

Rakli: Kaavojen ja lupien läpimenoaikaindeksi

Tulos: Projekti tuottaa aloitusversion asemakaavojen ja rakentamislupien prosessien läpimenoaikojen indeksistä. Projektissa huomioidaan ainakin asumisen, mutta mahdollisesti muidenkin käyttötarkoitusten asemakaavat ja luvat. Indeksia on projektin jälkeen mahdollista laajentaa käsittelemään muitakin muuttujia ja/tai muita kaavan ja toteutuksen välisiä prosesseja.

Projektin ja tuotettavan indeksin yhteiskunnallinen ja alaan kohdistuva merkitys:

- parantaa tiedolla johtamisen edellytyksiä;
- kehittää kaavasta toteutukseen -kokonaisprosessin saumattomuutta;
- auttaa käyttämään olemassa olevia resursseja tehokkaammin;
- auttaa lisäämään tuottavuutta ja kannattavuutta kiinteistö- ja rakentamisalalla;
- edistää rakentamisen oikeaa ajoittamista;
- tehostaa kaupunkikehitystä, nopeuttaa hankkeiden liikkeelle saamista;
- auttaa tunnistamaan erilaisten tapausten, kuten täydennysrakentamisen ja konversioiden, haasteita;
- kannustaa kaupunkia tukemaan toisiaan prosessien kehittämisessä;
- lisää vuoropuhelua, yhteistyötä ja yhteisoppimista kaupunkien sekä muiden viranomaisten ja investoijien välillä.

Liittymäkohdat muuhun kehittämiseen: Lean-prosessien edistäminen (esimerkiksi [IPT-hankekokonaisuus](#)), tietomallien käyttö kaava- ja lupaprosesseissa (esimerkiksi [Digital Building Permit -ekosysteemi](#)), rakennetun ympäristön tietojärjestelmä [Ryhti](#) sekä rakentamislain rakentamisluvan käsittelyaikatakuu (1.1.2026 alkaen).

Kaupungeilla itsellään on erilaisia läpimenoaikoihin liittyviä selvityksiä ja kehitysprojekteja.

Aihetta koskevia julkaisuja ovat muun muassa Rinkisen ym. tutkimus [Asemakaavoituksen muutokset](#) - Kaavojen määrän, keston ja kaavoilla tuotetun kerrosalan vertailu vuosina 2004–2005 ja 2014–2015 (2017), Sulosen TK-hanke [asiakaslähtöisestä tontinlohkomisesta](#) (2019) sekä [PlanCity-hankkeen](#) julkaisut (mm. Jaakonaho 2022). Kriittisiä tarkasteluja kaavoituksen kestosta sisältävät muun muassa [Kaavoihin kangistuneet](#) (Hurmeranta 2013) sekä [Tarjonnan tiellä](#) (Ahonen 2017).

Rakli toteutti vuosien 2018–2019 taitteessa riihen, jossa pohdittiin kaavasta toteutukseen -prosessin kehittämismahdollisuuksia. Tämä projekti on jatkumoa riihelle, tuottaen konkreettisen tukivälineen kaupungeille ja hanketoimijoille.

Projektissa tutustutaan Ruotsin [Nationellt Ledtidsindex](#)'iin ja kuullaan oppeja indeksin luomisesta ja tuloksista. Ks. myös [Ineffektivt stadsbyggande](#) (Alvandal 2024).

Toteutus: Projekti toteutetaan Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Raklin fasilitoimina seminaareina ja työpajoina sekä konsulttityönä.

Seminaarit ja työpajat, 12/2025–4/2026

Avoimien aloitus- ja tulosseminaarien lisäksi Rakli toteuttaa sarjan työpajoja kaavojen ja lupien läpimenoajoista sekä indeksin ominaisuuksista projektiin ilmoittautuvien kaupunkien, kiinteistönomistajien, rakennusliikkeiden sekä alan järjestöjen kesken.

Työpajojen piirteitä ovat osallistujien yhteiskehittäminen, ongelmien tunnistaminen, ratkaisuhakuisuus sekä hyvien käytäntöjen jakaminen. Yhteiskehittäminen toimii laadunvarmistajana: työpajoissa tunnistetaan läpimenoaikojen seurannan keskeiset tekijät ja muuttujat sekä osallistetaan suoraan toimijoita, joiden prosesseja on mallin myötä mahdollista kehittää.

1. Avoin aloitustilaisuus: hybridiseminaari, 2 h (1/2026)

- Projektin tavoitteiden ja näkökulmien esittely, teemaan johdattelevat puheenvuorot ja keskustelu seurannan tarpeista.
- Rakli valmistelee tilaisuuden, järjestää tilan, vastaa toteutuksesta, yhteenvedosta ja viestinnästä.

