



Aula
Research

Rakennusteollisuus RT ry & Rakli ry – Kysely kaavoituksen toimivuudesta Suomen suurimmissa kunnissa 2023

Tiivistelmä tuloksista



Taustaa selvityksestä

- Aula Research toteutti Rakennusteollisuus RT ry:n ja Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry:n toimeksiannosta projektin, jonka tavoitteena oli kartoittaa:
 - Suurimpien kuntien elinkeinoasioista vastaavien viranhaltijoiden ja johtavien poliitikkojen näkemyksiä kaavoituksesta ja sen tulevaisuudesta:
 1. Miten turvata kestävät investoinnit rakennettuun ympäristöön?
 2. Miten tukea kaupungin elinvoimaisuutta kaavoituksella?
- Selvitys toteutettiin kyselynä ja laadullisin haastatteluin Suomen 10 suurimpaan kuntaan.
 - Otos kerättiin aikavälillä 12.4-3.5.2023 ja kyselyyn vastasi 22 henkilöä. Kyselyn kohderyhmänä oli
 - Poliittiset päättäjät: Kunnanhallitusten puheenjohtajisto, kaupunkisuunnittelu-/kaavoituslautakunnan puheenjohtajat
 - Viranhaltijat: Kunnan elinkeino-osastot ja kaupunginjohtaja/kaupunginkanslioiden esikunta
 - Haastatteluihin osallistui elinkeino- ja kaupunkisuunnittelujohtajia Suomen suurimmista kaupungeista



Yhteenveto kyselystä

- Vastaajat ovat yleisellä tasolla tyytyväisiä siihen, miten kaupunkien
 - 1) kaavoitus tukee kaupunkien elinkeinoelämää ja elinvoimaisuutta,
 - 2) yksiköiden välinen yhteistyö toimii elinvoimaisuuden näkökulmasta, sekä miten
 - 3) maapoliittinen ohjelma tukee elinvoimakysymyksiä.

- Suurimmat haasteet suurten kaupunkien rakentamisessa ja kaavoituksessa elinvoiman näkökulmasta ovat
 - 1) Kaavoitusprosessin kesto
 - 2) Täydennysrakentamisen esteet ja hidasteet
 - 3) Kaavavalitukset

- Kaupungeilla on kysyntää yksityisten toimijoiden resursseille
 - Suhtautuminen yksityiseen sektoriin on myönteistä
 - Yli neljä viidestä (83 %) oli sitä mieltä, että kaupungin kannattaisi hyödyntää enemmän yksityisten toimijoiden resursseja kaavoituksessa



Yhteenveto kyselystä

- Kaavoitusprosessin viivästyminen aiheuttaa eniten haittaa
 - 1) Kunnan elinvoimaisuudelle,
 - 2) Paikalliselle elinkeinoelämälle,
 - 3) Kunnan menettämiin veroeuroihin ja
 - 4) Menetettyihin investointeihin.
- Viranhaltijoiden ja poliittisten vaikuttajien vastaukset ovat samansuuntaisia. Tosin poliittisilla vaikuttajilla korostuvat kaavoitusprosessin viivästymisen haittoiksi myös:
 - 1) kuntalaisille/asukkaille koituvat haitat
 - 2) kunnan asuntotuotannon hidastuminen tai viivästyminen
- Valituksista aiheutuvat viivästykset haittaavat kaavoitusprosessia, ja vastaajista puolet arvioivat valitusten kohdistuvan tyypillisesti selvästi tai jonkin verran keskimäärin merkittävimpiin hankkeisiin.
 - 77 % vastaajista piti valituksista syntyvää haittaa jokseenkin tai erittäin merkittävänä.
 - Ehdotukseen, että maakunnan asukas saisi valitusoikeuden maakuntakaavaan, kuntalainen yleiskaavaan ja asianosainen asemakaavaan, suhtauduttiin myönteisesti (73 % vastasi jokseenkin tai erittäin myönteisesti)



