

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Pietilänvuoren ranta-asemakaavan muutos

Tiloilla Pietilä 781-414-3-178 ja Saaristo 781-414-3-203

18.11.2024



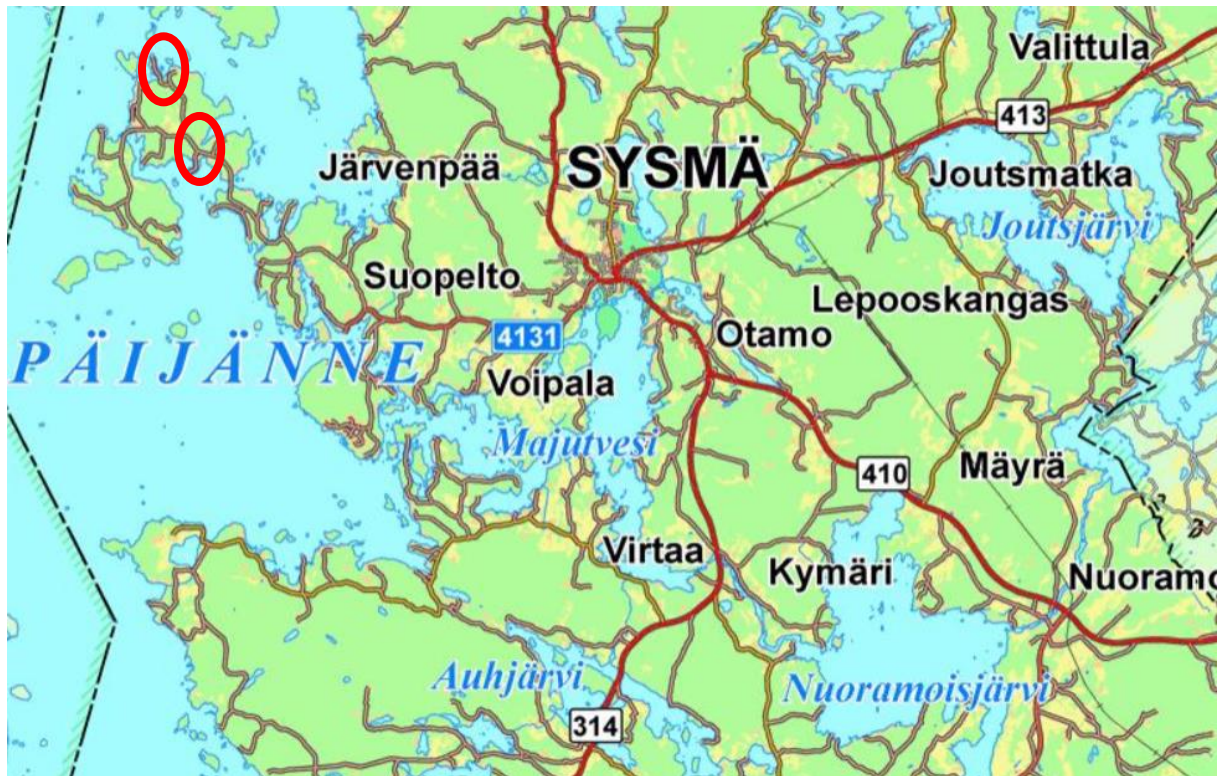
Kuvassa järvimaisemaa Pietilänlahdelta Pietilän tilakeskuksen rannasta 7.6.2024.

