



KAAVASELOSTUS

Pietilänvuoren ranta-asemakaavan muutos

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

Kaavaluonnos 18.11.2024



Kuvassa keskellä Sorkkasaari, joka jää rakentamiselta vapaaksi kaavaluonnoksessa.



DI Jarmo Mäkelä
Mussalontie 428
48310 Kotka
p. 0400 220082
jarmo.makela@karttaako.fi
www.karttaako.fi

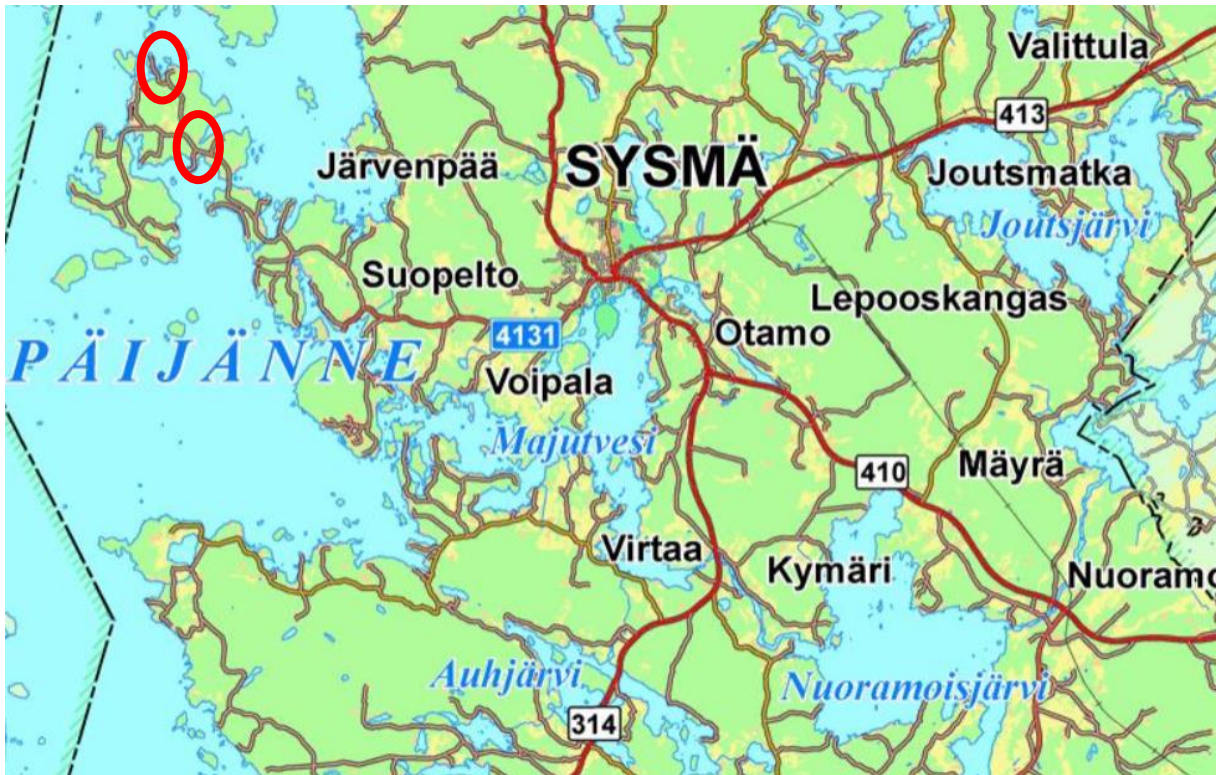
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Sijainti ja alue

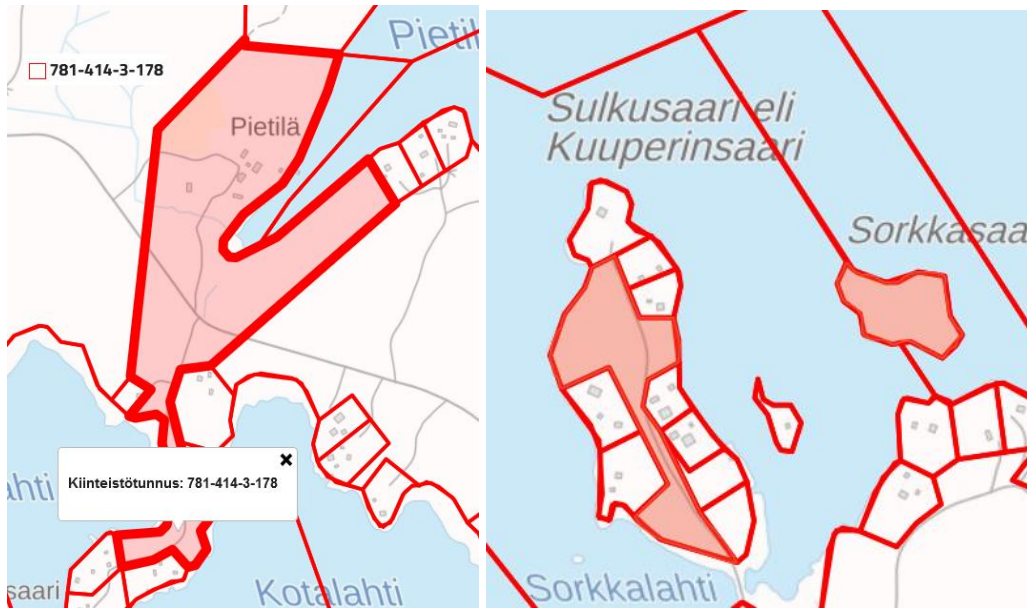
Suunnittelualueen pinta-ala on noin 16 hehtaaria. Alue sijaitsee Sysmän kunnassa Päijänteen Töijensalossa ja siihen kuuluu Päijänteen rantaviivaa noin 1,8 kilometriä. Matkaa Sysmän keskustaan on suunnittelualueelta noin 12 kilometriä. Sysmän kunnassa asuu vakituisesti noin 3600 asukasta (2021). Lisäksi 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. Kuuperinsaareen pääsee tietä pitkin mantereelta. Tila 781-414-3-178 puolestaan sijoittuu Töijensaloon Pietilänlahden lounaisosaan. Tällä tilalla sijaitsee myös Pietilän vanha 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.

1.2 Kaavan tarkoitus ja tavoitteet

Nykyisessä ranta-asemakaavassa kaksi mitoituksen mukaista rakennuspaikkaa on kartalla osoittamatta. Rakennusoikeudet jakautuvat Pietilän ja Saariston välille, yksi rakennuspaikka kummallekin tilalle. Toinen rakennuspaikoista hyödynnetään Pietilän pihapiirin laajentamiseen ja rakennusoikeuden kasvattamiseen (perinnetila RA/s tms. kaavamerkintä). Saariston tilalle kuuluva rakennuspaikka puolestaan osoitetaan Kuuperinsaareen 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.

Rakennuspaikan sijoittamista Kuuperiin Sorkkasaaren sen 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 jo tieyhteys.

Suunnittelualueeseen kuuluva Sorkkasaari on rakentamaton ja tullaan mahdollisesti suojelemaan tulevaisuudessa. Kaavamuutos luo mahdollisuuden myös selvittää onko tilan alueella perusteita sopia luonnonsuojelualueista. Kaavoitettavalle alueelle on laadittu vuonna 2020 ajankohtainen luontoselvitys, jonka suositukset otetaan huomioon kaavamuutoksessa. 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 uudemman luontoselvityksen (Teppo Häyhä 15.9.2019) raportti suosittelee suojelualueita pienemmälle alueelle kuin ELY-keskuksen esitys.

