

Murtoselän ja ympäristön ranta-asemakaavan osittainen kumoaminen – kaavaselostus

KAAVASELOSTUS

MURTOSELÄN JA YMPÄRISTÖN RANTA-ASEMAKAAVAN OSITTAINEN KUMOAMINEN

179-409-10-2

Rauanlahdentie, 41630 Oravasaari

3.12.2025.

Sisällys

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 TUNNISTETIEDOT	3
1.1 YHTEYSHENKILÖT	3
2 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	4
2.1 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	4
2.2 LÄHTÖKOHDAT	5
2.3 SUUNNITTELUTILANNE	5
3 SUUNNITTELUN VAIHEET	10
3.1 SUUNNITTELUN TARVE JA KÄYNNISTÄMINEN	10
3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	10
4 RANTA-ASEMAKAAVAN OSITTAISEN KUMOAMISEN KUVAUS	10
4.1. KAAVAN OSITTAISEN KUMOAMISEN RAKENNE	10
4.2. RANTA-ASEMAKAAVAN OSITTAISEN KUMOAMISEN VAIKUTUKSET	11
5 RANTA-ASEMAKAAVAN OSITTAISEN KUMOAMISEN TOTEUTUS	11
5.1. TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	11
5.2. TOTEUTUKSEN SEURANTA	11

Liitteet

- Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2: Asemakaavan seurantalomake

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

MURTOSELÄN JA YMPÄRISTÖN RANTA-ASEMAKAAVAN OSITTAINEN KUMOAMINEN

Ranta-asemakaava Rn75:002 osittainen kumoaminen koskee kiinteistöä 179-409-10-2.

Ranta-asemakaavan osittainen kumoaminen koskee korttelia 8 kokonaisuudessaan, sekä osaa venesatama/venevalkama alueesta LV. Pääosa kiinteistöstä on merkitty matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM). Suunnittelualueella osin oleva venesatamalle/venevalkamalle osoitettu alue (LV) rajoittuu suunnittelualueen koilliskulmaan.

SUUNNITTELUORGANISAATIO

Ranta-asemakaavan osittaisen kumoamisen laadinnasta on vastannut Jan Niukkanen Insinööritoimisto Kompassi Oy:stä (Jyväskylä).

KÄSITTELYVAIHEET

- Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu 3.10.2025
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 3.-17.10.2025
- Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 18.11.-2.12.2025
- Kaupunkirakennelautakunta on hyväksynyt kaavan 16.12.2025

OAS auttaa asukkaita, kunnan hallintokuntia, viranomaisia, yhdistyksiä ja luottamusmiehiä seuraamaan kaavaprosessia ja osallistumaan siihen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään suunnittelun aikana tarpeen mukaisesti. Tarvittavista muutoksista tiedotetaan osallisia.

1.1 YHTEYSHENKILÖT

JYVÄSKYLÄN KAUPUNKI:

Yleiskaavoitus, Outi Toikkanen, 040-5534991, outi.toikkanen@jyvaskyla.fi

KAAVAN LAATIJA:

Insinööritoimisto Kompassi oy, Jan Niukkanen, 040-551 4281, jan.niukkanen@ikompassi.fi

2 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

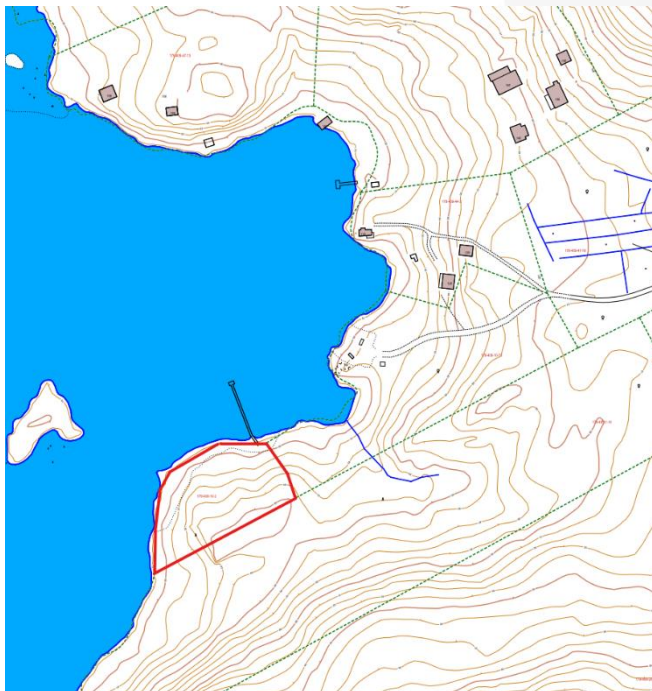
Ranta-asemakaavan osittain kumoaminen koskee kiinteistön 179-409-10-2 aluetta. Suunnittelualue on maastoltaan metsämaata ja sinne on kiinteä tieyhteys. Alueen pinta-ala on noin 4260m² ja ranta-viivaa sillä on 145 metriä. Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

2.1 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaava-alue sijaitsee Päijänteen rannassa, Oravasaaren kaupunginosassa Jyväskylässä. Alueelle on Jyväskylän keskustasta linnuntietä 12km ja teitä pitkin 24km. Alueelle on olemassa tieyhteys



Kuva 1. Alueen sijainti



Kuva 2. Alueen rajausta maastokartalla

2.2 LÄHTÖKOHDAT

Kaavamuutosalue on rakentamatonta aluetta tyypillistä metsämaastoa. Kiinteistön alueella pääasiallinen puulaji on mänty. Ranta-alueet ovat Päijänteelle tyypillistä kivikkoa.

VANHA RAKENNUSKANTA

Vanhaa rakennuskantaa ei ole.

KULTTUURIYMPÄRISTÖ JA MUINAISMUISTOT

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa erityisiä kulttuuriympäristöarvoja tai muinaisjäänöksiä.