Suunnittelualueen yleiskuvaus

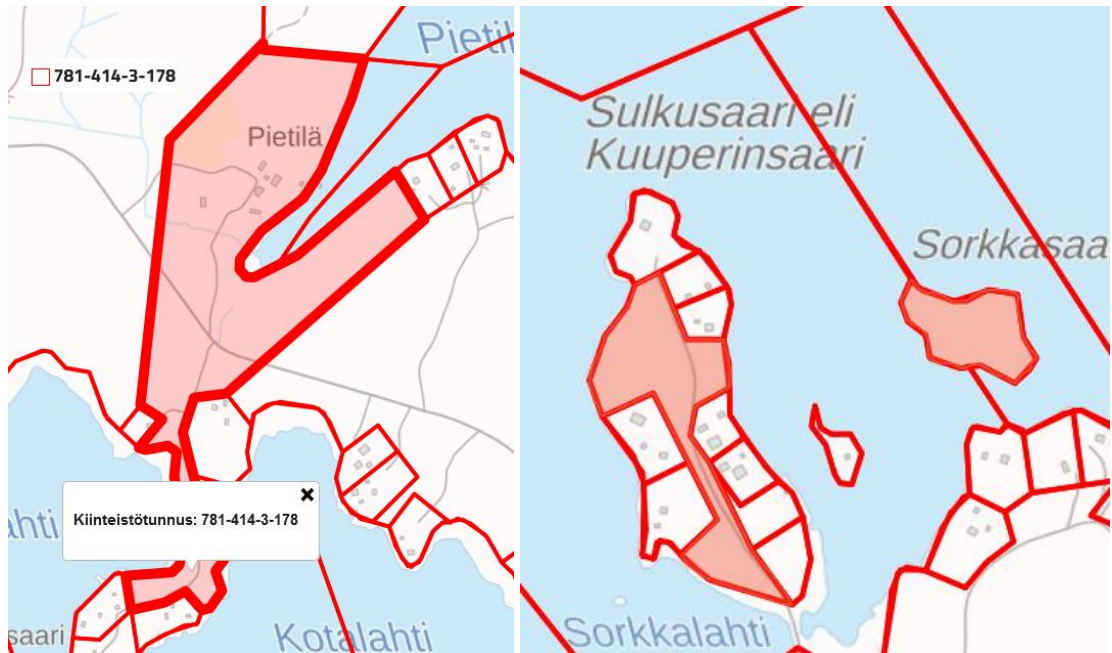
Suunnittelualueen pinta-ala on noin 16 hehtaaria. Alue sijaitsee Sysmän kunnassa Päijänteen Töijensalossa ja siihen kuuluu Päijänteen rantaviivaa noin 1,8 kilometriä. Matkaa Sysmän keskustaan on suunnittelualueelta noin 12 kilometriä. Sysmän kunnassa asuu vakituisesti noin 3600 asukasta (2021). Lisäksi kunnassa on paljon vapaa-ajan asukkaita ja Sysmän väkimäärä yli kolminkertaistuu kesäisin. Suunnittelualueen läheisyydessä Töijensalossa on paljon juuri loma-asutusta.

Ranta-asemakaavan muutos koskee kolmea palstaa tiloista Pietilä 781-414-3-178 sekä Saaristo 781-414-3-203. Saariston tilaan kuuluva pieni Reimariluoto ei ole mukana suunnittelualueessa. Tila 781-414-3-203 sisältää suunnittelualueen pohjoisosan Sorkkasaaren ja Kuuperinsaaren osa-alueita. Kuuperinsaaren pääsee tietä pitkin mantereelta. Tila 781-414-3-178 puolestaan sijoittuu Töijensaloon Pietilänlahden lounaisosaan. Tällä tilalla sijaitsee myös Pietilän tilakeskus.

Kuva suunnittelualueen yleispiirteisestä sijainnista alla:



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti ympyröity punaisella (Lähde: Sysmän karttapalvelu, 2024).



Suunnittelualueeseen kuuluvat tilat Pietilä 781-414-3-178 (vas.) sekä Saaristo 781-414-3-203 (oik.) korostettuna punaisella.

Taustaa ja historiaa

Pietilänvuoren ranta-asemakaavan muutos tuli alun perin vireille jo 5.8.2020. Pietilän kantatila (3-178) myytiin 18.12.2020 päivätyllä kauppakirjalla uudelle omistajalle. Tässä yhteydessä erotettiin kantatilasta uusi tila ja se rekisteröitiin nimellä Saaristo (781-414-3-203).

