

SYSMÄ

Meijerin alueen asemakaavamuutos

Kaavaselostus (luonnos)

16.10.2024

Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3	Kaavan tarkoitus.....	4
2	TIIVISTELMÄ.....	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava.....	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	4
3	LÄHTÖKOHDAT.....	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	4
3.1.2	Luonnonympäristö.....	5
3.1.3	Rakennettu ympäristö	5
4.1.1	Liikenne ja kunnallistekniikka	8
4.1.2	Maanomistus	8
4.2	Suunnittelutilanne	8
4.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	8
4.2.2	Maakuntakaava	9
4.2.3	Yleiskaava.....	10
4.2.4	Asemakaava	12
4.2.5	Kunnan rakennusjärjestys.....	13
4.2.6	Selvitykset	13
5	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	14
5.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	14
5.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	14
5.3	Osallistuminen ja yhteistyö	14
5.3.1	Osalliset	14
5.3.2	Vireilletulo	15
5.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	15
5.3.4	Viranomaisyhteistyö	15
5.4	Asemakaavan tavoitteet.....	15
6	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	15

16.10.2024

6.1	Kaavan rakenne	15
6.1.1	Mitoitus.....	15
6.1.2	Kaavamuuotos	15
6.1.3	Vaihtoehdot kaavaluonnosvaiheessa	16
6.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	17
6.3	Aluevaraukset.....	17
6.3.1	Korttelialueet.....	17
6.3.2	Kulttuuriympäristön suojelu	17
6.3.3	Muut alueet	17
6.3.4	Tekninen huolto, liikenne ja pysäköinti.....	17
6.3.5	Yleismääräykset	17
6.4	Ympäristön häiriötekijät.....	18
6.5	Kaavan vaikutukset.....	18
6.5.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen	18
6.5.2	Vaikutukset kulttuuriympäristöön ja maisemaan	18
6.5.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	19
6.5.4	Sosiaaliset ja taloudelliset vaikutukset	19
6.6	Kaavamerkinnät ja –määräykset	20
6.7	Nimistö	20
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	20

Liitteet:

Kaavaluonnoskartta
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Havainnekuvat
Rakennushistoriaselvitys (liitetään ehdotusvaiheessa)

16.10.2024

Meijerin alueen asemakaavamuutos

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee osaa korttelista 44.

Asemakaavan muutoksella muodostuu osa korttelista 44.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue 2,2 ha sijaitsee Sysmässä, kilometrin keskustasta kaakkoon, Sysmäntien varrella, Matjaveden rannalla. Kaavatyö koskee korttelissa 44 sijaitsevaa kiinteistöä 781-415-1-610 ja 781-415-876-2. Alueen sijainti ilmenee alla olevasta kuvasta.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti esitetty punaisella rajauksella (Taustakartta: MML).

16.10.2024

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on kehittää aluetta monipuolisesti matkailutoimintaan.

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

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Alueen asemakaavan muutos on tullut vireille maanomistajan aloitteesta. Kunnanhallitus hyväksyi 13.11.2023 asemakaavan muutoksen vireilletulon sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville asettamisen.

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksella on osoitettu matkailupalvelujen alue (RM). Päämaankäyttötarkoituksen lisäksi alueelle saa sijoittaa yksittäisiä asuntoja ja toiminnan kannalta tarpeellisia liiketiloja. Vesialue on merkitty vesialueeksi (W).

Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle on osoitettu merkinnät teollisuusalue T-1, loma-asuntojen korttelialue RA ja vesialue W.

Kaava-alueen koko on noin 2,2 ha ja alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 3350 k-m², mikä vastaa aluetehokkuutta 0.20. Alueen kerrosluku vaihtelee I-IIu½ välillä.

Vanhan osuusmeijerin päärakennus on osoitettu yleiskaavavassa suojeltavana rakennuksena (sr).

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan alkaa toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee noin kilometrin etäisyydellä Sysmän keskustasta kaakkoon Sysmäntien varrella, Majutveden rannalla. Suunnittelualueen pinta-ala on 2,2 ha ja se sijoittuu kiinteistöille 781-415-1-610, 781-415-876-2, 781-415-4-0, 781-415-876-5 sekä 781-415-876-2.

Ortoilmakuva alueesta ja suunnittelualueen rajaus on esitetty seuraavassa kuvassa.