Tämän kaavamuutoksen toteuduttua on mahdollisuus hakea vanhojen metsien alueita METSO-suojeluohjelmaan maanomistajien harkinnan mukaan.

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Sijainti ja alue	1
1.2	Kaavan tarkoitus ja tavoitteet.....	2
2	LÄHTÖKOHDAT	5
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
2.11	Luonnonympäristö ja maisema	5
2.12	Maaperä	8
2.13	Pohjavesi.....	8
2.14	Rakennettu ympäristö	8
2.141	Kulttuuriympäristöt	8
2.142	Muinaisjäännökset	8
2.143	Historiallinen kartta- ja tekstiaineisto	8
2.144	Rakennuskanta ja rakennettu ympäristö	10
2.15	Kunnallistekniikka	12
2.16	Maanomistus	12
2.2	Suunnittelutilanne	12
2.21	Maakuntakaava ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	12
2.22	Yleiskaava.....	13
2.23	Asemakaava.....	13
2.24	Pohjakartta ja rakennusjärjestys	16
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
3.1	Kaavan vireille tulo	16
3.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	16
3.21	Osalliset.....	16
3.22	Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt.....	16
3.3	Ranta-asemakaavan tavoitteet.....	16
3.31	Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet	16
3.32	Maakuntakaavan ja yleiskaavan asettamat tavoitteet	17
3.33	Maanomistajan asettamat tavoitteet.....	17
3.4	Tutkitut vaihtoehdot	18
3.5	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	18
4	RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	18
4.1	Mitoituksen perusteet.....	18
4.11	Kaavan mitoituksen perusteet	18
4.2	Kaavan mitoitus	18
4.3	Aluevaraukset.....	19
4.31	Korttelialueet.....	19
4.32	Maa- ja metsätalousalueet	20
4.33	Muut alueet	20
4.34	Liikennealueet ja kulkuyhteydet	20
5	KAAVAN VAIKUTUKSET	20
5.1	Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan	20
5.2	Luontoarvot ja maisema	20
5.3	Kulttuuri- ja rakennushistoria	21
5.4	Vesihuolto	21
5.5	Liikenteelliset vaikutukset.....	21

5.6	Alueen virkistystarpeiden suuntautuminen	21
5.7	Maanomistajien tasapuolinen kohtelu	21
5.8	Sosiaaliset vaikutukset	21
5.9	Taloudelliset vaikutukset	21
6	RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	22

Kaavaselostuksen liitteinä ovat:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 18.11.2024
- Pietilänvuoren rantakaava-alueen luontoselvitys, Teppo Häyhä 15.9.2019. (Raporttia täydennetty liito-oravaselvityksellä keväällä 2020)
- Ranta-asemakaavan seurantalomake (ehdotusvaiheessa)

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.11 Luonnonympäristö ja maisema

Kaavoituksen alkuvaiheessa vuonna 2020 alueelle on laadittu luontoselvitys (Teppo Häyhä, 5.3.2020). Raportti löytyy kaavan liitteistä. Alla on poimintoja raportista ja sen johdopäätöksistä:

Suunnittelualueesta noin 80 % on metsää ja loput kalliota, niittyä ja piha-alueita. Rannat ovat Pietilän pihaa lukuun ottamatta rakentamattomia.

Suunnittelualueella on kolme luonnonarvoiltaan merkittävää aluetta: Kuuperinsaaren rantakallio, Pietilän lehto ja Varpuslahden rantametsä.

Jälkien etsinnässä ei havaittu merkkejä liito-oravasta. Tulosten perusteella voidaan todeta, että talvella 2020 kaava-alueella ei todennäköisesti ole ollut liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkoja.

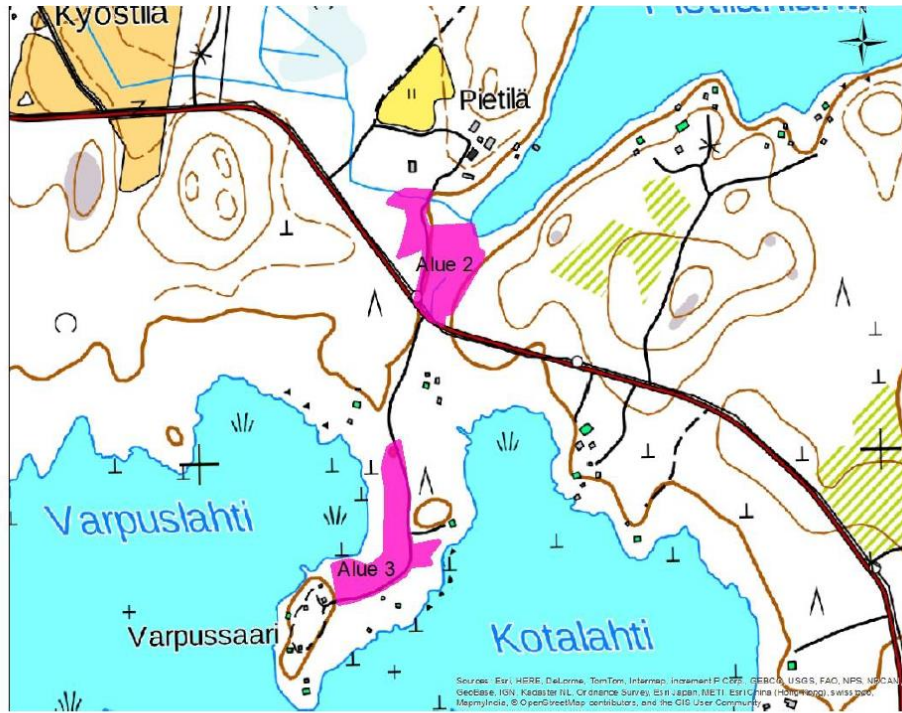
Kuuperinsaaren rantakallio (alue 1) tulee merkitä kaavassa suojelukohteeksi (luo). Jos arvokkaan alueen pohjoispuolelle sijoitetaan uusi rakennuspaikka, jonka tontti ulottuu rantakallion alueelle, rakentamismääräyksissä tulee kieltää puuston kaato ja muu luonnontilaa muuttava toiminta rantakallion alueella.

Pietilän lehto ja Varpuslahden rantametsä (alueet 2 ja 3) tulee säilyttää nykyisellään. Alueelle ei tule suunnata metsien luonnetta muuttavaa maankäyttöä, kuten rakentamista tai uusia tielinjauksia. Alueet tulee merkitä kaavaan suojelukohteeksi tai -alueeksi (luo tai SL).

Alla on kuvakaappaukset luontoselvityksen raportista; niissä on esitetty kartalla Kuuperinsaaren rantakallio, Pietilän lehto ja Varpuslahden rantametsä.



Kuva 15. Sorkkasaaren ja Kuuperinsaaren arvokkaat osat. Alue 1 – Kuuperinsaaren rantakallio.



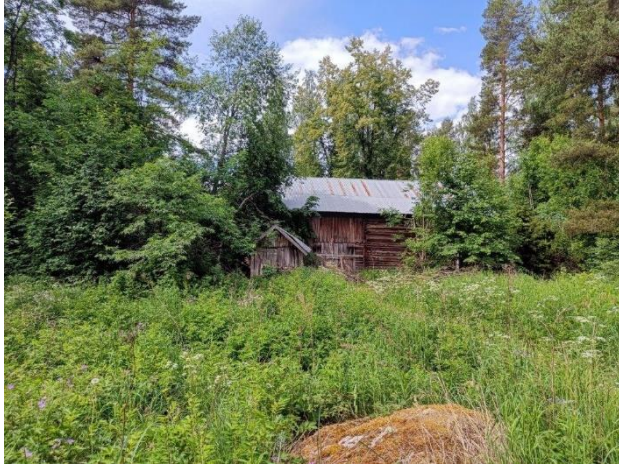
Kuva 16. Pietilän alueen arvokkaat lehtometsät. Alueet 2 ja 3.

