

---

# KAAVASELOSTUS

---

22.3.2021

TYÖNUMERO: 20602625

**PÄIJÄNTEEN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS**

Kiinteistöt Ahdinkari 781-423-1-292, Tapioranta 781-413-1-311, Sulkanlahti 781-423-1-355,  
Poukama 781-417-1-268, Kiviranta 781-407-7-65, Kiuriippa 781-407-7-66, Tupala 781-407-2-57  
ja Mäntyrinta 781-413-1-316

LUONNOS

2021-03-22

**SWECO INFRA & RAIL OY**



Rantaosayleiskaavan muutoksen selostus, joka koskee 22.3.2021 päivättyä rantaosayleiskaavakarttaa

## 1 Johdanto

Alueelle on laadittu Päijänteen ranta- alueiden osayleiskaavan muutos, joka on hyväksytty Sysmän kunnanvaltuustossa 15.4.2013. Kunnanvaltuuston kaavan hyväksymispäätöksestä tehtiin kaksi valitusta hallinto-oikeuteen. Toinen valitus ratkaistiin hallinto-oikeudessa vuoden 2014 lopussa ja kaava sai tältä osin lainvoiman 31.12.2014. Toinen valitus eteni korkeimpaan hallinto-oikeuteen, joka antoi ratkaisunsa marraskuussa 2015. Sen jälkeen myös tämän valituksen alaiset alueet voitiin vihdoin kuuluttaa lainvoimaisiksi 25.11.2015.

Tämän jälkeen kaavaan on tehty yksi osittainen muutos, jossa oli mukana neljä pienehköä muutoskohdetta. Sysmän kunnanvaltuusto hyväksyi muutoskaavan 18.6.2018 ja kaava tuli voimaan 4.9.2019.

Nyt laadittava Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaavan osittainen muutos koskee kaavan korjaamista olemassa olevan tilanteen mukaiseksi tai maanomistajan toiveiden mukaiseksi rakennuspaikkojen sijoittelun ja tulevaisuuden tarpeiden suhteen kuudella eri osa-alueella.

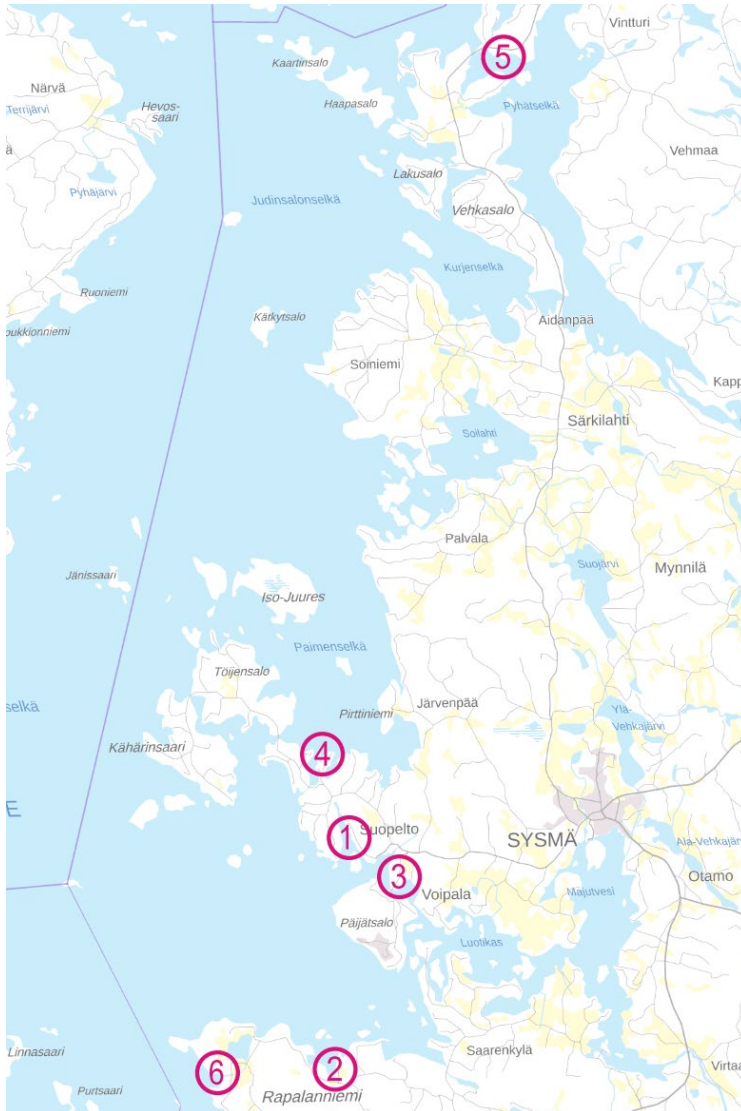
## 2 Perustiedot

### 2.1 Kaava-alue

Päijänteen rantaosayleiskaavan osittaisen muutoksen (jäljempänä kaava) alue koostuu useasta osasta, jotka sijaitsevat seuraavilla alueilla / paikoilla:

- Alue 1: Suopelto – Rehulahti
- Alue 2: Rapala – Enostenlahti
- Alue 3: Ilola – Sulkaanlahti
- Alue 4: Suopelto – Sormusniemi
- Alue 5: Liikola – Vuorisalo
- Alue 6: Rapala – Keijulahti

Suunnittelualan pinta-ala on noin 7,6 hehtaaria.



Kuva 1. Suunnittelualueiden yleispiirteinen sijainti Maanmittauslaitoksen taustakartalla.



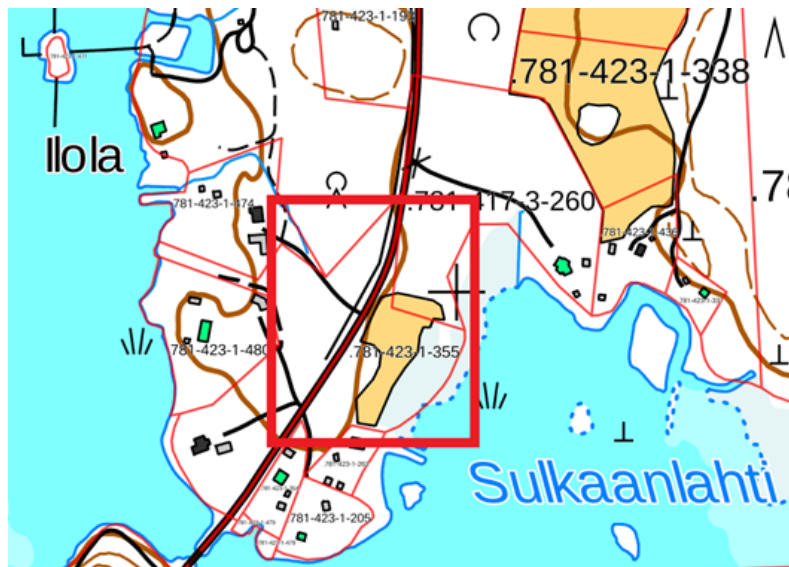
Kuva 2. Alue 1. Kaavamutos koskee osaa kiinteistöstä Ahdinkari 781-423-1-292.

2(25)

