

SYSMÄ

KAAVASELOSTUS

Tainion ranta-asemakaavan muutos

Kaavaluonnos 28.3.2023



 **Karttaako**

DI Jarmo Mäkelä

p. 0400 220082
jarmo.makela@karttaako.fi
www.karttaako.fi

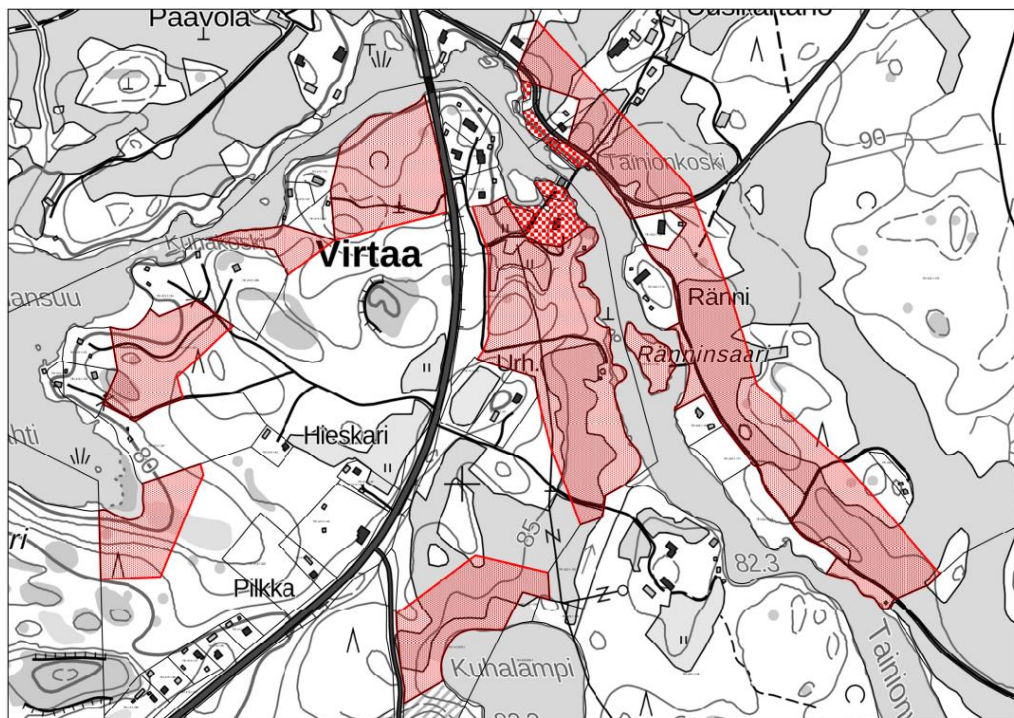
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Sijainti ja alue

Tainion ranta-asemakaavan muutos koskee tiloja Pyöriäinen 781-413-1-161, Tainio 781-417-3-124 ja Liljefors 781-422-1-155, jotka ovat Virtaan kartanoon kuuluvia ja yksityisessä omistuksessa olevia maita. Tainion ranta-asemakaavan muutos liittyy samaan aikaan käynnissä olevaan Virtaankosken ranta-asemakaavan laadintaan ja Virtaankosken ennallistamishankkeeseen. Aluetta on tavoitteena kehittää tiiviissä yhteistyössä matkailu- ja virkistystoimintaan tulevaisuudessa.



Suunnittelualueen alueellinen sijainti ympyröity punaisella (Sysmän karttapalvelu).



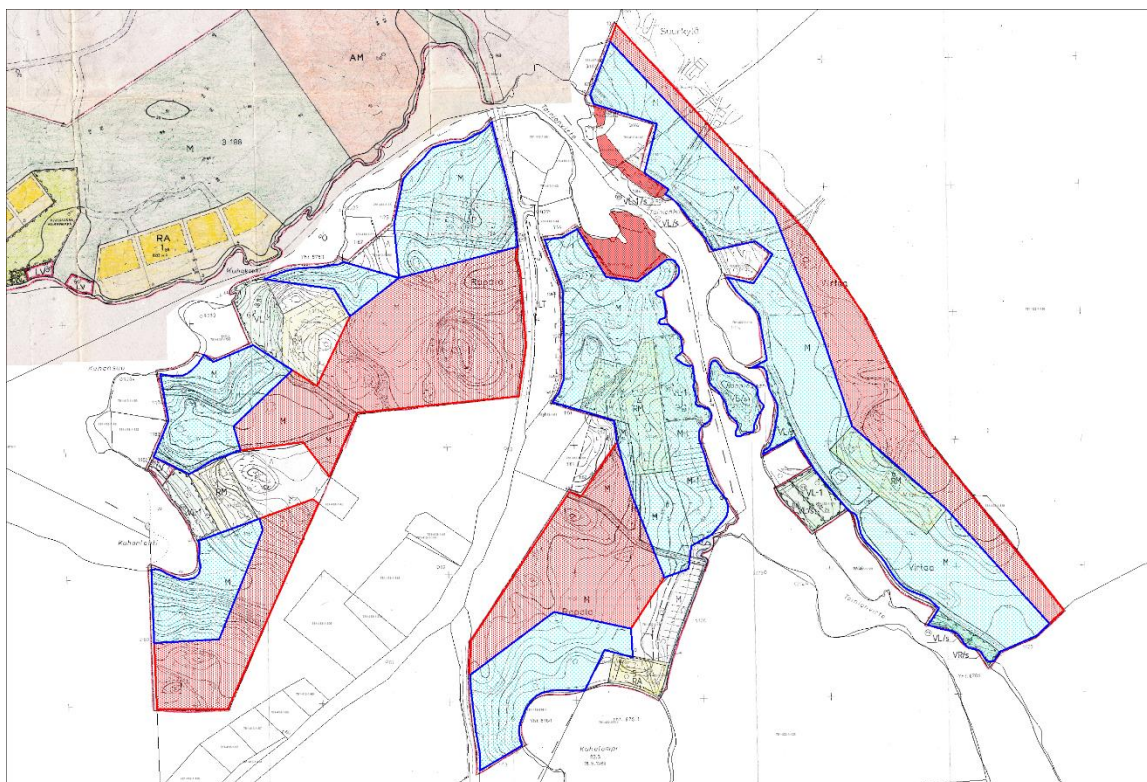
Suunnittelualueeseen kuuluvat tilat merkitty punaisella. Rasterilla läheiset Virtaankosken ranta-asemakaavan tilat. Kuvasta on jo rajattu pois kumottavat Tainion ranta-asemakaavan osat, jotka eivät ole rantavyöhykkeellä.

