

# Pietilänvuoren ranta-asemakaavan muutos

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

(OAS)

15.9.2019



### TUNNISTETIEDOT

**Kaavan nimi:** Pietilänvuoren ranta-asemakaavan muutos

**Kunta:** Sysmä (781)

**Kylä:** Saari (414)

**Tila:** Pietilä (3-178)

## SISÄLLYSLUETTELO

**Kannen kuva:** Kuuperinsaari, Kaksosten luoto ja Sorkkasaari ilmakuvassa

- 1. Maanomistajat ja kaavan laadittajat sekä sisällysluettelo**
- 2. Suunnittelualue**
- 3. Tavoite**
- 4. Perusteet rakennusoikeuksille**
- 5. Varaukset luonnonsuojelualuille**
- 6. Aiemmat suunnitelmat ja selvitykset**
  - 6.1. Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet
  - 6.2. Maakuntakaava
  - 6.3. Yleiskaava
  - 6.4. Ranta-asemakaava
- 7. Olemassa olevat selvitykset**
  - 7.1. Rakennetun ympäristön selvitykset
  - 7.2. Arkeologiset selvitykset
  - 7.3. Muut selvitykset ja suunnitteluaineisto
  - 7.4. Laadittavat selvitykset/pohjakartta-aineisto
- 8. Kaavaprosessi**
- 9. Arvioitavat vaikutukset**
- 10. Aikataulu**
- 11. Vaikutusalue**
- 12. Osalliset**
- 13. Viranomaiset**
- 14. Tiedottaminen**
- 15. Yhteystiedot ja palaute**

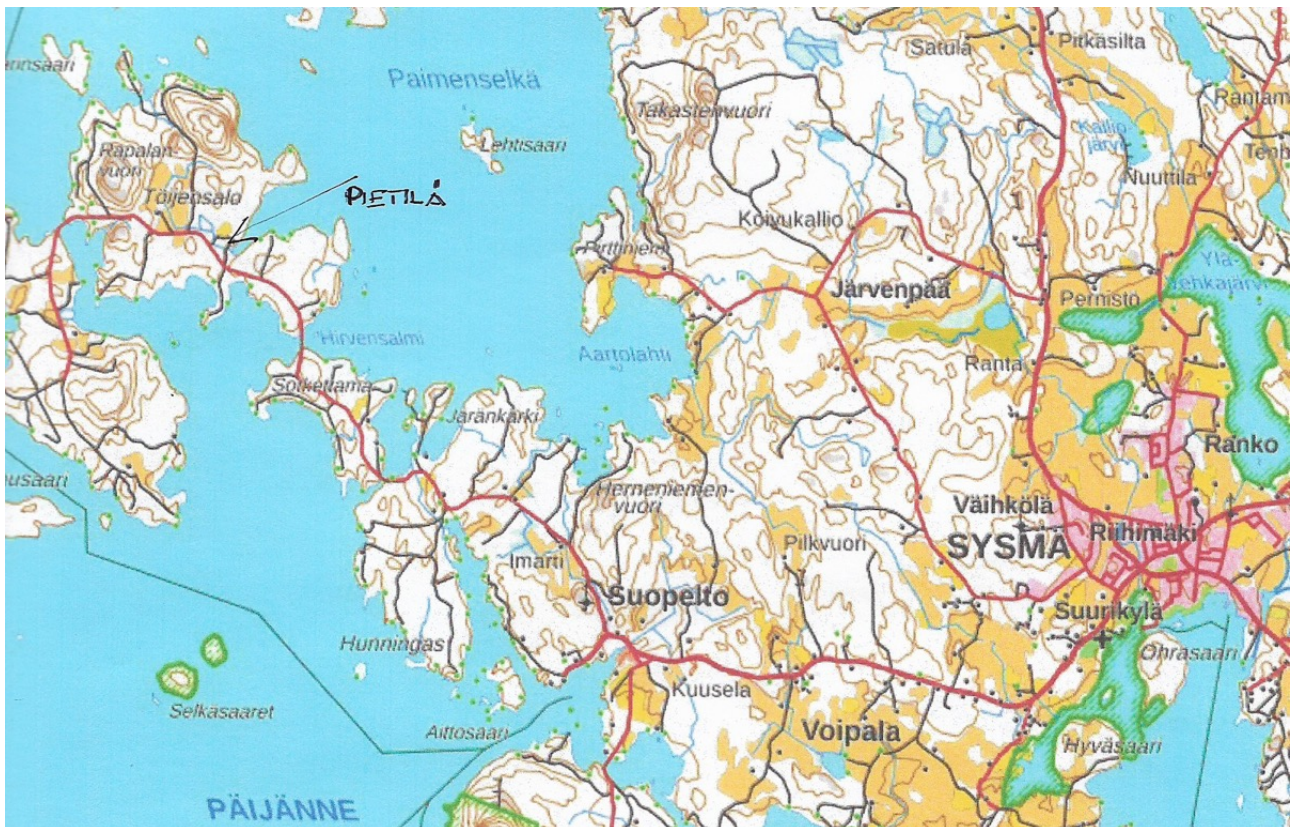
## 1. MAANOMISTAJAT JA KAAVAN LAADITUTTAJAT