Nykyisessä kaavassa on osoittamatta kaksi mitoituserusteiden mukaista rakennuspaikkaa, yksi Pietilän tilalla ja yksi Saariston tilalla. Asemakaavassa osoitettiin aikoinaan 26 vapaa-ajan rakennuspaikkaa ja niille valtuusto hyväksyi vastaavasti tontit. Läninhallitus poisti naapurien valituksen vuoksi kyseiset kaksi rakennuspaikkaa ja vahvisti kaavan muilta osin. Valitus, jonka lääninhallitus hyväksyi ei kohdistunut ranta-asemakaavan alueeseen tai rakennusoikeuksien määrään.

Vuonna 2020 suunnitteilla oli kaksi vaihtoehtoista sijoituspaikkaa loma-asuntontontille ja pohdittiin toisen tontin sijoittamista ensisijaisesti Kuuperinsaareen tai toissijaisesti Sorkkasaareen. OAS nosti naapureilta voimakkaita mielipiteitä Sorkkasaaren tonttia vastaan. Nyt kaavamutoksen käynnistyttyä uudelleen tauon jälkeen (kesäkuussa 2024) ehdotetaan ensisijaisesti rakennuspaikkaa Kuuperinsaareen.

Suunnittelun tavoitteet

Kaavamutoksen keskeinen tavoite on todeta, että kaksi rakennuspaikkaa on kaavakartalla osoittamatta ja rakennusoikeudet jakautuvat Pietilän ja Saariston välille, yksi rakennuspaikka kummallekin tilalle. Toinen rakennuspaikosta hyödynnetään Pietilän pihapiirin laajentamiseen ja rakennusoikeuden kasvattamiseen (perinnetila RA/s tms. kaavamerkintä). Saaristolle kuuluva rakennuspaikka puolestaan osoitetaan Kuuperinsaareen tavanomaisena lomarakennuspaikkana (RA).

Tavoitteena on muuttaa olemassa olevan Pietilän tilakeskuksen (781-414-3-178) kaavamääräystä siten, että se mahdollistaa pääasiassa nykyisen loma-asumisen, mutta myös vakituisen asumisen tulevaisuudessa. Samalla nostetaan rakennuspaikan rakennusoikeutta vastaamaan nykytilannetta ja tulevaisuuden tarpeita. Perinnetilalla on jo nykyisin päärakennuksen lisäksi paljon vanhoja piharakennuksia, jotka pyritään säilyttämään myös tulevaisuudessa (ks. kuvat alla).



Pietilän tilakeskuksen alueella on paljon vanhoja piharakennuksia päärakennuksen (vas.) lisäksi. Päärakennusta on laajennettu sen alkuperäisen rakentamisen jälkeen.

Rakennuspaikan sijoittamista Kuuperiin Sorkkasaaren sijaan tukevat mm. yleiset suunnitteluperiaatteet, jotka pyrkivät rakennusoikeuden siirtoon saaresta mantereelle aina, kun se on mahdollista. Myös Kuuperin rakennuspaikan rakennettavuus on parempi kuin Sorkan vaihtoehdon ja Kuuperinsaareen on olemassa tieyhteys (ks. kuvat alla).



Suunniteltu uusi rakennuspaikka Kuuperinsaarella. Rantaan kulkee jo nykyisin polku ja alue on hyvä rakennettavuudeltaan.

Suunnittelualueeseen kuuluva Sorkkasaari on rakentamaton ja tullaan mahdollisesti suojelemaan tulevaisuudessa. Kaavamuuos luo mahdollisuuden myös selvittää onko tilan alueella perusteita sopia luonnonsuojelualueista. Kaavoitettavalle alueelle on laadittu vuonna 2020 ajankohtainen luontoselvitys, jonka suositukset otetaan huomioon kaavamuuoksessa. Hämeen ELY-keskuksen luonnonvarayksikkö on katsonut mahdolliseksi liittää osia Pietilän tilasta vapaaehtoiseen METSO-ohjelmaan vuonna 2017. Maanomistaja on teettänyt luontoselvityksen koko tilasta osana valmistautumista ranta-asemakaavan muutokseen. Selvitys täydentää alkuperäisen rantakaavan laadinnan yhteydessä tehtyä ympäristöarviota sekä Päijänteen rantojen yleiskaavoja varten tehtyjä luontoselvityksiä. Alueen uuden luontoselvityksen (Teppo Häyhä 15.9.2019) raportti suosittelee suojelualueita pienemmälle alueelle kuin ELY-keskuksen esitys.