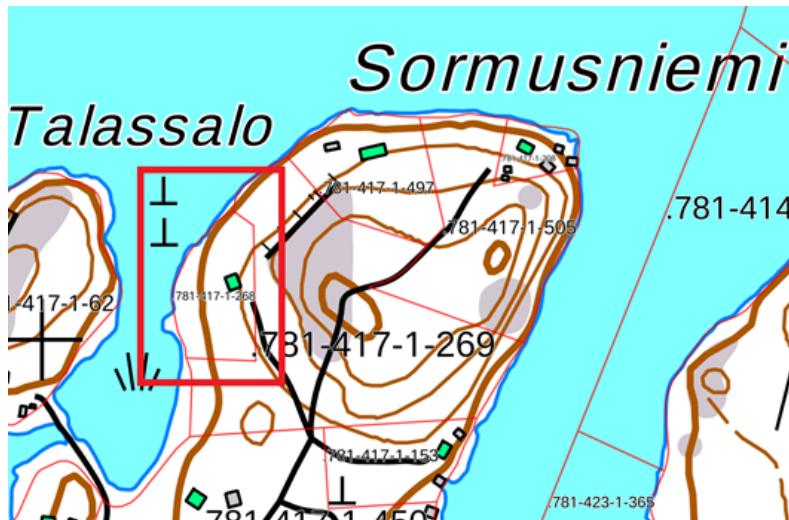
KAAVASELOSTUS  
2021-03-22  
LUONNOS



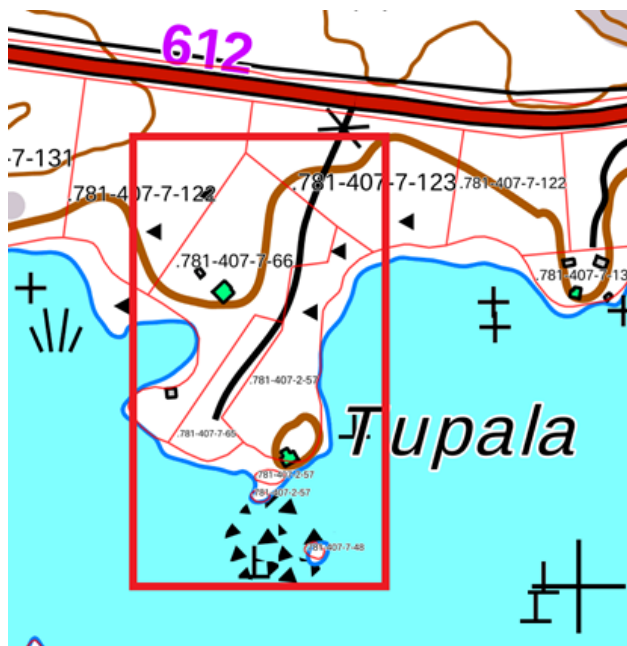
Kuva 3. Alue 2. Kaavamuutos koskee kiinteistöä Tapioranta 781-413-1-311.



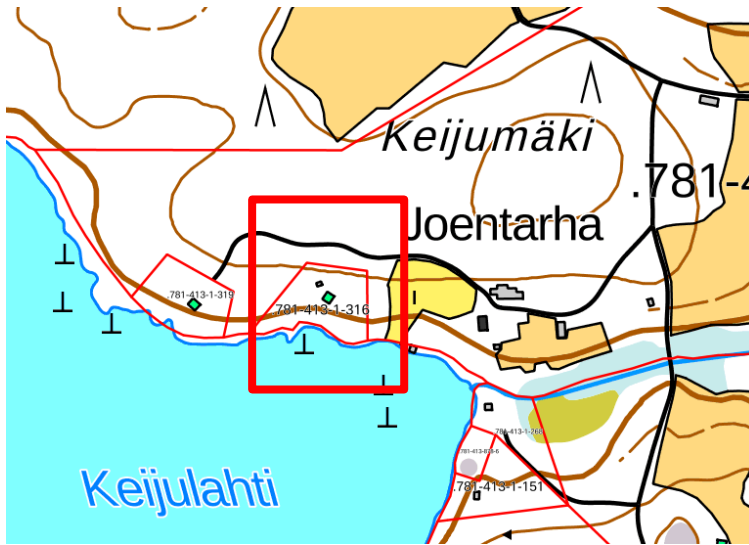
Kuva 4. Alue 3. Kaavamuutos koskee osaa kiinteistöstä Sulkaanlahti 781-423-1-355.



Kuva 5. Alue 4. Kaavamuutos koskee kiinteistöä Poukama 781-417-1-268.



Kuva 6 Alue 5. Kaavamuutos koskee kiinteistöjä Kiviranta 781-407-7-65, Kiuriippa 781-407-7-66 ja Tupala 781-407-2-57.



Kuva 7. Alue 6. Kaavamuutos koskee kiinteistöä Mäntyrinta 781-413-1-316.

## 2.2 Suunnittelutilanne

### 2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää maakunta-, yleis- ja asemakaavojen ohella. Tavoitteiden ensisijaisena tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Tavoitteiden tarkoituksena on myös edistää kansainvälisten sopimusten ja sitoumusten täytäntöönpanoa Suomessa sekä turvata valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteuttamista.

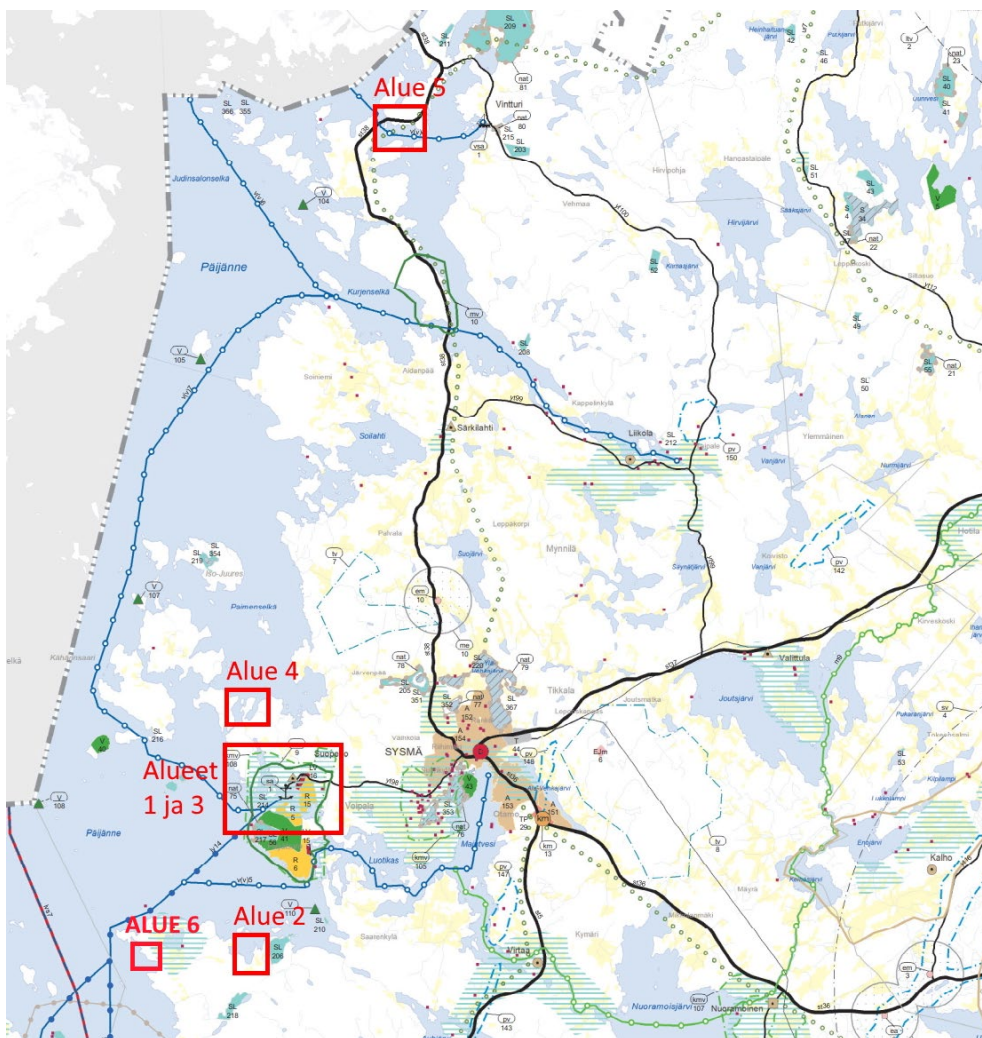
Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Uudistetut tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, jotka ovat:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen.
- Tehokas liikennejärjestelmä.
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö.
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat.
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto.

### 2.2.2 Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014

Maakuntakaava 2014 on tullut voimaan kuulutusten myötä 10.3.2017 alkaen. Maakuntahallitus määräsi 20.2.2017 Päijät-Hämeen maakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se oli saanut lainvoiman. Maakuntakaavasta jätettiin Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen 10 valitusta, jotka kaikki hallinto-oikeus hylkäsi 29.1.2018 antamallaan päätöksellä.

Korkein hallinto-oikeus on päätöksellään 15.4.2019 hylännyt Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätöksestä tehdyn jatkovalituksen. Päijät-Hämeen liitto kuulutti 14.5.2019 maankäyttö- ja rakennusasetuksen 93 §:n mukaisesti, että Päijät-Hämeen maakuntavaltuuston 3.12.2016 hyväksymä Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen ja julkaistun kuulutuksen myötä lainvoimainen ja Päijät-Hämeen maakuntakaava 2006 on kumottu.



Kuva 8. Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta. Alueet osoitettu likimääräisesti punaisella rajauksella.

Maakuntakaavassa alue 1 on osoitettu maaseutumaisena alueena. Alue kuuluu kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaaseen alueeseen (kmv -108) sekä matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealueeseen (mv -9).



