

VASTINEET LAUSUNTOIHIN JA MIELIPITEISIIN

LAUSUNNOT

1. HÄMEEN ELY-KESKUKSEN LAUSUNTO
2. PÄIJÄT-HÄMEEN LIITON LAUSUNTO
3. PÄIJÄT-HÄMEEN ALUEELLISEN VASTUUMUSEON LAUSUNTO
4. PÄIJÄT-HÄMEEN PELASTUSLAITOKSEN LAUSUNTO
5. PÄIJÄT-HÄMEEN HYVINVOINTIKUNTAYHTYMÄN YMPÄRISTÖTERVEYSKESKUKSEN LAUSUNTO

MIELIPITEET

- MIELIPIDE 1
- MIELIPIDE 2
- MIELIPIDE 3

VASTINEET

1. HÄMEEN ELY-KESKUKSEN LAUSUNTO 20.6.2022

1. Mitoitus

Rapalan ranta-asemakaavan alueelle on osoitettu nykyistä voimassa olevaa rantaosayleiskaavaa edeltäneessä vuoden 1997 osayleiskaavassa 18 uutta rakennuspaikkaa Päijänteen rannoille. Päijänteen rantaosayleiskaavan muutoksessa ko. paikat osoitettiin informatiivisina eikä rantaosayleiskaavan muutos koskenut Rapalan aluetta. Käsillä olevassa ranta-asemakaavassa tulisikin tarkastella voimassa olevan osayleiskaavan ja sen taustalla olevan vuoden 1997 mitoitusratkaisun ohjausvaikutusta sen lisäksi, että rakennuspaikkojen määrän merkittävä lisääntyminen perustellaan muissa Sysmän alueen kaavoissa käytetyllä mitoituksella ja rakennusoikeudella.

Rapalan ranta-asemakaava-alueen rakennusoikeus on kaavoittajan laskelmien ja Sysmän rantaosayleiskaavojen suunnittelu- ja mitoitusperusteiden mukaan yhteensä 38 rakennuspaikkaa. Päijänteen rantaosayleiskaavan ohjausvaikutuksen mukaan tonttikohtainen enimmäisrakennusoikeus on 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 500 k-m²/rakennuspaikka. Mitoitus perustuu Päijänteen rantaosayleiskaavaa varten kunnanhallituksen 14.3.2011 hyväksymään periaatteeseen, jossa maisema- ja luonnonarvot ja erityisen herkkät alueet otetaan huomioon mitoitusta alentavina ominaispiirteinä. Erityisen herkillä alueilla mitoitusluku on 3–4 paikkaa/km, luontoarvojen perusteella 5–6 paikkaa/km. Rapalan ranta-asemakaavan mitoitus yhdessä rakennusoikeuden noston kanssa näyttää johtavan merkittävään rakentamisen määrään ja ympäristöön kohdistuviin vaikutuksiin. Alueen luonnonarvot eivät näytä vaikuttaneen mitoituslukuihin.

Aiemmin mainitun Päijänteen rantaosayleiskaavan mitoitusta ohjanneen kunnanhallituksen linjauksen mukaisesti maatilan talouskeskus muodostaa yhden rakennuspaikan. Maatilan talouskeskukseen kuuluva, mutta erillään talouskeskuksesta oleva sauna muodostaa ohjeen mukaan 0,5 rakennuspaikkaa. Kaavaluonnoksessa on osoitettu Päijänteen rannalle kolme saunan paikkaa erilleen maatilan talouskeskuksesta (AM). Koska kaavan mukaan AM-alue on tarkoitettu asuin-, loma- ja matkailupalvelujen sekä maatilan tuotanto- ja talousrakennusten rakentamiseen, jää epäselväksi, kuinka monta rakennuspaikkaa alueelle tosiasiallisesti muodostuu ja mihin maatilan talouskeskus sijoittuu ja miten se määritellään tässä kaavaratkaisussa. Saunojen rakennuspaikkojen yhteys maatilan talouskeskukseen ja saunojen muodostama laskennallinen rakennuspaikkojen määrä jäävät epäselviksi. Koko kaava-alueen mitoitusta olisi syytä tarkastella uudelleen huomioiden saunojen, maatilan talouskeskuksen ja sen oheen muodostuvien rakennuspaikkojen määrä sekä luonnonarvot ja niiden vaikutus mitoitukseen.

2. Luonto ja maisema

Suunnittelualueella vuosina 2009 ja 2018 laadittujen luontoselvitysten (liito-orava, sudenkorento, kasvillisuus- ja luontotyyppit) tulokset on koottu kaavaselostuksen liiteaineistona olevaan luonto- ja maisemaselvitykseen. Laaditut selvitykset, sekä muu elinympäristöpotentiaalitarkastelu antavat hyvät lähtökohdat luonnon monimuotoisuusarvojen huomioon ottamiselle ja suunnittelutyölle.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaava-alueen merkittävimmät tiedossa olevat suojelu- ja monimuotoisuusarvot on huomioitu asianmukaisesti rajaamalla ne rakentamiseen osoitettujen alueiden ulkopuolelle tai osoittamalla ne luonnonmukaisina säilytettävänä alueen osina. Selvityksen suositusten mukaan säästettävät rannanosat tulisi jättää mahdollisimman luonnontilaisiksi ja puustoisiksi.

Ruokoniemi on osoitettu rantaosayleiskaavaa varten laaditussa selvityksessä (Häyhä 2011) vanhan ja luonnontilaisen metsän sekä maisema-arvojen perusteella arvokkaaksi kokonaisuudeksi. Myöhempi tätä asemakaavaa varten laadittu selvitys erittelee alueelta arvokkaita ja rajatumpia alueen osia eikä ota kantaa kokonaisuuden maisemalliseen arvoon. Edellä mainitun Häyhän selvityksen mukaan Ruokoniemen maisemakuva on ehyt ja yhtenäinen. Tehinselältä katsottaessa Ruokoniemi ja niemen itäpuoliset rannat ovat laajalti vanhaa havupuuvaltaista sekametsää.

SYSMÄN KUNTA, RAPALAN RANTA-ASEMAKAAVA

LUONNOSVAIHEEN KUULEMINEN

Selvityksen mukaan kahden selän välissä sijaitsevana Ruokoniemen alue on maisemallisesti erityisen tärkeä.

Jatkosuunnittelussa huomioon otettavina asioina ELY-keskus suosittelee, että kaavan yleismääräyksiin lisätään määräys: mikäli luo-1-alueille sijoittuvat kulkuyhteydet poikkeavat kaavassa osoitetuista ohjeellisista sijainneista, tulee tarkastaa, ettei ajoyhteyden alueelle sijoitu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkaa lähipuineen.

Lisäksi kaavan yleismääräyksissä olisi hyvä mainita, että Rapalanlampeen kohdistuvissa kaivu- ja ruoppaustoimenpiteissä tulee selvittää luontodirektiivin liitteen IV(a) lajien viitasammakon ja täplälampikorenon esiintyminen.

Luo -kohteen 8 osalta puuttuu indeksimerkintä.

ELY-keskus suosittelee, että kaavamerkintää "luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää" (luo) täydennetään kohteiden ominaispiirteet tarkemmin huomioon ottavalla suunnittelumääräyksellä.

Luontoselvityksen mukaan rakentamiseen osoitetuilla alueilla sijaitsee uhanalaiselle (VU) valkoselkätikalle soveltuvaa elinympäristöä. ELY-keskus suosittelee tarkastelemaan ja arvioimaan osana vaikutusten arviointia kaavaratkaisun merkitystä valkoselkätikan osalta, sekä tarvittaessa laatimaan erillisselvityksen lajin esiintymisestä rakentamiseen osoitetuilla, lajille potentiaalisilla alueilla.

Luonnonympäristön ja maiseman arvojen turvaamiseksi kaavan yleismääräyksiin tulee lisätä velvoite hakea maisematyölupaa maisemaa muuttaviin toimenpiteisiin.

3. Liikenne

"Maantiet kaavoituksessa" 2006 ohjeen mukaan ranta-asemakaava-alueelle ei voida käyttää kaavamuuotosalueen rajaamista, jossa maantie keinotekoisesti jätetään kaava-alueen ulkopuolelle. Tämän vuoksi maantien alue on otettava mukaan nyt suunniteltavaan ranta-asemakaavaan. Maankäyttö ja rakennuslain 83.4§:n mukaan maantielle Rapalantie maantie 15034 ei voida osoittaa ranta-asemakaavassa maantien aluetta, koska kyseinen tiejakso palvelee pääasiassa ranta-asemakaavan aluetta.

Nykyisen maantien ja sen tieoikeuden suoja-alueineen lakkaamiseksi on olemassa useita vaihtoehtoja. Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä 95 a §:n mukaan ELY-keskus voi lakkauttaa kyseisen maantietarkoitukseen tarpeettoman tiealueen. Maantie voidaan osoittaa katualueeksi, jonka kadunpitolvastuu siirretään asemakaavassa maanomistajalle MRL 91§:n mukaan. Poistuvan maantien alueesta voidaan muodostaa maanmittaustoimituksessa hyväksyttävä kulkuyhteysraja-alue, jos tämän katsotaan palvelevan ranta-asemakaavan liikenteellisiä tarpeita. Asiasta tulee järjestää erillinen neuvottelu ennen asemakaavaehdotuksen viimeistelyä.

4. Vesihuolto

Asemakaavalla osoitetaan merkittävä määrä uusia rakennuspaikkoja ja uudisrakentamista Päijänteen rannalle, mikä voi lisätä vesistöön kohdistuvaa kuormitusta jäte- ja hulevesien vuoksi. Kaava-hankkeen yhteydessä ja kaavamääräyksissä tulee tarkemmin esittää miten kiinteistöjen vedenhankinta ja jätevesien käsittely aiotaan järjestää huomioiden tekniset ja taloudelliset seikat sekä turvaten ympäristönsuojelulliset arvot. Hämeen ELY-keskus muistuttaa, että aloitusvaiheen kaavaneuvottelussa on esitetty, että tämä seikka selvitetään kaavahankkeen aikana.

5. Kulttuuriympäristön suojeleminen

Rakennetun ympäristön suojelumerkintöjen ja -määräysten tulisi olla yksiselitteisiä sekä riittävän tarkkoja vastaamaan asemakaavalle asetettuja MRL 54§:n mukaisia sisältövaatimuksia

SYSMÄN KUNTA, RAPALAN RANTA-ASEMAKAAVA

LUONNOSVAIHEEN KUULEMINEN

rakennetun ympäristön vaalimisen osalta. Määräysten tulisi olla maanomistajalle kohtuullisia ja perustua riittäviin selvityksiin. Rakentamista tulisi ohjata siten, että alueen arvot voidaan riittäväällä tavalla turvata. AM-alue on kaavassa osoitettu asumiseen, matkailuun, lomarakentamiseen sekä maatilan tuotanto- ja talousrakennusten rakentamiseen. Kaava-aineistosta ei kuitenkaan käy ilmi minkä tyyppistä rakentamista AM-alueelle mahdollistetaan. Rakennusalat on rajattu väljästi eikä kaava-aineistosta tai kaavakartalta käy ilmi, miten alueen arvokkaat ominaispiirteet on huomioitu.

MA-merkintään tulisi liittää asianmukainen määräys, joka turvaa alueen arvojen säilymisen.

6. Muita huomioita

Ranta-asemakaava on maankäyttö- ja rakennuslain 73§:n mukaan tarkoitettu pääasiassa rantojen loma-asumisen järjestämiseen. Käsillä oleva ranta-asemakaava osoittaa merkittävän määrän loma-, asuin- ja matkailurakentamista kartanon alueelle. Jatkosuunnittelussa tulee arvioitavaksi tarkemmin loma-asutuksen ja muun maankäytön suhde ja ranta-asemakaavan tarkoitus.

Entiseen kasvihuoneeseen liittyvä mahdollinen pilaantunut maa-alue tulee osoittaa selvitettäväksi alueeksi.

7 Vaikutusten arviointi

Kaavaselostuksessa esitetään, että käsillä olevalla kaavalla edistetään Rapalan tilan luonnonympäristön ja luonnonmaiseman arvojen sekä ominaispiirteiden säilymistä eikä kaavan rakentamisalueiden toteutumisella ole merkittävää vaikutusta kaava-alueen luonnonympäristön ja rantamaiseman arvoihin eikä Päijänteen vesistön tilaan. Kaavalla osoitetaan 35 uutta rakennuspaikkaa rakentamattomalle, maisema- ja luontoarvoja sisältävälle Päijänteen ranta-alueelle ja samalla mahdollistetaan merkittävä rakennusoikeus jokaiselle rakennuspaikalle. Kaavalla on lähtökohtaisesti merkittäviä vaikutuksia ympäristöön, vaikkakin kaavamääräyksillä pyritään huomioimaan arvokkaiksi todetut luonnonympäristön rajatut osa-alueet. Vaikutusten arvioinnissa ei kuitenkaan ole huomioitu luonnonympäristön ja eheidän kokonaisuuksien pirstoutumisen vaikutuksia eikä luontoselvityksissä osoitettujen arvojen säilymismahdollisuuksia tiheästi sijoitetuilla ja kerrosalaltaan merkittävään rakentamiseen varatuilla tonteilla. Vaikutusten arvioinnissa tulisi huomioida myös yleiskaavaa varten laaditussa selvityksessä esiin tuotu Ruokoniemi luonnontilaisena kokonaisuutena.

Uudisrakentamisen vaikutusta arvokkaaseen Rapalan rakennettuun kulttuuriympäristöön tulee arvioida tarkemmin ja kaavan mahdollistaman rakentamisen maksimimäärän mukaisesti.