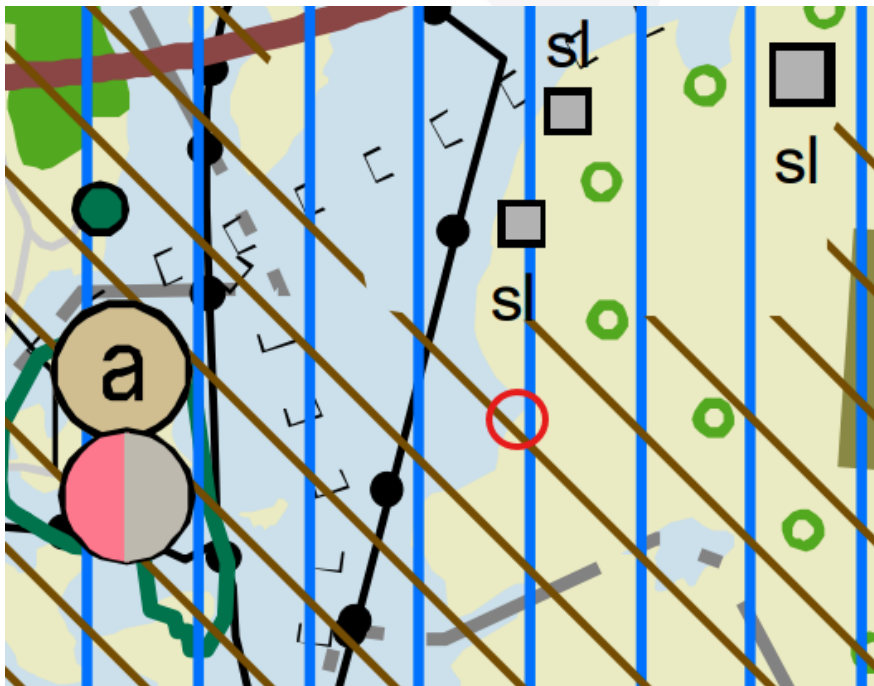
2.3 SUUNNITTELUTILANNE

MAAKUNTAKAAVA

Alueella on voimassa Keski-Suomen maakuntakaava (lainvoimainen 28.1.2020).

Maakuntakaavassa painottuvat Keski-Suomen strategian aluerakenteen painotukset seuraavien teemojen kautta: biotalous, toiminnallisesti merkittävät liikennekäytävät ja kansainväliset yhteydet, asutus rakenne sekä matkailu ja virkistys. Muut kaavan teemat ovat tekninen huolto, luonnonvarat, erityistoiminnot, kulttuuriympäristö ja luonnonsuojelu.

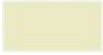
Lisätietoja osoitteesta: <https://www.keskisuomi.fi/maakuntakaava>



Kuva 3. Keski-Suomen Maakuntakaava (suunnittelualueen sijainti merkittynä)

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu biotalouteen tukeutuvalle alueelle, matkailun ja virkistys-, sekä kulttuuriympäristön vetovoima-alueelle.

Alueeseen kohdistuvat merkinnät ja suunnittelumääräykset:

Biotalousalueen tukeutuva alue

Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuja alueita.

Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa varmistetaan maa- ja metsätalouden ja muiden maaseutuelinkeinojen toiminta- ja kehittämisedellytykset sekä turvataan hyvien ja yhtenäisten metsä- ja peltoalueiden säilyminen maaseutuelinkeinojen käytössä.

Matkailun ja virkistysalueen vetovoima-alue

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti tärkeitä matkailu- ja virkistyskäytössä olevat tai siihen soveltuvat alueet.

Kulttuuriympäristön vetovoima-alue

Merkinnällä osoitetaan maakunnan kulttuuriympäristön monimuotoiset aluekeskittymät.

Suunnittelumääräys: Alueen kehittämisessä tulee hyödyntää kulttuuriympäristön monimuotoisuutta. Alueidenkäytön suunnittelulla edistetään kulttuuriympäristöjen kestävästä käytöstä ja hoitoa. Alueilla metsien hoito ja käyttö perustuu voimassa olevaan metsälainsäädäntöön.

MAAKUNTAKAAVA 2040

Maakuntakaavan päivitystyö on käynnistynyt nimellä Keski-Suomen maakuntakaava 2040. Keski-Suomen maakuntakaava 2040 käsittelee seudullisesti merkittävää tuulivoiman tuotantoa, hyvinvoinnin aluerakennetta ja liikennettä.

Maakuntahallitus päätti kokouksessaan 23.2.2024 (§ 11) määrätä maakuntakaavan 2040 tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman. Maakuntakaava 2040 on saanut lainvoiman 1.10.2025 (Korkeimman hallinto-oikeuden päätös KHO 2173/2025).

Maakuntakaava 2040:llä ei ole vaikutuksia kaava-alueella.

YLEISKAAVA

Alueella on voimassa Oravasaaren osayleiskaava y04:014. Yleiskaavassa alue on merkitty pääosin Loma-asuntoalueeksi (RA-2). Alueen itäosa on merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-2), jolle sijoittuu venevalkamaa osoittava osa-aluemerkintä (LV).

Loma-asuntoalue.

Alueelle voidaan sijoittaa lomarakennuksia ja niitä palvelevia talousrakennuksia.

Rakennuspaikan rakennusoikeus määräytyy tehokkuudella 0.05.

Rakennuspaikkakohtainen maksimirakennusoikeus on kuitenkin 200 k-m².

Rakennuspaikkojen sijoittuminen ja lukumäärä on osoitettu erillisellä kaavamerkinnällään.

Maa- ja metsätalousvaltainen alue.

Alue on varattu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä sekä tapauskohtaisesti

suunnittelutarveratkaisupäätöksin harkittu maaseutumainen rakentaminen.

