

Rakli

Kiinteistönomistajat
ja rakennuttajat

Kaavojen ja rakentamislupien läpimenoajat

20.1.2026



Miksi indeksi?

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

Toteutus

- Projektiin osallistuvien yhteiskehittäminen seminaarein ja työpajoin
 - 3-4 työpajaa helmikuusta alkaen
 - Nykytilan ja kehittämistarpeiden läpikäynti
 - Osaindeksien valinta ja mittaamisen kriteerit
 - Datan kokoaminen
 - Esimerkkinä Ruotsin Nationellt Ledtidsindex
- Konsultti rakentaa indeksin ja vie siihen osallistujakaupunkien datan
 - Konsultti huomioi työpajojen linjaukset ja syötteet; työpajoihin osallistuvat tahot kommentoivat työn edistymistä ja tukevat datan saatavuudessa
 - Konsulttina Mittaviiva Oy
- Avoin tulosseminaari projektin päätteeksi (huhti-toukokuu)
 - Indeksi julkistetaan; indeksissä mukana projektiin osallistuvat kaupungit
- Projektin kotisivu [Kaavojen ja lupien läpimenoaikaindeksi - Rakli](#)

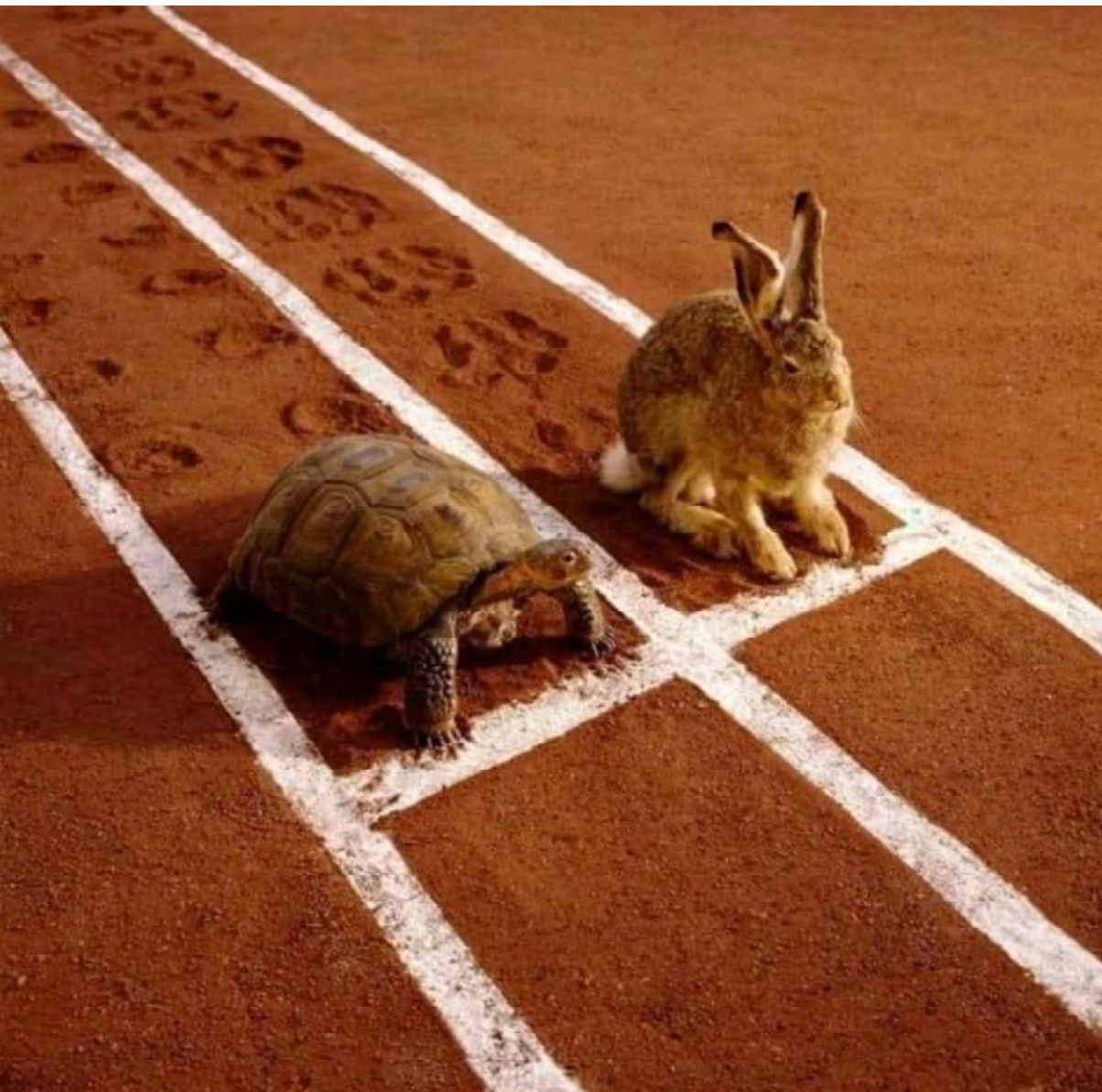
Toteutus

- Projektiin osallistuvien yhteiskehittäminen seminaarein ja työpajoin
 - 3-4 työpajaa helmikuusta alkaen
 - Nykytilan ja kehittämistarpeiden läpikäynti
 - **Osaindeksien valinta ja mittaamisen kriteerit**
 - **Datan kokoaminen**
 - Esimerkkinä Ruotsin Nationellt Ledtidsindex
 - Konsultti rakentaa indeksin ja vie siihen osallistujakaupunkien datan
 - Konsultti huomioi työpajojen linjaukset ja syötteen; työpajojen konsultit tuhoivat työn edistymistä ja tukevat datan saatavuudessa
 - Konsulttina Mittaviiva Oy
 - Avoin tulosseminaari projektin päätteeksi (huhti-toukokuu)
 - Indeksi julkistetaan; indeksissä mukana projektiin osallistuvat kaupungit
 - Projektin kotisivu [Kaavojen ja lupien läpimenoaikaindeksi - Rakli](#)
- }

 - **Asemakaavat ja luvat – entä välivaiheet?**
 - **Asumisen kaavat ja luvat vai kaikkien käyttötarkoitusten?**
 - **Kunnan maanomistus – yksityinen maanomistus (sopimusvalmistelu huomioon?)**
 - **Ennakkovaiheet (kaavahakemus, luvan ennakkoneuvottelut..) huomioon?**
 - **Hyväksyminen – voimaantulo**
 - **Välittömät muutoskaavat ja poikkeamisluvat**
 - **Käyttötarkoitusmuutokset kaavoissa/luvissa**
 - **Asiakastyytyväisyys, asiakaslähtöisyys**
 - **Elinvoimavaikutukset**

Osallistujat

- Projektiin otetaan edelleen ilmoittautumisia vastaan!
 - Kunnat, kiinteistönomistajat, rakennusliikkeet
 - Indeksien tulokset muodostuvat projektissa mukana olevista kunnista
- Organisaatiokohtainen osallistumismaksu
 - Kunnat 5000 € sis. alv
 - Raklin jäsenet, muut kuin kunnat 2500 € sis. alv
 - Ei-jäsenet 3500 € sis. alv
- Projektiin 19.1. mennessä ilmoittautuneet
 - Espoo
 - Helsinki
 - Jyväskylä
 - Lahti
 - Oulu
 - Pori
 - Rovaniemi
 - Turku
 - Vaasa
 - Vantaa
 - Hemsö
 - Julius Tallberg-Kiinteistöt
 - Kuntaliitto
 - Rakennusteollisuus RT
 - SATO
 - Senaatti-kiinteistöt
 - Suomen ympäristökeskus
 - YH Kodit



KESTOHITTI – mihin aika kaavoituksessa kuluu ja voiko siihen vaikuttaa?

Tulevan arviointia aikaisempien selvitysten valossa

Kristiina Rinkinen

Maankäyttö- ja logistiikkapalveluiden päällikkö,
Kaavoituspäällikkö, Lohjan kaupunki

A bronze sculpture of a turtle is positioned on a cobblestone path. The turtle is facing left, with its head slightly turned towards the viewer. Its shell is detailed with scutes, and its limbs are short and thick. The path is made of irregular, grey and reddish-brown stones, with some moss growing in the crevices. A semi-transparent circular overlay is on the left side of the image, containing text in Finnish.