Yhteenveto

Rakentamisen suuri määrä asettaa erityisiä haasteita luonnonympäristön ja rantamaiseman vaalimiselle siten kuin maankäyttö- ja rakennuslain 73 § edellyttää. Rakennuspaikkojen mitoitus on syytä ottaa uudelleen tarkasteluun edellä mainitut seikat (saunojen määrä, AM-alueen rakennuspaikat, luontoarvot ja niiden vaikutus) huomioiden. Kaava-aineistosta tulee käydä ilmi, miten vesihuolto järjestetään asianmukaisesti huomioiden kaikki alueelle mahdollistettu rakentaminen. Rakennusten suojelumääräyksiä tulee tarkentaa, siten, että kaavaratkaisusta käy yksiselitteisesti ilmi mitä rakennuksia ei saa purkaa ja miten niiden ominaispiirteet tulee huomioida korjaus- ja muutostöissä. Uudisrakentamista tulee ohjata esitettyä tarkemmin huomioiden alueen arvot. Rapalantie maantie 15034 tulee ottaa mukaan asemakaava-alueeseen, mutta siihen ei voida osoittaa maantien aluetta.

SYSMÄN KUNTA, RAPALAN RANTA-ASEMAKAAVA

LUONNOSVAIHEEN KUULEMINEN

Vastine:

1. Mitoitus

Sysmän kunnan vuoden 1997 Päijänteen rantaosayleiskaava ei ole ohjannut Sysmän Päijänteen ranta-alueiden rantasuunnittelua uuden Päijänteen rantaosayleiskaavan muutoksen voimaantulon (2013) jälkeen. Rantasuunnittelussa on noudatettu yhdenmukaisesti ja maanomistajien tasa-puolisen kohtelun lähtökohdista Päijänteen rantaosayleiskaavan muutoksen suunnittelu- ja mitoituseriaatteita. Rapalan ranta-asemakaavan alue on osoitettu Päijänteen rantaosayleiskaavan muutoksessa ranta-asemakaava-alueeksi, jolla on voimassa tai vireillä ranta-asemakaava. Rapalan ranta-asemakaavan alue vertautuu siten rantaosayleiskaavan ohjausvaikutuksen osalta ranta-asemakaava-alueisiin. Sysmän Päijänteen ranta-alueille on laadittu rantaosayleiskaavan muutoksen jälkeen useita vanhojen ranta-asemakaavojen muutoksi, joiden mitoitus on määritetty noudattaen Päijänteen rantaosayleiskaavan muutoksen suunnittelu- ja mitoitusperusteita. Rapalan ranta-asemakaava on perusteltua laatia vastaavalla tavalla noudattaen Päijänteen rantaosayleiskaavan muutoksen suunnittelu- ja mitoitusperusteita.

Lausunnossa esitetään virheellisesti, että alueen luonnonarvot eivät näytä vaikuttaneen mitoituslukuihin. Alueen luonnonarvot ovat vaikuttaneet Päijänteen rantaosayleiskaavan muutoksen suunnittelu- ja mitoitusperusteiden mukaisesti ranta-asemakaavassa käytettyihin mitoitusarvoihin. Muun muassa Ruokoniemen alueen ja Ruokoniemen eteläpuolisen ranta-alueen mitoitus on laskettu laaja-alaisesti rantaosayleiskaavan luonto- ja maisemaselvityksessä esitetyn paikallisen luontoarvon (Arvoluokat P ja P-) perusteella mitoitusastosta 8 rakennuspaikkaa/muunnettu ranta-km mitoitusastolle 6 rakennuspaikkaa/muunnettu ranta-km. Luontoarvojen lisäksi luonto- ja maisemaselvityksessä rajattu Rapalanniemen valtakunnallisesti arvokkaaksi (V) luokiteltu kulttuurimaisema-alue on vaikuttanut mitoitukseen alentavasti Päijänteen ranta-alueen itäosassa. Luonto- ja maisema-arvot sekä kulttuurimaiseman arvot vaikuttavat Rapalan ranta-asemakaavan mitoitukseen samalla tavoin kuin vastaavat paikallisesti arvokkaan luokan luontokohteet ja valtakunnallisesti arvokkaaksi luokitellut kulttuuriympäristöarvot ovat vaikuttaneet rantaosayleiskaavan mitoitukseen alentavasti muiden maanomistajien ranta-alueilla.

Rapalan ranta-asemakaavan laatimisen yhtenä keskeisenä tavoitteena on ollut Rapalan kartanoalueen turvaaminen yhtenä yhtenäisenä maatilatalouskeskuksen alueena. Kaavalla pyritään turvata kartanoalueen arvokkaan kulttuuriympäristön säilyminen nykytilanteen mukaisesti yhtenä kokonaisuutena. Rapalan kartanoalueen kulttuuriympäristön arvojen turvaaminen on ollut keskeisin syy sille, että tämä ranta-asemakaava laaditaan eikä Rapalan Päijänteen ranta-alueiden rakentamista ole ratkaistu kaavallisesti kunnan laatimassa Päijänteen rantaosayleiskaavan muutoksessa. Rapalan kartanoalueen kulttuuriympäristön arvoja ei ollut mahdollista kokonaisuutena turvata Päijänteen rantaosayleiskaavan muutoksella, koska kartanon kulttuuriympäristön arvojen osalta keskeinen Rapalanlammen ranta-alue sisältyi aiemmin laaditun Etelä-Sysmän ranta- ja kyläyleiskaavan alueeseen. Myöskään rantayleiskaavojen suunnittelutarkkuus ei ole riittävä kartanon kulttuuriympäristöarvojen turvaamiseen.

Ranta-asemakaavaluonnoksessa Rapalan maatilatalouskeskuksen alue on osoitettu yhdeksi AM-1- alueen tontiksi, jonka mitoittava vaikutus käytettynä rakennusoikeutena on yksi rakennuspaikka. Rapalan maatilatalouskeskuksen Rapalanlammen rannalla sijaitseva rantasauna sijaitsee AM-1- alueella ja sisältyy tilakeskuksen AM-1- tontin yhden rakennuspaikan käytettyyn rakennusoikeuteen. Todettakoon, että voimassa olevassa Etelä-Sysmän ranta- ja kyläyleiskaavassa kartanon sauna on erotettu kartanoalueesta ja osoitettu erilliseksi saunan rakennuspaikaksi. Rapalan maatilatalouskeskuksen käytössä olevat ja AM-1- alueen käyttöön osoitetut kaksi Päijänteen ranta-alueella sijaitsevaa erillistä saunaa on laskettu ranta-asemakaavan mitoituslaskelmassa kumpikin 0,5 rakennuspaikkana käytetyksi rakennusoikeudeksi. Rapalan maatilatalouskeskus (1), erilliset saunat (2X0,5) ja Metsänvartijan talon vanha asuinrakennuspaikka (1) ovat Päijänteen rantaosayleiskaavan muutoksen suunnittelu- ja mitoitusperusteiden mukaisesti käyttäneet ranta-rakennusoikeutta yhteensä 3 rakennuspaikkaa, mikä on esitetty kaavaluonnoksen emätila- ja mitoitustaulukossa. Kaavaluonnoksessa kartanon Päijänteen laivarannan yhteyteen osoitettu uuden saunan rakennusala puolestaan perustuu suunnittelu- ja mitoitusperusteiden mukaiseen Rapalan tilan jäljellä olevaan rakennusoikeuteen 34,52 = 35 rakennuspaikkaa. Jäljellä oleva rakennusoikeus mahdollistaisi yhteensä 35 uuden rakennuspaikan osoittamisen. Kaavaluonnoksessa on

SYSMÄN KUNTA, RAPALAN RANTA-ASEMAKAAVA

LUONNOSVAIHEEN KUULEMINEN

osoitettu suunnittelu- ja mitoitusperusteen mukaisesti 34 uutta rakennuspaikkaa. Yhden uuden rakennuspaikan sijaan kaavaluonnoksessa on osoitettu kartanon venesataman yhteyteen kartanon käyttöön tarkoitettua uuden saunan rakennusala.

Kaava-alueen mitoitusta ei ole perusteltua tarkastella uudelleen lausunnossa esitetyllä tavalla. Rapalan kartanon maatilatalouskeskuksen ja talouskeskuksen saunojen mitoittava vaikutus sekä luonnonarvot ja niiden vaikutus mitoitukseen on huomioitu kaavaluonnoksessa Päijänteen ranta-osayleiskaavan muutoksen suunnittelu- ja mitoitusperusteiden mukaisesti. Rapalan maatilatalouskeskuksen oheen ei olla muodostamassa kaavalla uusia rakennuspaikkoja.

Esitetään, että lausunnossa esitetyn mahdollisen mitoituksellisen epäselvyyden vuoksi Rapalan kartanon maatilatalouskeskuksen AM-1- aluevarauksen länsiosaan kaavaluonnoksessa osoitettu kokonaan uusi matkailukäyttöön varattu rakennusala (rm) poistetaan. Lisäksi AM-1- alueen rakennusalojen rajauksia täsmennetään ja erillisten rakennusalojen lukumuotoisina kaavaluonnoksessa osoitetut rakennusoikeudet muutetaan AM-1- alueen rakentamisen tehokkuusluvuksi. Sysmän kunnan rakennusjärjestyksen mukaan maatilojen talouskeskusten alueilla sovelletaan 10 % rakentamistehokkuutta. **Esitetään, että Rapalan talouskeskuksen rakentamisen tehokkuusluvuksi osoitetaan tätä alhaisempi 7 % (e=0.07) tehokkuusluku, joka turvaa kartanoalueen nykyisten rakennusten rakennusoikeuden ja mahdollistaa kartanoalueen kehittämisen tulevaisuudessa.**

2. Luonto ja maisema

-Lausunnossa esitetty näkemys siitä, että Ruokoniemen maisema-arvoa ei ole huomioitu ranta-aseமாகাava luonto- ja maisemaselvityksessä kokonaisuutena, ei pidä paikkaansa. Rantayleiskaavan yleispiirteistä arviota Ruokoniemen maisema-arvoista on täsmennetty huomioiden kokonaisuuden kannalta tosiasiallisesti maiseman kannalta merkittävät piirteet. Kaavan luonto- ja maisemaselvityksen mukaan laaja-alainen Rapalanniemi näkyy Päijänteen kaukomaisemassa varsin tasalaatuisina metsäisinä rantoina. Alueen rannat ovat maastoltaan pääosin varsin loivapiirteisiä. Kokonaisuutena Ruokoniemi sulautuu kauempaa vesistöltä tarkasteltuna Rapalanniemen muuhun ranta-alueeseen maastollisesti korkeimpien rannanosien ollessa kartanoalueen länsipuolella. Selvityksen perusteella Ruokoniemi ei näyttäyty rantamaisemassa kokonaisuutena ympäristöstään poikkeavana ranta-alueena.

Ranta-aseமாகাavaluonnoksessa on huomioitu Ruokoniemen keskiosassa oleva liito-oravan elinympäristö (luo-1). Kaavamerkintä turvaa liito-oravan kannalta arvokkaan puuston säilymistä ja samalla myös Ruokoniemen keskiosan lakialueen säilymistä metsäisenä. Lisäksi ranta-aseமாகাavalla määrätään, että RA-tonttien rakentamaton osa on säilytettävä luonnonmukaisena ja puustoisena sekä rakennusten ja rannan välissä on säilytettävä suojapuusto. Kaavalla Ruokoniemeen osoitettujen loma-asuntotonttien yleisilme tulee kaavamääräyksen mukaisesti toteutettuina säilymään puustoisena. Tämän lisäksi Ruokoniemen rantamaiseman säilymisen kannalta tärkeät Ruokoniemen länsiosan niemekkeen kärki ja Ruokoniemen kallioalue on osoitettu kaavaluonnoksessa osittain luonnonmukaisina säilytettävänä alueen osina, joiden puusto tulee säilyttää. Ruokoniemen maisemallisesti tärkeitä alueita on tarkasteltu vielä vesialueelta suoritettussa katselmuksessa yhteistyössä Sysmän kunnan maankäytön suunnittelijan kanssa. Katselmuksessa todettiin, että Rapalan ranta-aseமாகাava-alueen rannat ovat kaavan luonto- ja maisemaselvityksessä kuvattua mukaisia eivätkä nouse esille Päijänteen vesialueelta tarkasteltuna kaukomaisemassa. Katselmuksessa tarkistettiin myös luonto- ja maisemaselvityksessä esille nostetut lähimaiseman kannalta näkyvät rannanosat.

Esitetään, että vesialueelta suoritettua katselmuksen perusteella Ruokoniemen länsiosan niemekkeen kärjen kapea osa sekä niemekkeen länsipuolen rantakaistale osoitetaan korttelin 7 tontilla 1 luonnonmukaisena säilytettäväksi alueen osaksi ja luonnonmukaisena säilytettävää alueen osaa laajennetaan tontilla 3 siten, että mäen lakialue jää rakennusalan ulkopuolelle luonnontilaisena ja puustoisena säilyväksi alueeksi.

-Rapalan kartanon etelä- ja länsipuoliselle alueelle on rakennettu vuonna 2023 metsätaloustyötä palveleva tie. Tie suunniteltiin tiesuunnittelijan ja kaavan luontoselvittäjän yhteistyönä.

Luontoselvittäjä tarkisti tielinjauksen maastossa mahdollisten liito-oravan kolopuiden ja ri-supesien varalta ennen tien rakentamista. Tie linjattiin siten, ettei tien alle jäänyt liito-oravan liisääntymis- ja levähdyspaikkaa lähipuineen. **Kaavaluonnoksessa esitetyt ohjeelliset tieyhteydet voidaan muuttaa rakentuneiden teiden osalta sitoviksi ajoyhteysmerkinnöiksi.**

-Esitetään, että kaavan yleismääräyksiin lisätään määräys; Rapalanlampeen kohdistuvissa kaivu- ja ruoppaustoimenpiteissä tulee selvittää luontodirektiivin liitteen IV(a) lajien viitasammakon ja täplälampikorenon esiintyminen.

-Esitetään, että luontokohteelle 8 lisätään luo- kaavamerkintä.