16.10.2024



Kuva 2. Ortoilmakuva suunnittelualueesta, kiinteistörajat punaisella ja kaava-alueen raja-
aus keltaisella. (Ortoilmakuva ja kiinteistörajat: MML 2024).

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on osittain rakennettua ympäristöä. Osa suunnittelualueesta on rakentamatonta rantaa sekä vesialuetta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen nk. Osuusmeijerin alueella sijaitsee historiallinen rakennuskokonaisuus. Vuonna 1906 aloittanut suurmeijeri on ollut aikanaan Suomen suurin voimeijeri. Vanhimmat rakennukset ovat 1900-luvun alusta. Julkisivut ovat suojeltuja ja rakennusten perusrungot ovat hyvässä kunnossa. Meijerin alueeseen kuuluu myös niemi, jolla ei sijaitse rakennuksia.

Suunnittelualue rajoittuu etelästä Camping Sysmän leirintäalueeseen ja sen caravan-paikoitusalueeseen. Idässä suunnittelualue rajoittuu Sysmäntiehen, ja pohjoisessa Sysmän vanhan paloaseman alueeseen.

Sysmän taajama-alueen kulttuuriympäristöselvityksessä (2012) kerrotaan suunnittelualueen rakennuksista seuraavaa:

16.10.2024

"Entinen Osuusmeijerin asuntola"

Kuvaus: Puurakenteinen rakennus sijaitsee entisen Osuusmeijerin pohjoispuolella, pääty Sysmäntielle päin. Päädyn ja Sysmäntien välissä on puurivi.

Historia: Sysmän Osuusmeijeri sekä meijerin henkilökunnan asuntola on rakennettu Rantalan kartanon tilasta v. 1903 lohkaistulle palstalle nimeltä "Markkinaranta". Sittemmin palsta on lohkottu useampaan osaan.



Kuva 3. Osuusmeijerin entinen asuntolarakennus. Rakennuksessa on edelleen asuntoja.

Entinen Sysmän Osuusmeijeri

Kuvaus: Vanha Sysmän Osuusmeijeri (SOM) sijaitsee Sysmäntien suuntaisesti, etualalla on suurehko avoin piha-alue, jota reunustaa puusto kaakkoon päin. Rakennuksessa on eri-ikäisiä osia, alkuperäinen jugend —tyyliä edustava osa on jäänyt paikoitellen piiloon. Tiilirakenteinen piippu on tallella.

Historia: Sysmän Osuusmeijeri perustettiin v. 1904. Rakennus on rakennettu v. 1907 (8.) Rantalan kartanon tilasta v. 1903 lohkaistulle palstalle nimeltä "Markkinaranta". Vuonna 1963 osuusmeijeri oli paikkakunnan ainoa toimiva meijeri. 1980 —luvulla meijeri työllisti 36 henkilöä ja oli pitäjän suurin työnantaja. Meijeritoiminta loppui v. 1990 (23.)."

Osuusmeijerin rakennuksesta on tekeillä rakennushistoriaselvitys, joka liitetään kaavan ehdotusvaiheen aineistoihin.

16.10.2024



Kuva 4. Entisen Osuusmeijerin rakennus.

Sysmän osuusmeijeri sijaitsee maisemallisesti erittäin kauniilla ja keskeisellä paikalla Majutveden rannalla. Meijerirakennus pihapiireineen on maisemallisesti näkyvä elementti sekä vesistöltä että Sysmäntien varrelta katsottaessa.

Osuusmeijerirakennus on kokenut monenlaisia muutoksia, kuten vanhasta valokuvasta on havaittavissa. Rakennuksen hahmo ja arkkitehtuuri ovat kuitenkin hyvin säilyneet. Kuvista on nähtävissä, että mm, siipiosan ikkunoiden kaariholvaukset on ajan saatossa poistettu.

Osuusmeijeri ja pihapiirissä sijaitseva asuinrakennus kuuluvat maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön ja niillä on maakunnallista maisemallista, paikallista historiallista ja rakennushistoriallista arvoa. Rakennukset ovat osa Sysmän paikallista elinkeinoelämän historiaa.

Osuusmeijerin ja pihapiirin asuinrakennus on merkitty yleiskaavassa kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi alueeksi/kohteeksi. Alue on maakuntakaavassa kulttuuriympäristön ja maiseman kannalta maakunnallisesti arvokasta aluetta (Majutveden pohjoisosan kulttuuriympäristö – Suurikylä, Kirkonkylä, Otamo).