Rakennuspaikan tulee sijoittua avoimen peltoalueen ulkopuolelle ja sen tulee olla kooltaan

Murtoselän ja ympäristön ranta-asemakaavan osittainen kumoaminen – kaavaselostus

vähintään 10 000 m². Rakennusten tulee olla enintään kaksiasuntoisia. Olemassa olevia rakennuksia voidaan peruskorjata silloinkin, kun rakennuspaikka ei täytä annettua pinta-alamääräystä. Ranta-alueiden metsienkäsittelyssä on noudatettava kulloinkin voimassa olevia valtakunnallisia rantametsien käsittelysuosituksia. Rantavyöhykkeellä ei sallita rakentamista. Rakennusoikeus on siirretty rantavyöhykkeellä kaavassa tilakohtaisesti kantatilan muille alueille. Mahdollisten uusien rakennuspaikkojen osoittamisessa otetaan huomioon ehyen yhdyskuntarakenteen asettamat vaatimukset, maanomistus ja eri maanomistajien tasapuolinen kohtelu.



Venesatama/venealkama.

Koko yleiskaavan aluetta koskevat määräykset:

Kaikkea rakentamista koskeva määräys:

Rakennukset voivat olla enintään kaksikerroksisia.

Rantarakentamista koskevat määräykset:

Ranta-alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota riittävän suojapuuston jättämiseen rakennusten ja rannan väliin. Rakennusten muodon ja värin tulee sopeutua ympäristöönsä.

Lomarakennuksen tai asuinrakennusten, jonka kerrosala on enintään 200 k-m², minimietäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on 30 metriä. Tätä suuremman asuinrakennuksen minimietäisyys rantaviivasta on 50 metriä.

Talousrakennuksen minimietäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on 30 metriä.

Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 k-m², voi sijoittaa vähintään 15 m etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Rakennusten lattiatason tulee olla vähintään 1,5 m korkeudella keskimääräisen veden pinnan korkeuden yläpuolella.

Tämä yleiskaava on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain

72 §:n tarkoittamana oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Tätä yleiskaavaa voidaan käyttää rantavyöhykkeellä sijaitsevilla AP-8 ja RA-2 -alueilla suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena (MRL 72 §).

Jätevesien käsittely ja jätehuolto:

Kaikki rakentaminen, joka sijoittuu vesihuoltoverkon toiminta-alueelle, tulee kytkeä verkkoon.

Kiinteiden jätteiden keräyksessä ja käsittelyssä tulee noudattaa kaupungin yleisiä jätehuoltomääräyksiä.

Metsien käsittely:

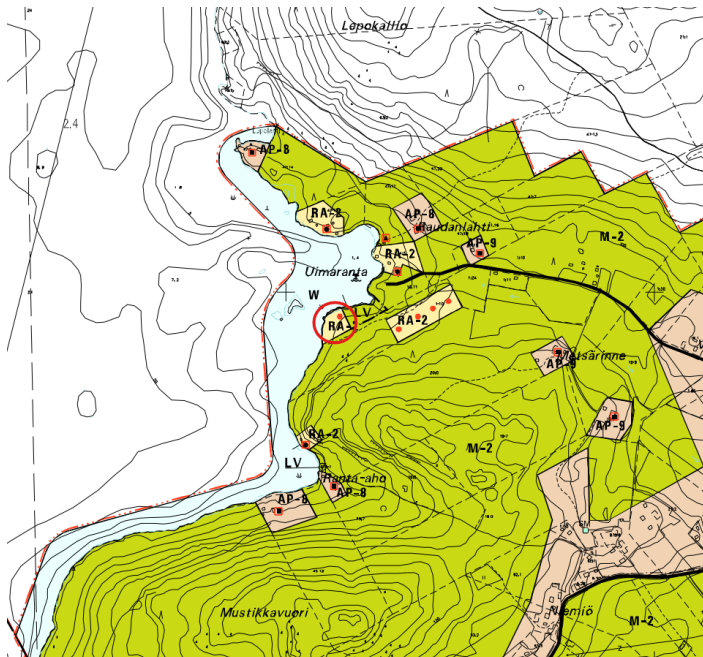
Ranta-alueiden metsän käsittelyssä tulee noudattaa kehittämiskeskus Tapion ranta-alueita koskevia metsänhoitosuosituksia ja metsälakia.

Liikenne:

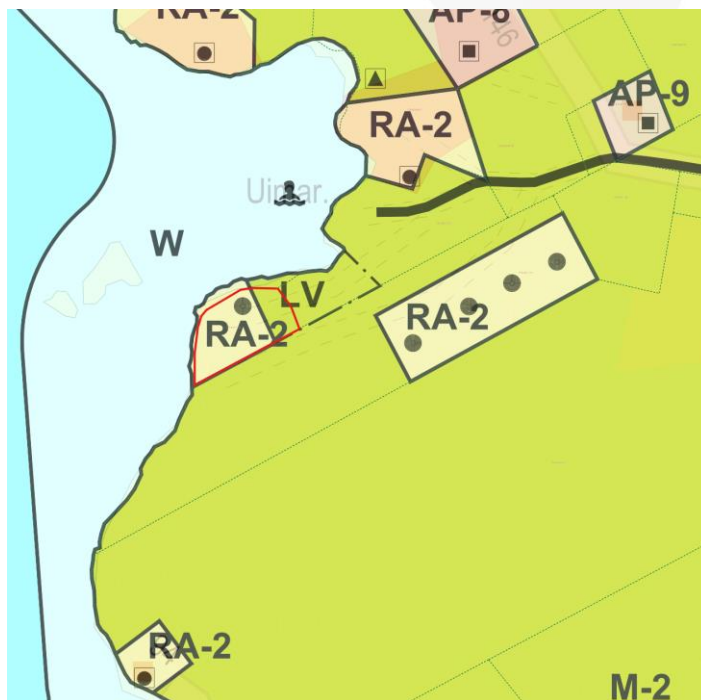
Nelostien rinnakkaistienä toimivalle vanhalle nelostielle ei sallita uusia tonttikohtaisia liittymiä. Suunniteltaessa kulkuyhteyksien muodostamista maantieverkon yhteyteen tulee asiassa olla yhteydessä tienpitoviranomaiseen.

Rakentamisessa yleisen tien varsialueille tulee ottaa huomioon tien suoja- ja näkemäalueiden ulottuma.