1.2

Kaavan tarkoitus ja tavoitteet

Tainion ranta-asemakaavan muutoksen päätavoitteena on sijoitella uudelleen Virtaan kartanon matkailu- ja virkistyskäyttöön jo nykyisessä kaavassa varattuja alueita ja niille kuuluvia rakennuspaikkoja. Läheisen Virtaankosken voimalan alueen muuttuessa matkailu-, virkistys- ja museoalueeksi yhteistyö tämän hankkeen kanssa on keskeistä. Kartanon mailla on enimmäkseen voimassa vuoden 1996 Tainion ranta-asemakaava, jonka muutosta nyt laaditaan samanaikaisesti uuden Virtaankosken ranta-asemakaavan kanssa. Kaavamuu- tos ei tule koskemaan varsinaista kartanon pihapiiriä, vaan sen maihin kuuluvia palstoja lähialueilta ja joen rannoilta.

Tainion nykyisen ranta-asemakaavan merkinnät eivät enää osittain vastaa nykypäivän käyttötarkoituksia ja kaavassa on myös osia, jotka ovat joko turhan laajoja tai eivät kuulu rantavyöhykkeeseen eli tarvittavan ranta-asemakaavan piiriin. Näiltä osin kaava tullaan kumoamaan. Kuva kumottavista alueista löytyy alta:



Tainion ranta-asemakaavan muutoksen yhteydessä kumottavat alueet merkitty punaisella rasterilla.

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	6
2.143	Historiallinen kartta-aineisto	7
2.144	Rakennuskanta ja rakennettu ympäristö.....	7
2.15	Kunnallistekniikka	8
2.16	Maanomistus	8
2.2	Suunnittelutilanne	8
2.21	Maakuntakaava ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	8
2.22	Yleiskaava.....	10
2.23	Asemakaava.....	12
2.24	Pohjakartta ja rakennusjärjestys	13
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
3.1	Kaavan vireille tulo	13
3.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	13
3.21	Osalliset.....	13
3.22	Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt.....	14
3.3	Ranta-asemakaavan tavoitteet.....	14
3.31	Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet	14
3.32	Maakuntakaavan ja yleiskaavan asettamat tavoitteet	14
3.33	Maanomistajan asettamat tavoitteet.....	14
3.4	Tutkitut vaihtoehdot	15
3.5	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	15
4	RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	17
4.1	Mitoituksen perusteet.....	17
4.11	Matkailualueiden mitoituksen perusteet.....	17
4.2	Kaavan mitoitus	17
4.3	Aluevaraukset.....	17
4.31	Korttelialueet.....	17
4.32	Virkistys- ja suojelualueet.....	18
4.33	Maa- ja metsätalousalueet	19
4.34	Liikennealueet ja kulkuyhteydet	19
4.341	Tiet.....	19
4.342	Pysäköintialueet	19
5	KAAVAN VAIKUTUKSET	20
5.1	Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan	20
5.2	Luontoarvot ja maisema	20
5.3	Vesihuolto	20
5.4	Liikenteelliset vaikutukset.....	20
5.5	Alueen virkistystarpeiden suuntautuminen.....	20
5.6	Maanomistajien tasapuolinen kohtelu	20
5.7	Sosiaaliset vaikutukset	21
5.8	Taloudelliset vaikutukset	21
6	RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	21

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
- 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).

Suunnittelualueella keskellä Tainionvirtaa on luontoarvoiltaan merkittävä Ränninsaari, joka on aiemmassa ranta-asetemakaavassa jo osoitettu merkinnällä VL/s eli sen ympäristö tulisi säilyttää. Alueella on luontoarvoja ja havaintoja valkoselkätikasta, joka on mainittu jo vuoden 1996 kaava-asiakirjoissa.



Ränninsaareen kulkeva silta (vas.) ja maisemaa saaresta (oik.) keväällä 2022

Suunnittelualueen maiseman keskiössä on joenvarren tilojen osalta Tainionvirta (kuvia joesta alla). Alueen välittömässä läheisyydessä on Virtaankoski, jonka käytöstä poistuneen voimalaitoksen ympäristöön suunnitellaan samanaikaisesti ranta-asetemakaavaa.



Maisemaa Tainionvirrälle ja Virtaankoskelle.

Rakentamisen ja suunnittelun kannalta keskeisimmät ja parhaiten matkailuun tai virkistykseen soveltuvat alueet sijaitsevat virran länsipuolella lähellä entisen voimalaitoksen tiloja. Alueen maasto on topografialtaan melko tasaista etenkin tilojen keskiosassa ja puusto on lähinnä koivu- ja mäntyvaltaista sekametsää. Maastosta harjumaisten alueen kohdalta on myös hienot näkymät virrälle, sillä se sijaitsee melko korkealla vesistöön verrattuna (kuvia maastosta seuraavalla sivulla).



Rakentamatonta maastoa virran länsipuolen harjanteelta. Alueen taustalla näkyy Tainionvirta.

Suunnittelualueen länsilaidalle jäävä Kuhanlahti on merkitty yleiskaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo) vuonna 2005. Yleiskaavan luontonselvityksen raportissa todetaan kohteesta: *”Majutveden ominaispiirteisiin kuuluvat paikoin laajat ruovikkorannat ja –lahdet, mihin liittyy usein luhtakasvillisuutta. Ruovikko- ja luh-tarannoilla on monipuolinen eläimistö ja kasvisto. Rantaluhdet ovat metsälain erityisen tärkeitä elinympäristöjä.”* Tälle alueelle ei siis tulla sijoittamaan rakentamista.