Suunnittelu- ja kaavoitustilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Tällä päätöksellä valtioneuvosto korvasi vuonna 2000 tekemän ja vuonna 2008 tarkistamansa päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteutumista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Uudistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

Maakuntakaava

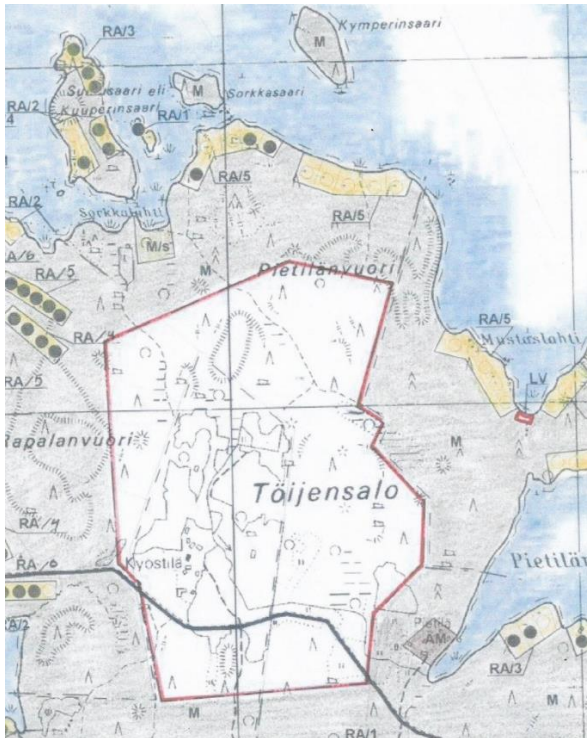
Maakuntavaltuusto hyväksyi 2.12.2016 Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 ja se on saanut lainvoiman 14.5.2019. Suunnittelualueelle ei kohdistu maakuntakaavan varauksia. Alueen länsipuolella kulkee veneväylä Sysmä – Soiniemi (sininen viiva).



Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014 (Päijät-Hämeen liitto 2019).

Yleiskaava

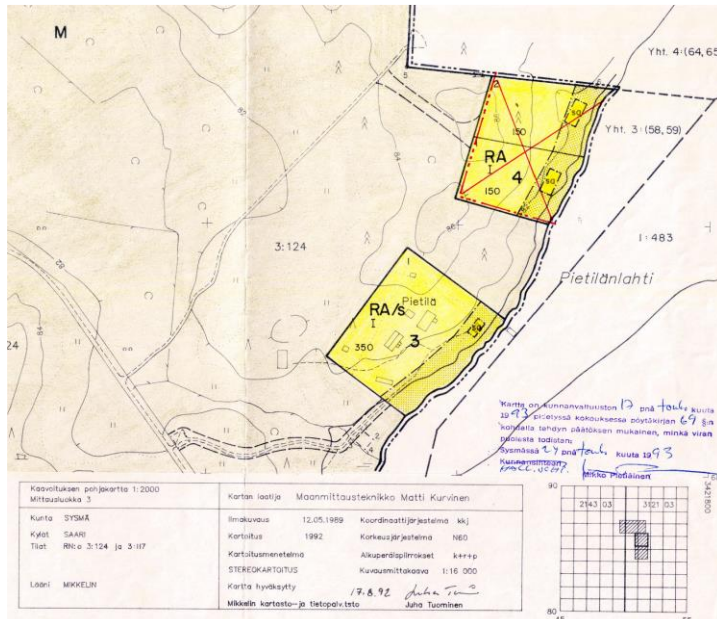
Päijänteelle on laadittu ranta-alueiden osayleiskaavan muutos vuonna 2013. Kyseisessä yleiskaavassa ei ole käsitelty ranta-asemakaava-alueita, joten nyt käsillä olevaa muutosta ohjaa alkuperäinen (2002) Päijänteen osayleiskaava. Toisaalta kunnanhallitus on päättänyt Päijänteen ranta-alueiden uusista mitoituspäätöksistä 14.3.2011, joiden täytyy yhdenvertaisuuspäätöksen mukaan koskea kaikkea ranta-alueiden maankäytön suunnittelua Päijänteen alueella. Alla olevassa kuvassa näkyy alkuperäinen 2002 vuoden yleiskaava, joka otetaan suunnittelussa huomioon.



