



## KAAVASELOSTUS

### Virtaankosken ranta-asemakaava

Kaavaluonnos 28.3.2023



DI Jarmo Mäkelä

p. 0400 220082  
[jarmo.makela@karttaako.fi](mailto:jarmo.makela@karttaako.fi)

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Sijainti ja alue

Virtaankosken ranta-asemakaava koskee Sysmän kunnassa sijaitsevia tiloja 781-413-1-26 Myllynpuoli, 781-413-1-97 Voimatalo, 781-417-3-143 Sillankorva ja 781-422-1-84 Sähkölaitos. Suunnittelualueen keskiössä on Tainionvirta, joka on noin 37 kilometriä pitkä ja laskee Jääsjärvestä Nuoramoisenjärven ja Majutveden kautta Päijänteeseen. Tainionvirtaan kuuluva Virtaankosken voimalaitosalue sijaitsee Virtaalla, linnuntietä noin 7 km Sysmän Kirkonkylän taajamasta kaakkoon.

Kaavan laadinta liittyy Vapaa Virtaankoski -hankkeeseen (2022-2023), jossa Virtaankosken entisen voimala-alueen käyttötarkoitus muutetaan virkistys, matkailu- tai museoalueeksi. Hanketta hallinnoi Sysmän Tainionvirta Oy, jonka omistaa Hiitolanjoen Voima Oy, joka on Etelä-Karjalan virkistysaluesäätiön tytäryhtiö. Pienvoimalan sähköntuotanto loppui vuonna 2012 ja entisen voimalan pato tulisi purkaa. Virtaankoski on tarkoitus ennallistaa lähitulevaisuudessa, jotta joki pääsee virtaamaan vapaasti ja kalat nousemaan sitä pitkin ylävirralle. Alueella on myös rikas kulttuuri- ja teollisuushistoria, jota halutaan kunnioittaa suunnittelussa. Kuva suunnittelualueen yleispiirteisestä sijainnista alla:



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti ympyröity keltaisella (Lähde: Sysmän karttapalvelu).



Suunnittelualueeseen kuuluvat kiinteistöt värillisenä. (Lähde: Sysmän karttapalvelu).

## 1.2 Kaavan tarkoitus ja tavoitteet

Virtaankosken pienvoimalaitos poistui käytöstä reilut kymmenen vuotta sitten hallintopakopäätöksen sulkiessa voimalaitoksen. Jo 1910-luvulta alkaen käytössä ollut voimalaitos ja sen pato ovat estäneet kalojen nousun Päijänteestä kutualueilleen Tainionvirtaan. Vaatimuksena voimalan toiminnan jatkamiselle oli kalatien rakentaminen sekä kalatalousmaksujen maksaminen ja vuosittainen järvitäimenien istuttaminen. Nämä eivät kuitenkaan toteutuneet, joten voimalaitos on pysynyt suljettuna vuodesta 2012 alkaen.

Nyt voimalaitoksen alueen omistajan vaihduttua Virtaankosken ranta-asemakaavan päätaavoitteena on muuttaa alueen käyttötarkoitus matkailu- ja virkistyskäyttöön. Koska Virtaankosken alueella ei ole vielä voimassa ranta-asemakaavaa, tulee se tässä vaiheessa laatia uuden toiminnan mahdollistamiseksi. Kaavan laadinta tukee samalla hankkeen laajempaa ensisijaista tavoitetta eli Virtaankosken ennallistamista, jossa vanhan pienvesivoimalaitoksen säännöstelypato puretaan ja Tainionvirta vapautetaan. Hanke noudattaa siis samalla myös kansallista kalatiestrategiaa. Hanke on saanut Leader-rahoitusta ja siinä on mukana useita tahoja niin EU-tasolta, valtiolta, kunnasta kuin yksityisiltäkin osapuolilta.

Tämän hankkeen rinnalla kulkee Tainion ranta-asemakaavan muutos, joka käsittelee koskea ympäröiviä Virtaan kartanon tiloja. Aluetta on tavoitteena kehittää tiiviissä yhteistyössä matkailu- ja virkistystoimintaan tulevaisuudessa.

## SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	1
1.1	Sijainti ja alue .....	1
1.2	Kaavan tarkoitus ja tavoitteet.....	2
2	LÄHTÖKOHDAT .....	4
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista .....	4
2.11	Luonnonympäristö ja maisema .....	4
2.12	Maaperä .....	5
2.13	Pohjavesi.....	5
2.14	Rakennettu ympäristö .....	5
2.141	Kulttuuriympäristöt .....	5
2.142	Muinaisjäännökset .....	5
2.143	Historiallinen kartta-aineisto .....	5
2.144	Rakennuskanta ja rakennettu ympäristö.....	5
2.15	Kunnallistekniikka .....	6
2.16	Maanomistus .....	7
2.2	Suunnittelutilanne .....	7
2.21	Maakuntakaava ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	7
2.22	Yleiskaava.....	9
2.23	Asemakaava.....	10
2.24	Pohjakartta ja rakennusjärjestys .....	10
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	11
3.1	Kaavan vireille tulo .....	11
3.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	11
3.21	Osalliset.....	11
3.22	Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt.....	11
3.3	Ranta-asemakaavan tavoitteet.....	11
3.31	Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet .....	11

3.32	Maakuntakaavan ja yleiskaavan asettamat tavoitteet .....	12
3.33	Maanomistajan asettamat tavoitteet .....	12
3.4	Tutkitut vaihtoehdot .....	13
3.5	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	13
4	RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	14
4.11	Matkailualueiden mitoituksen perusteet.....	14
4.2	Kaavan mitoitus .....	14
4.3	Aluevaraukset.....	14
4.31	Korttelialueet.....	14
4.32	Virkistysalueet .....	15
4.33	Liikennealueet ja kulkuyhteydet .....	16
4.331	Tiet.....	16
4.332	Pysäköintialueet .....	16
5	KAAVAN VAIKUTUKSET .....	17
5.1	Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan .....	17
5.2	Luontoarvot, rakennusperintö ja maisema .....	17
5.3	Vesihuolto .....	17
5.4	Liikenteelliset vaikutukset.....	17
5.5	Alueen virkistystarpeiden suuntautuminen.....	17
5.6	Maanomistajien tasapuolinen kohtelu .....	18
5.7	Sosiaaliset vaikutukset .....	18
5.8	Taloudelliset vaikutukset .....	18
6	RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN .....	18