Tosin tuoreessa luontonselvityksessä näitä arvoja ei ole enää nostettu esille luonnon arvo-kohteina. Osa-alueen huono rakennettavuus ei kuitenkaan tue kyseiselle alueelle rakentamista.

Nyt kaavamuutosta varten laaditun luontonselvityksen suosituksissa nostetaan esille lähinnä Ränninsaari ja virran rantojen maisemallinen ilme: *”Alueella ei todettu rauhoitettuja tai uhanalaisia kasvilajeja eikä uhanalaisia lintulajeja, jotka olisi erityisesti huomioitava maankäytön suunnittelussa. Liito-oravalle (direktiivin IV(a) laji) soveltuvaa elinympäristöä todettiin Ränninsaareissa 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. yksityiskohtat ja osa-aluekohtaiset luonnehdinnat tarkemmin liitteenä olevasta selvityksestä.

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.

Voimalaitosalueen rakennuskantaa varten teetettiin rakennusinventointi (erillinen raportti 13.1.2023 Selvitystyö Ahola), jonka yhteydessä otettiin kantaa myös kartanon käytössä olleeseen rantasaunaan padon välittömässä läheisyydessä (ks. kansikuva). Selvityksen arvioinnissa todetaan, että saunarakennus kuuluu kartanon kulttuuriympäristöön ja on arviolta 1900-luvun alun rakennusvaihetta. On kokenut muutoksia aika paljon, mutta pienipiirteistä maisemaa täydentävä ja kohtuullisen varhainen rantasaunaksi. Varsinaista suojelutarvetta rakennukselle ei ole, mutta tavoitteena on silti säilyttää nykyinen rakennus kosken ennallistamisen yhteydessäkin (käyttötarkoitus jotakin alueen virkistyskäyttöä palvelevaa jatkossa, vaikka vedenpinta muuttuu kyseisellä alueella merkittävästi alemmaksi).

Merkittäviä historiallisia ja kulttuuriympäristön arvoja sisältävä kartanon pihapiiri jää varsinaisen kaavatyön ulkopuolelle (maankäytön ohjaus yleiskaavalla), mutta maisemallisesti tärkeitä peltoalueita ulottuu lähelle virran rantaa (pyritään pitämään avoimina jatkossakin).

2.142 Muinaisjäännökset

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 löytyi yksi uusi muinaisjäännös:

Sysmä Pyöriäinen

Mjtunnus: uusi

Status: muinaisjäännös

Ajoitus: historiallinen

Laji: asuinpaikka - torppa

Koordin: N 6813259 E 432206

Tutkijat: Jussila T 2022, inventointi.

Huomiot: Rapalan kylän Pyöriäisen takamaa-alueen kartassa v. 1855 paikalle on merkitty tonttimaa. Kuninkaankartalle (1796-1805) merkitty torppa paikantuu jokseenkin samoille kohdille. Vuoden 1969 peruskartalla kohta on tyhjä. Paikalla on siis ollut torppa ainakin 1700 luvun lopulta alkaen. Virrassa on torpan kohdalla ollut mylly ja kaksi myllyä vastarannalla. Olisiko kyseessä myllärin torppa? Torpan perustamisaika ei ole tiedossa, eikä myöskään hylkäämisaika. Vuosien 1855 ja 1969 väliä ei löytynyt asiaa selvittäviä kartoja.

Paikalla on laakea, hajotetun uunin jäännös aivan tien kupeessa. Sen pohjois- ja länsipuolella on arkeologisessa mielessä ehjää maastoa, jossa uunin lähellä kulttuurikerrokselta vaikuttavaa häiriintynyttä maata. Eteläpuolella on siis tiepenkka uuninraunion kupeessa ja samoin pengeri virran puolella. Uuninrauniossa näkyvissä tiilimurskaa ja lohkottuja kiviä. Sen ikä ei siis ole selvillä mutta ainakin alustavasti alueetta olisi sen arkeologisen säilyneisyyden takia syytä pitää muinaisjäännöksenä. Ks. tarkemmin raportti liitteenä. Osoitetaan kaavakartalle asianmukaisin merkinnöin.



Ehdotettu muinaisjäännösalue punaisella

2.143 Historiallinen kartta-aineisto

Karttoja on esitelty kattavasti liitteenä olevassa arkeologisessa inventoinnissa.

2.144 Rakennuskanta ja rakennettu ympäristö

Rakennetun ympäristön ja vanhan rakennuskannan osalta tehdään inventointi läheisen Virtaankosken ranta-asemakaavan yhteydessä (erillinen raportti). Tästä inventoinnista on rantasaunan osalta apua myös Tainion ranta-asemakaavan muutoksen suunnittelussa ja vaikutusten arvioinnissa (ks. kohta 2.141).

Koska varsinaisen Virtaan kartanon pihapiirin rakennukset eivät tule mukaan kaavaan, on rakennuskanta suunnittelualueella vähäistä. Suunnittelun keskiössä oleva virran länsipuoleinen alue on enimmäkseen rakentamatonta. Alueelta löytyy ainoastaan yksi sauna virran länsipuolelta (kuvia alla) ja kanoottivaja tms. varastorakennus virran itäpuolelta aivan suunnittelualueen kaakkoisnurkasta.



Sauna ja talousrakennus lähellä virranrantaa sen länsipuolella.



Venepaikka kanoottivajan tms. vieressä (vas.) ja laituri joen itäpuolella (oik.)

Lisäksi Ränninsaaren kohdalta löytyy virran länsirannalta yksi vuokrakäytössä oleva pie-nehkö mökki/ rantasauna:



VirtaVilla on 25 m² hirsimökki, jossa on hyvin varusteltu keittiönurkka, tunnelmallinen takkatupa nukkumaparvella (+ 9 m²) sekä mukavan kokoinen puulämmitteinen sauna omalla sisäänkäynnillä (www.virtaankartano.fi).

2.15 Kunnallistekniikka

Alueella on enimmäkseen mahdollisuus hyödyntää jo olemassa olevaa kunnallistekniikkaa ja tieverkostoa.

2.16 Maanomistus

Suunnittelualueeseen kuuluvat tilat ovat yksityisessä omistuksessa.