- Kaavaluonnoksessa Kuuperinsaaren rantakallio on merkitty luo-merkinnällä ja se sijaitsee MY-alueella.
- Pietilän lehto ja Varpuslahden rantametsä ovat molemmat osoitettu kaavaluonnoksessa luo-merkinnöillä. Lehto (alue 2) sijoittuu M-alueelle ja rantametsä (alue 3) MY-alueelle.

Kaavoituksen käynnistyttyä taun jälkeen uudelleen vuonna 2024, tehtiin maastokartoitusta maiseman ja osa-alueiden yleisilmeen osalta. Alla on kuvia tältä maastokäynniltä 7.6.2024.



Pietilän tilan rantaa kesäkuussa 2024. Näkymä Pietilänlahdelle (oik.).



Perinnetilan pihassa liittymän vieressä on vanhoja puita. Kasvillisuus on rehevää koko tilan alueella.



Niittyalue Pietilän tilakeskuksen pohjoispuolella.



Kuuperinsaaren sekapuustoa ja kasvillisuutta mahdollisen rakennuspaikan kohdalla.



Rantamaisema Kuuperinsaaresta länteen päin (vas.). Toisessa kuvassa näkyy Kuuperista itään päin kuvattuna Sorkkasaari, joka jää rakentamisen ulkopuolelle (oik.).

2.12 Maaperä

Alueen rakennettavuudesta on tehty riittävästi havaintoja maastokäyntien yhteydessä.

2.13 Pohjavesi

Alue ei ole vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta.

2.14 Rakennettu ympäristö

2.141 Kulttuuriympäristöt

Olemassa olevat rakennetun ympäristön selvitykset:

- RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston 22.12.2009 päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttövoittojen 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.

Alueella ei ole olemassa olevien selvitysten perusteella valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä tai arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Pietilän tilakeskuksen alueella on nykyisin maanomistajan omaehtoisesti vaalima perinnetila ja useita vanhoja rakennuksia, joilla on paikallista historiallista arvoa. Alueen nykyistä rakennuskantaa ja sen historiaa on kuvattu kohdassa 2.144.

2.142 Muinaisjäänökset

Olemassa olevat arkeologiset selvitykset:

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

Olemassa olevien selvitysten perusteella alueella ei sijaitse muinaisjäänöksiä.

2.143 Historiallinen kartta- ja tekstiaineisto

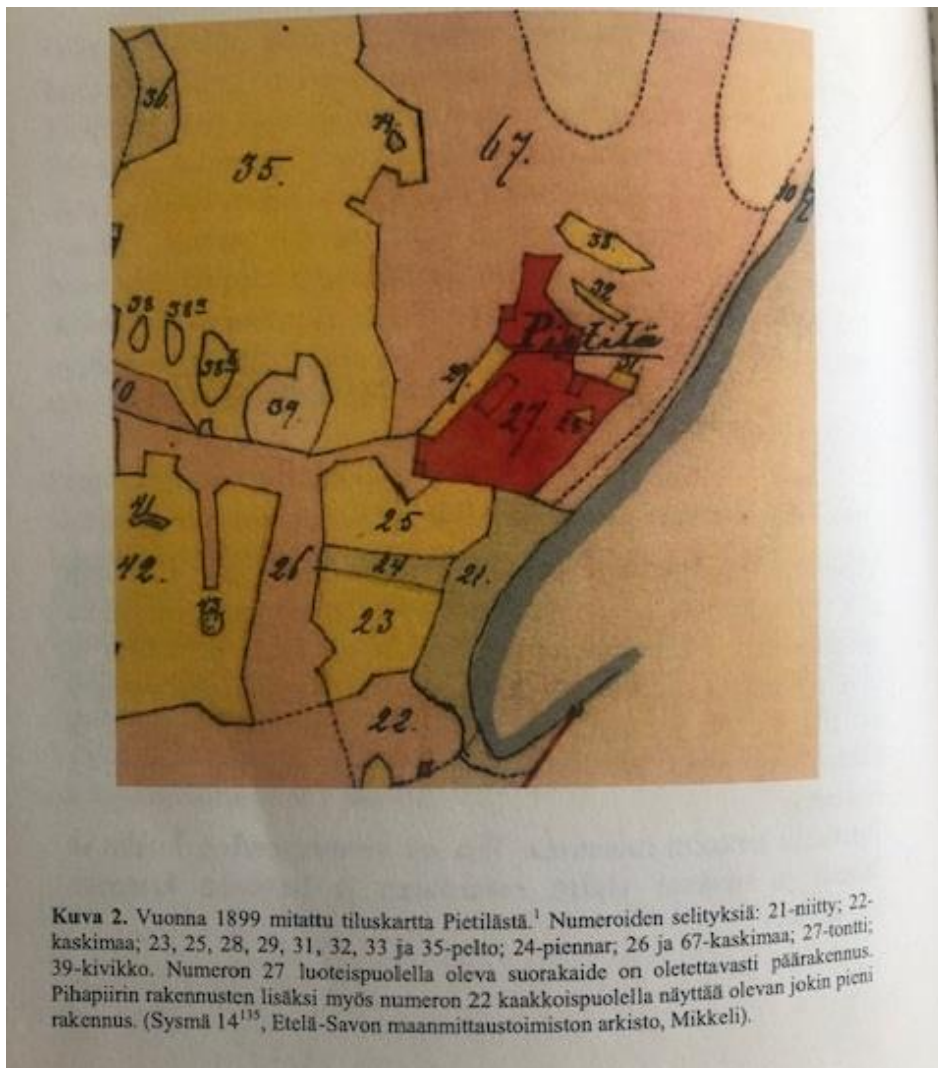
Suunnittelualueen maanomistajat ovat toimittaneet kaavoittajalle historiallista kartta-aineistoa ja tekstejä liittyen Pietilän tilaan. Alla on tilan historiaa vuodelta 1869 sekä kuva vuoden 1899 tiluskartasta Pietilässä. Tila on sijainnut jo tuolloin samalla paikalla kuin nykyisin, Pietilänlahden rannalla.

1869 Kahdesta torpasta rustholliksi

Vanhalan ja Pietilän torppien omistajaksi tuli Laulalan rusthollin Anders Heder ja vanha Pietilän torppari sai jatkaa lampuotina eli tilanhoitajana. Tila oli yli tuhat hehtaaria ja viljeltyä maata siinä oli yli 200 hehtaaria. Seuraavana vuonna iso tila jaettiin kuuteen osaan, Pietilä piti Pietilä-nimen ja kantatilana pitää rustholli-arvon. Tilan suuruus oli 148 hehtaaria. Rustholli tarkoitti ratsutilaa. Tila sai verovapauden, koska se lähetti ja maksoi yhden ratsastajan ja hevosen kruunun käyttöön.

Pietilän tilan historiaa vuodelta 1869.