Yhteenveto haastatteluista

- Haastateltavat olivat tyytyväisiä kaavoituksen laatuun, mutta näkivät parannettavaa kaavoituksen riipeydessä.
 - Tehokkaimpina keinoina parantaa kaavoituksen riipeyttä mainittiin lainsäädännön muutokset, prosessien sujuvoittaminen, digitalisaatio sekä kumppanuuteen liittyvät toimintamallit
 - Kaavoitusprosesseja oli pyritty parantamaan monessa kaupungissa, mutta ongelmana on kaavoituksen riittämättömät resurssit.
- Haastateltavat olivat tyytyväisiä kaavoituksen toimivuuteen elinkeinotoiminnan näkökulmasta.
 - Toisaalta kaavoituksen painopisteenä on ollut monessa kaupungissa asuntotuotanto, ja elinkeinotoiminta on jäänyt paitsioon.
- Yhteistyön kaupungin eri yksiköiden välillä nähtiin toimivan hyvin elinkeinotoiminnan näkökulmasta.
 - Toisaalta yhteistyöhön kaavoitus- ja elinvoimayksiköiden välillä ei oltu yhtä tyytyväisiä. Parannettavaa nähtiin erityisesti siinä, että elinkeinoyksikkö saisi oikea-aikaista tietoa hankkeista.

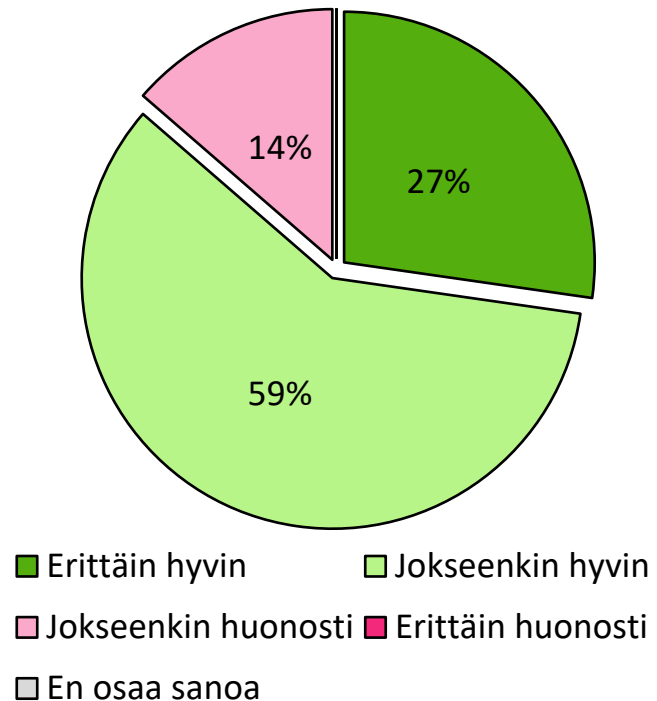


Yhteenveto haastatteluista

- Haastateltavat arvioivat, että elinvoimakysymykset otetaan huomioon hyvin kaavoitusta ja maankäyttöä koskevassa päätöksenteossa.
 - Kaupungin maapoliittisen ohjelman nähtiin myös huomioivan elinvoimakysymykset hyvin.
 - Toisaalta maapolitiikan ongelmana nähtiin se, että maanhankinta ei pysy kaupungin elinvoiman perässä. Seurauksena kaupungilla on pulaa erityisesti yritystonteista.
- Yksikään kaupunki ei ollut antanut Rakennusteollisuuden ehdottamaa palvelulupausta.
 - Kaupungeilla oli omat tavoitteensa koskien kaavoitusprosessien sujuvuutta.
 - Palvelulupausta pidettiin kuitenkin hyvänä ideana.
 - Toisaalta kaupungin on vaikea antaa palvelulupausta resurssipulan vuoksi.
- Haastateltavat pitivät perusteettomia valituksia ongelmana.
 - Valitusten seurauksena yrityksille on koitunut haittoja, ja kaupunki on menettänyt investointeja.
 - Ehdotusta valitusoikeuden laajuuden määrittämisestä kaavatason mukaan pidettiin hyvänä: turhat valitukset voisivat vähentyä, ja prosessi voisi nopeutua.
 - Toisaalta valitusoikeuden rajaamisessa on riskejä liittyen kansalaisten osallisuuden ja oikeusturvan varmistamiseen.