16.10.2024



Kuva 5. Entisen Osuusmeijerin rakennus 1920-luvulla kuvattuna. Kuva on peräisin kirjasta "Suomenmaa" (1924).

4.1.1 Liikenne ja kunnallistekniikka

Alue on olemassa olevan kunnallistekniikan piirissä. Suunnittelualue rajautuu itäpuolelta Sysmäntiehen, jolta on olemassa oleva liittymä alueelle. Alueella on olemassa kunnallistekniikka.

4.1.2 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisomistuksessa.

4.2 Suunnittelutilanne

4.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (hyv. 14.12.2017, voim. 1.4.2018) koskevat seuraavia asiakokonaisuuksia:

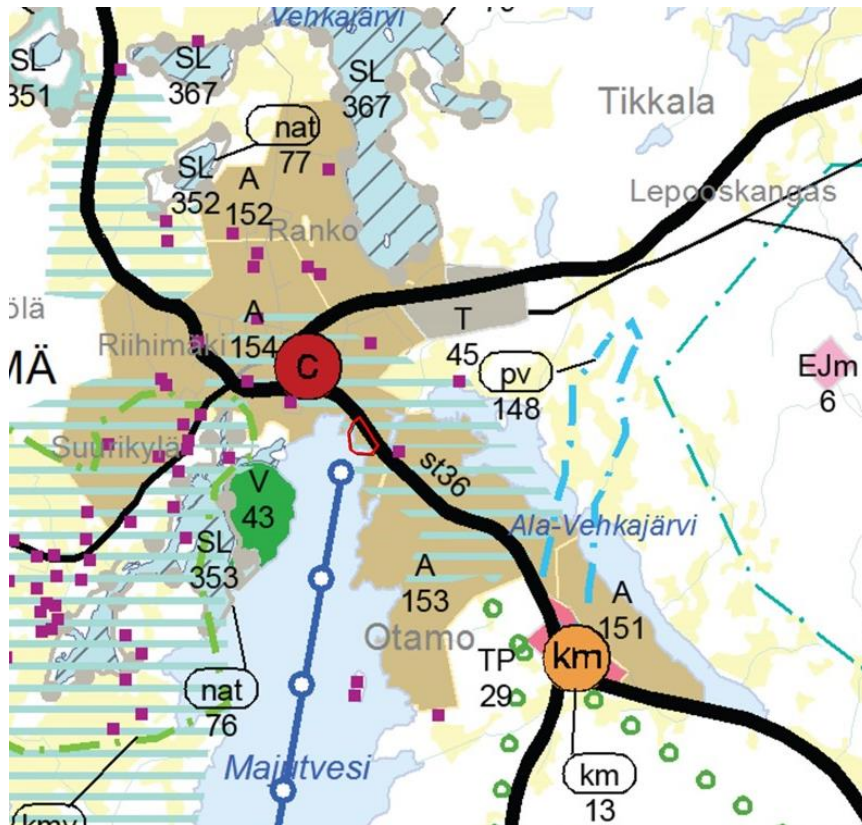
- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energiahuolto

16.10.2024

4.2.2 Maakuntakaava

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

Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavan taajamatoimintojen alueelle (A) sekä kulttuuriympäristön ja maiseman kannalta maakunnallisesti arvokkaalle alueelle (vaakaviivoitus). Sysmäntie on merkitty seututieksi (st36) varrella. Majutveden suunnasta alueelle tulee veneväylä (sininen palloviiva).



Kuva 6. Ote Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014:sta. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus esitetty punaisella.

Suunnittelualueetta koskevat maakuntakaavamerkintöjen kuvaukset ja määräykset ovat seuraavat:

Taajamatoimintojen alue (A)

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

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

16.10.2024

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

Alueiden suunnittelussa on osoitettava riittävästi sijoittumismahdollisuuksia ympäristöhäiriöitä tuottamattomalle elinkeinotoiminnalle.

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

Alueen suunnittelussa on otettava huomioon laajojen yhtenäisten peltoalueiden säilyminen.

Kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti merkittävä alue (Majutveden pohjoisosan kulttuuriympäristö – Suurikylä, Kirkonkylä, Otamo)

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

Päijät-Hämeen kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot on esitetty liitteessä 24.

