KAAVOITUS JYVÄSKYLÄSSÄ

Opas kaavoituksesta ja sen etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista

KAAVOITUS? maankäytön suunnittelu osalliset

Mitä kaavoitus on? Koskettaako se minua?

Kaavoittaminen on maankäytön suunnittelua, jonka tavoitteena on varmistaa hyvän elinympäristön rakentaminen. Kunnat vastaavat yleis- ja asemakaavoituksesta. Jyväskylässä kaavat valmistelee yhdyskuntatoimen kaupunkisuunnitteluosasto maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuen.

Kaavoittaminen on usein erilaisten intressien ja ristiriitojen yhteensovittamista. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, jotta eri mielipiteet tulisivat esille kaavoituksessa.

Kaavoituksessa osallisia ovat ne, joiden elämään uusi kaava vaikuttaa, kuten maanomistajat, asukkaat ja naapurit. Lisäksi kaavoitukseen osallistuu asiantuntijoita ja viranomaisia, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

KAAVATASOT asemakaava yleiskaava maakuntakaava

Eri kaavatasot

Kaavoituksessa on kolme eri kaavatasoa. **Maakuntakaava** ohjaa laaja-alaista maakunnallista ja seudullista maankäyttöä ja varmistaa, että esimerkiksi liikenne- ja viheryhteydet jatkuvat kunnasta toiseen. Maakuntakaavan laatimisesta vastaa Keski-Suomen liitto.

Yleiskaava on kaupungin yleispiirteinen maankäytön suunnitelma. Yleiskaava osoittaa alueiden pääkäyttötarkoituksen ja eri toimintojen sijainnin. Yleiskaavaa suunnitellaan ja muutetaan usein osayleiskaavana, jolloin se kattaa osan kaupungista tai tietyn teeman kaikki alueet, kuten viheralueet.

Asemakaava on yksityiskohtainen suunnitelma siitä, miten eri alueita käytetään. Asemakaavat noudattavat perusratkaisuiltaan yleiskaavaa. Niissä määritellään, mitä alueelle saa rakentaa ja miten paljon. Tonttijako, eli kaavan korttelialueiden jakaminen tonteiksi, voidaan tehdä asemakaavan yhteydessä tai erillisenä toimituksena. Asemakaavan laadinnan yhteydessä tehdään usein viherympäristö- ja katusuunnittelua.

Kaavat esitetään kaavakartoilla, joissa eri karttamerkein ja niihin liittyvin määräyksin kerrotaan alueen maankäytöstä ja rakentamisesta. Kaavamääräyksiä voidaan täsmentää rakentamisen yleissuunnitteluohjeilla. Lisäksi kaavoihin liittyy myös muita asiakirjoja, joista keskeisimpiä ovat osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaselostus.

yleiskaava asemakaava

HAVAINNEKUVIA TIETOA KAAVOITTAMISESTA? luonnoskuvia Korteniityn ja Äijälänrannan alueista kuulutukset jyväskylä -lehti internet kirje kaavoitusohjelma julkiset tiedotusvälineet

Miten kaavoituksesta saa tietoa?

Kuulutuksia julkaistaan Keskisuomalaisessa. Kuulutuksilla Jyväskylän kaupunki tiedottaa kaavan virallisesta nähtävillä olosta ja voimaantulosta. Lisäksi merkittävissä kaavoissa voidaan tiedottaa kuulutuksilla myös kaavan vireilletulosta ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta.

Jyväskylä-lehden numeroissa on kaavoituskatsaus, jossa kerrotaan eri kaavojen etenemisestä ja vaiheista sekä merkittävien kaavojen vireilletulosta.

Kaupunkisuunnitteluosaston internet-sivuilla on kaupungin osa-alueisiin jaettu palvelu, josta löytyy tietoa käynnissä olevista kaavoista. Osaston sivuilta löytyy lisätietoa kaavoitukseen liittyvistä asioista ja linkit kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirjoihin. Sivut ovat osoitteessa www.jyvaskyla.fi/kaavoitus.