Kaavoitus elinvoimaisuuden ja elinkeinotoiminnan tukena

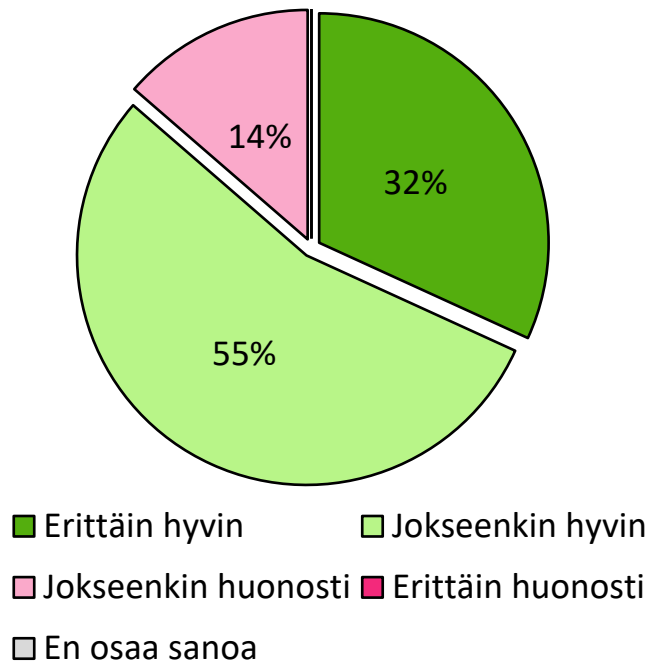
Kuinka hyvin mielestäsi kaavoitus tukee tällä hetkellä kaupunkinne elinvoimaisuutta ja elinkeinotoimintaa?



- Haastatteluissa esiin nousseita asioita:
- Kaavoituksen toimivuus kaupunkien elinkeinotoiminnan näkökulmasta **jakaa mielipiteitä.**
- **Pyrkimyksenä** on, että elinkeinotoiminnan näkökulmat otetaan huomioon kaavoituksessa.
- **Poliittisessa päätöksenteossa** elinvoima- ja elinkeinopoliittiset kysymykset otetaan keskimäärin hyvin huomioon.
- Toisaalta **poliittisen keskustelun poukkoilu** aiheuttaa yrityksille haittoja.

Yksiköiden välinen yhteistyö elinvoiman näkökulmasta

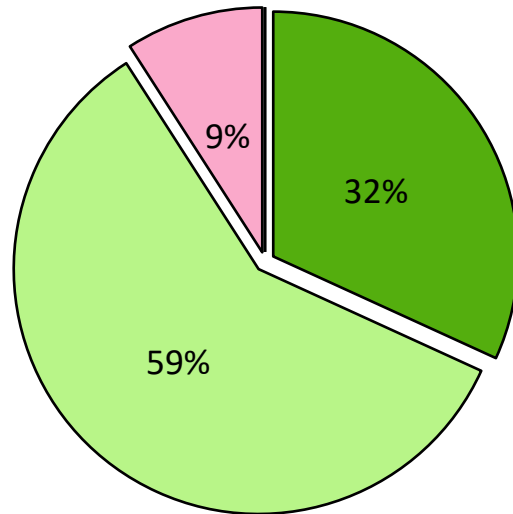
Miten hyvin mielestäsi yhteistyö kaupunkinne eri yksiköiden välillä toimii, jos mietit kaavoitusta kaupungin elinvoiman näkökulmasta?