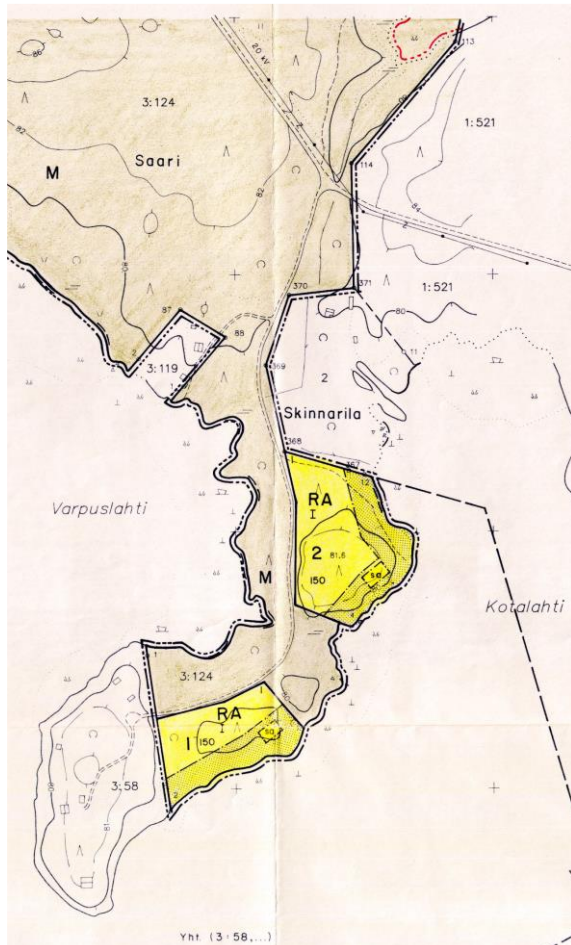
Alkuperäisessä Päijänteen osayleiskaavassa vuodelta 2002 Pietilän tilakeskus on osoitettu AM-merkinnällä eli se on maatalan tilakeskus.

Asemakaava

Pietilänvuoren ranta-asemakaava vahvistettiin lääninhallituksessa 28.3.1994 lukuun ottamatta kunnanvaltuuston päättämää kahta rakennuspaikkaa, joita lääninhallitus ei vahvistanut rakennuspaikoiksi. Pietilän tilakeskuksen alueella on voimassa merkintä RA/s (kuva alla).



Pietilän tilakeskus RA/s ja M sekä lääninhallituksen vahvistamatta jättämät rakennuspaikat, eli niiden osalta kyseessä on juridisesti kaavan laajennus.