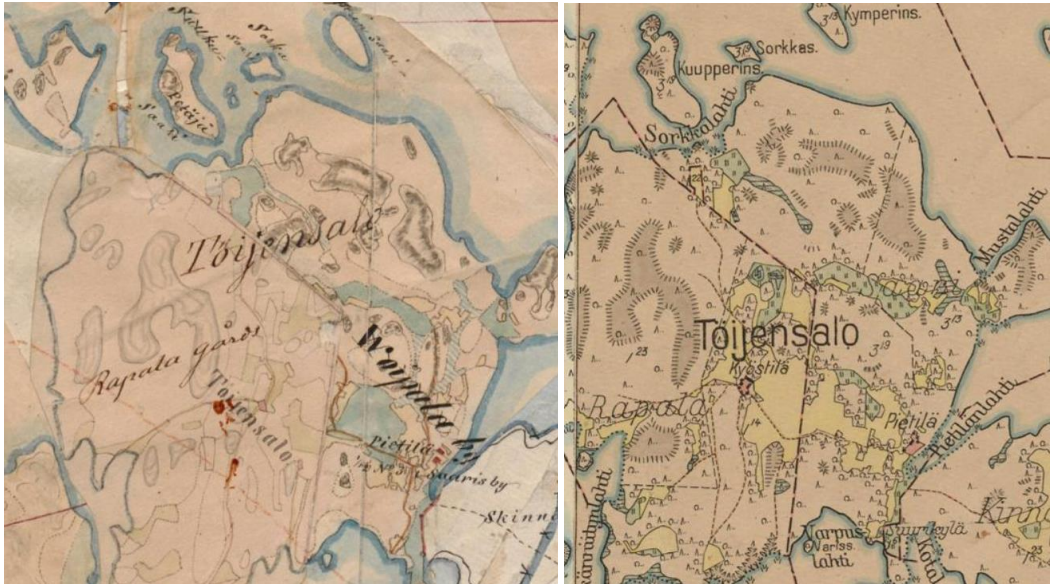
Vuoden 1899 tiluskartassa on kuvattu yksityiskohtaisesti alueen maankäyttöä (pelto, kaskimaa, niitty jne.). Myös rakennukset on merkitty kartalle.



Kuva 2. Vuonna 1899 mitattu tiluskartta Pietilästä.¹ Numeroiden selityksiä: 21-niitty; 22-kaskimaa; 23, 25, 28, 29, 31, 32, 33 ja 35-pelto; 24-piennar; 26 ja 67-kaskimaa; 27-tontti; 39-kivikko. Numeron 27 luoteispuolella oleva suorakaide on oletettavasti päärakennus. Pihapiirin rakennusten lisäksi myös numeron 22 kaakkoispuolella näyttää olevan jokin pieni rakennus. (Sysmä 14¹¹⁵, Etelä-Savon maanmittaustoimiston arkisto, Mikkeli).

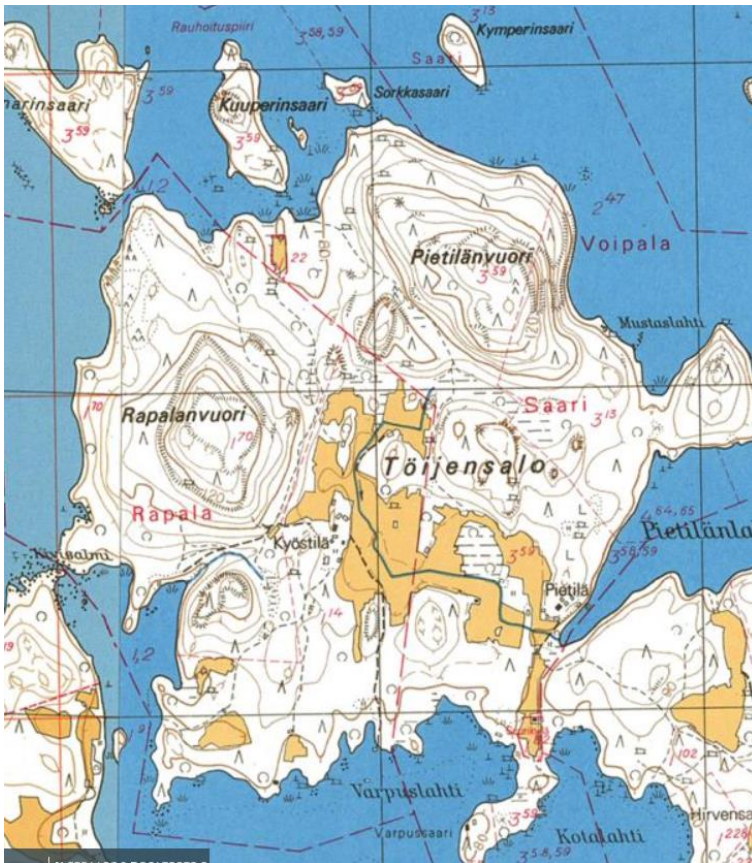
Vuonna 1899 mitattu tiluskartta Pietilästä.

Sysmän kunnan karttapalvelussa on vanhoja karttoja alueelta. Muun muassa vuoden 1847 sekä vuosien 1932-1937 pitäjänkartassa näkyy Pietilän tilan nimi.



Pitäjäkartat vuosilta 1847 (vas.) ja vuosilta 1932-1937 (oik.).

Vuosien 1965-1969 peruskartassa näkyy rakennuksia Pietilässä. Muilta osin Töijensalon alue on vielä pääosin rakentamaton. Kuuperinsaari on rakentamaton eikä sinne ole vielä tieyhteyttä tässä kartassa.



Peruskartta Töijensalosta, vuodet 1965-1969.

2.144 Rakennuskanta ja rakennettu ympäristö

Pietilän tilakeskuksen alueella on päärakennuksen lisäksi useita talous- ja piharakennuksia. Kuuperin ja Sorkkan saaret sen sijaan ovat kokonaan suunnittelualueen osalta rakentamattomat. Pietilän tilan rakennuskantaa on tarkasteltu kesällä 2024 kaavoittajan maastokäynnillä. Maanomistajat ovat lisäksi toimittaneet tietoja tilan historiasta ja rakennuksista. Alla on kuvia rakennuksista kesäkuussa 2024.



Pietilän tilan päärakennus (vas.) ja yksi tilan vanha piharakennus, navetta (oik.).



Vanhoja piha- ja talousrakennuksia Pietilän tilakeskuksen ympärillä.



Vanhoja piha- ja talousrakennuksia Pietilän tilakeskuksen rannan lähellä.



Vanha venevaja, jota on korjattu (vas.). Näkymä laiturilta pohjoiseen kohti Pietilää, laiturin päässä vanha rantsauna (oik.).



Vanha varastorakennus tilan pihapiirin pohjoispuolella.

2.15 Kunnallistekniikka

Alueella on mahdollisuus hyödyntää jo olemassa olevaa tieverkostoa. Suunnittelualueen vesihuolto on järjestetty kiinteistökohtaisesti.

2.16 Maanomistus

Suunnittelualueeseen kuuluvat tilat ovat yksityisessä omistuksessa.

2.2 Suunnittelutilanne

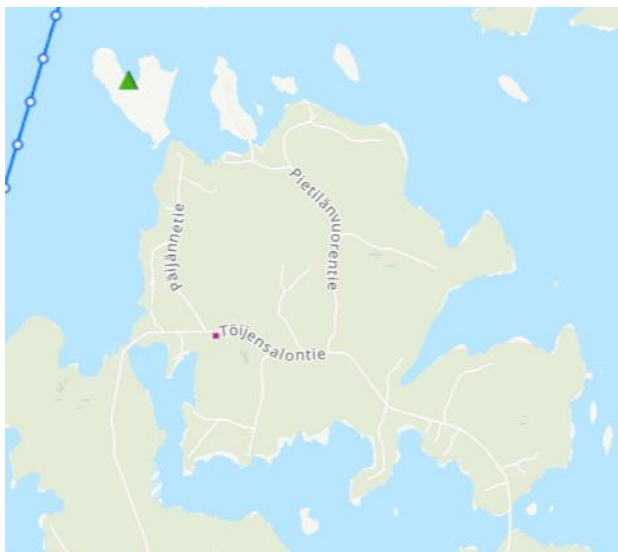
2.21 Maakuntakaava ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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. Ks. myös kohta 3.31.