Kaupunkisuunnitteluosastolta asiakaspalvelusta ja suunnittelijoilta saa lisätietoja kaavoista. Nähtävillä olevat kaavat löytyvät **yhdyskuntatoimen** 1. kerroksen palvelupisteestä.

Henkilökohtainen kirje on sopiva tiedottamisen tapa osallisille silloin, kun kaava on merkitykseltään vähäinen tai jos osallisia on vain muutamia. Kaava-alueen maanomistajille tiedotetaan kuitenkin aina kirjeitse asemakaavan luonnosvaiheen kuulemisesta ja virallisesta nähtävillä olosta.

Kaavoitusohjelmassa kerrotaan merkittävimmät kaavoituskohteet ja niiden tavoitteellinen aikataulu. Kaavoitusohjelma laaditaan vuosittain ja se koskee lähivuosia. Kaavoitusohjelma julkaistaan vuoden lopulla Jyväskylä-lehdessä sekä internetissä.

Tiedotusvälineissä, kuten sanomalehdissä, radiossa ja alueellisissa televisiouutisissa, kerrotaan usein ajankohtaisista kaavoitukseen liittyvistä asioista.

Kaavoituksesta kohti rakentamista

Kaavoitus on monivaiheinen ja pitkä prosessi. Yleensä kaavoituksen aloittamisesta kuluu vähintään vuosi ennen kuin kaava on lainvoimainen. Usein kaavoituksen muutokset eivät näy elinympäristössä hetkessä. Esimerkiksi osayleiskaavan käynnistymisestä voi kulua yli vuosikymmen, ennen kuin alue on kokonaisuudessa muuttunut suunnitelman mukaiseksi.

Hyväksytty ja voimaan tullut **asemakaava mahdollistaa rakentamisen**. Rakentaminen edellyttää rakennuslupaa, jonka myöntää rakennusvalvontaosasto. Ennen rakennuslupaa on tehtävä kaavan mukainen tonttijako ja tontin lohkominen, jonka suorittaa tonttiosasto.

Uusilla asemakaavoitetuilla alueilla varsinaista rakentamista edeltää kunnallistekniikan ja katujen rakentaminen. Uudet alueet toteutetaan usein monessa vaiheessa.

Kaavamuutoksen hakeminen

Maanomistaja voi hakea kaavamuutosta omistamalleen tontille tai maa-alueelle.

Kaavamuutoshakemus tehdään lomakkeella, joita saa kaupunkisuunnitteluosaston asiakaspalvelusta ja internetistä osoitteesta http://www.jyvaskyla.fi/kaavoitus/pdf/Kaavoitushake.pdf.

Kaavamuutoshakemuksen perusteella tehdyistä kaavamuutoksista peritään maksu, jonka suuruus on riippuvainen kaavan merkittävyydestä. Hakemuksen yhteydessä voidaan hakea samanaikaisesti myös tonttijakoa, josta peritään erillinen maksu.

Esitteen kuvamateraali: Arkkitehtitoimisto Tuomo Siitonen, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy, Arkkitehdit Tommila Oy,Cristina Díaz-Moreno ja Efrén Carcía-Grinda, Jyväskylän kaupunki, Kirsti Sivén ja Asko Takala Arkkitehdit Oy, Lentokuva Vallas Oy, M. Hähkiöniemi, Peter Zumthor.

KUINKA KAAVOITUS ETENEE

KAAVAPROSESSI yleiskaavat ja merkittävät asemakaavat

KAAVAPROSESSI yleiskaavat ja merkittävät asemakaavat

1. ALOITUSVAIHE eli kaavoituksen käynnistyminen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavoitus alkaa kaupungin aloitteesta tai maanomistajan kaavamuutoshakemuksesta.