2. Työpajat projektiin osallistuville, 3–4 kpl, á noin 3 h (1–4/2026); toteutus hybridinä

- Konsultin laatiman esiselvityksen analysointi ja kaupunkien sekä hanketoimijoiden johtopäätökset; indeksin elementtien tunnistaminen (tarvittavat alaindeksit*); Ruotsin indeksin tulokset ja kokemukset.
- Kaupunkien datan tarjoaminen aloitusversiota varten ja ensimmäisen seurantayhteenvedon ohjaaminen.
- Esitys indeksin jatkuvuuden varmistamiseksi.
- Työpajoissa pohditaan lisäksi keinoja seurattavien muuttujien sujuvoittamiseksi asemakaavoituksessa ja rakentamisluvissa.
- Konsultti osallistuu työpajoihin, hyödyntää työpaja-aineistoja ja -keskusteluja mallin rakentamiseen sekä esittelee työn etenemistä.
- Rakli fasilitoi työpajat ja laatii niistä yhteenvedot sekä kutsuu tarvittavat alustajat. Käytettävissä ovat Howspace- ja Miro-työskentelyalustat. Työpajojen välissä Rakli voi toteuttaa osallistujille kirjallisia kyselyitä tukemaan indeksin rakentamista.

* Ruotsissa läpimenoaikaindeksi koostuu seuraavista osaindekseistä ja niiden painotuksista: läpimenoaika 55 %, kustannustehokkuus (käytetty työpanos suhteessa kaavoitettuihin ja luvitettuihin asuntoihin) 12,5 %, asiakastyytyväisyys 12,5 %, tuotantotahti suhteessa kaupungin asukasmäärään 12,5 %, bruttoaluetuote (BRP) suhteessa asuntokunnan kokoon 7,5 %.

3. Avoin tulosseminaari, 2 h (4/2026)

- Projektin tulosten ja indeksin esittely sekä projektiin osallistuneiden kommenttipuheenvuoroja
- Rakli valmistelee, järjestää tilan, toteuttaa seminaarin, hoitaa viestinnän sekä huolehtii tilaisuuden yhteenvedosta raportointia varten.

4. Tulosraportti

- Rakli laatii ja julkaisee nettisivullaan (arvio: 4-5/2026). Indeksien julkistaminen.

Konsulttityö

1. Esiselvityksen laatiminen: tilannekuva asemakaavojen ja rakentamislupien läpimenoajoista (ml. aiheesta tehtyt selvitykset), päähuomiot Ruotsin Leditindex-mallista sekä johtopäätöksiä tälle projektille.
 - Esiselvitys valmistuu ja esitellään projektin ensimmäisessä työpajassa (1/2026)
 - Tilannekuvaa varten on syytä varautua kirjallisen aineiston lisäksi muutamiin kaupunkeihin suunnatun kyselyn ja/tai haastatteluiden toteuttamiseen, jotta saadaan kuva esimerkiksi kaupunkien toteuttamista aiheeseen liittyvistä kehittämistoimista.
2. Indeksien rakentaminen: soveltuvin tekninen ratkaisu indeksin käynnistysversioksi
 - Yksinkertaisen työnaikaisen tietokannan määrittely ja toteutus, työnaikaisen tiedonsiirtoon ja ylläpitoon tehtävän käyttöliittymän määrittely ja toteutus sekä tietokantaa hyödyntävän asiakaskäyttöliittymän tai -rajapinnan määrittely.
 - Datan kokoaminen vähintään projektiin osallistuvien kaupunkien laajuudessa. Lähtöoletuksena on projektiin osallistuvien kaupunkien sitoutuminen datan toimittamiseen.
3. Osallistuminen projektin työpajoihin: työn etenemisen esittely, työpaja-aineistojen ja keskustelujen hyödyntäminen mallin rakentamisessa.
 - Työpajat (3-4 kpl á 3 h) ajalla 1-3/2026
 - Tietokannan ominaisuuksia kehitetään hankkeen aikana.
 - Konsultti voi hyödyntää työpajoja haastatteluiden tekemiseen.
 - Rakli vastaa työpajojen toteuttamisesta ja voi niiden yhteydessä tehdä osallistujille suunnattuja kyselyitä tukemaan konsultin työtä. Konsultti varautuu osallistumaan työpajojen valmisteluun yhdessä Raklin kanssa (arvio 1 h yhteistä valmistelua/työpaja).
4. Indeksien aloitusversion viimeistely ja esittely 3-4/2026.
 - Version viimeistely työpajasarjan jälkeen. Tarvittavat tietokantatietojen päivittämiset ja toiminnallisuuksien testaamiset.
 - Esittely projektin tuloseseminaarissa: indeksin malli + ensimmäiset tulokset. 4/2026.
5. Yhteistyö Ruotsin indeksin toteuttajan kanssa
 - Konsultti varautuu tiedonvaihdon yhteistyöhön Ruotsin indeksin toteuttajan kanssa.
 - Suunnitelmana on, että Ruotsin indeksin toteuttaja osallistuu joihinkin projektin osuuksiin (etenkin 1. työpaja) ja esittelee Ruotsin indeksin toimintaperiaatteet sekä keskeiset tulokset.

