
KAAVASELOSTUS

10.1.2022

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, Mäntyrinta 781-413-1-316 ja Kinnarinkärki 781-414-3-104

EHDOTUS

2021-11-17

SWECO INFRA & RAIL OY

Rantaosayleiskaavan muutoksen selostus, joka koskee 22.3.2021 päivättyä ja 10.1.2022 tarkistettua 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, minkä lisäksi mukana on yksi tekninen korjaus. Muutosalueita on siis yhteensä 7.

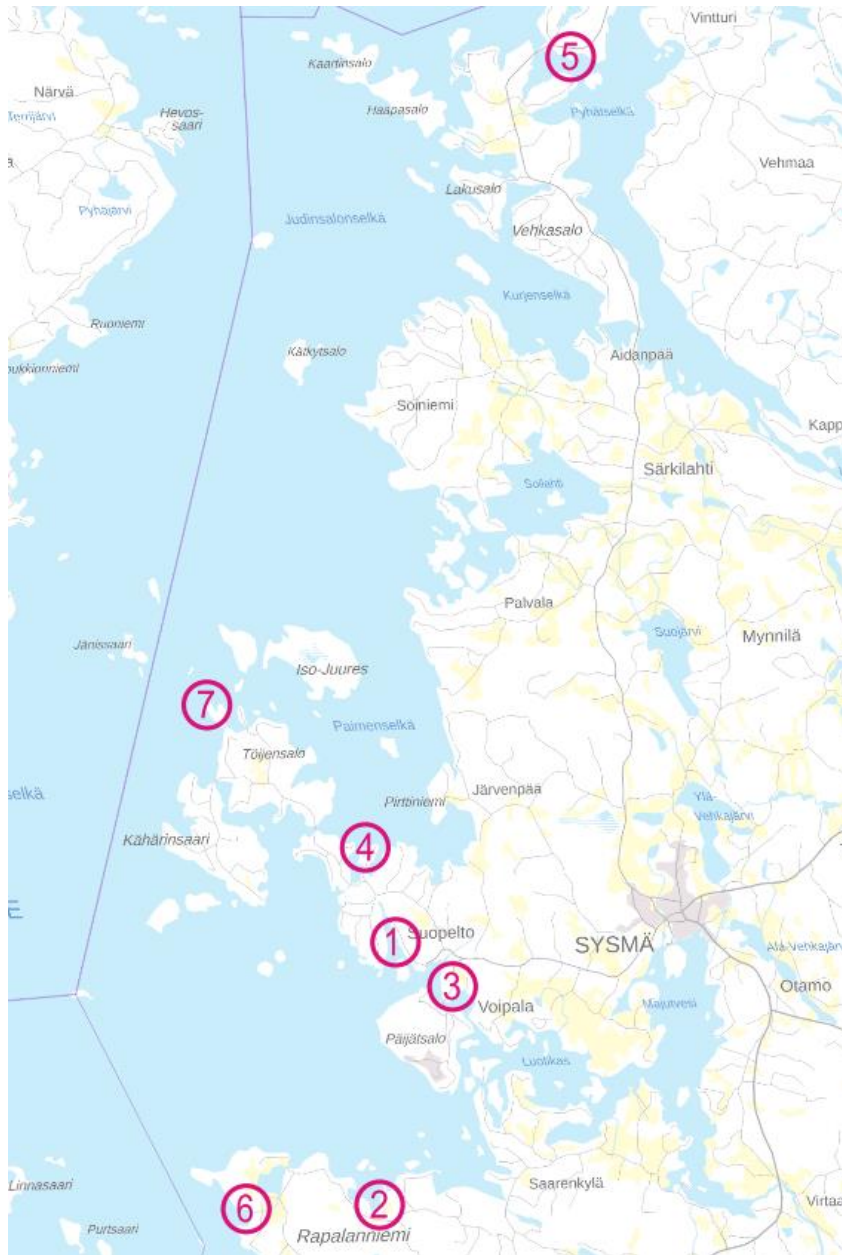
2 Perustiedot

2.1 Kaava-alue

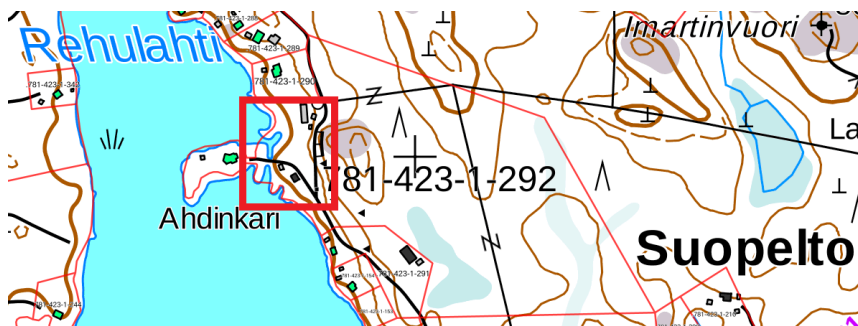
Päijänteen rantaosayleiskaavan osittaisen muutoksen (jäljempänä kaava) alue koostuu useasta osasta, jotka sijaitsevat seuraavilla alueilla / paikoilla:

- Alue 1: Suopelto – Rehulahti
- Alue 2: Rapala – Enostenlahti
- Alue 3: Ilola – Sulkaanlahti
- Alue 4: Suopelto – Sormusniemi
- Alue 5: Liikola – Vuorisalo
- Alue 6: Rapala – Keijulahti
- Alue 7: Kinnarinsaari

Suunnittelualan pinta-ala on noin 7,8 hehtaaria.



Kuva 1. Suunnittelualueiden yleispiirteinen sijainti Maanmittauslaitoksen taustakartalla.



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



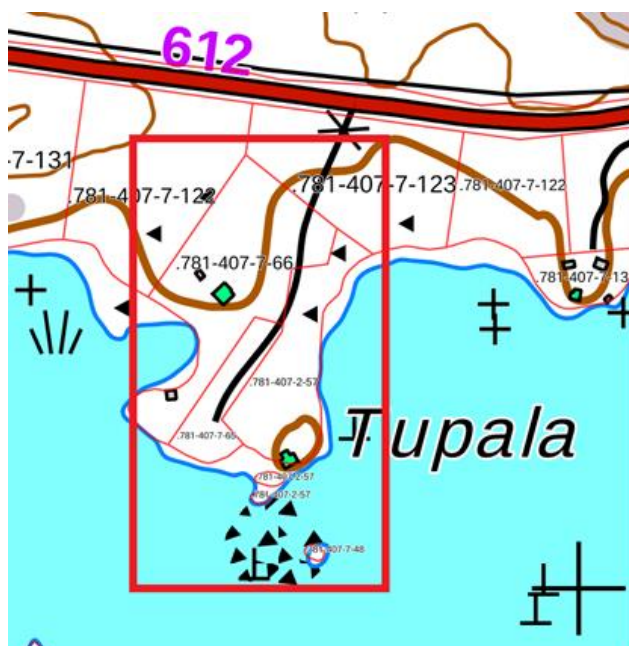
Kuva 3. Alue 2. Kaavamuutos koskee kiinteistöä Tapioranta 781-413-1-311.