***Hidasta –
vai onko
sittenkään?***

Asemakaavoituksen kesto -selvitykset (2007 ja 2017)

- **Asemakaavoituksen keston voi vaikuttaa.** Rinkinen, Kuntaliitto 2007 &
- **Asemakaavoituksen kesto Suomen kasvuseuduilla,** liiteraportti. Yrjölä, Kuntaliitto 2007
- **Asemakaavoituksen muutokset Suomen kasvuseuduilla.** Kaavojen määrän, keston ja kaavoilla tuotetun kerrosalan vertailu vuosina 2004–2005 ja 2014–2015. Rinkinen ja Kinnunen, Ympäristöministeriö 2017

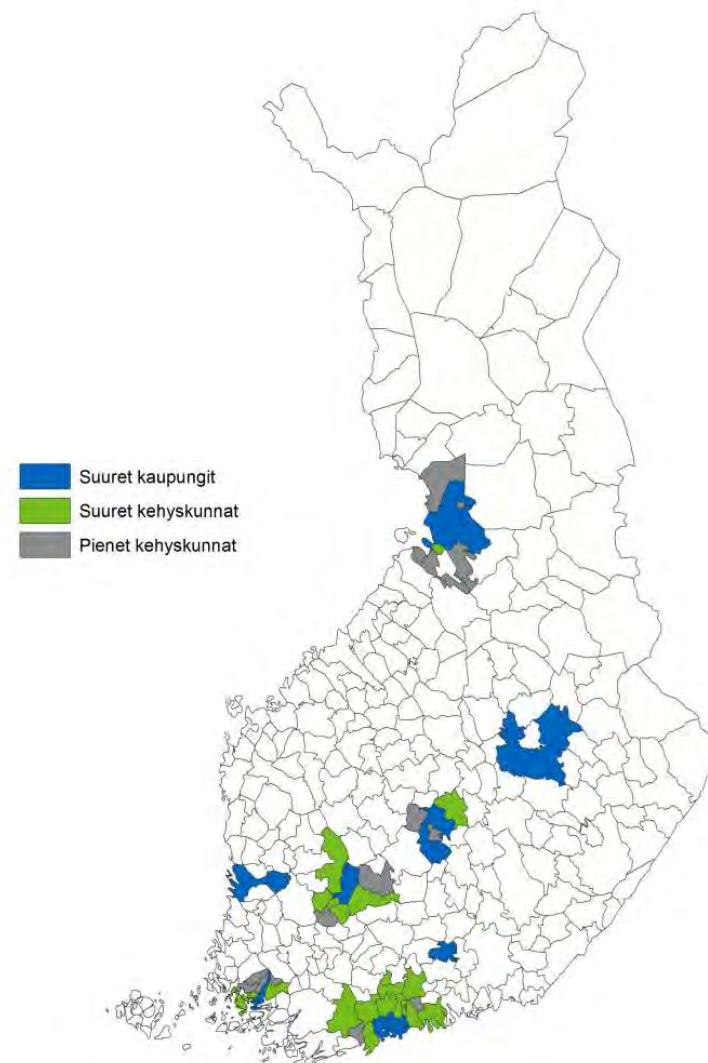


<http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-11-4742-5>



Asemakaavoituksen kesto -selvitysten raamit

- **Kaavoituksen keston tarkastelu** käsittää kasvuseutujen kunnissa hyväksytyt asemakaavat **vuosina 2004–2005 ja 2014–2015**. Ne kattavat noin puolet ko. aikoina Suomessa hyväksytyistä asemakaavoista.
- Asemakaavaprosessin kesto on tarkasteltu **vireilletulopäivästä hyväksymispäivämäärään**. Päivämäärät on saatu asemakaavoituksen seurantalomakkeilta.
- Vireilletuloa edeltävä esivalmistelu tai kaavan hyväksymisen jälkeen mahdollisten kaavavalitusten käsittelyyn kuluva aika eivät sisälly aineistoon, vaikka niilläkin on oma merkityksensä kokonaiskestossa.
- Asemakaavaprosessin **keskimääräisen keston kuvaamiseen** on käytetty **mediaania** (eli keskimmäistä havaintoarvoa). Mediaaniin yksittäiset poikkeuksellisen pitkät tai lyhyet kaavaprosessit eivät vaikuta, ja se kuvaa keskiarvoa paremmin ns. tyypillistä tapausta.



”

Jos putkiremontin kolme kuukautta voidaan puristaa kahteen viikkoon, niin minkä verran kaavaprosesseissa voi olla ilmaa?

”

Maailma kuitenkin muuttuu; muuttuvissa tilanteissa pitää löytää uudet tavat toimia. Ei me haluta olla joku ”kaava-automaatti”!

Se, että putkiremontista voi puristaa kaiken ylimääräisen odottelun ja joutokäynnin pois, perustuu hyvin tarkkaan suunnitteluun, aikataulutukseen, työvaiheiden ketjutukseen, toimitusten onnistuneeseen ajoitukseen sekä etenkin eri toimijoiden saumattomaan yhteistyöhön.

Kaavaprosesseja ei voi nopeuttaa ensisijaisesti jättämällä jotakin tekemättä, vaan paremmalla suunnittelun suunnittelulla. Ehkä jotain voidaan myös tehdä vähemmän, tai toisella tavalla.

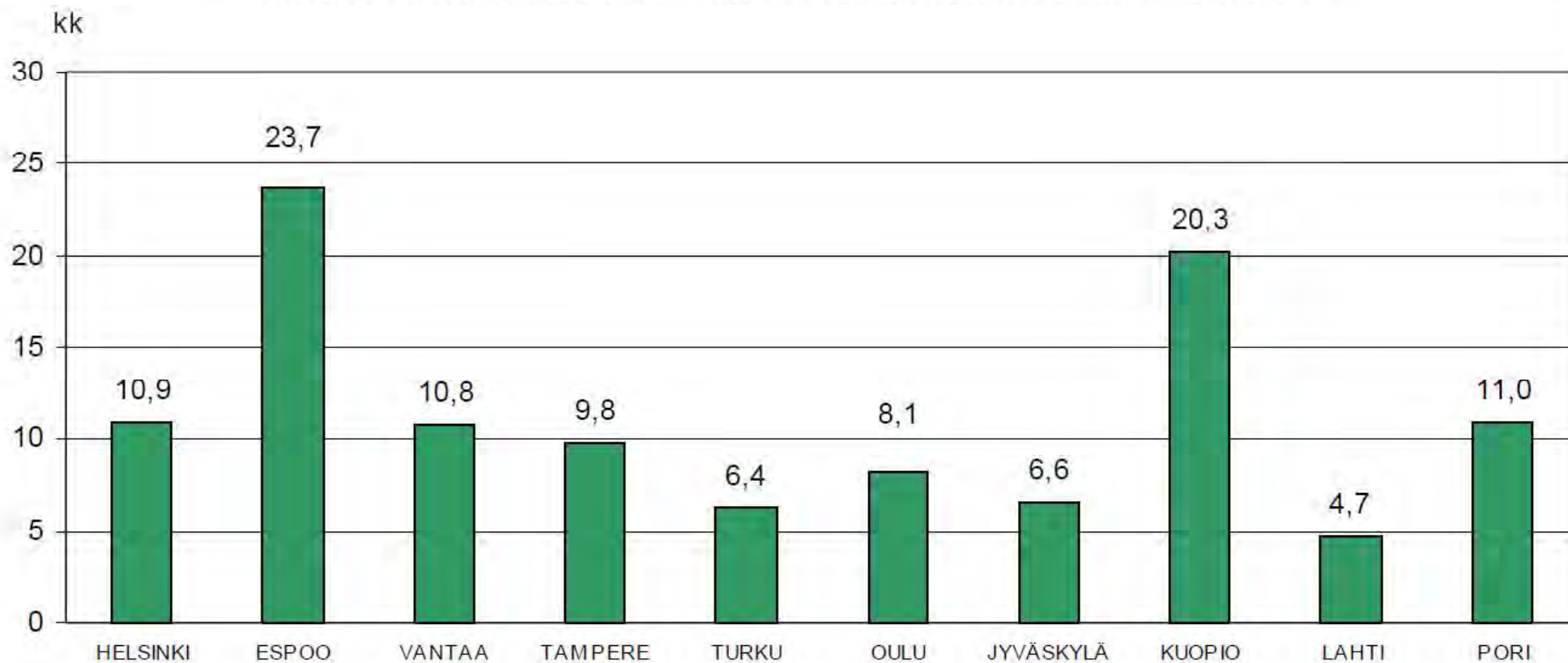
Ja: kaikkeen kaavaprosessissa ei voi vaikuttaa!



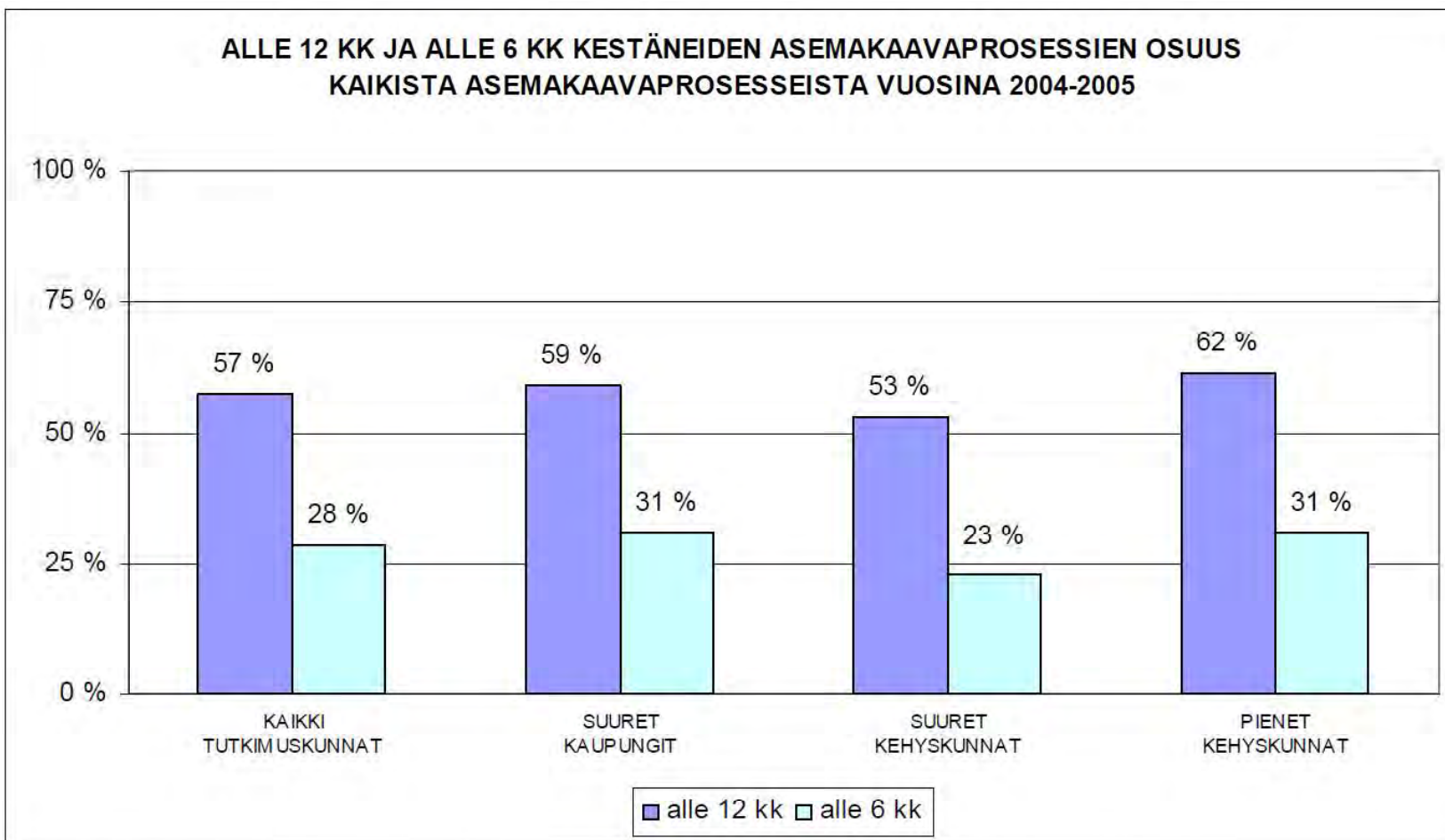
**Keskimääräinen
asemakaavaproessin
kesto Suomessa
vuosina 2004–2005:**