Rakennettaessa nelostien rinnakkaistienä olevan vanhan nelostien varsialueelle tulee ottaa huomioon valtioneuvoston päätöksen (VNp 993/1992) mukaisesti 55dB melualueen ulottuvuus. Uudisrakentaminen tulee tämän vuoksi sijoittaa 45 metrin etäisyydelle tien keskiliinjasta tai rakentamisen toteutuksessa tulee muulla tavoin ottaa huomioon tiemelun leviämisen estäminen.



Kuva 4. Oravasaaren osayleiskaava, suunnittelualueen sijainti merkittynä



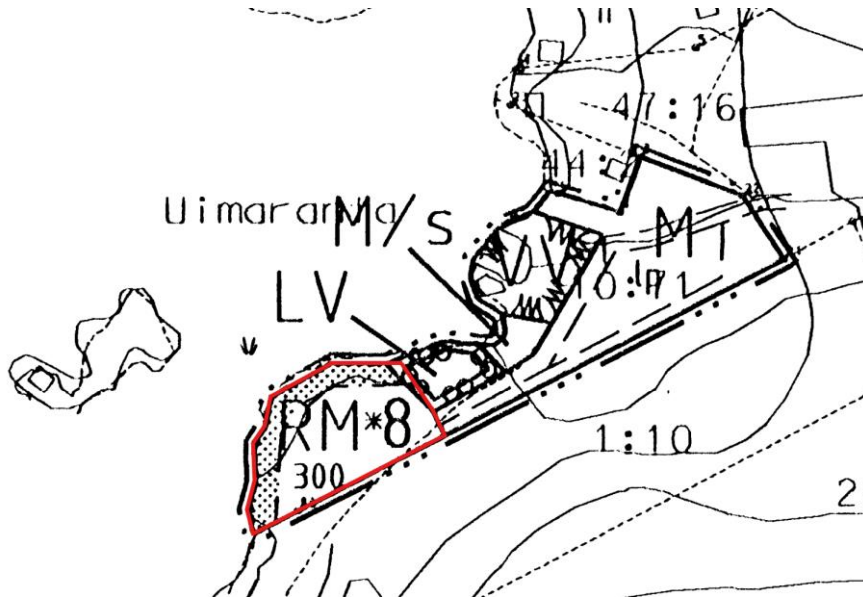
Kuva 5. Oravasaaren osayleiskaava, suunnittelualueen rajausta merkittynä

RANTA-ASEMAKAAVA

Alueella on voimassa Murtoselän ja ympäristön ranta-asemakaava (179 Rn75:002). Ranta-asemakaavassa suunnittelualue on merkitty lähes kokonaan matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM).

Murtoselän ja ympäristön ranta-asemakaavan osittainen kumoaminen – kaavaselostus

Suunnittelualueella osin oleva venesatamalle/venevalkamalle osoitettu alue (LV) rajoittuu suunnittelualueen koilliskulmaan.



Kuva 6. Murtoselän ja ympäristön ranta-asemakaava, suunnittelualueen rajausta merkittynä

RAKENNUSJÄRJESTYS

Jyväskylän rakennusjärjestyksen uudistus on käynnissä, eikä sen vaikutuksista kaavaprosessiin ole kirjoitushetkellä tietoa. Rakennusjärjestys päivittyy vuosien 2025–26 aikana.

KANTAKIIINTEISTÖSELVITYS

Suunnittelualueelta on tehty kantakiinteistöselvitys osayleiskaavatyön yhteydessä.

LUONTOSelvITYS

Suunnittelualueelta on tehty luontoselvitys osayleiskaavatyön yhteydessä.

KAAVAN POHJAKARTTA

Pohjakarttana käytetään voimassa olevan ranta-asemakaavan pohjakarttaa mittakaavassa 1:5000.

RAKENNUSKIELLOT

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3 SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN TARVE JA KÄYNNISTÄMINEN

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajan aloitteesta.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Alueidenkäyttölain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 28.8.2025.

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisille varataan mahdollisuus lausua kaavaluonnoksesta ja ehdotuksesta.

Osalliset ja vireilletulo sekä kaavaluonnos

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Kaava kuulutetaan vireille ja asetetaan samalla luonnoksena nähtäville. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä, kaupungin verkkosivuilla sekä kuuluttamalla 3.10.2025 Keski-suomalainen -lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 3.10.2025 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 3.10.-17.10.2025 välisen ajan palvelupiste Hannikaisessa ja kaupungin verkkosivuilla.

Keski-Suomen ELY-keskukselta saatiin lausunto kaavaluonnoksesta 8.10.2025. Annettu lausunto: ”ei lausuttavaa”.

Keski-Suomen Liitto antoi lausunnon 13.10.2025, jossa todettiin että ”Keski-Suomen Liitolla ei ole ranta-asetmakaavan osittaisesta kumoamisesta maakuntakaavoista johtuvaa huomautettavaa”.

Kaavaehdotus

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 18.11.-2.12.2025 välisen ajan. Keski-Suomen liitto ja Keski-Suomen ELY-keskus ovat antaneet lausunnon kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta ei ole ollut huomautettavaa.

Kaavan hyväksyminen

Kaavan hyväksyy kaupunkirakennelautakunta.

4 RANTA-ASEMAKAAVAN OSITTAISEN KUMOAMISEN KUVAAUS

4.1. KAAVAN OSITTAISEN KUMOAMISEN RAKENNE

Maanomistajan tavoitteena on mahdollistaa omistamalleen maalle yksityisen loma-asunnon rakentaminen saunoineen ja talousrakennuksineen. Voimassa oleva ranta-asetmakaava ei tätä mahdollista, kun taas osayleiskaava sen mahdollistaa. Voimassa oleva Murtoselän ja ympäristön ranta-asetmakaava kumotaan suunnittelualueella. Ranta-asetmakaavan osittainen kumoaminen koskee ranta-asetmakaavan kiinteistöä 179-409-10-2.

Suunnittelualueella tulee osittaisen ranta-asetmakaavan kumoamisen jälkeen voimaan oikeusvaikutteinen Oravasaaren osayleiskaava ja kaavamääräykset.