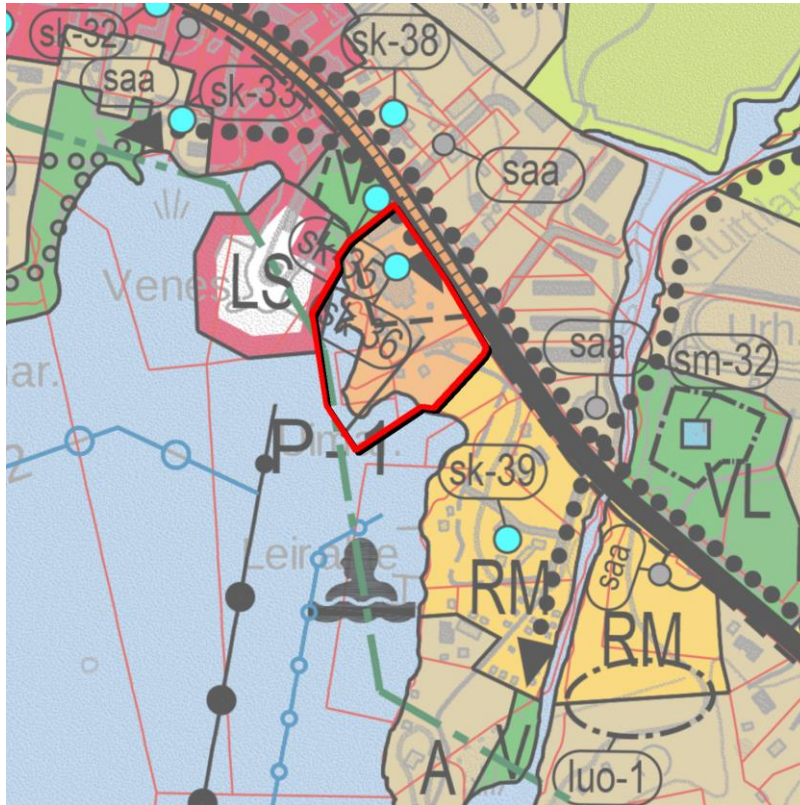
Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta arvokkaat alueet Lahden ja Heinolan keskustatoimintojen alueiden osalta on esitetty maakuntakaavaselostuksen liiteosan liitteissä 28 ja 29.

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

4.2.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Sysmän taajaman osayleiskaavan muutos ja laajennus, joka on saanut lainvoiman 9.6.2021.

16.10.2024



Kuva 7. Suunnittelualue ja voimassa oleva yleiskaava Sysmän taajaman osayleiskaavan muutos ja laajennus. Suunnittelualue on rajattu kuvaan punaisella rajauksella. (Sysmän kunta 2021)

Yleiskaavassa suunnittelualueelle tai sen välittömään yhteyteen sijoittuvat seuraavat merkinnät ja määräykset:

Lähipalvelujen alue, jolla myös asuminen sallitaan (P-1)

Vesialue (W)

Kulttuurihistoriallisesti merkittävä kohde/-alue (sk-36)

Alueelle tai kohteeseen kohdistuvat toimenpiteet tulee suunnitella siten, että kulttuurihistoriallisia tai maisemallisia arvoja ei heikennetä. Indeksinumero viittaa kaavaselostuksen kohdenumerointiin. (sk-36 Ent. Sysmän Osuusmeij. ja asunt.)

Maisema- ja kyläkuvallisesti arvokas alue (ma)

Valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokas kylämaisema tai maaseudun kulttuurimaisema, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä maisemakuvaa on suojeltava. Alueen tärkeimpiä säilytettävissä kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia ominaispiirteitä ovat polveilevat viljelymaisemat, kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset ja rakennetun ympäristön kokonaisuudet, vanhat tieurat, perinnebiotoopit sekä arkeologinen kulttuuriperintö. Alueella tapahtuva uudis- ja korjausrakentaminen sekä ympäristöhoito tulee sopeuttaa sen kyläkuvallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaitteellisiin arvoihin. Alueelle rakennettaessa on huolehdittava siitä, että rakentaminen sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeutuu ympäristöönsä.