-Kaavaluonnoksessa osoitetut luo- kohteet ovat erilaisia eikä jokaiselle kohteelle ole perusteltua antaa erillistä kaavamerkintää ja kaavamääräystä. Kaavaluonnoksessa käytetty kaavamääräys määrää, että kunkin luontokohteen ominaispiirteet tulee säilyttää. **Esitetään, että kullekin luontokohteelle lisätään indeksinumero ja kaavaselostuksessa esitetään kullekin indeksinumerolle luontoselvityksessä esitetty luontokohteen kuvaus kunkin kohteen ominaispiirteistä.**

-Kaavan luontoselvityksessä mukaan muina luontokohteina rajatut rantametsäkaistaleet (luontoselvityksen kartan 2 kohteet 11 ja 14), jotka soveltuvat valkoselkätikan VU ruokailualueiksi tulisi pyrkiä jättämään mahdollisimman laajasti hakkuiden, rakentamisen ja kaivutoiminnan ulkopuolelle. Kyseiset rantakaistaleet on jätetty kaavan muut tavoitteet huomioiden mahdollisimman laajasti rakentamisalueiden ulkopuolelle. Rapalan kartanon laivarannan itäpuolinen rantakaistale (luontoselvityksen kohde nro 14) säilyy kokonaan rakentamisen ulkopuolella ja myös osa laivarannan länsipuolisesta rantakaistaleesta (kohde nro 11) säilyy rakentamisesta vapaana. Rakentamisesta vapaina säilyvistä kohteiden 11 ja 14 rannanosista muodostuu yhtenäinen valkoselkätikan VU ruokailualueeksi sopiva rakentamista vapaa kokonaisuus.

-Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan maisematyölupavaatimus ei koske enää nykyisin automaattisesti ranta-asemakaava-alueita. Maisematyölupavaatimusta ei ole perusteltua määrätä koskemaan koko Rapalan ranta-asemakaava-aluetta, joka on hyvin laajasti tavanomaista metsätalousaluetta, jonka yksityiskohtaista maankäyttöä säätää metsälaki. Kaavalla osoitetut rakentamisalueet ovat on puolestaan osoitettu alueen luonto- ja maisema-arvot huomioiden. Maisema-arvot on selvitetty kaavan luonto- ja maisemaselvityksessä sekä kulttuuriympäristöselvityksessä. Myöskään tavanomaisille rakentamisalueille, joilla ei ole erityisiä luonto- tai maisema-arvoja ei ole perusteltua osoittaa kunnan byrokratiaa lisäävää maisematyölupavaatimusta. Maisematyölupavaatimus on perusteltua määrätä koskemaan sellaisia muuttuvan maankäytön alueita, joiden toteuttaminen vaatii luonto- ja maisema-arvojen erityistä huomioimista. Lisäksi maisematyölupavaatimus on perusteltua määrätä koskemaan Rapalan kartanoympäristön säilymisen kannalta keskeisiä kartanon puistoalueita ja maisemallisesti arvokkaita peltoalueita.

Esitetään, että kaavan yleismääräyksiin lisätään määräys:

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (toimenpiderajoitus) korttelin 1 (AM-1) Rapalan kartanon muotopuutarhan, kartanopihan ja puukujan puistoalueella (vp), korttelin 6 (RA) tontin 4, korttelin 7 (RA) tonttien 1-4 ja korttelin 9 (RA) tonttien 1-3 luonnontilaisena säilytettävällä alueen osalla eikä maisemallisesti arvokkaalla peltoalueella (MA) (MRL 128 §).

3. Liikenne

Rapalantien maantien 15034 nykyistä valtion liikennealuetta koskien on pidetty työneuvoteltu ELY- keskuksen liikennevastualueen edustajan kanssa. Neuvottelussa tuli esille, että valtion maantien tienpitäjän tarkoituksena on lakkauttaa Rapalantien yleisen maantien loppuosa noin 7 km:n matkalta. Rapalan kartanoyhtymän näkemyksen mukaan lausunnossa esitetty suunniteltu yleisen maantien lakkauttaminen tulee tehdä koko lakkautettavalta Rapalantien osuudelta yhdellä kertaa. Lausunnossa esitetty nykyisen maantiealueen osoittaminen ajoyhteytenä ei saa johtaa tilanteeseen, että yleinen tiealue lakkautettaisiin vain Rapalan tilan osalta. Maantie tulee lakkauttaa kokonaisuutena, jolloin muodostuvan yksityistien hallintaan ja ylläpitoon liittyvät kysymykset

SYSMÄN KUNTA, RAPALAN RANTA-ASEMAKAAVA LUONNOSVAIHEEN KUULEMINEN

voidaan ratkaista kaikkien tienkäyttäjien osalta tasapuolisesti koko lakkautettavaa 7 km:n pituista Rapalantien osuutta koskien.

ELY- keskuksen liikennevastuualue on työneuvottelun perusteella edelleen selvittänyt maantien 15034 käsittelyä Rapalan ranta-asemakaavassa. ELY- keskuksen liikennevastuualueen mukaan maantiealue tulee sisällyttää ranta-asemakaavaan ja osoittaa esim. ajoyhteysmerkinnällä. Tämä kaavaratkaisu ei aseta Rapalan kartanon maanomistajaa epäedulliseen asemaan suhteessa Rapalantien varren muihin maanomistajiin, sillä lakkautus tullaan toteuttamaan laajempina kokonaisuutena eikä ranta-asemakaava voimassa ollessaankaan vaikuttaisi asian käsittelemiseen tiesuunnitelmalla. Maantien lakkauttaminen edellyttää ELY-keskuksen laatimaa tiesuunnitelmaa, jonka Traficom hyväksyy. Rapalantiestä muodostuisi tällöin yksityistie. Näin ollen mikään ei maanomistajan kannalta muutu ennen kuin tiesuunnitelma saa lainvoiman.

Koska kyse on ranta-asemakaavasta, niin ELY- keskukselta on pyydetty vielä erillinen kirjallinen esitys/suostumus kiinteistön Yleinen tie 781-895-2-16 osittaisesta liittämisestä ranta-asemakaava-alueeseen.

Esitetään, että yleisen tien kiinteistön 781-895-2-16 alue liitetään mukaan ranta-asemakaava-alueeseen Rapalan tilan sisään jäävältä osin. Ranta-asemakaava-alueen laajentaminen edellyttää ranta-asemakaavan pohjakartan laatimista kaavoitettavalle osalle yleisen tien kiinteistön 781-895-2-16- aluetta.

Nykyisen yleisen tiealueen 781-895-2-16 kiinteistön osa osoitetaan ajoyhteysmerkinnällä (ajo) osittain maa- ja metsätalousalueelle (M) ja osittain Rapalan kartanon maatilan talouskeskuksen alueelle (AM-1). Samalla Sysmäniemen ranta-alueelle kaavaluonnoksessa osoitetun RA- korttelin 3 tontit rajataan kiinni nykyisen yleisen tiealueen 781-895-2-16 reunaan. Näin ennakoidaan suunniteltu yleisen maantien lakkauttaminen ja muuttuminen yksityistieksi, jolloin nykyisen maantien suoja-alueen rakentamisrajoitus poistuu. Lisäksi nykyiselle Rapalantielle esitetään Sysmäniemen uusi ohjeellinen nykyisen jyrkän mutkan oikaiseva tielinjaus (ajo). Uuden tielinjan toteuttaminen parantaisi kartanolle johtavaa tieyhteyttä ja nykyinen Rapalantie jäisi palvelemaan Sysmäniemen kohdalla ainoastaan kulkua RA- korttelin 3 tonteille.

4. Vesihuolto

Aloituvaiheen kaavaneuvottelussa esillä ollut vesihuollon selvittäminen on tehty tutkimalla mahdollisuutta liittää kaavan rakentamisalueet kunnallisen tai vesiosuuskunnan vesihuollon piiriin. Kaavaprosessin aikana on selvinnyt, että alueelle ei ole mahdollista järjestää kunnallista tai vesiosuuskunnan vesihuoltoa.

Kaavalla osoitettavien tonttien vedenhankinta ja jätevesien käsittely aiotaan järjestää tonttikohteisesti, kuten vesihuollon järjestäminen tapahtuu pääosalla Sysmän Päijänteen ranta-alueen nykyisistä ja rantaosayleiskaavaan perustuvista uusista loma-asuntotonteista. Tällä ranta-asemakaavalla osoitettavat loma- ja asuinrakennustontit on sijoitettu rakentamiseen hyvin sopiville rannanosille, joilla vedenhankinta ja jätevesien käsittely pystytään hyvin teknisesti järjestämään nykyvaatimusten mukaisesti. Ympäristönsuojelulliset arvot on huomioitu tonttien sijoittelussa ja rakentamisalueiden suunnittelussa. Kaavalla osoitettavien tonttien rakentamiseen varatuilla alueilla ei ole vesihuollon toteuttamiseen vaikuttavia ympäristönsuojelullisia arvoja. Kaavalla osoitettujen tonttien toteutuminen ei aiheuta haitallisia vaikutuksia vesistöihin, kun vesihuolto järjestetään voimassa olevan lainsäädännön ja Sysmän kunnan määräysten mukaisesti. Jokainen tuleva tontinomistaja vastaa taloudellisten seikkojen osalta vedenhankinnan ja jätevesien käsittelyn järjestämisestä.

Esitetään, että kaavaluonnosta ei ole tarpeen muuttaa lausunnon perusteella tältä osin.

5. Kulttuuriympäristön suojelu

Kaavaa varten on laadittu luonnosvaiheen lausuntojen perusteella kulttuuriympäristöselvitys (Heilu Oy 25.1.2024). Kaavaratkaisua täsmennetään Rapalan kartanon kulttuuriympäristön arvojen huomioimisen ja turvaamisen osalta selvitykseen ja Rapalan kartanoyhitymän omiin tavoitteisiin perustuen.

Esitetään, että:

- Rapalan kartanon päärakennus, kivitalo, väentupa, luhtiaitta, torpparin aitta, meijerin kylmähuone, leikkimökki ja vesitorni osoitetaan rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti sekä kartanoalueen maiseman kannalta arvokkaina suojeltavina rakennuksina (sr). Kaavalla määrätään, että suojelu koskee rakennuksen julkisivuja ja vesikattoa. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus ja -muutostöistä on pyydettävä alueellisen vastuumuseon (Lahden museot) lausunto.

- Rapalan kartanon maatilan talouskeskuksen AM-1- alueelle, kartanon Päijänteen venesataman LV-2- alueelle ja metsänvartijan asunnon korttelin 2 AO- tontille lisätään kaavamerkintä /s (Alueen osa, jolla ympäristö säilytetään). Kaavalla määrätään, että /s- alueiden (AM-1- kortteli 1, AO-korttelin 2 tontti 1 ja LV-2- alue) rakentamisessa tulee ottaa huomioon alueiden rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti maakunnallisesti arvokas luonne siten, että uudisrakentaminen sopeutuu sijainniltaan, mittasuhteiltaan ja rakennustavaltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön. Rakennuksissa

tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää alueen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Ennen rakennusten purkamista tulee kuulla alueellista vastuumuseota (Lahden museot).

- Rapalan kartanon AM-1- korttelialueen rakentamisalueiden rajauksia täsmennetään. Kaavaluonnoksessa kartanon länsipuolelle osoitettu kokonaan uusi rm- rakennusala poistetaan. Rapalan kartanon muotopuutarhan, kartanopihan ja puukujan puistoalue osoitetaan puistoalueeksi (vp) ja kaavalla määrätään, että kulttuurihistoriallisesti arvokkaan puutarha-, piha- ja puukuja-alueen ominaispiirteet sekä kartanolta Päijänteelle ja Rapalanlammelle avautuvan arvokkaan kulttuurimaiseman ominaispiirteet tulee säilyttää. Näin kaavalla turvataan Rapalan kartanoympäristön kulttuurimaiseman arvojen kannalta keskeisten Rapalanlammen ranta-alueen osan, kartanon päärakennuksen sisääntulopihan alueen sekä kartanolta Päijänteelle avautuvan puukujanteen alueen säilyminen puistoalueina. AM-1- alueen rakentamisalueet rajataan kartanon muotopuutarhan ja kartanopihan länsi- ja itäpuoliselle kartanoalueen osille, missä mahdollinen uudisrakentaminen ei vaikuta kartanon arvokkaimman osan kulttuuriympäristön nykytilaan ja rakentaminen voidaan toteuttaa muuhun kartanoympäristöön sopeutuen.

- MA- merkintään liitetään kaavamääräys: Rapalan kartanoympäristön kulttuurimaisemaan kuuluva peltoalue, joka tulee säilyttää avoimena. Samalla maisemallisesti arvokkaan peltoalueen aluevarausta täsmennetään Rapalanlammen ranta-alueen osalta. AM-1 / MA- aluevaraukset täsmennetään kartanon vanhan muotopuutarhan ja pellon rajausten mukaisesti. Lisäksi Rapalanlammen rannassa olevan metsäkaistaleen osalta MA- aluevaraus muutetaan M-1- alueeksi. M-1- alueelle annetaan kaavamääräys: Rapalanlammen rantalaitumen ja rantametsän hoidossa tulee huomioida Rapalan kartanoympäristön kulttuurimaisemaan kuuluvan avoimen pelto- ja vesistömaiseman säilyminen. Alueella tulee säilyttää yksittäisiä maisemapuita ja puuryhmiä.

6. Muita huomioita

Ranta-asemakaava on laadittu pääasiassa loma-asumisen järjestämiseen. Rapalan kartanon maatilan talouskeskuksen alueelle osoitettu muu käyttötarkoitus, kuin loma-asumisen, ei aiheuta lausunnossa esitettyä tarvetta arvioida ranta-asemakaavan tarkoitusta uudelleen. Kaavaluonnoksessa on osoitettu Rapalan kartanon maatilan talouskeskuksen alueelle rakentamista enintään tehokkuudella $e=0.1$, mikä vastaa maatilojen talouskeskusten normaalia rakentamisen määrän ohjausta Sysmän kunnassa. Kartanoalueelle osoitettu rakentamistehokkuus ei poikkea muiden

SYSMÄN KUNTA, RAPALAN RANTA-ASEMAKAAVA

LUONNOSVAIHEEN KUULEMINEN

maatilojen talouskeskusten rakentamistehokkuudesta. Kartanoalueella sijaitsee historiallisista syistä paljon kulttuurihistoriallisesti arvokasta vanhaa rakennuskantaa ja useita vanhoja asuinrakennuksia. Kaavan tavoitteena on kuitenkin turvata kartanoalueen säilyminen nykytilanteen mukaisesti yhtenä maatilan talouskeskuskonaisuutena eikä alueelle olla muodostamassa kuin yksi rakennusyksikkö. Mahdollisen matkailutoiminnan kehittäminen kaavalla tulisi nähdä yhtenä mahdollisuutena turvata arvokkaan kartanon säilyminen myös tulevaisuudessa eikä ongelmana suhteessa rantojen loma-asutukseen. Kaavan tavoitteena on ollut järjestää rantojen loma-asuminen kokonaan erilleen kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kartanoalueen toiminnoista ja näin turvata kartanon arvokkaan kulttuuriympäristön säilyminen. Tästä syystä mm. Etelä-Sysmän ranta- ja kyläleiskaavassa Rapalanlammen ranta-alueelle osoitetut lomarakennuspaikat on siirretty ranta-asemakaavalla Päijänteen ranta-alueelle. Ranta-asemakaavalla osoitettu loma-asutus on sijoitettu siten, että loma-asutuksen toteutumiselle ei ole vaikutusta Rapalan kartanoympäristön arvojen säilymiseen ja kartanoalueen mahdolliseen tulevaisuuden kehittämiseen.