Kaavaselostuksen liitteinä ovat:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 25.8.2022 (päivitetty 28.3.2023)
- Muistio viranomaisneuvottelusta 21.6.2022
- Luontoselvitys, raportti 19.10.2022 Jouko Sipari
- Arkeologinen inventointi, raportti 2.11.2022 Mikroliitti Oy
- Rakennusinventointi, raportti 13.1.2023 Selvitystyö Ahola
- Havainnekuva, esimerkinomainen kuvaus kaavaratkaisusta
- Ranta-asemakaavan seurantalomake (ehdotusvaiheessa)



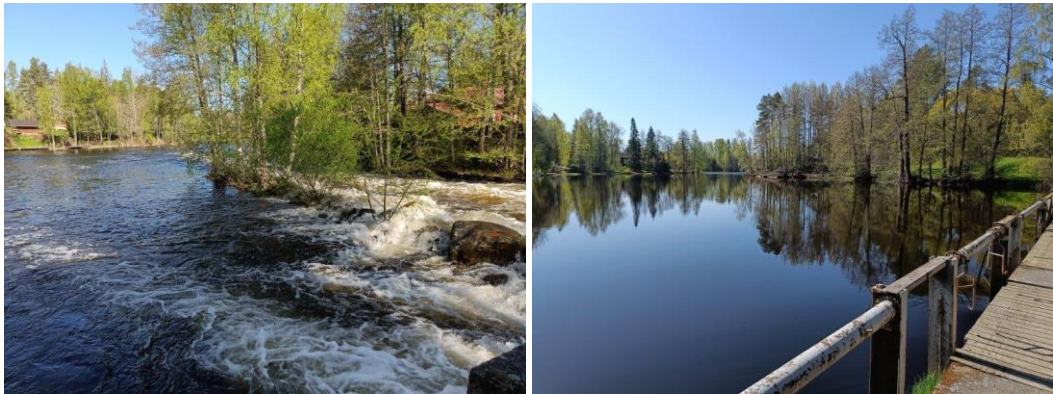
## 2 LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 2.11 Luonnonympäristö ja maisema

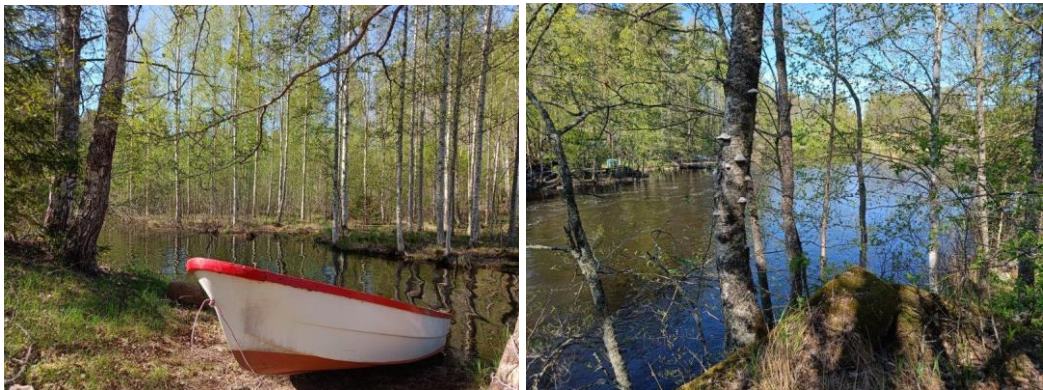
Kaavoituksen alkuvaiheessa toukokuussa 2022 tehtiin maastokartoitusta maiseman ja osa-alueiden yleisilmeen osalta. Alueella tehtiin myös kattavat luonto- ja maisemainventoinnit kesällä 2022 (ks. raportti liitteenä).

Maisemaa hallitsee suunnittelualueen läpi virtaava Tainionvirta (kuvia joesta alla), joka yhdistää pienemmät järviolueet Päijänteeseen.



*Maisemaa Tainionvirralta ja Virtaankoskelta entisen voimalaitoksen padon luota.*

Suunnittelualueen länsilaidalla sijaitsee matalahko saari, jonka ympäristö on osakaskunnan omistuksessa. Alueen eteläosasta löytyy jyrkempää rinnemaisemaa ja entinen tienpohja.



*Suunnittelualueelta löytyy venepaikkoja (vas.). Entistä tienpohjaa ja kalliota (oik.).*



*Puustoa suunnittelualueelta joen varrelta.*

Nyt kaavatyötä varten laaditun luontoselvityksen suosituksissa nostetaan esille lähinnä virran rantojen maisemallinen ilme: ”Alueella ei todettu rauhoitettuja tai uhanalaisia kasveja eikä uhanalaisia lintulajeja, jotka olisi erityisesti huomioitava maankäytön suunnittelussa. Liito-oravalle (direktiivin IV(a) laji) soveltuvaa elinympäristöä todettiin Ränninsaarella ja sen lähiympäristössä Tainionvirran rantaviivassa (esim. Kuva 5.). Ränninsaari ja sen lähialueen rannat tulisi tästä johtuen jättää nykytilaansa (LIITTEET, Kartta 1.). Tainionvirran ranta-alueet Ränninsaaren tasalta aina Vääksyntien siltaan asti ovat metsälain tarkoittamaa suojeltavaa vesialuetta sekä kulttuurimaisemaltaan ja luonnonmaisemaltaan merkittäviä, jonka takia kosken ennallistamisessa ja lähialueen täydennysrakentamisessa tulisi kiinnittää erityistä huomiota maisemallisiin seikkoihin (LIITTEET, Kartta 1.). Rantojen suojavyöhyke tulisi puuston osalta olla 5-10m leveä rantojen luonnonmaiseman ja luonnontilan säilyttämiseksi, jos mahdollista.” Ks. yksityiskohdat ja osa-aluekohtaiset luonnehinnat tarkemmin liitteenä olevasta selvityksestä. Ränninsaari jää Tainion ranta-asema-kaavan muutoksen puolelle.

## 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

Maakuntakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokas alue. Merkinnän kuvauksessa todetaan sen olevan ”Alueen ominaisuuksia ilmaiseva merkintä, jolla osoitetaan maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita tai maisemanähtävyyksiä ja rakennettuja kulttuuriympäristöjä.” Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, kehittämisessä ja hyödyntämisessä on vaalittava alueen keskeisiä erityispiirteitä ja omaleimaisuutta sekä huomioitava kokonaisuuden kannalta merkittävien maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilyminen.