Murtoselän ja ympäristön ranta-asemakaavan osittainen kumoaminen – kaavaselostus

Mitoitus

Kumottavan alueen pinta-ala on noin 5220 m². Tästä pinta-alasta kuuluu RM-alueeseen 5075 m² ja vastaavasti LV-alueeseen 145m².

4.2. RANTA-ASEMAKAAVAN OSITTAISEN KUMOAMISEN VAIKUTUKSET

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Ranta-asemakaavan kumoamisella ei ole vaikutusta väestörakenteeseen tai sen kehittymiseen alueella. Osittaisella kaavan kumoutumisella ei ole merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteen kehittymiseen. Kaava ei lisää uutta vakituista tai loma-asutusta suunnittelualueella.

Yhdyskuntarakenne

Osittaisella kaavan kumoutumisella ei ole merkittävää vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen. Kaavan kumoamisen myötä alueelle tulee voimaan Leppälahden osayleiskaava.

Palvelut

Osittaisella kaavan kumoutumisella ei ole vaikutusta alueen palveluihin.

Liikenne

Voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen toiminta (lomakylä) voisi aiheuttaa osayleiskaavan mahdollistamaa toimintaa (loma-asunto) enemmän liikennettä alueella. Kaavan osittaisen kumoutumisen toteutuminen ei lisää vesi- eikä autoliikenteen määrää merkittävästi.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja eikä erityisiä rakennetun kulttuuriympäristön arvoja.

Virkistys

Ranta-asemakaavan kumoamisen jälkeen alueelle ei voi toteuttaa esim. lomakylää. Osittaisella kaavan kumoutumisella ei ole merkittävää vaikutusta alueen virkistysmahdollisuuksiin. Asemakaavassa osoitetun LV-alueen vähäinen kumoutuminen ei heikennä alueen virkistysmahdollisuuksia, sillä LV-alue säilyy pääosin paikalla edelleen.

Maisemarakenne, luonnonolot

Osittaisella kaavan kumoutumisella ei ole merkittävää vaikutusta alueen maisema- tai luonnonoloihin.

Pohjavedet ja pienilmasto

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Osittaisella kaavan kumoutumisella ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon.

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä. Osittaisella kaavan kumoutumisella ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajalle.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN OSITTAISEN KUMOAMISEN TOTEUTUS

5.1. TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Ranta-asemakaavan osittaisen kumoamisen toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

5.2. TOTEUTUKSEN SEURANTA

Ranta-asemakaavan kumoutuessa toteutusta ohjaa Oravasaaren osa-yleiskaava. Toteutusta valvoo Jyväskylän kaupunki.

Murtoselän ja ympäristön ranta-asemakaavan osittainen kumoaminen – kaavaselostus

Jyväskylässä 3.12.2025

Jan Niukkanen, arkkitehti SAFA

Insinööritoimisto Kompassi oy



Murtoselän ja ympäristön ranta-asemakaavan osittainen kumoaminen
osallistumis ja arviointisuunnitelma (OAS)

3.10.2025

OSALLISTUMIS JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

MURTOSELÄN JA YMPÄRISTÖN RANTA-ASEMAKAAVAN OSITTAINEN KUMOAMINEN

179-409-10-2

Rauanlahdentie, 41630 Oravasaari

.

Murtoselän ja ympäristön ranta-asemakaavan osittainen kumoaminen
osallistumis ja arviointisuunnitelma (OAS)

Sisällys

1 OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA.....	3
1.1 YHTEYSHENKILÖT.....	3
2 SUUNNITTELUALUE.....	4
2.1 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI.....	4
3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET	5
3.1 LÄHTÖKOHDAT.....	5
3.2 TAVOITE.....	9
3.3 KAAVAN VAIKUTTAVUUS.....	9
3.4 LAADITTAVAT SELVITYKSET	9
3.5 ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET.....	9
4 OSALLISET	9
5 KAAVATYÖN VAIHEET JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN	10
5.1 Valmistelu- eli luonnosvaihe.....	10
5.2 EHDOTUSVAIHE	10
5.3 Hyväksymisvaihe.....	10

Murtoselän ja ympäristön ranta-asetmakaavan osittainen kumoaminen

osallistumis ja arviointisuunnitelma (OAS)

1 OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Kaavoitushankkeen tavoitteena on kumota ranta-asetmakaava 179 Rn75:002 kiinteistön 179-409-10-2 kohdalta. Ranta-asetmakaavassa kiinteistö on merkitty matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM) kortteli 8 sekä osittain venesatamalle/venevalkamalle osoitetuksi alueeksi (LV), mutta tämä ei ole ollut toimiva ratkaisu eikä kiinteistölle ole tällaista toimintaa syntynyt. Poistamalla kiinteistö ranta-asetmakaavasta siirrytään sillä noudattamaan Oravasaaren osayleiskaavaa, joka palvelee kaavailtua käyttöä.

Alueidenkäyttölaki 63 § edellyttää, että:

"Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista."

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) kertoo mitä ollaan tekemässä ja miten. Tarkoitus on jo työn käynnistysvaiheessa selvittää

- miksi kaavoitustyöhön ryhdytään,
- mitä alueita se tulee koskemaan,
- mitä työvaiheita kaavan laatiminen käsittää,
- keitä kaavoitus tulee koskemaan,
- miten osallistuminen kaavoituksen aikana tullaan järjestämään sekä mitä kaavan vaikutuksia työn yhteydessä tullaan selvittämään

OAS auttaa asukkaita, kunnan hallintokuntia, viranomaisia, yhdistyksiä ja luottamusmiehiä seuraamaan kaavaprosessia ja osallistumaan siihen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään suunnittelun aikana tarpeen mukaisesti. Tarvittavista muutoksista tiedotetaan osallisia.