16.10.2024

Kehitettävä kylän raitti

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

Seututie/pääkatu

Ohjeellinen ulkoilureitin yhteystarve

Satama-alue (LS)

Yleiset määräykset

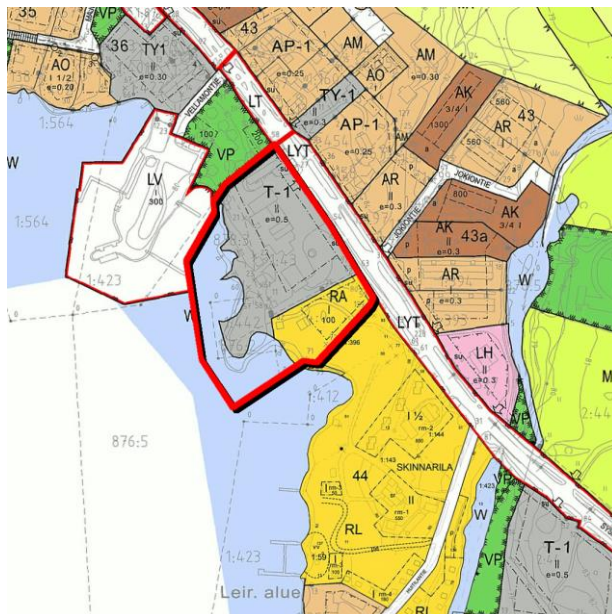
Asuntojen ja työtilojen rakentamisessa tulee varautua radonin torjuntaan.

Ranta-aluetta koskevat erityismääräykset:

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

4.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Sysmän kirkonseudun rakennuskaavan muutos, jonka Lääninhallitus on vahvistanut vuonna 1981.



Kuva 8. Suunnittelualue ja voimassa oleva asemakaava Sysmän kirkonseudun rakennuskaavan muutos. Suunnittelualue on rajattu kuvaan punaisella rajauksella.

16.10.2024

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on teollisuusaluetta T-1, vesialuetta W ja loma-asuntojen korttelialuetta RA. Alue rajautuu pohjoisessa puistoalueeseen (VP) ja satama-alueeseen (LV), idässä liikennealueeseen (LYT) sekä etelässä leirintäalueeseen (RL).

Suunnittelualueelle sijoittuvien merkintöjen määräykset:

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T-1)

Alueelle sijoitettavan tuotantolaitoksen melu ei saa ylittää 50 dB (A) alueen rajalla. Alueelle voidaan sijoittaa siellä valmistettavien tuotteiden myymälä kerrosalaltaan enintään 10 % rakennusoikeudesta. Alueelle voidaan sijoittaa kiinteistön käytölle ja huollolle tarpeellista henkilökuntaa varten asuntoja 5 %:lle kerrosalasta.

Muita määräyksiä

Leikki- ja oleskelutilaa on asumiseen käytettävillä alueilla rakennettava vähintään 20 m² asumiseen rakennettavaa 100 kerrosneliometriä kohti.

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

Rakennuslupaa haettaessa on autopaikkoja osoitettava vähintään seuraavat määrät:

- Liike-, myymälä- ja toimistotilojen osalta 1 autopaikka 50 kerrosneliometriä kohden
- Asuintilojen osalta 1 autopaikka 75 kerrosneliometriä kohden, kuitenkin vähintään 1 autopaikka asuntoa kohden
- Teollisuustoimitilojen osalta 1 autopaikka 150 kerrosneliometriä kohden kuitenkin vähintään 1 autopaikka 2 työntekijää kohden

4.2.5 Kunnan rakennusjärjestys

Sysmän kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2012. Rakennusjärjestyksen muutos on parhaillaan vireillä.

4.2.6 Selvitykset

Alueella on tehty/ tehdään seuraavia selvityksiä:

- Sysmän taajama-alueen kulttuuriympäristöselvitys, 2012.
- Havainnekuvat, ArkViiri, 2024.
- Suppea rakennushistoriallinen selvitys (tekeillä).

16.10.2024

5 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

5.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavamuuotos on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta. Asemakaavamuuotoksen tavoitteena on kehittää aluetta monipuolisesti matkailutoimintaan.

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

Asemakaavamuuotoksen toteuttamisen kustannuksista sovitaan erillisellä maankäyttösopimuksella (MRL 91b). Maankäyttösopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä.

5.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavamuuotostyö on käynnistynyt syksyllä 2023. Kunnanhallitus hyväksyi 13.11.2023 asemakaavan muuotoksen vireilletulon sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville asettamisen. Sysmän kunta ja maanomistaja ovat tehneet asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen.

5.3 Osallistuminen ja yhteistyö

5.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja asukkaat sekä muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoitus käsittelee.

