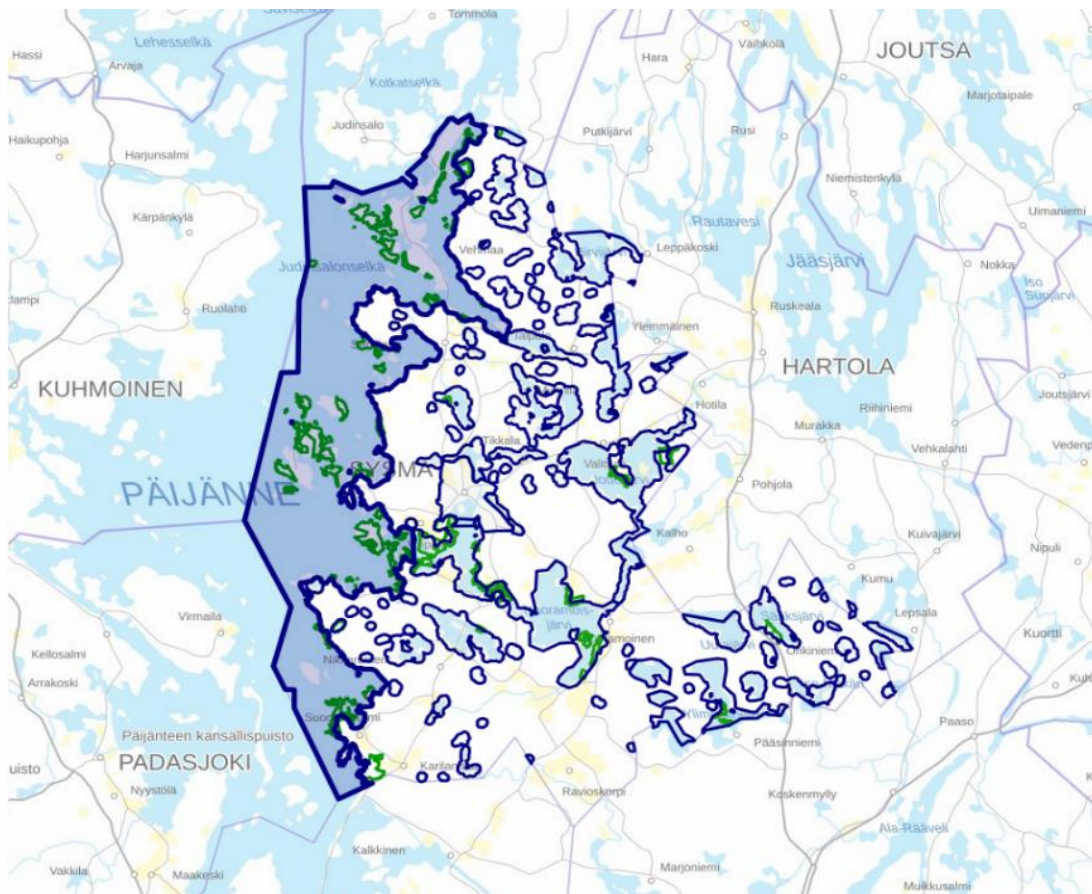


## 1 SUUNNITTELUALUE

Rantaosayleiskaavan päivityshanke koskee Sysmän kunnanvaltuuston 15.4.2013 (§ 35) hyväksymän Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaavan muutoksen aluetta. Alueen nykyinen rantaosayleiskaava tuli pääosin voimaan kunnanhallituksen päätöksellä 27.5.2013 ja valituksenalaisilta osin 31.12.2014 ja 25.11.2015.

Rantaosayleiskaavaan kuuluu rantaviiva noin 420 km.



## 2 ALUSTAVA SUUNNITTELU TEHTÄVÄN MÄÄRITTELY

Voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa esille tulleet muutostarpeet tutkitaan ja muutostarve huomioidaan kaavamuuotuksessa, mikäli muutos on kaavan suunnittelu- ja mitoitusperusteiden mukaan mahdollinen. Rantaosayleiskaavan päivitystyötä varten järjestetään maanomistajakysely, jolla selvitetään kaavan muutostarpeet kaavamuuotoksen vireilletulovaiheessa.

Rantaosayleiskaavan päivityshankkeen tarkoituksena on tutkia rakennuspaikkakohtaisesti rantarakentamisen kehittämismahdollisuuksia. Tavoitteena on tutkia rakennuspaikkakohtaisesti mahdollisuudet toisen loma-asunnon rakentamiseen ja mahdollistaa toisen loma-asunnon rakentaminen kaavalla siihen soveltuvilla rakennuspaikoilla. Rantaosayleiskaava on tarkoitus laatia siten, ettei toisen loma-asunnon mahdollistaminen aiheuta uuden rakennuspaikan muodostumista. Tämä vaatii rakennuspaikkakohtaisen suunnittelutarkkuuden lisäksi merkintä- ja määräystekniikan kehittämistä. Rantaosayleiskaavan päivityksen taustaineistoksi laaditaan kunnan toimesta rakennuspaikkakohtainen nykyisen rakennuskannan inventointi.

Rantaosayleiskaava päivitetään teknisesti huomioiden mm. nykyinen kiinteistö- ja rakentamistilanne, myönnetyt poikkeamiset, rantaosayleiskaavan muutokset sekä voimassa olevat ranta-asemakaavat. Rakennuspaikkoja voidaan tarvittaessa siirtää, tarkistaa niiden aluerajauksia, osoittaa mahdollisesti puuttuvia rakennusoikeuksia sekä muuttaa käyttötarkoituksia, mikäli muutos on kaavan suunnitteluperusteiden mukaan mahdollinen. Tätä varten voimassa olevan rantaosayleiskaavan luonto- ja maisemaselvitys vuodelta 2011 päivitetään kaavamuuotoksen vireilletulovaiheessa.

Rantaosayleiskaavan päivitys laaditaan noudattaen voimassa olevan kaavan mitoitusperusteita. Rantaosayleiskaavan mitoitusta tai rakennuspaikkakohtaista enimmäisrakennusoikeuden määrää ei ole tarkoitus muuttaa. Voimassa olevan rantaosayleiskaavan emätilaselvitystä ja tilakohtaisia rakennusoikeuslaskelmia ei kokonaisuutena päivitetä. Emätilaselvityksessä ja kaavassa mahdollisesti esille tulleet/tulevat virheet kuitenkin tapauskohtaisesti tarkistetaan ja emätilaselvitys/rakennusoikeuslaskelma sekä kaavaratkaisu korjataan virheellisiltä osin. Voimassa olevan kaavan tavoitteet ja suunnitteluperusteet päivitetään kaavamuuotokselle asetettujen tavoitteiden mukaisesti.

Rantaosayleiskaavan muutoksessa voidaan tukea lomarakennuspaikkojen käyttötarkoitusten muutoksia ja lisätä kaavallisesti asuinrakentamisen osuutta. Lisäksi huomioidaan ranta-alueisiin kohdistuvat yleiset tarpeet sekä turvataan vesistön ja rantojen ominaispiirteiden ja mahdollisten erityisarvojen (esim. luonto- ja maisema-arvot ja kulttuuriympäristöt) säilyminen. Myös maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaaminen olosuhteiltaan samankaltaisilla ranta-alueilla on kaavan päivityshankkeen keskeisiä periaatteita. Voimassa olevan rantaosayleiskaavan vielä toteutumaton rakennusoikeus säilytetään eikä jo kertaalleen myönnettyjä rakennusoikeuksia poisteta.

Ranta-asemakaava-alueiden maankäyttöratkaisu esitetään rantaosayleiskaavan muutoksessa pääsääntöisesti voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisesti. Rantaosayleiskaavan muutoksella voidaan ohjata myös ranta-asemakaavojen muutoksia/kumoamisia rantaosayleiskaavan muutoksen suunnittelu- ja mitoitusperusteiden mukaisesti. Tällöin ranta-asemakaava-alueelle mahdollisesti tarvittavista emätilaselvityksistä/rakennusoikeuslaskelmista ja muista selvityksistä (esim. luontoselvitys, arkeologinen selvitys) sekä rantaosayleiskaavan muutoksen laatimisesta ja kustannuksista sovitaan erikseen ranta-asemakaava-alueen kiinteistön omistajan, kunnan ja kaavan laatijan kesken. Ranta-asemakaava-alueita koskevien selvitysten ja kaavamuuotosten kustannukset maksaa maanomistaja.

Rantaosayleiskaavan muutoksen yhteydessä tutkitaan mahdollisuudet ohjata rantarakennuspaikkojen piha-alueiden rakentamista/käsittelyä sekä rakennusten rakentamista nykyistä yleiskaavaa yksityiskohtaisemmin.

Sysmän kunnan on tarkoitus periä MRL 76 §:n mukaisesti enintään puolet yleiskaavan laatimiskustannuksista maanomistajilta heidän kaavasta saamansa hyödyn suhteessa.