### 2.142 Muinaisjäänökset

Pilkasta suunnittelualueen läheisyydestä löytyy ennalta yksi muinaismuistokohde (sm), kyseessä on kivikautinen asuinpaikka. Se ei kuitenkaan ole varsinaisten suunnitteluun kuuluvien tilojen alueella.

Kaavatyötä varten tehdyssä arkeologisessa inventoinnissa kesällä 2022 ei myöskään löytynyt tätä kaavaa koskevia muinaisjäänöksiä.

### 2.143 Historiallinen kartta-aineisto

Karttoja on esitelty kattavasti liitteenä olevassa arkeologisessa inventoinnissa.

### 2.144 Rakennuskanta ja rakennettu ympäristö

Voimalaitosalueen rakennuskantaa varten teetettiin rakennusinventointi (ks. tarkemmin liitteenä raportti 13.1.2023 Selvitystyö Ahola).

Vanhan voimalaitoksen (meijerin) osalta selvityksen arvioinnissa todetaan, että Virtaankosken 1913 perustettu voimalaitos ajoittuu suomalaisen vesivoimatuotannon historiassa aikakauteen ennen IVOn perustamista. Sysmässä voimalaitos oli kunnan ensimmäinen. Vesivoimakäyttöisestä meijerirakennuksesta voimalaitokseksi muunnetussa vaatimattomassa hirsirakennuksessa on rakenteiden ja rakennusosien kerroksellisuutta. Autenttisuusarvot liittyvät sekä rakennuksen ulkoasuun, rakenteisiin että materiaali pintoihin ulkona ja sisätiloissa. Silmämääräisen arvioinnin perusteella on erittäin ajankohtaista tehdä rakennuksen korjaustarpeista selvitys.



Uudemman voimalaitoksen osalta selvityksen arvioinnissa todetaan, että Virtaankosken voimalaitosrakennus ajoittuu suomalaisen vesivoimatuotannon historiassa aikakauteen, 1940-1960, jolloin vesivoimaloiden rakentamista oli joudutettu ja helpotettu poikkeuslaeilla, osaksi sodan seurauksena menetetyin vesivoimalakapasiteetin korvaamiseksi. Virtaankosken voimalaitos on arkkitehtuuriltaan pelkistettyä ja anonyymia, selkeäpiirteistä käyttöarkkitehtuuria 1950-luvulta. Rakennuksen ulko- ja sisätilat ovat pitkälti entisellään. Turbiinit on poistettu syyskuussa 2022.

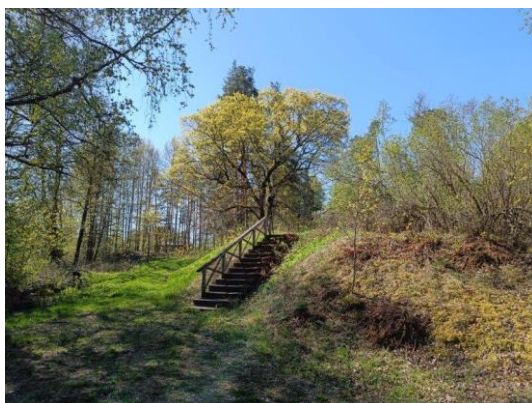
Kuvia rakennuksista ja niiden ympäristöstä löytyy alta.



*Virtaankosken entinen voimalaitos ulkoa ja sisältä. Voimala lopetti toimintansa vuonna 2012.*



*Vanhempi voimalaitos/ meijeri joen varressa ja betoninen vesikouru. Rakennus on huonokuntoinen, mutta sen kunnostamista harkitaan.*



*Näkymä voimalaitokselta tilaa 781-413-1-97 kohti, jonka aiempi mm. henkilökunnan asuntona toiminut rakennus tuhoutui tulipalossa joitakin vuosia sitten*

## 2.15 Kunnallistekniikka

Alueella on mahdollisuus hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikkaa ja tieverkostoa.

## 2.16 Maanomistus

Hanketta hallinnoi Sysmän Tainionvirta Oy, jonka omistaa Hiitolanjoen Voima Oy, joka on Etelä-Karjalan virkistysalueäätiön tytäryhtiö. Viereiset vesialueet ja pieni saari ovat osakaskuntien omistuksessa.

## 2.2 **Suunnittelutilanne**

### 2.21 Maakuntakaava ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

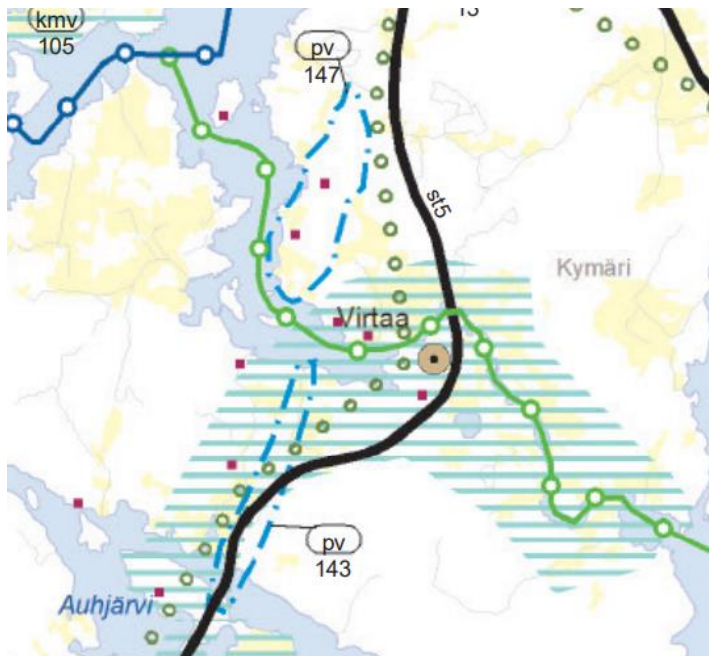
Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Tällä päätöksellä valtioneuvosto korvasi vuonna 2000 tekemän ja vuonna 2008 tarkistamansa päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden 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.

Tässä maakuntakaavassa kaavahankkeeseen kuuluva alue on kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokasta aluetta. Kaavamääräysten mukaan tällaisen alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on vaalittava alueen keskeisiä erityispiirteitä ja omaleimaisuutta sekä huomioitava kokonaisuuden kannalta merkittävien maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilyminen.