10,3 kk

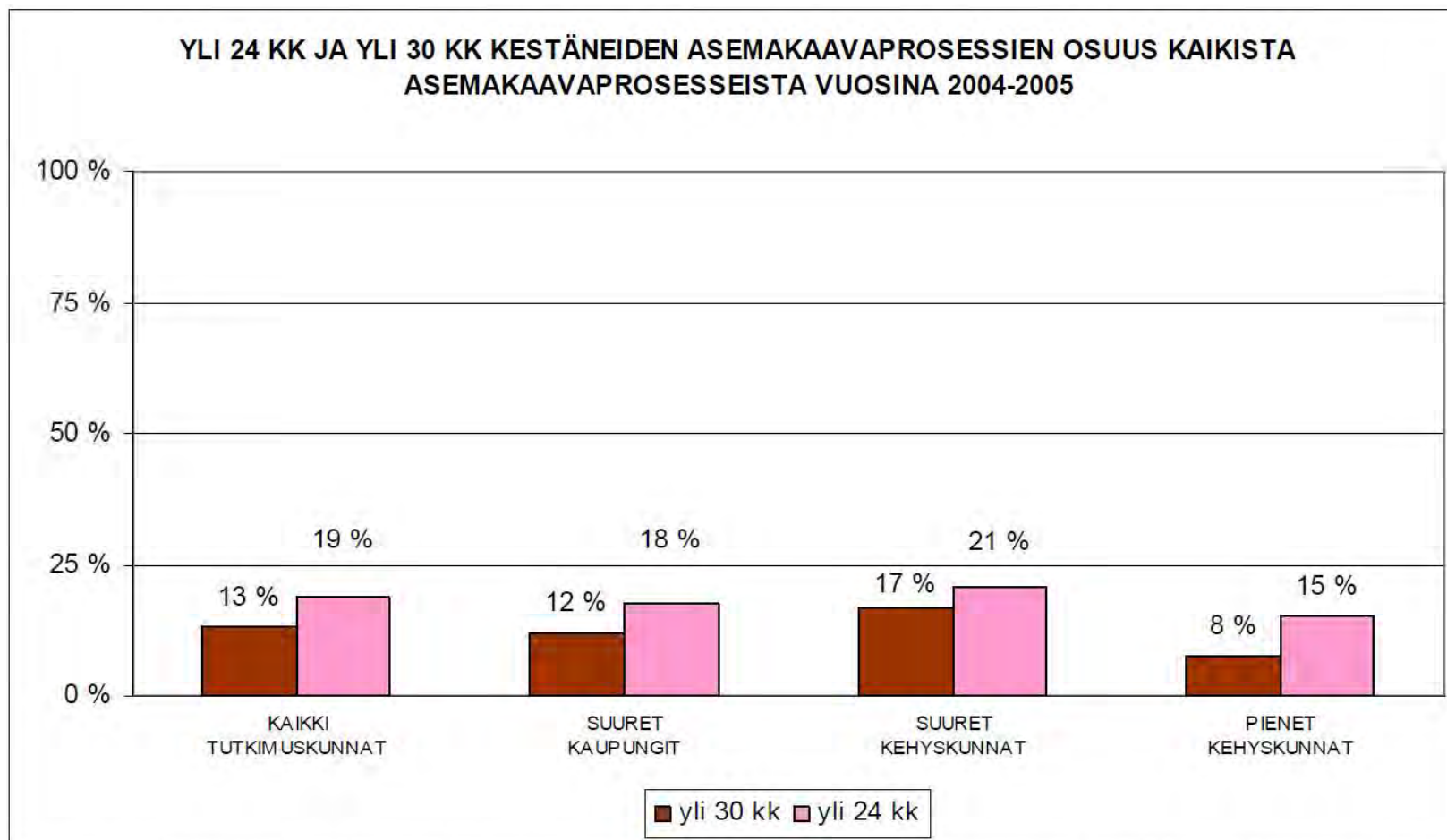
ASEMAKAAVAPROSESSIN KESKIMÄÄRÄINEN KESTO VUOSINA 2004-2005



Kuva 5. Asemakaavaproessin keskimääräinen kesto (mediaani) suurissa kaupungeissa.



Kuva 6. Alle vuoden ja alle puoli vuotta kestäneiden asemakaavaprosessien osuus kaikista asemakaavaprosesseista. (Alle puoli vuotta kestäneiden kaavaprosessien osuutta kuvaava pylväs sisältyy alle vuoden kestäneiden kaavapro- sessien osuutta kuvaavaan pylvääseen.)



Kuva 7. Yli kaksi vuotta ja yli kaksi ja puoli vuotta kestäneiden asemakaavaprosessien osuus kaikista asemakaavaprosesseista. (Yli kaksi ja puoli vuotta kestäneiden kaavaprosessien osuutta kuvaava pylväs sisältyy yli kaksi vuotta kestäneiden kaavaprosessien osuutta kuvaavaan pylvääseen.)



Kaavoituksen sujuvuuteen vaikuttavia tekijöitä

Kaavoituksen sujuvuuteen vaikuttavia tekijöitä

I Kokonaisuuden hahmottaminen ja hallinta

II Prosessien virtaviivaistaminen

III Päätöksentekokulttuuri

– Lisäksi joukko sekalaisia muita seikkoja



I Kokonaisuuden hahmottaminen ja hallinta

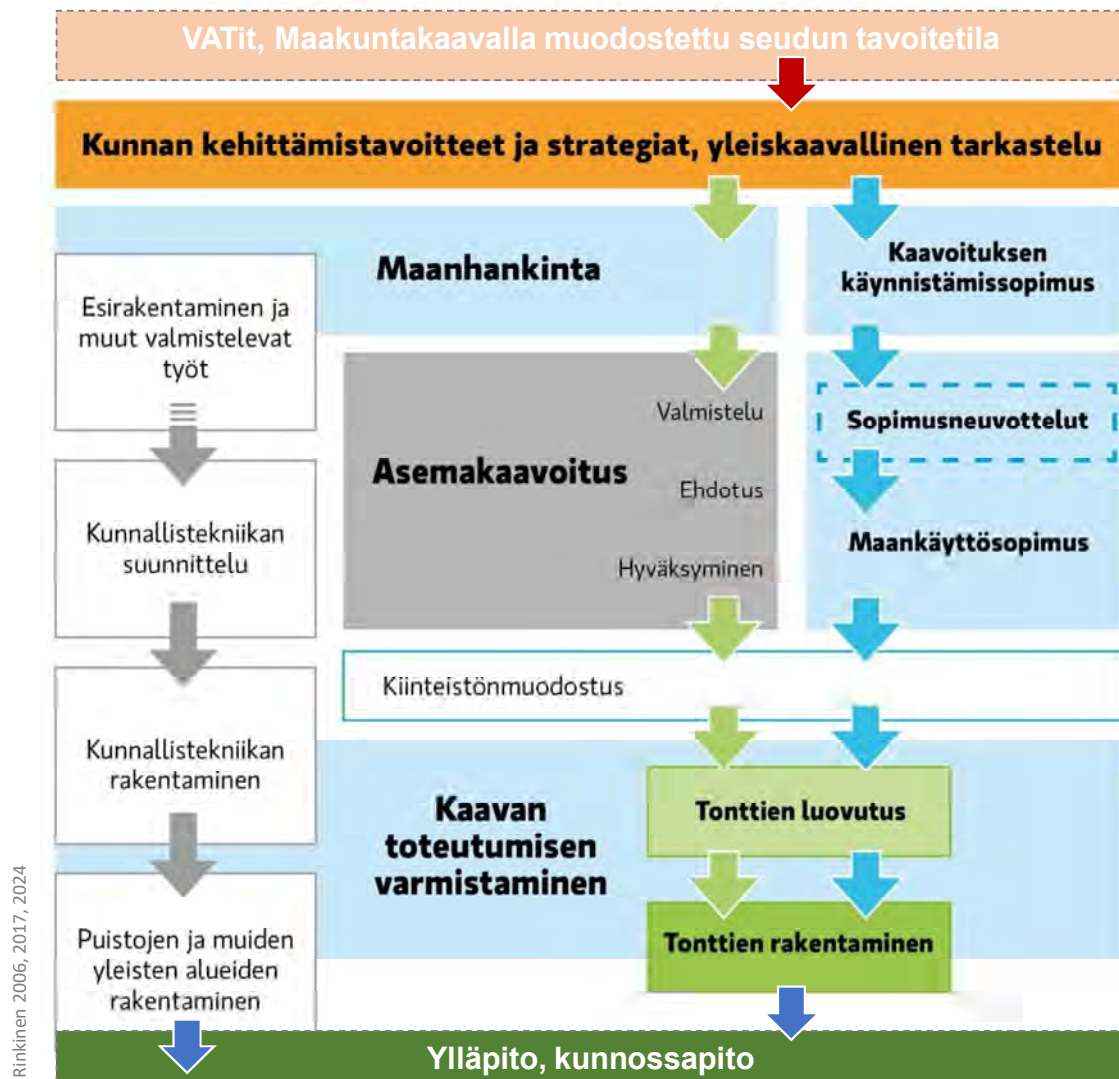
”