Asemakaavan muuotoksen osallisia ovat:

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

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

Viranomaiset:

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

Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

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

16.10.2024

5.3.2 Vireilletulo

Sysmän kunnanhallitus hyväksyi 13.11.2023 asemakaavan muutoksen vireilletulon sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävillä asettamisen.

5.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Osallisten on mahdollista ilmaista mielipiteensä kaavan valmisteluaineistosta ja kaavaehdotuksesta niiden ollessa nähtävillä.

Sysmän kunnanhallitus hyväksyi hankkeen vireilletulon sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman 13.11.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 30.11.2023 - 8.1.2024. Suunnitelmasta ei jätetty huomautuksia.

Täydennetään kaavaprosessin edetessä.

5.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavan valmisteluaineistosta ja kaavaehdotuksesta niiden ollessa nähtävillä. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvotteluita ja työpalavereita.

5.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on kehittää aluetta monipuolisesti matkailutoimintaan.

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

6 ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Kaavan rakenne

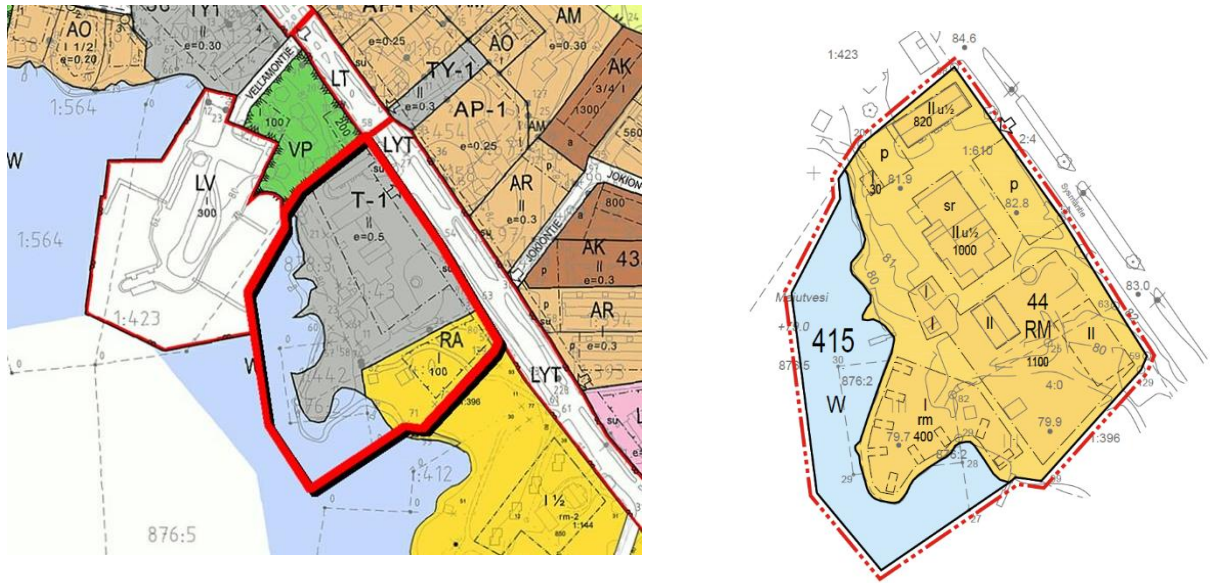
6.1.1 Mitoitus

Aluevaraus	Pinta-ala[ha]	Kerrosala[k-m ²]	Tehokkuus[e]
RM	1,6426	3350	0,20
W	0,5755		
Kaikki	2,2180	3350	0,15

6.1.2 Kaavamuutos

Kaavamuutoksella muutetaan osa voimassa olevassa asemakaavassa teollisuusalueeksi ja loma-asuntojen korttelialueeksi merkitystä alueesta matkailupalvelujen alueeksi. Kaavamuutosalueeseen kuuluu myös vesialuetta. Vesialue on voimassa olevassa kaavassa merkitty vesialueeksi. Ranta-alueen rajat on päivitetty olemassa olevan tilanteen mukaisiksi.

16.10.2024



Kuva 9. Voimassa oleva asemakaava vasemmalla ja kaavamuutos oikealla.

6.1.3 Vaihtoehdot kaavaluonnosvaiheessa

Työn pohjaksi on laadittu tontinkäyttösuunnitelma (Ark-Viiri, 2024).



Kuva 10. Ote tontinkäyttösuunnitelmasta, Ark-Viiri 2024.