Maakuntakaava

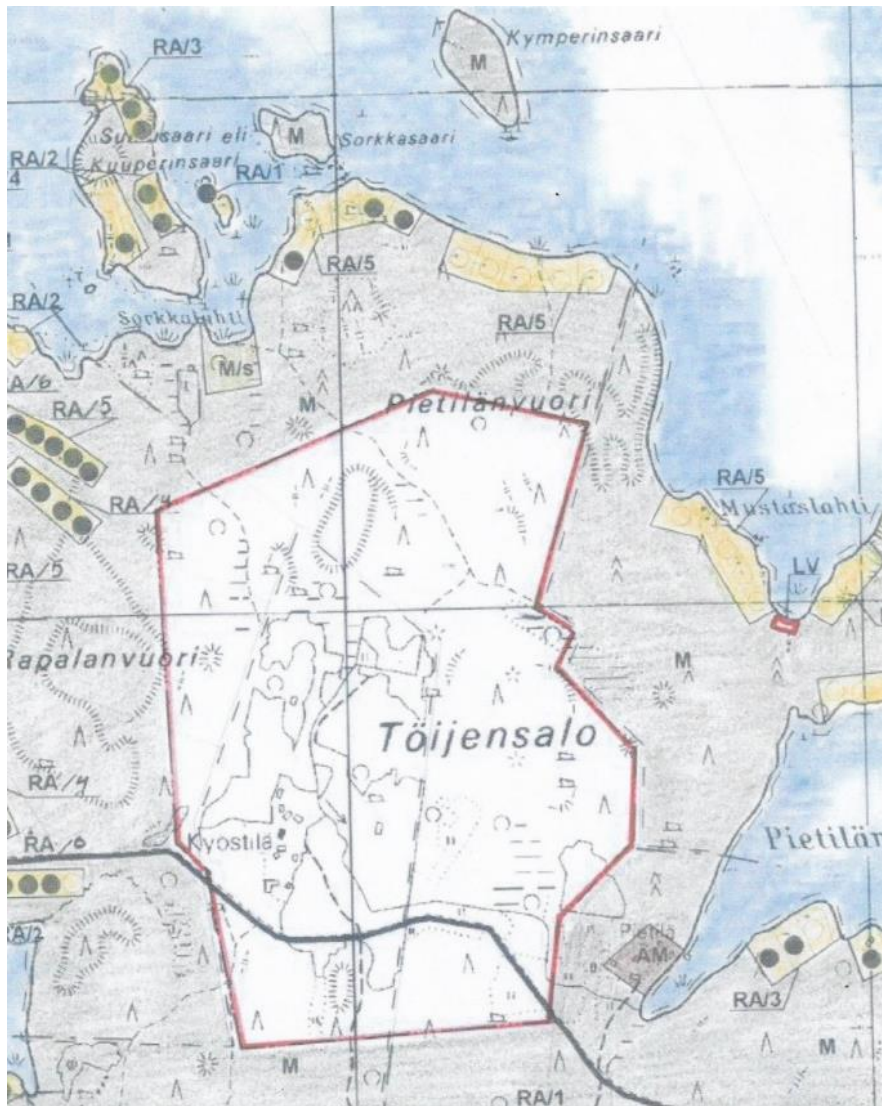
Maakuntavaltuusto hyväksyi 2.12.2016 Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 ja se on saanut lainvoiman 14.5.2019. Suunnittelualueelle ei kohdistu maakuntakaavan varauksia. Alueen länsipuolella kulkee veneväylä Sysmä – Soiniemi (sininen viiva).



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

2.22 Yleiskaava

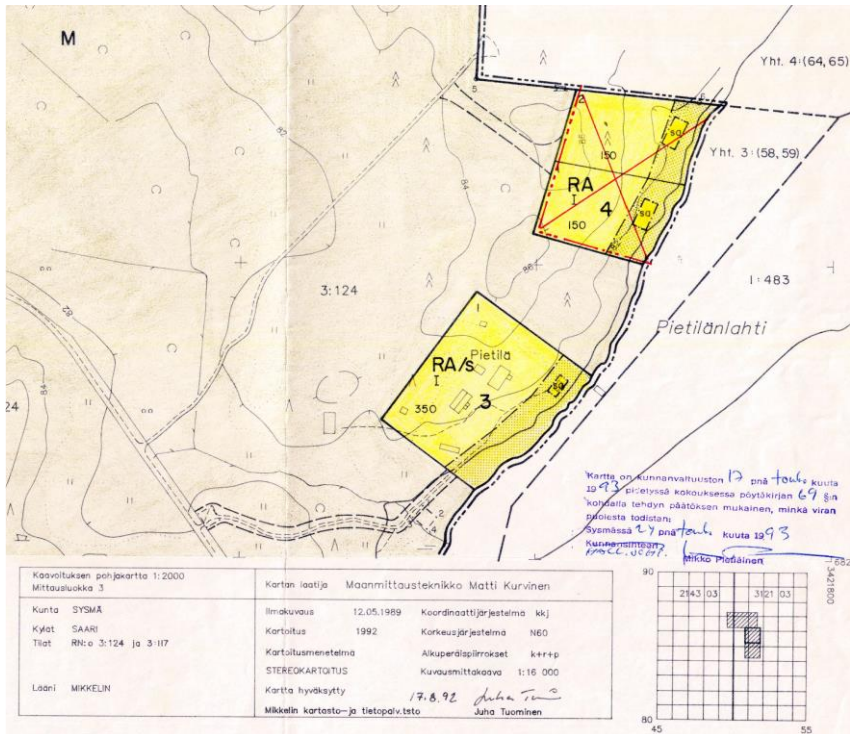
Päijänteelle on laadittu ranta-alueiden osayleiskaavan muutos vuonna 2013. Kyseisessä yleiskaavassa ei ole käsitelty ranta-asemakaava-alueita, joten nyt käsillä olevaa muutosta ohjaa alkuperäinen (2002) Päijänteen osayleiskaava. Toisaalta kunnanhallitus on päättänyt Päijänteen ranta-alueiden uusista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



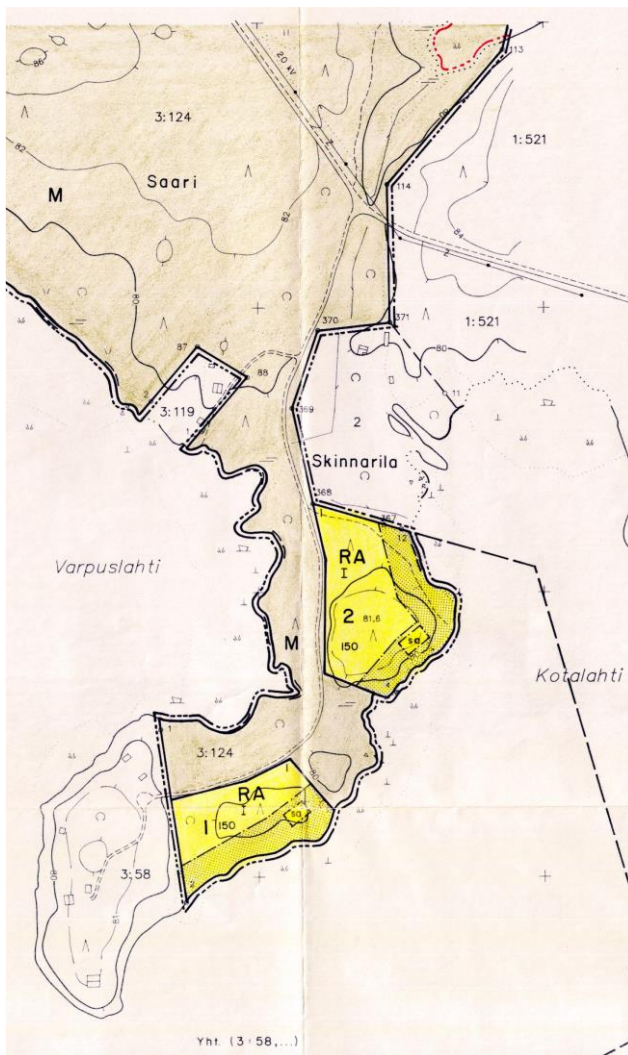
Alkuperäisessä Päijänteen osayleiskaavassa vuodelta 2002 Pietilän tilakeskus on osoitettu AM-merkinnällä eli se on maatilän tilakeskus.