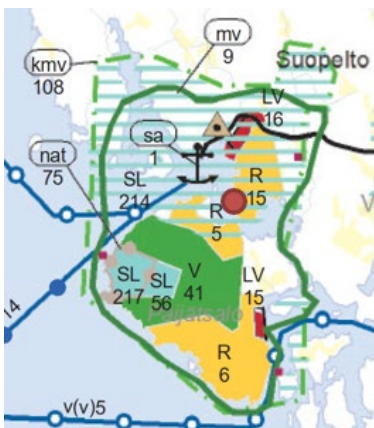


Kuva 9. Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta, alueen 1 sijoittuminen on osoitettu punaisella pisteellä.



Kuva 10. Alue 2 on osoitettu maakuntakaavassa maaseutumaisena alueena. Alueen 2 sijainti on osoitettu punaisella pisteellä.

Alue 3 on osoitettu loma- ja matkailualueena (R -15). Alue kuuluu kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaaseen alueeseen (kmv - 108) sekä matkailun ja virkistystyksen kehittämisen kohdealueeseen (mv -9).



Kuva 11. Ote maakuntakaavasta. Alueen 3 sijainti on osoitettu punaisella pisteellä.



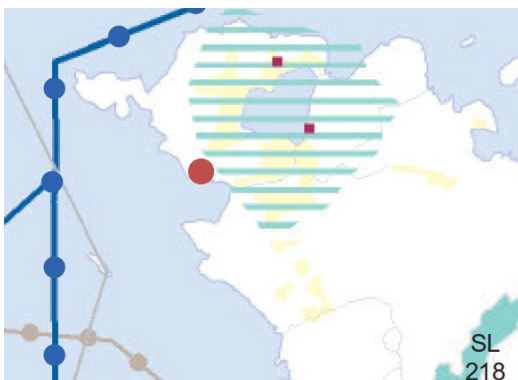
Kuva 12. Ote maakuntakaavasta. Alue 4 on osoitettu maaseutumaisena alueena, alueen sijainti on osoitettu punaisella pisteellä.

Alue 5 on osoitettu maaseutumaisena alueena. Alueen läheisyyteen on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti, veneväylä ja seututie.



Kuva 13. Ote maakuntakaavasta. Alueen 5 sijainti on osoitettu punaisella pisteellä.

Alue 6 on osoitettu maaseutumaisena alueena. Alueen koillispuolella sijaitsee ”Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue”, jolla on osoitettu Rapalan kartano ja kulttuurimaisema.

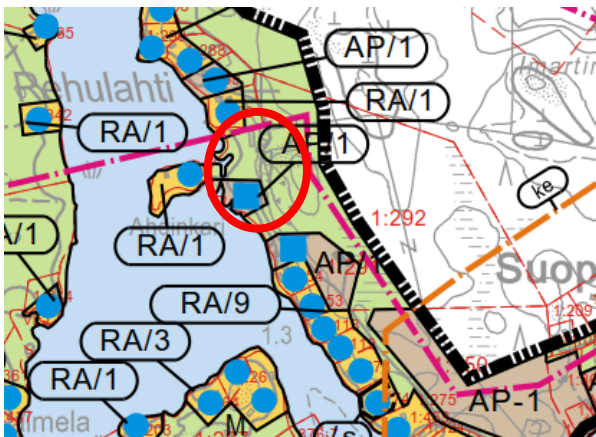


Kuva 14. Ote maakuntakaavasta. Alueen 6 sijainti osoitettu punaisella pisteellä.

### 2.2.3 Yleiskaava

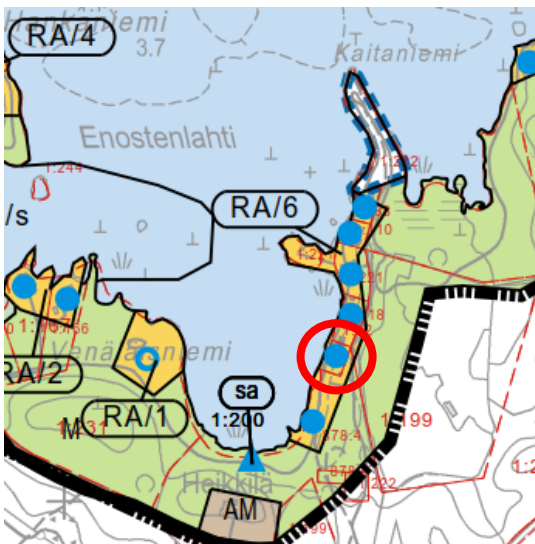
Alueella on voimassa Päijänteen ranta-alueiden rantaosayleiskaavan muutos, joka on hyväksytty Sysmän kunnanvaltuustossa 15.4.2013. Kaava on tullut kokonaisuudessaan lainvoimaiseksi 25.11.2015.

Alueelle 1 on voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa osoitettu rakennuspaikka (AP/1) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M). Alue kuuluu maisemallisesti arvokkaaseen alueeseen (ma-1 ja ma-2).



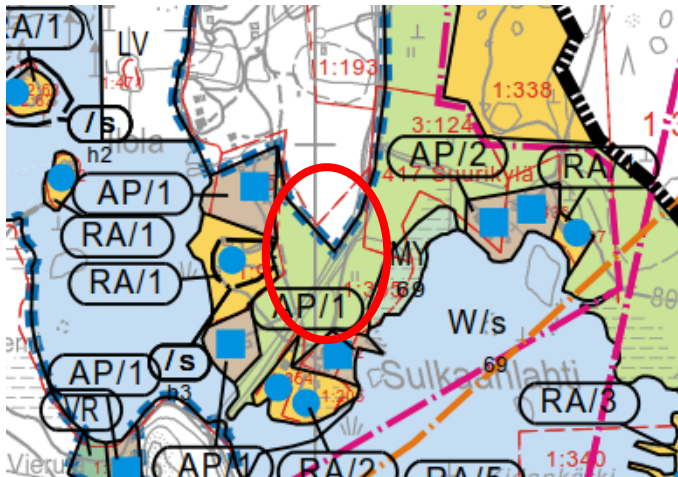
Kuva 15. Ote voimassa olevasta rantaosayleiskaavasta alueen 1 osalta. Alueen sijainti osoitettu punaisella ympyrällä.

Alueelle 2 on osoitettu loma-asunnon rakennuspaikka (RA) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).



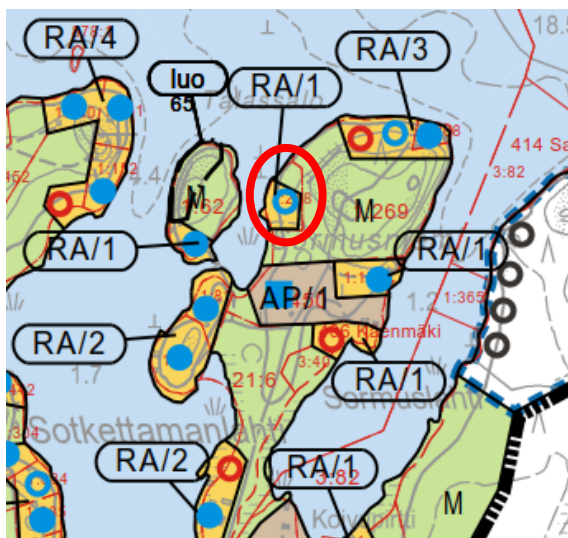
Kuva 16. Ote voimassa olevasta rantaosayleiskaavasta alueen 2 osalta. Alueen sijainti osoitettu punaisella ympyrällä.

Alueelle 3 on osoitettu maa- ja metsätalousaluetta (M). Alue on asumisen ja matkailun kehittämisen kohdealueella (ke). Alue kuuluu maisemallisesti arvokkaaseen alueeseen (ma-1 ja ma-2). Rantaosayleiskaavan mukaan kiinteistön pohjoisosat kuuluvat ranta-asemakaavoitettuun alueeseen (sininen katkoviiva). Alue rajautuu maa- ja metsätalousvaltaiseen alueeseen, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY, kohde 69 Sulkaanlahti). Sulkaanlahden arvot liittyvät luontoselvityksen mukaan alueen linnustoon ja sudenkorentoihin.



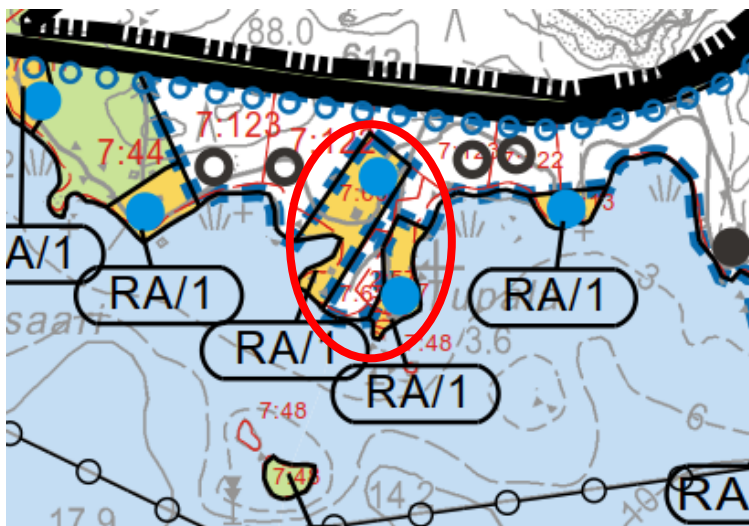
Kuva 17. Ote voimassa olevasta rantaosayleiskaavasta alueen 3 osalta. Alueen sijainti osoitettu punaisella ympyrällä.

Alueelle 4 on osoitettu loma-asunnon rakennuspaikka (RA/1) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).



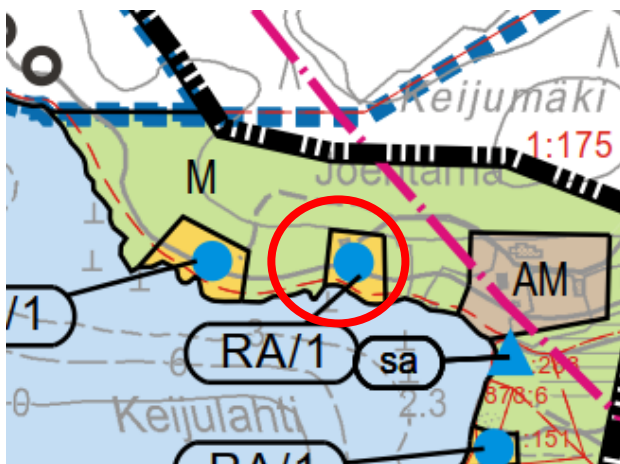
Kuva 18. Ote voimassa olevasta rantaosayleiskaavasta alueen 4 osalta. Alueen sijainti osoitettu punaisella ympyrällä.

Alueelle 5 on osoitettu kaksi lomarakennuksen rakennuspaikkaa (RA). Osalle alueesta on rantaosayleiskaavan mukaan laadittu ranta-asemakaava (merkintä sinisellä katkoviivalla).



Kuva 19 Ote voimassa olevasta rantaosayleiskaavasta alueen 5 osalta. Alueen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä.

Alueelle 6 on osoitettu lomarakennuksen rakennuspaikka (RA) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M). Alueen pohjoispuolelle sijoittuu maisemallisesti arvokas alue (ma-1, punaisella pistekatkoviivalla merkitty), jolla on osoitettu Rapalanniemen kulttuurimaisema.



Kuva 20. Ote voimassa olevasta rantaosayleiskaavasta alueen 6 osalta. Alueen sijainti punaisella ympyrällä.

#### 2.2.4 Asemakaava ja ranta-asemakaava

Kaava-alueelle ei ole laadittu asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa. Voimassa oleva rantaosayleiskaava on tältä osin virheellinen alueiden 3 ja 5 osalta, sillä alueille ei tosiasiaassa ole laadittu ranta-asemakaavaa.

#### 2.2.5 Rakennusjärjestys

Sysmän kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2012.

Rakentamista ranta-alueilla ohjataan rakennusjärjestyksessä:

- Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enimmillään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennuspaikan vähimmäisrakennusoikeus on 150 k-m<sup>2</sup>.
- Rakennusta ei saa rakentaa tulvavesirajan alapuolelle. Kiinteistön kaikkien rakennusten alimman lattiatason on oltava vähintään 1 m tulvavesirajaa korkeammalla. Jos tulvavesirajaa ei tunneta, on alimman lattiatason oltava vähintään 1,5 metriä keskivedenkorkeuden yläpuolella.
- Rakennuspaikalle sallitaan enintään yksi 1½ kerroksinen asuinrakennus tai loma-asunto. Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa aitan tai vierasmajan sekä sauna- ja talousrakennuksia. Rakennusten kokonaislukumäärä saa olla korkeintaan viisi.
- Rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on, mikäli maastonmuodosta, maaperästä tai muusta luonnonmukaisesta lähtökohdasta ei muuta johdu, oltava vähintään 25 metriä. Pohjapinta-alaltaan yli 150 m<sup>2</sup> rakennus tulee sijoittaa vähintään 50 metrin päähän rantaviivasta, ellei maasto-olosuhteista muuta johdu.
- Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m<sup>2</sup>, saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta tulee kuitenkin olla vähintään 10 metriä ja rakennuksen enimmäisharjakorkeus saa olla enintään 3,5 metriä. Kyseisen saunarakennuksen pohjapinta-ala saa olla korkeintaan 40 m<sup>2</sup>. Yli 25 metrin päähän rannasta tulevat saunat voivat olla korkeintaan 35 k-m<sup>2</sup>. Saunarakennuksen saunan ja pesuhuoneen osuuden on oltava vähintään 1/3 osa rakennuksen kerrosalasta.
- Alle 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta ei saa rakentaa huvimajoja, grillikatoksia tai muita sellaisia rakennelmia, jotka muuttavat häiritsevästi rantamaisemaa.
- Rakennusten etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla on oltava sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Rakennuksen korkeusaseman, muodon, ulkomateriaalien ja värityksen sopeutumiseen ympäristöön on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä on säästettävä tai sinne on istutettava suojaavaa puustoa, ellei maisemasta muuta johdu.
- Ilman lupamenettelyä rakennuspaikalle saadaan rakentaa korkeintaan kaksi rakennelmaa.
- Venevaja tai venetalas saa ulottua osittain veden päälle vesialueen omistajan suostumuksella. Sen on sopeuduttava ympäristön rakennuskantaan ja maisemaan. Venevajaa ei saa eristää. Sen on oltava ns. kylmä rakennus.

12(25)

KAAVASELOSTUS  
2021-03-22  
LUONNOS

Venevajaan ei saa rakentaa muita tiloja. Venevajan koko saa olla korkeintaan 40 kem2. Venevaja lasketaan rakennuspaikan kokonaiskerrosalaan.

- Alle yhden (1) hehtaarin suuruisille saarille ei saa rakentaa.
- Rantavyöhykkeen syvyys on noin 100 metriä.

### 2.2.6 Rakennuskiellot

Suunnittelualueeseen ei kohdistu rakennuskielloja.

### 2.2.7 Päätökset ja suunnitelmat

Kaavan muutos on lähtenyt liikkeelle kaava-alueen maanomistajien aloitteesta.

### 2.2.8 Pohjakartta

Yleiskaavan pohjakarttana on Maanmittauslaitoksen numeerinen maastokartta mittakaavassa 1:10 000 rasterimuodossa Euref ETRS GK26 koordinaatistossa. Maastokartta on täydennetty numeerisella kiinteistörajakartalla (NKRK) eli aineistolla, joka sisältää kiinteistörajat ja -tunnukset.

### 2.2.9 Kantakiinteistöt, kiinteistöjako ja maanomistus

Rantarakennusoikeuden määrittäminen perustuu alueella voimassa olevan rantaosayleiskaavan mitoitusperusteisiin. Mitoitusperusteiden mukaan rantarakennusoikeus perustuu rantaviivan muunnettuun pituuteen. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi tilan jäljellä oleva rakennusoikeus määritetään ns. kantatilaperiaatteella. Kantatila (=emätila) on 31.12.1969 mukainen tila.

Kaavamuuos koskee yhteensä kahdeksaa (8) kiinteistöä:

- Alue 1
  - o Ahdinkari 781-423-1-292
- Alue 2
  - o Tapioranta 781-413-1-311
- Alue 3
  - o Sulkanlahti 781-423-1-355
- Alue 4
  - o Poukama 781-417-1-268
- Alue 5
  - o Kiviranta 781-407-7-65
  - o Kiuriippa 781-407-7-66
  - o Tupala 781-407-2-57
- Alue 6
  - o Mäntyrinta 781-413-1-316

Kaikki kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa.

## 2.3 Perusselvitykset

Päijät-Hämeen maakuntakaavan kulttuurihistoriallisesti arvokkaat alueet ja kohteet sekä merkittävät luontoarvot todetaan ja huomioidaan kaavaa laadittaessa. Tämän lisäksi rantaosayleiskaavan muutos perustuu alueella voimassa olevan Päijänteen ranta-alueiden rantaosayleiskaavan muutoksen laadinnassa käytettyihin selvityksiin, kuten:

- Sysmän rakennetun kulttuuriympäristön selvitys. (KUKUSE). Nina Könönen, Hämeen ympäristökeskuksen moniste 98/2005
- Päijänteen rantojen luonto- ja maisemaselvitys, Teppo Häyhä ja Sirpa Rautiainen, tammikuu 2011
- Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaava-alueiden arkeologinen inventointi. Eetu Sorvali, Lahden kaupungin museo/Päijät-Hämeen maakuntamuseo, 2012

Alueelta tiedossa olevat viranomaistiedot huomioidaan kaavan laadinnassa.

Selvityksiä täydennetään kaavan laadinnan aikana tarpeen mukaan.

### 2.3.1 Luonto

Suomen ympäristökeskuksen Avoin tieto –palvelun karttapalvelun (KARPALO) tietojen mukaan kaavan muutoksen alueet 1 ja 3 kuuluvat luonnonsuojeluohjelma-alueeseen Päijätsalo (MAO60065), suojelutyypin on maisemakokonaisuudet.

Alue 3 rajautuu voimassa olevan rantaosayleiskaavan maa- ja metsätalousalueeseen, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Mainitut arvot liittyvät linnustoon ja sudenkorentoihin.

Alueella voimassa olevan maakuntakaavan ja rantaosayleiskaavan mukaan alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

### 2.3.2 Maisema

Suomen ympäristökeskuksen Avoin tieto –palvelun karttapalvelun (KARPALO) tietojen mukaan kaavan muutoksen alueet 1 ja 3 kuuluvat luonnonsuojeluohjelma-alueeseen Päijätsalo (MAO60065), suojelutyypin on maisemakokonaisuudet.

Alueet 1 ja 3 kuuluvat maakuntakaavan kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaaseen alueeseen (kmv -108) sekä matkailun ja virkistystyksen kehittämisen kohdealueeseen (mv -9).

Alueet 1 ja 3 kuuluvat alueella voimassa olevan rantaosayleiskaavan maisemallisesti arvokkaaseen alueeseen (ma-1 ja ma-2). Alue 6 sijoittuu maisemallisesti arvokkaan alueen (ma-1) läheisyyteen.

### 2.3.3 Muinaismuistot

Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkunasta (karttapalvelu / muinaisjäännösrekisteri) saatavan tiedon mukaan alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita muinaismuistoja.



Voimassa olevan rantaosayleiskaavan mukaan alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita muinaismuistoja.

#### 2.3.4 Rakennushistoria

Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkunasta (karttapalvelu / rakennusperintörekisteri) saatavan tiedon mukaan alueella ei ole suojeltavia tai muita kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia tai pihapiirejä.

Voimassa olevan rantaosayleiskaavan mukaan alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia tai pihapiirejä.

### 2.4 Väestö ja työpaikat

Alueella ei ole työpaikkoja. Kaavamuuotosalueella on yhteensä 1 asuinrakennus sekä 5 lomarakennusta. Alue 3 kuuluu Ilolan ja Suopellon kyläalueeseen.

### 2.5 Rakennettu ympäristö

#### 2.5.1 Kokonaisrakenne ja maankäyttö

Kaavan muutosalueen kiinteistöillä on rakennuksia seuraavasti:

- Alue 1
  - o Ahdinkari 781-423-1-292, 1 asuinrakennus, 1 vapaa-ajanrakennus (suunnittelun alueen ulkopuolella)
- Alue 2
  - o Tapioranta 781-413-1-311, 1 vapaa-ajanrakennus
- Alue 3
  - o Sulkanlahti 781-423-1-355, 1 asuinrakennus (suunnittelun alueen ulkopuolella)
- Alue 4
  - o Poukama 781-417-1-268, 1 vapaa-ajanrakennus
- Alue 5
  - o Kiviranta 781-407-7-65, rakentamaton
  - o Kiuriippa 781-407-7-66, 1 vapaa-ajanrakennus
  - o Tupala 781-407-2-57, 1 vapaa-ajanrakennus
- Alue 6
  - o Mäntyrinta, 781-413-1-316, 1 vapaa-ajanrakennus

### 2.6 Palvelut

Kaava-alue tukeutuu pääasiassa Sysmän keskustan palveluihin. Alueen 1 ja 3 läheisyydessä on Ilola-Suopellon matkailu- ja ravintolapalveluita.

## 2.7 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueet 1 ja 3 sijaitsevat kunnallistekniikan piirissä. Muiden kaavan muutoksen alueen rakennuspaikoilla ei ole vesi- eikä viemäriverkkoa.

Mahdollisten talousvesikaivojen rakentamiseen ja talousveden laatuun on syytä kiinnittää rakennuspaikkojen toteuttamisen yhteydessä huomiota.

Ellei jätevesiä voida johtaa yleiseen tai valvottuun yhteiseen viemärlaitokseen on jätevedet käsiteltävä viranomaisen hyväksymällä tavalla. Tarkemmin jätevesien käsittelystä on määritelty kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä.

## 2.8 Liikenne

Kaava-alueen kiinteistöille sekä niiden rakennuspaikoille on olemassa oleva tieyhteys.

## 2.9 Maisema ja kulttuuriympäristö

Sysmän maisemarakenteessa Päijänne, jylhät kallioselänneseudut ja viljelymaisemat ovat merkittäviä tekijöitä. Päijänteen reuna-alueet ovat tyypillisesti kallioselännevaltaisia ja voimakkaita topografialtaan, paikoin jopa vuorimaatyyppejä. Vesistöjä on runsaasti, kun taas peltoalueita on vähän.

Suunnittelualue kuuluu maisemallisesti Hämeen viljely- ja järvimaahan, joka jakautuu vielä pienempiin osiin. Näistä suunnittelualue sijoittuu Päijänteen seudun osa-alueeseen. Päijänteen seudun asutuksella on historiallisen pitkä perinteet, ja alueella on tehty paljon rautakautisia asuinpaikkalöytöjä.

Alueet 1 ja 3 ovat osa Ilola-Suopelto-Päijätsalo -aluekokonaisuutta. Päijätsalon harjumaisema on mainittu kirjallisuudessa 1700-luvun lopussa. Suopellon alueen kehittyminen on alkanut 1800-luvulla. Alueella on säilynyt 1800-luvun lopun alkanut huvilaperinne, jota uudempi rakennuskanta täydentää. Päijätsalon osuuskunta on osaltaan ylläpitänyt Päijätsalon saaren huipulla sijaitsevaa näkötornia sekä edesauttanut alueen luonnonsuojelutavoitteiden toteutumista. Alueella oleva luonnonsuojelualue on nykyisin osa Päijänteen kansallispuistoa. Päijätsaloon on viime vuosina muodostunut tiiviitä loma-asutuksen alueita. Maakuntakaavassa Suopellon huvila-asutus ja Päijätsalon maisema on osoitettu valtakunnallisesti arvokkaana maisemana.

Vuonna 1857 valmistui Suopellon ensimmäinen laivalaituri nykyisen Ilolan kohdalle. Laivaliikenne yhdisti Suopellon Jyväskylään. Ensimmäinen kievari aloitti vuonna 1861 ja 1862 aloitti kauppa nykyisen Rauhalan kohdalla. Koulu perustettiin vuonna 1871. Uusi laivalaituri rakennettiin vuonna 1880 nykyiselle sijainnilleen Suopellon niemen kärkeen. Laivaliikenteen vilkastuminen loi osaltaan edellytykset alueen asutuksen ja huvila-asutuksen syntymiseen sekä virkistys- ja matkailutoiminnan kasvulle. Ilolan kartanon rakentaminen ja sen toiminnan kehittyminen liittyy merkittäväällä tavalla samaan aikaan. Alueen tunnettavuuden tärkeänä linkkinä oli myös Päijätsalon alueen maisema sekä purjehdusharrastustoiminnan kasvu. Ensimmäiset huvilat rakennettiin 1800-luvun loppupuolella. 1900-luvun alkupuolella oli Suopellon-Ilolan-Päijätsalon alueella jo noin kymmenen huvilaa. Päijätsalon vanha näköalatorni rakennettiin 1899.

16(25)

KAAVASELOSTUS  
2021-03-22  
LUONNOS

## 2.10 Luonnonympäristö

Kaava-alueelta on tehty luonto- ja maisemaselvitys vuonna 2011 (Päijänteen rantojen luonto- ja maisemaselvitys 2011, Teppo Häyhä ja Sirpa Rautiainen), jossa todetaan, että ”Päijänteen itärannat kuuluvat eteläboreaaliseen kasvillisuusvyöhykkeeseen, niin sanotun vuokkovyöhykkeen ja Järvi-Suomen vaihettumisalueeseen. Etelä-Hämeen lehtokeskus ulottuu Sysmän keskiosiin asti. Lehto-keskuksissa lehtomaisten metsien ja lehtojen esiintyminen on melko yleistä. Päijänteen rantojen vallitsevat metsäkasvillisuustyytit ovat tuore kangas (MT) ja lehtomainen kangas (OMT). Kallioisilla alueilla on kalliomännikköä sekä kallioista kuivan kankaan (CT) metsää. Kallioisten alueiden kangasmetsät ovat yleensä tuoretta (MT) tai kuivahkoa kangasta (VT). Kalliometsiä on etenkin selällä sijaitsevilla saarissa. Kuivia (CT) ja kuivahkoja kankaita (VT) tavataan myös alueen harjumuodostumien yhteydessä.”

Kaavamutoksen alueet sijaitsevat rakennetussa ympäristössä tai sen läheisyydessä. Alueilla ei ole tiedossa erityistä luontoarvoja eikä ympäristön häiriötekijöitä. Alueet eivät sijaitse pohjavesialueella.

## 3 Tavoitteet

### 3.1 Mitoitus ja yksityiskohtaiset tavoitteet

#### 3.1.1 Sysmän Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaavan muutoksen rakennusoikeuden mitoitusperusteet

Sysmän kunnanhallitus on 3.3.2011 (§ 17) hyväksynyt Päijänteen rantaosayleis-kaavan muutoksessa noudatettavat mitoitusperusteet. Kaavamutoksella ei muuteta Sysmän Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaavan muutoksen mitoitusta eikä mitoitusperusteita.

Liite 2 Päijänteen rantaosayleiskaavan muutoksen mitoitusperusteet

Mitoitusperusteissa todetaan mm. seuraavaa:

- Kaikki rakennusoikeus lasketaan mannerrannoilla kiinteistön mitoitusrantaviivan pituuden perusteella ja saarissa sekä rantaviivan että saaren pinta-alan perusteella jäljempänä esitetyin perustein. Jos kiinteistöllä ei ole rantaviivaa, ns. takamaalle ei osoiteta rakennusoikeutta.
- Uusi rakennusoikeus pääsääntöisesti osoitetaan loma-asuntojen rakennuspaikkoina. Kaavassa erillisellä kaavamerkinnällä osoitetuille rantarakennusalueelle voidaan sijoittaa joko loma-asumista tai ympärivuotista asumista. Käyttötarkoitus ratkaistaan lupamenettelyn yhteydessä. Rakennusoikeuden määrä ja rakentamiselle asetettavat muut vaatimukset määrätään kaavassa.
- Kaavalla voidaan osoittaa maatilamatkailualueita ja lomakylä ranta-alueelle. Maatilamatkailualueelle on voitava osoittaa rantaviivaa käyttöön rannasta, joka on toiminnallisesti riittävän lähellä majoitustiloja. Lomakylä tms. ei saa aiheuttaa rannankäyttöpaineita toisen maanomistusyksikön omistamalla rannalla. Jos kiinteistön rakennusoikeus osoitetaan RM-alueena, jää vapaata rantaa huomattavasti enemmän verrattuna siihen, että rakennusoikeus osoitetaan RA-

rakennuspaikkoina. Lisäksi maisemaa säilyy, teitä tarvitaan vähemmän sekä vesi- ja jätehuolto on helpompi järjestää. Näillä perusteilla RM-alueelle osoitetaan huomattavasti enemmän rakennusoikeutta kuin jos sama alue osoitettaisiin omarantaisina lomarakennuspaikkoina.

- Mitoitusperusteista voidaan poiketa, jos
  - o ne johtavat ilmeiseen kohtuuttomuuteen
  - o maankäytön tarkoituksenmukaisuus puoltaa poikkeamista
  - o kaavoituksella osoitetaan alueita yleiseen käyttöön.

Kaavan muutoksen alueelle 3 maanomistajien tavoitteena on osoittaa uusia rakennuspaikkoja takamaalle. Ko. alue sijaitsee voimassa olevan rantaosayleiskaavan asumisen ja matkailun kehittämisen ke -kohdealueella. Ko. kaavamerkinnän kaavamääräys on: *"Asumisen ja matkailun kehittämisen alue. Alueella varaudutaan osayleiskaavan ja/tai detaljkaavoituksen laatimiseen."*

### 3.1.2 Muut tavoitteet

Kaavan muutoksen rantarakennusoikeuden mitoitus perustuu 15.4.2013 hyväksytyyn Sysmän Päijänteen rantaosayleiskaavan muutoksen mitoitukseen. Rakennuspaikan rakennusoikeuden määrä osoitetaan em. voimassa olevan kaavan mukaisesti.

Kaavamutoksen osa-aluekohtaiset tavoitteet ovat seuraavat:

- Alue 1
  - o AP/1-alueen ulottuvuuden tarkistaminen siten, että rakennuspaikka ulottuu tilan pohjoisosassa sijaitsevien huolto- ja varastorakennusten kohdalle, sillä maanomistajan tavoitteena on uusia 1960- luvulla rakennetut huolto- ja varastorakennukset siten, että niistä muodostuu yhtenäinen rakennus. Rakennukset ovat alun perin toimineet turkistarhan tuotantotilana. Rakennukset sijaitsevat M-alueella, jossa ei lähtökohtaisesti ole rakennusoikeutta.
  - o Tavoitteena on myös järkevöittää AP-alueen muotoa, sillä nykytilanteessa se on rantaosiltaan suikalemainen eikä parhaiten hyödynnettävissä.
- Alue 2
  - o Nykyisen RA-rakennuspaikan laajentaminen kiinteistön sisällä kokonaisrakennusoikeuden nostamiseksi. Maanomistajan toiveena on saada noin 30 k-m<sup>2</sup> lisää rakennusoikeutta.
- Alue 3
  - o Maanomistajan tavoitteena on selvittää mahdollisuutta osoittaa tilan alueelle kaksi uutta ei-omarantaista AP-rakennuspaikkaa. Samalla on tarkoitus korjata rantayleiskaavan aluevaraukset koskemaan myös tilan pohjoisosaa, joka on nyt merkitty ranta-asemakaavoitettuna alueena, vaikka oikeasti ranta-asemakaava ei ulotu tilan alueelle.
- Alue 4

18(25)

KAAVASELOSTUS  
2021-03-22  
LUONNOS

- Rakennuspaikan siirto tilan sisäpuolella pohjoisemmaksi, jonne maanomistajalla aikomuksena rakentaa rantasauna.
- Alue 5
  - Alue on merkitty voimassa olevaan rantaosayleiskaavaan alueena, jolla on osittain voimassa ranta-asemakaava. Alueelle ei kuitenkaan ole laadittu ranta-asemakaavaa, joten osalla alueesta ei ole ollenkaan voimassa olevaa kaavaa. Kaavoittamattomalla alueella sijaitsee venevalkama sekä ”palasia” viereisistä lomarakennuskiinteistöistä. Tavoitteena osoittaa alueelle venevalkama ja liittää tonttien osat rantayleiskaavan RA-alueisiin.
- Alue 6
  - Alueen rakennuspaikan sijaintia on tarkoitus siirtää lännemmäksi, minne maanomistajalla on tavoitteena rakentaa rantasauna.

## 4 Rantaosayleiskaavan muutos ja perustelut

### 4.1 Yleisperustelu ja kuvaus

Kaavan muutos perustuu alueella voimassa olevan Päijänteen rantaosayleiskaavan muutoksen mitoitukseen ja mitoitusperusteisiin. Rakennuspaikan rakennusoikeuden määrä osoitetaan em. kaavan mukaisesti.

Kaavan muutoksella on osoitettu kiinteistöjen rakennuspaikat voimassa olevan kiinteistöjaon ja olemassa olevan rakentamisen sekä maanomistajien suunnitelmien mukaisesti.

Kaavalla osoitettavien rakennuspaikkojen määrä pysyy samana verrattuna muutettavaan kaavaan, mutta kaavamuutoksella mahdollistetaan alueen 3 tarkempi suunnittelu rakennuspaikkojen lisäämiseksi. Mahdolliset, myöhemmin ratkaistavat uudet rakennuspaikat eivät ole omarantaisia.

#### 4.1.1 Alue 1

Rakennuspaikka osoitetaan niin, että olemassa olevat rakennukset ja maanomistajan suunnittelemat uudet rakennukset sijoittuvat kaavan osoittamalle rakennuspaikalle. Rakennuspaikan osoittamisessa on otettu huomioon edellä todetun lisäksi rakennuspaikan käyttö, rannan muodot, kiinteistön loma-asunnon rakennuspaikan sijainti ja naapurirakennuspaikkojen sijainnit.

Kaavan muutoksen myötä rakennuspaikan käyttö paranee verrattuna muutettavaan kaavaan.

#### 4.1.2 Alue 2

Muutettavan kaavan mukaista loma-asunnon rakennuspaikkaa laajennetaan noin 600m<sup>2</sup> takamaalle voimassa olevan kiinteistöjaon mukaisesti. Kaavamääräyksen perusteella rakennuspaikan laajentaminen antaa rakennuspaikalle noin 40 k-m<sup>2</sup> lisää

rakennusoikeutta verrattuna muutettavan kaavaan. Rakennuspaikan laajentamisella ja rakennusoikeuden kasvulla ei ole vaikutuksia ympäristöön.

#### 4.1.3 Alue 3

Maanomistajan tavoitteena on saada alueelle kaksi takamaalle sijoittuvaa rakennuspaikkaa. Asiaa on käsitelty viranomaisneuvottelussa 12.2.2020, jolloin todettiin, ettei tavoiteta voida toteuttaa suoraan tällä rantaosayleiskaavan muutoksella, sillä kaavan mitoitus ei tue tavoitetta. Kaavoitustoimikunta on 4.3.2020 (§ 5) käsitellyt asiaa ja päättänyt, että muutosalueen 3 osalta kaavamuutoksen tavoitteeksi määriteltiin AP-1-merkinnän osoittaminen tilalle Sulkanlahti, mikä ei mahdollista rakentamista suoraan rantayleiskaavan perusteella, mutta luo puitteet alueen kehittämiselle/toteuttamiselle myöhemmin edellyttäen AP-1-alueiden mitoituksen tarkempaa selvittämistä ja detaljikaavoitusta. AP-1- merkintää on käytetty alueen lähistöllä. Alueen sijainti tiiviissä kylärakenteessa ja kunnallistekniikan parissa tukee asumista, vaikka rantaosayleiskaavan mitoitus ei sitä suoraan mahdollista.

Kaavaa on tarkistettu myös asemakaavatiedon osalta. Voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa alueen pohjoisosa on merkitty asemakaavaan kuuluvaksi, vaikka näin ei ole.

#### 4.1.4 Alue 4

Rakennuspaikan sijaintia on tarkistettu kiinteistön alueella käytön, rannanmuodon ja naapuruston kannalta parempaan paikkaan.

#### 4.1.5 Alue 5

Alue on merkitty voimassa olevaan rantaosayleiskaavaan osittain alueena, jolla on voimassa ranta-asemakaava. Alueelle ei kuitenkaan ole laadittu ranta-asemakaavaa, joten käytännössä tällä osalla alueesta ei ole voimassa mitään kaavaa lukuun ottamatta maakuntakaavaa.

Kaavan muutoksella alueelle osoitetaan nykyisen käytön perusteella venevalkama ja osa aiemmin kaavoittamattomasta alueesta osoitetaan osana muutettavan kaavan lomarakennuspaikkoja.

#### 4.1.6 Alue 6

Rakennuspaikan sijainti on tarkistettu kiinteistön alueella käytön, rannanmuodon ja naapuruston kannalta parempaan paikkaan.

## 4.2 Maanomistus

Kaavamuutos ei vaikuta naapurikiinteistöjen rakennuspaikkojen viihtyvyyteen tai maisemaan.

Rakennuspaikkojen siirto on tehty niin, että siirretyt rakennuspaikat pysyvät saman maanomistajan kiinteistöillä.

20(25)

KAAVASELOSTUS  
2021-03-22  
LUONNOS

### 4.3 Kokonaismitoitus

Kaavan muutos perustuu Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaavan muutoksen (2013) mitoitukseen ja mitoituserusteisiin.

Em. mitoitusta ei muuteta kaavamuutoksella.

Alueen 3 osalta mahdollistetaan puitteet alueen kehittämiseksi/toteuttamiseksi myöhemmin edellyttäen AP-1-alueiden mitoituksen tarkempaa selvittämistä ja detaljikaavoitusta tai kyläkaavoitusta.

### 4.4 Maankäyttö

#### 4.4.1 Asuminen

AP/1 Pientalovaltainen asuntoalue

*Kaavamääräys: ”Merkinnällä osoitetaan olemassa olevat ympärivuotisen asutuksen alueet. Rakennuspaikalle saa asuinrakennuksen lisäksi rakentaa saunarakennuksen ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enimmillään 7% rakennuspaikan pinta-alasta kuitenkin enintään 500 k-m<sup>2</sup>. Luku AP merkinnän jälkeen osoittaa alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärän.”*

Merkinnällä on osoitettu osa kiinteistöstä 781-423-1-292 alueella 1.

AP-1 Pientalovaltainen asuntoalue

*Kaavamääräys: ”Merkinnällä on osoitettu Suopellon alueelle sijoitetut vakituiseen asutukseen varattavat alueet. Rakentamisen laajuus ja määrä ratkaistaan detaljikaavalla.”*

Merkinnällä on osoitettu alueen 3 kiinteistö 781-423-1-355 siltä osin, mille kaavamuutos laaditaan.

RA/1 Loma-asuntoalue

*Kaavamääräys: ”Luku RA merkinnän jälkeen osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella. Rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon, saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enimmillään 7% rakennuspaikan pinta-alasta kuitenkin enintään 500 k-m<sup>2</sup>. Olemassa olevilla alle 2000m<sup>2</sup> rakennuspaikoilla rakennusoikeus on enintään 150 k-m<sup>2</sup>. Rakennuspaikan rakennusoikeutta koskevien määräysten estämättä saa olemassa olevaa rakennusta peruskorjata tai tuhoutunut rakennus korvata uudella vastaavalla rakennuksella, mikäli se soveltuu paikalle.”*

Merkinnällä on osoitettu kiinteistö 781-413-1-311 alueella 2, osa kiinteistöstä 781-417-1-268 alueella 4, kiinteistöt 781-407-7-66 ja 781-407-2-57 alueella 5 sekä osa kiinteistöstä 781-413-1-316 alueella 6.

#### 4.4.2 Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet

Rakentamattomat ranta-alueet osoitetaan maa- ja metsätalouteen.

M Maa- ja metsätalousvaltainen alue

*Kaavamääräys: ”Alueen metsänkäsittelyssä on noudatettava kulloinkin voimassa olevia ranta-alueita koskevia metsänhoitosuosituksia. Alueen rakennusoikeus on maanomistajakohteisesti siirretty AP ja/tai RA alueille.”*

#### 4.4.3 Palvelut

Kaavalla ei ole osoitettu palveluita. Alue tukeutuu pääasiassa Sysmän taajaman palvelutarjontaan.

#### 4.4.4 Liikenne

LV Venesatama/venevalkama

*Kaavamääräys: ”Alueelle voidaan sijoittaa kalastusta, veneilyä ja muuta vesiliikennettä palvelevia rakennuksia ja rakenteita sekä laitteita.”*

Merkinnällä on osoitettu alueen 5 kiinteistö 781-407-7-65.

#### 4.4.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alueen kiinteistöjen jätevesien käsittely hoidetaan ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla.