- Haastatteluissa esiin nousseita asioita:
- Yhteistyön toimivuus kaupungin yksiköiden välillä **jakaa mielipiteitä.**
- Vuoropuhelua elinvoimayksikön ja kaavoituksen välillä **on lisätty.**
- Yhteistyölle **ei ole tyypillisesti rakennettu** prosesseja.
- Elinkeinoyksikkö on **pistemäisesti** mukana, ja kuulee hankkeista **liian myöhään.**
- Haasteena on **tiedon kulku** läpi organisaation.

Maapoliittinen ohjelma ja elinvoimakysymykset

Miten hyvin mielestäsi kaupunkinne maapoliittinen ohjelma huomioi elinvoimakysymykset?

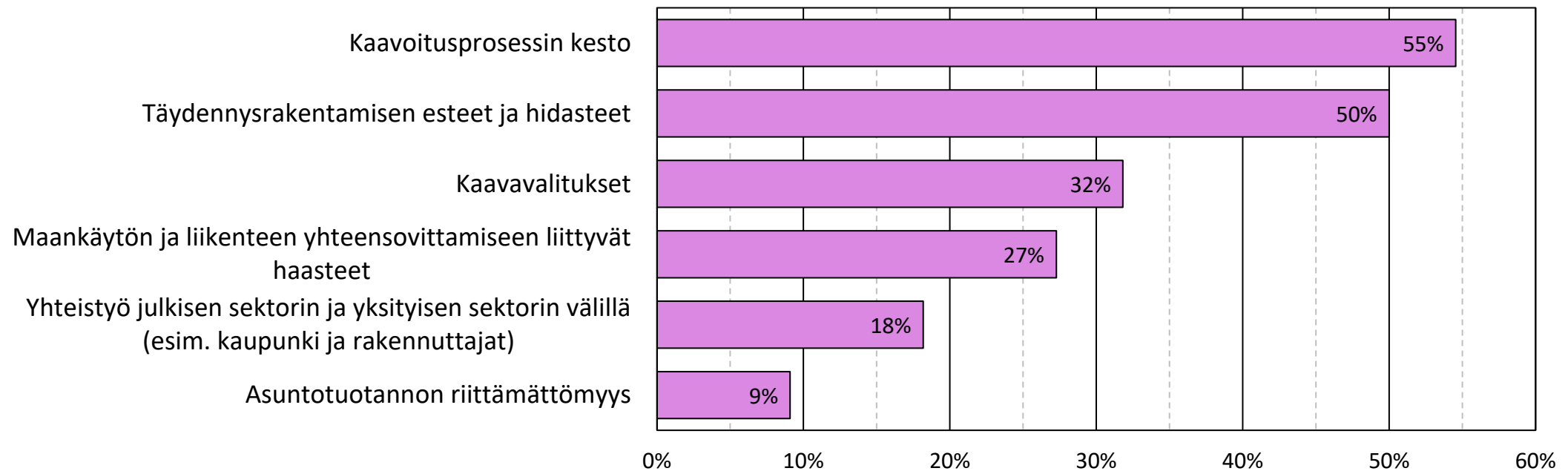


■ Erittäin hyvin ■ Jokseenkin hyvin
■ Jokseenkin huonosti ■ Erittäin huonosti
□ En osaa sanoa

- Haastatteluissa esiin nousseita asioita:
- Monessa kaupungissa maapolitiikan kehityskohteena oli maanhankinta: kaupungit omistavat rajallisesti **omaa maata**, jolloin kaupungeilla on **pulaa erityisesti yritystonteista**.
- Kaupungit **sekä myyvät että vuokraavat** maata: yritystontit myydään, ja asuintontit vuokrataan.
- **Halutuimmilla alueilla** olevia tontteja ei myydä.
- Osa kaupungeista **joustaa** maan myynti- ja vuokraamiskäytännöistään **tilanteen mukaan**.