Kaikki prosessissa mukana olevat eivät välttämättä näe, mitä varten tässä ollaan, mihin tämä tähtää.



I Kokonaisuuden hahmottaminen ja hallinta

- **Kuinka maankäytön kokonaisuus on hahmotettu ja miten sitä ohjataan?** Onko kokonaisuus määritelty ja kuvattu? Mitä välineitä käytetään; strategiatyö, ohjelmat, projektinhallinta, maankäytön toteutussuunnitelma, toteutumisen seuranta jne.? Maapolitiikan välineiden osaava käyttö on olennainen osa tonttituotantoketjua.
- **Onko kaikilla toimijoilla yhteinen päämäärä?** Suurissa asioissa tarvitaan strategiset linjaukset, pienissä pelisääntöjä.
- **Miten yhteistyö toimii** – organisaation sisällä, toimialojen välillä, muiden osapuolten ja yhteistyökumppaneiden kanssa?
- **Kuinka varmistetaan resurssien** riittävyys, laatu, oikea ajoitus ja oikea kohdentaminen?



”

Asunto- ja yritystonttien tuotannon edistäminen on kunnan toimialojen yhteinen tehtävä.

Maapolitiikan toimenpiteillä on suuri merkitys tonttutuotannon kokonaisuudessa:

Tonttutuotantoketju koostuu kunnan maanhankinnasta, kaavoituksesta, kunnallistekniikan rakentamisesta ja tontinluovutuksesta, unohtamatta tonttien rakentamisen varmistamista kaikissa tilanteissa.

Toimiva ja viihtyisä elinympäristö pitää varmistaa ajoittamalla myös palveluiden, puistojen sekä muiden yleisten alueiden rakentaminen rinnan asuntorakentamisen kanssa.

II Prosessien virtaviivaistaminen

”

Koen hitaudeksi sen, että asioita, joita voitaisiin tehdä samanaikaisesti, tehdään syystä tai toisesta peräkkäin.

II Prosessien virtaviivaistaminen - joustoa pitää osata käyttää

- **Prosessi on muutakin kuin kaava ”vireilletulosta hyväksymiseen”:** se on laajemmin kaavoituspolitiikkaa – miten kaavaa käytetään ohjaamisen ja johtamisen välineenä.
- **Lainsäädäntö jättää runsaasti valinnanvaraa toimintatapoihin.** Liikaa tai liian raskaasti tekeminen voi olla seurausta siitä, että tehdään ”varmuuden vuoksi” tai ”niin kuin aina ennenkin”, vaikka kukaan ei enää muista, miksi. Kaavaprosesseja voi nopeuttaa muun muassa lomittamalla vaiheita, hienosäätämällä toimintatapoja eri vaiheissa ja keventämällä päätöksentekomenettelyjä.
- **Kaavaprosessien joustavuus on tärkeää säilyttää myös tulevassa suunnittelujärjestelmässä:** Lain vaatimat vaiheet kannattaa pitää minimissä ja mahdollisimman yksinkertaisina, ja jättää toimijoille vapautta muokata perusprosessista kaavan ”vaativuusluokkaan” sopiva kokonaisuus.

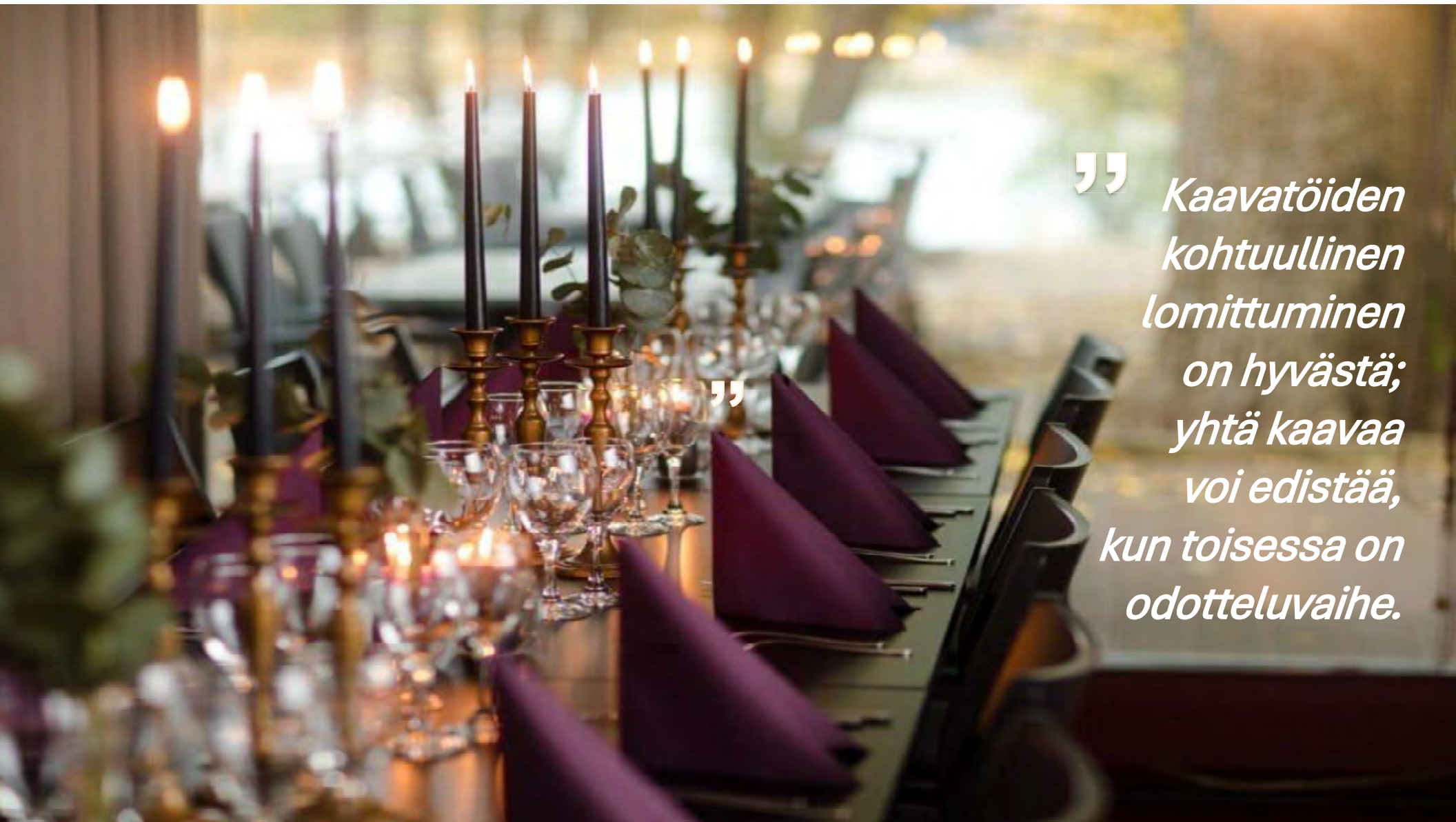
A snowplow is shown from a low angle, pushing a large pile of snow. The machine's headlights are on, creating a bright glow and illuminating the snow. The operator is visible in the cab. The background shows a snowy residential street at night.