Lisäksi suunnittelualueelle on osoitettu melontareitti, joka kulkee Tainionvirtaa pitkin sekä ohjeellinen ulkoilureitti. Pohjois-eteläsuunnassa alueen läpi kulkee seututie 5 (merkintä st5). Alueen länsipuolelle on osoitettu haja-asutuskylä ja lähistöllä on joitakin muinaismuistokohteita (näistä lähimpänä on kivikautinen asuinpaikka Pilkan alueella).




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

Suunnittelualueetta ja sen välitöntä lähialuetta koskevat seuraavat maakuntakaavan merkinnät ja määräykset:



 <p><b>Haja-asutuskylä</b></p> <p>Merkinnällä osoitetaan haja-asutusluontoiset kylät, joilla on merkitystä kyläverkoston eheytyksen tai vapaa-ajan asumisen kannalta.</p>	<p><b>SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:</b></p> <p>Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kunnallistekniikan järjestämiseen, monipuolisen elinkeinorakenteen kehittämismahdollisuuksiin, palvelujen tukemiseen ja säilyttämiseen sekä rakentamisen sopeutumiseen olemassa olevaan kokonaisuuteen ja ympäristöön.</p> <p>Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee huomioida kylissä ja kylien läheisyydessä vapaa-ajan asumisen kehittäminen ja mahdollisuudet lisätä vapaa-ajan asumisen ympäristöä tai muuttaa alueella sijaitsevaa loma-asutusta pysyvän asutuksen tarpeisiin kestävä kehitys, kuntatalous, kylien erityispiirteet ja tiivis kylärakenne huomioon ottaen.</p>
 <p><b>Ohjeellinen ulkoilureitti</b></p> <p>Merkinnällä osoitetaan maakunnallisten ulkoilureittien yhteystarpeet taajamien ulkopuolella.</p>	<p><b>SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:</b></p> <p>Suunnittelussa on turvattava ulkoilureittien toteuttamisedellytykset maakunnallisesti ja seudullisesti toimivana reitistöinä sekä yhteydet virkistysalueisiin. Yksityiskohtaisessa reittisuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota olevan tiestön ja poluston käyttömahdollisuuksiin sekä luonnon arvojen säilymiseen suuntaamalla reitit kulutusta kestäville alueille.</p>
 <p><b>Melontareitti</b></p> <p>Merkinnällä osoitetaan melontaan soveltuvia reittejä.</p>	
 <p><b>Seututie tai pääkatu</b></p> <p>Seututiemerkinällä esitetään kuntakeskuksia, merkittäviä liikennettä synnyttäviä kohteita ja kaupunkikeskuksia yhdistävät väylät sekä niitä merkitykseltään vastaavat kadut. Tiealueilla on voimassa MRL 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus.</p>	
 <p><b>Muinaismuistokohde</b></p> <p>Merkinnällä osoitetaan muinainsuojelulain rauhoittamia muinainsuojelun alueita tai kohteita. Merkintään liittyy MRL 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus. Päijät-Hämeen vedenalaiset muinainsuojelukohteet on esitetty maakuntakaavaselostuksen liitteosan liitteessä 34.</p>	<p><b>SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:</b></p> <p>Muinaisjäännösalueiden ja –kohteiden ja niiden lähialueiden maankäyttöä, rakentamista ja hoitoa suunniteltaessa on itse muinainsuojelun lisäksi otettava huomioon muinainsuojelun suoja-alueet, maisemallinen sijainti ja mahdollinen liittyminen arvokkaisiin maisema-alueisiin ja/tai kulttuuriympäristöihin.</p>

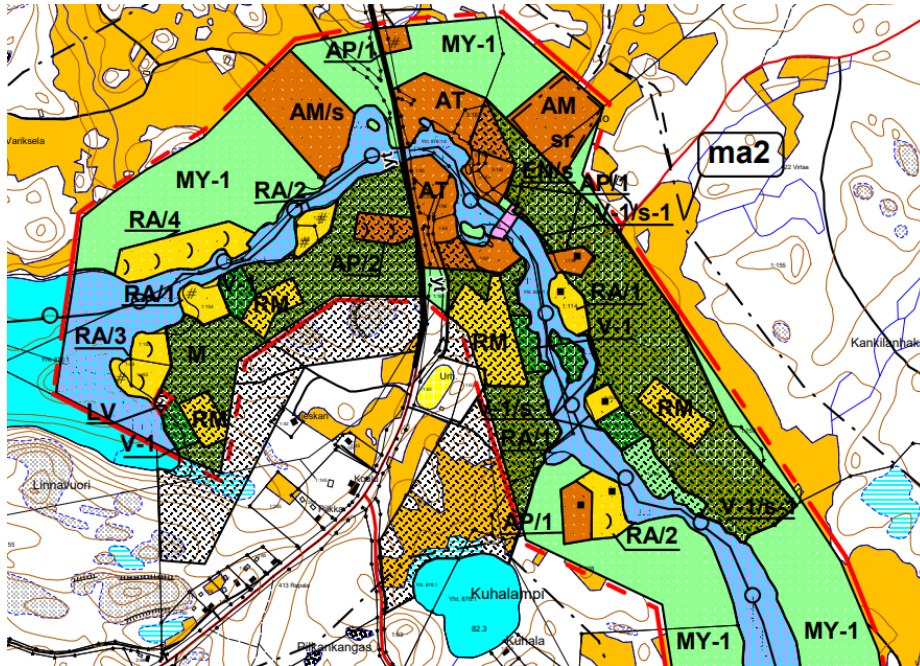
 <p><b>Kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokas alue</b></p> <p>Alueen ominaisuuksia ilmaiseva merkintä, jolla osoitetaan maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita tai maisemanähtävyyksiä ja rakennettuja kulttuuriympäristöjä.</p>	<p><b>SUUNNITTELMÄÄRÄYS:</b></p> <p>Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, kehittämisessä ja hyödyntämisessä on vaalittava alueen keskeisiä erityispiirteitä ja omaleimaisuutta sekä huomioitava kokonaisuuden kannalta merkittävien maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilyminen.</p>
--	---

Otteita Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 selostuksen liiteosasta (Päijät-Hämeen liitto 2019).

## 2.22

### Yleiskaava

Alla näkyvässä Nuoramoisten seudun rantayleiskaavassa kosken ympäristön merkinnöistä löytyy muun muassa useita Tainion ranta-asemakaavassakin osoitettuja RM-alueita (matkailupalvelujen alue) sekä V-1 virkistysalueita (vahvistettu ranta-asemakaava). RM-aluevarausten taustamaastoon jää laajoja M-alueita eli maa- ja metsätalousvaltaisia alueita. Nämä alla olevassa kuvassa rasterilla merkityt alueet eivät kuitenkaan koske varsinaista Virtaankosken suunnittelualueita.



