

## **KAAVASELOSTUS**

# **Päijätsalon ranta-asemakaavan muutos**

Ranta-asemakaavan selostus luonnos 7.5.2024



## Sisällys

Liitteet .....	1
Suunnitelmat ja selvitykset .....	1
1 Perustiedot ja tiivistelmä.....	2
1.1 Tunnistetiedot.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti .....	2
1.3 Kaavan tarkoitus ja pääsisältö.....	3
1.4 Kaavaprosessin vaiheet ja osallistuminen .....	4
1.5 Ranta-asemakaavan muutos.....	5
1.6 Ranta-asemakaavan toteuttaminen .....	5
2 Lähtökohdat.....	6
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	6
2.2 Suunnittelutilanne .....	17
3 Asemakaavan suunnittelun vaiheet .....	22
3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve .....	22
3.2 Asemakaavan muutoksen tavoitteet .....	24
3.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot, niiden vaikutukset sekä asemakaavaratkaisun valinta ja perustelut .....	25
4 Asemakaavan kuvaus.....	26
4.1 Kaavan rakenne.....	26
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	26
4.3 Aluevaraukset .....	26
4.4 Kaavamerkinnot ja määräykset.....	27
4.5 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	27
4.6 Asemakaavan vaikutukset.....	27
4.7 Nimistö.....	29
5 Asemakaavan toteutus .....	30
5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	30
5.2 Toteuttaminen ja ajoitus.....	30
5.3 Toteutuksen seuranta .....	30



## Liitteet

- 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 2 Asemakaavakartan pienennös A3
- 3 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset
- 4 Rakennustapaohje
- 5 Luonnos- ja ehdotusvaiheen muistutukset, lausunnot ja kaavoittajan esitys vastineiksi
- 6 Asemakaavan seurantalomake

## Suunnitelmat ja selvitykset

Suunnittelualuetta koskevia suunnitelmia, selvityksiä ja päätöksiä:

- Sysmä Päijätsalo, Arkeologinen inventointi, Maanala Oy 2023
- Ilola-Suopelto-Päijätsalon luonto- ja virkistyskäyttöselvitys, Teppo Häyhä 2014
- Päijänteen rantojen luonto- ja maisemaselvitys, Teppo Häyhä ja Sirpa Rautiainen 2011
- Museoviraston muinaisjäännösrekisteri, inventointi 2020
- Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaava-alueen arkeologinen inventointi, Päijät-Hämeen maakuntamuseo 2012
- Päijät-Hämeen kiinteät muinaisjäännökset, Päijät-Hämeen liitto 2008
- Päijät-Hämeen kulttuuriympäristöselvitys 2021-2023, MARY 2, Päijät-Hämeen liitto 2021-
- MARY – maakunnallisesti arvokkaat rakennetut ympäristöt, Päijät-Hämeen liitto 2006
- Sysmän rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Nina Könönen 2005
- Kunnallistekninen selvitys, Ramboll 2013
- Sysmän kunnan tavoitteet koskien Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 merkintöjä Suopelto-Ilola-Päijätsalo-alueella, Airix Ympäristö 2013
- Päijät-Hämeen maisemaselvitys, Eeva Aarrevaara, Carita Uronen ja Tapani Vuorinen 2007
- Päijät-Hämeen taajama- ja kylätarkastelu. Päijät-Hämeen maisemaselvityksen osaraportti. Päijät-Hämeen liitto, Hämeen ympäristökeskus, Lahden ammattikorkeakoulu 2006
- Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 selvitykset



# 1 Perustiedot ja tiivistelmä

## 1.1 Tunnistetiedot

Ranta--asemakaava koskee osaa tilasta Päijätsalo 781-423-1-351 ja 786-876-6-1. Asemakaavan muutosalue sijaitsee Sysmän kunnassa Päijätsalon saaren itäosassa Päijänteen rannalla.

Ranta-asemakaavalla muodostuu loma-asuntojen korttelialuetta, korttelit 13-19 tontit 1-57 ja erillispientalojen kortteli 12, tontit 1-6 sekä niihin liittyviä ja rajoittuvia maa- ja metsätalous-, lähivirkistys-, uimaranta-, venevalkama- ja katualueita.

Tonttijaot laaditaan ohjeellisina.

Tilaaaja:

Sysmän kunta, Valittulantie 5 19700 Sysmä, puh. 03 84310 (vaihde),  
[kirjaamo@sysma.fi](mailto:kirjaamo@sysma.fi)

Sysmän kunta / Kaavoitus  
Maankäytön suunnittelija  
Matti Nikupeteri p. +358 44 7134 554  
([etunimi.sukunimi@sysma.fi](mailto:etunimi.sukunimi@sysma.fi))

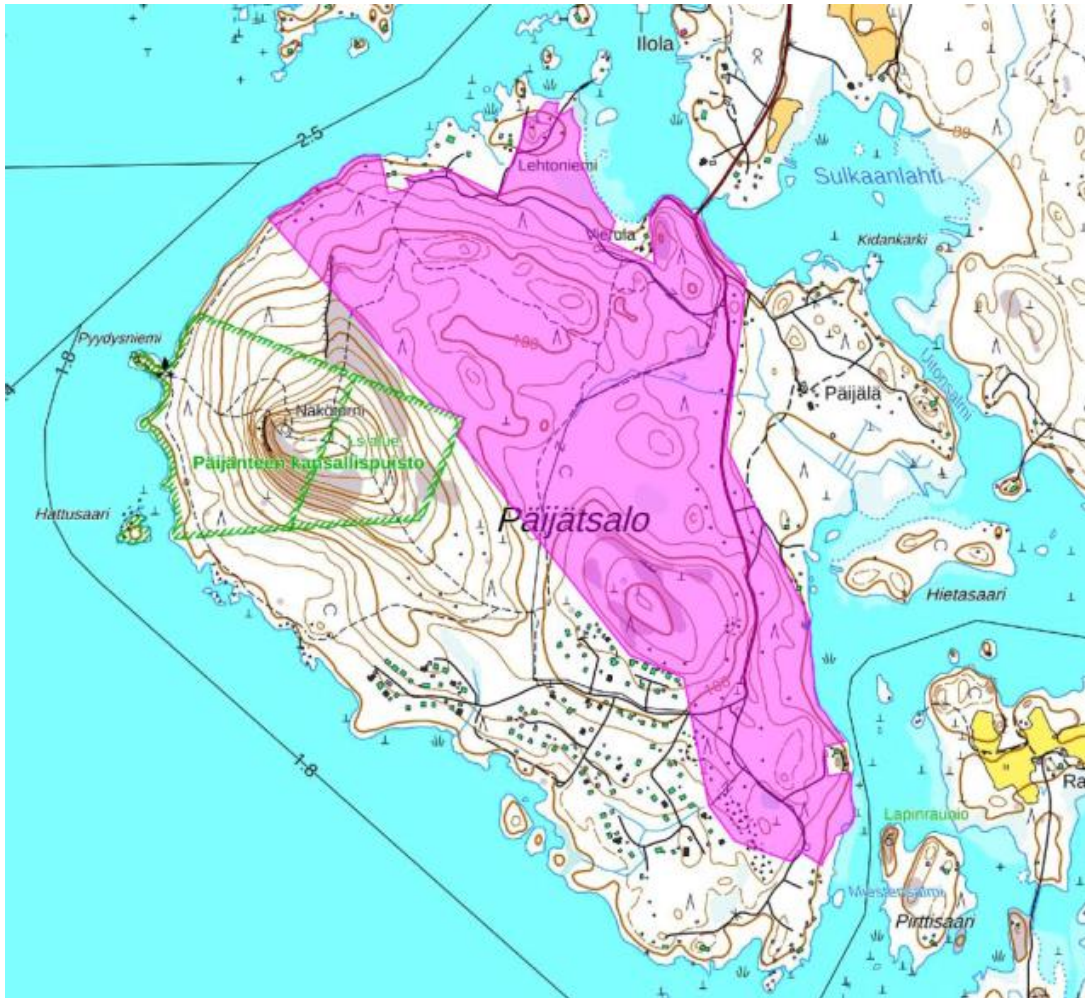
Kaavan laatija:

Sitowise Oy, Vuolteenkatu 2, 33100 Tampere  
Jurkka Pöntys, arkkitehti SAFA p. 040 755 3570  
Lotta Syväniemi, arkkitehti  
([etunimi.sukunimi@sitowise.com](mailto:etunimi.sukunimi@sitowise.com))

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Päijätsalon ranta-asemakaavan muutosalue sijaitsee Voipalan kylässä Päijätsalon saarella. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa ja idässä Päijänteeseen ja yksityisiin kiinteistöihin, sekä lännessä Päijänteen kansallispuistoon, saaren eteläosan mökkikylään sekä metsäiseen retkeily- ja virkistysalueeseen. Suunnittelualue on osa Päijätsalon tilaa 781-423-1-351 sekä yleistä vesialuetta 786-876-6-1. Kaava-alue sijoittuu Sysmän keskustasta noin 7 km länteen. Suunnittelualueen rajausta on esitetty kuvassa 1.1.





Kuva 1.1 Suunnittelualueen alustava rajaus (OAS vaihe).

### 1.3 Kaavan tarkoitus ja pääsisältö

Ranta-asetmakaavamuutoksen laatiminen on käynnistetty Sysmän kunnan toimesta. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan vesialuetta lukuunottamatta Sysmän kunnan omistuksessa.

Kaavamuutoksen tavoitteena on muodostaa uusia vapaa-ajan asuinalueita Päijätsalon saaren itä- ja pohjoisosiin sekä tarvittavia aluevarauksia virkistykseen ja luonnonsuojelulle. Vapaa-ajan asumisen lisäksi tutkitaan mahdollisuudet osoittaa rakennuspaikkoja myös vakituiseen asumiseen sekä matkailu- ja majoituspalveluille. Mahdollisuus hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikkaa kohtuullisin kustannuksin, toimiva tieverkosto, vuonna 2014 valmistunut Suopellontien kevyen liikenteen väylä, Suopellon New Port -satama, läheiset ravintola- ja matkailupalvelut sekä Iolan alueen kehittäminen tukevat osaltaan uusien loma-asutusalueiden osoittamista Päijätsaloon.