2.2 Suunnittelutilanne

2.21 Maakuntakaava ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

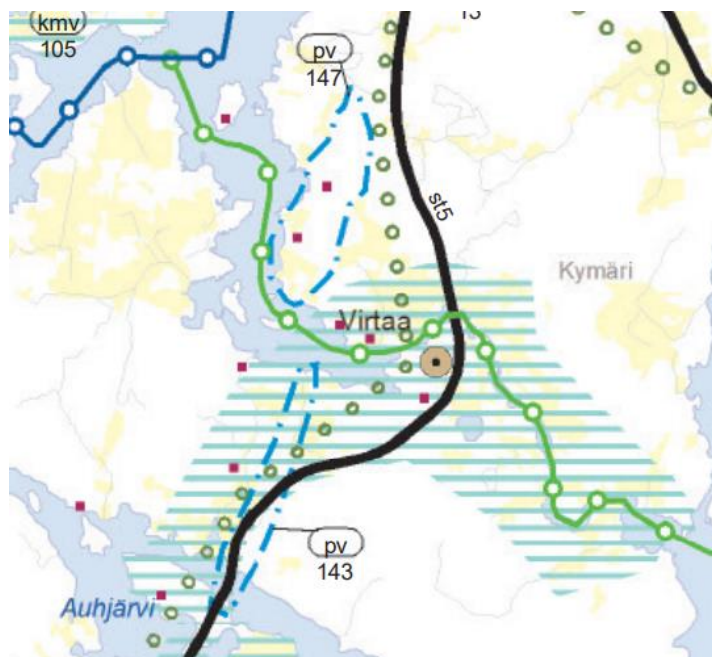
Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Tällä päätöksellä valtioneuvosto korvasi vuonna 2000 tekemän ja vuonna 2008 tarkistamansa päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden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

Tässä maakuntakaavassa suuri osa kaavahankkeisiin kuuluvasta alueesta 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 kivistä asuinpaikka Pilkan alueella).



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

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

 <p>Haja-asutuskylä</p> <p>Merkinnällä osoitetaan haja-asutusluontoiset kylät, joilla on merkitystä kyläverkoston eheytyksen tai vapaa-ajan asumisen kannalta.</p>	<p>SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:</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 kyliässä ja kylien läheisyydessä vapaa-ajan asumisen kehittämisen ja mahdollisuudet lisätä vapaa-ajan asumisen ympäristösuutta tai muuttaa alueella sijaitsevaa loma-asutusta pysyvään asutukseen tarpeisiin kestävä kehitys, kuntatalous, kylien erityispiirteet ja tiivis kylärakenne huomioon ottaen.</p>
 <p>Ohjeellinen ulkoilureitti</p> <p>Merkinnällä osoitetaan maakunnallisten ulkoilureittien yhteystarpeet taajamien ulkopuolella.</p>	<p>SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:</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>Melontareitti</p> <p>Merkinnällä osoitetaan melontaan soveltuvia reittejä.</p>	
 <p>Seututie tai pääkatu</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>Muinaismuistokohde</p> <p>Merkinnällä osoitetaan muinaismuistolain rauhoittamia muinaisjäännösalueita tai kohteita. Merkintään liittyy MRL 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus. Päijät-Hämeen vedenalaiset muinaismuistojäännökset on esitetty maakuntakaavaselostuksen liiteosan liitteessä 34.</p>	<p>SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:</p> <p>Muinaisjäännösalueiden ja –kohteiden ja niiden lähialueiden maankäyttöä, rakentamista ja hoitoa suunniteltaessa on itse muinaisjäännösten lisäksi otettava huomioon muinaisjäännösten suoja-alueet, maisemallinen sijainti ja mahdollinen liittyminen arvokkaisiin maisema-alueisiin ja/tai kulttuuriympäristöihin.</p>
 <p>Kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokas alue</p> <p>Alueen ominaisuuksia ilmaiseva merkintä, jolla osoitetaan maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita tai maisemanähtävyyksiä ja rakennettuja kulttuuriympäristöjä.</p>	<p>SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:</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