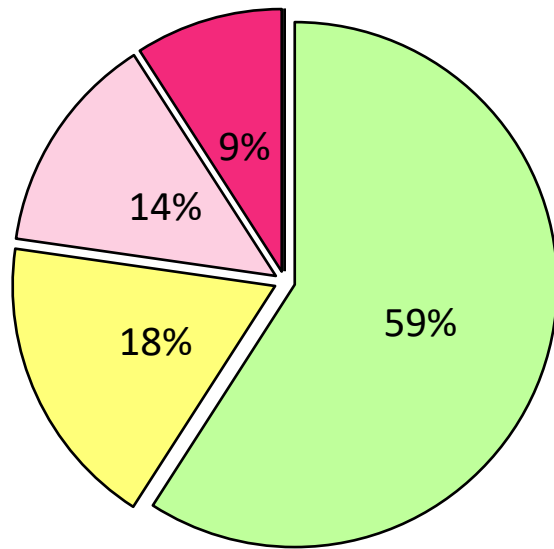
Rakentamisen ja kaavoituksen suurimmat haasteet elinvoiman näkökulmasta

Mitkä ovat mielestäsi suurimpia haasteita kaupunkinne rakentamisessa ja kaavoituksessa kaupungin elinvoiman näkökulmasta? Voit valita useamman vaihtoehdon. Kaikki vastaajat (n=22)



Kaavoitusresurssien riittävyys

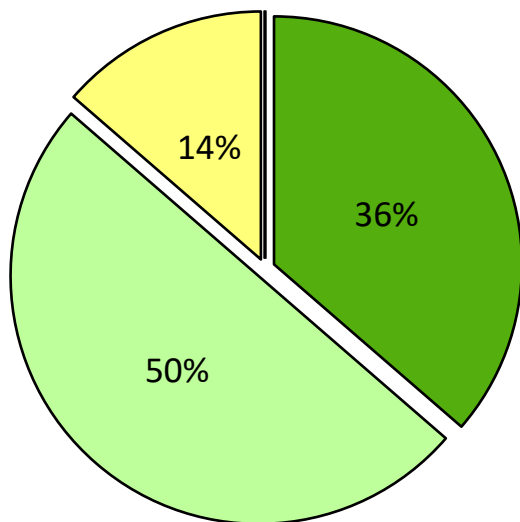
Kuinka tyytyväinen olet kaupunkinne kaavoitusresurssien riittävyyteen?



- Haastatteluissa esiin nousseita asioita:
- Kaavoituksessa on **resurssipula**. Myös **kaavoittajista on pula**.
- Kaupungit **eivät ole antaneet palvelulupausta kaavoituksessa**. Lupausta on vaikea antaa, koska resurssit eivät riitä sen täyttämiseen.
- Haastateltavat toivoivat kaavoitukselle **parempia resursseja**, jotta kaavoitus olisi sujuvampaa.
- Kaavoitusta on jouduttu **priorisoimaan** monessa kaupungissa rajallisten resurssien vuoksi.

Yksityisten toimijoiden hyödyntäminen kaavoituksessa

Kaupungin kannattaisi hyödyntää kaavoituksessa enemmän yksityisten toimijoiden resursseja.