Ote Nuoramoisten seudun rantayleiskaavasta (2002, voimaan 28.2.2007). Lähde: Sysmän karttapalvelu.

Tainion ranta-asemakaavan ulkopuolelle jäävät voimalaitoksen seutu sekä kosken pohjoispuoli ja yksittäisiä RA/- alueita eli loma-asunto-alueita. Merkinnällä RA/1-3 osoitetuissa yleiskaavaan kuuluvissa aluevarauksissa sulkujen perässä näkyy sallittu rakennusten enimmäismäärä (1-3 kappaletta).

Kosken ympäristössä on myös useita vakituiseen asumiseen tarkoitettuja rakennuksia. Aluevarauksia ovat muun muassa AM (maatilojen talouskeskusten alue), AT (kyläkeskusten alue) sekä AP (asuinpientalovaltainen alue). Alueita, joilla ympäristö säilytetään, on osoitettu erillisellä s-merkinnällä. Yksittäiset suojeltavat rakennukset on osoitettu sr-merkinnällä. Sekä loma-asumiseen että vakituiseen asumiseen tarkoitettujen kortteleiden

taustalta löytyy MY-1-aluevarauksia. MY-1-merkinnällä on osoitettu maa- ja metsätalous-alueet, joilla on valtakunnallisesti merkittäviä kulttuuri- ja luonnonympäristöön liittyviä arvoja.



*Virtaankosken voimalaitoksen ja padon seutua Nuoramoisten seudun rantayleiskaavassa. Lähde: Sysmän karttapalvelu.*

Virtaankosken ranta-asemakaavan suunnittelun keskiössä on kosken ja voimalaitoksen ympäristö (tarkempi kuva yllä). Varsinainen voimalaitos on osoitettu merkinnällä EN/s eli energiahuollon alue, jolla ympäristö säilytetään. Suunnittelualueen etelä- ja pohjoisosat ovat kyläkeskuksen aluetta (AT). Kaavamääräyksen mukaan alueella sallitaan maaseutumainen kyläkeskukseen kuuluva rakentaminen. Eteläreunaan jäävä asuinrakennus paloi joitakin vuosia sitten. Vesistöalue ja sen keskelle jäävä pieni saari ovat kahden osakunnan alueita. Saari ja rannassa oleva neliömäinen vihreä alue ovat tulkittavissa MY-1-alueiksi.

## 2.23 Asemakaava

Varsinaisella suunnittelualueella ei ole voimassa asemakaavoja. Suunnittelualueen ympäristössä on voimassa Virtaan kartanon maita koskeva Tainion ranta-asemakaava vuodelta 1996, johon ollaan parhaillaan laatimassa muutosta tämän hankkeen rinnalla.

## 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 pohjakartta, joka on hyväksytty 8.11.2022 (Hartolan kunta/ Vhp § 3/2022).



### **3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

#### **3.1 Kaavan vireille tulo**

Kaavan vireilletulosta kuulutettiin 3.11.2022 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 3.11.-2.12.2022. OAS on päivitetty talven 2023 aikana, ks. liite.

#### **3.2 Osallistuminen ja yhteistyö**

##### 3.21 Osalliset

Osallisia ovat alueen omistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §). Osallisia ovat tässä hankkeessa ennen muuta:

- Viranomaiset: Hämeen ELY-keskus, 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
- Sysmän kunnan toimielimet ja hallintokunnat: kaavoitustoimikunta, kunnanhallitus, kunnanvaltuusto, toimintaympäristövaliokunta sekä valiokunnan tie- ja lupajaosto.

##### 3.22 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Lakisääteinen viranomaisneuvottelu hankkeesta pidettiin 21.6.2022, muistio liitteenä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 3.11.-2.12.2022 ja on edelleen saatavilla hankkeen verkkosivulla: <https://www.sysma.fi/virtaankosken-ranta-asemakaava>

#### **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 kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.
- 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 suuntaviivoja pyritään noudattamaan ja tarkentamaan kaavatyön aikana.

### 3.33 Maanomistajan asettamat tavoitteet

Virtaankosken ranta-asemakaavan tavoitteena on varautua pitkälle tulevaisuuteen, mutta pääpaino hankkeessa on tällä hetkellä kosken ennallistamisessa / vaelluskalan nousun mahdollistamisessa (vesilupahakemus jätetty AVI:lle talvella 2023). Virtaankosken voimalaitoksen alueen muuttuessa matkailu-, virkistys- ja museoalueeksi yhteistyö viereisen kartanon kanssa on keskeistä. Nykyinen yleiskaava ei ole riittävä ohjaamaan alueen maankäyttöä tulevaisuudessa.

Tavoitteena on sijoittaa alueelle ympärivuotista yhteisrantaista loma-asumista ja sitä tukevia vapaa-ajan palveluita, jotka ovat rajatuilta osin myös muiden kuin alueen loma-asukkaiden käytettävissä. Yhdessä naapuritilojen osa-alueiden kanssa alueelle saa muodostettua merkittävän kokonaisuuden. Ote havainnekuvasta tämän osa-alueen kohdalta:



Sinisellä osoitettu pääperiaatteet Virtaankosken voimalaitospadon purkamisen ja kosken kunnostuksen asemapiirustuksesta (Ympäristötekniikan insinööritoimisto Jami Aho 26.1.2023). Havainnekuva on kokonaisuutena selostusosan liitteenä.

Molempien kaavahankkeiden yhteisenä tavoitteena on vetovoimaisen matkailukohteen luominen alueelle. Kaavahankkeiden suunnittelussa huomioidaan myös muut maanomistajien tarpeet. Alueelle on laadittu molempia kaavahankkeita varten kattava luontoselvitys keväällä/kesällä 2022. Myös rakennetun ympäristön ja arkeologian osalta on tehty selvityksiä: tavoitteena on ainakin säilyttää kaikki koskialueen rakennukset eli voimalaitos, vanha voimalaitos/meijeri sekä saunarakennus. Kaikkien selvitysten arvokohteet otetaan asianmukaisesti huomioon kaavakartalla ja -määräyksissä.