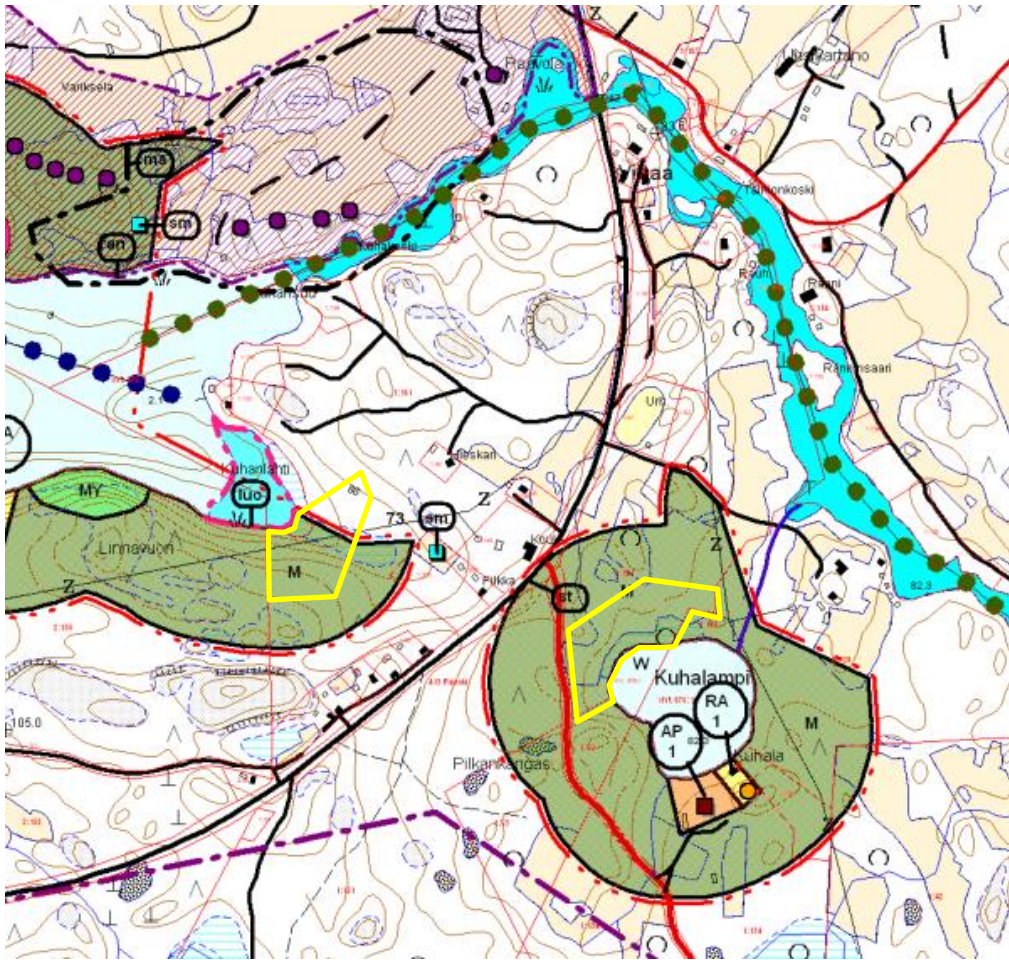
Yleiskaava

Tainion ranta-asemakaavan muutosalueella on voimassa kaksi yleiskaavaa: Nuoramoisten seudun rantayleiskaava ”Pienet järvet” vuodelta 2002 sekä Etelä-Sysmän ranta- ja kyläyleiskaava vuodelta 2007. Nuoramoisten seudun rantayleiskaava käsittää suurimman osan Virtaankosken seudusta ja sen rannoista. Etelä-Sysmän ranta- ja kyläyleiskaava sen sijaan käsittää lähinnä Kuhalammen alueen sekä suunnittelualueen läntisen reunan alueet.

Uudemmassa Etelä-Sysmän ranta- ja kyläyleiskaavassa Kuhalammen (W vesistöalue) ympäristö sekä suunnittelualueen läntinen laita on osoitettu enimmäkseen M-alueeksi (maa- ja metsätalousvaltainen alue). Kuhalammen etelärannalla ovat lisäksi aluevaraukset AP (erillispientalojen alue) ja RA (loma-asuntoalue) joilta löytyvät olemassa olevat rakennuspaikat. Nykyisestä yleiskaavasta puuttuu Kuhalammen pohjoisrannalta Tainion ranta-asemakaavassa 1996 osoitettu RA-alue ja sen rakennuspaikka eli se on siltä osin virheelinen. Myös Kuhanlahden ympäristöstä puuttuu merkintä, että kyseessä on ranta-asemakaava-alue.

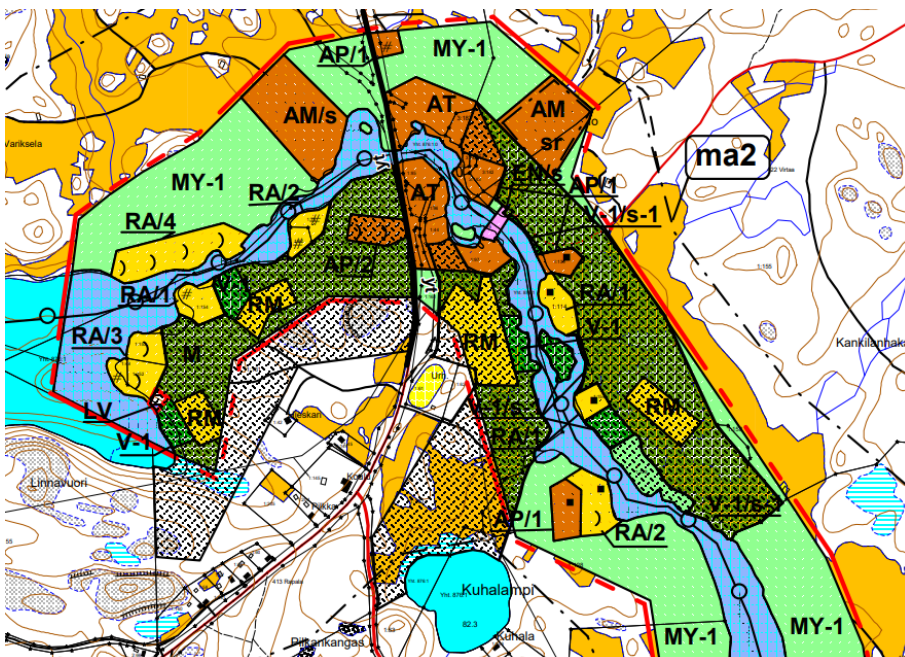
Suunnittelualueen läntiselle laidalle jäävä Kuhanlahti on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo) vuonna 2005 tehdyn luonto- ja maisemaintentoinnin tuloksena. Luontoselvityksen raportissa todetaan kohteesta: ”*Majutveden ominaispiirteisiin kuuluvat paikoin laajat ruovikkorannat ja –lahdet, mihin liittyy usein luhtakasvillisuutta. Ruovikko- ja luhtarannoilla on monipuolinen eläimistö ja kasvisto. Rantaluhdat ovat metsälain erityisen tärkeitä elinympäristöjä.*”

Pilkasta suunnittelualueen läheisyydestä löytyy yksi muinaismuistokohde (sm), kyseessä on kivikautinen asuinpaikka. Myös maakuntakaavassa osoitettu melontareitti (vihreät pisteet) kulkee Virtaankoskea pitkin. Seuraavalla sivulla kuva yleiskaavakartasta (keltaisella rajatut alueet ovat nyt suunnittelun alla):



Ote Etelä-Sysmän ranta- ja kyläyleiskaavasta vuodelta 2007. Lähde: Sysmän karttapalvelu.

Vanhempi Nuoramoisten seudun rantayleiskaava "Pienet järvet" on Virtaankosken rantojen osalta osittain toteava, sillä alueet löytyvät jo Tainion ranta-asemakaavasta (merkitty asemakaavaindeksillä alla olevassa kuvassa (tumma vinorasteri). Virtaankosken voimalan ympäristössä yleiskaava on voimassa, sillä alueella ei ole toistaiseksi vielä ranta-asemakaavaa.