Tontinkäyttösuunnitelmassa on tutkittu vaihtoehtoja lisärakentamisen osoittamiseksi Meijerin alueelle. Lisärakentamisen osalta huomioidaan paikan historiallisesti arvokas luonne ja sijainti maisemallisesti näkyvällä alueella.

16.10.2024

6.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamuutoksella mahdollistetaan matkailupalveluiden sijoittaminen alueelle. Alueelle mahdollistetaan erilaisten matkailuun liittyvien rakennusten sijoittaminen huomioiden alueen ympäristöarvot.

6.3 Aluevaraukset

6.3.1 Korttelialueet

RM Matkailupalvelujen alue

Entisen Sysmän osuusmeijerin alue on osoitettu kaavassa matkailupalvelujen alueeksi. Päämaankäytötarkoituksen lisäksi alueelle saa sijoittaa yksittäisiä asuntoja ja toiminnan kannalta tarpeellisia liiketiloja. Alueelle on osoitettu rakennusoikeudeksi 3350 ja kerrosluvuksi I-II u½. Rantaan on osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa matkailua ja majoitusta palvelevia rakennuksia, joiden rakentamisessa tulee ottaa huomioon sopeutuminen maisemakuvaan.

6.3.2 Kulttuuriympäristön suojeleminen

sr Suojeltava rakennus

Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne säilyy. Ennen merkittäviä muutostöitä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Sysmän osuusmeijerin vanha päärakennus on osoitettu suojeltavana rakennuksena, jota ei saa purkaa.

6.3.3 Muut alueet

W Vesialue

6.3.4 Tekninen huolto, liikenne ja pysäköinti

Kaavakartalle on osoitettu pysäköimispaikat p-merkinnällä. Pysäköinti järjestetään korttelialueella. Sysmäntieltä on osoitettu liittymänuoli olemassa olevan liittymän kohdalle.

6.3.5 Yleismääräykset

Uudisrakentaminen tulee sovittaa materiaaleiltaan ja väriykseltään ympäristöön ja maisemaan. Maisemakuvan säilyttämiseen tulee kiinnittää erityistä huomioita.

Ranta-alueelle saa sijoittaa laiturirakenteita. Vesialueelle rakennettaessa tulee selvittää mahdollisen vesilain mukaisen luvan tarve.

Yhdyskuntateknisesti tarpeellisia laitteita ja rakennelmia saa sijoittaa VL-alueille ja korttelialueille rakennusalojen ulkopuolelle.

Hulevesiä ei saa johtaa käsittelemättöminä vesistöön. Hulevedet tulee imeyttää ensisijaisesti tontilla. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tarkempi hulevesien hallintasuunnitelma.

16.10.2024

6.4 Ympäristön häiriötekijät

Radon

Sysmä kuuluu korkean radonriskin alueisiin (STUK).

Liikenteen melu

Suunnittelualue sijaitsee Sysmäntien varrella. Rakennusten sijoittelulla voidaan suojata piha-alueita liikenteen melulta.

6.5 Kaavan vaikutukset

6.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen

Suunnittelualueella sijaitsevat entinen osuusmeijerin asuinrakennus, vanha osuusmeijerirakennus, varastorakennus ”Maitobaari”, vanha rantasauna ja pumppurakennus. Kaavan toteutuessa alueelle rakennettaisiin matkailua palvelevia rakennuksia: rantamökkejä rantaan, Chalets-tyyppinen uudisrakennus ja välinevuokraamorakennus. Olemassa oleva meijerirakennus merkitään suojeltavaksi rakennukseksi ja asuinrakennukselle on määritelty olemassa olevan rakennuksen mukainen rakennusoikeus ja rakennusala.

Kaavalla mahdollistetaan suunnittelualueen pääkäyttötarkoituksen muuttaminen matkailupalvelujen alueeksi, jossa päämaankäyttötarkoituksen lisäksi saa sijoittaa yksittäisiä asuntoja ja toiminnan kannalta tarpeellisia liiketiloja. Voimassa olevaan asemakaavaan nähden alueen rakennusoikeus kasvaa noin 670 k-m². Suunnittelualue sijaitsee hyvien ajoneuvoliikenneyhteyksien ja kevyen liikenteen yhteyksien varrella.

Sysmäntien (Seututie 410) vuoden keskimääräinen vuorokausiliikenne suunnittelualueen itäpuolella on noin 2589 ajoneuvoa vuorokaudessa ja raskaan liikenteen osuus on noin 150 ajoneuvoa. (virhemarginaali 10 %, Väylävirasto, laskentavuosi 2019).