Raili ja Lauri Kangas  
Tuomaankatu 6  
18100 Heinola  
p. 040-5825591

### KAAVAN LAATIJA

Pauli Lundberg, rkm  
Lassilantie 12  
18300 HEINOLA  
p. 040 4196001  
pauli.lundberg@phnet.fi

## 2. SUUNNITTELUALUE



Kuva 1 Pietilän tila, jota suunnittelu koskee



Kuva 2 Tilan kolme palstaa ja likimääräinen arvio suunnittelualueista, jotka on rajattu punaisella

Tilan pinta-ala on 18,4 ha. Siihen kuulu Päijänteen rantaviivaa n.1,8 km. Tila muodostuu kolmesta palstasta.

Palsta 1 on tilan pohjoisilla saarilla: Sorkkasaari ja Kuuperinsaari.

Palsta 2 muodostuu Töijensalontien 575 kohdalta pohjoiseen aukeavista Pietilänlahden rannoista, jossa rantaviivaa yli 0,5 km.

Palsta 3 sijaitsee Töijensalontiestä etelään lähtevän Varpussaarentien molemmilla puolilla, eteläisimpänä pisteenä Reimariluoto.

Matkaa Sysmän keskusta on tilalta n. 12 km.

Nykyisen ranta-asemakaavan laatimisen aikaan (1994) tilan koko oli 108 ha. Tilasta on lohkaistu ensin osa lisämaaksi naapurille ja loma-asuntotonteiksi perikunnan jäsenille. Nykyinen päätila on pyritty säilyttämään, yleiskaavan suosituksen mukaisesti perinnetilana, vaikka se perinnönjakoa edeltäneessä kaavoituksessa merkittiin vapaa-ajan asunnoksi. Pienen pellon ja metsien keskellä olevassa tilakeskuksessa on yhdeksän vanhaa rakennusta. Puutarhaan on istutettu lisää marjapensaita ja 50 omenapuuta.

Suunnittelualue on palstalta 1 noin 1 ha, Sorkkasaari ja palstalta 2 alle 3ha sekä palstalta 3 n. 1000m<sup>2</sup>.