#### 4.4.6 Kulttuuri- ja luonnonympäristö

ma-1 Maisemallisesti arvokas alue

*Kaavamääräys: ”Merkinnällä on osoitettu maakunnallisesti arvokkaat kulttuurimaisema-alueet. Alueella tapahtuva rakentaminen ja ympäristöhoito tulee sopeuttaa alueen kulttuurimaisemallisiin arvoihin. Numero viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon.*

*Kohde: 74. Suopellon huvila-asutus. Arvot: vanha huvila-asutuskokonaisuus.”*

Merkintä koskee alueita 1 ja 3, jotka sijaitsevat Suopellon huvila-asutusalueella.

ma-2 Maisemallisesti arvokas alue

*Kaavamääräys: ” Merkinnällä on osoitettu maakuntakaavan mukainen maisema-alue ja kulttuurimaisema-alue (ma 42 ja kmv 49). Rakentamisessa ja ympäristöhoitossa tulee vaalia alueen arvoja. Kulttuurimaiseman arvoja ensisijaisesti ovat Suopellon, 1800 luvun lopulta lähtöisin oleva vanha huvila-asutuskokonaisuus. Maisemallisia arvoja ovat ensisijaisesti Päijätsalon harjualue, näköalapaikka, kasvillisuus ja luontoarvot sekä Suopellon-Illolan perinteinen melko tiivis loma-asutus satama-alueineen.”*

Merkintä koskee alueita 1 ja 3.

#### 4.4.7 Muut merkinnät

ke Kehittämialue

22(25)

KAAVASELOSTUS  
2021-03-22  
LUONNOS



Kaavamääräys: "Asumisen ja matkailun kehittämisen alue. Alueella varaudutaan osayleiskaavan ja/tai detaljikaavoituksen laatimiseen."

Merkintä koskee aluetta 3.

#### 4.4.8 Yleismääräykset

##### Rakentaminen

- Yleiskaavan perusteella voidaan myöntää rakennusluvut rantavyöhykkeellä oleville RA-, AP- ja AM- rakennusalueille. (MRL 72§). Samoin rakennuslupa voidaan myöntää asuinrakennukseen tai maatalaan liittyvän saunarakennuksen rakentamiseen MRL 72§:n mukaisesti.
- Rakennuspaikan suuruuden tulee olla Sysmän kunnan rakennusjärjestyksen mukainen.
- Rakennusten minimirantaviivaetäisyydessä, sopeutumisessa ympäristöön, sijoittelussa ja rakennusten enimmäismäärässä tulee noudattaa Sysmän kunnan rakennusjärjestyksen määräyksiä.
- Rakennusten sopeutumiseen ympäristöön ja sijoittumiseen rakennuspaikalle tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennuspaikoilla tulee rakennusten ja rannan väliin jättää tai istuttaa riittävä suojapuusto. Maisemallisesti merkittäviä puita ei saa poistaa.
- Ranta-alueelle sijoittuvien RA- ja AP-alueiden takarajoja voidaan erityisestä syystä laajentaa M-alueelle enintään 100m etäisyydelle rantaviivasta kuitenkin siten, että AP-alueiden sivurajojen välistä leveyttä noudatetaan.
- Rakentamisen yhteydessä tulee varautua radonhaitan torjuntaan Sysmän kunnan kulloinkin voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaisesti.

##### Jätevesien käsittely ja jätehuolto

- Jätevedet käsitellään siten kuin Valtioneuvoston asetuksessa talousjätevesien käsittelystä vesihuoltolaitosten viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla säädetään, milloin kiinteistö ei ole liitettävissä em. verkostoon.
- Jätevesien käsittelytapaa valittaessa tulee huomioida rakennuspaikan maaperä sekä pinta-ala. Rakennusten sijoittamisessa tulee ottaa huomioon jätevesien asianmukaisen esikäsittelyn ja maaperäkäsittelypaikan järjestäminen rakennuspaikalla riittävän etäällä rantaviivasta.
- Kiinteiden jätteiden keräyksessä ja käsittelyssä tulee noudattaa kunnassa käytössä olevia jätehuoltomääräyksiä.

##### Metsänkäsittely

- M-alueiden metsänkäsittely pohjautuu kulloinkin voimassa olevaan lainsäädäntöön ja Metsätalouden kehittämiskeskus Tapion julkaisemiin "Hyvän metsänhoidon suosituksiin". Erityisesti pienissä (<noin 3ha) saarissa sekä luo- ja MY-alueilla tulee metsänhoidossa huomioida luonto- ja maisema-arvot.

##### Tiestö

- Uusien rakennuspaikkojen pääsytieltä tulee johtaa ensisijaisesti olemassa olevien liittymien kautta yleiselle tielle. Vierekkäisten rakennuspaikkojen kulku tulee ensisijaisesti tapahtua samasta liittymästä.

23(25)

- Tieviranomaisen kanssa tulee neuvotella hyvissä ajoin uuden liittymän sijainnista tai liittymän käyttötarkoituksen muutoksesta.

#### 4.4.9 Toteuttaminen

Kaava-alueen rakennuspaikkojen rakentaminen toteutuu rantaosayleiskaavan muutoksen saatua lainvoiman maanomistajien omalla aikataululla.

## 5 Vaikutusten arviointi

### 5.1 Oikeusvaikutukset

Tämä rantaosayleiskaava on laadittu oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Tätä rantaosayleiskaavaa voidaan käyttää suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena kaavamääräyksissä osoitetuilla alueilla (MRL 72§ 1 momentti). Rakentamisen määrä ja sijoittuminen on kaavassa osoitettu maanomistajakohtaisesti.

#### 5.1.1 Ympäristövaikutukset

Rakennuspaikkojen kokonaismäärä alueella ei lisäännä verrattuna muutettavaan kaavaan. Rakennuspaikat on pyritty sijoittamaan niin, että rakennuspaikkojen rakennettavuus sekä maisemalliset arvot ja vapaan rannan yhtenäisyys tulee huomioitua mahdollisimman hyvin. Rakennukset voidaan sijoittaa rakennuspaikalle niin, että maisemassa ei tapahdu oleellisia muutoksia. Kaavamuutoksen alueet 1 ja 3 sijaitsevat maisema-alueella, joiden arvot perustuvat erityisesti vanhaan, suhteellisen tiiviiseen huvila-asutukseen. Kaavamuutos ei vaaranna näitä arvoja.

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta kasvi- tai eläinlajeihin, eikä luonnonmonimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin.

#### 5.1.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavan muutoksella ei ole oleellisia vaikutuksia lähialueisiin. Rakennuspaikkojen siirtäminen eivät aiheuta muutoksia naapurikiinteistöjen rakennuspaikoille. Alueelle 3 mahdollistetaan myöhemmin laadittavaksi asemakaava, jolla voidaan tarkastella vakituisen asumisen sijoittumista alueelle. Asemakaavoitettava alue sijoittuu suhteellisen tiiviiseen kylärakenteeseen rantarakentamisalueella eikä rakennuspaikalla ole suoraa rantayhteyttä.

#### 5.1.3 Liikenteelliset vaikutukset

Kaavalla osoitetaan olemassa oleva venevalkama alueella 5. Muutoin nyt laadittavalla kaavalla ei katsota olevan liikenteellisiä vaikutuksia, sillä alueet tukeutuvat olemassa oleviin liikenneyhteyksiin.

#### 5.1.4 Taloudelliset vaikutukset

Rakennuspaikkojen vähäinen siirto lisää rakennuspaikan houkuttelevuutta ja täten lisää todennäköisyyttä rakentamisen toteutumiseen. Muutoin nyt laadittavalla kaavalla ei

24(25)

KAAVASELOSTUS  
2021-03-22  
LUONNOS

katsota olevan erityisiä taloudellisia vaikutuksia verrattuna muutettavaan rantaosayleiskaavaan.

#### 5.1.5 Muut vaikutukset

Kaavamuutoksella ei katsota olevan muita vaikutuksia.

## 6 Osayleiskaavan suunnittelun vaiheet

### Aloituskvaihe

- Kunnanhallituksen päätös kaavan käynnistämisestä 27.4.2020 § 98
- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 12.2.2020
- Kuulutus kaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville 6.5.2020

### Luonnosvaihe

- Luonnos kunnanhallituksessa \_\_.\_\_.2021
- Valmisteluvaiheen kuuleminen \_\_.\_\_.2021

### Ehdotusvaihe

- Osayleiskaavaehdotus kunnanhallituksessa \_\_.\_\_.2021
- Osayleiskaavaehdotus nähtävillä \_\_.\_\_.2021

### Hyväksyminen

- Sysmän kunnanvaltuusto hyväksyi osayleiskaavan \_\_.\_\_.202\_\_

Turku 22.3.2021

SWECO Infra & Rail

Petri Hautala

Kaavasuunnittelija

Maanmittausinsinööri

Maria Kirveslahti

Kaavasuunnittelija

Ins. (AMK)