AM-1- korttelialueen rakentamisen tehokkuus on esitetty kohdassa 1 laskettavaksi tehokkuusluvaksi $e=0.07$.

Ympäristöhallinnon pima- rekisterissä Rapalan kartanoalueella oleva merkintä johtuu kartanon alueella toimineesta kasvihuoneesta. **Esitetään, että kaavakartalle entisen kasvihuoneen alueelle lisätään pima- kaavamerkintä (Alueen osan, jolla on mahdollisesti pilaantuneita ja puhdistettavia maa-alueita).**

7. Vaikutusten arviointi

Kuten kaavaselvityksen vaikutusten arvioinnissa esitetään, kaavan toteutumisella ei ole merkittävää vaikutusta kaava-alueen luonnonympäristön ja rantamaiseman arvoihin. Kaavaa varten on selvitetty yksityiskohtaisesti alueen luonto- ja maisema-arvot ja arvot on huomioitu kaavaratkaisussa. Kaavalla osoitettujen loma-asuntonttien toteutuminen muuttaa tavanomaista metsätalousaluetta rakentamisalueeksi.

Vaikutusten arviointia täydennetään Ruokoniemen luonnontilaista kokonaisuutta koskien. Vaikutusten arviointia täydennetään myös uudisrakentamisen vaikutusta arvokkaaseen Rapalan rakennettuun kulttuuriympäristöön koskien, huomioiden kaavan mahdollistama rakentamisen maksimumimäärä.

Yhteenveto

Kaava-alueen mitoitusta ei ole perusteltua tarkastella uudelleen lausunnossa esitetyllä tavalla. Rapalan kartanon maatilan talouskeskuksen ja talouskeskuksen saunojen mitoitettava vaikutus sekä luonnonarvot ja niiden vaikutus mitoitukseen on huomioitu kaavaluonnoksessa Päijänteen ranta-osayleiskaavan muutoksen suunnittelu- ja mitoituserusteiden mukaisesti.

Rapalan kartanoalueen rakennusten suojelumääräyksiä ja arvokkaan kulttuuriympäristön maankäytön ohjausta tarkennetaan ja uudisrakentamisen ohjausta täsmennetään lausunnon perusteella vastineen kohdassa 5 esitetyllä tavalla.

Kaavalla osoitettavien tonttien vedenhankinta ja jätevesien käsittely järjestetään asianmukaisesti kullakin tontilla, kuten vesihuollon järjestäminen tapahtuu pääosalla Sysmän Päijänteen ranta-alueen nykyisistä ja rantaosayleiskaavaan perustuvista uusista rakennuspaikoista.

Nykyisen yleisen tiealueen 781-895-2-16 kiinteistön osa osoitetaan kaavassa ajoyhteysmerkinnällä (ajo) osittain maa- ja metsätalousalueelle (M) ja osittain Rapalan kartanon maatilan talouskeskuksen alueelle (AM-1).

2. PÄIJÄT-HÄMEEN LIITON LAUSUNTO 21.6.2022

Päijät-Hämeen liitto pitää rakentamisen määrää huomattavana.

Rapalan ranta-asemakaavassa osoitetaan 35 uutta rakennuspaikkaa maisema- ja luontoarvoja sisältävälle Päijänteen ranta-alueelle ja Ruokoniemelle. Päijät-Hämeen liitto katsoo, että alueelta tunnistettujen luonto- ja kulttuurimaisema-arvojen tulisi näkyä pienentävänä rannan rakennuspaikkojen mitoituksessa.

Kapealle Ruokoniemelle tiiviisti sijoitettujen ja ison rakennusoikeuden mahdollistavien rakennuspaikkojen toteuttaminen rakentamattomaan rantamaisemaan aiheuttaa merkittävät vaikutukset, mutta maisemavaikutuksia ei ole arvioitu. Vuonna 2011 laaditussa luonto- ja maisemaselvityksessä Ruokoniemi on todettu paikallisesti arvokkaaksi. ”Ruokoniemi on arvokas ensisijaisesti laajahkona ja vanhana luonnontilaisen kaltaisena metsänä. Viimeisistä harvennuksista on kulunut melko kauan aikaa. Tämän seurauksena puustorakenne on kehittynyt vaihtelevaksi ja isoimmat puut ovat saaneet kasvaa järeiksi. Kahden selän välissä sijaitsevana alue on maisemallisesti erityisen tärkeä.”

Uudisrakentamisen määrä kartanoalueella ja sen peltoja reunustavilla alueilla on huomattava (6 404 m²). Rakentamisen sijoittumista ja laatua ei kaavaluonnoksessa ole ohjattu maakunnallisesti arvokkaan alueen edellyttämällä tavalla.

Rapalan kartanoalue on ainutlaatuinen kokonaisuus ja siellä sijaitsevat arvokkaat rakennukset ja puutarha tulee osoittaa selkeästi suojeltavaksi asemakaavassa. Uudisrakentamista tulee ohjata tarkemmin kartanon alueella niille paikoille, jotka sen kestävät ja jossa uudisrakentaminen ei heikennä kartanoalueen kulttuurihistoriallisia arvoja.

Vastine:

Luonto- ja kulttuurimaisema-arvot ovat vaikuttaneet Päijänteen rantaosayleiskaavan muutoksen suunnittelu- ja mitoitusperusteiden mukaisesti ranta-asemakaavassa käytettyihin mitoitusarvoihin. Rapalanlammen ranta-alueen osalta mitoitus perustuu voimassa olevaan Etelä-Sysmän ranta- ja kyläyleiskaavaan. Luonto- ja maisema-arvot sekä kulttuurimaiseman arvot vaikuttavat Rapalan ranta-asemakaavan mitoitukseen samalla tavoin kuin vastaavat Päijänteen rantaosayleiskaavan muutoksen luontoselvityksessä esitetyt paikallisesti arvokkaan luokan luontokohteet ja valtakunnallisesti arvokkaaksi luokitellut kulttuuriympäristöarvot ovat vaikuttaneet rantaosayleiskaavan mitoitukseen alentavasti muiden maanomistajien ranta-alueilla.

Ranta-asemakaavaluonnoksessa Ruokoniemeen osoitetut uudet loma-asuntotontit tulevat muuttamaan aiemmin rakentamattoman metsätalousalueen osittain lomarakentamisalueeksi. Rantaosayleiskaavan yleispiirteistä arviota Ruokoniemen maisema-arvoista voidaan täsmentää ranta-asemakaavan yksityiskohtaisempaan luonto- ja maisemaselvitykseen perustuen. Kaavan luonto- ja maisemaselvityksessä on tarkasteltu lähimaisemassa näkyvien maisemakohteiden lisäksi myös Ruokoniemen merkitystä vesistöalueen kaukomaisemassa. Kaavan luonto- ja maisemaselvityksen mukaan laaja-alainen Rapalanniemi näkyy Päijänteen kaukomaisemassa varsin tasalaatuisina metsäisinä rantoina. Alueen rannat ovat maastoltaan pääosin varsin loivapiirteisiä. Ruokoniemi sulautuu kauempaa vesistöltä tarkasteltuna Rapalanniemen muuhun ranta-alueeseen maastollisesti korkeimpien rannanosien ollessa kartanoalueen länsipuolella. Ruokoniemen ranta-alueelle kaavaluonnoksessa osoitetut loma-asuntotontit sopeutuvat kaavan mukaisesti toteutettuina kokonaisuutena hyvin rantamaisemaan, kuten muutkin Rapalanniemen ranta-alueelle osoitetut loma-asuntoalueet. **Esitetään, että kaavaselostusta täydennetään Ruokoniemen alueen rakentamisen maisemavaikutusten arviointia koskien.**

Lausunnossa esitetty kartanoalueen rakennusoikeus 6 404 m² on luonnoksessa osoitettu AM-1-alueen kokonaisrakennusoikeus eikä rakennusoikeuden määrä ole lausunnossa esitetyllä tavalla erityisen huomattava, kun huomioidaan kartanoalueen pinta-ala, nykyinen rakennuskanta sekä rakentamisalueiden sijoittuminen pääosin metsäisille alueille laajan niemialueen keskiosiin

SYSMÄN KUNTA, RAPALAN RANTA-ASEMAKAAVA

LUONNOSVAIHEEN KUULEMINEN

kauaksi vesistöjen rannasta. Rakennusoikeuden määrä on paremminkin varsin alhainen, kun huomioidaan, että kaavan tulee mahdollistaa muun ohella maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen ja että Sysmän kunnan rakennusjärjestys ohjaa maatilojen talouskeskusten alueiden rakentamista 10 % tehokkuudella $e=0.1$.

Kaavaa varten on laadittu luonnosvaiheen lausuntojen perusteella kulttuuriympäristöselvitys (Heilu Oy 25.1.2024). Kaavaratkaisua täsmennetään Rapalan kartanon kulttuuriympäristön arvojen huomioimisen ja turvaamisen osalta selvitykseen ja Rapalan kartanoyhitymän omiin tavoitteisiin perustuen.

Esitetään, että:

- Rapalan kartanon päärakennus, kivitalo, väentupa, luhtiaitta, torpparin aitta, meijerin kylmähuone, leikkimökki ja vesitorni osoitetaan rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti sekä kartanoalueen maiseman kannalta arvokkaina suojeltavina rakennuksina (sr). Kaavalla määrätään, että *suojelu koskee rakennuksen julkisivuja ja vesikattoa. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus ja -muutostöistä on pyydyttävä alueellisen vastuumuseon (Lahden museot) lausunto.*

- Rapalan kartanon maatilatalouskeskuksen AM-1- alueelle, kartanon Päijänteen venesataman LV-2- alueelle ja metsänvartijan asunnon korttelin 2 AO- tontille lisätään kaavamerkintä /s (Alueen osa, jolla ympäristö säilytetään). Kaavalla määrätään, että */s- alueiden (AM-1- kortteli 1, AO-korttelin 2 tontti 1 ja LV-2- alue) rakentamisessa tulee ottaa huomioon alueiden rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti maakunnallisesti arvokas luonne siten, että uudisrakentaminen sopeutuu sijainniltaan, mittasuhteiltaan ja rakennustavaltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön. Rakennuksissa*

tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää alueen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Ennen rakennusten purkamista tulee kuulla alueellista vastuumuseota (Lahden museot).

- Rapalan kartanon AM-1- korttelialueen rakentamisalueiden rajauksia täsmennetään. Kaavaluonnoksessa kartanon länsipuolelle osoitettu kokonaan uusi rm- rakennusala poistetaan. Rapalan kartanon muotopuutarhan, kartanopihan ja puukujan puistoalue osoitetaan puistoalueeksi (vp) ja kaavalla määrätään, että *kulttuurihistoriallisesti arvokkaan puutarha-, piha- ja puukuja-alueen ominaispiirteet sekä kartanolta Päijänteelle ja Rapalanlammelle avautuvan arvokkaan kulttuurimaiseman ominaispiirteet tulee säilyttää.* Näin kaavalla turvataan Rapalan kartanoympäristön kulttuurimaiseman arvojen kannalta keskeisten Rapalanlammen ranta-alueen osan, kartanon päärakennuksen sisääntulopihan alueen sekä kartanolta Päijänteelle avautuvan puukujanteen alueen säilyminen puistoalueina. AM-1- alueen rakentamisalueet rajataan kartanon muotopuutarhan ja kartanopihan länsi- ja itäpuoliselle kartanoalueen osille, missä mahdollinen uudisrakentaminen ei vaikuta kartanon arvokkaimman osan kulttuuriympäristön nykytilaan ja rakentaminen voidaan toteuttaa muuhun kartanoympäristöön sopeutuen.