1.1 YHTEYSHENKILÖT

JYVÄSKYLÄN KAUPUNKI:

Yleiskaavoitus, Outi Toikkanen, 040-5534991, outi.toikkanen@jyvaskyla.fi

KAAVAN LAATIJA:

Insinööritoimisto Kompassi oy, Jan Niukkanen, 040-551 4281, jan.niukkanen@ikompassi.fi

Murtoselän ja ympäristön ranta-asemakaavan osittainen kumoaminen
osallistumis ja arviointisuunnitelma (OAS)

2 SUUNNITTELUALUE

Ranta-asemakaavan osittain kumoaminen koskee kiinteistön 179-409-10-2 aluetta. Alueen pinta-ala on noin 4260 m² ja rantaviivaa sillä on 145 metriä.

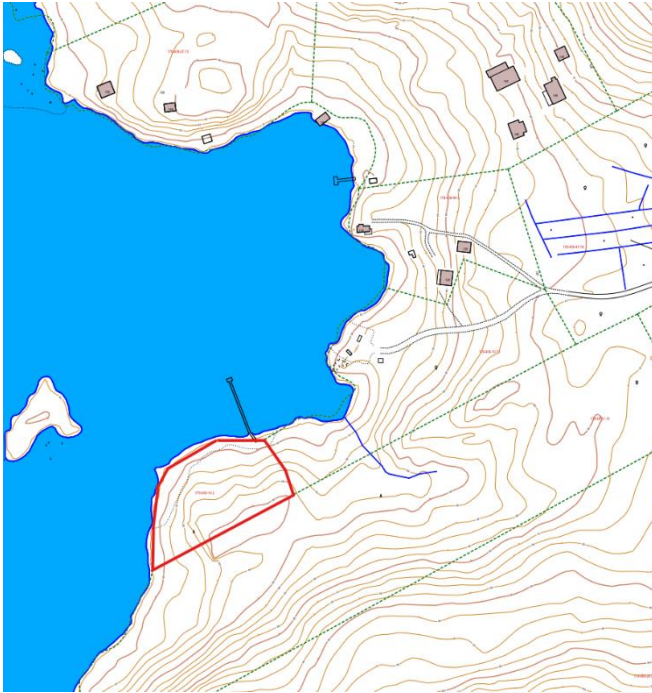
2.1 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaava-alue sijaitsee Päijänteen rannassa, Oravasaaren kaupunginosassa Jyväskylässä. Alueelle on Jyväskylän keskustasta linnuntietä 12 km ja teitä pitkin 24 km. Alueelle on olemassa tieyhteys



Kuva 1. Alueen sijainti

Murtoselän ja ympäristön ranta-asemakaavan osittainen kumoaminen
osallistumis ja arviointisuunnitelma (OAS)



Kuva 2. Alueen rajaus maastokartalla

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

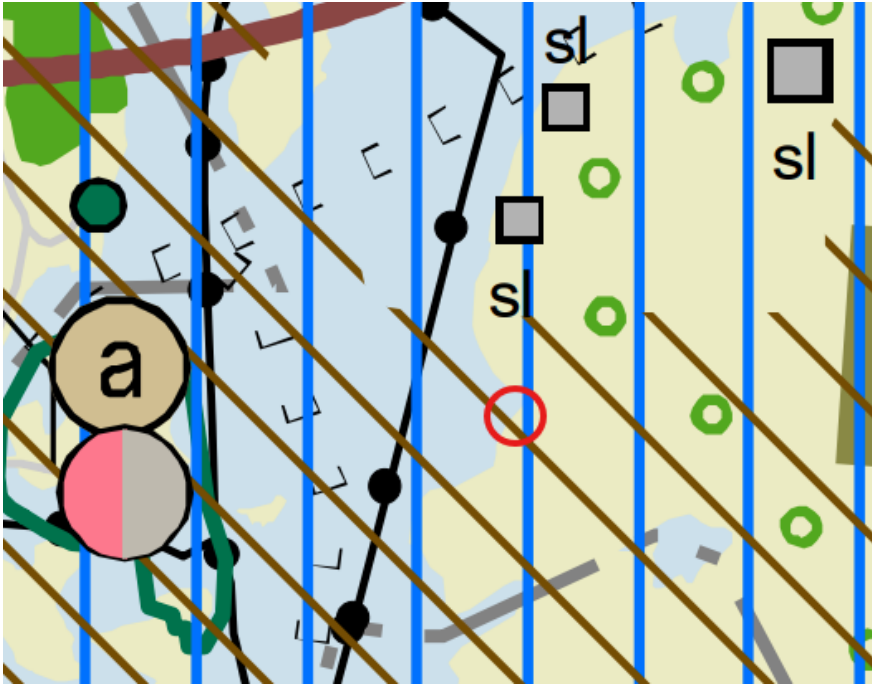
3.1 LÄHTÖKOHDAT

3.1.1 MAAKUNTAKAAVA

Alueella on voimassa Keski-Suomen maakuntakaava (lainvoimainen 28.1.2020).

Maakuntakaavassa painottuvat Keski-Suomen strategian aluerakenteen painotukset seuraavien teemojen kautta: biotalous, toiminnallisesti merkittävät liikennekäytävät ja kansainväliset yhteydet, asutusrakenne sekä matkailu ja virkistys. Muut kaavan teemat ovat tekninen huolto, luonnonvarat, erityistoiminnot, kulttuuriympäristö ja luonnonsuojelu.

Murtoselän ja ympäristön ranta-asemakaavan osittainen kumoaminen
osallistumis ja arviointisuunnitelma (OAS)



Kuva 3. Keski-Suomen Maakuntakaava (suunnittelualueen sijainti merkittynä)

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu biotalouteen tukeutuvalla alueella, matkailun ja virkistys-, sekä kulttuuriympäristön vetovoima-alueelle.

Alueeseen kohdistuvat merkinnät ja suunnittelumääräykset:

Biotalouskeuhutueu ualue



Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätaloustuhtuun tarkoitettuja alueita.

Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa varmistetaan maa- ja metsätalouden ja muiden maaseutuelinkeinojen toiminta- ja kehittämisedellytykset sekä turvataan hyvien ja yhtenäisten metsä- ja peltoalueiden säilyminen maaseutuelinkeinojen käyttössä.