Liikennöinti alueelle tapahtuu olemassa olevan liittymän kautta Sysmäntieltä. Alueelta on kevyen liikenteen yhteys muualle Sysmän keskustaan. Alueen pysäköinti toteutetaan pääosin korttelialueella. Kaavan vaikutukset liikenteeseen ovat voimassa olevaan kaavaan nähden vähäiset.

6.5.2 Vaikutukset kulttuuriympäristöön ja maisemaan

Suunnittelualueelle sijoittuu Sysmän osuusmeijerin rakennus, joka on osoitettu suojeltavana rakennuksena.

Kaavalla mahdollistetaan uudisrakentaminen vanhaan meijerimiljööseen. Majutveden rantamaisema tulee muuttamaan, kun rantaan rakennetaan pienimittakaavaisia majoitusrakennuksia. Maisemaan sopeutumisesta on määrätty kaavan yleismääräyksissä. Pienimittakaavaisille majoitusrakennuksille on määritelty oma rakennusala (rm), rakennusoikeus 400 ja kerrosluku I. Uudisrakentamisen rakennusalat on pyritty sijoittamaan siten, että vanhan Osuusmeijerin rakennus säilyy maisemallisena keskipisteenä sekä vesistöltä, että Sysmäntieltä katsottaessa. Tällä varmistetaan alueen maisemallisten arvojen säilyminen ja toisaalta alueen kehittäminen. Alueen kehittäminen palvelee myös vanhaa olemassa olevaa rakennuskantaa parantamalla niiden säilymisedellytyksiä mahdollistamalla rakennuksille tarpeellista käyttöä.

16.10.2024

Maisemavaikutusten lieventämiseksi kaavan yleismääräyksissä on määrätty rakentamisen soveltumista ympäristöön: *Uudisrakentaminen alueella tulee sovittaa materiaaleiltaan ja väritykseltään ympäristöön ja maisemaan ja maisemakuvan säilyttämiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.*



Kuva 11. Näkymäkuva Majutvedeltä suunnittelualueelle. Näkymäkuvaan on mallinnettu suunniteltua uudisrakentamista.

6.5.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alue on pääosin rakennettua ympäristöä. Kaava-alueelta ei ole tiedossa olevia erityisiä luontokohteita eikä harvinaisia kasvi- tai eläinlajeja. Kaavamuutos ei heikennä luonnon monimuotoisuutta alueella: alue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu rakentamiseen. Kaavamuutosalue ei sijoitu luokitellulle pohjavesialueelle.

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta hulevesien määrään alueella, sillä alue on ollut rakentamisen piirissä jo aiemmin ja alueella on päällystettyjä kulkuteitä ja piha-alueita. Kaavamuutoksella mahdollistettava lisärakentaminen ei merkittävästi lisää hulevesien määrää alueella verrattuna olemassa olevaan tilanteeseen. Kaavan yleismääräyksissä on määrätty, että rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma hulevesien hallinnasta.

6.5.4 Sosiaaliset ja taloudelliset vaikutukset

Kaavan taloudelliset vaikutukset kohdistuvat alueen maanomistajiin. Kunnalle tulee kustannuksia alueen infrastruktuurin rakentamisesta ja ylläpidosta. Kaava mahdollistaa matkailupalvelujen alueen rakentamisen ja alueen kehittämisen mikä edesauttaa Sysmän kirkonkylän alueen elinvoimaisuuden säilymisessä ja kehittämisessä.

16.10.2024

Kaavaratkaisu ei heikennä alueen viihtyisyyttä. Laadukkaasti toteutettuna uudisrakentaminen täydentää alueella olevaa rakennetta ja kehittää alueen yleisilmettä viihtyisämmäksi. Alueelle ei ole kohdistunut yleistä virkistyskäyttöä eikä kaavalla ole heikentävää vaikutusta alueen sosiaaliseen ympäristöön.

6.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden ja kunnassa käytettyjen merkintöjen mukaisia. Kaavamerkinnot ja -määräykset ilmenevät kaavakartalta.

6.7 Nimistö

Kaavassa ei osoiteta uutta nimistöä.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavaa voidaan alkaa toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

Sysmän kunta

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

Matti Nikupeteri

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

Kaavakonsultti

Julia Virkkala
arkkitehti SAFA
julia.virkkala@fcg.fi
p. 0400862592