- MA- merkintään liitetään kaavamääräys: *Rapalan kartanoympäristön kulttuurimaisemaan kuuluva peltoalue, joka tulee säilyttää avoimena.* Samalla maisemallisesti arvokkaan peltoalueen aluevarausta täsmennetään Rapalanlammen ranta-alueen osalta. AM-1 / MA- aluevaraukset täsmennetään kartanon vanhan muotopuutarhan ja pellon rajausten mukaisesti. Lisäksi Rapalanlammen rannassa olevan metsäkaistaleen osalta MA- aluevaraus muutetaan M-1- alueeksi. M-1- alueelle annetaan kaavamääräys: *Rapalanlammen rantalaitumen ja rantametsän hoidossa tulee huomioida Rapalan kartanoympäristön kulttuurimaisemaan kuuluvan avoimen pelto- ja vesistömaiseman säilyminen. Alueella tulee säilyttää yksittäisiä maisemapuita ja puuryhmiä.*

3. PÄIJÄT-HÄMEEN ALUEELLISEN VASTUUMUSEON LAUSUNTO 17.6.2022

Arkeologinen kulttuuriperintö

Tiedot alueen muinaisjäänöksistä eivät ole ajan tasalla. Viimeksi se on ollut inventoinnin kohde-alueena vuonna 2004 suoritettussa Sysmän kunnan täydennysinventoinnissa (H. Poutiainen 2004: Sysmä – arkeologinen täydennysinventointi). Suunnittelualue ei kuulunut vuonna 2012 suoritettun Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaava-alueen arkeologinen inventoinnin tutkimusalueeseen (E. Sorvali 2012: Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaava-alueen arkeologinen inventointi). Tiedot alueen muinaisjäänöksistä tulisi siten ehdottomasti päivittää. Suunnittelualueelta tunnetaan entuudestaan kaksi kiinteää muinaisjäänöstä, rautakautinen asuinpaikka (muinaisjäänösrekisterin tunnus Rapalanlampi 1000003302), ja historiallisen ajan kummeli (muinaisjäänösrekisterin tunnus Anttisaari 1000019952). Lisäksi alueella sijaitsee osa Rapalan historiallisen ajan kyläonttia (muinaisjäänösrekisterin tunnus Rapala 1000024232), jonka historia ulottuu ainakin keski-ajalle asti. Rapalanlammen rautakautiselle kohteelle ei ole määritelty rajausta ja historiallisen kyläontin status, sijainti ja rajaus perustuvat arkistotutkimukseen (sitä ei ole maastossa tarkastettu). On myös huomattava, että Päijät-Hämeen alueelta on viime vuosien aikana löytynyt historiallisten kyläonttien yhteydestä lähes poikkeuksetta jäänteitä rautakaudesta, mihin myös suunnittelualueelta tunnettu rautakautinen asuinpaikka ja suunnittelualueen ulkopuolelta, Rapalanlammen itäpuolelta, vuonna 2020 metallinilmainsinharrastajien löytämä rautakautinen kalmisto (muinaisjäänösrekisterin tunnus Mantere 1000039262) viittaavat. Suunnittelualue on siten sijainniltaan ja topografialtaan erittäin potentiaalinen esihistoriallisille löydöille, eikä sen historiallisen ajan kohteita ole koskaan perusteellisesti inventoitu tai tarkastettu.

Edellä esitetyn perusteella museo edellyttää:

1) Suunnittelualueella suoritetaan arkeologinen inventointi painottuen muuttuvan maankäytön alueisiin. Inventoinnin myötä tiedot alueen historiallisista ja esihistoriallisista jäänteistä ajantasaistetaan, uusien ja jo tunnettujen kohteiden statukset ja rajaukset määritellään sekä otetaan huomioon kaavatyössä. Inventoinnin voi tilata haluamaltaan arkeologian toimijalta. Lista arkeologian alan konsulteista löytyy Museoviraston internetsivuilta (kohdasta Arkeologisten kenttätöiden tilaaminen). Inventoinnin on täytettävä Museoviraston määrittämät laatuvaatimukset niin tutkimuksen, dokumentoinnin kuin raportoinninkin osalta. Alueellinen vastuuseo valvoo suoritettavia tutkimuksia ja niiden riittävyyttä. Inventoinnin raportti on lähetettävä museolle arvioitavaksi.

2) Muinaisjäänöksiä rajat määritellään, merkitään ja yksilöidään indeksinumeroilla (sm-1, sm-2 jne.) kaavakartalle. Kaavamääräys muutetaan vastaamaan Museoviraston määrittelemää muotoa:

Muinaismuistolaila (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettyvä alueellisen vastuuseon (Lahden museot) lausunto.

Indeksinumero viittaa kaavaselostuksen kohdenumerointiin.

3) Mahdolliset muut suojeltavat kohteet kuin kiinteät muinaisjäänökset (muu kulttuuriperintökohteet ja muut kohteet) rajataan, merkitään ja yksilöidään indeksinumeroilla (s-1, s-2 jne. – jos kohteita on useita) kaavakartalle. Kaavamääräys on syytä esittää Museoviraston ohjeistuksen mukaisesti: Muu kulttuuriperintökohde/muu kohde. Alueella sijaitsevat rakenteet on säilytettävä. Suuremmista kohteista koskevista suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuuseon (Lahden museot) kanssa. Jos kohteita on useita, lisätään vielä: Indeksinumero viittaa kaavaselostuksen kohdenumerointiin.

4) Kaavan selostustekstin kohta 5.4 RAKENNETUN YMPÄRISTÖN ARVOT JA ERITYISPIIRTEET SEKÄ ARKEOLOGIA tulee muuttaa muotoon 5.4 RAKENNETUN YMPÄRISTÖN ARVOT JA ERITYISPIIRTEET SEKÄ MUINAISJÄÄNNÖKSET. Sitä on myös täydennettävä ja muutettava siten, että kohteet esitellään kaavakartan indeksinumeroihin viitaten ja kohteiden tiedoista käy ilmi muinaisjäänösrekisterin kohdenumero, tunnus, ajoitus ja tyyppi.

5) Kaavan selostustekstin otsikko 3.1.3 Rakennettu ympäristö muutetaan vastaamaan luvun sisältöä: 3.1.3 Rakennettu ympäristö ja muinaisjäännökset.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema

Suunnittelualue on suurelta osaltaan maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (Rapalan kartano ja kulttuurimaisema, Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014) sekä maakunnallisesti arvokas maisema (Rapalan kulttuurimaisemat: Päijänteen vuorimaan maisematyyppi, Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014). Yleiskaavoissa alue jakautuu Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaavaan, jossa alue on osoitettu ranta-asemakaavoitettavana, ja Rapalanlammen ranta-alueen osalta Etelä-Sysmän ranta- ja kyläyleiskaavaan, jossa aluetta koskee kma-määräys: kulttuurihistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokas alue. Rapalan kartano kaava-alueen ulkopuolella on merkitty sr-määräyksellä: kulttuurihistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokas kohde. Maakunta- ja yleiskaavojen kulttuuriympäristön ja maiseman arvoalueen rajaukset eivät ulotu suunnittelualueen läntiseen osaan Päijänteen rannalla, jonne valtaosa lomarakennuspaikoista on ranta-asemakaavassa suunniteltu.

Rakennetun kulttuuriympäristön osalta Rapalanniemi on inventoitu viimeksi 2005 (Könönen, Sysmän rakennetun kulttuuriympäristön selvitys), mitä on käytetty pohjatietona maakuntakaavan inventoinnille 2006 (Wager, Päijät-Hämeen rakennettu kulttuuriympäristö). Rapalan kartanoalueen rakennukset on inventoitu Itä-Hämeen kartanoinventoinnissa 1999 (Tervonen, Alho & Översti).

Kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokkaan Rapalan kartanon historia ulottuu 1500-luvulle, jolloin kolmesta tilasta yhdistetystä Rapalasta muodostui Tandefelt-suvun kantatila. Itä-Hämeessä useita kartanoita omistanut suku aateloitiin 1650-luvulla ja Rapala säilyi suvun omistuksessa 1800-luvun loppupuolelle saakka, jonka jälkeen kartanoa omisti etenkin puukaupalla omaisuutensa kartuttanut ja Päijänteen säännöllisen höyrylaivaliikenteen aloittajana tunnettu Severus Konkola. Kartano sijaitsee maisemallisesti arvokkaalla paikalla Päijänteen ja Rapalanlammen välisellä kannaksella. Nykyinen päärakennus on vuodelta 1909, mutta sen ulkaasu uudistettiin jo seuraavalla vuosikymmenellä arkkitehti W.G. Palmqvistin suunnitelmien mukaisesti kartanon siirryttyä 1915 Rudolf Waldenin omistukseen. Päärakennusta ympäröi laajat puistoalueet, jotka on toteutettu puutarha-arkkitehti Paul Olssonin suunnitelmien mukaisesti. Kartanon pohjoispuolella Päijänteelle venevalkamaan johtaa puukujanne. Aiemmin kartanon eteläpuolella Rapalanlammen rantaan asti ulottunutta muotopuutarhaa on jäljellä varsinkin kartanon päärakennuksen ja siipirakennusten (asuinrakennus 1955 ja vanha väentupa) rajaamalla alueella. Kartanoa ympäröivää puutarhaa reunustavat itäpuolella aittarakennukset. Talouspiha sijaitsee kartanon länsipuolella, navettarakennus on 1910-luvun alusta. Muita rakennuksia ovat 12- kulmainen tiilinen vesitorni, jääkellari ja maakellari sekä kartanopihan ja talouspihan välissä sijaitsevat tenniskenttä ja leikkimökki. Päijänteen venevalkamassa sijaitsevat sauna ja venevaja. Kartanosta länteen sijaitsee kolme kartanon entistä torppaa sekä entinen puutarhurin talo, kartanosta itään metsänvartijan talo. (Tervonen, Alho & Översti 1999 Itä-Hämeen kartanoinventointi, Könönen 2005 Sysmän rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Wager 2006 Päijät-Hämeen rakennettu kulttuuriympäristö).

Kaavaselostuksessa on kuvattu Rapalan kartanoalueen rakennuskantaa ja puutarhaa, joka selostuksessa on hyvä jäsentää otsikon ”Rakennettu kulttuuriympäristö” alle. Itä-Hämeen kartanoinventoinnin aineisto ei ole ollut selvitysaineistona käytössä. Tämä on saatavissa kaavoittajan käyttöön alueellisesta vastuumuseosta. Aiemmat inventoinnit toimivat hyvänä pohjamateriaalina, mutta kaikki alueen inventoinnit ovat kuitenkin jo parinkymmenen vuoden takaa, mistä syystä niiden päivittäminen, täydentäminen ja ajantasaistaminen on tarpeen. Aiempi rakennusinventointi ei ole ulottunut kartanoalueen länsi- ja itäpuolisiin torppiin ja kartanon työväen (puutarhuri, metsänvartija) asuinrakennuksiin. Nämä ja mahdolliset muut rakenteet tulee sisällyttää inventointiin. Tärkeää on tarkastella kulttuuriympäristön kokonaisuutta, joka rakennuskannan lisäksi sisältää mm. puistot, puukujanteet sekä ympäröivät avoimet viljelys- ja laidunalueet, joilla on tärkeä merkitys kulttuurimaiseman kokonaisuuden takia.

Kaavan yhtenä tavoitteena onkin kartanoalueen rakennetun ympäristön arvojen turvaaminen ja

SYSMÄN KUNTA, RAPALAN RANTA-ASEMAKAAVA LUONNOSVAIHEEN KUULEMINEN

maisemallisesti arvokkaiden peltujen säilyminen rakentamisesta vapaina, mitä alueellinen vastuumuseo pitää erittäin hyvänä. Kulttuuriympäristö- ja rakennusinventointiselvitys on tämänkin takia tarpeen, jotta voidaan arvioida vaikutuksia kulttuuriympäristöön ja maisemaan (MRL 9§, MRA 1§) etenkin kaavassa esitettyjen, viljelysten reunamille suunniteltujen loma- ja matkailupalvelurakennusten osalta sekä kartanoalueen osalta. Museo katsoo, että vasta selvityksen perusteella on mahdollista kohdentaa ensin mainittua tavoitetta edesauttavat kaavan suojelumääräykset (MRL 57 §) asemakaavan edellyttämälle tarkkuustasolle. Kaavaluonnoskartalla on esitetty kartanoalueelle am/rm/sr-1-merkintä, joka jää kuitenkin hyvin väljäksi eikä yksilöi suojeltavia kohteita, alueita tai arvopiirteitä. Tätäkin varten tarvitaan ajantasainen ja riittävän kattava selvitys, jonka perusteella kaavaselostuksessa voidaan kuvata rakennetun ympäristön vaalittavat alueet, kohteet ja arvopiirteet asemakaavan sisältövaatimusten mukaisesti (MRL 54§). Selvityksen perusteella laadittaviin suojelumääräyksiin tulee lisätä alueellisen vastuumuseon kuuleminen korjaus- tai muutostöiden yhteydessä. Kartanon vaikutusalueella myös uudisrakentamisen kaavamääräyksiä on syytä täydentää. Em. määräykset on mahdollista täsmentää vasta selvitystiedon pohjalta. Vaikutusten arviointia rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta tulee kokonaisuudessaan selvityksen pohjalta täydentää. Alueellisen vastuumuseon rakennustutkija antaa ohjausta selvityksen päivitys- ja täydennystarpeen kohdentamisessa.

Vastine:

Arkeologinen kulttuuriperintö

1, 2, 3) Kaava-alueelle on laadittu arkeologinen inventointi (Mikroliitti Oy 2023). Lisäksi Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo on suorittanut alueella metsänkäyttöilmoitukseen liittyen arkeologisia tarkistuksia syksyllä 2024.

Mikroliitti Oy:n arkeologisessa inventoinnissa alueelta löytyi Päijänteen ranta-alueelta uusi kiinteä muinaisjäänös, hiilimiilu (Rapala 2). Lisäksi inventoinnissa täsmennettiin historiallisen kylänpaikan (Rapala) rajausta.

Päijät-Hämeen alueellisen vastuumuseon syksyn 2024 inventoinnissa löytyi uusi kiinteä muinaisjäänös, viikinkiaikainen hautapaikka, todennäköisesti ruumiskalmisto (Rapalanlampi 2). Lisäksi inventoinnissa täsmennettiin Rapalanlammen peltoalueella olevan kiinteän muinaisjäänöksen (Rapalanlampi 1) rajausta.

Esitetään, että kaava-alueelle sijoittuvat kiinteät muinaisjäänökset osoitetaan alueellisen vastuumuseon ohjeistuksen mukaisesti muinaismuistolailta (295/1963) rauhoitettuina kiinteinä muinaisjäänöksinä (sm/1, sm/2 jne.) Kaavalla määrätään, että sm- alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon (Lahden museot) lausunto. sm-merkinnästä kauttaviivalla erotettu numero viittaa kaavaselostuksen kohdan 3.1.4 muinaisjäänösten numerointiin.

Esitetään, että Rapalan historiallisen kylätontin alue osoitetaan alueellisen vastuumuseon ohjeistuksen mukaisesti merkinnällä muu kulttuuriperintökohde (historiallinen kylänpaikka) (s). Kaavalla määrätään, että s- alueella olevat esihistorialliset tai historialliset rakenteet on säilytettävä. Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuumuseon (Lahden museot) kanssa.