” *Lumiaurakin menee
jumiin, jos tavaraa on liikaa*

Esimerkki

Suunnittelukokonaisuuden ohjelmointi

- *200 samanaikaisesti vireillä olevaa asemakaavaa on todennäköisesti liikaa... eli vähempi parempi niin valmistakin tulee.*
- *Kohtuullinen lomittuminen on hyvästä; yhtä kaavaa voi edistää kun toisessa on odotteluvaihe. Liian suuri määrä samanaikaisesti valmisteltavia kaavoja hajottaa resursseja. Kiireellisyysluokitus helpottaa priorisointia (kaikki ei voi olla tärkeää ja kiireellistä!)*
- *Kaavoitusohjelmaan jätetty väljyys mahdollistaa nopean reagoimisen myös "ohjuksiin" eli odottamattomiin kaavoitustarpeisiin.*
- *Kaava-aloitteiden käsittelyyn kannattaa sopia periaatteet päättäjien kanssa. Se auttaa myös kumppaneita ja parantaa ennakoitavuutta.*
- *Yleispiirteisessä kaavoituksessa toisille kunnille sopii paremmin tarpeeseen perustuva täsmäkaavoitus, toisille jatkuvasti rullaava.*



”

*Kaavatöiden
kohtuullinen
lomittuminen
on hyvästä;
yhtä kaavaa
voi edistää,
kun toisessa on
odotteluvaihe.*

”



**” Joitakin asioita
ei vaan pysty
nopeuttamaan..**



”

*Prosessin kesto
tärkeämpää on sen
ennakoitavuus!*



*” Prosessi voidaan
räätälöidä kaavan
vaikeuskertoimen
mukaan*

III Päätöksentekokulttuuri

”

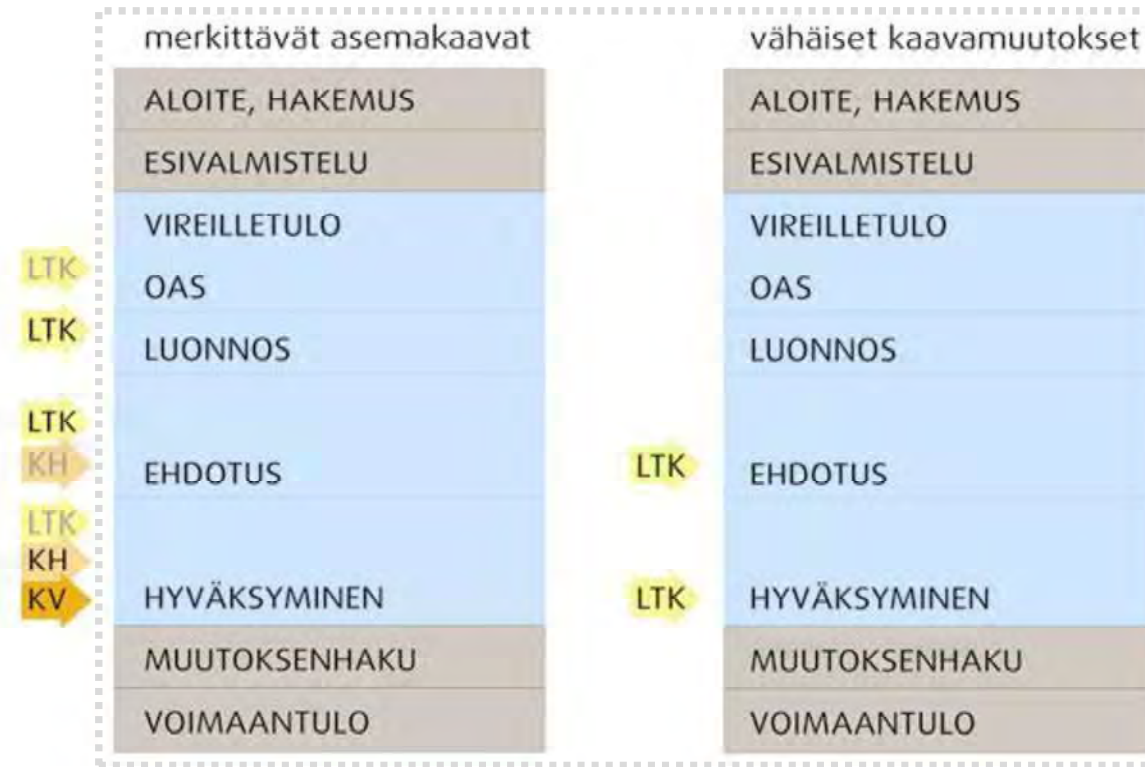
*Kyllähän tässä työssä loppujenlopuksi
luottamus on se avainsana. Kaikessa.
Sen eteen kannattaa tehdä töitäkin.*



III Päätöksentekokulttuuri

- **Valmistelun ja päätöksenteon välinen työnjako sekä luottamus** pitää olla kunnossa.
- **Päätöksentekijöiden sitoutuneisuus yhteisiin tavoitteisiin** on suoraan kytköksissä siihen, miten ”kokonaisuus on hallinnassa” ja millaisella prosessilla tavoitteet on määritelty ja päätetty. Katsotaanko valtuustokautta pidemmälle?
- **Delegoinnin viisaus on käyttää valmistelijoiden ja päättäjien aikaa tarkoituksenmukaisesti.** Keskustelu panostetaan tärkeisiin, aidosti poliittisesti ratkottaviin asioihin.
- **Kokouskäytäntöjä** voi aina tehostaa
- **Median ja etenkin sosiaalisen median vaikutus** päätöksentekoon on tunnistettava

Esimerkki



LTK = kaupunkisuunnittelulautakunta (tiedoksi/jos muistutuksia)

KH = kaupunginhallitus (alustava)

KV = kaupunginvaltuusto

Kaavio:
Asemakaavoituksen
kestoon voi
vaikuttaa. Rinkinen,
Kuntaliitto 2007.

IV Lisäksi joukko sekalaisia muita seikkoja, kuten..

