

Sysmän kunta

## MIELIPIIDE 5 RIMMINNIEMEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA

### Ranta-asemakaava

Alueella on voimassa jo v. 2000 vahvistettu ranta-asemakaava. Siitä nyt kolmeen tilaan rajatun suunnittelun alueen ulkopuolelle on nyt jätetty 11 Rimminniemen etelärannalla jo vahvistettuun ranta-asemakaavaan kuuluvaa pääosin rakennettua lomarakennustonttia. Näiden tonttikohtainen rakennusoikeus on yhteensä enintään 150 k-m<sup>2</sup>, kun tässä asemakaavanmuutoksessa ehdotettujen uusien tonttien uusien tonttien vastaavaksi rakennusoikeudeksi esitetään peräti 500 k-m<sup>2</sup>.

Edellä mainittua voimassa olevaa ranta-asemakaavaa laadittaessa Kähärinsaaren Rimminlahteen rajoittuville merkittäviä maisema- ja luontoarvoja sisältäville ranta-alueille ei osoitettu rantarakentamista vaan rakennuspaikat ja tontit keskitettiin ja kaavoitettiin mahdollisimman tehokkaasti Rimminniemen etelärannalle. Nyt samalle ranta-alueelle nyt ollaan osoittamassa merkittävästi lisärakentamista.

### Ranta-asemakaavan sisältö ja muutoksen tavoitteet

Ranta-alueiden kaavojen sisältövaatimuksissa on maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:n mukaan otettava huomioon, että

- suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön,
- luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon ja
- ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tavoiteosan lopussa kerrotaan, että työn alkuvaiheessa selvitetään alueen luonnonympäristön olosuhteet ja mahdolliset erityisarvot huomioidaan ja turvataan kaavamuutoksen yhteydessä. Tämä selvittely on tehty jo alueen voimassa olevaa ranta-asemakaavaa laadittaessa ja sen perusteella tutkittu voimassa olevan ranta-asemakaavan sisältövaatimukset ja ohjattu maankäyttö lainmukaisesti. Nyt vireille tullutta kaavamuutosta ei voida toteuttaa loukkaamatta edellä mainittuja ranta-alueiden loma-asutusta koskevia MRL 73 §:n asettamia sisältövaatimuksia.

Tämän kaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa yhteensä peräti 6 kokonaan uutta loma-asutonttia. Ne sijoitettaisiin siten, että kullekin kaavamuutosalueen kiinteistölle osoitetaan 2 uutta loma-asutonttia. Lisäksi tonttien rakennusoikeus nousisi nykyisestä 150 k-m<sup>2</sup>:stä yli kolminkertaiseksi eli 500 k-m<sup>2</sup>:iin. Suunnittelun alueella on maanomistajina ja kaavamuutoksen laadittajina ainoastaan 3 henkilöä.

Tämän vuoksi on todettava, että asemakaavasuunnittelun kuin muunkin viranomais toiminnan keskeisiä periaatteita on mahdollistaa maanomistajien ja kuntalaisten tasa-  
puolinen kohtelu. Ottaen huomioon jo voimassa olevan ranta-asemakaavan sisältö ja nyt siihen suunnitteilla oleva merkittävä muutoshanke muut maanomistajat joutuvat eriarvoiseen asemaan. Tässä tapauksesta rakennuspaikkojen ja rakennusoikeuden

huomattavasta lisäyksestä koituu hyötyä ja kiinteistöjen arvonnousua vain harvalukuisille maanomistajille. Näin ollen kaava ei täytä tasapuolisuuden vaatimuksia ja on lainvastainen.

Lopuksi

Kaiken edellä kerrotun perusteella mielipiteen esittäjät vastustavat suunniteltua kaavamutosta ja esittävät, että Rimminniemen alueen maankäyttö pysytetään voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisena.

Vastine:

Tämän ranta-asemakaavan muutoksen tavoitteena olevat uudet rakennuspaikat perustuvat 13.11.2000 lainvoiman saaneen ranta-asemakaavan jälkeen laaditun Sysmän kunnan Päijänteen rantaosayleiskaavan muutoksen (kv hyväksynyt 15.4.2013) suunnittelu- ja mitoitusperusteisiin. Tavoitteena oleva rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus perustuu myös osaltaan Päijänteen rantaosayleiskaavan muutoksen ohjausvaikutukseen, mutta myös Sysmän kunnan rakennusjärjestykseen.

Rimminniemen vanhan ranta-asemakaavan luontoselvitys ei enää täytä ranta-asemakaavan luontoselvityksen nykyisiä sisältövaatimuksia. Ranta-asemakaavan muutosta varten laaditaan uusi luontoselvitys, jonka perusteella alueen luontoarvot huomioidaan ja turvataan. Mahdolliset arvokkaat luontokohteet huomioidaan myös uusien rakennuspaikkojen sijoittelussa.

Tämä ranta-asemakaavan muutos laaditaan juuri maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi rakennuspaikkojen määrän ja rakennuspaikkakohtaisen rakennusoikeuden osalta. Sysmän kunta on määrittänyt laatimassaan Päijänteen rantayleiskaavan muutoksessa yhdenmukaiset ja tasapuoliset suunnittelu- ja mitoitusperiaatteet koko Päijänteen ranta-alueelle. Tämän kaavan muutosalueen maanomistajat ovat tällä hetkellä eriarvoisessa asemassa rantayleiskaavalla kaavoitettujen Päijänteen vastavien ranta-alueiden maanomistajiin nähden. Kun tämä ranta-asemakaavan muutos laaditaan noudattaen rantaosayleiskaavan suunnittelu- ja mitoitusperiaatteita, niin maanomistajien tasapuolinen kohtelu toteutuu myös tämän kaavamutosalueen kolmen kiinteistön osalta. Muut maanomistajat eivät siten joudu mielipiteessä esitetyllä tavalla eriarvoiseen asemaan tämän ranta-asemakaavan muutoksen vuoksi.

Esitetään, että kaavamutoksen valmistelua jatketaan tavoitteen mukaisesti Päijänteen rantaosayleiskaavan muutoksen suunnittelu- ja mitoitusperusteita noudattaen.

Hämeenlinnassa 22.9.2020

Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa



Arto Remes

maanmittausinsinööri AMK, YKS-617