Matkailualueen tehokkuus pyritään tiivistämään suhteellisen korkealle (e=0,10) valmiin kunnallistekniikan piirissä ja lähialueenkin yritystoimintaa pyritään vahvistamaan laajentamalla sitä monipuolisten matkailupalvelujen suuntaan.

Hankkeen kotisivuilta ([www.virtaankoski.fi](http://www.virtaankoski.fi)) poimitua 24.2.2023: ”Sysmän Tainionvirta Oy on jättänyt vesilupahakemuksen Etelä-Suomen aluehallintovirastoon (diarinumero ESAVI/4520/2023). Yhtiö hakee lupaa purkaa Virtaankosken vanha pato ja rakentaa tilalle uusi luonnonmukainen pohjakynnyksen sekä ennallistaa koski poikastuotantoalueeksi. Samalla kumottaisiin vanha sähkövoiman tuotantoa varten oleva lupa. Vesilupahakemusten käsittelyaika on keskimäärin 9 kuukautta.

Virtaankoskella ei ole ollut sähköntuotantoa vuoden 2012 jälkeen. Vuoden 2022 alussa Virtaankosken Voima Oy siirtyi Hiitolanjoen Voima Oy:n omistukseen. Yhtiön nimi vaihdettiin Sysmän Tainionvirta Oy:ksi ja yhtiöjärjestyksen muutoksella siitä tehtiin yleishyödyllinen yhtiö, jonka tarkoituksena on palauttaa voimalaitospadon katkaisema vaelluskalojen nousuyhteys Päijänteeltä Tainionvirralle.

Viime syksynä voimalaitosrakennuksesta poistettiin vanhat turbiinit ja generaattorit. Keuhällä 2022 aluetta siivottiin purkamalla mm. kiinteistöllä olleen vanhan palaneen talon jäännökset. Yhdessä Virtaan Kartanon kanssa alueella on käynnissä myös uuden ranta-aseமாகাavan laadinta. Kaava on tulossa nähtäville tämän kevään aikana. Vesilupaa ja kaavaa varten alueella on tehty tarvittavia maaperätutkimuksia sekä luonto- ja kulttuurihistoriallisia selvityksiä.”

#### **3.4 Tutkitut vaihtoehdot**

Maastotarkasteluiden ja esimerkiksi viistokuvien perusteella uudisrakentamisen sijoittelua koko suunnittelualueella on luonnosteltu useasta eri näkökulmasta ja eri tehokkuuksilla. Luontevin paikka uudisrakentamiselle on selkeästi virran länsirannalla sijaitseva entinen rakennuspaikka, jolla sijaitsi ennen voimalaitoksen työntekijöiden asunto (tuhoutui tulipalossa muutamia vuosia sitten).

#### **3.5 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin yksi kirjallinen mielipide. Mielipiteessä todetaan mm., että suunnitellun matkailutoiminnan tulee toteutuessaan olla kestävä, paitsi ympäristöllisesti, myös sosiaalisesti ja taloudellisesti. Aluetta ei tule kehittää matkailun ehdoilla siten, että luonto ja paikalliset asukkaat joutuvat kärsimään.

Em. vaatimuksiin on pyritty vastaamaan kaavaluonnosta laadittaessa ja kiinnitetään huomiota jatkossakin, vuoropuhelua osallisten kanssa jatketaan aktiivisesti niin kaavoituksen kuin kosken ennallistamisen osalta. Seuraavaksi kaavaluonnos asetetaan arviolta toukuussa 2023 nähtäville ja siitä pyydetään myös viranomaislausunnot. Kaavaluonnoksesta saatavat mielipiteet pyritään ottamaan huomioon kaavaehdotusta laadittaessa.....



## 4 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 Mitoituksen perusteet

#### 4.11 Matkailualueiden mitoituksen perusteet

Kosken lähialue virran länsirannalla suunnitellaan lähialueen tulevan maankäytön, maakuntakaavan, oikeusvaikutteisen yleiskaavan, kunnan antamien suuntaviivojen ja kosken ennallistamishankkeen perusteella pääosin virkistys- ja matkailukäyttöön. Kysymyksessä on selkeästi elinkeinohanke, jolle on kunnassa annettu merkittävä painoarvo.

Oikeuskäytäntö osoittaa selkeästi, että elinkeinohankkeiden osalta kaavassa voidaan osoittaa enemmän rakennusoikeutta kuin tavanomaisille omarantaisille loma-asuntoalueille. KHO on todennut tämän periaatteen mm. 24.9.2012 Lohjan Vohloisten alueen ranta-asemakaavaa käsitellessään: ”Maankäyttö- ja rakennuslaki sallii sen, että eri käyttötarkoituksiin varatuille alueille osoitetaan eri määrä rakennusoikeutta. Ranta-asemakaavan suunnittelualueen mitoitus poikkeaa tavanomaisesta rantarakentamisesta. Kun otetaan huomioon kaavassa ranta-alueiden korttelialueille osoitettu käyttötarkoitus, kaavaa ei ole pidettävä lainvastaisena yksinomaan sillä perusteella, että kaava-alueelle on osoitettu enemmän rakentamista kuin ympäröiville tavanomaisen loma-asumisen alueille.”

Käsillä olevassa kaavassa on kysymys elinkeinohankkeesta ja yleiskaavan kyläalueesta, jossa edellä esitetyn mukaisesti noudatetaan elinkeinohankkeen mitoitusperusteita. Emätilaperiaatetta ei vastaavissa suunnittelukohteissa ole pääsääntöisesti sovellettu.

### 4.2 Kaavan mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on kaavassa muodostettujen tietokantojen perusteella 1,25 ha. Alueella on omaa rantaviivaa 470 metriä. Ranta-asemakaavan pinta-alat jakaantuvat eri käyttötarkoituksiin seuraavasti:

	m <sup>2</sup>	%
RM, 450 k-m <sup>2</sup>	4350	35
VL-1, 100 k-m <sup>2</sup> + nyk. 130 k-m <sup>2</sup>	4200	34
VL-2, 100 k-m <sup>2</sup> + nyk. 120 k-m <sup>2</sup>	3830	31
W	145	1
ALUEET YHTEENSÄ	12525	100

Korttelialueen osuus kaava-alueen maapinta-alasta on n. 35 %. Taulukko osoittaa, että RM-alueen (e=0,10) rakentamistehokkuus jää melko alhaiseksi, joten korttelialueelle jää riittävästi vapaa-aluetta. RM-kortteliin saa rakentaa korkeintaan 4 loma-asuntoa.

Suunnittelualueen kokonaistehokkuus jää maltilliseksi (0,07).