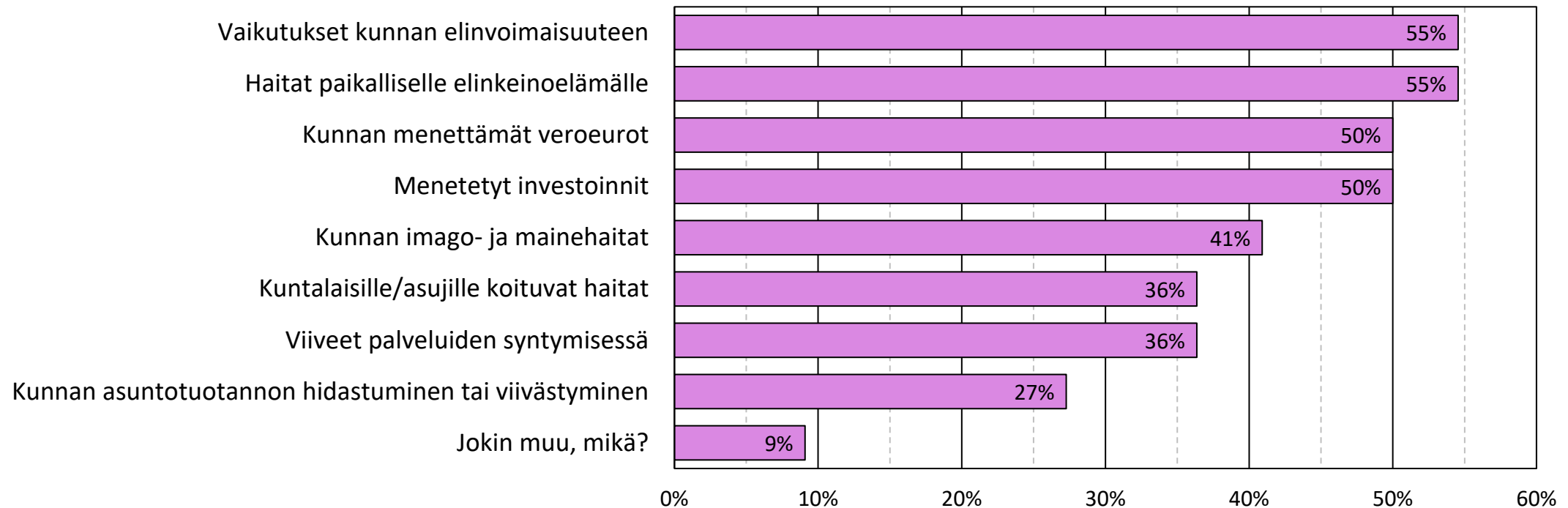


- Täysin samaa mieltä
- Jokseenkin samaa mieltä
- En samaa enkä eri mieltä
- Jokseenkin eri mieltä
- Täysin eri mieltä
- En osaa sanoa

- Haastatteluissa esiin nousseita asioita:
- Osa haastateltavista arvioi, että kaavoituksessa on **toimivat kumppanuusjärjestelyt**. Osa **ei osannut ottaa kantaa** kumppanuusjärjestelyiden toimivuuteen.
- **Selvitys- ja vaikuttavuusarviointien** lisäksi ulkopuolisia kumppaneita voitaisiin käyttää **kaavojen laatimisessa**.
- Yhteisiä **kehitysprojekteja** ja **hankkeita** toivotaan lisää, kuten myös yhteistä vastuuta onnistumisesta.
- Pelkona on, että kumppanuudet lisäävät **byrokratiaa**.
- Kaikilla **ei ollut tietoa** siitä, kuinka paljon yksityisiä resursseja tällä hetkellä hyödynnetään.

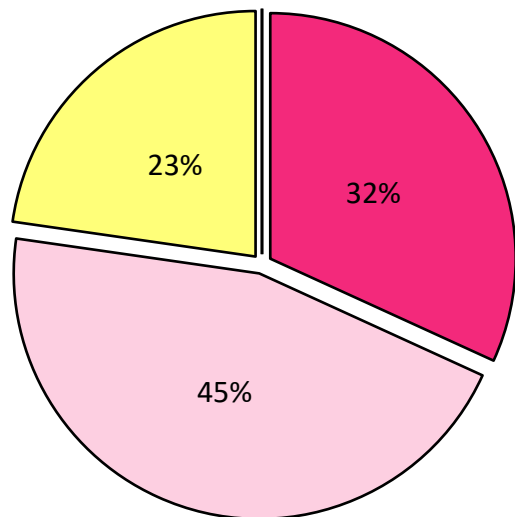
Kaavoitusprosessin viivästymisen aiheuttamat haitat

Mitkä seuraavista ovat mielestänne kaavoitusprosessin viivästymisen aiheuttamat keskeisimmät haitat? Voit valita useamman vaihtoehdon.



Valituksista aiheutuvat haitat

Kuinka merkittävä haitta mielestäsi valituksista aiheutuvat viivästykset ovat kaavoitusprosesseille?

