

**SYSMÄ, Päijänteen rantaosayleiskaavan osittainen muutos**

VASTINERAPORTTI 10.1.2022

**KAAVAN LAATIJAN VASTINE**

Tässä asiakirjassa on annettu vastineet Sysmän kunnan Päijänteen rantaosayleiskaavan osittaisen muutoksen (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) kaavaluonnoksesta annettuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin.

KAAVALUONNOS 22.3.2021, NÄHTÄVILLÄ 11.8.-10.9.2021

Lausuntoja ja mielipiteitä on voitu lyhentää.

**Lausunnot:**

1.	Hämeen ELY-keskus	17.9.2021
2.	Lahden museot	13.9.2021
3.	Päijät-Hämeen pelastuslaitos	10.8.2021
4.	Päijät-Sote	8.9.2021

**Mielipiteet:**

MP 1.	yksityinen	9.9.2021
MP 2.	yksityinen	10.9.2021

## LAUSUNNOT

### 1. Hämeen ELY-keskus

17.9.2021

#### LAUSUNTO

#### VASTINE JA TOIMENPITEET (lihavoitu)

Alueella on voimassa Päijänteen ranta-alueiden rantaosayleiskaava, joka on saanut muutoksen jälkeen lainvoiman kokonaisuudessaan vuonna 2015. Yleisesti ottaen käsitellyn olevan kaavamuutoksen vaikutukset ovat vähäisiä ja esitetyt muutokset ottavat huomioon maankäytön suunnittelulle ja yleiskaavoitukselle asetetut tavoitteet lukuun ottamatta luontoarvoihin liittyviä selvitystarpeita. Hämeen ELY-keskus muistuttaa lisäksi, että suunnitelmassa tulee esittää perustelut osa-alueelle 3 osoittamiseksi AP-alueeksi ja arvioida ratkaisun vaikutukset asianmukaisesti.

Muutosalueen 3 osalta luodaan puitteet alueen kehittämiseksi/toteuttamiseksi voimassa olevan rantaosayleiskaavan periaatteiden mukaisesti kuten on tehty Suopellon alueen osalta edellyttäen kuitenkin vielä alueen mitoituksen tarkempaa selvittämistä ja detaljikaavoitusta, koska ko. rantaosayleiskaavan mitoitusterusteet ei ohjaa AP-1 alueiden tai ke - alueen mitoitusta. Alueen sijainti tiiviissä kylärakenteessa ja kunnallistekniikan parissa tukee asumista.

Kaavaa on tarkistettu myös asemakaavatie-  
don osalta. Voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa alueen pohjoisosaa on merkitty ranta-  
asemakaavaan kuuluvaksi, vaikka näin ei ole. Luontoarvoihin liittyviä asioita käsitellään yksityiskohtaisesti vastineen myöhemmissä kohdissa.

#### Luontoarvot

Alueelta, johon kaavamuutosalueet kuuluvat, on tehty luonto- ja maisemaselvitys vuonna 2011 (Päijänteen rantojen luonto- ja maisemaselvitys 2011). Kaavaselostusluonnoksessa on luonnon osalta viitattu tähän yleisluonteiseen luontoselvitykseen, jonka mukaan Päijänteen rantojen valitsevat metsäkasvillisuustyypit ovat tuore kangas (MT) ja lehtomainen kangas (OMT) sekä kallioisilla alueilla kalliomännikkö ja kallioinen kuiva kangas (CT).

Kaavaselostusluonnoksen mukaan kaavamuutoksen alueet sijaitsevat rakennetussa ympäristössä tai sellaisen läheisyydessä eikä alueilla ole tiedossa erityistä luontoarvoja.

Kaavaselostusluonnoksessa ei mainita, mihin aineistoon tai selvitykseen tämä arvio perustuu.

Nyt laaditaan rantaosayleiskaavan muutosta, jolla muutetaan vuonna 2013 hyväksyttyä Päijänteen rantaosayleiskaavaa, jota varten on laadittu Päijänteen rantojen luonto- ja maisemaselvitys 2011, johon nyt laadittavan kaavan selostuksessa on myös viitattu kappaleessa, jossa käsitellään metsäkasvillisuustyyppejä.

**Tarkennetaan kaavaselostusta siten, että samaa selvitystä on käytetty myös em. kappaletta seuraavassa kappaleessa, jossa on todettu, ettei alueella ole erityisiä luontoarvoja. Lisätään kaavaselostukseen lisäksi karttaotteet voimassa olevan rantaosayleiskaavan liite 4:stä, jossa luonto ja maisema-arvot on esitetty, jotta arvojen sijainti on havainnollistavasti esitetty.**

Kaavaluonnosaineistossa esitetty luonnonympäristön kuvaus ei vastaa rantayleiskaavatyölle asetettua vaatimusta luonnonympäristön selvittämisestä tai kuvauksesta. Niissä kohteissa, joissa rakentamista osoitetaan aiemmin rakentamattomille alueille tai kaava-alue laajenee/merkintä muuttuu, tulee luontoon kohdistuvat vaikutukset arvioida kohteittain ja perustuen riittäviin selvityksiin.

Selvitysten tulee sisältää kohteittain alueiden luontotyyppit tai pääasiallinen lajisto, puuston ikä ja rakenne, mahdolliset erityispiirteet (esim. pienvedet, kuten lähteet, purot, norot) ja alueen mahdollinen potentiaali uhanalaisten lajien

Ks. edellinen kappale luontoselvityksestä.

Todettakoon, että kaavasta on pidetty 12.2.2020 aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu, jossa alueen muutostarpeet on käsitelty. Neuvottelussa ei tuotu ilmi selvitystarpeita.

**Täydennetään kaavaselostusta siten, että selostuksesta käy ilmi, mitä luontoselvityksen sisältöön on kuulunut.** ”Voimassa olevaa rantaosayleiskaavaa varten on laadittu luontoselvitys, johon on sisällytetty luontotyyppikartoitus, maisemaselvitys, kasvistoselvitys,

elinympäristöksi sekä tarvittaessa erillisselvitykset ko. lajeista. Selostusluonnoksesta ei myöskään käy ilmi, onko olemassa olevaa lajitietoja tarkastettu käytössä olevista tietolähteistä. Esimerkiksi osa-alueen 6 seudulta on tietoja liito-oravahavainnoista. Koska rantaosayleiskaavan muutoksen yleiskaavamääräykset mahdollistavat rakennusluopien myöntämisen suoraan rantayleiskaavan perusteella RA-, AP- ja AM-alueille, on erityisesti huolehdittava, että tiedot ovat riittävät ja esitetyt ratkaisut mahdollisia toteuttaa.

*linnustoselvitys, liito-oravaselvitys, sudenko-  
rentoselvitys ja lepakoiden havainnointi.”*

Osa-alue 6 on rakennettu loma-asuntotontti. Kiinteistölle osoitettu pieni maa- ja metsätalousvaltainen alue on siirretty länsipuolelle. Osa-alueen läheisyyden liito-oravahavainnot liittynevät aiemmin mainitun luontoselvityksen kohteeseen 78, Rapalanniemen ranta. **Tältä osin kaavaselostusta on täydennetty. Täydennetään kaavaselostusta lisäksi lähialueita koskevilla luontoselvityksillä** (Ilola-Suopelto-Päijätsalo, luonto ja virkistyskäyttöselvitys 2014/ Teppo Häyhä ja Sysmän Rapalan kartanon alueen ranta-asemakaavan luontoselvitys 2009/ Luontoselvitys Kotkansiipi / Petri Parkko).

Lisäksi osa-alueen 6 osalta on pyydetty asiantuntija-arvio Sweco Infra & Rail Oyn ympäristöasiantuntijalta (biologi, FM). 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 luontotyyppisiä. 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 iäkästä 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.

Kiinteistön ja rakennuspaikan ulottuvuus sekä rakennuspaikkaa koskevat kaavamääräykset huomioiden kaavan muutoksella ei muuteta em. lisääntymis- ja levähdyspaikkojen välistä kulkuyhteyttä. Kaavamääräyksissä on myös todettu M-alueita koskevat kaavamääräykset, joiden perusteella paikalliset luontoarvot tulee huomioida metsänhoidossa.

Mikäli kaavamuutosalue rajautuu tai on lähellä kaavaan merkittyä luo-, MY- tai suojelualuetta, tulee kaavaselostuksessa esittää näiden alueiden määräykset ja arvot sekä arvioida kaavamuutoksen vaikutukset alueiden luontoarvoihin. Esimerkiksi kaavamääräykseen AP-1 tulisi kaavamuutosalueen 3 osalta lisätä, että alueen suunnittelussa tulee huomioida AP-1 alueen rajautuminen Sulkaanlahden MY-alueeseen, jonka luontoarvoja (kaavaselostusluonnoksen mukaan linnusto ja sudenkorennot) AP 1-alueen rakentaminen ei saa vaarantaa. Kaavamuutoksen mukaisen rakentamisen toteutumisen vaikutukset MY-alueeseen tulee arvioida.

**Täydennetään kaavaselostusta vaikutusten arvioinnin osalta ja täydentämällä MY-alueen luontoarvot.**

AP-1- alueelta edellytetään tarkemman kaavan (ranta-asemakaava tai asemakaava) laadintaa. Nyt laadittava rantaosayleiskaavan muutos ei suoraan mahdollista rakentamista AP-1- alueelle, vaan rakentamisen määrä ratkaistaan tarkemmassa kaavoituksessa, jossa rakentamisen määrä voidaan tutkia yksityiskohtaisemmin perustuen riittäviin ja kaavatasoa vastaaviin, tarkempiin selvityksiin. Koska rakentamisen määrää ei voida tällä kaavalla ratkaista, myös vaikutukset voidaan arvioida vain yleispiirteisesti.

**2. Lahden museot/Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo 13.9.2021**

**LAUSUNTO VASTINE JA TOIMENPITEET (lihavoitu)**

**Arkeologinen kulttuuriperintö Merkitään tiedoksi.**

Viitaten 1.6.2020 antamaansa lausuntoon, alueen muinaisjäännösten inventointi- ja suojelutilanne on ajan tasalla, mukaan lukien kohde nro 6. Muutoskohteiden alueilta tai niiden välittömästä läheisyydestä ei tunneta sellaisia muinaisjäännöskohteita, jotka edellyttäisivät jatkotutkimuksia kaavahankkeeseen liittyen.

**Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema Täydennetään vaikutusten arviointia.**

Kaavaluonnoksessa on otettu huomioon museon lausunnossaan 1.6.2020 esille tuomat seikat. Uutena mukaan tulleeseen kohteeseen osalta museolla ei ole huomautettavaa. Kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnissa on hyvä eritellä vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja maisemaan.

<b>3. Päijät-Hämeen pelastuslaitos</b>	<b>10.8.2021</b>
--	------------------

<b>LAUSUNTO</b>	<b>VASTINE JA TOIMENPITEET (lihavoitu)</b>
-----------------	--

Päijät-Hämeen pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa koskien Päijänteen rantayleiskaavan osittaista muutosta.	Merkitään tiedoksi.
--	---------------------

<b>4. Päijät sote</b>	<b>8.9.2021</b>
-----------------------	-----------------

<b>LAUSUNTO</b>	<b>VASTINE JA TOIMENPITEET (lihavoitu)</b>
-----------------	--

<p>Terveysturvaviranomaisen kannalta kaavaan tulisi lisätä kaavamääräys, jolla ohjataan rakennuslupavaiheessa luvan hakijaa selvittämään, että kiinteistöllä käytettävän talousveden laatu täyttää yksityistalouden talousvedelle asetetut laatuvaatimukset, kuten kaavaselostuksessakin on todettu. Muutoksenalaisista alueista vain kohteet 1 ja 3 sijaitsevat kunnallistekniikan piirissä.</p>	<p>Kaavaan ei ole tarvetta tehdä muutoksia, sillä asiasta määrätään MRL:ssä liittyen rakennuslupamenettelyyn.</p>
---	---

<p>Jätevesien käsittelyä koskevaan kaavamääräykseen on suositeltavaa lisätä ohjaavaksi tekijäksi myös kunnan ympäristönsuojelumääräykset, joilla yleensä annetaan lainsäädäntöä tarkempia määräyksiä jätevesien käsittelystä kiinteistöillä. Kaavamääräyksessä on otettu kantaa jätevesien esi- ja maaperäkäsittelyn etäisyyteen suhteessa rantaviivaan. Tähän osioon tulisi lisätä määrävänä tekijänä vähintään myös etäisyys talousvesikaivoihin ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti.</p>	<p><b>Täydennetään kaavamääräystä.</b></p> <p><i>"Alueella noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa jätevesiä koskevaa lainsäädäntöä ja kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä, jossa määritellään myös etäisyydet talousvesikaivoihin."</i></p> <p>Voimassa olevat Sysmä kunnan ympäristönsuojelumääräykset on tullut voimaan 1.8.2021 alkaen.</p>
--	---

<p>Kaavahankkeen asiakirjoissa tulisi ottaa kantaa kiinteistöjen hulevesien käsittelyyn. Tonteilla kertyvien hulevesien hallinta ja johtaminen on erityisen tärkeää järvenrantatonteilla.</p>	<p><b>Täydennetään kaavamääräystä.</b> Määräys:" <i>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."</i></p>
---	---

**MIELIPITEET**

**MP 1 - yksityinen**

**9.9.2021**

**MIELIPIDE**

**VASTINE JA TOIMENPITEET (lihavoitu)**

Mielipiteenäni pyydän vastauksia Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaavan osittaista muutosta koskien tilan Ahdinkari 781-423-1-292 osalta luettuani kaavaselostuksen.

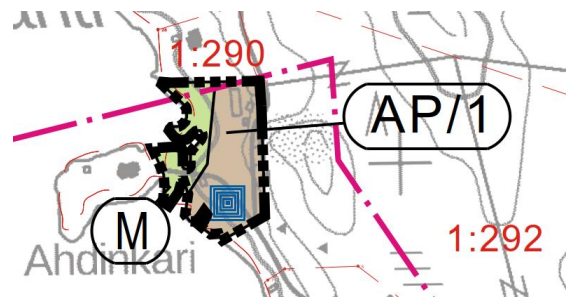
Mihin käyttötarkoitukseen nykyinen suikalemainen rantaosa ei ole parhaiten hyödynnettävissä?

Voimassa olevassa (kuva alla) Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaavassa rantaan on osoitettu AP/1- aluetta rantasuikaleelle (punainen ympyrä) rajautuen RA/1-alueeseen. Suikaleen koko ja muoto huomioiden, rakentamista ei ole järkevä osoittaa tälle alueelle, sillä rakennusjärjestyksen mukaiset rakentamista rajoittavat etäisyydet rantaviivaan eivät toteudu.



Miten se on tarkoitus järkevöittää?

Nyt laadittavassa rantaosayleiskaavan osittaisessa muutoksessa suikalemainen rannanosa on tarkoitus osoittaa rakentamattomana metsämaana (M, vihreällä taustalla, alla oleva kuva) ja rakentaminen suunnataan yhtenäiselle alueelle (AP/1, ruskealla taustalla), jossa on jo nykyistä rakennuskantaa ja rakentamiselle paremmat edellytykset. Voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa osa nykyisistä talousrakennuksista sijaitsee M-alueella, mikä ei ole tarkoituksen mukaista.



Mitä rantaosaan on suunnitteilla?

Vihreän väriselle M-alueelle ei ole suunnitteilla rakentamista, Ahdinkarin osalta AP/1- alue on varattu asuinrakentamista ja siihen liittyviä talousrakennuksia varten.

Miten kulku on suunniteltu maanomistajan jo olemassa oleviin ja uusiin rakennuksiin?

Yleiskaava ei ohjaa rakennuspaikan sisäistä liikennettä, vaan se tapahtuu rakennuslupavaiheessa asemapiirroksen kautta.

Yleiskaavatasolla ei liikennöintiin osoiteta muutoksia. Tämän hetkisen tiedon mukaan kiinteistönomistajan aikomuksena on säilyttää

	tontin sisäiset kulkuväylät ennallaan, mutta kuitenkin edellä on kuvattu, yleiskaavaratkaisu ei ota tähän kantaa eikä sido kiinteistönomistajaa säilyttämään kulkuväyliä ennallaan. Tulevaisuudessa tilanne kiinteistön alueella kulkuväylien osalta saattaa siis muuttua.
Koskeeko tämä osayleiskaavan osittainen muutos useampia rakennuksia?	Rantaosayleiskaavan muutos koskee kartalla esitettyä aluetta (kaava-alue) rakennuksineen, mikä tarkoittaa Ahdinkarin osalta asuinrakennuksen rakennuspaikkaa talousrakennuksineen, mutta ei samalla kiinteistöllä niemessä sijaitsevaa vapaa-ajanasuntoa talousrakennuksineen.

<b>MP 2 - yksityinen</b>	<b>10.9.2021</b>
<b>MIELIPIIDE</b>	<b>VASTINE JA TOIMENPITEET (lihavoitu)</b>
Vastustan tilaa Sulkanlahti 781-423-1-355 koskevaa yleiskaavan muutosesitystä, jossa yleiskaava on osoitettu AP-1-alueeksi.	
<p>Perustelut:</p> <p>Muutos voimassa olevaan yleiskaavaan nähden on merkittävä.</p> <p>Oikeuskäytäntö osoittaa, että näin merkittävää muutosta voimassa olevaan yleiskaavaan ei voi tehdä ilman laajempaa aluetta koskevaa tarkastelua ja vaikutusten arviointia. Muutos vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun.</p>	<p>Kaavamuutoksen alue (osa-alue 3) sisältyy voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa kehittämisalueen (ke) sisälle, mikä tarkoittaa, että alueella varaudutaan osayleiskaavan ja/tai detaljikaavan laatimiseen. Voimassa olevan rantaosayleiskaavan mukaisesti voidaan osoittaa alue (AP-1), jonka tulevaisuus ratkaistaan asemakaavalla ja siihen liittyvillä selvityksillä. Maanomistajalla on oikeus esittää kunnalle kaavamuutosta.</p> <p>Nyt laadittavassa kaavamuutoksessa ei myönnetä vielä rakennusoikeutta, vaan annetaan mahdollisuus selvittää alueen rakentamismahdollisuudet tarkemmin.</p>
Kaava ei täytä MRL:n sisältövaatimuksia.	Kaavan muutos on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain sekä yleisten rantojen maankäytön suunnitteluohjeiden mukaisesti. Kaavaratkaisu perustuu kaavaselostuksessa todettuihin tavoitteisiin, lähtökohtiin ja selvityksiin. Kaavaselostuksessa on esitetty kaavaratkaisu perusteluineen. Kaavan vaikutukset on arvioitu riittävällä tavalla.