2.23 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.



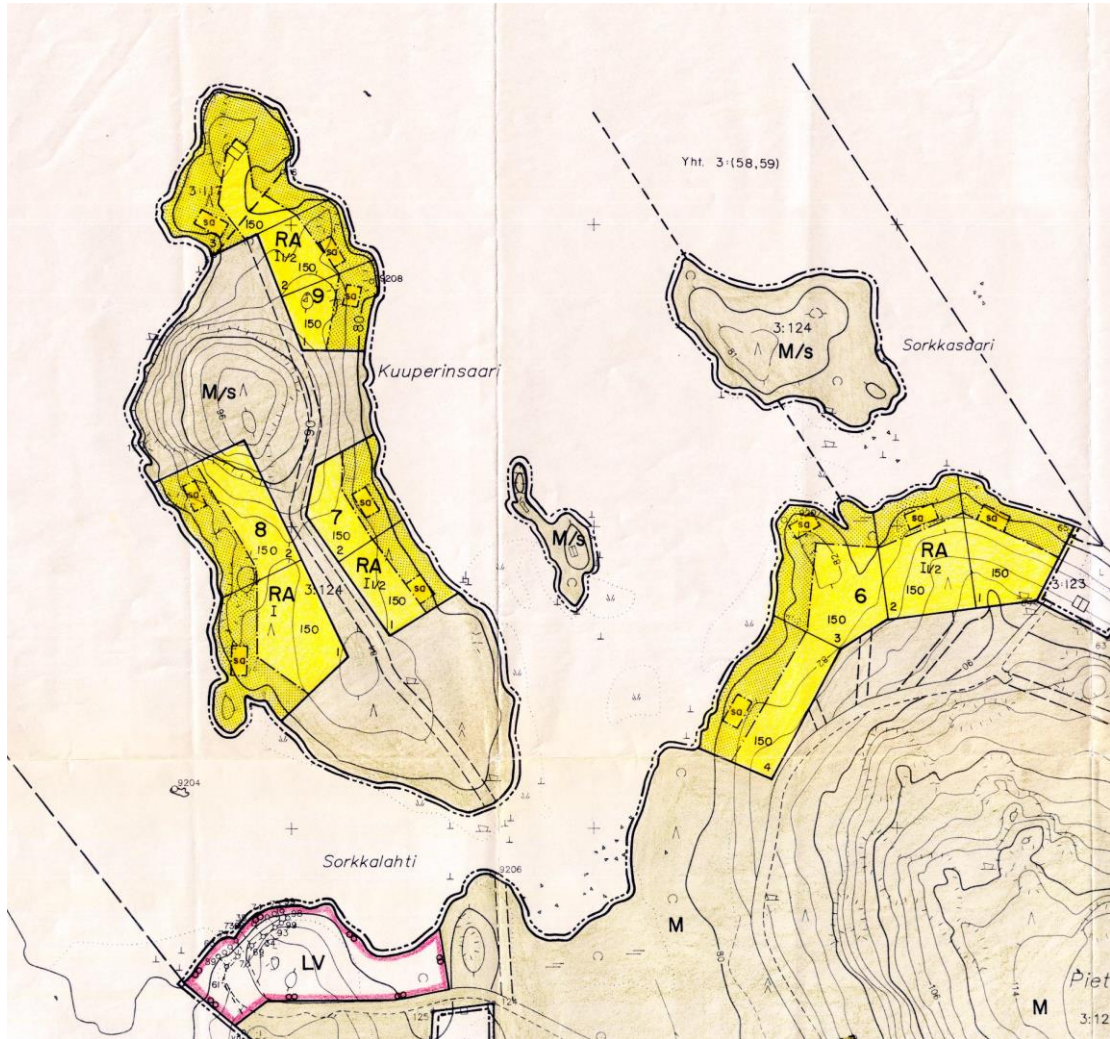
(M-alue) eri karttalehdellä kuin tilakeskus

Tilan eteläosaa, nykyisessä kaavassa

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-asemakaavassa (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-
asemakaava-alueelle Pietilänlahden itäpuolella, mutta siltä osin ei ole tarvetta kaavamuu-
tokseen (M, Maatalousaluetta).

2.24 Pohjakartta ja rakennusjärjestys

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

Suunnittelualueelle on hankkeen aikana laadittu uusi pohjakartta laserkeilausaineistoa ja maastotietokantaa hyväksi käyttäen, hyväksytään prosessin aikana.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Kaavan vireille tulo

Pietilänvuoren ranta-asemakaavan muutos tuli alun perin vireille 5.8.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä 5.8.2020 alkaen. Hanke kuitenkin käynnistyi uudelleen tauon jälkeen vuonna 2024 ja samalla kaavoittaja vaihtui. OAS on päivitetty 18.11.2024 (ks. liite) ja se asetetaan uudestaan nähtäville luonnoksen kanssa.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

3.21 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. 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.

3.22 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavahanke on tullut vireille kuulutuksella jo 5.8.2020, alkuperäinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 5.8.2020 alkaen ja se on edelleen saatavilla hankkeen verkkosivulla <https://sysma.fi/pietilanvuoren-ranta-asemakaavan-muutos/>.

3.3 Ranta-asemakaavan tavoitteet

3.31 Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet

Valtioneuvosto päätti uusista valtakunnallisista alueiden käytön tavoitteista 14. joulukuuta 2017 ja tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain sekä –asetuksen mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää, johon kuuluvat lisäksi maakunta-kaava, yleiskaava ja asemakaava. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet täsmentävät maankäyttö- ja rakennuslain yleisiä tavoitteita ja niistä johdettuja kaavojen sisältövaatimuksia valtakunnallisesta näkökulmasta. Ranta-asemakaavassa on huolehdittava valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista (MRL 24§).

Seuraavat tavoitteet koskevat erityisesti tätä kaavaa:

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.
- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

3.32 Maakuntakaavan ja yleiskaavan asettamat tavoitteet

Alueen maakuntakaavan ja yleiskaavan karkeita suuntaviivoja pyritään noudattamaan ja tarkentamaan kaavatyön aikana.

3.33 Maanomistajan asettamat tavoitteet

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 mitoituspäätösten mukaista rakennuspaikkaa, yksi Pietilän tilalla ja yksi Saariston tilalla. Asemakaavassa osoitettiin aikoinaan 26 vapaa-ajan rakennuspaikkaa ja niille valtuusto hyväksyi vastaavasti tontit. Lääninhallitus 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-asuntotontille 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.

Kaavamutoksen keskeinen tavoite on todeta, että kaksi rakennuspaikkaa on kaavakartalla osoittamatta ja rakennusoikeudet jakautuvat Pietilän ja Saariston välille, yksi rakennuspaikka kummallekin tilalle. Toinen rakennuspaikoista 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.

Suunnittelualueeseen kuuluva Sorkkasaari on rakentamaton ja tullaan mahdollisesti suojelemaan tulevaisuudessa. Kaavamuutos luo mahdollisuuden myös selvittää onko tilan alueella perusteita sopia luonnonsuojelualueista. Kaavoitettavalle alueelle on laadittu vuonna 2020 ajankohtainen luontoselvitys, jonka suositukset otetaan huomioon kaavamutoksessa. Hämeen ELY-keskuksen luonnonvarayksikkö on esittänyt (2017) osaa Pietilän tilan alueesta rauhoitettavaksi. Maanomistaja on teettänyt luontoselvityksen koko tilasta osana valmistautumista ranta-asemakaavan muutokseen. Selvitys täydentää alkuperäisen ranta-

kaavan 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.

Tämän kaavamutoksen toteuduttua on mahdollisuus ja tavoite hakea vanhojen metsien alueita METSO-suojeluohjelmaan maanomistajien harkinnan mukaan.

3.4 Tutkitut vaihtoehdot

Maastotarkasteluiden ja esimerkiksi viistokuvien perusteella rakentamisen sijoittelua koko suunnittelualueella on luonnosteltu useasta eri näkökulmasta ja eri tehokkuuksilla. 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.

3.5 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta aikoinaan saatu palaute on pyritty huomioimaan kaavaluonnosta laadittaessa. Vuoropuhelua osallisten kanssa jatketaan aktiivisesti koko kaavoitusprosessin ajan. Seuraavaksi kaavaluonnos asetetaan arviolta marras-joulukuussa 2024 nähtäville ja siitä pyydetään myös viranomaislausunnot. Kaavaluonnoksesta saatavat mielipiteet pyritään ottamaan huomioon kaavaehdotusta laadittaessa. Kunnan rakennusvalvonnan tiedot käytetystä rakennusoikeudesta pyydetään ja tarkistetaan tarvittaessa kaavaratkaisua vielä Pietilän osalta.

Tämä osio päivittyy kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen oltua nähtävillä.

4 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Mitoituksen perusteet

4.1.1 Kaavan mitoituksen perusteet

Kaavan mitoitus perustuu nykyisin voimassa olevan Pietilänvuoren ranta-asemakaavan mitoitukseen. Nykyisin voimassa olevassa ranta-asemakaavassa todellinen rantaviiva on noin 7,4 km ja muunnettu rantaviiva noin 6 km. Rakennuspaikkoja on nykyisessä kaavassa 24 kpl (26 – 2 kumottua) tai selostuksen yhdessä laskelmassa 31 kpl (lohkotilat tms. laskettu mukaan). Laskutavasta riippuen nykyisen ranta-asemakaavan mitoitus on siis 4-5 rakennuspaikkaa / kilometri.

Päijänteen osayleiskaavassa muutoksessa (2013) on mainittu tavallisille ranta-alueille mitoitukseksi maksimissaan 8 rakennuspaikkaa / km tai jos on huomioitavia maisema- ja ympäristöarvoja niin silloin 5-6 rakennuspaikkaa / km.

4.2 Kaavan mitoitus

Kaava-alueen maapinta-ala on kaavassa muodostettujen tietokantojen perusteella 15,97 ha. Alueella on omaa rantaviivaa noin 1,8 kilometriä. Ranta-asemakaavan maapinta-alat jakaantuvat eri käyttötarkoituksiin seuraavasti:

	ha	%
RA/s, 1030 k-m ² (e=0,08)	1,35	8
RA, 210 k-m ² (e=0.07)	0,31	2
MY	3,84	24
M	9,40	59
M/s	1,07	7
MAA-ALUE YHTEENSÄ	15,97	100

Korttelialueiden (1,66 ha) osuus kaava-alueen maapinta-alasta on noin 10 %. Taulukko osoittaa, että RA-alueiden rakentamistehokkuus (e) jää melko alhaiseksi, joten korttelialueille jää riittävästi vapaa-aluetta.

Suunnittelualueen kokonaistehokkuus jää hyvin maltilliseksi (0,008).

4.3 Aluevaraukset

4.31 Korttelialueet

Kuuperinsaareen osoitetaan nykyisestä kaavasta puuttuva lomarakennuspaikka. Kaava-merkintänä on **RA**: Loma-asuntojen korttelialue. Kullekin tontille saa rakentaa yhden yksi-asuntoisen lomarakennuksen, vierasmajan sekä sauna- ja muita talousrakennuksia siten, että rakennusten lukumäärä on enintään viisi. RA-paikan rantaan on lisäksi osoitettu erillinen saunan rakennusala (**sa**).

Toinen nykyisessä kaavassa osoittamatta jätetty rakennuspaikka käytetään Pietilän tilan rakennusoikeuden nostamiseen. Pietilän tilakeskus osoitetaan merkinnällä **RA/s**: Loma-asuntojen korttelialue, joka on myös perinnetila. Kullekin tontille saa rakentaa yhden yksi-asuntoisen lomarakennuksen, yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen sekä sauna- ja muita talousrakennuksia. Uudis- ja korjausrakentaminen tulee sopeuttaa jo olevaan rakennuskantaan. Vanhat rakennukset on pyrittävä säilyttämään.

Arvion mukaan Pietilän pihapiirissä on jo nyt käytettyä rakennusoikeutta yli 700 kerrosalaneliometriä (tarkennetaan kaavaprosessin aikana).

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Lisäksi kaava määrää seuraavaa (yleiset määräykset):

Pohjapinta-alaltaan yli 150 m² rakennus tulee sijoittaa vähintään 50 metrin päähän ranta-viivasta, ellei maasto-olosuhteista muuta johdu. Alueella on sopivina ryhminä noudatettava rakennuksen koon, mittasuhteiden, materiaalin ja värityksen suhteen yhtenäistä rakentamistapaa.

Korttelialueiden rakentamattomat osat, joita ei käytetä liikenteeseen, oleskeluun tai muuhun sellaiseen, on pidettävä huolittulussa kunnossa. Rakennuspaikan puusto ja muu kasvillisuus on säilytettävä erityisesti rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä.

Rakentamisessa ja rakennusten sijoittamisessa tontille tulee huomioida vesistön ylin tulva-
korkeus (HW 1/100). Mikäli rakennuspaikan vesistöistä ei ole riittävästi korkeushavaintoja tai niitä ei ole ollenkaan, tulee rakentamiskorkeus paikalliseen tietoon ja maastoarvioon perustuen määrätä riittävän korkealle niin, että rakennuksille ei aiheudu tulvavaaraa.

Hulevesien käsittelyssä ja vesihuollon suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota vesiensuojelulliseen näkökulmaan. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää jätevesisuunnitelma, sekä selvitys talousveden hankinnasta. Hulevesien käsittely tulee tapahtua kiinteistökohtaisesti. Hulevedet sekä tontin kuivatusvedet, myös rakentamisen aikaiset, tulee käsitellä ja imeyttää kiinteistöllä.

Jätevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa ympäristönsuojelulakia ja sen nojalla annettuja säädöksiä ja voimassa olevia kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä sekä terveyden- ja ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymiä ohjeita. Jätevedet tulee käsitellä sellaisella tekniikalla, ettei jätevesistä missään olosuhteissa aiheudu haittaa tai vaaraa pohjavesistölle tai järviveden laadulle.

Jätehuollossa on noudatettava jätelain ja kunnan jätehuoltomääräysten säädöksiä. Vene-
paikkoja on hoidettava niin, ettei minkäänlaisia polttoainepäästöjä maastoon tai vesistöön tule.

Rakentamisen yhteydessä tulee varautua radonhaitan torjuntaan.

4.32 Maa- ja metsätalousalueet

Pääosa suunnittelualueesta osoitetaan tavanomaisena maa- ja metsätalousalueena (**M**). Alueella on noudatettava Metsäkeskus Tapion metsänhoidon suosituksia vesistöjen rannoilla. Sorkkasaaren merkintä (**M/s**) noudattelee alkuperäistä kaavaa. Alueella on myös noudatettava Metsäkeskus Tapion metsänhoidon suosituksia vesistöjen rannoilla. Avohakkuu ja voimakas harvennushakkuu on kielletty.

Merkittävä osa suunnittelualueesta osoitetaan myös merkinnällä **MY**: Maa- ja metsätalous-alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alueella luontoselvityksessä todetut luonnonarvot on pyrittävä säilyttämään alueen metsänhoidossa (ks. tarkemmin luontoselvitysraportti).

Tämän kaavamutoksen toteuduttua on mahdollisuus hakea M/s- ja MY-alueita METSO-suojeluohjelmaan maanomistajien harkinnan mukaan.

4.33 Muut alueet

Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet (**Iuo**) on osoitettu kaavaan luontoselvitysraportin mukaisille sijainneilleen. Alueilla tulee pyrkiä säilyttämään luontoselvityksessä todetut paikalliset luontoarvot (ks. tarkemmin luontoselvitysraportti).

Venevalkaman paikka (**Iv**) on osoitettu Varpuslahdelle. Alueen käytöstä tulee sopia maanomistajan kanssa ja/tai käyttöoikeus on muodostettava maanmittaustoimituksessa (rasite-toimitus).

4.34 Liikennealueet ja kulkuyhteydet

Kaava-alueen tiestö on osoitettu kaavakartalle ohjeellisena. Johtoa varten varattu alueen osa on myös osoitettu kartalla.

5 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.1 Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan

Maakuntakaavan huomioon otto

Maakuntakaavan sisältö on esitetty kohdassa 2.21. Maakuntakaavayhdistelmästä löytyvät aluetta koskevat merkinnät on otettu huomioon suunnittelussa.

Yleiskaavan huomioon otto

Yleiskaavan sisältö on esitetty kohdassa 2.22. Aluetta koskevat merkinnät ja yleiskaavan mitoitusperiaatteet on otettu huomioon suunnittelussa.

Sysmän kunnanhallitus on tulkinnut, että Pietilänvuoren ranta-asemakaavan alueella muutosta ohjaavana kaavana toimii alkuperäinen (2002) Päijänteen osayleiskaava. Toisaalta kunnanhallitus on päättänyt Päijänteen ranta-alueiden uusista mitoitusperiaatteista 14.3.2011, joiden täytyy yhdenvertaisuusperiaatteen mukaan koskea kaikkea ranta-alueiden maankäytön suunnittelua Päijänteen alueella.

5.2 Luontoarvot ja maisema

Luontoselvityksessä alueelta löydettiin kolme huomionarvoista kohdetta: Kuuperinsaaren rantakallio, Pietilän lehto ja Varpuslahden rantametsä. Kaavassa Kuuperinsaaren rantakallio on merkitty luo-merkinnällä ja se sijaitsee MY-alueella. Pietilän lehto ja Varpuslahden rantametsä ovat molemmat osoitettu kaavassa luo-merkinnöillä. Lehto (alue 2) sijoittuu M-alueelle ja rantametsä (alue 3) MY-alueelle.

5.3 Kulttuuri- ja rakennushistoria

Alueella ei ole olemassa olevien selvitysten perusteella valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä tai arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Pietilän tilakeskuksen alueella on nykyisin perinnetila ja useita vanhoja rakennuksia, joilla on paikallista historiallista arvoa. Alueen nykyistä rakennuskantaa ja sen historiaa on kuvattu kohdassa 2.144.

Alueella ei nykyisten tietojen perusteella ole muinaisjäännöksiä.

Perinnetilan entinen ja nykyinen kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta sekä rantamaisema on otettu huomioon kaavamääräyksissä: *Uudis- ja korjausrakentaminen tulee sopeuttaa jo olevaan rakennuskantaan. Vanhat rakennukset on pyrittävä säilyttämään.*

5.4 Vesihuolto

Kaava-alue ei ole keskitetyn vesihuollon piirissä. Sekä Pietilän tilan alueella että Kuuperinsaaren RA-paikalla vesihuolto hoidetaan jatkossakin kiinteistökohtaisesti.

5.5 Liikenteelliset vaikutukset

Kaavaratkaisu nojautuu täysin jo olemassa olevaan tieverkkoon. Kuuperinsaaren uudelle rakennuspaikalle on olemassa tieyhteys, jonka kautta tontille voidaan liittyä. Tiet on osoitettu kaavakartalla ohjeellisina.

Kaavan myötä liikenne Kuuperinsaareissa voi lisääntyä hieman. Alueella on kuitenkin jo nykyisin melko tiivistä loma-asutusta, joten suuria muutoksia nykytilanteeseen nähden ei ole odotettavissa.

5.6 Alueen virkistystarpeiden suuntautuminen

Kaavaan jää runsaasti M-, M/s- ja MY-alueita korttelialueiden ulkopuolelle. Näillä alueilla virkistäytyminen on tulevaisuudessa mahdollista jokaisenoikeuksilla. Lisäksi suunnittelualueelta on luontevat yhteydet lähialueen virkistysalueille.

5.7 Maanomistajien tasapuolinen kohtelu

Ote korkeimman hallinto-oikeuden päätöksestä 25.2.2015, taltionumero 545, diaarinumero 3204/1/13: *Maanomistajien tasapuolinen kohtelu tavanomaisessa rantarakentamisessa edellyttää, että kaikille emätiloille annetaan yhtäläinen mahdollisuus rakentamiseen luonnonolosuhteet ja ympäristö huomioon ottaen. Tällöin tarkastellaan keskenään niitä alueen maanomistajia, joiden olosuhteet ovat samanlaiset.*

Kaavoituksessa mitoitusta ja rakennusoikeuden määrää on verrattu vastaaviin alueisiin lähistöllä ja muihin vertailukelpoisissa ranta-asemakaavoihin Sysmän kunnassa.

5.8 Sosiaaliset vaikutukset

Sosiaaliset vaikutukset ja mahdolliset häiriöt naapureille eivät oletettavasti juurikaan lisäänty kaavamuutoksen myötä. Vaikka Kuuperinsaareen osoitetaan yksi rakennuspaikka, on saari jo nykyisin aktiivisen loma-asumisen käytössä. Vaikutuksia ja maisemahaittoja naapureille on pyritty minimoimaan merkitsemällä kaavaan RA-alueelle rakennusala, jolle rakentaminen on sallittua.

5.9 Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutos ei aiheuta kunnalle taloudellisia velvoitteita. Maanomistajat vastaavat ranta-asemakaavan toteuttamisen kustannuksista. Kaava mahdollistaa tulevaisuudessa myös ympärivuotisen asumisen Pietilän tilan alueella, millä voi olla positiivista vaikutusta kunnan talouteen mm. verotulojen kautta.

Maanomistajat vastaavat kaavan toteuttamisesta. Kunta seuraa kaavan toteuttamista rakennusvalvonnan lupaharkinnan kautta.