Kaavan laadinnan yhteydessä tutkitaan myös venesataman sijoittamisen mahdollisuus saaren itäosaan. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Päijätsalon kansallispuisto ja siihen





liittyvää retkeilyreitistöä kulkee myös suunnittelualueella. Vuoden 2022 aikana Päijätsaloon rakentuu myös uusi pyöräreitti (Päijätsalon Bikepolku), joka huomioidaan kaavam muutoksen laadinnassa.

Alustavasti tavoitteena on osoittaa kaavam muutosalueelle yhteensä n. 60 uutta rakennuspaikkaa loma-asumisen ja asumisen viihtyisyystekijät sekä alueen luontoarvot huomioiden. Alueelle soveltuva rakentamisen määrä muodostuu kaavoitusprosessin kuluessa.

Ranta-asemakaavan muutos laaditaan Sysmän kunnan konsultti-, suunnittelu- ja rakennuttamispalveluiden puitesopimuksen piiristä valitun konsulttitoimiston Sitowise Oy:n työnä.

Suunnittelualue on osa laajempaa Päijätsalo-Suopelto-Illolan aluekokonaisuutta, jota kehitetään monipuoliseksi toiminnalliseksi kokonaisuudeksi, jossa yhdistyvät Päijänteen rantaan tukeutuva tiivis loma-asuminen, ympärivuotinen asuminen, matkailu- ja virkistyspalvelut sekä näihin kytkeytyvät elinkeinot ottaen huomioon alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvot. Päijätsaloa kehitetään erityisesti laadukkaan vapaa-ajan ja vakituisen asumisen alueena, jossa keskeisinä arvoina korostuvat luonto ja rauhallisuus. Alueen kehittämisessä huomioidaan erityisesti ns. kakkosasuminen ja etätyömahdollisuudet.

Suunnittelussa on otettava huomioon ja sovitettava yhteen kulttuuri-, maisema- ja luontoarvot sekä olemassa oleva asutus ja loma-asutus sekä elinkeinotoiminnan edistäminen. Alueen yhdyskuntatekniseen huoltoon ja järjestämiseen sekä ympäristön laatuun ja viihtyisyyteen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

## 1.4 Kaavaprosessin vaiheet ja osallistuminen

### **Kaavan vireille tulo- ja valmisteluvaihe: (MRL 62 §, MRA 30 §)**

- Viranomaisneuvottelu 21.12.2022
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä maankäyttövaihtoehtojen hyväksyminen kunnanhallituksessa 13.3.2023 kunnanhallitus § 66
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen (MRL 63 §) ja nähtävillä pito maankäyttövaihtoehtojen kanssa 20.4.-11.5.2023 kunnan nettisivuilla
- Kuulutus ranta-asemakaavan muutoksen vireille tulosta lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla 20.4.2023
- Kaavaluonnos 13.5.2024
- Kuulutus lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla valmisteluaineiston nähtävillesetämisestä, lausuntopyynnöt ja nähtävillä olo xxxx- x.x.xxxx
- luonnosvaiheen palautteen käsittely Sysmän kunnanhallituksessa ehdotuksen nähtävillesetämisestä yhteydessä x.x.xxxx

Kaavan ehdotusvaihe (MRL 65 §, MRA 27 §) ja ehdotuksen nähtävillä pito xxkuussa 20xx:

- kuulutus lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla, lausuntopyynnöt ja kaavaehdotuksen nähtävillä olo x.x.xxxx



- kaavaehdotuksen palautteen käsittely Sysmän kunnanhallituksessa x.x.xxxx kaavan hyväksymisen yhteydessä

Asemakaavamuutoksen hyväksyminen (MRL 52 §):

- kunnanvaltuuston hyväksyminen x.x.xxxx § xx
- tieto hyväksymisestä lausunnonantajille

Lainvoimaisen kaavan voimaantulo valitusajan päätyttyä (MRA 93 §):

- asemakaavan voimaan määrääminen kunnanhallituksessa x.x.xxxx § x
- kuulutus kaavan voimaantulosta x.x.xxxx

## 1.5 Ranta-asemakaavan muutos

Ranta-asemakaavan muutos on laadittu Sysmän kunnan tilan Päijätsalo 781-423-1-351 osalle aluetta sekä osaan yleistä vesialuetta 781-876-6-1. Ranta-asemakaavan muutos koskee 29.1.1996 vahvistettua Päijätsalon ranta-asemakaavan osaa lähivirkistysalueesta (VL).

Ranta-asemakaavan muutos on laadittu huomioiden Sysmän kunnan Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaavan muutoksen suunnittelu- ja mitoitusperusteiden ohjausvaikutus.

Kaavamuutoksella muutetaan osa lähivirkistysalueesta (VL) maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä luontoarvoja sekä loma-asuntojen korttelialueeksi (RA), joka mahdollistaa **noin 60:n loma-asuntotontin ja kuuden ympärivuotisen asuinpaikan rakentamisen**. Kaavamuutoksella muutetaan vanhassa ranta-asemakaavassa osoitettu venevalkama-alue loma-asuntojen korttelialueeksi sekä uimaranta-alueeksi, ja eteläisintä venevalkama-aluetta laajennetaan.

Kaavamuutoksella osoitettujen loma-asuntotonttien tonttikohtaiset rakennusoikeudet noudattavat ranta-osayleiskaavan ohjausvaikutusta (7 % pinta-alasta ja enintään 500 k-m<sup>2</sup>).

## 1.6 Ranta-asemakaavan toteuttaminen

Ranta-asemakaavan toteuttaminen on mahdollista heti lainvoiman saatuaan.



## 2 Lähtökohdat

### 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Päijänteen rannalla Päijätsalon saarella. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 112 ha. Alueelle kuljetaan Suopellontietä (4131) ja siitä erkanevaa Päijätsalontietä pitkin. Saari yhdistyy mantereeseen maantiesillalla. Suunnittelualue sijaitsee noin 7 km päässä Sysmän taajamasta.

Suunnittelualue muodostuu tilan Päijätsalo 781-423-1-351 osa-alueesta, jonka pinta-ala on noin 112 hehtaaria sekä n. 6700 m<sup>2</sup> :n kokoisesta vesijättömaasta yleisellä vesialueella 781-876-6-1. Suunnittelualue on tällä hetkellä retkeily- ja virkistysaluetta sekä metsämaata. Alueella ei ole rakennuksia. Suunnittelualueella kulkee pohjois-eteläsuuntainen Päijätsalontie, jota pitkin kuljetaan Päijätsalon nykyisen mökkikylän alueelle sekä saaren eteläosan lomarakennus-kiinteistöille. Alueen pohjoisosassa kulkee Sorolantie, jota pitkin kuljetaan saaren pohjoisosan lomarakennuskiinteistöille sekä muutamille saarikiinteistöille. Sorolantien varressa on myös Päijätsalon retkeilyalueen parkkipaikka.

Pohjoisessa suunnittelualue rajautuu yhteiseen vesialueeseen 781-876-3-0 sekä tiloihin Saariranta 781-423-1-167, Salakka-Soro 781-423-1-17, Päijätmiemi 781-423-1-151, Kalle 781-423-1-335, Lehtoniemi 781-423-1-336, Rauhaniemi 2 781-423-1-486, Lehtoniemenkärki 781-423-1-487 ja Vierula 781-423-1-130.

Idässä suunnittelualue rajautuu vesialueeseen 781-423-876-1 sekä Luhangan osakaskunnan vesialueeseen 781-876-6-1 ja tiloihin Päijänlehto 781-423-1-321, Mäntyrinne 781-423-1-324, Puistola 781-423-1-302, Janattu 781-423-1-264 ja Kurenkuukka 781-423-1-393.

Etelässä suunnittelualue rajautuu Luhangan osakaskunnan vesialueeseen 781-876-6-1 sekä tiloihin Saariranta 781-423-1-350, Pirttiranta 781-423-1-312, Metsäkulma 781-423-1-429, K5T12 781-423-1-455 ja Kivikaste 781-423-1-443 sekä nykyisen Päijätsalon rantakaava-alueen kortteleiden 1 ja 2 pohjoisreunaan.

Lännessä suunnittelualueen raja kulkee pääasiassa Päijätsalon tilan 781-423-1-351 sisällä ja n.100 metrin matkalta rajautuen Päijänteen kansallispuistoon kuuluvaan tilaan Vuorentausta 781-423-1-21.

Päijätsalon saaren pohjoispuolella on meneillään Loma-Ilolan ranta-asemakaavan laatiminen, jonka tavoitteena on suunnitella yhteisöllinen vapaa-ajan loma-asumisalue.







Kuva 2.1 Suunnittelalueen sijainti (Maanmittauslaitoksen Maastotietokannan 2016 aineistoa).

## 2.1.2 Luonnonympäristö

### Luonnonolot

Suunnittelualueelle on tehty luonto- ja virkistyskäyttöselvitys, joka kattaa Ilola-Suopelto-Päijätsalon alueen (Teppo Häyhä 2014).

Päijätsalon saari on suurilta osin metsää (90 %) ja loput suota, rantakosteikkoa sekä rakennettua maata. Saaren länsiosassa on noin 30 hehtaarin laajuinen suojeltu alue, joka koostuu Natura-alueesta ja yksityisen säätiön suojelumetsästä. Päijätsalon Natura-alue on osa Päijänteen kansallispuistoa.

Päijätsalon metsät ovat saaren länsiosassa enimmäkseen kuivahkon kankaan männiköitä, iältään nuoria tai varttuneita. Nuorta männikköä on myös mökkikylän pohjoispuolisen kalliomäen alueella. Päijätsalon huipun eteläpuolelle on tehty hiljattain iso avohakkuu. Kallioiden laella on kalliomännikköä ja kallioista kuivan kankaan metsää. Päijätsalon pohjoisosassa on laajahko taimettunut hakkuuaukko, jota reunustavat eri puolilta vanhat ja varttuneet, enimmäkseen tuoreen kankaan kuusikot. Lehtomaista kangasta on laikuittain rinteiden tyvillä ja Lehtoniemen alueella, missä rehevimmät osat ovat lehtoa. Pienialainen kostea lehto löytyy myös Päijätsalon huipun eteläpuolisesta notkosta läheltä rantaa.