Eläköitymisaalto

**Yhteyshenkilöiden
vaihtuminen**

Pohjakartan puute

**Kilpailutukset,
valitukset
hankintamenettelystä**

*Nähtävilläoloaikojen rajautuminen
lomakausien ulkopuolelle*

Ohjelmistonvaihdoiset

**Kaava-aineistojen
käännättäminen**
(jopa kolmelle kielelle)

**Virallisten
kuulutuslehtien harva
ilmestymisaikataulu**

Virheellinen tieto rekistereissä

*Sote-toimijoiden
kyvyttömyys ennakoida
tarpeita*

**Konsultin liian
täysi tilauskanta**

*Sihteeripalveluista
luopuminen*

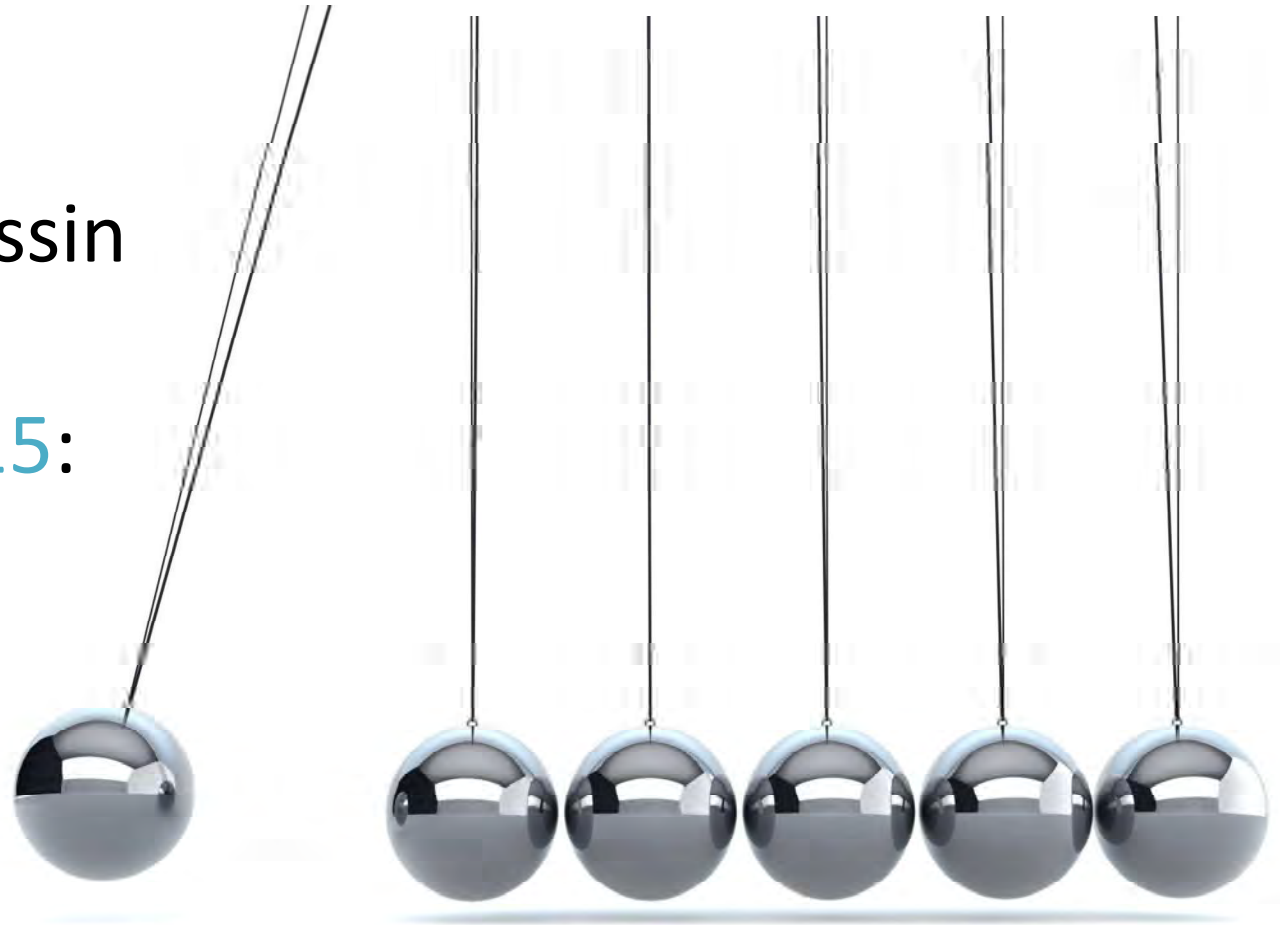
*Vuodenaikaan
sidotut
selvitykset*

**Viranomaislausuntojen
viivästytminen**

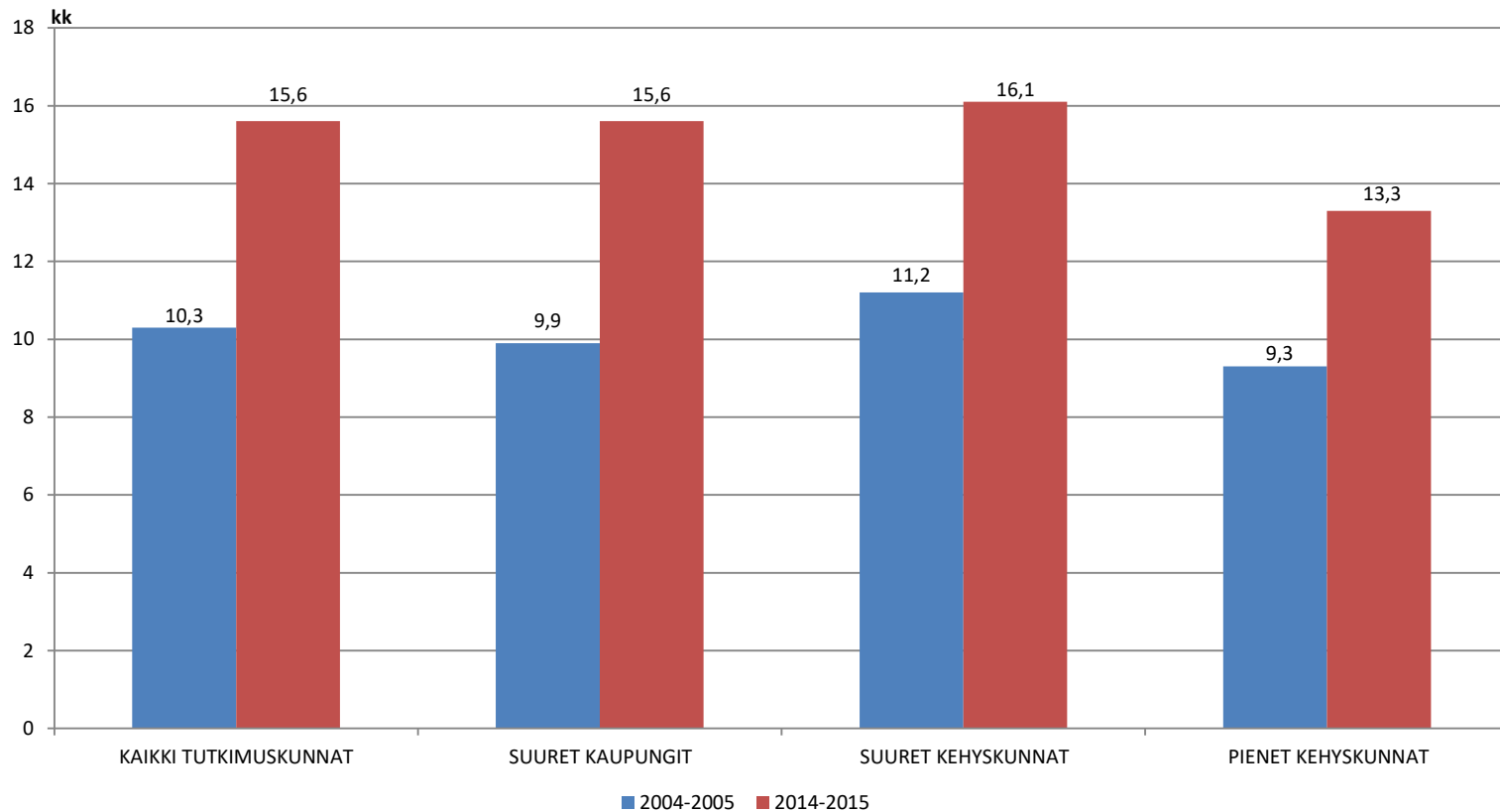
Perikunnat neuvottelukumppaneina

Keskimääräinen
asemakaavaproessin
kesto Suomessa
vuosina 2014–2015:

15,6 kk

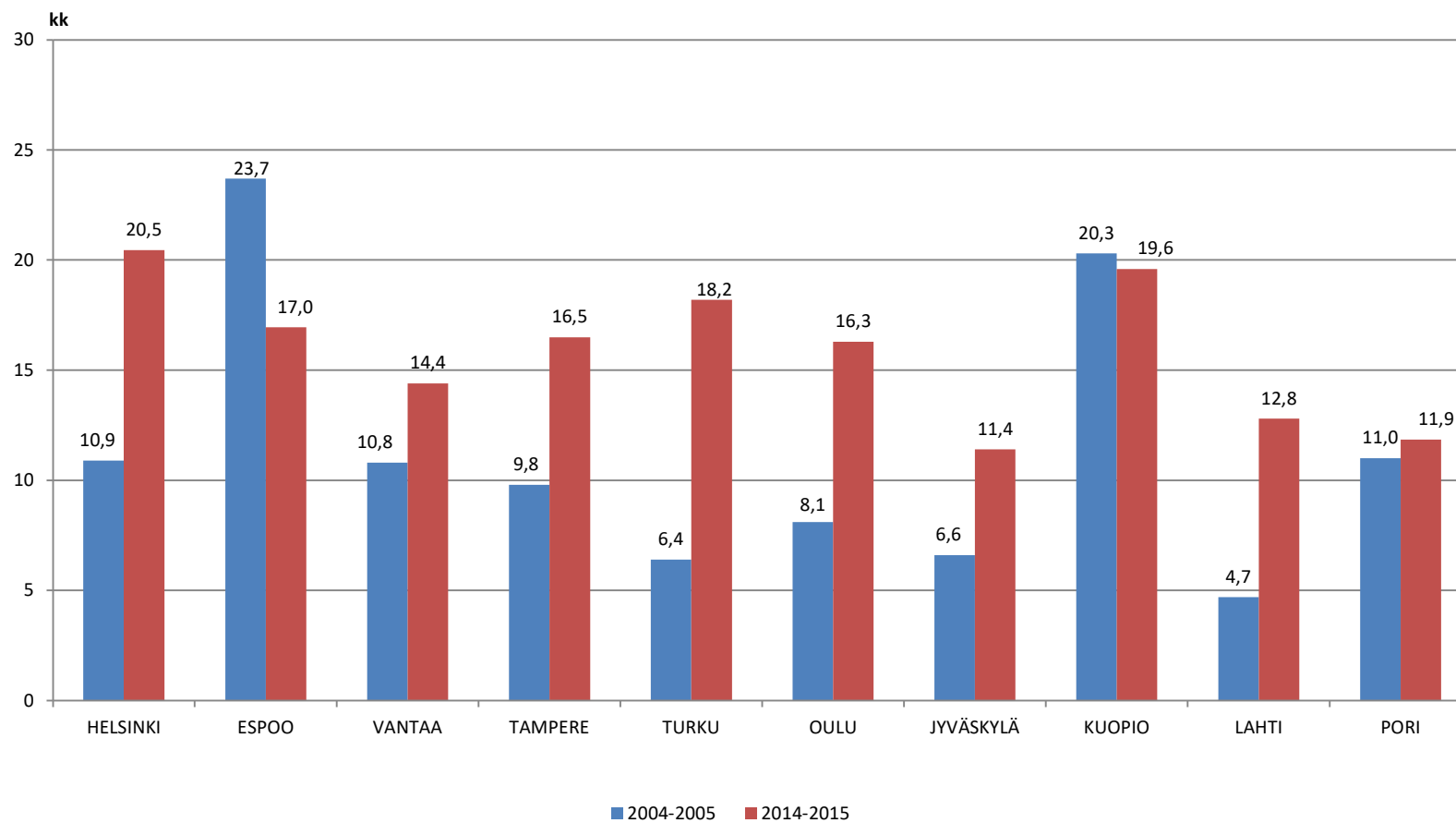


ASEMAKAAVAPROSESSIN KESKIMÄÄRÄINEN KESTO VUOSINA 2004-2005 JA 2014-2015



- Asemakaavaproessin keston koko maan mediaani on 10,3 → **15,6 kuukautta eli kasvanut noin 50 %**
- Kuitenkin kaavoitus on **tehostunut**: entistä suurempi määrä (asumisen) kerrosalaa tuotetaan vähemmillä kaavoilla

ASEMAKAAVAPROSESSIN KESKIMÄÄRÄINEN KESTO VUOSINA 2004-2005 JA 2014-2015



Kymmenessä vuodessa ja täydennysrakentamisen yhä lisääntyessä kaupunkien väliset erot ovat tasoittuneet.