Matkailun ja virkistyskeuhutueu ualue



Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti tärkeät matkailu- ja virkistyskeuhutueu ualueet.

Murtoselän ja ympäristön ranta-asemakaavan osittainen kumoaminen
osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Kulttuuriympäristön vetovoima-alue



Merkinnällä osoitetaan maakunnan kulttuuriympäristön monimuotoiset aluekeskittymät.

Suunnittelumääräys: Alueen kehittämisessä tulee hyödyntää kulttuuriympäristön monimuotoisuutta. Alueidenkäytön suunnittelulla edistetään kulttuuriympäristöjen kestävästä käytöstä ja hoitoa. Alueilla metsien hoito ja käyttö perustuu voimassa olevaan metsälainsäädäntöön.

3.1.2 MAAKUNTAKAAVA 2040

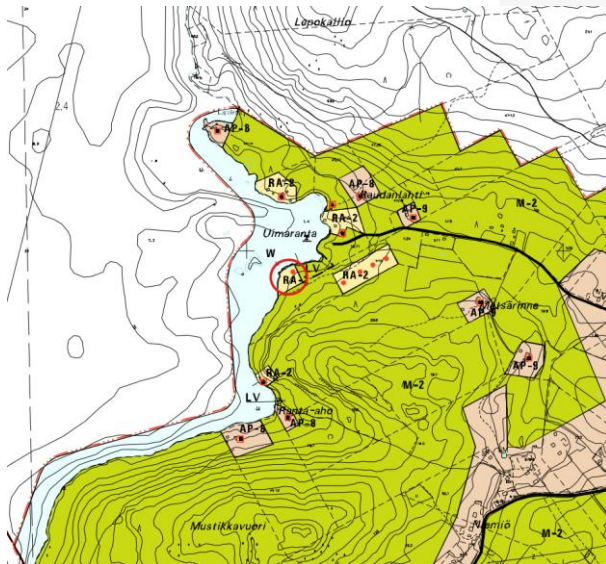
Maakuntakaavan päivitystyö on käynnistynyt nimellä Keski-Suomen maakuntakaava 2040. Keski-Suomen maakuntakaava 2040 käsittelee seudullisesti merkittävää tuulivoiman tuotantoa, hyvinvoinnin aluerakennetta ja liikennettä.

Maakuntahallitus päätti kokouksessaan 23.2.2024 (§ 11) määrätä maakuntakaavan 2040 tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman. Maakuntakaava 2040 on saanut lainvoiman 1.10.2025 (Korkeimman hallinto-oikeuden päätös KHO 2173/2025). Tällä hetkellä maakuntakaava 2040 on siis voimassa oleva, mutta ei lainvoimainen kaava.

Maakuntakaava 2040:llä ei ole vaikutuksia kaava-alueella.

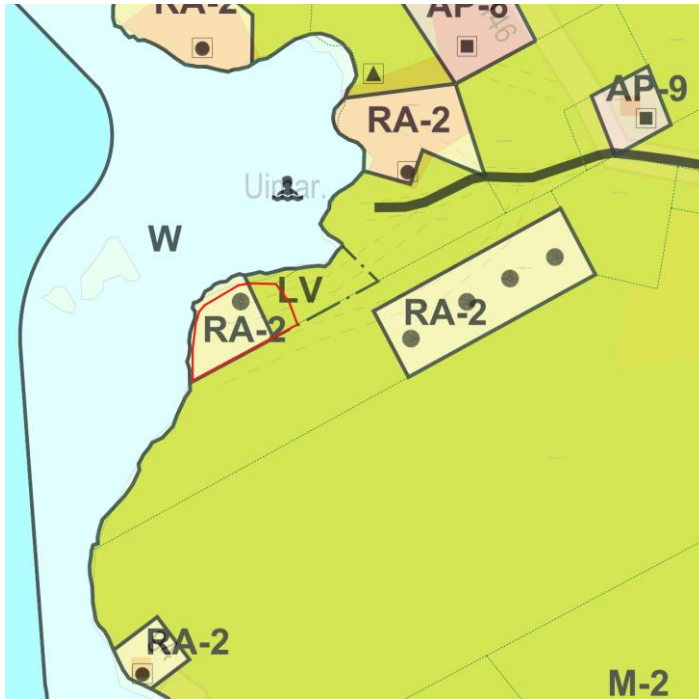
3.1.3 YLEISKAAVA

Alueella on voimassa Oravasaaren osayleiskaava y04:014. Yleiskaavassa alue on merkitty pääosin Loma-asuntoalueeksi (RA-2). Alueen itäosa on merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-2), jolle sijoittuu venevalkamaa osoittava osa-aluemerkintä (LV).



Kuva 4. Oravasaaren osayleiskaava, suunnittelualueen sijainti merkittynä

Murtoselän ja ympäristön ranta-asemakaavan osittainen kumoaminen
osallistumis ja arviointisuunnitelma (OAS)

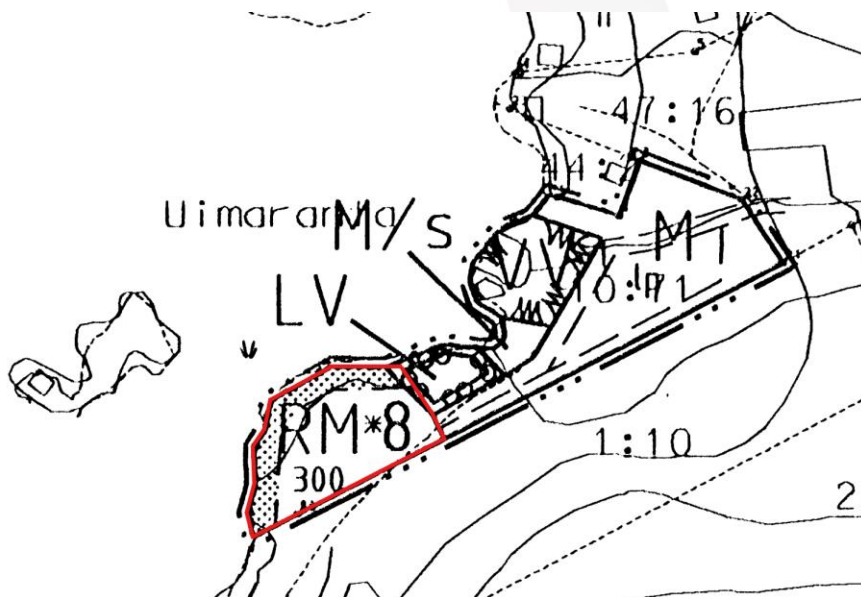


Kuva 5. Oravasaaren osayleiskaava, suunnittelualueen rajausta merkittynä

Jyväskylän yleiskaava 2050 hanke yleiskaavan päivittämiseksi on vireillä, mutta sillä ei ole vaikutuksia suunnittelualueella.