### 3 ALUSTAVA KAAVOITUSMENETTELY JA AIKATAULU

#### Kaavan vireilletulovaihe 2025

---

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laatiminen (kaavakonsultti, kunta)
- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (Kunta, viranomaiset, kaavakonsultti)
- Luonto- ja maisemaselvityksen laatiminen 05-09/2025 (kunta tilaa erillisselvityksenä)
- Vanhojen rakennuspaikkojen rakennuskannan kartoitus/inventointi (kunta laatii 05-09/2025)
- Kaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) kuulutetaan ja OAS asetetaan nähtäville (kunta)
- Rantaosayleiskaavan päivityshankkeesta järjestetään infotilaisuus (kunta, kaavakonsultti)
- Rantaosayleiskaavan muutostarpeista järjestetään maanomistajille kysely (kunta, kaavakonsultti)
- Maanomistajakyselyn tulosten analysointi, kaavan muutostarpeiden määrittäminen (kaavakonsultti, kunta)
- Rantaosayleiskaavan muutoksen tavoitteiden sekä suunnittelu- ja mitoitusperusteiden laatiminen (kaavakonsultti, kunta)
- Tavoitteiden sekä suunnittelu- ja mitoitusperusteiden hallinnollinen käsittely kunnassa (kaavoitustoimikunta, kunnanhallitus)

#### Kaavan luonnosvaihe 2026

---

- Vanhojen rakennuspaikkojen rakennuskannan kartoituksen/inventoinnin analysointi > toisen loma-asunnon rakentamiseen soveltuvien rakennuspaikkojen määrittäminen (kunta, kaavakonsultti)
- Luonto- ja maisemaselvityksen tulosten analysointi (kaavakonsultti, kunta)
- Vanhan rantaosayleiskaavan tekninen uudelleen piirtäminen
- Emätilaselvityksen ja rakennusoikeuslaskelmien mahdolliset tarkistukset maanomistajakyselyn perusteella (kaavakonsultti, kunta)
- Kaavaluonnoskarttojen ja kaavaselostuksen laatiminen
- Kaavan muutosluonnoksen hallinnollinen käsittely kunnassa (kaavoitustoimikunta, kunnanhallitus)
- Kaavan muutosluonnos asetetaan nähtäville (kunta)
- Tiedottaminen, kuulutukset kaavaluonnosaineiston nähtäville asettamisesta (kunta, kaavakonsultti), Maanomistajien kirjetiedottaminen ei ole luonnosvaiheessa välttämätöntä, mutta yleensä kannattaa rantayleiskaavoissa tehdä jo luonnosvaiheessa ?
- Osalliset ja kuntalaiset voivat jättää kaavan muutosluonnoksesta kirjallisen mielipiteen luonnoksen nähtävilläoloaikana
- Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnoksesta (kunta)

---

### Kaavan ehdotusvaihe ja hyväksyminen 2026

---

- Emätilaselvityksen ja rakennusoikeuslaskelmien mahdolliset tarkistukset maanomistajakyselyn perusteella (kaavakonsultti, kunta)
- Kaavaehdotuksen laatiminen, vastineraportti luonnosvaiheen mielipiteisiin ja lausuntoihin, kaavaselistuksen täydentäminen (kaavakonsultti, kunta)
- Kaavaehdotuksen hallinnollinen käsittely kunnassa (kaavoitustoimikunta, kunnanhallitus)
- Kaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville (kunta)
- Vähintään vieraspaikkakuntalaisia maanomistajia tiedotetaan kaavan nähtäville asettamisesta kirjeitse (kaavakonsultti laatii tiedotuskirjeen, kunta järjestää kirjetiedotuksen)
- Osalliset ja kuntalaiset voivat jättää kaavan muutosehdotuksesta kirjallisen mielipiteen (muistutuksen) ehdotuksen nähtävilläoloaikana
- Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaehdotuksesta (kunta)
- Ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen analysointi ja vastineraportti (kaavakonsultti, kunta)
- Tarvittaessa ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu (kunta, viranomaiset, kaavakonsultti)
- Nähtävillä olleen kaavaehdotuksen täsmentäminen muistutusten, lausuntojen ja viranomaisneuvottelun perusteella (kaavakonsultti, kunta) > Tarvittaessa nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen tehtävistä muutoksista MRA 32§:n mukainen osallisten erilliskuuleminen (kunta) (tai kaavaehdotuksen asettaminen uudelleen nähtäville, mikäli muutokset niin merkittäviä)
- Kaavamutoksen hyväksymiskäsittely kunnassa (kaavoitustoimikunta, kunnanhallitus ja kunnanvaltuusto)
- Muutoksenhakumenettely kunnan hyväksymispäätöksestä