Indeksillä tuotetut raportit tulevat olemaan julkisia. Käytettävä data on pääosin avointa, mutta osa siitä on koottava erikseen. Indeksien tietokanta on Raklin omaisuutta, ja Rakli hyödyntää sitä jäsenpalveluissaan.

Osallistujat

Osallistujiksi tavoitellaan sekä suuria että pienempiä kaupunkeja. Kaupungeista haetaan osallistujiksi sekä kaavoituksen että rakennusvalvonnan asiantuntijoita.

Kaupunkien ohella osallistujiksi tavoitellaan ammattimaisia kiinteistöjen ja infran omistajia, kiinteistöalan järjestöjä sekä rakennusteollisuuden edustajia.

Kuntaliitto on vahvistanut osallistuvansa projektiin. Alustavan kiinnostuksensa ovat tähän mennessä ilmaisseet: Helsinki, Jyväskylä, Lahti, Oulu, Turku, Vaasa, Vantaa, SATO, Julius Tallberg -Kiinteistöt, Väylävirasto, Rakennusteollisuus RT.

Osallistumismaksu: Osallistumismaksuilla katetaan projektin konsulttityökuluja edellä kuvatusista työstä sekä työpajojen fasilitointikuluja.

- Kaupungit á 5000 €
- Muut organisaatiot á 2500 €, Raklin ei-jäsenorganisaatiot á 3500 €

Kolme motivointiesimerkkiä läpimenoaikojen seurannalle

Kaupunki X, täydennysasemakaavan laatiminen

- Perusratkaisu saatiin kaupungin ja muiden osapuolten kesken aikaiseksi 1½ tunnin aloituspalaverin tuloksena. Palaverin lopuksi sovittiin luonnoksen piirtämisestä, kaava-aloitteen tekemisestä ja yleisötilaisuuden järjestämisestä 3 viikon päähän.
- Kaavoitus käynnistyi, asemakaava valmistui noin 3 vuotta myöhemmin. Kaavan sisältö oli jotakuinkin yksityiskohtia myöten sama kuin 1½ tunnin aloituspalaverin lopputulos. Elettiin vilkkaan rakentamisen suhdannetta, eli toteuttaja ei viivytännyt prosessia. Mihin 3 vuotta kului?

Kaupunki Y, lohkomisprosessin uudistus asiakaslähtöiseksi

- Asiakkaiden todelliset tarpeet alettiin ottaa heti alussa huomioon, eikä tehty ylimääräisiä prosessivaiheita, elleivät asiakkaat itse toivoneet.
- Kahdessa vuodessa lohkomisten prosessikesto lyheni 90 %.
- Onko toimintatapaa jatkettu kyseisessä kaupungissa? Eikö asiakaslähtöisyyttä voisi soveltaa myös esimerkiksi asemakaavoitukseen ja rakentamislupiin?

Kaupunki Z, asuinkerrostalohankkeen rakennuslupaprosessin tehostamisen pilotti

- Panostus osapuolten neuvotteluihin ja rakennuslupan raamien läpikäyntiin ennen hakemuksen lähettämistä johti hakemuksen nopeaan käsittelyyn.
- Kokonaisuuteen käytetty aika puolittui vastaavien hankkeiden lupaprosesseihin verrattuna.
- Onko kaupungissa siirrytty pilotin kaltaiseen prosessiin kaikissa rakentamisluvissa? Eikö vastaavaa voisi tehdä muissakin kaupungeissa?

Tilannekuvia, esimerkkinä asemakaavoitus kaavan vireilletulosta hyväksymiseen

Oulu: Vuosina 2020–2024 120 asemakaavaa, joista 58 kpl lautakunnan hyväksymiä asemakaavoja, joiden mediaanikesto oli 18 kk ja 62 kpl valtuuston hyväksymiä asemakaavoja, joiden mediaanikesto oli 30 kk.

Tampere: Vuosina 2020–2024 lautakunnan hyväksymien asemakaavojen läpimenoaikojen mediaani oli 6,2 kk ja valtuuston hyväksymien asemakaavojen mediaani 42,4 kk.

Läpimenoaikaan vaikuttavina tekijöinä on kaupungeissa tunnistettu mm. asemakaavojen koko, sisältö, täydennyskohteiden haasteet, käytettävissä olevat resurssit ja maankäytösopimusneuvottelujen pitkä kesto, asiakkaan viiveet asiakirjojen toimituksessa, selvitysten tarkentamisen tarve, suuri palautteen määrä sekä viiveet poliittisessa päätöksenteossa.

Yhteystiedot: Projektin vastuuhenkilö Kimmo Kurunmäki, johtaja, yhdyskunta & infra, kimmo.kurunmaki@rakli.fi, p. 050 3736144