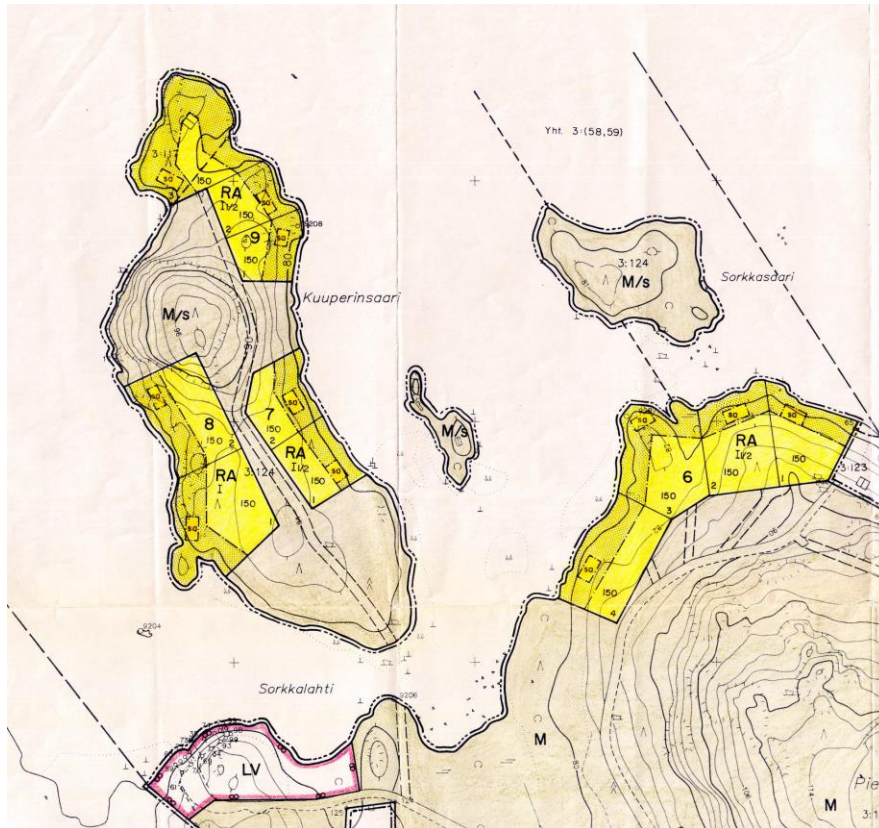
eri karttalehdellä kuin tilakeskus

Tilan eteläosaa, nykyisessä kaavassa (M-alueita)

LÄÄNINHALLITUKSEN RATKAISU

Lääninhallitus hyväksyy valituksen ja jättää vahvistamatta kunnanvaltuuston päätöksen siltä osin kun siinä on hyväksytty rakennuspaikoiksi kortteli RA 4. Muilta osin lääninhallitus vahvistaa kunnanvaltuuston päätöksen. Vahvistamatta jätetty korttelialue on yliviivattu puneella rantakaavakarttaan.

Kantatilasta lohkotulla Saariston tilalla Kuuperinsaarella ja Sorkkasaarella on voimassa merkintä M/s. Suunniteltu uusi rakennuspaikka sijoittuisi Kuuperinsaaren länsirannalle.



Kuuperinsaari ranta-asetakaavassa (1994). Suunnitellun uuden rakennuspaikan kohdalla on voimassa merkintä M/s. Sorkkasaari on niin ikään maa- ja metsätalousaluetta (M/s). Merkinnät:

RA/s	Loma-asuntojen korttelialue Loma-asuntojen korttelialue, jolla uudis- ja korjausrakentaminen tulee sopeuttaa jo olevaan rakennuskantaan rakennuspaikan perinnettä noudattaen.
M/s	Maa- ja metsätalousalue. Maa- ja metsätalousalue. Avohakkuu ja voimakas harvennushakkuu on kielletty. Alueelle ei saa rakentaa.
M	Maa- ja metsätalousalue Alueella saa suorittaa metsänhoidollisia toimenpiteitä.

Pietilän tila ulottuu nykyisin myös lääninhallituksen 11.9.1980 vahvistamalle Pietilän ranta-asetakaava-alueelle, mutta siltä osin ei ole tarvetta kaavamutokseen (M, Maatalousaluetta).

Rakennusjärjestys

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

Olemassa olevat selvitykset

Rakennetun ympäristön selvitykset

- RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston 22.12.2009 päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen. Suunnittelualue ei kuulu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin.
- Maakuntakaavan laatimisen yhteydessä on selvitetty maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt. Päijät-Hämeen maakunnallinen inventointi on valmistunut 2005: MARY-maakunnallisesti arvokkaat rakennetut ympäristöt. *Päijät-Hämeen rakennettu kulttuuriympäristö*, Henrik Wager, Päijät-Hämeen liiton julkaisu A159, 2006. Suunnittelualue ei kuulu maakunnallisesti arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin.
- Sysmän rakennetun kulttuuriympäristön selvitys. (KUKUSE). Nina Könönen, Hämeen ympäristökeskuksen moniste 98/2005. Suunnittelualueella ei sijaitse arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä.