### 4.3 Aluevaraukset

#### 4.31 Korttelialueet

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue 1 (**RM**) sijoittuu jo perinteiselle rakennuspaikalle, jolla on aiemmin sijainnut mm. laitoksen työntekijöiden asuntona toiminut rakennus. Yhden lomarakennuksen enimmäisrakennusoikeus on 150 k-m<sup>2</sup> (max. 4 kpl). Ohjeelliset uudet rakennuspaikat on osoitettu kaavakartassa. Korttelin 1 rakennusoikeuden saa toteuttaa myös pari- tai rivitalona. Korttelialuetta koskee osittamisrajoitus, eli alueelta ei saa lohkoa yksittäisiä tavanomaisia lomarakennuspaikkoja. Yhden asunnoista voi toteuttaa va-kituisena (ns. talonmiehen asunto).

Virran maisemallisesti tärkeimmät rannan kohteet on rajattu rakentamisen ulkopuolelle. Rakennusoikeus 450k-m<sup>2</sup> ja enimmäiskerrosluku 1/2 k l u 2/3 on osoitettu kaavakartalla.

Lisäksi kaava määrää seuraavaa:

Alueella on sopivina ryhminä noudatettava rakennuksen koon, mittasuhteiden, materiaalin ja värityksen suhteen yhtenäistä rakentamistapaa. Uudisrakentaminen ja peruskorjaaminen on sopeutettava ympäristöönsä siten, että ne sijainnin, muodon ja värityksen osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä. Rakennusten suunnittelussa on huomioitava maaperästä aiheutuvan radonhaitan torjunta.

Korttelialueiden rakentamattomat osat, joita ei käytetä liikenteeseen, oleskeluun tai muuhun sellaiseen, on pidettävä huolitellussa kunnossa. Olemassa olevaa puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.

Rakennuksen alapohjan kosteudesta tai vedestä vaurioituvan alimman osan on oltava vähintään keskimäärin kerran sadassa vuodessa toistuvan tulvakorkeuden (HW/100) tasolla. Tämän lisäksi on huomioitava aaltoiluvара.

Hulevesien käsittelyssä ja kunnallistekniikan suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota vesiensuojelulliseen näkökulmaan. Hulevesistä ja viemäri-vesien johtamisesta on esitettävä tarkemmat suunnitelmat alueen jatkosuunnittelun ja rakennuslupamenettelyn yhteydessä. Hulevesien käsittely tulee tapahtua korttelikohtaisesti.

Vesi- ja jätevesihuolto voidaan hoitaa korttelikohtaisesti. Alueelle rakennetaan omat kaivot tai vesi johdetaan yhteiskaivoista. Alueen liittäminen alueelliseen vesiosuuskuntaan tai kunnan verkostoon on silti erittäin suotavaa.

Jätevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa ympäristönsuojelulakia ja sen nojalla annettuja säädöksiä ja voimassa olevia kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä sekä terveyden- ja ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymiä ohjeita. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä jätevesien käsittelysuunnitelma tarvittavine maaperäselvityksineen. Jätevedet tulee käsitellä keskitetysti ja sellaisella tekniikalla, ettei jätevesistä missään olosuhteissa aiheudu haittaa tai vaaraa vesistölle tai pohjavesille.

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

#### 4.32 Virkistysalueet

Kaavassa on osoitettu lähivirkistysalueita (VL-1 ja VL-2) virran rannoille sekä niille kattavat virkistysreitit, joita pitkin kosken alue ja läheinen uimapaikka ovat helposti saavutettavissa myös jalkaisin tai pyörällä. Alueille saa rakentaa virkistyskäyttöä, leikkiä ja ulkoilua palvelevia rakenteita ja laitteita.

Kosken eteläpuolen ja korttelin 1 lähialueet on osoitettu yhteiskäyttöisinä lähivirkistysalueina (**VL-1**). Alueelle voi sijoittaa venevalkaman, uimarannan, leikkikentän, grillikatoksen, laavun, yms. korttelialuetta 1 tukevia toimintoja sekä alueen huoltoyhteyksiä. Alueelle saa sijoittaa talousrakennuksia (yhteensä 100 k-m<sup>2</sup>) vähintään 10 metrin päähän rantaviivasta. Alueen metsiä saa käsitellä vain puistomaisena harvennushakkuuna siten, että alueen viihtyisyyden ja rantamaiseman kannalta riittävä puusto säilytetään.

Kosken pohjoispuolen rannat on osoitettu yhteiskäyttöisinä lähivirkistysalueina (**VL-2**). Alueelle voi sijoittaa venevalkaman, grillikatoksen, laavun, yms. korttelialuetta 1 tukevia toimintoja sekä alueen huoltoyhteyksiä. Alueelle saa sijoittaa talousrakennuksia (yhteensä 50 k-m<sup>2</sup>) vähintään 10 metrin päähän rantaviivasta sekä uuden saunarakennuksen (yhteensä 50 k-m<sup>2</sup>) kaavakartan osoittamalla tavalla. Alueen metsiä saa käsitellä vain puistomaisena harvennushakkuuna siten, että alueen viihtyisyyden ja rantamaiseman kannalta riittävä puusto säilytetään.

Kosken ennallistamissuunnitelman mukaisesti pieni osa suunnittelualueen pohjoisosasta osoitetaan vesialueeksi (**W**), vanhan vesiuoman aukaisu.

Entiset voimalaitosrakennukset osoitetaan suojeltavina rakennuksina (**sr**). Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti

arvokas ja kyläkuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Muutoksista on neuvoteltava Lahden museon kanssa. Rakennusoikeus määräytyy nykyisen rakennuksen mukaan.

Vanhan maantiesillan osalta (**sm**) selvitykset täydentyvät vielä kaavaprosessin aikana. Alueen osa, jolla mahdollisesti sijaitsee muinaismuistolaiilla rauhoitettu kiinteä muinaisjään-  
nös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinais-  
muistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvotel-  
tava Lahden museon kanssa. Kohteen status määritetään tarkemmin kaavaprosessin ai-  
kana (arkeologinen selvitys kevään 2023 aikana).

#### 4.33 Liikennealueet ja kulkuyhteydet

##### 4.331 Tiet

Alueen maankäyttö tukeutuu jo olemassa olevaan melko vilkasliikenteiseen Vääksyntiehen ja siitä suunnittelualueelle haarautuville yksityisteille. Kaava-alueen tiestö on osoitettu kaa-  
vakartalle ohjeellisena.