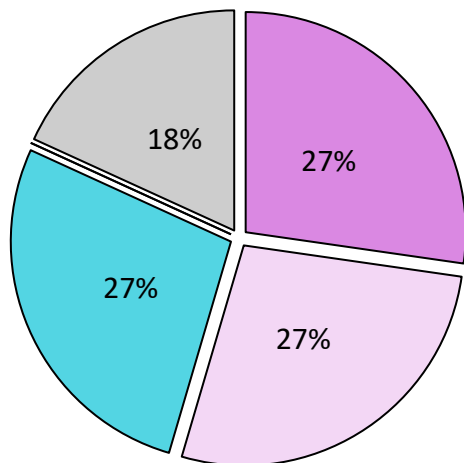


- Erittäin merkittävä
- Jokseenkin merkittävä
- Ei kovinkaan merkittävä
- Ei lainkaan merkittävä
- En osaa sanoa

- Haastatteluissa esiin nousseita asioita:
- Perusteettomien valitusten seurauksena hankkeita **viivästyy** ja **kaatuu**.
- Valitusten määrää voitaisiin hillitä muuttamalla valitukset **maksullisiksi**.
- Vaihtoehtoisesti valitusten käsittelyyn ehdotettiin **enemmän resursseja**, jotta hankkeet eivät viivästyisi valitusten käsittelyajan takia.

Valitukset kohdistuvat merkittäviin hankkeisiin

Millaisia ovat hankkeet, joihin valitukset kaupungissanne tyypillisimmin kohdistuvat?

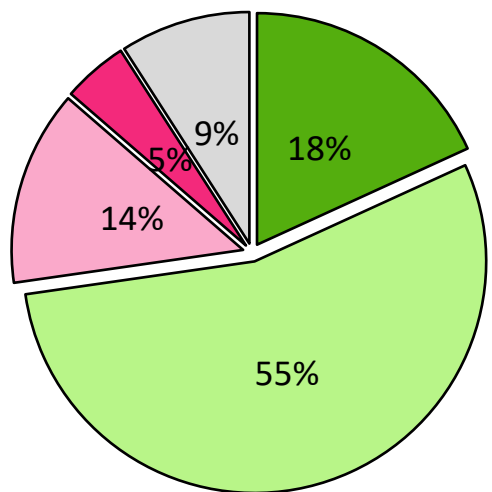


- Selvästi keskimääräistä merkittävämpiä
- Jonkin verran keskimääräistä merkittävämpiä
- Keskimääräisiä
- Jonkin verran keskimääräistä merkityksettömpiä
- Selvästi keskimääräistä merkityksettömpiä
- En osaa sanoa

- Haastatteluissa esiin nousseita asioita:
- Osassa kaupungeista valitukset aiheuttavat haittoja ja kustannuksia **yrityksille**.
- Pahimmillaan yritykseltä voi lähteä **markkinat alta**.
- Kaupunki menettää valitusten vuoksi sekä kotimaisia että ulkomaisia **investointeja**.

Valitusoikeuden rajaaminen

Miten suhtaudut siihen, että maakunnan asukas saisi valitusoikeuden maakuntakaavaan, kuntalainen yleiskaavaan ja asianosainen asemakaavaan?



- Erittäin myönteisesti
- Jokseenkin myönteisesti
- Jokseenkin kielteisesti
- Erittäin kielteisesti

- Haastatteluissa esiin nousseita asioita:
- Valitusoikeuden rajaamiseen suhtaudutaan pääosin myönteisesti niin kyselyssä kuin haastatteluissa.
- Haastatellut näkevät, että valitusoikeuden **rajaaminen** voisi vähentää turhia valituksia ja nopeuttaa prosessia.
- Toisaalta valitusoikeuden rajoittamisen nähdään myös sisältävän riskejä liittyen kansalaisten **osallisuuteen** ja **oikeusturvaan**.



Aula
Research

Lisätietoja:
Juha Vekkilä
juha.vekkila@aularesearch.fi
p. 050 352 5335

Aino Ojutkangas
aino.ojutkangas@aularesearch.fi
p. 050 4071043

Henri Kääriäinen
henri.kaariainen@aularesearch.fi
p. 040 583 5202