***Toimintaympäristö oli muuttunut enemmän kuin
toimintatavat***



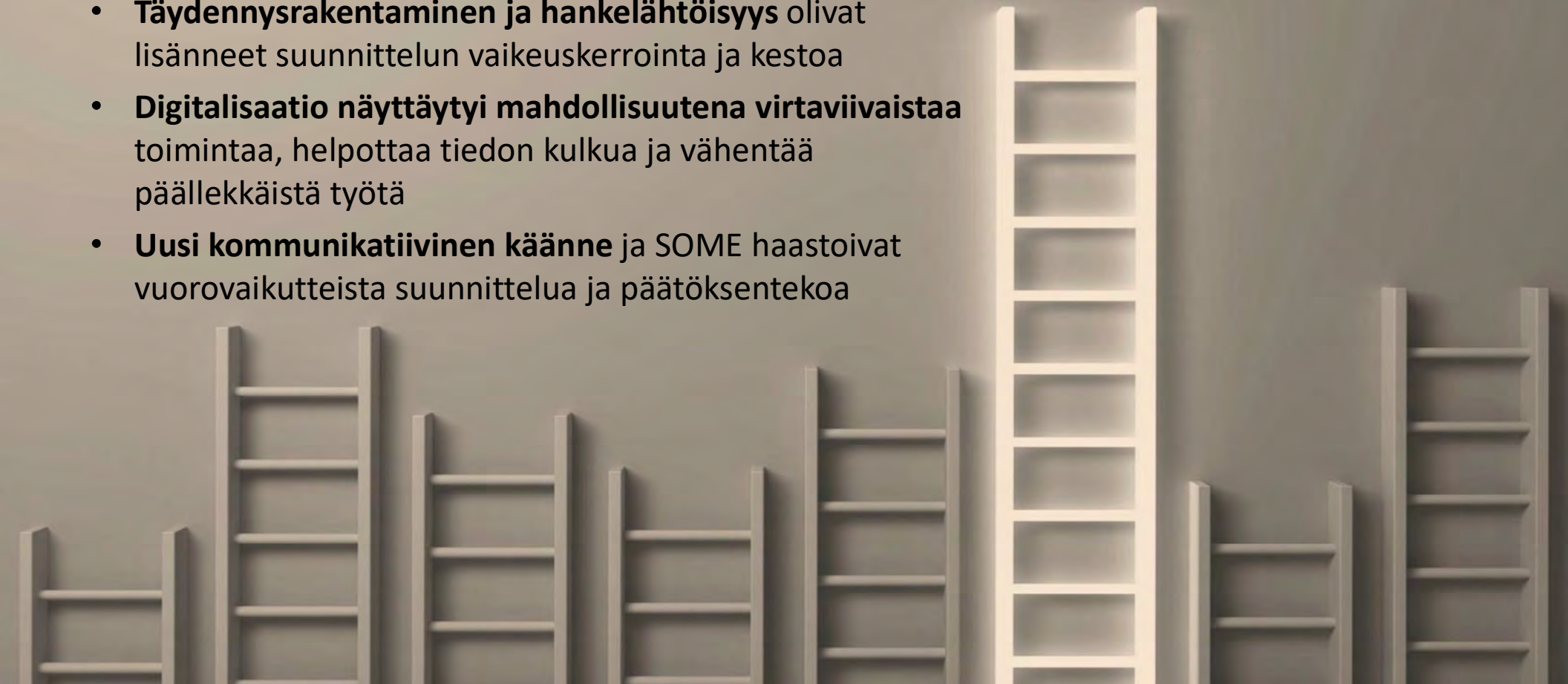
”

*Kasvuseuduilla hyvät alueet
on jo kaavoitettu,
vaikeasti rakennettavat jäljellä*



Havaintoja ajan ilmiöistä ja kaavajärjestelmän toimivuudesta

- **Täydennysrakentaminen ja hankelähtöisyys** olivat lisänneet suunnittelun vaikeuskerrointa ja kestoja
- **Digitalisaatio näyttäytyi mahdollisuutena virtaviivaistaa** toimintaa, helpottaa tiedon kulkua ja vähentää päällekkäistä työtä
- **Uusi kommunikatiivinen käänne** ja SOME haastoivat vuorovaikutteista suunnittelua ja päätöksentekoa



A yellow construction crane is reflected in the blue glass facade of a modern building. The reflection is clear and detailed, showing the lattice structure of the crane's tower and the horizontal jib. The glass panels of the building create a grid pattern over the reflection. The overall scene is set against a clear blue sky.

***Täydennysrakentaminen ja
hankelähtöisyys heijastuvat
kaavoituksen kestoön***

Täydennysrakentaminen ja hankelähtöisyys muuttavat toimintatapoja ja heijastuvat kaavoituksen keston

- ***Suunnittelun vaikeuskerroin on kasvanut*** monista syistä (suunnittelualueen erityisominaisuudet, ahtaiden tonttien haasteet ja tarvittavat kynnysinvestoinnit, selvitykset, kaavatalous, osalliset – asukkaat – osakkaat, päätöksentekijät, hanketoimijat, monikumppanuudet, maankäyttösopimukset jne.); prosessit vaativat osaamista ja vievät entistää enemmän aikaa.
- Täydennysrakentaminen on paljolti ***kiinni kiinteistönomistajien halusta edistää asioita***; kuntien on aiempaa vaikeampaa ohjata yhdyskuntarakenteen kehitystä ja ajoitusta. Aiemmin pääasiassa omaa maata kaavoittaneet kunnat ovat menettäneet ”etumatkaansa” muihin nähden.



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

Alueidenkäytön ohjausjärjestelmän
Prosessit ja Työnjako – ProTo



Täydennysrakennettaessa toimitaan aina jonkun takapihalla

- ***Osallisia ja intressiryhmiä on paljon.*** Heidän mieltymystensä yhteensovittaminen on aikaavievää, ja juuri koskaan lopputulos ei voi miellyttää kaikkia.
- *Tämä heijastuu helposti päätöksenteon vaikeutena ja kaavaproessin jälkeisinä valituksina.*
- *Jotta yleinen hyväksyttävyys ja sietokyky muutoksille paranisi, tarvitaan uusia keinoja tuoda esiin täydennysrakentamisen mukanaan tuomia hyötyjä.*



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

Alueidenkäytön ohjausjärjestelmän
Prosessit ja Työnjako – ProTo



Hankehallinta ja maapolitiikan osaaminen korostuvat jatkossakin

- ***Suurissa kaupungeissa noin joka kolmanteen kaavaan liittyy maankäyttösopimus. Sopimukset lisäävät kestoja keskimäärin puoli vuotta verrattuna kaavoihin, joissa sopimusta ei ole.***
- *Sopimusneuvotteluiden kesto voi johtua yhtä hyvin kunnasta kuin kumppanistakin, mutta myös suunnittelualueen erityispiirteistä. Näihin syihin on mahdollista vaikuttaa vain rajallisesti.*
- ***Kumppanuuksissa ja hankehallinnassa tarvittaisiin enemmän benchmarkkausta kuntien ja yritysten yhteistyönä.***
- *Kun suunnittelujärjestelmää muutetaan, myös maapolitiikan keinot täytyy peilata muuttuneeseen tilanteeseen, jotta tärkeät välineet eivät poistu valikoimasta ja niistä saadaan nykyistä toimivampia.*



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

Alueidenkäytön ohjausjärjestelmän
Prosessit ja Työnjako – ProTo



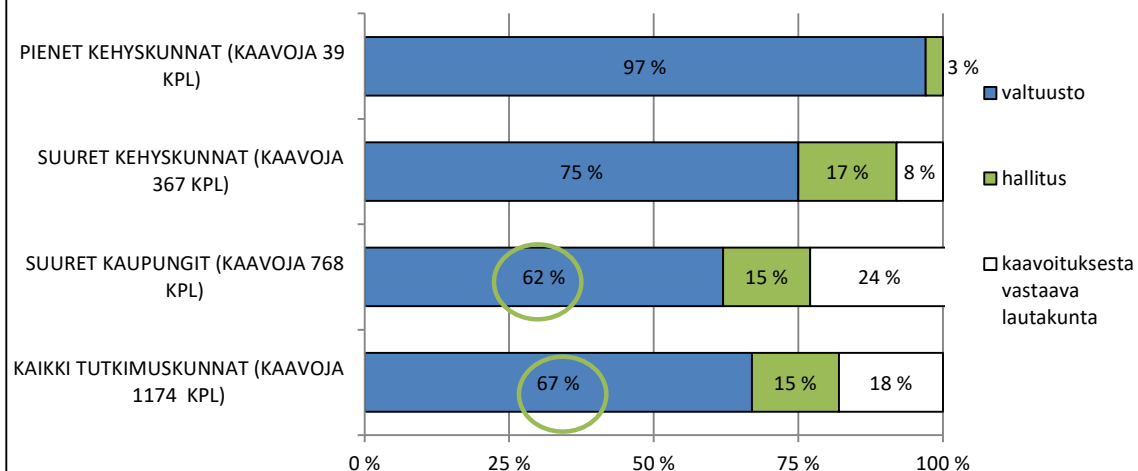
Valtuustokaavojen osuus kasvussa

Lain mukaan asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Pääösvaltaa voidaan hallintosäännössä siirtää kunnanhallitukselle tai edelleen kaavoituksesta vastaavalle lautakunnalle.