### Alue 3. Päijälän terveleppäkorpi

Päijälän talon länsipuolisessa notkossa on runsaat 200 metriä pitkä rehevä kosteikkonotko.



Kosteimmat osat ovat hiirenporras-vehka -tyypin luhtaista korpea, muut osat ruohokorpea ja metsäkortekorpea. Kuusivaltaisessa puustossa on isoja tervaleppiä ja aluspuustossa lisäksi hieskoivua, raitaa (*Salix caprea*), pihlajaa ja harmaaleppää. Pensaskerroksessa kasvavat paikoin mustaherukka ja koiranheisi. Ruohovaltaista aluskasvillisuutta luonnehtivat mesiangervo (*Filipendula ulmaria*), vehka (*Calla palustris*), hiirenporras, suo-orvokki (*Viola palustris*), punakoiso (*Solanum dulcamara*), viitakastikka (*Calamagrostis canescens*), käenkaali (*Oxalis acetosella*) ja terttualpi (*Lysimachia thyrsoflora*). Huomionarvoiseen lajistoon kuuluvat hentosara (*Carex disperma*), velholehti (*Circaea alpina*), kantohohtosammal (*Herzogiella seligeri*), lehtoväkäsamal (*Campylium protensum*) ja kanto-korvasammal (*Jungermannia leiantha*). Kosteikkonotko täyttää tervaleppäkorpena luonnonsuojelulain suojeltava luontotyyppikohteen kriteerit, mutta toistaiseksi aluetta ei ole tällä perusteella suojeltu.

## Maisemarakenne

Päijätsalon saari kohoaa 85 metriä Päijänteen pinnan yläpuolelle, erottuen maisemassa selkeästi muusta ympäristöstä. Saaren korkeusvaihtelut ovat suuria, mikä tekee alueesta mäkitien. Päijätsalon korkein kohta on kansallispuiston alueella oleva näkötornin huippu. Suunnittelualueella maaston korkeus vaihtelee noin +79–122 m välillä.

Päijätsalon virkistysalue on Päijät-Hämeen maakuntakaavassa merkitty Eteläistä Päijännettä maisemallisesti hallitsevaksi virkistysalueeksi. Maisema-alue edustaa Päijänteen vuorimaan maisematyyppiä.

Päijätsalon saari on ollut valtakunnallisesti arvokas maisema-alue valtioneuvoston vuoden 1995 inventoinnissa. Päijätsalon saari ei ole enää uusimmassa vuoden 2021 valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet inventoinnissa.

Päijätsalon korkeimmalla kohdalla sijaitsee vuonna 1800-luvulla rakennettu puurakenteinen näkötorni, josta avautuu laajat maisemat kohti Päijänteen Tehinselkää.





*Kuva 2.3 Maisema Päijänteeltä Sysmän Suopellon kylän kohdalta 1938. Taustalla kohoaa Päijätsalo.  
Kuvaaja: Aarne Pietinen. Kokoelma: Museovirasto, Historian kuvakokoelma*





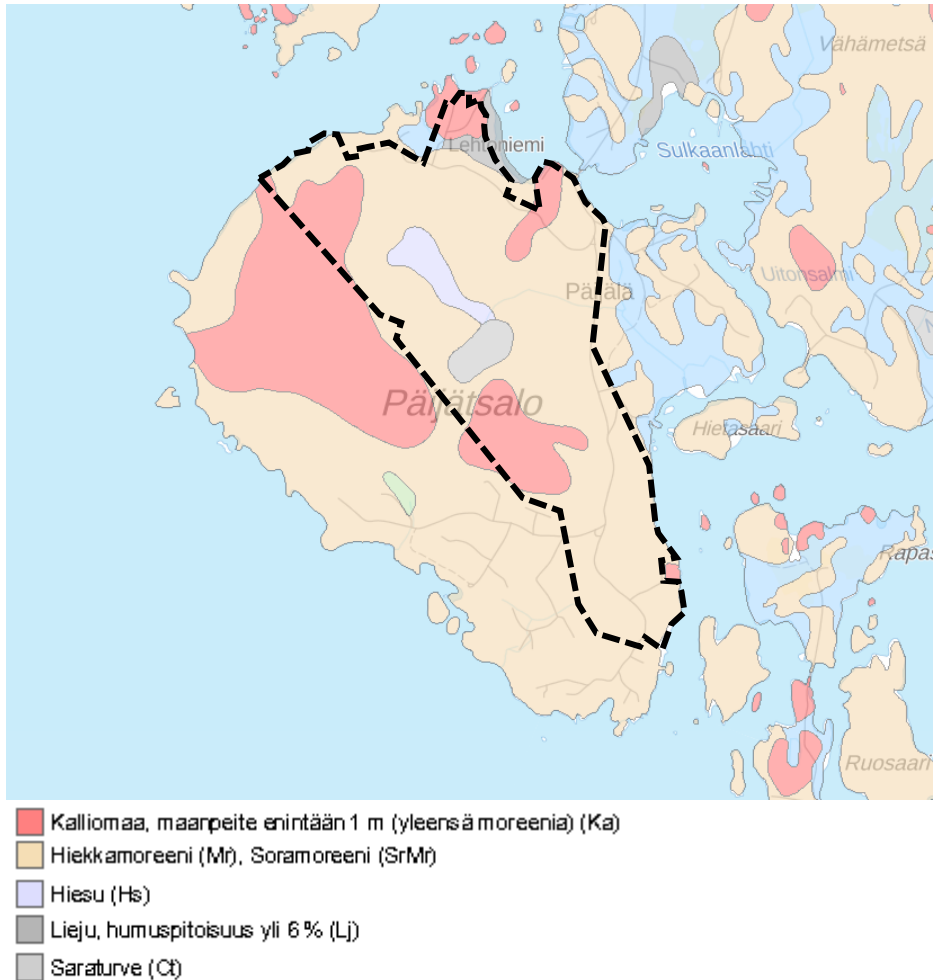


Kuva 2.4. Näkymä Päijätsalon näkötorresta kohti Tehin selkää 17.11.2022. Kuva: Sitowise Oy

## Maaperä

Päijätsalo on Päijänteen vuorimaalle tyypillinen kallio- ja moreenisaari. Suunnittelualue on suurimaksi osaksi hiekkamoreenia. Saaren korkeimmilla kohdilla maaperä on kalliomaata, lisäksi suunnittelualan keskellä on pieni alue saraturvetta ja hiesua. Suunnittelualan pohjoisosassa Lehtoniemessä maaperä on liejua sekä kalliomaata.





Kuva 2.3 Päijätsalon maaperä, suunnittelualueen raja mustalla katkoviivalla (Paikkatietoikkuna 21.2.2023, Maaperä 1:20 000 Geologian tutkimuskeskus)

### Pinta- ja pohjavedet

Suunnittelualue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Alue kuuluu Päijänteen lähialueen valuma-alueeseen.

Päijätsalon saari rajautuu kauttaaltaan Päijänteen vesistöön, joka on Kymijoen vesistön pääjärvi ja Suomen toiseksi suurin järvi. Saari avautuu Tehinselälle, joka on Päijänteen suurin selkä. Vesistönä Päijänne tarjoaa erinomaiset virkistyskäyttömahdollisuudet.

### Luonnonsuojelualueet ja Natura 2000 -alueet

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Päijätsalon yksityinen luonnonsuojelualue sekä Päijänteen kansallispuiston alue, joka kuuluu Natura 2000 -alueisiin (SAC, Koodi F10363001). Suojelun perusteena on boreaalisen luonnonmetsän luontotyyppi. Päijätsalon Natura 2000 -alue on osa luonnon- ja maisemasuojelun kannalta arvokasta kallioaluetta, ja siihen kuuluu myös pieni Hattusaari. Natura-alueen laajuus on 21 hehtaaria. Alue on rauhoitettu luonnonsuojelualueeksi vuonna 1985.



Alueen länsiosa kohoaa tasaisesti kohti itää. Itäosassa maasto kohoaa jyrkästi ja siellä on kalliopaljastumia ja -jyrkänteitä. Alueen korkeimmalla kohdalla, joka on 158,5 m mpy ja 80 m Päijänteen pinnan yläpuolella, on vuonna 1899 rakennettu näkötorni.

Kansallispuiston alue on pääosin vanhaa kuusivaltaista mustikkatyyppin kangasmetsää. Metsät ovat kehittyneet luonnonmukaisesti, joten alueella on kohtalaisesti lahoppua. Kohde edustaa hyvin Päijänteen suurjärven ympäristön vuorimaan alkuperäistä metsäluontoa. Sen linnustoon kuuluu ikimetsien lajeja, kuten pikkusieppo, palokärki, pohjantikka ja idänuunilintu.

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.