Kaavoituksen aluksi laaditaan **osallistumis- ja arviointisuunnitelma** (OAS), jossa kerrotaan kaavoituksen päätavoitteet, suunnittelun eteneminen, osallistumismahdollisuudet ja alustava aikataulu.

Lisäksi OAS:ssa kuvataan kaavan yhteydessä laadittavat selvitykset ja vaikutusten arvioinnit. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa siis kerrotaan, miten kaava suunnitellaan. Osallisilla on mahdollisuus kertoa mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavan suunnittelijalle.

Aloitusvaiheessa kaavan vireilletulosta ilmoitetaan Jyväskylä-lehdessä tai Keskisuomalaisessa sekä kaupungin internet-sivuilla.

ALOITUSVAIHE

2. LUONNOSVAIHE eli kaavaluonnoksen valmistelu ja nähtävillä olo

Luonnosvaiheessa tehdään pääosa varsinaisesta suunnittelutyöstä. Suunnittelua varten kerätään erilaista lähtötietoa suunnittelualueesta, tehdään tarvittavia selvityksiä, arvioidaan suunnitelman vaikutuksia, käydään neuvotteluja eri tahojen kanssa ja pohditaan eri vaihtoehtoja.

Luonnosvaiheessa valmistellaan **kaavaluonnos, joka asetetaan nähtäville mielipiteiden saamista varten**. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kuulutuksena Keskisuomalaisessa tai kirjeitse. Mielipiteen voi antaa joko suullisesti tai kirjallisesti kaavan suunnittelijalle, mutta dokumentoinnin helpottamiseksi jälkimmäinen tapa on suositeltava.

Jos kaava on suuri ja kiinnostusta herättävä, luonnosvaiheessa ja muissakin vaiheissa voidaan järjestää tiedotus- ja keskustelutilaisuuksia. Kaavaluonnos voi sisältää myös erilaisia vaihtoehtoja.

Yleiskaavat ja merkittäviä periaateratkaisuja vaativat asemakaavat viedään yleensä luonnosvaiheessa kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyyn, jossa kaavaluonnos hyväksytään ennen nähtäville asettamista.

Luonnosvaihe on osallistumisen tärkein vaihe, koska suunnitelmat eivät ole lopulliseen muotoonsa hiottuja ja muutosten tekeminen on helpompaa.

LUONNOSVAIHE

3. EHDOTUSVAIHE eli kaavaehdotuksen valmistelu ja virallinen nähtävillä olo

Ehdotusvaiheessa kaavaluonnos jalostetaan saadun palautteen pohjalta kaavaehdotukseksi. Kaavaehdotus **käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa**, joka lähettää vaikutuksiltaan merkittävät kaavat kaupunginhallituksen käsittelyyn.

Kaupunginhallitus hyväksyy kaavaehdotuksen alustavasti ja sen jälkeen kaavaehdotus on virallisesti nähtävillä määräajan (30 pv). Kaavaehdotuksesta pyydetään lausuntoja tarvittaessa viranomaisilta, joiden toimialaa kaavassa käsitellään. Lausuntoja pyydetään muun muassa Keski-Suomen liitolta, Keski-Suomen ympäristökeskukselta, naapurikunnilta ja pelastusviranomaisilta.

Osalliset voivat määräaikana jättää kaavaehdotuksesta kirjallisia muistutuksia kaupunginhallitukselle.

EHDOTUSVAIHE

4. HYVÄKSYMISVAIHE eli kaavan hyväksyminen ja voimaantulo

Kaavoittaja käy läpi kaavaehdotuksesta annetut lausunnot ja muistutukset sekä antaa niihin perustellut vastineet. Saatujen lausuntojen ja muistutuksien perusteella kaavaehdotusta voidaan vielä tarkistaa ennen varsinaisia hyväksymiskäsittelyjä. Mikäli kaavaehdotusta muutetaan olennaisesti, se asetetaan uudelleen nähtäville.

Kaupunginhallitus käsittelee kaavan ja tekee hyväksymisesityksen kaupunginvaltuustolle.