3.1.4 RANTA-ASEMAKAAVA

Alueella on voimassa Murtoselän ja ympäristön ranta-asemakaava (179 Rn75:002). Ranta-asemakaavassa suunnittelualue on merkitty lähes kokonaan matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM). Suunnittelualueella osin oleva venesatamalle/venevalkamalle osoitettua aluetta (LV) rajoittuu suunnittelualueen koilliskulmaan.



Murtoselän ja ympäristön ranta-asemakaavan osittainen kumoaminen
osallistumis ja arviointisuunnitelma (OAS)

*Kuva 6. Murtoselän ja ympäristön ranta-asemakaava, suunnittelualueen raja
merkittynä*

3.1.5 RAKENNUSJÄRJESTYS

Jyväskylän rakennusjärjestyksen uudistus on käynnissä, eikä sen vaikutuksista kaavaprosessiin ole kirjoitushetkellä tietoa. Rakennusjärjestys päivittyy 2025 aikana.

3.1.6 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Kiinteistöllä ei ole rakennuksia. Venesataman laituri on purettu, eikä veneenlaskupaikka ole käytössä.

3.2 TAVOITE

Kaavatyön tavoitteena on kumota suunnittelualueella voimassa oleva Murtoselän ja ympäristön ranta-asemakaava ja ottaa käyttöön Oravasaaren osayleiskaavan mukainen loma-asuntoalueen merkintä kiinteistön alueelle.

RA-2

Loma-asuntoalue.
Alueelle voidaan sijoittaa lomarakennuksia ja niitä palvelevia talousrakennuksia.
Rakennuspaikan rakennusoikeus määräytyy tehokkuudella 0.05. Rakennuspaikkakohtainen
maksimirakennusoikeus on kuitenkin 200 k-m².
Rakennuspaikkojen sijoittuminen ja lukumäärä on osoitettu erillisellä kaavamerkinnällä.

3.3 KAAVAN VAIKUTTAUVUUS

Laadittavalla ranta-asemakaavan osittaisella kumoamisella ei arvioida olevan sellaisia vaikutuksia, että ne koskisivat valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita, tai että ne olisivat valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä.

3.4 LAADITTAVAT SELVITYKSET

Suunnittelualueella laaditaan seuraavat selvitykset:

- Nykytilanne

3.5 ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Alustavasti arvioiden selvitettäviä vaikutuksia ei ole.

4 OSALLISET

Osallisia kaavahankkeessa ovat ainakin:

- Suunnittelualueen maanomistaja, käyttöoikeuden haltijat, naapurikiinteistöjen maanomistajat sekä mahdolliset vuokra-alueen haltijat
- Viranomaiset: Jyväskylän kaupunki, Keski-Suomen ELY-keskus, Keski-Suomen liitto
- Yritykset, yhteisöt, yhdistykset ja järjestöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

Murtoselän ja ympäristön ranta-asemakaavan osittainen kumoaminen
osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

5 KAAVATYÖN VAIHEET JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

5.1 Valmistelu- eli luonnosvaihe

Syyskuu-lokakuu 2025

Kaava kuulutetaan vireille ja asetetaan luonnoksena nähtäville.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmistelumateriaali asetetaan samanaikaisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Kaava on nähtävillä kaupungin verkkosivuilla. Nähtävillä olosta ja kaavatyön vireille tulosta kuulutetaan Keski-suomalainen-lehdessä. Maanomistajille ja rajanaapureille lähetetään tieto nähtävillä olosta kirjeitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavan valmistelumateriaalista osallisilla on mahdollisuus ilmaista mielipiteensä suullisesti tai kirjallisesti kaavan laatijalle. Tarvittaessa osallisilla on mahdollisuus neuvotella kaavan laatijan kanssa.

5.2 EHDOTUSVAIHE

Loka-marraskuu 2025

Kaavaehdotus nähtäville.

Kaupunkirakennelautakunta asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville 30 päiväksi ja ilmoittaa siitä osallisille sekä kuuluttaa kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä, jolloin osalliset voivat tehdä muistutuksen kaavaehdotuksesta. Kaupunki pyytää kaavaehdotuksesta tarvittaessa viranomaislausunnot.

5.3 Hyväksymisvaihe

Marraskuu-joulukuu 2025

Kaupunkirakennelautakunnan hyväksymispäätös

Hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Jyväskylä	Täyttämispvm	3.10.2025
Kaavan nimi	Murtoselän ja ympäristön ranta-asemakaavan osittainen kumoaminen		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	L - lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	3.10.2025
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	Rn75:005
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	-0,5904	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	-0,5904
Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	-0,14	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset	
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset	

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	-0,5904	100,00	-300	0,05	-0,5904	-300
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	-0,5716	96,8	-300	0,05	-0,5716	-300
L yhteensä	-0,0188	3,2			-0,0188	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	-0,5904	100,00	-300	0,05	-0,5904	-300
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	-0,5716	96,8	-300	0,05	-0,5716	-300
RM	-0,5716	100,0	-300	0,05	-0,5716	-300
L yhteensä	-0,0188	3,2			-0,0188	
LV	-0,0188	100,0			-0,0188	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						