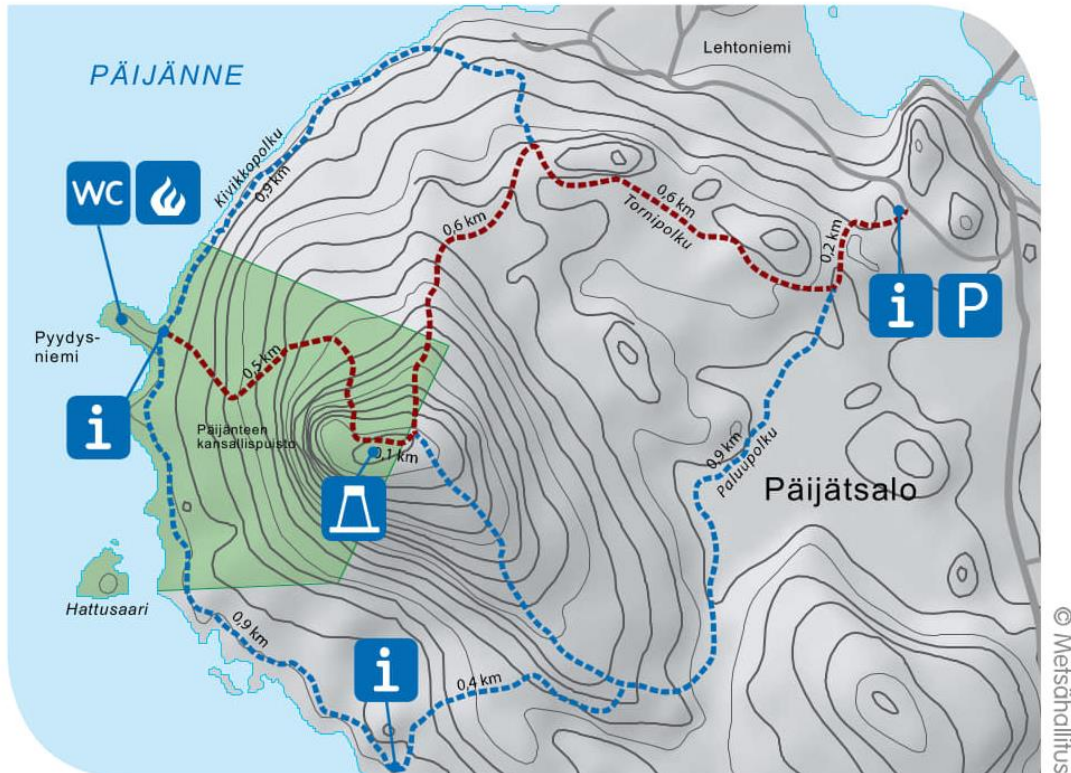
### Virkistys

Päijätsalo on yksi Päijät-Hämeen suosituimpia luontoretkeilykohteita. Suunnittelualan yleinen virkistyskäyttö perustuu jokamiehen oikeudella tapahtuvaan liikkumiseen. Nykyisessä kaavassa alue on osoitettu VL lähivirkistysalueeksi, jossa metsänhoito suoritetaan puistometsäperiaattein. Alueen halki kulkee useita eri retkeilyreittejä sekä uusi vuonna 2022 avattu maastopyöräreitti. Pisin ympyräreitti on 4,1 km pitkä, ja se kulkee osittain kansallispuiston alueella. Päijätsalon luonnonsuojelualue on osa Päijänteen kansallispuistoa. Pyydysniemessä on tulentekopaikka, käymälä sekä polttopuita ja uintimahdollisuus, joiden ylläpidosta vastaa Metsähallitus.

Päijätsalon virkistysreiteille pääsee sekä autolla että veneellä. Autolla saapuvien pysäköintipaikka sijaitsee Sorolantien varressa suunnittelualan pohjoisosassa. Pieni venealkama sijaitsee luonnonsuojelualueella saaren luoteisrannalla Pyydysniemessä.







Kuva 2.4 Metsähallituksen kartta Päijätsalon retkeilyreiteistä

## Arvokkaat luontokohteet

Suunnittelualueella esiintyy luonnonsuojelulain (LSL 29§) nojalla suojeltuja luontotyyppisiä tai vesilain (2:11§) mukaisia vesiluonnon suojelutyyppisiin kuuluvia kohteita.

Luontoselvityksessä suunnittelualueelle sijoittuu kolme arvokasta luontotyyppikohdetta ja -kokoaisuutta:

### 1. Lehtoniemi-Vierula

Suunnittelualueen pohjoisosassa Lehtoniemen ja Vierulan välissä on noin 10 ha laajuinen monenlaisia luontoarvoja sisältävä metsä- ja kosteikkoalue. Vesirajassa on noin 300 m pitkä luhta ja siihen liittyvä vesikasvillisuusvyöhyke. Rannalla on kaksi lehtipuustoista lehtoa.

Päijätsalontien länsipuolisessa notkossa on rehevä kosteikkonotko, joka edustaa tervaleppäkorpea. Suunnittelualueen länsireunalla Päijätsalon kallioisessa pohjoisrinteessä on painanteeseen syntynyt soistuma, jonka kasvillisuus vastaa kangsarämettä.

### 2. Pääjälän tervaleppäkorpi

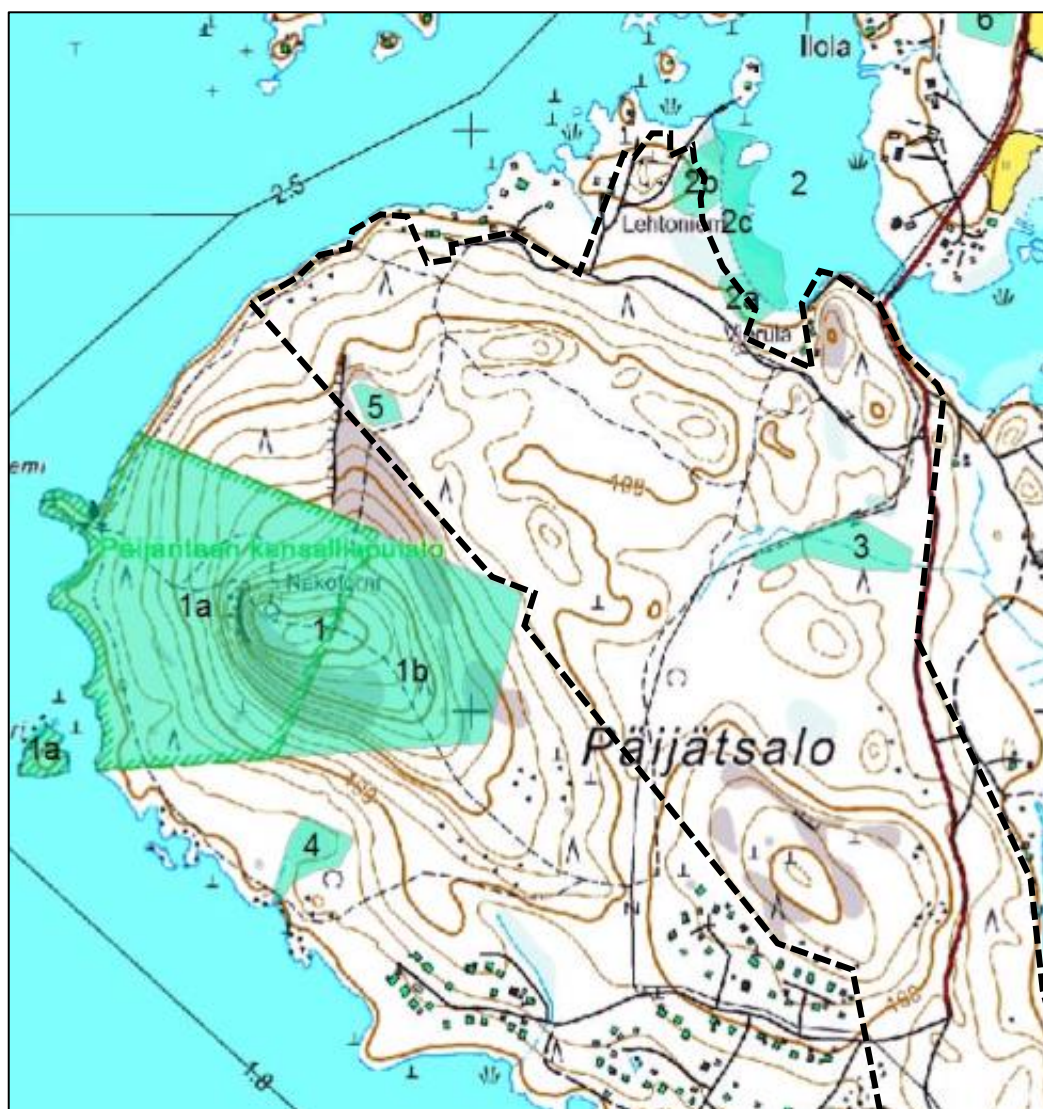
Pääjälän talon länsipuolisessa notkossa on runsaat 200 metriä pitkä rehevä kosteikkonotko. Kosteimmat osat ovat hiirenporras-vehka -tyypin luhtaista korpea, muut osat ruohokorpea ja metsäkortekorpea. Kuusivaltaisessa puustossa on isoja tervaleppiä ja aluspuustossa lisäksi hieskoivua,



raitaa, pihlajaa ja harmaaleppää. Pensaskerrossa kasvavat paikoin mustaherukka ja koiranheisi. Ruohovaltaista aluskasvillisuutta luonnehtivat mesiangervo, vehka, hiirenporras, suo-orvokki, punakoiso, viitakastikka, käenkaali ja terttualpi. Huomionarvoiseen lajistoon kuuluvat hentosara, velholehti, kantohohtosammal, lehtoväkäsamal ja kantokorvasammal. Kosteikkonotko täyttää tervaleppäkorpena luonnonsuojelulain suojeltava luontotyyppikohteen kriteerit, mutta toistaiseksi aluetta ei ole tällä perusteella suojeltu.

### 3. Päijätsalon räme

Päijätsalon kallioisessa pohjoisrinteessä on pieni painanteeseen syntynyt soistuma. Ohutturpeisen suon kasvillisuus vastaa kangasrämettä. Puusto on ympäröivän kangasmetsän tapaan nuorta tasaikäistä männikköä. Varpuvaltaisen aluskasvillisuuden runsaimmat lajit ovat suopursu, tupasvilla, puolukka, mustikka, isokarpalo ja kanerva.



Kuva 2.1 Suunnittelualueella sijaitsevat arvokkaat luontotyyppikohteet Lehtoniemi-Vierula (2), Päijälän tervaleppäkorpi (3) ja Päijätsalon räme (5). (Teppo Häyhä 2014)



### 2.1.3 Kulttuuriympäristö

#### Muinaisjäännökset

Suunnittelualueella oli tiedossa entuudestaan yksi arkeologinen kohde, varhaismetallikautinen asuinpaikka.

- **Päijätsalo 2, 1000042012, asuinpaikka**

Suunnittelualueelta Päijätsalon saaren kaakkoisrannalta on vuoden 2020 inventoinnissa löydetty yksi kiinteä muinaisjäännös, varhaismetallikauden asuinpaikka Päijätsalo 2, 1000042012. Paikalle kaivetuista koekuopista on löytynyt pala varhaismetallikautista tai kivikautista keramiikkaa. Maaperä viittaa siihen, että alue on ollut jossain vaiheessa viljelyksessä.