Arkeologiset selvitykset

- Päijät-Hämeen kiinteät muinaisjäännökset / Päijät-Hämeen liitto 2008.
- Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaava-alueen arkeologinen inventointi / Päijät-Hämeen maakuntamuseo 2012
- Museoviraston muinaisjäänösrekisteri. Suunnittelualueella ei sijaitse kiinteitä muinaisjäänöksiä.

Muut selvitykset ja suunnitteluaineisto

- Eeva Aarrevaara, Carita Uronen, Tapani Vuorinen (2007). *Päijät-Hämeen maisemaselvitys*. Lahden ammattikorkeakoulun julkaisu.
- Päijät-Hämeen liitto, Hämeen ympäristökeskus, Lahden ammattikorkeakoulu (2006). *Päijät-Hämeen taajama- ja kylätarkastelu*. Päijät-Hämeen maisemaselvityksen osaraportti.
- Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 selvitykset
- Sysmän Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaavan muutoksen selvitykset mm. Luonto- ja maisemaselvitys 2011, emätilaselvitys, arkeologinen inventointi 2012

Prosessin aikana laadittavat selvitykset ja pohjakartta-aineisto

- Ranta-asemakaavan muutosta ja laajennusta varten on laadittu luontoselvitys: Pietilänvuoren rantakaava-alueen luontoselvitys, Teppo Häyhä 15.9.2019 (Raporttia täydennetty liito-oravaselvityksellä keväällä 2020)
- Ranta-asemakaavan muutoksen pohjakartaksi laaditaan uusi laserkeilausaineistoon perustuva pohjakartta.

Vaikutusalue ja vaikutusten arviointi

Välittömään vaikutusalueeseen kuuluvat suunnittelualueen lisäksi siihen rajoittuvien naapurikiinteistöjen alueet.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 § Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

"Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia."

Kaavaa suunnitellessa erityistä huomiota kiinnitetään seuraaviin vaikutuksiin:

1. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
 - vaikutukset olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen
2. Taloudelliset vaikutukset
 - vetovoimaisten matkailupalveluiden ja rakennusalueiden muodostaminen
 - metsätalouden elinvoimaisuus
 - yhdyskuntatekniikka
 - muiden palveluiden järjestäminen
3. Ympäristölliset vaikutukset
 - vaikutus maisemakuvaan
 - vaikutus luontoarvoihin ja luonnon monimuotoisuuteen
 - vaikutukset pohjaveteen, vesistöihin ja pienilmastoon
4. Kulttuurilliset vaikutukset
 - vaikutukset kulttuurihistoriallisiin arvokohteisiin
 - vaikutukset järvimaisemaan
 - muinaismuistot
5. Liikenteelliset vaikutukset
 - liittymät yleisille teille ja paikoitus
 - tieverkon toimivuus ja vene-/melontareitit
6. Sosiaaliset vaikutukset
 - turvallisuus ja viihtyisyys
 - virkistyskäyttö, ulkoilureitit, venepaikat

Osalliset ja tiedottaminen

Osallisia ovat kaikki, jotka kokevat kuuluvansa kaavan vaikutuspiiriin. Näistä mainittakoon muun muassa seuraavat tahot:

- Viranomaiset: Hämeen ELY-keskus, Uudenmaan ELY-keskus (liikenne), Päijät-Hämeen liitto, Päijät-Hämeen maakuntamuseo, Päijät-Hämeen pelastuslaitos ja Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymän ympäristöterveyskeskus
- Naapuritilojen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään
- Sysmän kunnan toimielimet ja hallintokunnat: kaavoitustoimikunta, kunnanhallitus, kunnanvaltuusto, toimintaympäristövaliokunta sekä toimintaympäristövaliokunnan tie- ja lupajaosto.

Kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta kuulutetaan paikallislehdessä sekä Sysmän kunnan ilmoitustaululla ja verkkosivuilla. Välittömän vaikutusalueen maanomistajille lähetetään kunnan harkinnan mukaan tiedostuskirje em. kaavavaiheissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kaavoituksen ajan saatavilla kunnan verkkosivuilta <https://sysma.fi/kaavoitus/>. Em. osoitteessa voi tutustua kaikkiin kaava-asiakirjoihin ja seurata kaavoituksen etenemistä. Kunnan sähköinen ilmoitustaulu ja kuulutukset löytyvät kunnan nettisivuilta <https://sysma.fi/> ja Dynasty-tietopalvelusta.