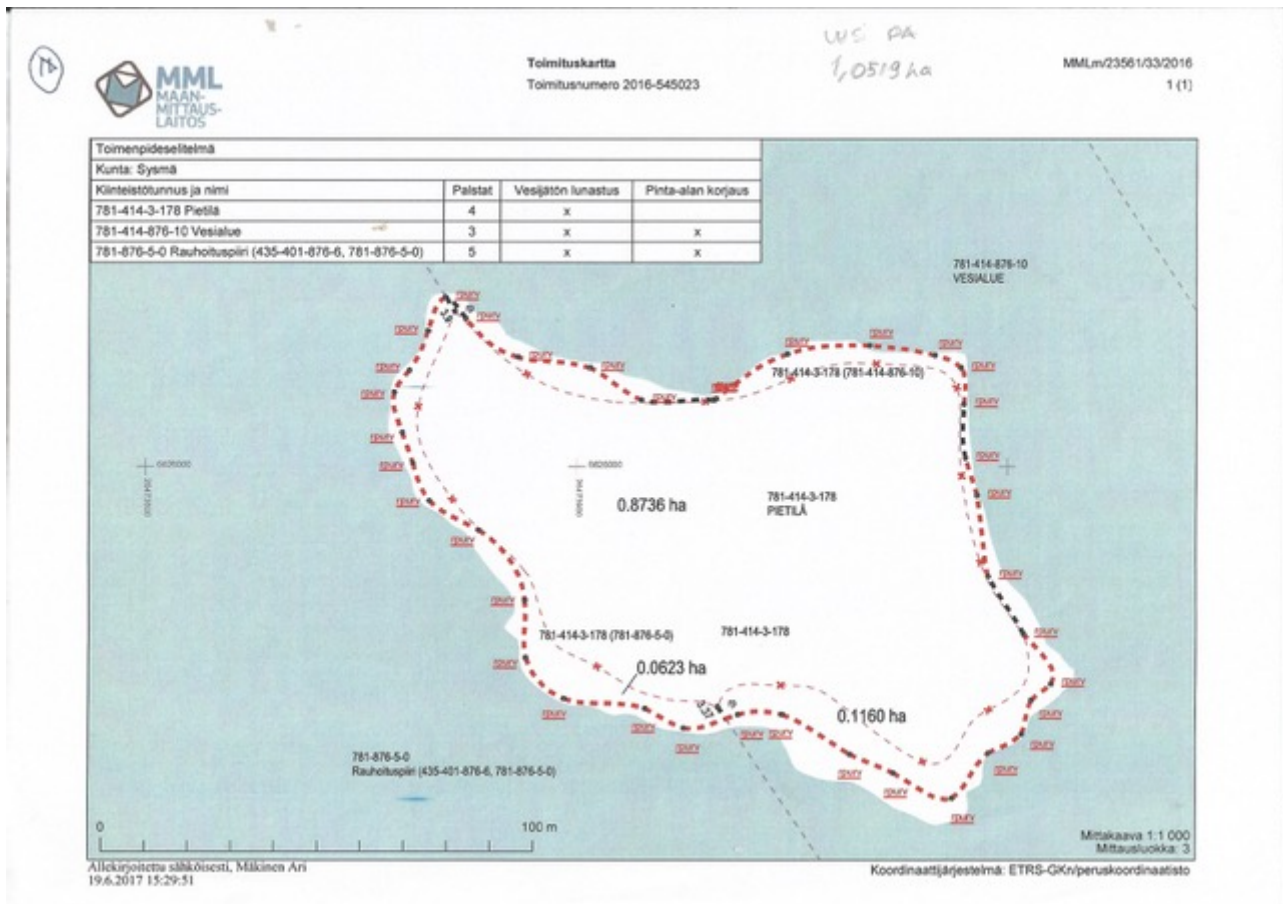
### **3. TAVOITE**

Ranta-asemakaavan muutoksen tavoite on osoittaa perusteet yhdelle uudelle vapaa-ajan asuintontille.

Toinen tavoite on vahvistaa perinteinen, yhdeksän rakennuksen tilakeskus AM merkinnällä ja varata sille laiturin ja venevalkama tilakeskuksen eteläpuolelta. Näin tilakeskus säilyy kokonaisuutena ja kävelymatkan etäisyydellä siitä on pääsy myös Töijensalon eteläpuolisille vesille. Tilakeskuksesta Töijensalon eteläpuolelle on mastoveneellä n. 13 km.

### **4. PERUSTEET RAKENNUSOIKEUKSILLE**

- Tilan pohjoisosassa sijaitseva Sorkkasaari on tarkistusmitattu ja sen pinta-alaaksi Maanmittauslaitos on vahvistanut 1,0519 ha. Sysmän kunnanhallituksen 14.3.2011 hyväksymien mitoitusperusteiden mukaan pinta-alaltaan yli yhden hehtaarin saaret antavat yhden rakennusoikeuden (1 lay).  
Tonttikohtainen rakennusoikeus määritellään Päijänteen rantayleiskaavan muutoksen mukaiselle tasolle.  
On hyvä havaita, että Sorkkasaarta ei ole tähän mennessä otettu huomioon minkään kaavan missään mitoituslaskelmassa, koska sitä on pidetty alle hehtaarin kokoisena. Tarkistusmittaus nosti saaren mitoituslaskelmakelpoiseksi. Rakennusoikeuden osoittaminen sille ei näin ollen voi loukata ranta-asemakaavan muiden maanomistajien oikeuksia.



Kuva 3 – Sorkkasaari, MML:n tarkistusmittaus kartta

- Kaavamuutosta ohjaava yleiskaava 2002 on merkinnyt tilakeskuksen AM eli maatalan tilakeskus. Ranta-asemakaavassa sen merkintä on RA/s. Yleiskaava on maininnut tilakeskuksen perinnetilana, jonkalaisena se on pyritty säilyttämään. Ranta-asemakaavan muutoksella on tarkoitus palauttaa tilakeskus merkintään AM. Merkinnän muutos ei vaikuta loma-asuntoyksikköjen määrään. Myös AM merkintä on laskennallisesti 1 lay, kuten nykyinenkin merkintä RA/s.



Kuva 4 - Tilakeskus ilmakuva etelästä

## 5. VARAUKSET LUONNONSUOJELUALUEIKSI

Hämeen ELY-keskuksen luonnonvarayksikkö on esittänyt (2017) osaa Pietilän tilan alueesta METSO-ohjelman mukaiseksi yksityiseksi suojelualueeksi. Asiasta ei ole sovittu, koska tilan nykyinen ranta-asetmakaava on toteuttamatta ja koska suojelualueesta sopiminen on ollut syytä tehdä ranta-asetmakaavan muutokseen liittyen.