Ote Nuoramoisten seudun rantayleiskaavasta (2002, voimaan 28.2.2007). Alueet, joilla on voimassa vahvistettu asemakaava, on merkitty rasterilla eli merkinnät ovat toteavia / Sysmän karttapalvelu.

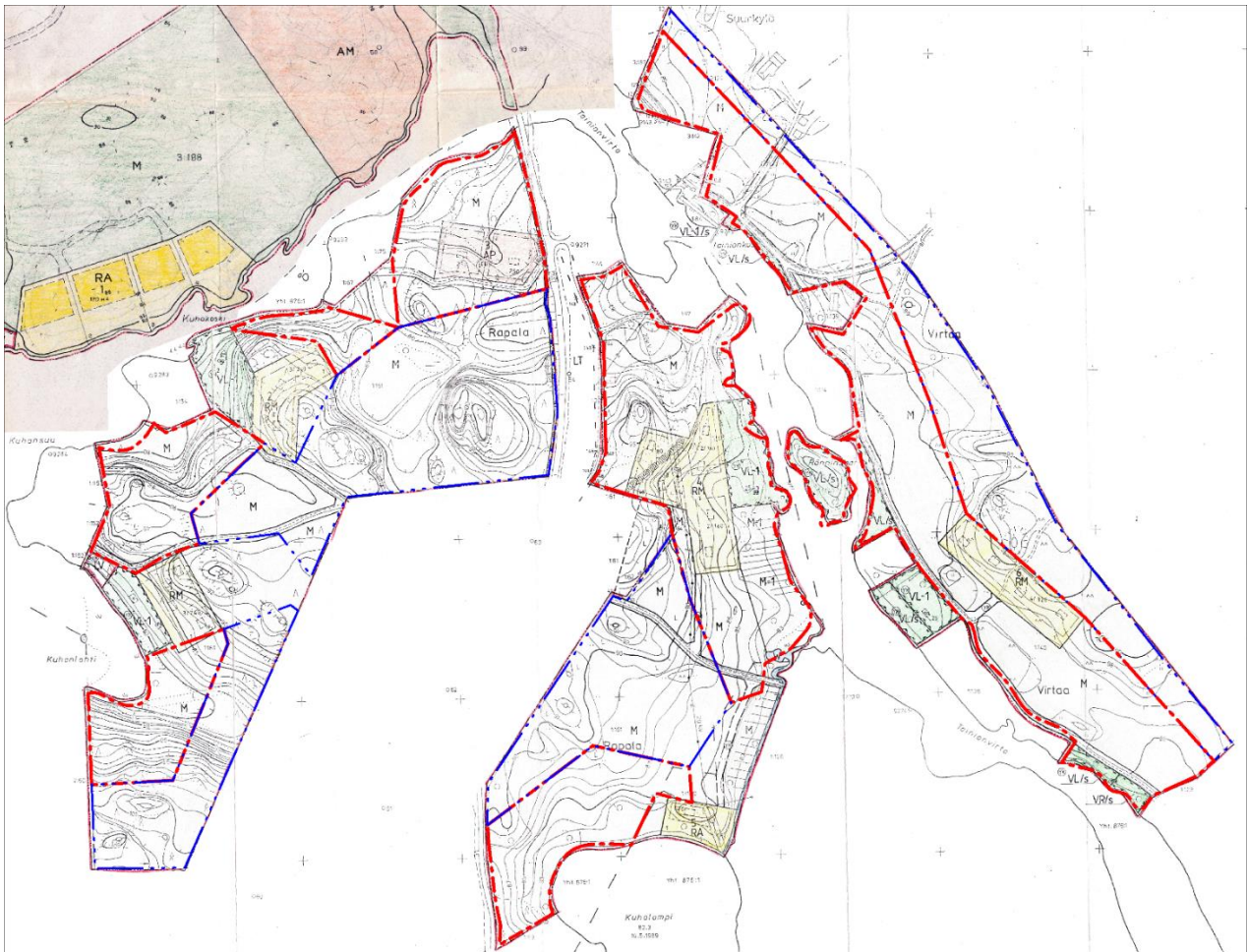
Edellisellä sivulla näkyvässä Nuoramoisten seudun rantayleiskaavassa suunnittelualan itäiset ja eteläiset osat on merkitty enimmäkseen ranta-asemakaava-alueeksi. Kosken ympäristön merkinnöistä löytyy muun muassa useita RM-alueita (matkailupalvelujen alue) sekä V-1 virkistysalueita (vahvistettu ranta-asemakaava). RM-aluevarausten taustamaastoon jää laajoja M-alueita eli maa- ja metsätalousvaltaisia alueita.

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 metsätalousalueet, joilla on valtakunnallisesti merkittäviä kulttuuri- ja luonnonympäristöön liittyviä arvoja.

2.23 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Tainion ranta-asemakaava (vahvistettu 8.2.1996), johon ollaan nyt laatimassa muutosta (kuva kaavasta alla).



Tainion ranta-asemakaava vuodelta 1996. Kaavan ulkopuolelle jäävillä alueilla on voimassa yleiskaava. Lähde: Sysmän karttapalvelu. Aluerajaus kaavamutokselle punaisella pistekatkoviivalla, sinisellä pistekatkoviivalla on osoitettu alueet, joilla nykyinen kaava kumotaan rantavyöhykkeen ulkopuolella (M-alueita)

Nykyisessä Tainion ranta-asemakaavassa on yleiskaavassakin näkyviä RM-alueita (matkailupalvelujen alue) neljä kappaletta. Näistä kaksi läntisintä on toteutunut tavanomaisina lomarakennuspaikkoina ja jäävät muutosalueen ulkopuolelle (eri maanomistus). Ranta-asemakaavan vakituisen asumisen kortteleista yksi (AP) kuuluu suunnittelualueeseen (tontit seututien länsipuolella). Näiden aluevarausten taustamaastoon jää laajoja M-alueita eli maa- ja metsätalousvaltaisia alueita. Kuten yleiskaavassa todetaan, alueella on myös asemakaavassa vahvistettuja V-1 virkistysalueita joen rannoilla.

Ränninsaari ja sen idänpuoleinen mantereen ranta on osoitettu merkinnällä VL/s eli sen ympäristö tulisi säilyttää. Alueella on luontoarvoja ja kevään maastokäynnillä sieltä löydettiin muun muassa uhanalainen valkoselkätikka, joka on mainittu jo vuoden 1996 kaava-asiakirjoissa. Alueelle on tehty vielä tarkempi luontoselvitys kaavoituksen aikana (selostusosan liitteenä).

Joidenkin aluevarausten osalta toisessa nykyisistä yleiskaavoista (Etelä-Sysmän ranta- ja kyläyleiskaava) on virheitä koskien ranta-asemakaava-alueita. Kухаламмен pohjoisrannan RA-aluetta ei löydy yleiskaavasta. Myös Kuhanlahden ympäristön osalta yleiskaavasta puuttuu merkintä, että se on jo kaavoitettu vuoden 1996 Tainion ranta-asemakaavassa.

Nykyinen ranta-asemakaava on joiltakin osiltaan turhan laaja: takamaastoon jää muun muassa laajoja maa- ja metsätalousalueita. Kaavamuutoksen ohessa kumotaan Tainion ranta-asemakaavan osat, jotka selkeästi eivät ole rantavyöhykkeellä. Lisäksi ajantasaistetaan kaavamerkintöjä ja aluevarauksia vastaamaan enemmän nykypäivää.

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 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. 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, osakaskunnat 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 maakuntakaava, 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.
- 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

Tainion ranta-asemakaavan muutoksen päätavoitteena on sijoitella uudelleen kartanon matkailu- ja virkistyskäyttöön jo nykyisessä kaavassa varattuja alueita (nykyinen kortteli 6 virran itärannalta poistuu ja kortteli 4 siirtyy pohjoista kohti lähemmäs koskea). Virtaankosken voimalan alueen muuttuessa matkailu-, virkistys- ja museoalueeksi yhteistyö viereisen kartanon kanssa on keskeistä. Nykyisen ranta-asemakaavan merkinnät eivät enää osittain vastaa nykypäivän käyttötarkoituksia ja kaavassa on myös osia, jotka eivät selkeästi kuulu rantavyöhykkeeseen. Näiltä osin kaava tullaan kumoamaan (nykyisen kaavan M-alueita).

Molempien hankkeiden yhteisenä tavoitteena on vetovoimaisen matkailukohteen luominen alueelle. Molempien 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 mylly 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.

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. Viereisen 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). Tainion kaavamuutokseen kosken ennallistaminen vaikuttaa eniten nykyisen rantasaunan rannan osalla (ks. myös kansikuva). Ote havainnekuvasta tämän osa-alueen kohdalta:



Sinisellä osoitettu pääperiaatteet Virtaankosken voimalaitospadon purkamisen ja kosken kunnostuksen asemapiirustuksesta (Ympäristötekniikan insinööri Jami Aho 26.1.2023).

3.4 Tutkitut vaihtoehdot

Maastotarkasteluiden ja esimerkiksi viistokuvien perusteella rakentamisen sijoittelua koko suunnittelualueella on luonnosteltu useasta eri näkökulmasta ja eri tehokkuuksilla. Luontevin paikka uudisrakentamiselle on selkeästi virran länsirannalla sijaitseva metsäinen harjanne, joka osittain on jo nyt kaavassa osoitettu rakentamiseen (RM).

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 touko-
kuussa 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 varsinkin jo nykyisen ranta-asemakaavan perusteella pääosin virkistys- ja matkailukäyttöön. Kysymyksessä on selkeästi elinkeinohanke, joille 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 kaavamuutoksessa on kysymys elinkeinohankkeesta ja kyläalueesta, jossa edellä esitetyn mukaisesti noudatetaan elinkeinohankkeen mitoitusperusteita. Emättilperiaatetta ei vastaavissa suunnittelukohteissa ole pääsääntöisesti sovellettu. Kahden nykyisessä kaavassa osoitetun, mutta rakentamattoman AO-tontin osalta on etsitty paremmin rakentamiseen soveltuvat alueet kauempaa maantien melualueesta.

4.2 Kaavan mitoitus

Kaava-alueen maapinta-ala on kaavassa muodostettujen tietokantojen perusteella 30,07 ha. Alueella on omaa rantaviivaa 1730 metriä. Ranta-asemakaavan maapinta-alat jakaantuvat eri käyttötarkoituksiin seuraavasti:

	ha	%
AO, 600 k-m ²	0,9858	3
RM, 900 k-m ²	1,0281	3
VL-1, 200 k-m ²	1,0714	4
VL/s, 20 k-m ²	1,0528	4
SL	0,4995	2
M	25,4299	84
MAA-ALUE YHTEENSÄ	30,0675	100

Korttelialueiden (2,01 ha) osuus kaava-alueen maapinta-alasta on n. 7 %. Taulukko osoittaa, että AO-alueiden (e=0,06) ja RM-alueiden (e=0,09) rakentamistehokkuus jää melko alhaiseksi, joten korttelialueille jää riittävästi vapaa-aluetta. Korttelialueilla on yhteensä 2 AO-tonttia ja RM-kortteliin saa rakentaa korkeintaan 9 loma-asuntoa.

Suunnittelualueen kokonaistehokkuus jää hyvin maltilliseksi (0,005).

Nykyisen kaavan M-aluetta kumotaan 20,3064 hehtaarin osalta.

4.3 Aluevaraukset

4.31 Korttelialueet

Vääksyntien länsipuolelle on osoitettu kaksi erillispientalojen korttelialuetta (**AO**), joilla kullakin on yksi omarantainen tontti. Alueille saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen sekä enintään neljä talousrakennusta. Kortteli 3 on lähes samassa paikassa kuin nykyisessä kaavassa, kortteli 6 siirretään kauemmas maantien melualueelta Kuhansuun

lahdelle. Alueille on valmiit tieyhteydet. Suhteellisen jyrkät maastonmuodot ohjaavat rakentamista luontaisesti siten, että päärakennus tulee sijoittumaan kauemmas rannasta ja vain rantasauna on järkevää sijoittaa rantaviivan lähistölle.

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue 4 (RM) ”yhdistää” nykyisen kaavan korttelialueet ja siirtyy lähemmäksi kosken aluetta pois eteläiseltä maisemallisestikin tärkeältä peltoaukealta. Yhden lomarakennuksen enimmäisrakennusoikeus on 150 k-m² (max. 9 kpl). Ohjeelliset uudet rakennuspaikat on osoitettu kaavakartassa. Korttelin 4 rakennusoikeuden saa toteuttaa myös pari- tai rivitalona. Korttelialuetta koskee osittamisrajoitus, eli alueelta ei saa lohkoa yksittäisiä tavanomaisia lomarakennuspaikkoja. Yhden asunnoista voi toteuttaa vakituksena (ns. talonmiehen asunto).

Virran maisemallisesti tärkeimmät rannan kohteet on rajattu rakentamisen ulkopuolelle. Rakennusoikeus 900k-m² ja enimmäiskerros-luku I 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 aaltoiluvara.

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 Virkistys- ja suojelualueet

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

Kosken ja korttelin 4 lähialueet on osoitettu yhteiskäyttöisinä lähivirkistysalueina (VL-1). Alueelle voi sijoittaa uimarannan, leikkikentän, grillikatoksen, laavun, yms. korttelialuetta 4 tukevia toimintoja sekä alueen huoltoyhteyksiä. Alueelle saa sijoittaa saunarakennuksia (sa, yhteensä 150 k-m²) kaavakartan osoittamalla tavalla ja talusrakennuksia (yht. 50 k-

m²) vähintään 10 metrin päähän rantaviivasta. Alueen metsiä saa käsitellä vain puistomaisena harvennushakkuuna siten, että alueen viihtyisyyden ja rantamaiseman kannalta riittävä puusto säilytetään.

Virran länsirannan VL-1 alueella sijaitsee alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös (**sm**). Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava Lahden museon kanssa.

Muilta osin virran rannat on osoitettu lähivirkistysalueina, joilla on ympäristöarvoja (**VL/s**). Alueelle voi sijoittaa virkistyskäyttöä tukevia toimintoja sekä alueen huoltoyhteyksiä, siten että alueen ympäristöarvot eivät vaarannu. Alueella saa säilyttää nykyisen huoltorakennuksen (yhteensä 20 k-m²) kaavakartan osoittamalla tavalla. Alueen metsiä saa käsitellä vain puistomaisena harvennushakkuuna siten, että alueen luontoarvojen, viihtyisyyden ja rantamaiseman kannalta riittävä puusto säilytetään.

Ränninsaari osoitetaan kaavassa luonnonsuojelualueena (**SL**) nykyisen käyttönsä mukaisesti.

4.33 Maa- ja metsätalousalueet

Pääosa suunnittelualueesta osoitetaan tavanomaisena maa- ja metsätalousalueena (**M**).

4.34 Liikennealueet ja kulkuyhteydet

4.341 Tiet

Alueen maankäyttö tukeutuu jo olemassa olevaan melko vilkasliikenteiseen Vääksyntiehen ja siitä kortteleille 3, 4 ja 6 haarautuville yksityisteille. Kaava-alueen tiestö on osoitettu kaavakartalle ohjeellisena.

4.342 Pysäköintialueet

Kosken virkistyskäyttöä varten on osoitettu ohjeellinen pysäköintialue kartanon pelloilta käytöstä poistuneen voimalaitoksen lähistöltä.

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

Yleiskaavojen (Nuoramoisten seudun rantayleiskaava ja Etelä-Sysmän ranta- ja kyläyleiskaava) sisältö on esitetty kohdassa 2.22. Yleiskaavojen lähialueen merkinnät ja tavoitteet on otettu huomioon myös ranta-asemakaavan muutoksessa. Yleiskaavan ja nykyisen ranta-asemakaavan väliset ristiriitaisuudet ja virheet, kuten yleiskaavasta puuttuvat Kuhalammen pohjoisrannan RA-alueen rakennuspaikka sekä Kuhanlahden alueen merkintä asemakaava-alueeksi huomioidaan muutosta laadittaessa.

5.2 Luontoarvot ja maisema

Luontoselvityksissä ei ole todettu erityisiä kaavamuutosta rajoittavia tekijöitä. Alueelta ei ole löydetty uusia uhanalaisia lajeja (Ränninsaaren arvot on tiedostettu jo aiemminkin). Maisemalliset arvot on otettu huomioon (mm. säilyttämällä peltoalueet rakentamiselta). Lähialueen entinen ja nykyinen 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 huolitellussa 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.

5.3 Vesihuolto

Rakennukset on helposti liitettävissä alueellisen vesiosuuskunnan vesijohto- ja viemäriverkkoon 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 korttelialueiden sisällä.

5.5 Alueen virkistystarpeiden suuntautuminen

Kaavan RM-korttelialueen rakentamistehokkuus on vain 0,09, 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 muutoksen 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 4 välittömässä läheisyydessä on vain muutamia kiinteistöjä, joista niistäkään ei ole suoraa näköyhteyttä keskeiselle suunnittelualueelle. Sosiaaliset vaikutukset ja mahdolliset häiriöt naapureille eivät oletettavasti juurikaan lisääny kaavamuutoksen myötä. Nykyisen kaavan rakennusoikeutta on pyritty tiivistämään ja siirtämään kauemmas eteläosan naapureista.

5.8 Taloudelliset vaikutukset

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

Kaavasta on tulevaisuudessa taloudellista turvaa maanomistajalle, joka tulee jatkossa pääosin vuokraamaan mökkejä alueelta mm. kalastusmatkailuun. 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 toimijoihin lisääntyvän aktiivisuuden muodossa (palveluiden kysyntä).

6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Alueen toteuttamisesta ei vielä ole päätöksiä. Maanomistajan tavoitteena on käynnistää alueen markkinointi, rakentaminen ja vuokraustoiminta maltillisesti kaavan voimaan tulon jälkeen. On ilmeistä, että kaavan toteuttaminen tapahtuu vaiheittain useiden vuosien aikana.

Kunta seuraa kaavan toteuttamista rakennusvalvonnan lupaharkinnan kautta.