Kaavoitusprosessi ja osallistuminen

Vireilletulo- ja valmisteluvaihe

- Maanomistajien ja kaavoittajan tapaaminen ja maastokäynti 7.6.2024
- Aloitustapaamisen viranomaisneuvottelu vain tarvittaessa
- Kuulutus ja tiedottaminen kaavan uudelleen vireilletulosta xx.2024

Luonnosvaihe

- OAS:n sekä kaavaluonnoksen laatiminen ja käsittely kaavoitustoimikunnassa xx.2024 sekä kunnanhallituksessa xx.2024
- Kuulutus ja tiedottaminen OAS:n, kaavaluonnoksen ja valmisteluaineistojen nähtävillä asettamisesta (xx.2024)
- **Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä OAS:sta, valmisteluaineistosta sekä kaavaluonnoksesta**
- Viranomaislausunnot valmisteluaineistosta ja kaavaluonnoksesta
- Kaavaluonnoksen tarkistaminen saadun palautteen pohjalta sekä kaavanlaatijan vastineet annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin.

Ehdotusvaihe

- Kaavaehdotuksen laatiminen ja käsittely kaavoitustoimikunnassa ja kunnanhallituksessa
- Kuulutus ja tiedottaminen kaavaehdotuksen nähtävillä asettamisesta (30 vrk)
- **Osallisilla ja muilla kunnan jäsenillä on mahdollisuus tehdä kaavaehdotuksesta kirjallinen muistutus nähtävilläoloaikana**
- Viranomaislausunnot kaavaehdotuksesta

Hyväksymisvaihe

- Kaavan hyväksymisasiakirjojen laatiminen
- Kaavan hyväksymisestä päättää Sysmän kunnanhallitus (kyseessä ei ole merkittävä kaavamuutos)
- Tiedottaminen kunnanhallituksen päätöksestä
- **Kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen on mahdollista hakea muutosta valittamalla Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen ja Korkeimpaan hallinto-oikeuteen**

Arvioitavat vaikutukset

Ranta-asemakaavatyössä arvioidaan kaavan toteuttamisesta aiheutuvat merkittävät vaikutukset, jotka kohdistuvat mm. yhdyskuntarakenteeseen, kyläkuvaan, liikenteeseen ja kunnallisteknisiin verkostoihin, luontoon, maisemaan ja virkistykseen sekä ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön. Lisäksi arvioidaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista.

Kaavan vaikutuksia tarkastellaan koko kaavatyön ajan. Arviointi perustuu käytettävissä oleviin perustietoihin, selvityksiin, katselmuksiin, osallisilta saataviin lähtötietoihin sekä lausuntoihin ja huomautuksiin. Todetut vaikutukset, niiden arviointi ja niiden huomioiminen suunnittelutyössä liitetään kaavaselostuksiin.

Aikataulu

<i>Työvaihe</i>	<i>Ajankohta</i>
Vireilletulokuulutus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä	5.8.2020
Kaavaluonnos ja päivitetty OAS nähtävillä	Loppuvuonna 2024
Kaavaehdotus nähtävillä	Alkuvuonna 2025
Kunnanhallituksen hyväksymispäätös	Keväällä 2025

Yhteystiedot ja palaute

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään ja täydennetään suunnittelun edetessä. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulee osoittaa kirjallisesti Sysmän kunnanhallitukselle osoitteella: Sysmän kunnanhallitus, Valittulantie 5, 19700 Sysmä tai sähköpostitse: kirjaamo@sysma.fi

Lisätietoja:

Sysmän kunta:
maankäytön suunnittelija Matti Nikupeteri
p. 044 713 4554
matti.nikupeteri@sysma.fi

Karttaako Oy
DI Jarmo Mäkelä
p. 0400 220082
jarmo.makela@karttaako.fi

Karttaako Oy
avustava suunnittelija
FM Susanna Mäkelä
susanna.makela@karttaako.fi