##### 4.332 Pysäköintialueet

Kosken virkistyskäyttöä varten on osoitettu ohjeellinen pysäköintialue (**p**) osin kartanon pelloilta käytöstä poistuneen voimalaitoksen länsipuolelta.



## 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 (Nuoramoisten seudun rantayleiskaava) sisältö on esitetty kohdassa 2.22. Yleiskaavojen lähialueen merkinnät ja tavoitteet on otettu huomioon myös ranta-asema-kaavassa.

### 5.2 Luontoarvot, rakennusperintö ja maisema

Luontoselvityksissä ei ole todettu erityisiä kaavatyötä rajoittavia tekijöitä. Alueelta ei ole löydetty uusia uhanalaisia lajeja (läheisen Ränninsaaren arvot on tiedostettu jo aiemmin). Maisemalliset arvot, kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta sekä rantamaisema otetaan huomioon kaavamääräyksissä:

Alueella on sopivina ryhminä noudatettava rakennuksen koon, mittasuhteiden, materiaalin ja värityksen suhteen yhtenäistä rakentamistapaa. Uudisrakentaminen ja peruskorjaaminen on sopeutettava ympäristöönsä siten, että ne sijainnin, muodon ja värityksen osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä.

Korttelialueiden rakentamattomat osat, joita ei käytetä liikenteeseen, oleskeluun tai muuhun sellaiseen, on pidettävä huolittellussa kunnossa. Olemassa olevaa puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.

Virran varrella VL-alueiden metsiä saa käsitellä vain puistomaisena harvennushakkuuna siten, että alueen viihtyisyyden ja rantamaiseman kannalta riittävä puusto säilytetään.

Entiset voimalaitosrakennukset osoitetaan suojeltavina rakennuksina. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas ja kyläkuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Muutoksista on neuvoteltava Lahden museon kanssa. Rakennusoikeus määräytyy nykyisen rakennuksen mukaan.

Vanhan maantiesillan osalta selvitykset täydentyvät vielä kaavaprosessin aikana. Alueen osa, jolla mahdollisesti sijaitsee muinaismuistolaila rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava Lahden museon kanssa. Kohteen status määritetään tarkemmin kaavaprosessin aikana (arkeologinen selvitys kevään 2023 aikana).

### 5.3 Vesihuolto

Rakennukset on helposti liitettävissä alueellisen vesiosuuskunnan vesijohto- ja viemäri-verkkoon ja alueen jätehuolto tulee järjestää keskitetysti, joten näiltäkään osin ympäristöä ei kuormiteta.

### 5.4 Liikenteelliset vaikutukset

Kaavaratkaisu nojautuu täysin jo olemassa olevaan tieverkkoon, uutta tietä on tarpeen rakentaa vain korttelialueen sisällä.

### 5.5 Alueen virkistystarpeiden suuntautuminen

Kaavan RM-korttelialueen rakentamistehokkuus on vain 0,10, joten korttelialueellekin jää tilaa myös virkistyskäyttöön. Alueelta on luontevat yhteydet lähialueen virkistysalueille.

## 5.6 Maanomistajien tasapuolinen kohtelu

Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksissä on lähivuosina toistunut käytäntö, jossa matkailuun ja tiiviille loma-asumiselle suunnatuille alueille voidaan myöntää enemmän rakennusoikeutta kuin lähialueen tavanomaisille ranta-asumiseen suunnatuille tonteille.

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. Elinkeinotoimintaa tukeviin palveluihin ja toimintoihin ei yleensä sovelleta samoja mitoitusperusteita kuin pelkästään loma-asuntojen rakentamiseen. Maankäyttö- ja rakennuslaki sallii myös sen, että eri käyttötarkoituksiin varatuille alueille osoitetaan eri määrä rakennusoikeutta. Esillä olevan ranta-asemakaavan suunnittelualueen mitoitus poikkeaa tavanomaisesta rantarakentamisesta. Kun kuitenkin otetaan huomioon kaavassa RM-korttelialueelle osoitettu käyttötarkoitus, kaavaa ei pidetä lainvastaisena sillä perusteella, että kaava-alueelle on osoitettu mahdollisesti enemmän rakennusoikeutta kuin lähialueen tavanomaisen loma-asumisen alueille on osoitettu tai olisi mahdollista osoittaa.

## 5.7 Sosiaaliset vaikutukset

Lähialueet ovat olleet jo pitkään virkistys- ja matkailukäytössä. Korttelialueen 1 välittömässä läheisyydessä on vain muutamia kiinteistöjä, joista niistäkään ei ole suoraa näköyhteyttä keskeiselle uudisrakentamisen suunnittelualueelle. Sosiaaliset vaikutukset ja mahdolliset häiriöt naapureille eivät oletettavasti juurikaan lisääny kaavamuutoksen myötä.

## 5.8 Taloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisu ei aiheuta kunnalle taloudellisia velvoitteita. Maanomistaja ja alueelle mahdollisesti myöhemmin tulevat yrittäjät vastaavat ranta-asemakaavan toteuttamisen kustannuksista mm. tien rakentamisen, vedenjakelun ja viemäroinnin osalta. Alueen rakentaminen ja vanhojen rakennusten saneeraus voidaan toteuttaa vaiheittain (kustannusten minimointi) ja edetä rakentamisessa kysynnän mukaan. Kaavaratkaisu antaa tähän luontevan mahdollisuuden.

Kaavasta on tulevaisuudessa taloudellista turvaa maanomistajalle, jolla on mahdollisuus luopua alueesta kosken ennallistamisen jälkeen. Suunnittelualueeseen rajautuvalla kartanon alueella on ollut aktiivista matkailutoimintaa ja alueelle haetaan edelleen uutta toimintaa. Virtaankosken kokonaisuuden toteuttaminen hyödyttää sekä kuntaa (mm. verotulot), mutta myös ympäröivää aluetta toimijoineen lisääntyvän aktiivisuuden muodossa (palveluiden kysyntä).

## 6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Alueen toteuttamisesta ei vielä ole päätöksiä. Maanomistajan ensisijaisena tavoitteena on tällä hetkellä kosken ennallistaminen ja vaelluskalan nousun mahdollistaminen. On ilmeistä, että kaavan toteuttaminen tapahtuu vaiheittain useiden vuosien aikana.

Kunta seuraa kaavan toteuttamista rakennusvalvonnan lupaharkinnan kautta.