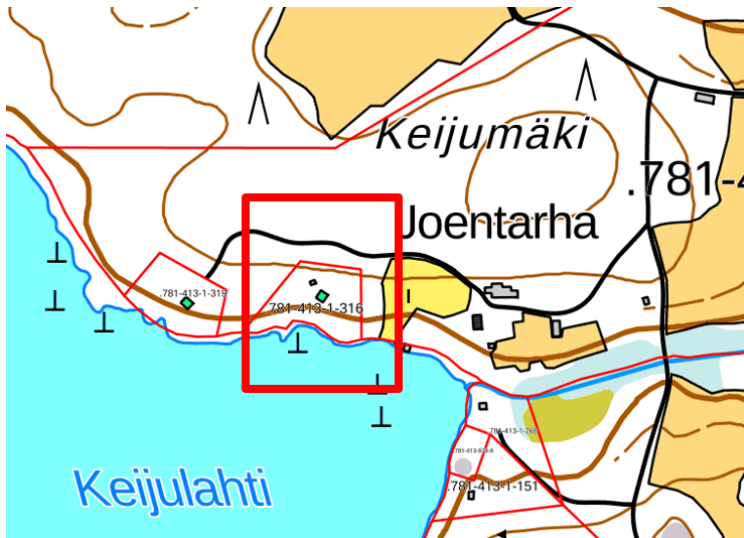
Kuva 4. Alue 3. Kaavamuutos koskee osaa kiinteistöstä Sulkaanlahti 781-423-1-355.



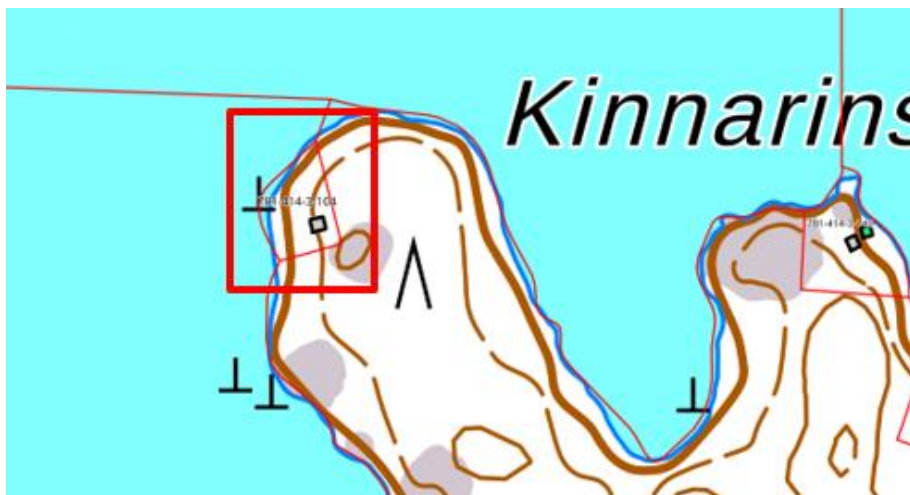
Kuva 5. Alue 4. Kaavamuutos koskee kiinteistöä Poukama 781-417-1-268.



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.



Kuva 8. Alue 7. Kaavamuutos koskee kiinteistöä Kinnarinkärki 781-414-3-104.

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 alueidenkäyttöratkaisujen tarkoituksenmukaista toteuttamista.

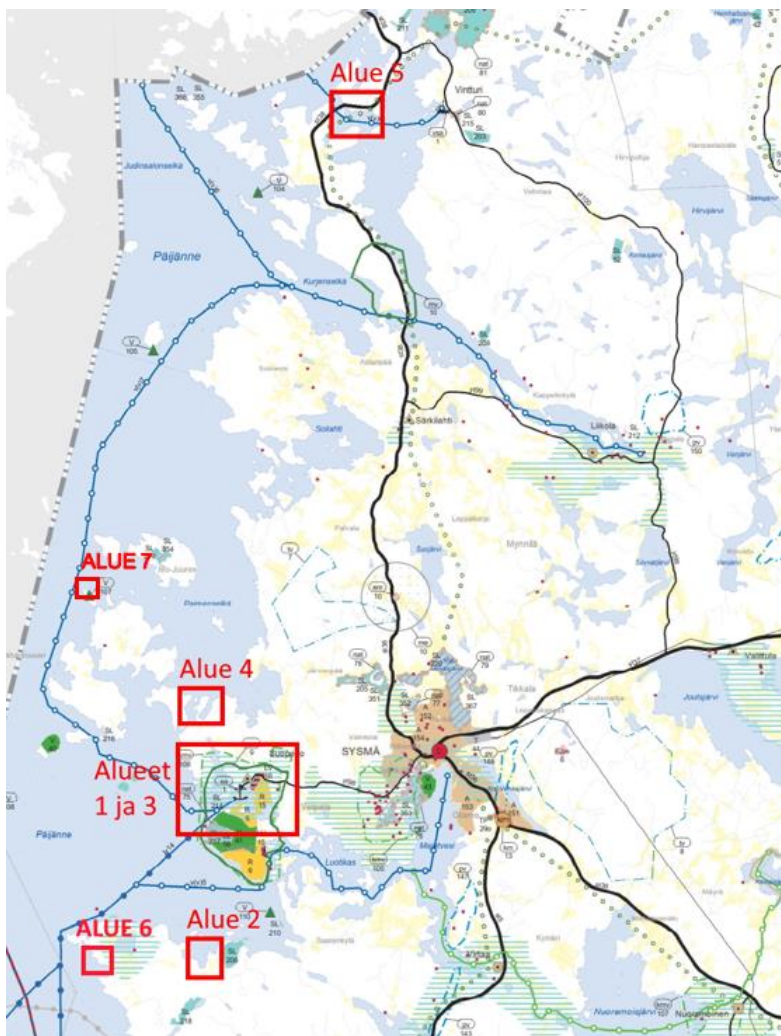
Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Uudistetut tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, jotka ovat:

- 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 9. 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).

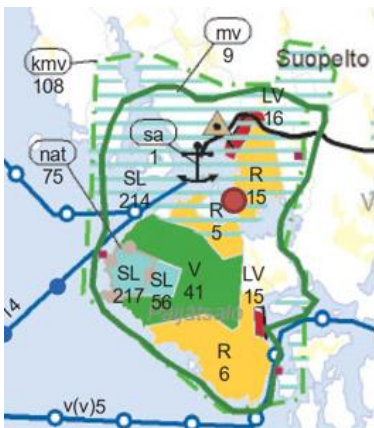


Kuva 10. Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta. Alueen 1 sijoittuminen on osoitettu punaisella pisteellä.



Kuva 11. 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 12. Ote maakuntakaavasta. Alueen 3 sijainti on osoitettu punaisella pisteellä.



Kuva 13. 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.



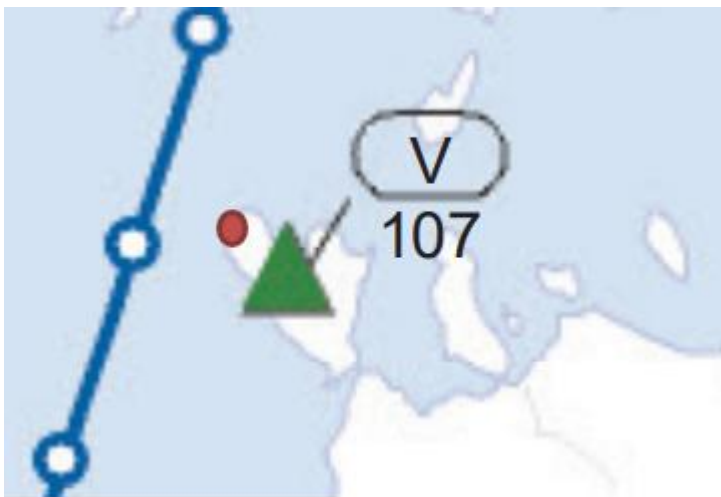
Kuva 14. Ote maakuntakaavasta. Alueen 5 sijainti on osoitettu punaisella pisteellä.

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



Kuva 15. Ote maakuntakaavasta. Alueen 6 sijainti osoitettu punaisella pisteellä.

Alue 7 sijaitsee Kinnarinsaarella, joka on osoitettu maaseutumaisena alueena. Saaren keskivaiheille on merkitty virkistyskohteena Kinnarinsaaren virkistys- ja retkeilykohde, joka on Päijänteen retkeilyyn soveltuva saarikohde.

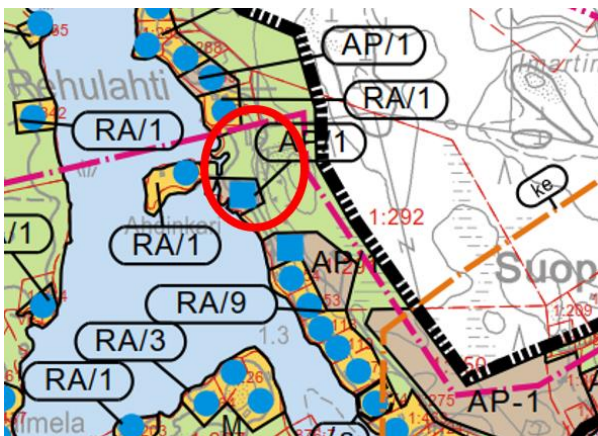


Kuva 16. Ote maakuntakaavasta. Alueen 7 sijainti osoitettu punaisella pisteellä.

2.2.3 Yleiskaava

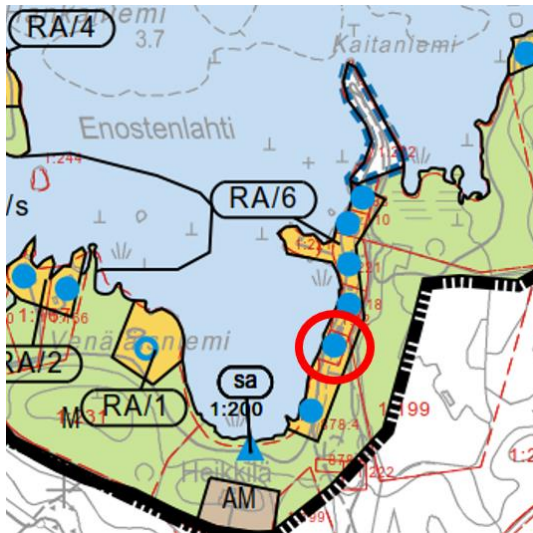
Alueella on voimassa Päijänteen ranta-alueiden rantaosayleiskaavan muutos, joka on hyväksytty Sysmän kunnanvaltuustossa 15.4.2013. Kaava on tullut kokonaisuudessaan lainvoimaiseksi 25.11.2015.

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).



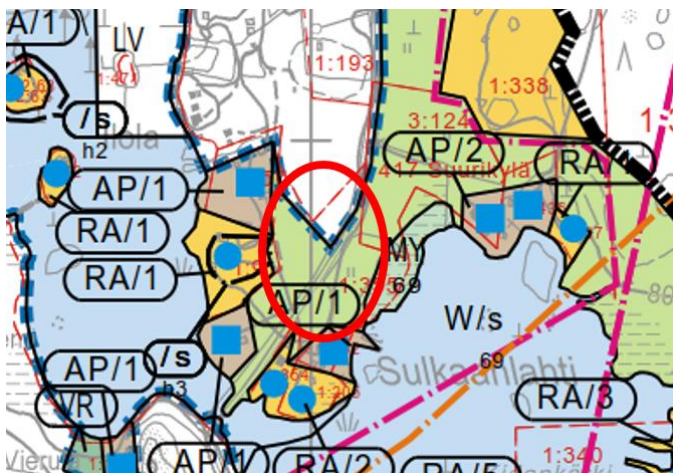
Kuva 17. Ote voimassa olevasta rantaosayleiskaavasta alueen 1 osalta. Alueen sijainti osoitettu punaisella ympyrällä.

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



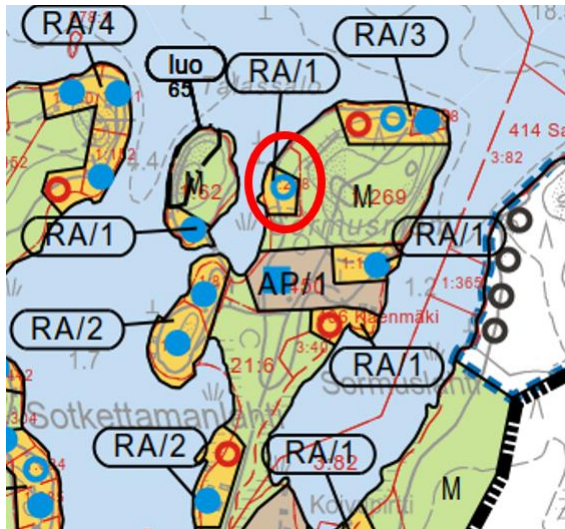
Kuva 18. Ote voimassa olevasta rantaosayleiskaavasta alueen 2 osalta. Alueen sijainti osoitettu punaisella ympyrällä.

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.



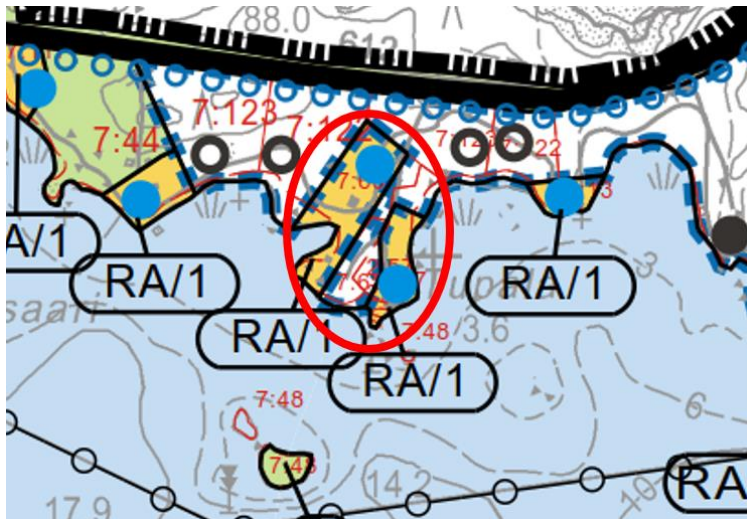
Kuva 19. Ote voimassa olevasta rantaosayleiskaavasta alueen 3 osalta. Alueen sijainti osoitettu punaisella ympyrällä.

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



Kuva 20. Ote voimassa olevasta rantaosayleiskaavasta alueen 4 osalta. Alueen sijainti osoitettu punaisella ympyrällä.

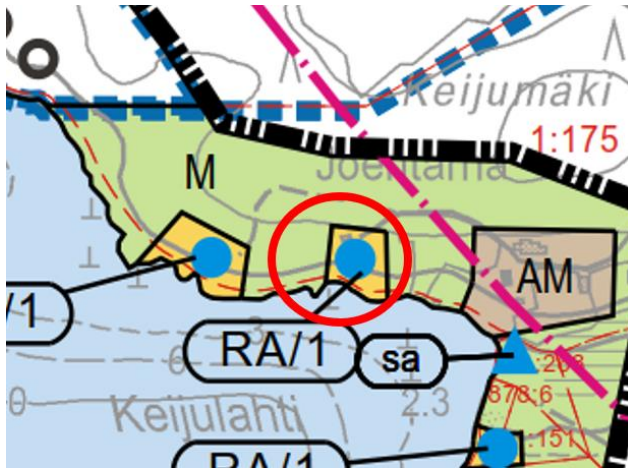
Alueelle 5 on osoitettu kaksi lomarakennuksen rakennuspaikkaa (RA). Osalle alueesta on rantaosayleiskaavan mukaan laadittu ranta-asemakaava (merkintä sinisellä katkoviivalla).



Kuva 21. 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 22. Ote voimassa olevasta rantaosayleiskaavasta alueen 6 osalta. Alueen sijainti punaisella ympyrällä.



Kuva 23. Ote voimassa olevasta rantaosayleiskaavasta alueen 7 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-m².
- 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 m² rakennus tulee sijoittaa vähintään 50 metrin päähän rantaviivasta, ellei maasto-olosuhteista muuta johdu.
- Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m², 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 m². Yli 25 metrin päähän rannasta tulevat saunat voivat olla korkeintaan 35 k-m². 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. 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.

14(35)

KAAVASELOSTUS
2021-11-17
EHDOTUS

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 mitoituserusteisiin. Mitoituserusteiden 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.

Kaavamuuotos 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
- Alue 7
 - o Kinnarinkärki 781-414-3-104

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 kaupunginmuseo/Päijät-Hämeen maakuntamuseo, 2012

Alueelta tiedossa olevat viranomaistiedot huomioidaan kaavan laadinnassa.

Selvityksiä täydennetään kaavan laadinnan aikana tarpeen mukaan.

2.3.1 Luonto

Päijänteen rantaosayleiskaavaa varten on laadittu luonto- ja maisemaselvitys (Häyhä ja Rautiainen 2011). Selvitykseen on sisältyneet luontotyyppikartoitus, maisemaselvitys, kasvistoselvitys, linnustoselvitys, liito-oravaselvitys, sudenkorentoselvitys ja lepakoiden havainnointi. Selvityksen perusteella nyt laadittavan kaavamuutoksen alueella ei ole erityisiä luontoarvoja, mutta alue 3 rajautuu Sulkaanlahteen, jonka arvot perustuvat linnustoon ja sudenkorentoihin.

Voimassa olevan rantaosayleiskaavan luonto- ja maisemaselvityksen lisäksi suunnittelualueen läheisyyteen on laadittu seuraavat luontoselvitykset:

- Ilola-Suopelto-Päijätsalo, luonto ja virkistyskäyttöselvitys 2014/ Teppo Häyhä
- Sysmän Rapalan kartanon alueen ranta-asemakaavan luontoselvitys 2009/ Luonto-selvitys Kotkansiipi / Petri Parkko

2.4 Väestö ja työpaikat

Alueella ei ole työpaikkoja. Kaavamuutosalueella 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 (suunnittelualueen ulkopuolella)
- Alue 2
 - o Tapioranta 781-413-1-311, 1 vapaa-ajanrakennus
- Alue 3
 - o Sulkanlahti 781-423-1-355, 1 asuinrakennus (suunnittelualueen ulkopuolella)

16(35)

KAAVASELOSTUS
2021-11-17
EHDOTUS

- 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
- Alue 7
 - o Kinnarinkärki 781-414-3-104, 1 vapaa-ajanrakennus

2.5.2 Rakennushistoria

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

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

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. Muilla kaavamuutosalueen 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 rakennuspakoille on olemassa oleva tieyhteys.

2.9 Maisema ja kulttuuriympäristö

2.9.1 Maisema

Suomen ympäristökeskuksen Avoin tieto –palvelun karttapalvelun (KARPALO) tietojen mukaan kaavamuutosalueet 1 ja 3 kuuluvat luonnonsuojeluohjelma-alueeseen Päijätsalo (MAO60065), suojelutyyppi 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. Alueen 1 ja 3 osalta maisemalliset arvot liittyvät Suopellon alueen huvilayhdyskuntaan. Alue 6 sijaitsee Rapalanniemen kulttuurimaiseman läheisyydessä, missä maisemalliset arvot liittyvät ikivanhaan asutukseen ja Rapalan kartanoon. (Häyhä ja Rautiainen 2011).

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 pitkät 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-luvun lopulla. 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 vuosikymmeninä 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.

2.9.2 Arkeologinen kulttuuriperintö

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

18(35)

KAAVASELOSTUS
2021-11-17
EHDOTUS

Voimassa olevan rantaosayleiskaavan mukaan alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita muinaismuistoja.

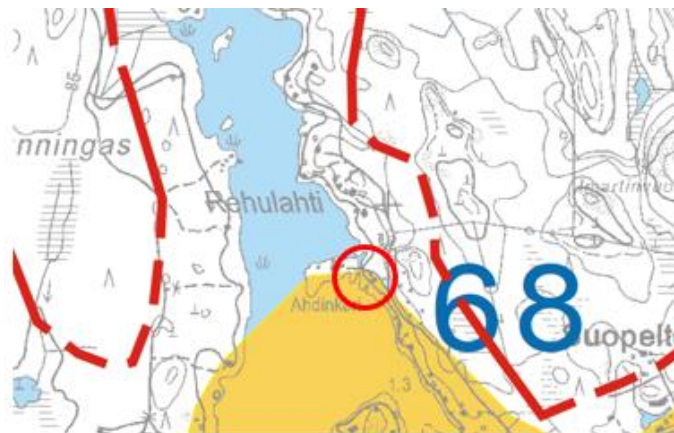
2.10 Luonnonympäristö

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 metsäkasvillisuustyypit 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.”

2.10.1 Luonnonarvot

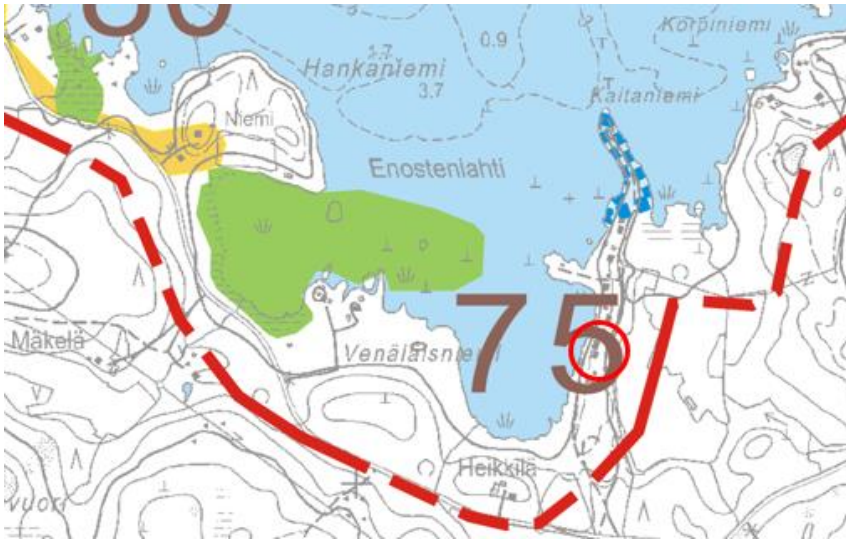
Suunnittelualueiden sijainti suhteessa voimassa olevan rantaosayleiskaavassa osoitettuihin luontoarvoihin käydään läpi aluekohtaisesti.

Alueen 1 läheisyyteen ei sijoitu rantaosayleiskaavan luontoselvityksen kohteita, mutta alue sisältyy Suopellon kulttuurimaisemaan (alue 68, esitetty seuraavassa kuvassa).



Kuva 24 Ote voimassa olevan rantayleiskaavan luonto- ja maisemaliitekartasta, missä luontoa koskevat arvoalueet on osoitettu vihreällä ja maisemaa koskevat keltaisella. Alue 1 osoitettu punaisella ympyrällä. Aluetta koskee Suopellon kulttuurimaisema-alue.

Alueen 2 läheisyyteen sijoittuu luontoselvityksen kohde 75, Enostenlahti, joka sijaitsee yli 200 metrin päässä suunnittelualueesta. Kohde on linnustollisesti arvokas.



Kuva 25. Ote voimassa olevan rantayleiskaavan luonto- ja maisemaliitekartasta, jossa on esitetty arvoalueet. Osa-alue 2 punaisella ympyrällä.

Alueen 3 välittömään läheisyyteen sijoittuu luontoselvityksen kohde 69, Sulkaanlahti. Alueesta sanotaan luontoselvityksessä seuraavaa:

Sulkaanlahti on laajalti matala ruovikkorantainen lahti. Vesirajan molemminpuolinen ruovikkovyöhyke on yleisesti 30-50 metriä ja enimmillään sata metriä leveä. Ruovikon ja rantametsän välissä on laikuittain pieniä kastikkaniittyjä ja saraluhtia. Runsaat kelluslehtisten vesikasvien kasvustot koostuvat lumpeista, isoulpukoista ja uistinvidoista.

Sulkaanlahti on linnustollisesti arvokas muun muassa poikuealueena. Lahden linnustoon kuuluvat sinisorsa, silkkiuikku, haapana, telkkä, kalalokki, kalatiira ja taivaanvuohi sekä harvinaisuuksista ruskosuohaukka ja kaulushaikara. Rantametsissä on ainakin yksi kuhankeittäjän reviiri.

Vesialueella on neljä pikkuluotoa, jotka ilmaversoiskasvustojen ja rantaluhtien ohella ovat tärkeitä pesimisalueita. Lahti on myös sudenkorennoille tärkeä paikka. Sudenkorentojen laji- ja yksilömäärät ovat erityisen korkeita. Luontodirektiivin liitteen IVa lajeilla, täplälampikorennolla ja etenkin lummelampikorennolla on runsas ja elinvoimainen esiintymä lahden alueella.



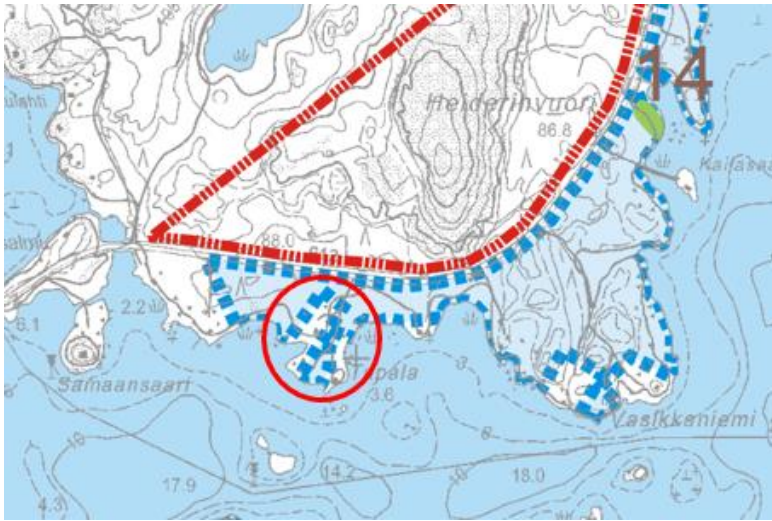
Kuva 26. Ote voimassa olevan rantayleiskaavan luonto- ja maisemaliitekartasta kohdekartasta. Alue 3 osoitettu punaisella ympyrällä. Vihreällä värillä osoitettu luontoselvityksen kohde 69, Sulkaaniemi ja keltaisella Suopellon kulttuurimaisema-alue.

Alueen 4 läheisin luontoselvityksen kohde on kohde 65, Talassalo, joka sijaitsee hieman yli sadan metrin päässä lahden toisella puolella. Kyseessä on metsälain erityisen tärkeä elinympäristö.



Kuva 27. Ote voimassa olevan rantayleiskaavan luonto- ja maisemaliitekartasta. Alue 4 osoitettu punaisella ympyrällä.

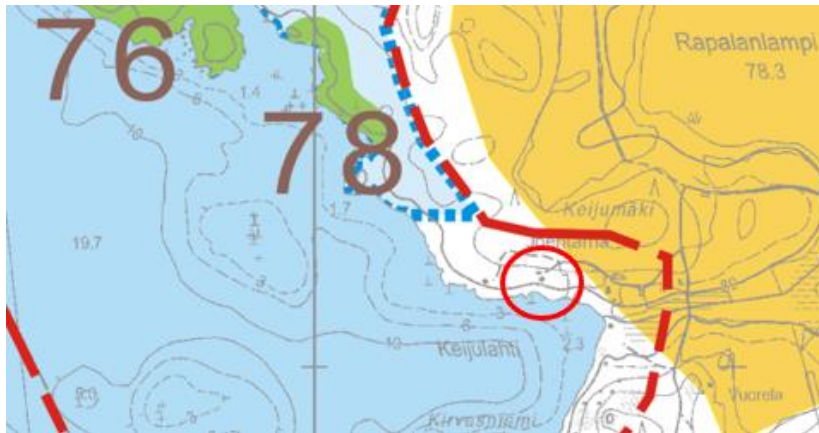
Alueen 5 läheisyyteen ei sijoitu arvokkaita luontokohteita.



Kuva 28. Ote voimassa olevan rantayleiskaavan luonto- ja maisemaliitekarsta. Alue 5 osoitettu punaisella ympyrällä.

Alueen 6 läheisyyteen, noin puolen kilometrin päähän sijoittuu kohde 78, Rapalanniemen ranta, jossa kasvaa vanhaa mäntyvaltaista tuoreen kankaan sekametsää. Metsän latvus on monikerroksinen ja isoja haapoja kasvaa harvakseltaan. Alueelta on havaittu myös liito-oravan reviiri. Luontoselvityksessä sanotaan kohteesta seuraavaa:

Rapalanniemen lounaaseen aukeavan rannan suojavyöhykkeessä kasvaa vanhaa mäntyvaltaista tuoreen kankaan sekametsää. Suojavyöhykkeen leveys on 30–50 metriä, enimmillään 60 metriä. Metsän latvus on monikerroksinen, ja isoja haapoja kasvaa harvakseltaan. Ruokoniemen läheisestä osasta löydettiin kaksi pesäpuuta, molemmat kolohaavoista (kuva 73). Näistä pesistä runsaat 200 metriä etelään löytyi vielä yksi pesä runkoläpimitaltaan 45 senttimetriä paksusta kuusesta. Kunkin puun tyvellä havaittiin muutama sata ulostepapanaa.



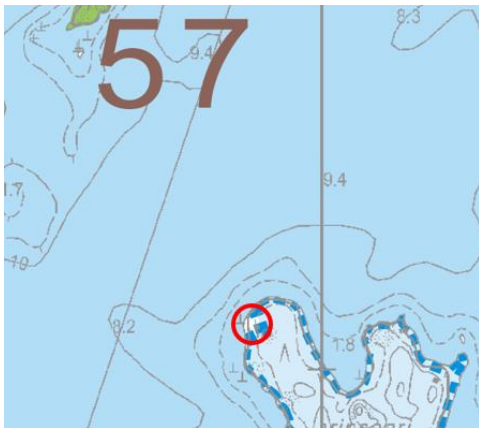
Kuva 29. Ote voimassa olevan rantayleiskaavan luonto- ja maisemaliitekartasta. Alue 6 osoitettu punaisella ympyrällä. Keltaisella osoitettu Rapalanniemen kulttuurimaisema-alue ja vihreällä Rapalanniemenranta, jossa luontoarvot liittyvät liito-oravaan.

Koska alue 6 sijaitsee lähellä arvokkaita liito-orava-alueita, on alueen 6 osalta on pyydetty asiantuntija-arvio (biologi, FM), soveltuuko alue liito-oravan elinpiiriksi. Asiantuntija-arvio perustuu olemassa olevaan aineistoon ilman maastokäyntiä. Lähteinä käytettiin:

1. Häyhä, T. & Rautiainen, S., 2011. Sysmä: Päijänteen rantojen luonto- ja maisemaselvitys. 131 s.
2. Laji.fi, 2021. <https://laji.fi/observation/map?target=MX.48243&coordinates=61.433418:61.455256:25.479034:25.530689:WGS84:1> (Luettu 14.10.2021)
3. Paikkatietoikkuna.fi. <https://kartta.paikkatietoikkuna.fi/> (Luettu 15.10.2021)
4. Parkko, 2009. Sysmän Rapalan kartanon alueen ranta-asemakaavan luontoselvitys 2009.

Lähtötiedon perusteella laaditun asiantuntija-arvion perusteella tarkasteltavalla kiinteistöllä ei esiintyne huomionarvoisia eli lakisääteisesti suojeltuja luontotyypppejä. Kiinteistöllä ei ole myöskään tunnettuja uhanalaisten, silmälläpidettävien tai lakisääteisesti suojeltujen lajien esiintymispaikkoja. Kiinteistöllä tai sen läheisyydessä alle 500 metrin etäisyydellä ei siis ole tunnettuja liito-oravan esiintymispaikkoja. Kiinteistön puusto ei ole liito-oravalle tyypillistä puustoltaan järeää iäkstä metsää, mutta metsätyypiltään ja puulajijakaumaltaan kuitenkin liito-oravalle sopivaa. Karttatarkastelun perusteella kiinteistön kautta saattaa kulkea Päijänteen rantavyöhykettä seuraileva liito-oravan tärkeä kulkuyhteys kiinteistön luoteispuolella noin 500 metrin etäisyydellä ja kaakkoispuolella noin 1,4 km:n etäisyydellä sijaitsevien liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkojen välillä

Alueen 7 läheisyyteen ei sijoitu luontokohteita. Lähin kohde sijaitsee Kalliosaaressa, joka sijoittuu yli 700 m päähän suunnittelualueesta. Kyseessä on metsälain erityisen tärkeä elinympäristö.



Kuva 30. Ote voimassa olevan rantayleiskaavan luonto- ja maisemaliitekartasta. Alue 7 osoitettu punaisella pisteellä.

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. Arvoja on kuvattu edempänä.

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

Kaavamutoksen alueet sijaitsevat rakennetussa ympäristössä tai sen läheisyydessä. Alueilla ei ole tiedossa erityistä luontoarvoja eikä ympäristön häiriötekijöitä. Alueet eivät sijaitse pohjavesialueella. (Häyhä ja Rautiainen 2011).

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 rantaosayleiskaavan muutoksessa noudatettavat mitoitusperusteet. Kaavamutoksella ei muuteta Sysmän Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaavan muutoksen mitoitusta eikä mitoitusperusteita.

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 lomakyliä 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 detaljakaavoituksen laatimiseen."*

3.1.2 Muut tavoitteet

Kaavan muutoksen rantarakennusoikeuden mitoitus perustuu 15.4.2013 hyväksytyn 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 rakennettu huolto- ja varastorakennus kokonaan uudella rakennuksella, kuitenkin osin nykyisiä rakenteita ja tukimuuria hyödyntäen. Rakennukset

- ovat alun perin toimineet turkistarhan tuotantotilana. Rakennukset sijaitsevat M-alueella, jossa ei lähtökohtaisesti ole rakennusoikeutta.
- Tavoitteena on myös järkevöittää AP-alueen muotoa, sillä nykytilanteessa se on rantaosiltaan suikalemainen eikä parhaiten hyödynnettävissä.
 - Alue 2
 - Nykyisen RA-rakennuspaikan laajentaminen kiinteistön sisällä kokonaisrakennusoikeuden nostamiseksi. Maanomistajan toiveena on saada noin 30 k-m² lisää rakennusoikeutta.
 - Alue 3
 - 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
 - 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.
 - Alue 7
 - Alueen käyttötarkoitus on virheellinen (RA-1) ja tavoitteena on muuttaa käyttötarkoitus samaksi kuin muualla kaava-alueella on käytetty (RA/1). Lisäksi kaavalla tarkistetaan rakennuspaikka vastaamaan kiinteistörajoja.

3.2 Osallisten tavoitteet

3.2.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kaksi lausuntoa.

Päijät-soten lausunnossa terveydensuojeluviranomainen suosittelee kaavamääräystä, jolla ohjataan kiinteistöllä käytettävän talousveden laadun selvittämistä rakennuslupavaiheessa, mahdollisesti pohjavesialueelle sijoittuvien kaavamuutosalueiden jätevesien käsittelyä sekä hulevesien käsittelyä ja hallintaa varsinkin järvenrantatonteilla.

26(35)

KAAVASELOSTUS
2021-11-17
EHDOTUS

Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo kommentoi, että arkeologisen kulttuuriperinnön osalta muinaisjäännösten inventointi- ja suojelutilanne on ajan tasalla. Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta muutaman kohteen osalta kehittämistä ja kaavoittamista tulisi käsitellä laajempuna kokonaisuutena.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan kaavan laadinnan aikana tarpeen mukaan.

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3.2.2 Luonnosvaiheessa saatu palaute

Luonnosvaiheen nähtävilläolon aikana jätettiin neljä lausuntoa ja kaksi mielipidettä.

Päijät-soten lausunnossa otettiin kantaa kaavamääräyksiin ja annetaan niihin liittyviä korjausehdotuksia.

Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo kommentoi, että maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristöön kohdistuvat vaikutukset on hyvä eritellä.

Hämeen ELY-keskuksen mielestä luontoarvot ja luonnonympäristön kuvailu on esitetty puutteellisesti luonnosvaiheessa.

Mielipiteet kohdistuivat alueiseen 1 ja 3. Alueesta yksi esitettiin tarkentavia kysymyksiä ja alueen 3 toteuttamista vastustettiin.

Lausunnot ja mielipiteet sekä niihin laaditut vastineet ovat kokonaisuudessaan luettavissa selostuksen liitteestä 2.

3.2.3 Luonnosvaiheen jälkeen tehdyt tarkistukset

Luonnosvaiheen jälkeen selostusta on tarkennettu palautteen pohjalta. Kaavaan on otettu myös yksi uusi alue (7) mukaan, sillä voimassa olevassa rantayleiskaavassa on virheellinen kaavamerkintä (RA-1), merkinnän tulisi vastata muualla kaavassa käytettyä merkintää RA/1. Kyseessä on tekninen korjaus.

Kaavaselostusta on täydennetty annettujen lausuntojen perusteella. Samoin kaavan yleismääräyksiä on tarkistettu lausunnon perusteella. Saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin on laadittu kaavan laatijan vastine, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Liite 2: Kaavan laatijan vastine (luonnosvaihe)

4 Rantaosayleiskaavan muutos ja perustelut

4.1 Yleisperustelu ja kuvaus

Kaavan muutos perustuu alueella voimassa olevan Päijänteen rantaosayleiskaavan muutoksen mitoittamiseen 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 suunnittelemaat uudet rakennukset sijoittuvat kaavan osoittamalle rakennuspaikalle. Rakennuspaikan osoittamisessa on otettu huomioon edellä todetun lisäksi rakennuspaikan käyttö, rannan muodot, olemassa olevat pihajärjestelyt ja rakenteet, kiinteistön loma-asunnon rakennuspaikan sijainti ja naapurirakennuspaikkojen sijainnit.

Kaavan muutoksen myötä rakennuspaikan käyttömahdollisuudet paranevat verrattuna voimassa olevaan kaavaan.

4.1.2 Alue 2

Muutettavan kaavan mukaista loma-asunnon rakennuspaikkaa laajennetaan noin 600m² takamaalle voimassa olevan kiinteistöjaon mukaisesti. Kaavamääräyksen perusteella rakennuspaikan laajentaminen antaa rakennuspaikalle noin 40 k-m² lisää rakennusoikeutta verrattuna muutettavan kaavaan. Rakennuspaikan laajentamisella ja rakennusoikeuden kasvulla ei ole merkittäviä 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 ranta-asemakaavaan kuuluvaksi, vaikka näin ei ole.

4.1.4 Alue 4

Rakennuspaikan sijaintia on tarkistettu kiinteistön alueella rakennuspaikan käytön ja rannanmuodon kannalta parempaan paikkaan verrattuna voimassa olevaan kaavaan.

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 rakennuspaikan käytön ja rannanmuodon kannalta parempaan paikkaan verrattuna voimassa olevaan kaavaan.

4.1.7 Alue 7

Alueen 7 osalta kaavamuutos on luonteeltaan tekninen tarkistus. Voimassa olevassa kaavassa rakennuspaikalle on osoitettu virheellinen käyttötarkoitusmerkintä RA-1, jota ei ole muualla kaavassa käytetty. Tarkoitus on muuttaa käyttötarkoitus yhteneväksi RA/1-merkinnäksi sekä tarkastaa rakennuspaikan rajat vastaamaan kiinteistöjakoa.

4.2 Maanomistus

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta naapurikiinteistöjen rakennuspaikkojen viihtyvyyteen tai maisemaan.

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

4.3 Kokonaismitoitus

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

Em. mitoitusta ei muuteta kaavamuutoksella.

Alueen 3 osalta mahdollistetaan puitteet alueen kehittämiselle/toteuttamiselle 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-m². 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-m². Olemassa olevilla alle 2000m² rakennuspaikoilla rakennusoikeus on enintään 150 k-m². 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 maanomistajakohtaisesti siirretty AP ja/tai RA alueille.”

4.4.3 Palvelut

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

30(35)

KAAVASELOSTUS
2021-11-17
EHDOTUS

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-Ilolan perinteinen melko tiivis loma-asutus satama-alueineen.”

Merkintä koskee alueita 1 ja 3.

4.4.7 Muut merkinnät

ke Kehittämisaalue

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

- Alueella noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa jätevesiä koskevaa lainsäädäntöä ja kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä, jossa määritellään myös etäisyydet talousvesikaivoihin.
- 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.
- Tieviranomaisen kanssa tulee neuvotella hyvissä ajoin uuden liittymän sijainnista tai liittymän käyttötarkoituksen muutoksesta.

Hulevedet

- Rakennuspaikalla muodostuvat hulevedet on ensisijaisesti imeytettävä rakennuspaikalla/kiinteistöllä. Jos tämä ei ole mahdollista, on hulevedet hoidettava rakennuslupaviranomaisen tai ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymällä tavalla. Rakennuspaikan hulevesiä ei saa johtaa suoraan vesistöön.

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.

Alue 3 rajautuu Sulkaanlahden ruovikkorantaiseen lahteen, jonka arvot pohjautuvat linnustoon ja sudenkorentoihin. Arvokas rantaruovikko rajautuu alueen 3 osalta alueella sijaitsevaan pieneen peltoalueeseen. Alueen luonnonarvot tulee selvittää tarkemman kaavoituksen yhteydessä. Nyt laadittava kaava ei suoraan mahdollista rakentamista alueelle 3, vaan rakentamisen määrä ja sijainti tutkitaan tarkemman kaavoituksen yhteydessä.

Asiantuntija-arvion mukaan alue 6 saattaa sijaita liito-oravan kulkuyhteydellä. Mahdollinen kulkuyhteys kohdistuu rantametsikköön, jota rakentaminen ei rakennusjärjestyksessä osoitettujen vähimmäisetäisyyksien vuoksi uhkaa.

Muutoin kaavamutoksella 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 siirtämiset 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 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja maisemaan

Rakennukset voidaan sijoittaa rakennuspaikalle niin, että maisemassa ei tapahdu oleellisia muutoksia. Kaava noudattaa rakennusjärjestyksessä edellytettyjä etäisyyksiä suhteessa rantaviivaan, jolloin rantaan jää kasvillisuusvyöhyke. Kaavamutoksen alueet

1 ja 3 sijaitsevat maisema-alueella, joiden arvot perustuvat erityisesti vanhaan, suhteellisen tiiviiseen huvila-asutukseen. Kaavamuutos ei vaaranna näitä arvoja. Kaavalla ei ole vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön.

5.1.4 Liikenteelliset vaikutukset

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

5.1.5 Taloudelliset vaikutukset

Rakennuspaikkojen vähäinen siirto lisää rakennuspaikan houkuttelevuutta ja täten lisää todennäköisyyttä rakentamisen toteutumiseen. Muutoin nyt laadittavalla kaavalla ei katsota olevan erityisiä taloudellisia vaikutuksia verrattuna muutettavaan rantaosayleiskaavaan.

5.1.6 Muut vaikutukset

Kaavamuutoksella ei katsota olevan muita vaikutuksia.

6 Osayleiskaavan suunnittelun vaiheet

Aloitusvaihe

- 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 14.6.2021 § 158
- Valmisteluvaiheen kuuleminen 11.8.-10.9.2021

Ehdotusvaihe

- Kaavaehdotus valmistui 10.1.2022.
- Osayleiskaavaehdotus kunnanhallituksessa 14.2.2022 § 43
- Osayleiskaavaehdotus nähtävillä __.2022

Hyväksyminen

- Sysmän kunnanvaltuusto hyväksyi osayleiskaavan __.2022

Turku 10.1.2022

SWECO Infra & Rail

Petri Hautala

Kaavasuunnittelija

Maanmittausinsinööri

Maria Kirveslahti

Kaavasuunnittelija

Ins. (AMK)

Liitteet

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2: Kaavan laatijan vastine (luonnosvaihe)