Lopulta **kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto**. Hyväksymisen jälkeen kaavasta on valitusaika, jolloin päätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Valitusajan umpeuduttua kaavan voimaantulosta kuulutetaan, mikäli valituksia ei ole jätetty.

Kaava tulee voimaan, kun siitä julkaistaan kuulutus Keskisuomalaisessa.

HYVÄKSYMISVAIHE

KAAVAPROSESSI merkitykseltään vähäiset asemakaavamuutokset

KAAVAPROSESSI merkitykseltään vähäiset asemakaavamuutokset

Pienet ja merkitykseltään vähäiset asemakaavamuutokset hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta johtosäännön mukaisesti. Merkitykseltään vähäisinä nk. lautakuntakaavoina pidetään esimerkiksi sellaisia kaavoja, joissa ei muuteta virkistysalueen tai rakennuskorttelin käyttötarkoitusta, ei nosteta merkittävästi rakennusoikeutta tai rakennusten korkeutta eikä vaaranneta ympäristön kannalta merkittävien arvojen säilymistä.

Lautakuntakaavoissa tiedotus kohdistuu suoraan määriteltyihin osallisiin, kuten maanomistajiin, naapureihin ja viranomaisiin.

Sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma että kaavaluonnos lähetetään mielipiteiden saamista varten osallisille.

Luonnosvaiheen jälkeen kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy kaavamuutosehdotuksen alustavasti ja sen jälkeen kaavaehdotus on virallisesti nähtävillä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy asemakaavamuutoksen virallisen nähtävillä olon ja mahdollisiin muistutuksiin vastaamisen jälkeen. Hyväksymisen jälkeen asemakaavasta on valitusaika hallinto-oikeuteen. Kaava tulee voimaan, kun siitä julkaistaan kuulutus Keskisuomalaisessa.

KAAVAPROSESSI JA OSALLISTUMINEN

KAAVAPROSESSI JA OSALLISTUMINEN osallistuminen kaavaprosessin aikana

YLEISKAAVAT JA MERKITTÄVÄT ASEMAKAAVAT (VALTUUSTOKAAVAT)	MILLOIN JA MITEN VOIN OSALLISTUA?	MERKITYKSELTÄÄN VÄHÄISET ASEMAKAAVAMUUTOKSET (LAUTAKUNTAKAAVAT)
ALOITUSVAIHE ▪ Kaavoituksen käynnistäminen ▪ Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen ▪ Vireilletulosta ilmoittaminen		**ALOITUSVAIHE** ▪ Kaavoituksen käynnistäminen ▪ Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen ▪ Vireilletulosta ilmoittaminen
	Palautteen antaminen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavan suunnittelijalle	
LUONNOSVAIHE ▪ Kaavaluonnoksen valmistelu ▪ **Kaupunkisuunnittelulautakunnan** käsittely ▪ Kaavaluonnos nähtävillä		**LUONNOSVAIHE** ▪ Kaavaluonnoksen valmistelu ▪ Kaavaluonnos nähtävillä
	Mielipiteen esittäminen kaavaluonnoksesta kaavan suunnittelijalle	
EHDOTUSVAIHE ▪ Kaavaehdotuksen valmistelu ▪ **Kaupunkisuunnittelulautakunnan** ja **kaupunginhallituksen** käsittely ▪ Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä		**EHDOTUSVAIHE** ▪ Kaavaehdotuksen valmistelu ▪ **Kaupunkisuunnittelulautakunnan** käsittely ▪ Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä
	Muistutuksen jättäminen kaavaehdotuksesta kaupunginhallitukselle	
HYVÄKSYMISVAIHE ▪ **Kaupunginhallituksen** käsittely ▪ **Kaupunginvaltuusto** hyväksyy kaavan		**HYVÄKSYMISVAIHE** ▪ **Kaupunkisuunnittelulautakunta** hyväksyy kaavan
	Valitusmahdollisuus Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen	