

# 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 valmistee 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.

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 karttamerkien ja niihin liittyvien määräyksien 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 KAAVOITAMISESTA?  
luonnoskuvia kortteihin ja Aijälänrannan alueista kuulutukset jyvaskyla-lehti internet kirje kaavoitusohjelma julkiset tiedotusvälineet

Miten kaavoituksesta saa tietoa?

**Kuulutuksia** julkaistaan Keski-Suomalaisessa. 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](http://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 kokonaisuudessaan 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.

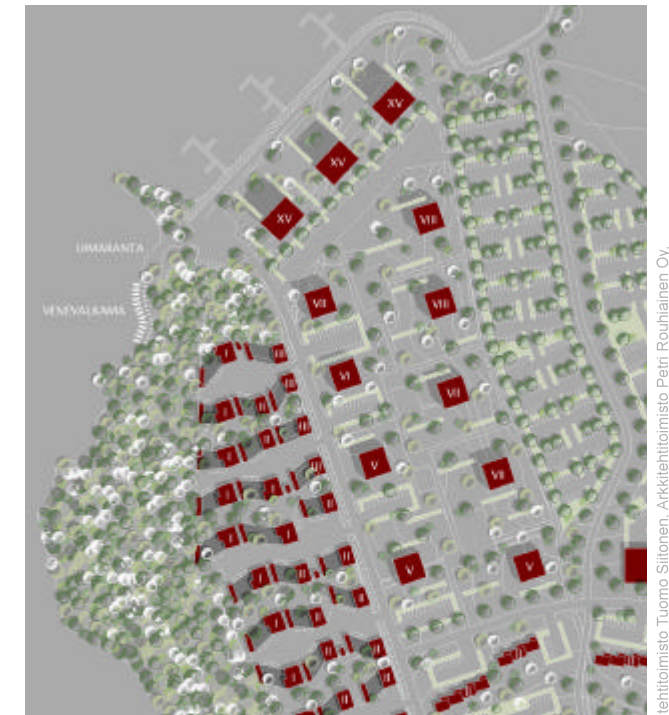
Uusilla asemakaavoitetuilla alueilla varsinaista rakentamista edeltää kunnallistekniikan ja katujen rakentaminen. Uudet alueet toteutetaan usein monessa vaiheessa.

Kaavamuutoksen hakeminen

**Maanomistaja** voi hakea kaavamuutosta omistamalleen tontille taimaa-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 merkittävydestä. Hakemuksen yhteydessä voidaan hakea samanaikaisesti myös tonttijakoa, josta peritään erillinen maksu.



# KUINKA KAAVOITUS ETENEEE

## 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 kertoamielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavan suunnittelijalle.

Aloitustavaiheessa kaavan vireilletulosta ilmoitetaan Jyväskylä-lehdessä tai Keski-suomalaisessa 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 nähtävillä mielipiteiden saamista varten**. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kuulutuskeski-suomalaisessa 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 merkittävät periaateratkaisuja vaativat asemakaavat viedään yleensä luonnosvaiheessa kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyyn, jossa kaavaluonnos hyväksytään ennen nähtävillä asettamista.

**Luonnosvaihe on osallistumisen tärkein vaihe**, koska suunnitelmat eivät ole lopulliseen muotoonsa hiottuja jammutoosten 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 nähtävillä.

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 voimaantuloa kuulutetaan, mikäli valituksia ei ole jätetty.

**Kaava tulee voimaan, kun siitä julkaistaan kuulutus Keski-suomalaisessa.**

HYVÄKSYMISVAIHE

## KAAVAPROSESSI merkitykseltään vähäiset asemakaavamuutokset

Pienet ja merkitykseltään vähäiset asemakaavamuutokset hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta johtosäännön mukaisesti. Merkitykseltään vähäisinä nk. lautakunta-kaavoina 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.

Lautakunta-kaavoissa tiedotus kohdistuu suoraan määritelyihin 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.

Osalliset voivat määräaikana jättää kaavaehdotuksesta kirjallisia muistutuksia kaupunkisuunnittelulautakunnalle.

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 Keski-suomalaisessa.

## KAAVAPROSESSI JA OSALLISTUMINEN

### YLEISKAAVAT JA MERKITTÄVÄT ASEMAKAAVAT (VALTUUSTOKAAVAT)

#### ALOITUSVAIHE

- Kaavoituksen käynnistäminen
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen
- Vireilletulosta ilmoittaminen

#### LUONNOSVAIHE

- Kaavaluonnoksen valmistelu
- **Kaupunkisuunnittelulautakunnan** käsittely
- Kaavaluonnos nähtävillä

#### EHDOTUSVAIHE

- Kaavaehdotuksen valmistelu
- **Kaupunkisuunnittelulautakunnan ja kaupunginhallituksen** käsittely
- Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä

#### HYVÄKSYMISVAIHE

- **Kaupunginhallituksen** käsittely
- **Kaupunginvaltuusto** hyväksyy kaavan

### MILLOIN JA MITEN VOIN OSALLISTUA?

Palautteen antaminen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavan suunnittelijalle

Mielipiteen esittäminen kaavaluonnoksesta kaavan suunnittelijalle

Muistutuksen jättäminen kaavaehdotuksesta kaupunginhallitukselle tai kaupunkisuunnittelulautakunnalle

Valitusmahdollisuus Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen

### MERKITYKSELTÄÄN VÄHÄISET ASEMAKAAVAMUUTOKSET (LAUTAKUNTA- KAAVAT)

#### ALOITUSVAIHE

- Kaavoituksen käynnistäminen
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen
- Vireilletulosta ilmoittaminen

#### LUONNOSVAIHE

- Kaavaluonnoksen valmistelu
- Kaavaluonnos nähtävillä

#### EHDOTUSVAIHE

- Kaavaehdotuksen valmistelu
- **Kaupunkisuunnittelulautakunnan** käsittely
- Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä

#### HYVÄKSYMISVAIHE

- **Kaupunkisuunnittelulautakunta** hyväksyy kaavan

KAAVAPROSESSI yleiskaavat ja merkittävät asemakaavat

KAAVAPROSESSI merkitykseltään vähäiset asemakaavamuutokset

KAAVAPROSESSI JA OSALLISTUMINEN osallistuminen kaavaprosessin aikana