Kaava-alueelle laadittiin vuonna 2023 arkeologinen inventointi, jossa alueelta tunnistettiin 3 ennestään tuntematonta kiinteää muinaisjäännöstä. Inventoinnin toteutti Maanala Oy.

- **Päijätsalo 3, 1000048395, hiilihauta**

Päijätsalon keskivaiheilla kohoaa jyrkähkö louhikkoinen ja kallioinen mäki, jonka laki on tasainen. Sillä todettiin matala painanne, jonka reunoilla on loivaa vallia ja keskellä hieman syvempi kuoppa. Kuoppaa kairatessa todettiin paksu hiilikerros. Kyseessä on todennäköisesti hiilihauta.

- **Päijätsalo 4, 1000048397, hiilihauta**

Päijätsalon keskivaiheilla kohoaa jyrkähkö louhikkoinen ja kallioinen mäki, jonka laki on tasainen. Sillä todettiin pienehkö vallillinen kuoppa, jossa kairatessa paksu noin 10 cm paksu hiilikerros.

- **Lehtoniemi, 1000048778, kivirakennelma**

Päijätsalon pohjoiskärjestä Lehtoniemestä, niemekkeen korkeimman kohdan päältä, löytyi kookaista luonnollisesti lohkoontuneista kivistä kasattu röykkiö. Röykkiön keskellä on silmäkivi, joka kohoaa 40 cm muuta röykkiötä korkeammalle.

Muinaisjäännökset on merkattu asemakaavaan ja niille on osoitettu suojelumerkinnot.

#### Rakennettu kulttuuriympäristö

Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2006 laatimisen yhteydessä on selvitetty maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt. Inventointi on valmistunut 2006. Suunnittelualueen pohjoisosa kuuluu inventoinnissa mainittuun Suopellon 1800-luvun lopun huvila-asutusalueeseen. Suopellon ja Päijätsalon ympäristön huvila-alue on säilyttänyt alkuperäisen 1800-luvun loppuun palautuvan luonteensa. Uudempi vapaa-ajan asutus on sijoittunut väljästi ja noudattaa pienimittakaavaista rakentamista. Laivalaiturin kupeessa toimii kesäravintola ja sen lähetyvillä on entinen kauppa. Laiturin vieressä pidettiin kestikievaria 1880-luvun puolivälissä.

Suopellon alue on lisäksi määritelty arvokkaaksi Sysmän rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen (KUKUSE) 2005 inventoinnissa.

Syksyllä 2021 on käynnistynyt Päijät-Hämeen kulttuuriympäristöselvitys 2021-2023, MARY 2, jonka aikana päivitetään tiedot maakunnallisesti arvokkaiden rakennettujen kulttuuriympäristöjen osalta.



## 2.1.4 Rakennettu ympäristö

### Rakennukset, toiminnot ja palvelut

Päijätsalon rakennuskanta on pienimittakaavaista loma-asutusta. Rakentaminen on keskittynyt saaren pohjois-, itä- ja etelärannoille, lukuunottamatta 2000-luvun alussa rakentunutta mökkikylää, joka levittäytyy laajemmalle alueelle saaren eteläosassa. Saaren pohjoispuolinen osa kuuluu 1800-luvun huvila-asutusalueeseen. Suurin osa saaresta on rakentamatonta virkistys- ja metsäaluetta. Suunnittelualueella ei ole rakennuksia, ja se rajautuu osittain rannan yksityisiin kiinteistöihin sekä eteläosan mökkikylään.

Suunnittelualueella kulkee Päijätsalon kansallispuiston retkeilyreitistö, sekä vuonna 2022 rakentunut pyöräreitti Bikepolku. Saaren luoteiskulmassa on 1800-luvulla rakennettu Päijätsalon näköalatorni. Sorolantiella on pysäköintialue retkeilijöitä varten.

Suunnittelualueen lähimpiä palveluita ovat Ilola Inn:n kahvila-, ravintola- ja majoitustoiminta sekä kesäisin toimiva Pinxinmäen kesäravintola ja taidenäyttelyt. Päijätsalon Pyydysniemessä sijaitsee laituri pienveneille. Saaren pohjoispuolella sijaitsee lisäksi Ilolan venesatama sekä Suopellon satama. Lähimmät päivittäistavarakaupat sijaitsevat Sysmän kirkonkylässä.

Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevalla Ilolan alueella on voimassa vanha ranta-asemakaava matkailutoiminnoille. Alueella on vireillä Loma-Ilolan ranta-asemakaava, jossa suunnitellaan alueelle yhteisöllistä vapaa-ajan asumista.

### Liikenne

Suunnittelualue on saavutettavissa olevaa tiestöä pitkin Sysmän kirkonkylältä Suopellontien ja Päijätsalontien kautta. Matka kirkonkylältä Päijätsaloon on noin 7 kilometriä.

Päijätsalontie ja Sorolantie yhdistävät sen varteen sijoittuvat loma-asunto- ja virkistysalueet. Sysmän kirkonkylältä on jalankulun ja pyöräilyn yhteys Päijätsalontielle asti.

Suunnittelualueella kulkee pyöräreitti Bikepolku sekä Päijänteen kansallispuiston ulkoilureitistö.

### Kunnallistekniikka

Päijätsalon eteläosan loma-asuntotontit on liitetty kunnallisen vesihuollon piiriin. Päijätsalon alueella on jakelujännitteinen sähköverkko, johon rakentuneet loma-asuntotontit ovat liittyneet.

Uudet alueet ovat liitettävissä olemassa oleviin kunnallisteknisiin verkostoihin.

### Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella tai niiden lähiympäristössä ei ole merkittäviä ympäristöhäiriöiden lähteitä. Suurin häiriö ympäristölle aiheutuu loma-asuntoasukkaista ja virkistyskäyttäjistä sekä liikenteestä, joka suuntautuu loma-asunnoille ja virkistysalueille.

## 2.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on kunnan maaomaisuutta.





## 2.2 Suunnittelutilanne

### 2.2.1 Maakuntakaava

Valtioneuvoston päätöksen 14.12.2017 mukaiset uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.




Uudistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018 ja jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, jotka ovat:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Maakuntavaltuuston 3.12.2016 hyväksymässä ja 14.5.2019 lainvoiman saaneessa Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 suunnittelualue on osoitettu loma- ja matkailualueeksi (R) sekä virkistysalueeksi (V). Suunnittelualueen eteläosan R6 alueeseen kohdistuu laajentamisen kehittämistavoitteita.

Päijätsalon saari on osa Suopelto-Päijätsalo-Ilola alueen matkailun, virkistykseen, vapaa-asumisen ja yhdyskuntateknisen huollon kehittämisen kohdealuetta, jonka suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen luontoarvot sekä maisemaan ja kulttuuriympäristöön liittyvät näkökohdat. Suunnittelualueen itäosaan on osoitettu Päijätsalon lomakylää palveleva pienvenesatama. Päijätsalo on osoitettu valtakunnallisesti arvokkaaksi maisemaksi. Suunnittelualueen pohjoisosa kuuluu MARY Päijät-Hämeen maakunnallisen inventoinnin Suopellon huvila-asutuksen aluerajaukseen.

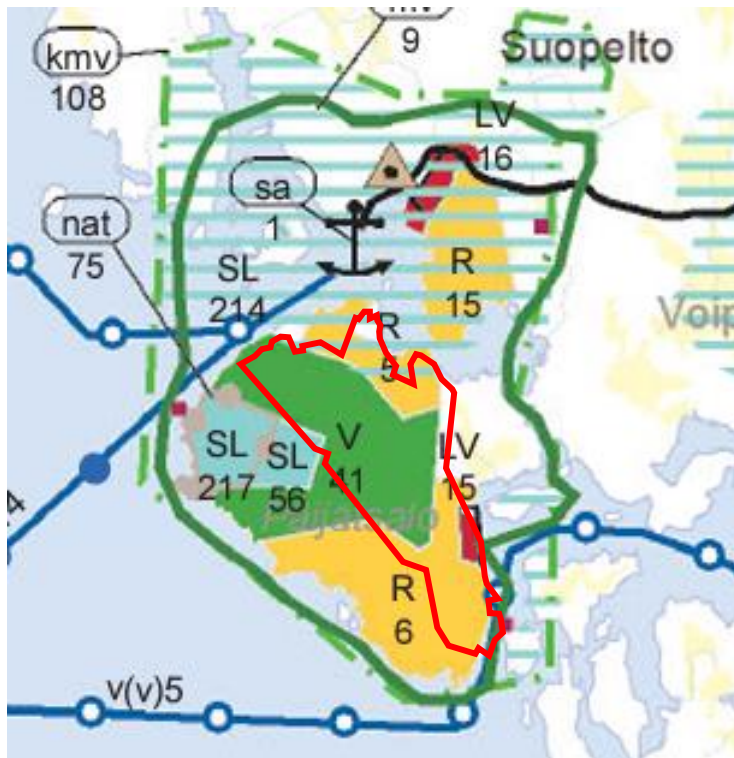
Suunnittelualueetta koskevat lisäksi seuraavat maaseutuun sekä kulttuuriympäristöön tai maisemaan liittyvät merkinnät:

  <p><b>Virkistysalue tai – kohde</b></p> <p>Merkinnällä osoitetaan yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun tarkoitettuja alueita.</p> <p>Merkintään liittyy MRL 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus.</p>	<p>SUUNNITTELMÄÄRÄYS: Alue varataan yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava virkistyskäyttöedellytyksien ja niiden erityispiirteiden säilyminen sekä kehittämismahdollisuudet, alueen saavutettavuus, riittävä yleis- ja erityispiirteisiin liittyvä palvelu-, ja varustetaso sekä ympäristöarvot ja viher- tai ulkoilureittien jatkuvuus virkistysalueilla.</p>
 <p><b>Loma- ja matkailualue</b></p>	<p>SUUNNITTELMÄÄRÄYS: Alueiden suunnittelussa ja kehittämisessä tulee ottaa huomioon toimintojen sopeutuminen ympäristöön, palvelujen saatavuus sekä huolehtia yhdyskuntateknisen huollon</p>



<p>Merkinnällä osoitetaan loma-asumiselle ja matkailua palveleville toiminnoille varatut seudullisesti tai maakunnallisesti merkittävät alueet.</p>	<p>järjestämisestä. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, ettei toiminnasta aiheudu ympäristölle merkittävää haittaa</p>
 <p><b>Kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta valtakunnallisesti merkittävä alue</b></p> <p>Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009) ja valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (valtioneuvoston päätös 1995).</p>	<p>SUUNNITTELMÄÄRÄYS: Alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät.</p>
 <p><b>Kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokas alue</b></p> <p>Alueen ominaisuuksia ilmaiseva merkintä, jolla osoitetaan maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita tai maisemanähtävyyksiä ja rakennettuja kulttuuriympäristöjä.</p>	<p>SUUNNITTELMÄÄRÄYS: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, kehittämisessä ja hyödyntämisessä on vaalittava alueen keskeisiä erityispiirteitä ja omaleimaisuutta sekä huomioitava kokonaisuuden kannalta merkittävien maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilyminen.</p>
<p><b>Matkailun ja virkistyskehitämisen kohdealue</b></p> <p>Merkinnällä osoitetaan alueita, joita kehitetään erityisesti matkailun, matkailuelinkeinon, golfin, vapaa-ajanasumisen ja sen eri muotojen muutosten, sekä ulkoilun, virkistyskäytön ja luontoympäristön kestävä hyödyntämisen alueina.</p>	<p>SUUNNITTELMÄÄRÄYS: Suunnittelussa on otettava huomioon ja sovitettava yhteen kulttuuri-, maisema- ja luontoarvot sekä olemassa oleva asutus ja elinkeinotoiminnan edistäminen. Kehitettävän alueen yhdyskuntatekniseen huoltoon ja järjestämiseen, sekä ympäristön laatuun ja viihtyisyyteen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Alueiden suunnittelussa on otettava huomioon alueiden erityisominaisuudet. Erityistä huomiota on kiinnitettävä suojeleohjelmien ja Natura 2000 verkoston alueisiin ettei niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alueet on valittu joko suojeleohjelmaan tai Natura 2000 – verkostoon, heikennetä merkittävästi.</p>
<p><b>mv9 Suopelto-Päijätsalo-Ilola kehittämisen kohdealue</b></p>	<p>Aluekohtainen suunnittelumääräys: Päijätsalo-Suopelto-Ilolan aluetta kehitetään monipuoliseksi toiminnalliseksi kokonaisuudeksi jossa yhdistyvät Päijänteen rantaan tukeutuva tiivis loma-asuminen, ympärivuotinen asuminen, matkailu- ja virkistyspalvelut sekä näihin kytkeytyvät elinkeinot ottaen huomioon alueen luontoarvot sekä maisemaan ja kulttuuriympäristöön liittyvät arvot.</p>
 <p><b>Satama-alue</b></p> <p>Merkinnällä osoitetaan matkustajasatamat ja suuret veneily-satamat.</p>	





Kuva 2.13 Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta. Suunnittelualue rajattu punaisella. (Lähde: Päijät-Hämeen liitto).

## 2.2.2 Yleiskaavat

### Rantaosayleiskaava

Suunnittelualue kuuluu Sysmän kunnanvaltuuston 15.4.2013 (§ 35) hyväksymän Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaavan muutoksen alueeseen. Kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksestä tehtiin kaksi valitusta hallinto-oikeuteen. Valituksista toinen koski Ilola-Päijätsalo-Suopelto-kokonaisuutta. Hallinto-oikeus antoi asiassa päätöksen vuoden 2014 lopussa ja kaava sai tältä osin lainvoiman 31.12.2014.

Rantaosayleiskaavassa suunnittelualueelle on merkitty voimassa oleva ranta-asemakaava-alue. Suunnittelualue on osa maisemallisesti arvokasta aluetta, jonka rakentamisessa ja ympäristönhoidossa tulee vaalia alueen arvoja. Maisemallisia arvoja ovat ensisijaisesti Päijätsalon harjualue, näköalapaikka, kasvillisuus ja luontoarvot. Suunnittelualueen länsireunaan on merkitty arvokkaita kallioalueita.

Alueen pohjoisosa on merkattu osaksi Suopellon vanhaa huvila-asutuskokonaisuutta sekä asumisen ja matkailun kehittämisen aluetta, jolla varaudutaan osayleiskaavan ja/tai detaljikaavoituksen laatimiseen.



Sysmän kunnanhallitus on 3.3.2011 (§ 17) hyväksynyt Päijänteen rantaosayleiskaavan muutoksessa noudatettavat mitoitusperusteet. Ranta-alueiden mitoituslukuina käytetään:

- Asumiseen hyvin soveltuvat rannat: 8 lay/km

Alueella ei ole erityisiä luontoon tai maisemaan liittyviä arvoja. Valtaosa rannoista lasketaan ko. mitoitusluvulla.

- Huomioitavia maisema- ja ympäristöarvoja: 5-6 lay/km.

Mitoituslukua käytetään luonto- ja maisemaselvitykseen perustuen paikallisesti arvokkaissa luonto- ja maisemakohteissa.

- Arat alueet: 3-4 lay/km.

Mitoitusluku perustuu luonto- ja maisemaselvitykseen sekä muihin selvityksiin (mm. maakunta-kaava, valtakunnalliset suojeluohjelmat yms. Kohteet ovat valtakunnallisesti – ja/tai maakunnallisesti arvokkaita.

Kohteet joilla on valtakunnallista arvoa (mm. Natura-alueet) = 3 lay/km. Kohteet joilla on maakunnallista arvoa = 4 lay/km

SAARET:

- 4-10 hehtaarin saaret: 1 lay/3 maahehtaaria.

Alle 3 ha saarien rakennusoikeus pyritään siirtämään saman maanomistussyksikön alueelle muualle.

- 1-3 hehtaarin saari: 1/lay

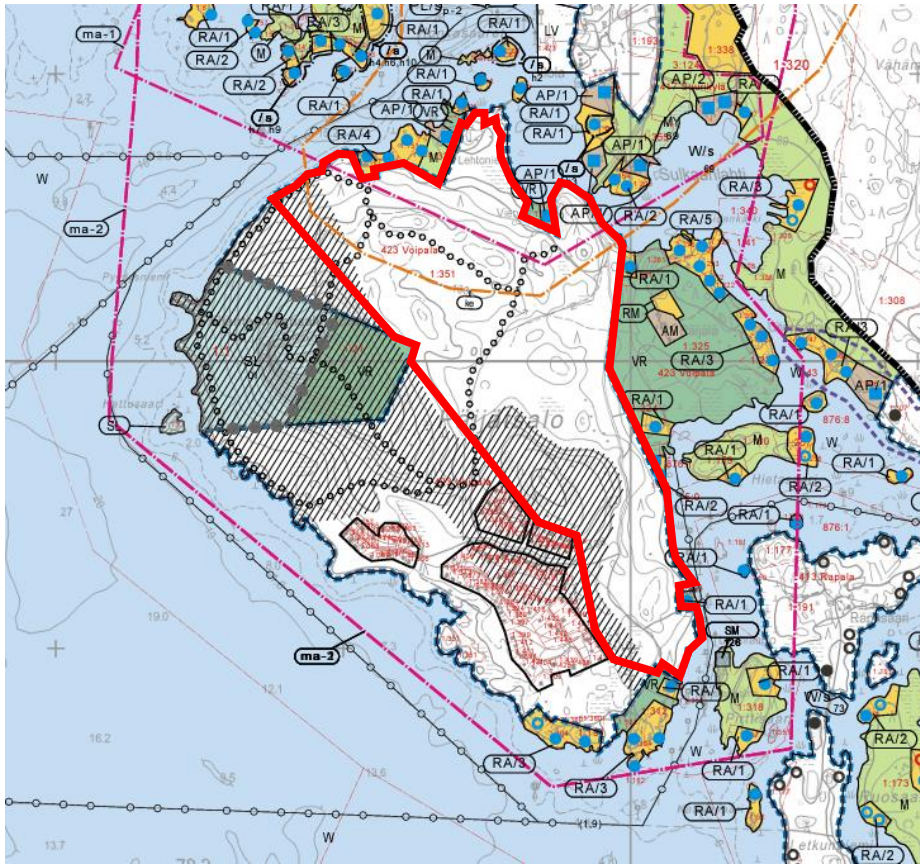
- Alle 1.0 hehtaarin saari: ei uutta rakennusoikeutta, mutta jo

rakennetut saaret todetaan indeksillä (esim RA-2–kaavamerkinnällä), johon liittyy alempi rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus

- Yli 10 hehtaarin saari: kuten mannerrannat

- Tulvaherkkä alue: ei rakennusoikeutta





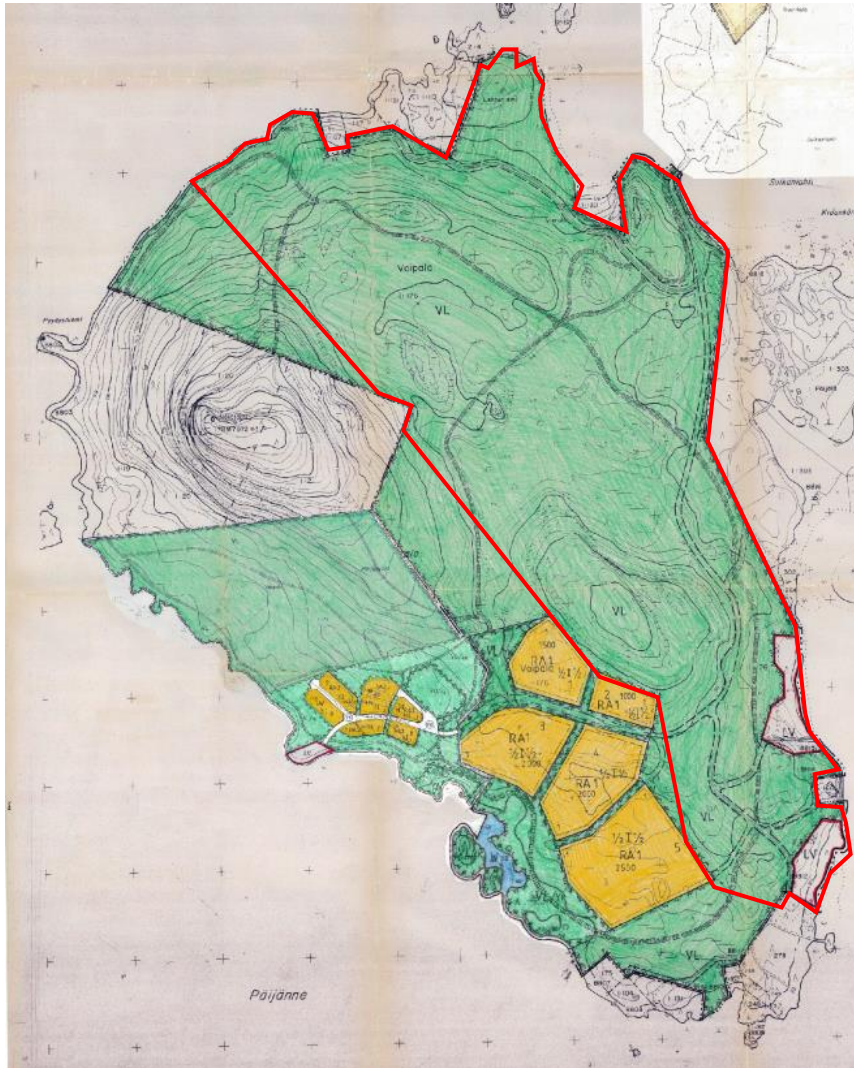
Kuva 2.14 Ote Päijänteen ranta-alueiden rantaosayleiskaavan muutoksesta. Suunnittelualueen rajaus punaisella. (Lähde: Sysmän kunta 2013).

### 2.2.3 Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa Sysmän kunnanvaltuuston 29.1.1996 hyväksymä ja Etelä-Savon ympäristökeskuksen 27.1.1997 vahvistama ranta-asemakaava. Voimassa-olevassa ranta-asemakaavassa suunnittelualue on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL) ja sen läpi kulkee kaksi ohjeellista ranta-kaavatietä sekä jalankulun reitistö. Suunnittelualueen kaakkoiskulmaan on merkitty kaksi venevalkamaa, jotka eivät ole toistaiseksi toteutuneet. Suunnittelualue rajautuu lännessä suojeltuun metsäalueeseen sekä loma-asuntojen korttelialueihin.







Kuva 2.23 Ote ajantasa ranta-asemakaavasta (2.12.2022). Suunnittelualue on rajattu punaisella.

### Rakennusjärjestys

Sysmän kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2012.

## 3 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

### 3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kunnanhallitus on tehnyt käynnistämispäätöksen asemakaavan laatimisesta Päijätälön alueelle 13.3.2023 § 66.



### 3.1.1 Osalliset

Asemakaava laaditaan vuorovaikutuksessa osallisten kanssa. Osallisia on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (MRL 62 §).

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62 §).

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- Alueen ja lähiympäristön maanomistajat, asukkaat, yritykset ja yhdistykset sekä ne, joiden asumiseen, vapaa-ajan asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Hämeen ELY-keskus
- Päijät-Hämeen liitto
- Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo
- Päijät-Hämeen Pelastuslaitos
- Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymän ympäristöterveyskeskus
- Terveysvalvonta, Hollolan kunta
- Sysmän kunnan toimielimet ja hallintokunnat: toimintaympäristövaliokunta, toimintaympäristövaliokunnan tie- ja lupajaosto ja kunnanvaltuusto.
- Metsähallitus
- Päijätsalon rantakunta
- Päijätsalon osuuskunta
- Tehin pursiseura

### 3.1.2 Vireille tulo

Kaava on tullut vireille 13.3.2023 kunnanhallituksen päätöksellä § 66. Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on kuulutettu Lähilehdessä ja kunnan internetsivuilla 20.4.2023 ([www.sysma.fi](http://www.sysma.fi)).

Kaavoitus on tullut vireille kunnan aloitteesta.

### 3.1.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

#### Aloituspaihe

Kunnanhallituksen 13.3.2023 § 66 hyväksymä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä vireilletulon yhteydessä 20.4.-11.5.2023

- kunnan www-sivuilla osoitteessa <https://www.sysma.fi/nahtavilla-olevat-kaavat>
- Sysmän kunnanviraston asiointipisteessä



OASista esitettiin nähtävillä olon aikana kaksi mielipidettä. Vastineet mielipiteisiin on koottu vuoro-vaikutusraporttiin, joka on selostuksen **liitteenä 5**.

### Valmisteluvaihe

Asemakaavaluonnos tulee nähtävillä **x.x.-x.x.-2024**.

### Ehdotusvaihe

### Hyväksyminen

## 3.1.4 Viranomaisyhteistyö

Ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä ranta-asemakaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään asiaankuuluvien viranomaisten lausunnot.

Kaavaluonnosvaiheessa on järjestetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 21.12.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkennettiin viranomaisneuvottelun perusteella.

## 3.2 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

### 3.2.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

#### **Kunnan asettamat tavoitteet**

Asemakaavan tavoitteena on muodostaa kaksi uutta vapaa-ajan asuinaluetta Päijätsalon saaren itä- ja pohjoisosiin sekä tarvittavat aluevaraukset virkistykselle ja luonnonsuojelulle. Kunnan ei ole tarkoitus laajentaa yhdyskuntarakennetta Päijätsaloon asti, vaan sallia vapaa-ajan asumisen tyyppinen ympärivuotinen oleskelu alueella. Tavoitteena on osoittaa yhteensä noin 50-80 uutta rakennuspaikkaa loma-asumisen viihtyisyystekijät sekä alueen luontoarvot huomioiden.

#### **Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet**

Kaavamutoksen rantarakennusoikeuden mitoitus perustuu 15.4.2013 hyväksytyyn Sysmän Päijänteen rantaosayleiskaavan muutoksen mitoitukseen.

#### **Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet**

Suunnittelussa huomioidaan olevat luonto- ja muinaismuistokohteet sekä hyödynnetään olevia virkistysreittejä. Työn aikana tarkastellaan erityisesti alueen virkistys- ja luontoarvoja sekä uuden rakentamisen vaikutuksia niihin.

Suunnittelualue on osa laajempaa Päijätsalo-Suopelto-Ilolan aluekokonaisuutta, jota kehitetään monipuoliseksi toiminnalliseksi kokonaisuudeksi, jossa yhdistyvät Päijänteen rantaan tukeutuva tiivis loma-asuminen, ympärivuotinen asuminen, matkailu- ja virkistys-palvelut sekä näihin kytkeytyvät elinkeinot ottaen huomioon alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvot. Päijätsaloa kehitetään erityisesti laadukkaana vapaa-ajan ja vakituisen asumisen alueena, jossa keskeisinä arvoina korostuvat luonto ja rauhallisuus. Alueen kehittämässä huomioidaan erityisesti ns. kakkosasuminen ja etätyömahdollisuudet.





### 3.2.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

#### Osallisten tavoitteet

Mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan saatiin seuraavilta tahoilta

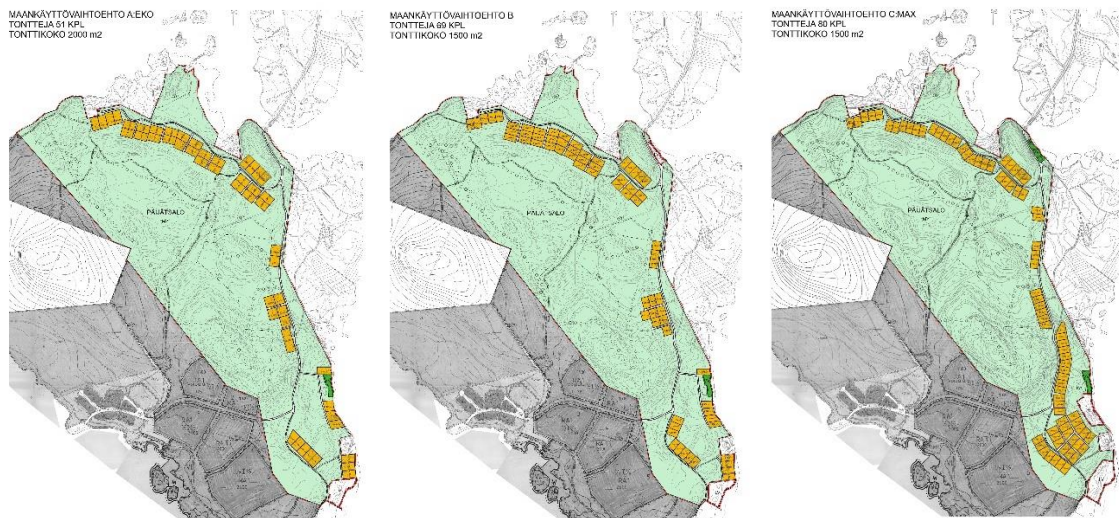
- Yksityinen mielipide ja Päijätsalon Osuuskunta

Mielipiteet, huomautukset ja muistutukset kerätään selostuksen liitteenä olevaan vuorovaikutusraporttiin.

### 3.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot, niiden vaikutukset sekä asemakaavaratkaisun valinta ja perustelut

#### Aloitussvaihe

Aloitussvaiheessa alueelle laadittiin kolme maankäyttövaihtoehtoa: A EKO, B ja C MAX. Vaihtoehdossa A tontteja on 51 kpl ja tonttikoko noin 2000 m<sup>2</sup>, vaihtoehdossa B tontteja 69 kpl ja tonttikoko noin 1500 m<sup>2</sup> ja vaihtoehdossa C tontteja 80 kpl ja tonttikoko noin 1500 m<sup>2</sup>.



Kuva 3.6. Nähtävillä olleet maankäyttövaihtoehdot A, B ja C

#### Luonnosvaihe

Ranta-asemakaavaa lähdettiin työstämään maankäyttövaihtoehdon A pohjalta.

Kaavassa on huomioitu luontoselvityksen (Teppo Häyhä 2014) mukaiset luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet sekä kiinteän muinaisjäännöksen säilyminen merkittävällä ne kaavakartalle.



## Ehdotusvaihe

## Hyväksymisvaihe

# 4 Asemakaavan kuvaus

## 4.1 Kaavan rakenne

Saaren länsireuna- ja keskiosa, Päijätsalon korkeimman suojellun alueen ympäristö on pyhitetty matkailun ja vapaa-ajan toiminnoille. Aluetta kiertää metsäinen ekologisten yhteyksien alue, johon liittyvät myös keskeisimmät jalankulun ja pyöräilyn reitit. Asumisen alueet sijoittuvat alueen kokoojakadun yhteyteen.

### 4.1.1 Mitoitus

Asemakaavan myötä alueelle muodostuu yht. 14 000 k-m<sup>2</sup> uutta rakennusoikeutta.

Rakennusoikeus jakautuu käyttötarkoituksen mukaisesti seuraavalla tavalla:

- Matkailun ja vapaa-ajan toiminnoille ja palveluille (RA) 13965 k-m<sup>2</sup>
- Ympärivuotisia asuinpaikkoja (AO) 1950 k-m<sup>2</sup>

Autopaikkoja on osoitettava vähintään 1 autopaikka kutakin asuntoa tai loma-asuntoa kohti.

## 4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

## 4.3 Aluevaraukset

### 4.3.1 Virkistys- ja viheralueet (MY)

Pääosa kaava-alueesta on maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

### 4.3.2 Loma-asuntojen korttelialue (RA-5)

Kaavassa on esitetty Päijätsalontien varteen viisi erillistä asumisen kokonaisuutta. Lisäksi asutusta on alueen sisäisen kokoojakadun varressa.

Asuinalueilta on kattavat yhteydet seudullisille kävelyn ja pyöräilyn reiteille. Näin alueella on pyritty mahdollistamaan työn, urheilun ja virkistystyksen yhteensovittaminen.

### 4.3.3 Erillisientalojen korttelialue (AO-3)

Kaavassa on alueen eteläosaan esitetty yksi ympärivuotiseen loma-asumiseen soveltuva kortteli, lähelle olemassa olevaa Päijätsalon loma-asuntojen aluetta.

### 4.3.4 Virkistys- ja viheralueet (VL, VV)

Kaava-alueen halki sijoittuvat laajat lähivirkistystyksen alueet,

Uimaranta-alueelle on mahdollista sijoittaa uimarantaa palvelevia rakennuksia, kuten saunoja.

Alueen uimarannan läheisellä lähivirkistysalueella sijaitsee kiinteä muinaisjäännös.



#### 4.3.5 Vesialueet ja niihin liittyvät toiminnot (VV, LV)

Kaavassa on mahdollistettu vesialueelle sijoittuvat uimarantaa ja muita vesialueen käyttöön liittyviä toimintoja, kuten sukeltajia, palvelevat rakenteet.

#### 4.3.6 Tie- ja katualueet, reitit

Kaava-alueen halki kulkee pääkatu, jonka mitoituksessa on huomioitu pyöräilyn ja jalankulun tarpeet. Alueen sisäiseen liikenteeseen on osoitettu kokooja- ja tonttikatuyhteyksiä.

#### 4.3.7 Pysäköinti (LP ja LPA)

Kaava-alueen pysäköinti on pääosin toteutettu tonttikohtaisesti, mitoituksella 1ap/loma-asunto.

Lisäksi kaavassa on esitetty matkailu- ja virkistyskäyttöä palvelevat uimaranta ja venevalkama.

#### 4.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ja määräykset on esitetty kaavaselostuksen liitteessä.

#### 4.5 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavaratkaisussa on huomioitu olemassa olevat luonto- ja muinaismuistikohteet sekä virkistysreitit. Uusien alueiden sijoittumisessa on huomioitu myös olemassa olevat asuinalueet.

Alueen sydämenä toimii suojellun Päijätsalon keskeinen metsäalue..

Rakentamista ohjataan sitovilla rakennustapaohjeilla.

#### 4.6 Asemakaavan vaikutukset

Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus (MRL 9 §).

Vaikutusten arviointi on tehty asiantuntija-arviona, ja se perustuu käytössä oleviin perustietoihin, selvityksiin ja suunnitelmiin.

Suunnittelualue on ennestään asemakaavoitettu.

##### 4.6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

###### Yhdyskuntarakenne

Asemakaava on osayleiskaavan tavoitteiden mukainen niiltä osin kuin se luontoselvitysten tulokset huomioiden on mahdollista. Kaavan myötä alueelle voidaan sijoittaa matkailun, vapaa-ajan asumista, ja ympärivuotista asumista



### Kaupunkikuva

Kaava mahdollistaa matkailun keskuksen ja monipuolisten vapaa-ajan palveluiden kehittymisen.

### Virkistys

Kaava mahdollistaa kaava-alueella rakennetut virkistysalueet ja niihin liittyvät jalankulun, pyöräilyn, hiihdon ja pyöräilyn reitit sekä muita vapaa-ajan palveluita. Kaava ohjaa säilyttämään myös olemassa olevia metsiä ja arvokkaita luontoalueita.

### Liikenne

Asemakaava mahdollistaa katualueiden sekä erillisten jalankulun, pyöräilyn, hiihdon ja pyöräilyn reitit alueen halki.

### Tekninen huolto

Kaavassa mahdollistetaan alueen olemassa olevien osoitetaan paikka kunnallistekniikan tarvitsemille reiteille ja tiloille. Kaavassa ohjataan tonttien hulevesien laadun ja määrän hallintaa.

### Kulttuuriympäristö

Kaava-alueella sijaitsevat kiinteät muinaisjäännökset *Päijätsalo 1, 2,3 ja 4* on huomioitu kaavassa ja osoitettu suojelumerkinnöillä. Näistä Päijätsalo 2, varhaismetallinen asuinpaikka oli ennestään tunnettu. Tätä ranta-asemakaavaa varten laaditussa muinaisjäännöselvityksessä löydettyt kohteet ovat hiilimiilu, kivilatamus ja rajamerkki, jotka on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa 2.1.3. Nämä kohteet on selvityksen perusteella merkitty kiinteiksi muinaisjäännöksiksi.

Alueella ei ole todettuja rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, eikä kaava näin ollen ole vaikuttanut rakennettuun kulttuuriympäristöön.

## 4.6.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

### Maisema

Kaava-alueen sisälle jää runsaasti luontoalueita ja korttelialueille sijoittuu istutettavia alueita. Kaavassa on huomioitu linnustonselvityksen keskeisimmät alueet sekä osayleiskaavan mukaisesti säilytettäviä luontotyyppisiä.

### Pohja- ja pintavedet

. Kaavamääräyksiin säilytetään luontotyypeiltään tärkeitä suoalueita.

### Luonnonolot

Kaavamääräyksiin säilytetään luontotyypeiltään tärkeitä suoalueita sekä luonnon kannalta arvokkaimpia kohteita. Osayleiskaavan luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä alueista neljä on merkitty kaavaan luo-merkinnällä säilytettäväksi osana lähivirkistysalueista. Kaava tulee lisäämään näiden alueiden virkistyskäyttöä, millä on vähäisiä vaikutuksia alueiden luontoarvoihin. Kaava-alueelle ei sijoitu muita luonnonarvoiltaan keskeisiä kohteita. Olemassa olevaa metsäistä aluetta ohjataan kaavassa säilyttämään myös virkistyskäyttöä tarpeisiin. Kaavassa esitetyt rakentamiseen alueet vähentävät olemassa olevaa metsäistä aluetta.



#### 4.6.3 Vaikutukset talouteen

kaavoitettavasta maa-ala on kunnan omistuksessa. Kaava mahdollistaa uusien matkailun, vapaa-ajan-asumisen ja asumisen sijoittamisen kaava-alueelle. Näistä saatavien tontinmyyntitulojen sekä vetovoimaisuuden lisäksi kunnan on mahdollista saada uusia asukkaita. Pääosa virkistyksen ja vapaa-ajan toiminnoista sekä rakennettavat uudet reitit toteutetaan kunnan omistamille alueille, jolloin kunta vastaa niiden toteuttamisesta tarvittaessa yhteistyösopimuksin.

#### 4.6.4 Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen

Kaava mahdollistaa lisääntyvät virkistyksen ja vapaa-ajan toiminnot alueella sekä uusia palveluita lähialueen asukkaille ja matkailijoille. Kaavassa on myös määritetty uudet kattavat jalankulun ja pyöräilyn reitistöt alueen halki.

Alueen sisäisessä liikenneverkossa pyritään vähentämään haittoja ohjaamalla läpikulkuliikenteet päälatu- ja päätieverkolle ja tekemällä alueen sisäisestä katuverkosta hitaasti ajettavaa.

#### 4.6.5 Vaikutukset lähialueen asukkaiden elinympäristöön

Kaava mahdollistaa lisääntyvät virkistyksen ja vapaa-ajan toiminnot alueella, seudulliset virkistyksen reitit sekä uusia palveluita lähialueen asukkaille.

Alue liittyy Päijätsalon saarella sijaitsevaan olemassaolevaan loma-asuntoalueeseen.

### 4.7 Nimistö

Nimistötoimikunta on päättää aikanaan alueelle alueen toimintoihin liittyvät nimet.





## 5 Asemakaavan toteutus

### 5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

### 5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

### 5.3 Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen ohjauksesta vastaa Sysmä kunta. Kaavoituksen edustaja ohjaa rakennuslupavaiheessa rakentajia yhteistyössä rakennusvalvonnan kanssa sekä antaa tarvittaessa lausunnot rakennushankkeista.

Tampereella 10.5.2024

#### Sysmän kunta, kaavoitus

Matti Nikupeteri  
Maankäytön suunnittelija

#### Kaavakonsultti

Sitowise Oy  
  
Arkkitehdit  
Jurkka Pöntys, YKS-615  
ja Lotta Syväniemi