4) Esitetään, että kaavan selostustekstin kohta 5.4 RAKENNETUN YMPÄRISTÖN ARVOT JA ERITYISPIIRTEET SEKÄ ARKEOLOGIA muutetaan lausunnossa esitetyn mukaisesti muotoon 5.4 RAKENNETUN YMPÄRISTÖN ARVOT JA ERITYISPIIRTEET SEKÄ MUINAISJÄÄNNÖKSET. Lisäksi kiinteitä muinaisjäänöksiä koskevia tietoja täydennetään lausunnossa esitetyn mukaisesti.

5) Esitetään, että muinaisjäänökset kuvataan omassa selostuskohdassa 3.1.4 Muinaisjäänökset.

SYSMÄN KUNTA, RAPALAN RANTA-ASEMAKAAVA

LUONNOSVAIHEEN KUULEMINEN

Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema

Kaavaa varten on laadittu luonnosvaiheen lausuntojen perusteella kulttuuriympäristöselvitys (Heilu Oy 25.1.2024). Kaavaratkaisua täsmennetään Rapalan kartanon kulttuuriympäristön arvojen huomioimisen ja turvaamisen osalta selvitykseen ja Rapalan kartanoyhitymän omiin tavoitteisiin perustuen.

Esitetään, että:

- Rapalan kartanon päärakennus, kivitalo, väentupa, luhtiaitta, torpparin aitta, meijerin kylmähuone, leikkimökki ja vesitorni osoitetaan rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti sekä kartanoalueen maiseman kannalta arvokkaina suojeltavina rakennuksina (sr). Kaavalla määrätään, että suojele koskee rakennuksen julkisivuja ja vesikattoa. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus ja -muutostöistä on pyydettävä alueellisen vastuumuseon (Lahden museot) lausunto.

- Rapalan kartanon maatilatalouskeskuksen AM-1- alueelle, kartanon Päijänteen venesataman LV-2- alueelle ja metsänvartijan asunnon korttelin 2 AO- tontille lisätään kaavamerkintä /s (Alueen osa, jolla ympäristö säilytetään). Kaavalla määrätään, että /s- alueiden (AM-1- kortteli 1, AO-korttelin 2 tontti 1 ja LV-2- alue) rakentamisessa tulee ottaa huomioon alueiden rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti maakunnallisesti arvokas luonne siten, että uudisrakentaminen sopeutuu sijainniltaan, mittasuhteiltaan ja rakennustavaltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön. Rakennuksissa

tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää alueen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Ennen rakennusten purkamista tulee kuulla alueellista vastuumuseota (Lahden museot).

- Rapalan kartanon AM-1- korttelialueen rakentamisalueiden rajauksia täsmennetään. Kaavaluonnoksessa kartanon länsipuolelle osoitettu kokonaan uusi rm- rakennusala poistetaan. Rapalan kartanon muotopuutarhan, kartanopihan ja puukujan puistoalue osoitetaan puistoalueeksi (vp) ja kaavalla määrätään, että kulttuurihistoriallisesti arvokkaan puutarha-, piha- ja puukuja-alueen ominaispiirteet sekä kartanolta Päijänteelle ja Rapalanlammelle avautuvan arvokkaan kulttuurimaiseman ominaispiirteet tulee säilyttää. Näin kaavalla turvataan Rapalan kartanoympäristön kulttuurimaiseman arvojen kannalta keskeisten Rapalanlammen ranta-alueen osan, kartanon päärakennuksen sisääntulopihan alueen sekä kartanolta Päijänteelle avautuvan puukujanteen alueen säilyminen puistoalueina. AM-1- alueen rakentamisalueet rajataan kartanon muotopuutarhan ja kartanopihan länsi- ja itäpuoliselle kartanoalueen osille, missä mahdollinen uudisrakentaminen ei vaikuta kartanon arvokkaimman osan kulttuuriympäristön nykytilaan ja rakentaminen voidaan toteuttaa muuhun kartanoympäristöön sopeutuen.

- MA- merkintään liitetään kaavamääräys: Rapalan kartanoympäristön kulttuurimaisemaan kuuluva peltoalue, joka tulee säilyttää avoimena. Samalla maisemallisesti arvokkaan peltoalueen aluevarausta täsmennetään Rapalanlammen ranta-alueen osalta. AM-1 / MA- aluevaraukset täsmennetään kartanon vanhan muotopuutarhan ja pellon rajausten mukaisesti. Lisäksi Rapalanlammen rannassa olevan metsäkaistaleen osalta MA- aluevaraus muutetaan M-1- alueeksi. M-1- alueelle annetaan kaavamääräys: Rapalanlammen rantalaitumen ja rantametsän hoidossa tulee huomioida Rapalan kartanoympäristön kulttuurimaisemaan kuuluvan avoimen pelto- ja vesistömaiseman säilyminen. Alueella tulee säilyttää yksittäisiä maisemapuita ja puuryhmiä.

4. PÄIJÄT-HÄMEEN PELASTUSLAITOKSEN LAUSUNTO 27.5.2022

Päijät-Hämeen pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa ranta-asemakaavan luonnoksesta lukuun ottamatta seuraavaa:

- Tonttiliittymien nimeämisessä tulisi pyrkiä selkeyteen ja loogisuuteen.

- Alueen tiestön suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida pelastustoiminnan mahdollisuudet kaavoitetulla alueella (raskaan ajoneuvon ajomahdollisuus, riittävän leveä tiestö).

Vastine:

Tonttiliittymien nimeämisessä tulee pyrkiä lausunnossa esitetyllä tavalla selkeyteen ja loogisuuteen. Tonttiliittymiä ei kuitenkaan nimetä ranta-asemakaavassa.

Rapalantie on tällä hetkellä yleinen maantie, joka mahdollistaa hyvin pelastustoiminnan Rapalantiehen suoraan tukeutuvilla rakennuspaikoilla. Kaavan laatimisen yhteydessä on rakennettu Rapalan kartanon länsi- ja eteläpuolisia uusia loma-asuntoaluita palveleva uusi tie, jonka suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitu myös pelastustoimen raskaan ajoneuvokaluston ajomahdollisuus.

Esitetään, että kaavaluonnosta ei ole tarpeen muuttaa lausunnon perusteella.

5. PÄIJÄT-HÄMEEN HYVINVOINTIKUNTAYHTYMÄN YMPÄRISTÖTERVEYSKESKUKSEN LAUSUNTO 6.6.2022

Haja-asutusalueella myös loma-asuntojen vedenhankintaa varten tehdään usein omia talousvesikaivoja, joista on erityisesti alavilla ranta-alueilla usein haasteellista saada talousvesiasetuksen vaatimukset täyttävää talousvettä. Tämän takia terveydensuojeluviranomainen suosittelee kaavamääräystä, jolla ohjattaisiin rakennuslupavaiheessa luvan hakijaa selvittämään, että kiinteistöllä käytettävän talousveden laatu täyttää yksityistalouden talousvedelle asetetut laatuvaatimukset, mikäli lomarakennuksen varustetaso edellyttää oman kaivon rakentamista. Rakennuslupavaiheessa tämä tieto tulisi välittää myös kiinteistöjen rakentajille.

Kaavaselostuksessa tai kaavamääräyksissä ei oteta kantaa hulevesien käsittelyyn AO-, AM-1 tai RA-alueilla, eikä se terveysvalvonnan näkemyksen mukaan sisälly vesihuoltoa koskevaan kaavamääräykseen. Vaikka hulevesien käsittelystä määrätään Sysmän kunnan rakennusjärjestyksen 12§:ssä terveydensuojeluviranomainen esittää, että kaavamääräykseen lisättäisiin vaatimus hulevesien käsittelystä ja imeyttämisestä tontilla sekä hulevesien hallinnan suunnitelmaa rakennuslupavaiheessa. Vaikka lomarakennuksissa tonttien lisääntyvät peittoasteet ovat usein maltillisia, tulisi hulevesien käsittely kuitenkin huomioida kaavaprosessissa. Hulevesiä ei tulisi johtaa suoraan järveen.

Muilta osin terveydensuojeluviranomaisella ei ole huomautettavaa Rapalan ranta-asemakaavan luonnosvaiheen asiakirjoista.

Vastine:

Talousveden saantiin ja hulevesien hallintaan on hyvä kiinnittää huomiota.

Ranta-asemakaavalla osoitetut rakennuspaikat ovat tavanomaisia Sysmän Päijänteen ranta-alueiden loma-asuntojen tontteja. Kaavalla osoitettavat tontit ovat pinta-alaltaan suuria ja kaavalla ohjataan tonttien rakentamattoman osan säilymistä luonnonmukaisena alueena. Kaavalla ei ole sijoitettu tontteja ja niiden rakentamisalueita laajasti kallioisille rannanosille. Kaavalla ei osoiteta tontteja alaville rannanosille, missä talousvesikaivon rakentamisessa ja vedenlaadussa voisi esiintyä tästä johtuvia lausunnossa esitettyjä haasteita. Tontit ovat kunnan rakennusjärjestyksen vaatimusten mukaisesti riittäviä vedenhankintaan ja jätevesien käsittelyyn. Hulevesien käsittely voidaan järjestää kaavamutoksella osoitetuilla tonteilla tonttikohtaisesti kunnan rakennusjärjestyksen määräysten mukaisesti imeyttämällä hulevedet ensisijaisesti omalla tontilla. Lausunnossa

SYSMÄN KUNTA, RAPALAN RANTA-ASEMAKAAVA LUONNOSVAIHEEN KUULEMINEN

esitettyä hulevesien imeyttämistä koskevaa määräystä ei ole ollut tarpeen antaa muissakaan vastaavissa Sysmän kunnan ranta-asemakaavoissa. Kunnan rakennusjärjestys täydentää ranta-asemakaavan rakentamisen ohjausta ja on katsottu, että Sysmän kunnan rakennusjärjestyksen määräys on riittävä hulevesien asianmukaisen hallinnan varmistamiseksi.

Esitetään, että kaavaselostukseen lisätään huomio, että:

- Tonttien mahdollisen talousvesikaivon veden käytössä tulee huomioida, että talousveden laatu täyttää yksityistalouden talousvedelle asetetut laatuvaatimukset

- Hulevedet tulee imeyttää tontilla ja rakennuslupavaiheessa tulee esittää tarvittava hulevesisuunnitelma

1. MIELIPIDE 1 (11.6.2022)

Mielipiteen allekirjoittaneet vaativat ranta-asemakaavaan suunnitellun loma-asutuksen liikenteen ohjaamista yksinomaan Rapalantien (yhdystie 15034) kautta. Ranta-asemakaavaan rasetietien/ yksityistien kautta suunniteltu ajoyhteys ei ole ranta-asemakaavan kannalta tarpeellinen, koska ajoyhteys on mahdollista suunnitella Rapalan tilan kautta, ks. kiinteistönmuodostuslaki 14. luku 156 §:

156 § (22. 12. 2005/1159) Rasite saadaan perustaa, jos rasetetun ja oikeutetun kiinteistön omistajat taikka kunta ja kiinteistönomistaja, milloin rasite voidaan perustaa kuntaa varten, siitä sopivat ja rasite on kiinteistölle tai kunnalle tarpeellinen eikä siitä aiheudu rasetetulle rekisteriyksikölle tai alueeseen ennestään kohdistuvan rasiteoikeuden haltijalle huomattavaa haittaa.

Liikenteen ohjaaminen yleisen tien kautta on myös kiinteistömuodostuslain 14. luvun 157 § mukainen:

157 § (22. 12. 2005/1159)

Rasitteen perustaminen ei saa vaikeuttaa asemakaavan toteuttamista. Rasite on muutoinkin perustettava siten, että sen tarkoitus saavutetaan mahdollisimman edullisesti ja että rasitteesta tai sen käyttämisestä ei aiheudu ympäristölle tarpeetonta haittaa eikä kenellekään suurempaa vahinkoa tai haittaa kuin on välttämätöntä.

Kaavaselostuksessa esitetään vaihtoehtoinen kulku Rapalan tilalle Rapalan-lammen eteläpuolitse Kirvesniementien ja Joentarhan tilan 781-413-1-175 alueella kulkevan rasetietien/ yksityistien kautta. Tähän vaihtoehtoon liittyy edellä mainitussa kiinteistönmuodostuslain 14. luvun 157§:ssa tarkoitettuja haittoja:

1. Yksitystie on suunniteltu ja mitoitettu kolmen maatilan käyttöön, ja suunnitellun ranta-asemakaavan mukainen loma-asutus lisää tien käyttöä merkittävästi. Jos ranta-asemakaavaan merkittävän 27 uuden loma-asunnon liikenne kulkisi rasetietien/yksitystien kautta, on todennäköistä, että lisääntynyt liikenne edellyttää tien parantamista vastaamaan kasvanutta liikennetarvetta. Näihin parantamiskustannuksiin emme ole halukkaita osallistumaan, ja liikenteen ohjaaminen yleisen tien (Rapalantie) on kiinteistönmuodostuslaissa mainitun edullisuusperiaatteen mukainen.

Samoin liikennemäärien kasvaessa rasetietien/yksitystien ylläpitoon liittyvät kustannukset kasvavat vastaavasti myös rasetietien nykyisille osakkaille, ja näihin kohonneisiin ylläpitokustannuksiin emme ole halukkaita osallistumaan. Liikenteen ohjaaminen yleisen tien (Rapalantie) on kiinteistönmuodostuslaissa mainitun edullisuusperiaatteen mukainen.

2. Rasetietien/yksitystien käyttäminen edellä mainittujen 27 loma-asunnon kulkuyhteydeksi aiheuttaa tien välittömässä läheisyydessä oleville kiinteistöille huomattavaa haittaa, koska rasetie/ yksitystie on hiekkatie, jonka välittömässä läheisyydessä sijaitsee kaksi vakituista asuntoa sekä kaksi loma-asuntoa. Liikenteestä aiheutuu huomattavaa haittaa myös Laurilan (781-413-133) ja Joentarhan (781-413-1-175) tiloilla toteutettavalle maanviljelystä sekä karjanhoitoa, koska rasetie/ yksitystie kulkee kiinteistöjen kautta. Kiinteistönmuodostuslain 14. luvun 157§ mukaan tarpeetonta haittaa tulee välttää, ja haitan välttäminen toteutuu suunnitteleamalla ranta-asemakaavaan merkityn loma-asutuksen liikenne yleisen tien kautta.

Mielipiteen esittäjät eivät pidä toteuttamiskelpoisena ranta-asemakaavan ajoyhteyden suunnitelmia, jossa 81% uusien loma-asuntojen liikenteestä kohdistetaan rasetietien/yksitystien. Ajoyhteys voidaan järjestää toisin eli yleistä tietä Rapalan tilan loma-asutuskortteille.

Mielipiteen esittäjät ilmoittavat valittavansa kaavasta, jos tien linjausta ei muuteta kulkemaan yleisen tien kautta.

Vastine:

Nuuttilan-Kirvesniementien yksityistie toimii mielipiteessä esitettyjen Laurilan ja Joentarhan tilojen lisäksi jo nykyisin yhteensä noin 30 vanhan rakennuspaikan kulkuyhteytenä. Lisäksi kunnan rantaosayleiskaavoissa on osoitettu uusia rakennuspaikkoja, joille kulkuyhteys on

SYSMÄN KUNTA, RAPALAN RANTA-ASEMAKAAVA

LUONNOSVAIHEEN KUULEMINEN

tarkoituksenmukaista järjestää Nuuttilan-Kirvesniementien yksityistien kautta. Tie palvelee kulkuyhteytenä laajasti alueen pysyvää- ja loma-asutusta sekä maa- ja metsätalouskäytössä olevia kiinteistöjä. Nuuttilan-Kirvesniementien yksityistiellä on nykyisinkin paljon käyttäjiä eikä Rapalan ranta-asemakaavalla osoitettujen uusien loma-asuntotonttien kulkuyhteyden järjestäminen Nuuttilan-Kirvesniementien yksityistien kautta vaikuta tien käytön nykytilaan merkittävästi mielipiteessä esitetyn Laurilan ja Joentarhan tilojen maatalouden harjoittamisen tai muiden vanhojen rakennuspaikkojen kannalta. Rapalan ranta-asemakaavan loma-asuntotonttien toteutuessa uudet tien käyttäjät tulevat osaltaan osallistumaan tienpidon kustannuksiin, mikä hyödyttää kaikkia tien käyttäjiä. Yleensä suurempi tien käyttäjien määrä johtaa parempaan tienpitoon, kun tienpidon kustannuksiin on enemmän osallistujia.

Mielipiteessä esitetään, että kulkuyhteys Rapalan ranta-asemakaavan loma-asuntoalueille tulisi järjestää yleisen maantien (Rapalantie) kautta. Kaavaa laadittaessa on tullut esille, että valtio/maantien tienpitäjä on lakkauttamassa yleisen maantien (Rapalantie) maantien loppuosan noin 7 km:n matkalta. Rapalan ranta-asemakaavan loma-asuntoalueille ei siten ole mahdollista järjestää kulkuyhteyttä yleisen maantien (Rapalantie) kautta. Rapalantie tulee muuttumaan lakkautettavan maantiealueen osalta yksityistieksi. Yleisen maantien lakkauttaminen joudutaan huomioimaan kaavassa ottamalla nykyinen valtion maantiealue mukaan ranta-asemakaavaan ja osoittamalla nykyinen maantiealue kaavassa ajoyhteyksimerkinnällä.

Ranta-asemakaavan tavoitteena on turvata Rapalan kartanon maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön arvojen säilyminen kaavaa varten laadittu kulttuuriympäristöselvitys huomioiden. Tämän tavoitteen saavuttamiseksi Päijänteen ranta-alueen loma-asuntojen korttelialueet on sijoitettu kartanoalueen ulkopuolisille rannanosille ja kulku yhteydet näille rakentamisalueille on perusteltua osoittaa Rapalan tilan eteläosan kautta välttämättä uusien teiden rakentamista arvokkaan kartanoalueen läpi. Rapalan kartanon länsi- ja eteläpuolisille Päijänteen ranta-alueille kaavalla osoitettavien loma-asuntotonttien kulkuyhteyttä ei ole perusteltua järjestää mielipiteessä esitetyllä tavalla Rapalan kartanon kulttuurihistoriallisesti ja kulttuurimaisemallisesti arvokkaan puutarha- puisto- ja puukujanalueen eikä arvokkaiden peltoalueiden tai rantalaitumien läpi. Kulkuyhteys Rapalan kartanon länsi- ja eteläpuolisille uusille loma-asuntotonteille on perusteltua järjestää olemassa olevaa Rapalan kartanoon johtavaa vanhaa kylätietä pitkin eli Nuuttilan-Kirvesniementien yksityistien ja rasitetien kautta.

Esitetään, että kaavaluonnosta ei muuteta mielipiteen perusteella.

2. MIELIPIDE 2 (20.6.2022)

*Mielipiteenä esitetään Sysmän kunnan Rapalan tilalle 781-416-1-413 valmisteilla olevan ranta-
asemakaavaan liittyen seuraavat muutosehdotukset:*

Esitys 1: Kaava-alueelle menevä tie on suunniteltava Rapalan tilan kautta kulkeväksi

*Kaavakarttaluonnoksen mukaan rantatonteille johtava tie on ehdotettu vedettäväksi Nuutila-
Kirvesniemi tiekunnan tien kautta sekä Joentarhan tilan 781-413-1-175 ja Rapalan tilan 781-413-
1-143 yhteisen tien kautta. Mielipiteenä vastustetaan suunniteltua tien sijaintia kaavaluonnok-
sessa seuraavista syistä:*

*1) Rapalan tilalle johtaa valtion tie, jonka kautta olisi luontevaa jatkaa tie suoraan suunnitelluille
kaava-alueelle jo olemassa olevaa tieuraa pitkin. Liitteeseen on piirretty punaisella kaksi vaihtoeh-
toista tiereittiä kaava-alueelle Rapalan tilan kautta. Mikäli Rapalan tila haluaa suojata piha-alu-
etta, on tie mahdollista tehdä piha-alueen pohjoispuolelta liitteessä esiteltävällä tavalla. Tien te-
keminen Rapalan tilan läpi ei aiheuta maisemallista haittaa.*

*2) Tien vetäminen Nuutila-Kirvesniemen tien kautta siirtäisi merkittävän tierasituksen tiekunnan
kannettavaksi, mikä on erikoista, etenkin kun tie voitaisiin vetää lyhyempää reittiä valtion tien
kautta perille asti. Tonteista saatava taloudellinen hyöty on erittäin huomattava, mutta tien käy-
töstä aiheutuva merkittävä liikenteen lisäys ml. rakennusaikainen raskaan liikenteen aiheuttama
haitta oltaisiin siirtämässä muiden kuin Rapalan tilan kannettavaksi. Tätä ei voida pitää oikeuden-
mukaisena ratkaisuna. Tie tulisi vetää Rapalan tilan kautta, jolle tonteista ja tiestä koituvat hyödyt
ja rasitteet luontevasti kuuluvatkin.*

*Rapalanlammen nykyinen kaavoitusratkaisu ei tue liikenteen merkittävää kasvattamista Nuutila-
Kirvesniemen tien kautta. Suunniteltu tie aiheuttaisi haittaa Rapalanlammen tuntumaan raken-
nettujen vapaa-ajanasuntojen viihtyvyydelle ja liikenneturvallisuudelle (myös pöly- ja äänihaitat).*

*3) Kaavaluonnoksen mukaan tonteille menevä tie kulkee myös Joentarhan tilan läpi. Tietoiimituk-
sessa 25. 8.2016 Rapalan kiinteistölle 781-413-1-143 teh-tiin pysyvä tieoikeus ko. tiehen. Tässä
yksityistietoiimituksessa Martti ja Raija Virolainen ilmoittivat, että he eivät vastusta maataloutta
palvelevaa kulkuoikeutta tiehen, mutta kaavassa suunniteltua tonttiliikennettä ei saa järjestää
Joentarhan tilan läpi. Martti ja Raija Virolainen vastustavat edelleen tonttiliikenteen järjestämistä
heidän tilansa läpi.*

Esitys 2: Joentarhan tilan rajan viereen suunnitellut tontit tulee poistaa ranta-asemakaavasta

*Rakennuspaikkojen suunnittelun osalta tulisi huomioida Joentarhan tilan ja Rapalan tilan aiemmat
toimenpiteet tonttien sijoittamisesta. Kun Joentarhan tilalle haettiin rakennuslupia 1990-luvun
vaihteesta, Rapalan tila vaati, ettei tontteja saa sijoittaa lähelle heidän rajaansa. Lisäksi Rapalan
tila on myynyt tontin Joentarhan tilan eteläpuoleiselta rajalta. Tontin myynnin yhteydessä oli sel-
vää, että tontille tulee rakennus, toisin sanoen Joentarhan tilan päärakennuksen välittömään lä-
heisyyteen.*

*Ei ole perusteltua, että Rapalan tila voi sijoittaa tontteja aivan Joentarhan tilan rajalle, kun Rapa-
lan tila on itse nimenomaan vaatinut raja-alueen säilyttämistä rakentamattomana. Rajalle olisi
jätettävä vastaava rakentamaton alue kuin Joentarhan tila puolella, jotta kohtelu olisi yhdenmu-
kaista. Liitteeseen on mustalla laatikolla merkitty tontit, jotka ovat aivan Joentarhan tilan rajan
tuntumassa.*

Esitys 3: Tonttien sijoittelussa tulisi ottaa huomioon arvokas luontomaisema

*Rapalan ranta-asemakaavan alueella on arvokasta luontomaisemaa, joka tulisi ottaa huomioon
ranta-asemakaavaa suunniteltaessa. Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaavan muutoksessa
(osallistumis- ja arviointisuunnitelma 14. 5. 2012) todetaan, että Rapalan alueella on merkittäviä*

SYSMÄN KUNTA, RAPALAN RANTA-ASEMAKAAVA **LUONNOSVAIHEEN KUULEMINEN**

maisema-alueita. Liitteessä 4 Rapalanniemen kärki sekä länsipuolen ranta (kohteet 76 ja 78) on luokiteltu arvokkaiksi kohteiksi. Myös Sysmän kunnan Etelä-Sysmän ranta- ja kyläyleiskaavassa (10. 12.2017) todetaan, että luontoarvoltaan arvokkaiden ranta-alueiden säilyminen turvataan.

Tontit, jotka on sijoitettu arvokkaalle luontomaisemalle, tulisi poistaa kaavasta.

Kaavaluonnoksessa on esitetty mahdollisia liito-oravan kulkureittejä. Suunniteltujen tonttien siirtämisellä ja suunnitellun tielinjan poistamisella taataan liito-oraville ja muulle riistaeliöstölle yhteinen metsäalue ja vapaa rantaan pääsy.

Lisäksi kaavassa on esitetty alueita (AM-1) asuin-, loma- ja matkailupalvelujen rakentamiseen. Kaavaluonnoksessa ei ole esitetty tarkempaa suunnitelmaa mahdollisten matkailupalvelujen toteuttamisesta. Mikäli kaavaluonnoksen taustalla on laajempi matkailutoiminta, tulee siitä esittää tarkemmat tiedot.

Edellä esitettyjen muutosten jälkeen suhtaudumme ranta-asemakaavaan myönteisesti.

Vastine:

1) Mielipiteessä esitetään, että kulkuyhteys Rapalan ranta-asemakaavan loma-asuntoalueille tulisi järjestää yleisen maantien (Rapalantie) kautta. Kaavaa laadittaessa on tullut esille, että valtio/maantien tienpitäjä on lakkauttamassa yleisen maantien (Rapalantie) maantien loppuosan noin 7 km:n matkalta. Rapalan ranta-asemakaavan loma-asuntoalueille ei siten ole mahdollista järjestää kulkuyhteyttä yleisen maantien (Rapalantie) kautta. Rapalantie tulee muuttumaan lakkautettavan maantiealueen osalta yksityistieksi. Yleisen maantien lakkauttaminen joudutaan huomioimaan kaavassa ottamalla nykyinen valtion maantiealue mukaan ranta-asemakaavaan ja osoittamalla nykyinen maantiealue kaavassa ajoyhteysmerkinnällä.

Nuuttilan-Kirvesniementien yksityistie toimii jo nykyisin yhteensä noin 30 vanhan rakennuspaikan kulkuyhteytenä. Lisäksi kunnan rantaosayleiskaavoissa on osoitettu uusia rakennuspaikkoja, joille kulkuyhteys on tarkoituksenmukaista järjestää Nuuttilan-Kirvesniementien yksityistien kautta. Tie palvelee kulkuyhteytenä laajasti alueen pysyvää- ja loma-asutusta sekä maa- ja metsätalouskäytössä olevia kiinteistöjä. Nuuttilan-Kirvesniementien yksityistiellä on nykyisinkin paljon käyttäjiä eikä Rapalan ranta-asemakaavalla osoitettujen uusien loma-asuntotonttien kulkuyhteyden järjestäminen Nuuttilan-Kirvesniementien yksityistien kautta vaikuta tien käytön nykytilaan merkittävästi vanhojen rakennuspaikkojen kannalta. Rapalan ranta-asemakaavan loma-asuntotonttien toteutuessa uudet tien käyttäjät tulevat osaltaan osallistumaan tienpidon kustannuksiin, mikä hyödyttää kaikkia tien käyttäjiä. Yleensä suurempi tien käyttäjien määrä johtaa parempaan tienpiitoon, kun tienpidon kustannuksiin on enemmän osallistujia.

Tietoimituksessa 25.8.2016 Rapalan kiinteistölle 781-413-1-143 määritetty pysyvä tieoikeus Joentarhan tilan alueen kautta on perustunut siihen, että kyseinen olemassa oleva tie on ollut Rapalan tilan tilustie Joentarhan tilan muodostumiseen vuoteen 1954 saakka sekä siihen, että Joentarhan tilaa koskevassa maanmittaustoimituksessa kyseistä on käsitelty yhteisenä tienä ja tietä on koko ajan käytetty kulkemiseen Rapalan tilalle. Kyseinen nykyisellä Joentarhan tilalla kulkeva noin 130 m pitkä rasitetie on osa Rapalan kartanolle johtavaa vanhaa kylätietä. Tie sijaitsee metsäalueella noin 300 m etäisyydellä Joentarhan maatilan talouskeskuksen päärakennuksesta sekä noin 400-500 m etäisyydellä Joentarhan tilasta Päijänteen Keijulahden pohjoisrannalle lohottujen kiinteistöjen loma-asunnoista. Kun huomioidaan lisäksi tien ja vanhojen rakennuspaikkojen väliin jäävä Keijumäen mäki-alue, niin rasitetien käytöstä ei aiheudu merkittävää häiriötä Joentarhan maatilan talouskeskuksen vanhalle rakennuspaikalle tai Joentarhan tilasta Päijänteen Keijulahden pohjoisrannalle lohkotuille vanhoille lomarakennuspaikoille. Ranta-asemakaavalla osoitettavien uusien loma-asuntotonttien kulkuoikeuksia ei ole ratkaistu vuoden 2016 tietoimituksessa, vaan tulevaisuudessa lohokottavien loma-asuntotonttien kulkuoikeudet ratkaistaan niiden lohkomistoimituksessa.

Ranta-asemakaavan tavoitteena on turvata Rapalan kartanon maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön arvojen säilyminen kaavaa varten laadittu kulttuuriympäristöselvitys huomioiden. Tämän tavoitteen saavuttamiseksi Päijänteen ranta-alueen loma-asuntojen korttelialueet on sijoitettu kartanoalueen ulkopuolisille rannanosille ja kulkuyhteydet näille rakentamisalueille on

SYSMÄN KUNTA, RAPALAN RANTA-ASEMAKAAVA LUONNOSVAIHEEN KUULEMINEN

perusteltua osoittaa Rapalan tilan eteläosan kautta välttämättä uusien teiden rakentamista arvokkaan kartanoalueen läpi. Rapalan kartanon länsi- ja eteläpuolisille Päijänteen ranta-alueille kaavalla osoitettavien loma-asuntotonttien kulkuyhteyttä ei ole perusteltua järjestää mielipiteessä esitetyllä tavalla Rapalan kartanon kulttuurihistoriallisesti ja kulttuurimaisemallisesti arvokkaan puutarha-, puisto- ja puukujanalueen tai rantalaitumien läpi.

Kaavaluonnoksessa Rapalan tilan etelärajalle osoitettu uusi ajoyhteys on suunniteltu ja toteutettu uudelleen siten, että tie ranta-asemakaavalla osoitettaville uusille loma-asuntotontteille ei kulje Päijänteen ranta-alueen osalta naapuritilan rajalla. Näin muutettuna ranta-asemakaavan loma-asuntotonttien toteutumisesta aiheutuva ajoneuvoliikenne ei kohdistu Päijänteen ranta-alueella naapuritilan rajan läheisyyteen eikä Päijänteen ranta-alueelle naapuritilan rajan läheisyyteen synny läpiajoliikennettä.

Esitetään, että ajoyhteys Rapalan kartanon etelä- ja länsipuolisille loma-asuntontteille osoitetaan uuden tieyhteyden mukaisesti.

2) Rapalan tilan eteläosan ranta-alueelle on osoitettu kolme uutta lomarakennuspaikkaa jo Sysmän kunnanvaltuuston 1999 hyväksymässä Päijänteen ensimmäisessä rantayleiskaavassa. Rantayleiskaavan ohjausvaikutus huomioiden Rapalan tilan eteläosan ranta-alue on lomarakentamiseen sopivaa ranta-aluetta. Päijänteen ensimmäisessä rantayleiskaavassa ei ole osoitettu rakentamisaikavaihtoehtoja Joentarhan tilalle Rapalan tilan rajan läheisyyteen.

Joentarhan emätila on pystynyt hyödyntämään ranta-alueitaan hyvin tehokkaasti suhteessa muiden emätilojen rantarakentamiseen. Joentarhan emätilan alueella käytetty rantarakennusoikeus ylittää Päijänteen rantayleiskaavan muutoksen emätilaselvityksen mukaan viidellä rakennuspaikalla rantaosayleiskaavan muutoksen suunnittelu- ja mitoitusperusteiden mukaisen rakennusoikeuden, vaikka rakennusoikeus on laskettu koko emätilan alueelle maksimimitoituksella 8 rakennuspaikkaa/muunnettu ranta-km. Tämän lisäksi Etelä-Sysmän ranta- ja kyläosayleiskaavassa Joentarhan tilan Rapalanlammen ranta-alueelle on osoitettu vielä kaksi uutta lomarakennuspaikkaa lisää, vaikka emätilan rantarakennusoikeudet on kaavaa laadittaessa olleet jo käytetty Päijänteen ranta-alueella. Rapalan tilan omistajat eivät ole vastustaneet tai halunneet estää Joentarhan tilan rantarakennuspaikkojen muodostumista.

Rapalan tilasta ei ole myyty mielipiteessä esitettyä tonttia Joentarhan tilan eteläpuoleiselta rajalta. Mielipiteessä tarkoitettaneen Sysmän Päijänteen rantayleiskaavan muutoksessa osoitettua saunan rakennuspaikan kiinteistöä, joka sijaitsee eri rantasuunnittelun emätilan alueella. Kyseisellä saunan rakennuspaikalla ei ole mitään vaikutusta Rapalan tilan rantarakennusoikeuksiin.

Rapalan tilan eteläosaan kaavaluonnoksessa osoitetut kaksi uutta loma-asuntotonttia eivät aiheuta häiriötä Joentarhan tilakeskuksen vanhalle rakennuspaikalle tai Joentarhan tilasta lohkotuille kiinteistöille 1-316 ja 1-319. Tila-keskuksen päärakennus sijaitsee noin 500 m ja kiinteistöjen 1-316 ja 1-319 loma-asunnot noin 250 m ja 350 m etäisyydellä eteläisimmästä uudesta tontista.

Kun lisäksi huomioidaan, että Rapalan tilan rantarakennusoikeudet on määritetty kunnan rantayleiskaavojen suunnittelu- ja mitoitusperusteiden mukaisesti eikä emätilan rantarakennusoikeuksia ylitetä, niin kaavaratkaisua ei ole perusteltua muuttaa mielipiteen perusteella rakennuspaikkojen määrää ja sijoittelua koskevilta osin.

3) Mielipiteessä esitetään, että Rapalan alueella on merkittäviä maisema-alueita ja tuodaan esille Päijänteen ranta-alueen luonto- ja maisemaselvityksessä esitetyt Päijänteen ranta-alueen paikallisesti arvokkaaksi rajatut kohteet 76 ja 78 sekä liito-orava-alueet. Mielipiteessä ei tuoda esille samassa selvityksessä esitettyä valtakunnallisesti arvokkaaksi luokiteltua Rapalanniemen kulttuurimaisema-aluetta 74. Mielipiteessä tuodaan kuitenkin esille Sysmän kunnan Etelä-Sysmän ranta- ja kyläyleiskaavan toteutus, että arvokkaiden ranta-alueiden säilyminen kyseisissä kaavassa turvataan. Rapalan arvokkaasta kulttuurimaisema-alueesta ja maisema-arvojen turvaamistavoitteesta huolimatta Etelä-Sysmän ranta- ja kyläyleiskaavassa on voitu osoittaa Rapalanlammen ranta-

SYSMÄN KUNTA, RAPALAN RANTA-ASEMAKAAVA LUONNOSVAIHEEN KUULEMINEN

alueelle mm. mielipiteen esittäjien Joentarhan kiinteistölle edellä mainitut kaksi uutta lomarakennuspaikkaa. Mielipiteessä esitetty vaatimus ranta-asemakaavassa osoitettujen uusien loma-asuntotonttien poistamisesta Päijänteen rantayleiskaavan muutoksen luonto- ja maisemaselvityksessä paikallisesti arvokkaaksi alueeksi rajatulta Rapalan tilan rannanosalta on siten perusteeton.

Rapalan tilan maankäyttö ratkaistaan ranta-asemakaavalla yhtenä kokonaisuutena perustuen rantaosayleiskaavoja yksityiskohtaisempiin selvityksiin. Ranta-asemakaavaa varten on laadittu yksityiskohtainen luonto- ja maisemaselvitys ja selvityksiä on täydennetty ehdotuksen valmisteluvaiheessa kulttuuriympäristöselvityksellä. Ranta-asemakaava laaditaan noudattaen Päijänteen rantaosayleiskaavan muutoksen ja Etelä-Sysmän kylä- ja rantaosayleiskaavan suunnittelu- ja mitoitusperusteita. Ranta-asemakaavalla siirretään kaava-alueen maisema-arvoiltaan arvokkaimman Rapalanlammen ranta-alueen rakennusoikeus Päijänteen ranta-alueelle ja uusien rakennuspaikkojen sijoittelussa huomioidaan mielipiteessä esille tuodut Päijänteen maisema-arvot sekä liito-oravan elinympäristöt ja -kulkureitit kaavaa varten laadittujen selvitysten mukaisesti.

Rapalan kartanon maatilan talouskeskuksen alue (AM-1) on nykyisin maa- ja metsätalous- sekä loma- ja asuinkäytössä. Kaavalla on perusteltua mahdollistaa kartanon kehittäminen niin haluttaessa myös matkailukäyttöön, mikä on kartanoalueilla ja myös muilla maatilan talouskeskusten alueilla yksi tavanomainen maankäyttömuoto. Mielipiteessä esitetystä laajemmasta matkailutoiminnasta ei ole tällä hetkellä olemassa suunnitelmia.

Esitetään, että kaavaluonnosta ei muuteta mielipiteen perusteella tältä osin.

3. MIELIPIIDE 3 (20.6.2022)

Nuutila-Kirvesniemen tiekunnan mielipiteenä esitetään vaatimus, että kaiken liikenteen Rapalan ranta-asemakaavan suunnittelualueelle tulee tapahtua Rapalanlammen pohjoispuolitse suoraan Rapalantieltä (yhdystie 15034) kantatilalle, eikä Kirvesniementien ja Joentarhan tilan 781-413-1-175 alueella kulkevan rasiestie kautta.

Liitteessä 3, kohdassa 15 on tiekunnan 18.6.2022 klo 13:00 pidetyn kokouksen pöytäkirjamerkintä tästä tiekunnan valtuuttamana toimittamastani mielipiteestä koskien Rapalan ranta-asemakaavaa. Muut liitteet sisältävä loput ko. kokouksen pöytäkirjasta.

Vastine:

Kaavaa laadittaessa on tullut esille, että valtio/maantien tienpitäjä on lakkauttamassa yleisen maantien (Rapalantie) maantien loppuosan noin 7 km:n matkalta. Rapalan ranta-asemakaavan loma-asuntoalueille ei siten ole mahdollista järjestää kulkuyhteyttä yleisen maantien kautta. Rapalantie tulee muuttumaan lakkautettavan maantiealueen osalta yksityistieksi eikä nykyistä yleistä maantietä voida käyttää perusteena koko kaava-alueen liikenteen ohjaamiseen kartanoalueen läpi uusille loma-asuntoalueille.

Ranta-asemakaavan tavoitteena on turvata Rapalan kartanoalueen rakennetun ympäristön arvojen säilyminen kaavaa varten laadittu kulttuuriympäristöselvitys ja viranomaisvaatimukset huomioiden. Tämän tavoitteen saavuttamiseksi Päijänteen ranta-alueen loma-asuntojen korttelialueet on sijoitettu kaavaluonnoksessa kartanoalueen ulkopuolisille rannanosille ja kulkuyhteydet näille rakentamisalueille on osoitettu Rapalan tilan eteläosan kautta välttämällä uusien teiden rakentamista arvokkaan kartanoalueen läpi.

Nuutilan-Kirvesniementien yksityistie toimii jo nykyisin yhteensä noin 30 vanhan rakennuspaikan kulkuyhteytenä. Lisäksi kunnan rantaosayleiskaavoissa on osoitettu uusia rakennuspaikkoja, joille kulkuyhteys on tarkoituksenmukaista järjestää Nuutilan-Kirvesniementien yksityistien kautta. Tie palvelee kulkuyhteytenä laajasti alueen pysyvää- ja loma-asutusta sekä maa- ja metsätalouskäytössä olevia kiinteistöjä. Nuutilan-Kirvesniementien yksityistiellä on nykyisinkin paljon käyttäjiä eikä Rapalan ranta-asemakaavaluonnoksessa osoitettujen uusien loma-asuntotonttien kulkuyhteyden järjestäminen Nuutilan-Kirvesniementien yksityistien kautta vaikuta tien käytön nykytilaan merkittävästi. Rapalan ranta-asemakaavan loma-asuntotonttien toteutuessa uudet tien käyttäjät tulevat osaltaan osallistumaan tienpidon kustannuksiin, mikä hyödyttää kaikkia tien käyttäjiä. Yleensä suurempi tien käyttäjien määrä johtaa parempaan tienpitoon, kun tienpidon kustannuksiin on enemmän osallistujia.

Kulkuyhteydet pyritään osoittamaan ranta-asemakaavalla tarkoituksenmukaisesti kaava-alueen ja sen lähiympäristön nykyinen tiestö ja maankäyttö sekä erityisarvot kokonaisuutena huomioiden. Rapalan kartanon länsi- ja eteläpuolisille Päijänteen ranta-alueille kaavalla osoitettavien loma-asuntotonttien kulkuyhteyttä ei ole perusteltua järjestää mielipiteessä esitetyllä tavalla Rapalan kartanon kulttuurihistoriallisesti ja kulttuurimaisemallisesti arvokkaan puutarha- puisto- ja puukujanalueen eikä arvokkaiden peltoalueiden tai rantalaitumien läpi. Kulkuyhteys Rapalan kartanon länsi- ja eteläpuolisille uusille loma-asuntotonteille on perusteltua järjestää olemassa olevaa Rapalan kartanoon johtavaa vanhaa kylätietä pitkin eli Nuutilan-Kirvesniementien yksityistien ja rasiestien kautta.

Esitetään, että kaavaluonnosta ei muuteta mielipiteen perusteella.