Maanomistaja on teettänyt luontoselvityksen koko tilasta osana valmistautumista ranta-asetmakaavan muutokseen. Selvitys täydentää alkuperäisen rantakaavan laadinnan yhteydessä tehtyä ympäristöarviota sekä Päijänteen rantojen yleiskaavoja varten tehtyjä luontoselvityksiä. Tämän OAS:n liitteenä olevan luontoselvityksen (Teppo Häyhä 15.9.2019) raportti suosittelee suojelualueita pienemmälle alueelle kuin ELY-keskuksen esitys.

Suojeltavaksi harkittavat alueet eivät kuulu tähän kaavanmuutokseen. Niitä harkitaan ELY-keskuksen esityksen mukaan erikseen kaavanmuutoksen valmistuttua, tavoitteena yksityisen suojelualueen perustaminen.



*Kuva 5 - Varpussaaren niemi ilmakuvassa pohjoisesta kuvattuna. Suojelualueet painottuisivat tänne.*

## **6. AIEMMAT SUUNNITELMAT JA SELVITYKSET**

### **6.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava suunnittelussa huomioon.

### **6.2. Maakuntakaava**

Päijät-Hämeen maakuntakaava (2014) tuli voimaan 10.3.2017. Suunnittelualueelle ei kohdistu maakuntakaavan varauksia.





Kuva 6 - Ote maakuntakaavasta, Töijensalo

### 6.3. Yleiskaava

Suunnittelualuetta koskevat seuraavat rantayleiskaavat:

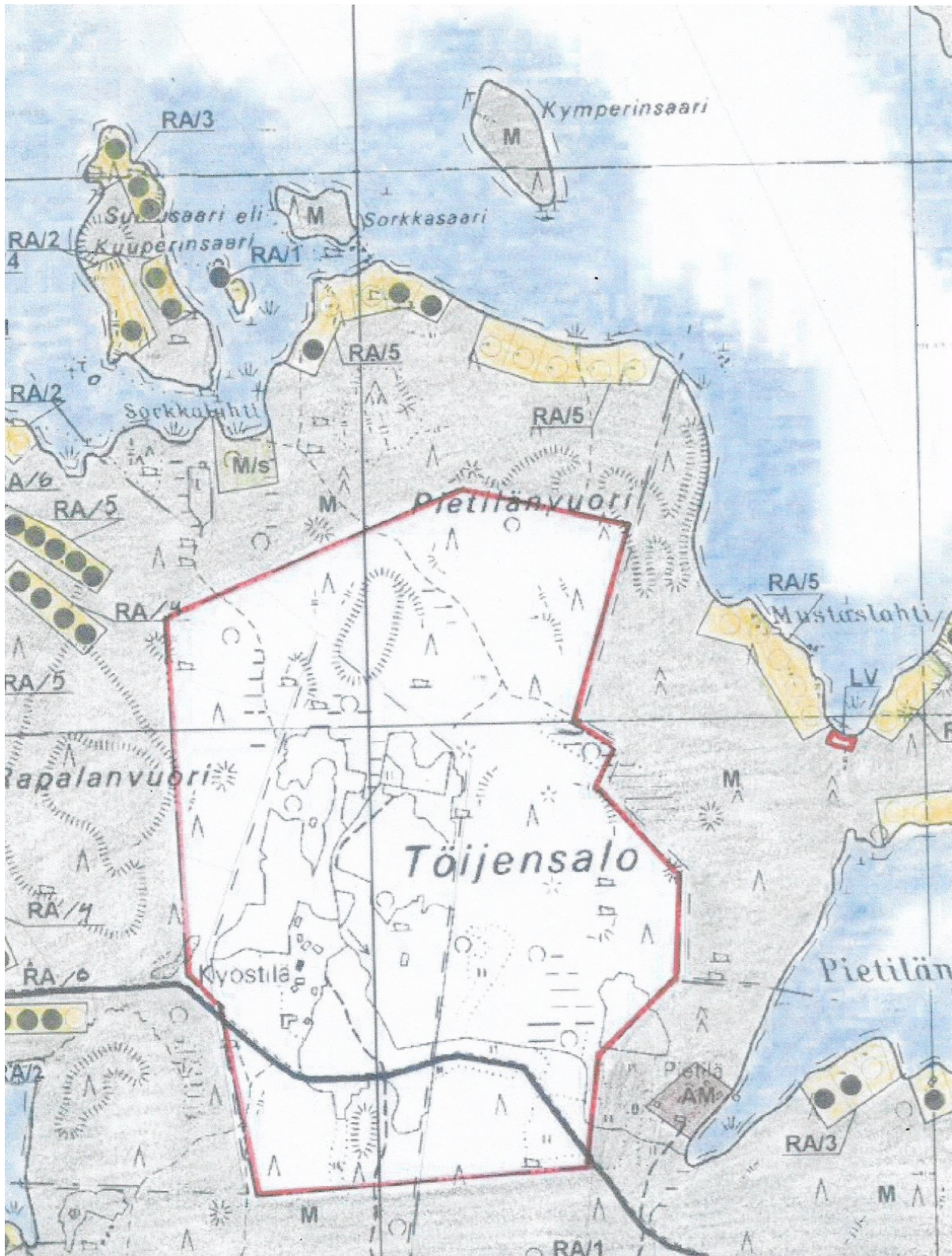
Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaava (2002) ja

Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaavan muutos (2014).

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

Pietilänvuoren rantakaavasta vahvistamatta jääneellä osalla on voimassa vuoden 2014 osayleiskaavan muutos, katso kuva 8. Tämä n.1 ha alue on merkitty metsämaaksi (M).

Tässä Pietilänvuoren ranta-asemakaavan muutoksessa on ohjaavien yleiskaavojen asemassa tarkoitus pitää kunnanhallituksen päätösten mukaisesti: Vuoden 2002 osayleiskaavaa ja vuoden 2011 mitoitusperiaatteita.



Kuva 7 Ote Päijänteen rantaosayleiskaavasta 2002



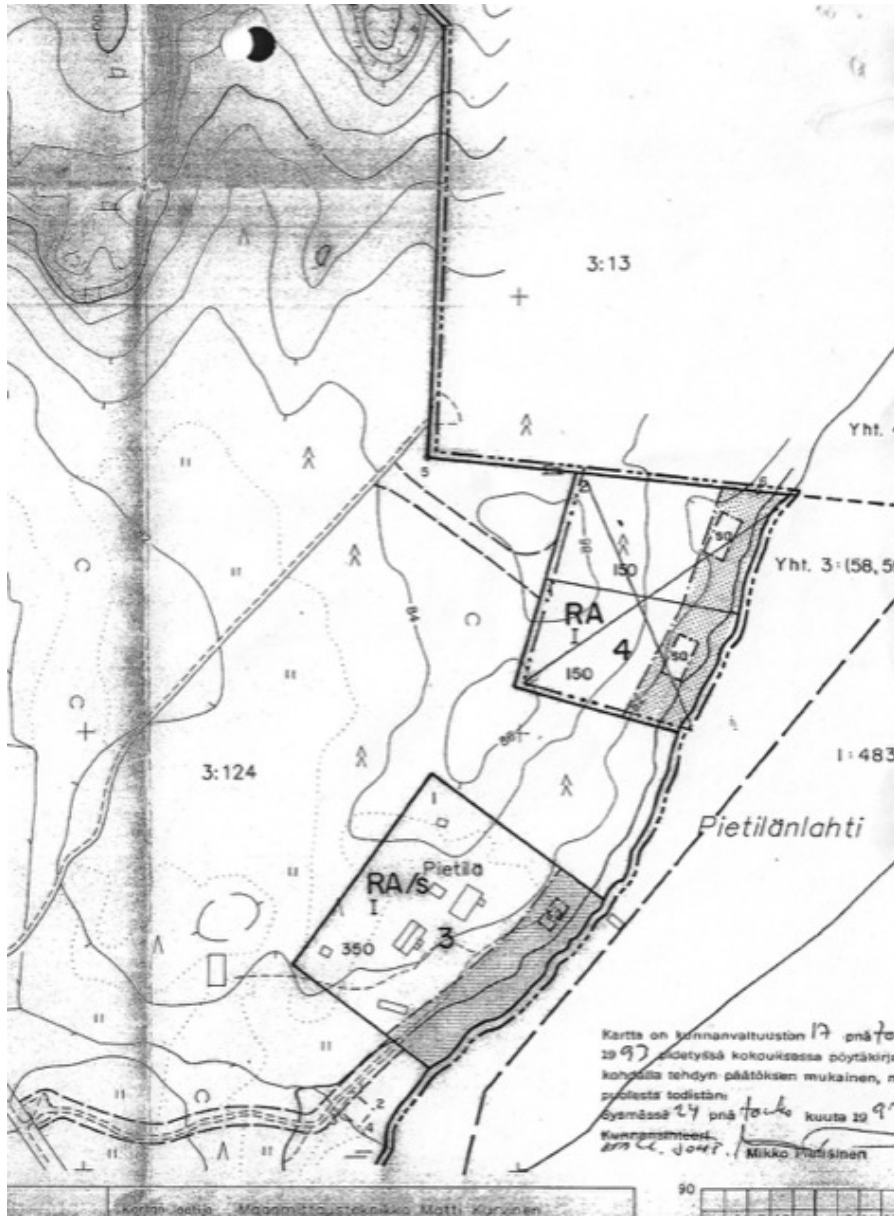
Lääninhallituksen vahvistamispäätöksen jälkeen kaavaa ei enää käsitelty kunnan päätöselimissä. Kunta tulkitsi, että lääninhallitus oli poistanut kaavasta n. yhden hehtaarin alueen ja muuttanut rakennusoikeuksien määrää eikä pelkästään jättänyt hyväksymättä kahta rakennuspaikkaa.

#### **LÄÄNINHALLITUKSEN RATKAISU**

Lääninhallitus hyväksyy valituksen ja jättää vahvistamatta kunnanvaltuuston päätöksen siltä osin kun siinä on hyväksytty rakennuspaikoiksi kortteli RA 4. Muilta osin lääninhallitus vahvistaa kunnanvaltuuston päätöksen. Vahvistamatta jätetty korttelialue on yliviivattu puneella rantakaavakarttaan.

*Kopio lääninhallituksen ratkaisusta 28.3.1994*

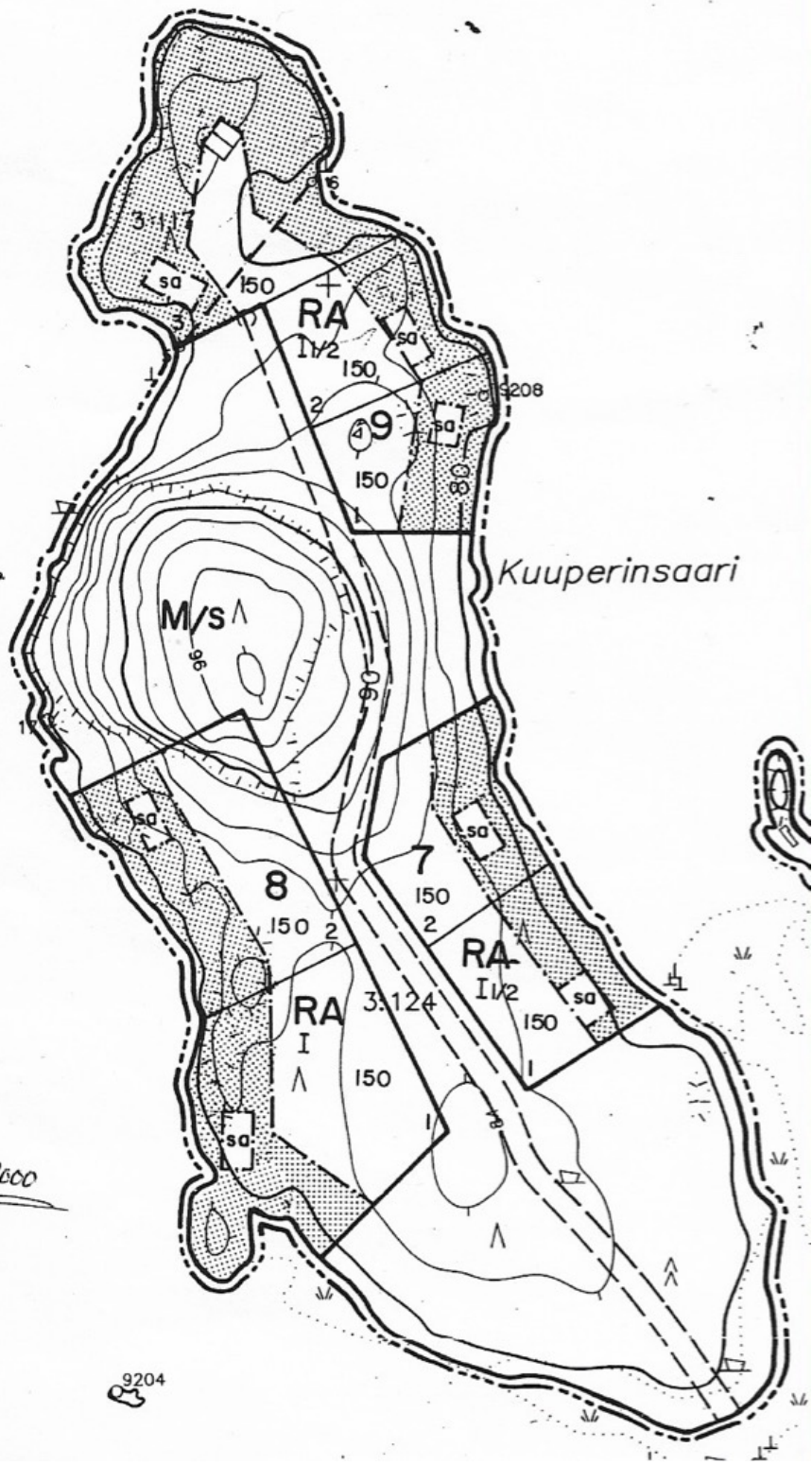
Nykyisestä tilasta 3,37 ha kuuluu Pietilän ranta-asemakaavaan (1980).



Kuva 9 – Tilan talouskeskus ja palstan 2 ydinosa rantakaavassa (1994)



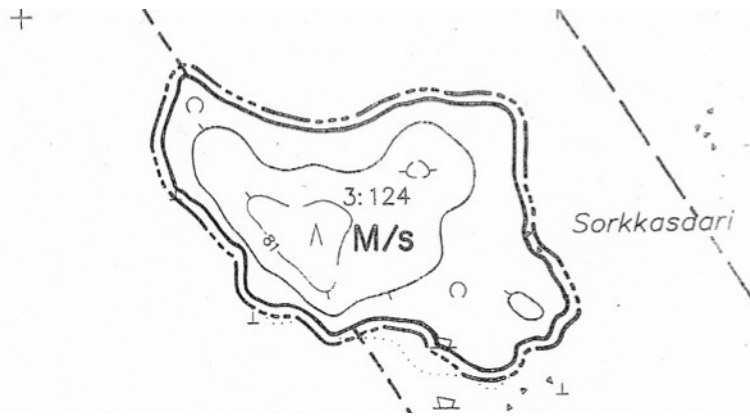
Kuva 10 - Palsta 3 rantakaavassa (1994)



1:2000

9204

Kuva 11 – Kuuperinsaari palstalla 1rantakaavassa (1994)



Kuva 12 – Sorkkasaari palstalla 1 rantakaavassa (1994)

## 7. OLEMASSA OLEVAT SELVITYKSET

### 7.1. Rakennetun ympäristön selvitykset

- RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston 22.12.2009 päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen. Suunnittelualue ei kuulu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin.
- Maakuntakaavan laatimisen yhteydessä on selvitetty maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt. Päijät-Hämeen maakunnallinen inventointi on valmistunut 2005: MARY- maakunnallisesti arvokkaat rakennetut ympäristöt. *Päijät-Hämeen rakennettu kulttuuriympäristö*, Henrik Wager, Päijät-Hämeen liiton julkaisu A159, 2006. Suunnittelualue ei kuulu maakunnallisesti arvokkasiin kulttuuriympäristöihin.
- Sysmän rakennetun kulttuuriympäristön selvitys. (KUKUSE). Nina Könönen, Hämeen ympäristökeskuksen moniste 98/2005. Suunnittelualueella ei sijaitse arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä.

### 7.2. Arkeologiset selvitykset

- Päijät-Hämeen kiinteät muinaisjäännökset / Päijät-Hämeen liitto 2008.
- Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaava-alueen arkeologinen inventointi / Päijät-Hämeen maakuntamuseo 2012
- Museoviraston muinaisjäännösrekisteri. Suunnittelualueella ei sijaitse kiinteitä muinaisjäännöksiä.

### 7.3. Muut selvitykset ja suunnitteluaineisto

- Eeva Aarrevaara, Carita Uronen, Tapani Vuorinen (2007). *Päijät-Hämeen maisemaselvitys*. Lahden ammattikorkeakoulun julkaisu.
- Päijät-Hämeen liitto, Hämeen ympäristökeskus, Lahden ammattikorkeakoulu (2006). *Päijät-Hämeen taajama- ja kylätarkastelu*. Päijät-Hämeen maisemaselvityksen osaraportti.
- Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 selvitykset



- Sysmän Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaavan muutoksen selvitykset mm. Luonto- ja maisemaselvitys 2011, emätilaselvitys, arkeologinen inventointi 2012

#### 7.4. Laadittavat selvitykset / pohjakartta-aineisto

- Ranta-asemakaavan muutosta ja laajennusta varten on laadittu luontoselvitys: PIETILÄNVUOREN RANTAKAAVA-ALUEEN LUONTOSELVITYS, Teppo Häyhä 15.9.2019. Raporttia täydennetään liito-oravaselvityksellä keväällä 2020.
- Ranta-asemakaavan muutoksen pohjakarttana käytetään voimassa olevaa ranta-asemakaavaa varten laadittua, 17.8.1992 hyväksyttyä, pohjakarttaa mittakaavassa 1:2000.

### 8. Kaavaprosessi

Vireille tulo- ja valmisteluvaihe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Selvitysten sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen</li> <li>• Hallinnollinen käsittely: kaavatoimikunta, kunnanhallitus</li> <li>• Kuulutus ja tiedottaminen kaavan vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville asettamisesta (30 vrk)</li> </ul>
Luonnosvaihe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kaavaluonnoksen valmistelu</li> <li>• Hallinnollinen käsittely; kaavatoimikunta, kunnanhallitus</li> <li>• Kuulutus ja tiedottaminen, kaavaluonnoksen ja kaavan valmisteluaineistojen nähtäville asettamisesta</li> <li>• Kaavaluonnos nähtävillä (30vrk)</li> <li>• Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä valmisteluaineistosta, sekä kaavaluonnoksesta</li> <li>• Viranomaislausunnot valmisteluaineistosta ja kaavaluonnoksesta</li> </ul>
Ehdotusvaihe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kaavaehdotuksen laatiminen</li> <li>• Hallinnollinen käsittely: kaavatoimikunta, kunnanhallitus</li> <li>• Kaavaehdotus nähtävillä (30vrk)</li> <li>• Osallisilla ja muilla kunnan jäsenillä on mahdollisuus tehdä kaavaehdotuksesta kirjallinen muistutus nähtävilläoloaikana</li> <li>• Viranomaislausunnot kaavaehdotuksesta</li> </ul>
Hyväksymisvaihe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kaavamuutoksen hyväksymisasiakirjojen laatiminen</li> <li>• Ranta-asemakaavan muutoksen hyväksyy Sysmän kunnanvaltuusto</li> <li>• Kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen on mahdollista hakea muutosta valittamalla Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen</li> </ul>

## 9. Arvioitavat vaikutukset

Ranta-asemakaavatyössä arvioidaan kaavaratkaisun vaikutuksia seuraavasti:

ARVIOITAVAT TEKIJÄT	SISÄLTÖ
Ympäristövaikutukset	- Luonnonympäristön arvot - Vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet - Luonnon- ja vesiensuojelu - Rakennettu ympäristö
Sosiaaliset vaikutukset	- Vaikutusalueen maanomistajat ja asukkaat - Virkistystarpeet
Yhdyskuntarakenne	- Rantarakenne, yhtenäiset vapaat rannat
Taloudelliset vaikutukset	- Vesihuollon järjestäminen - Kiinteistöjen arvo

## 10. Aikataulu

TYÖVAIHE	AIKATAVOITE
Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma	3/2020
Kaavaluonnos	5/2020
Kaavaehdotus	7/2020
Kaavamuutoksen hyväksyminen	8-9/2020

## 11. Vaikutusalue

Välittömään vaikutusalueeseen kuuluvat kaikki suunnittelualueen naapuritilat.

## 12. Osalliset

Naapuritilojen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Viranomaiset

Hämeen ELY-keskus, Päijät-Hämeen liitto, Päijät-Hämeen maakuntamuseo, Päijät-Hämeen pelastuslaitos ja Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymän ympäristöterveyskeskus  
Sysmän kunnan toimielimet ja hallintokunnat: kaavoitustoimikunta,  
toimintaympäristövaliokunta, toimintaympäristövaliokunnan tie- ja lupajaosto,  
kunnanhallitus

### **13. Tiedottaminen**

Kaavan vireille tulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta kuulutetaan Lähilehdessä sekä Sysmän kunnan ilmoitustaululla ja Internet-sivuilla. Lisäksi välittömän vaikutusalueen maanomistajille lähetetään tiedotuskirje em. kaavavaiheissa.

### **14. Yhteystiedot ja palaute**

Ranta-asemakaavan suunnittelutyöstä vastaa rkm. Pauli Lundberg. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, mielipiteet kaavan valmisteluvaiheessa sekä muistutukset kaavaehdotuksesta tulee osoittaa kirjallisesti Sysmän kunnanhallitukselle.

### **Liite**

Pietilänvuoren rantakaava-alueen luontoselvitys, Teppo Häyhä 15.9.2019

### **Kaavan laatija**

Pauli Lundberg, Rakennusmestari  
Lassilantie 12, 18300, HEINOLA  
040-4196001

pauli.lundberg@phnet.fi

### **Sysmän kunta**

Valittulantie 5, 19700 Sysmä

Kunnan yhteyshenkilö:  
Essi Carlson maankäytön suunnittelija

044-7134 534  
essi.carlson@sysma.fi