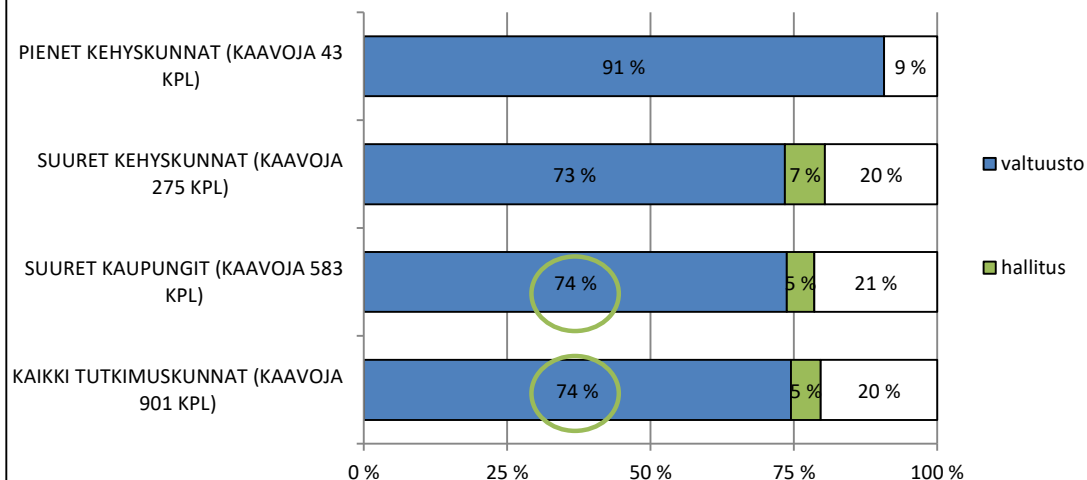
Vaikka valtuustokaavojen osuudet päätöksistä ovat kasvaneet suurissa kaupungeissa, todellisuudessa delegointi ei ole vähentynyt:

”Helppojen kaavamuutosten” ja aiemman lain mukaan vaikutuksiltaan vähämerkityksisten, lautakunnassa hyväksyttävien kaavojen osuus on vähentynyt.

ASEMAKAAVOJEN HYVÄKSYJÄTAHOT VUOSINA 2004-2005

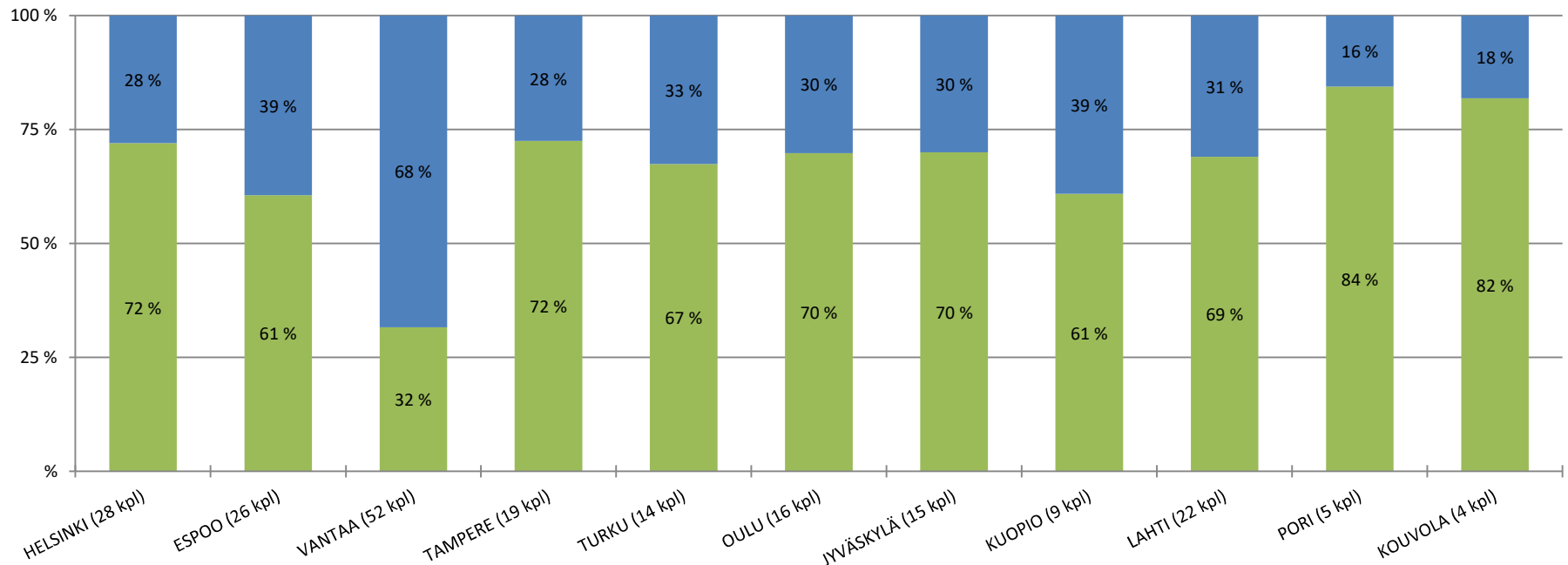


ASEMAKAAVOJEN HYVÄKSYJÄTAHOT VUOSINA 2014-2015



*Joka kolmanteen kaavaan liittyy
maankäyttösopimus. Rahasta
neuvottelemisen vie aina aikansa.*

MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN SISÄLTÄVIEN ASEMAKAAVOJEN OSUUS VUOSINA 2014-2015



- Varsinkin täydennysrakentamisen myötä kunnat tekevät entistä enemmän kaavamuutoksia yksityisen tahon omistamalla maalla. Tällöin tehdään yleensä maankäyttösopimus.
- Suurissa kaupungeissa **noin joka kolmanteen kaavaan liittyy maankäyttösopimus (2014-2015).**
- Sopimus pidentää kaavojen kestoja keskimäärin puoli vuotta** verrattuna kaavoihin, joissa ei tarvita maankäyttösopimusta

Esimerkki

Miksi maankäyttösopimus pidentää kaavaproessin kestoja (1/2)

- **Ei voi juuri nopeuttaa** tekemällä kaavaa ja sopimusta rinnakkain, koska lain mukaan sopimuksella ei saa vaikuttaa kaavan sisältöön
- **Neuvotteluihin voi mennä viikkoja** – tai vuosia
- Onko **neuvotteluresurssia** riittävästi ?
- **Mitä enemmän osapuolia** (maanomistajia) keskustelussa on mukana, sitä vaikeampaa neuvottelu yleensä on
- **Erimielisyydet maankäyttömaksusta** voivat pitkittää neuvotteluja
- Sopimukseen pääsyä vaikeuttaa, jos kaavassa on asioita, joita maanomistaja ei halua
- Sisällöllisesti hankaliksi ovat osoittautuneet etenkin **rakennusperintö- ja kulttuuriympäristökysymykset**
- **Maankäyttömaksun** laskennassa haastavia ovat erityisesti **muuttuvat tekijät** kuten purkukustannukset tai ”liian tarkat kaavat”



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

Alueidenkäytön ohjausjärjestelmän
Prosessit ja Työnjako – ProTo



Esimerkki

Miksi maankäyttösopimus pidentää kaavaproessin kestoa (1/2)

- **Kiinteistön** omistamiseen, rahoitukseen, hallinnointiin liittyvät tekijät (esim. vuokralaiset pitkillä sopimuksilla) voivat hidastaa
- Hankekumppanilla ei joskus olekaan loppusuoralla **valmiuksia** tehdä sopimusta, koska ei esim. pysty maksamaan maankäyttömaksua (varsinkin, jos toteuttajaa ei ole vielä tiedossa), tai
- maankäyttömaksun maksamista halutaan joskus muista syistä **lykätä** (tällaisissa tilanteissa on joustettukin, erityisesti asunto-osakeyhtiöiden täydennysrakentamistapauksissa)
- Joskus kumppani haluaa **pitkittää** sopimuksen ja siten myös kaavan hyväksymistä vuodenvaihteen yli vaikkapa kiinteistöverosyistä, tai
- joskus kaavalla **ei edes ole kiire**.
- Kaavasta myös **valitetaan herkemmin**, jos sopimuksessa koetaan olevan jotain epäselvää



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

Alueidenkäytön ohjausjärjestelmän
Prosessit ja Työnjako – ProTo



Tulevaisuus? (1)

Kokonaiskuvan ymmärryksen tarve ja johdonmukaisen maankäyttöpolitiikan merkitys korostuvat entisestään.

Lainsäädännön pilkkominen erillisiin osiin voi sotkea tonttituotantoketjun logiikkaa ja tehdä toiminnasta vaikeasti ennakoitavaa.





***Digitalisaatio
mahdollisuutena
virtaviivaistaa
toimintaa***

Digi on mahdollisuus, mutta paperikaudelta digiaikaan siirryttäessä koko ajattelutapa pitää uudistaa

- ***Paperimaailmaan sidotut toimintatavat*** ovat aiheuttaneet nykyisessä järjestelmässä ehkä eniten tiedon hukkaa ja päällekkäistä työtä kaavatasojen välillä.
- Digitaalisessa toimintaympäristössä eri toimijat voivat hyödyntää ***avoimia paikkatietoaineistoja yhteiseltä alustalta monipuolisesti*** eri tarkoituksiin. Avainasemassa ovat paikkatietojärjestelmät ja tietomallit
- Digitalisaatio avaa uusia mahdollisuuksia myös suunnitelmien ***toteutumisen seurantaan ja arviointiin***.
- Digitalisaatiokehitystä pitää viedä eteenpäin sisällön, ei välineiden ehdoilla.



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

Alueidenkäytön ohjausjärjestelmän
Prosessit ja Työnjako – ProTo



Tulevaisuus? (2)

Digitalisaatio on välttämätön! Ottaa kuitenkin aikansa, ennen kuin sen hyödyt ulosmitataan.

Tietokantapohjainen perustyö tulee varaamaan osan valmisteluresursseista ja siten hidastaa kaavoitusta lähivuosina.



A young child with blonde hair, wearing red shorts, is kneeling on a dark asphalt surface, drawing with colorful chalk. The child is barefoot and has a small metal tin of chalk nearby. The ground is covered with various chalk drawings, including hopscotch grids, a large blue and green shape, a yellow figure, a pink figure, and a sun-like figure. The text is overlaid on the left side of the image.

***Uusi kommunikatiivinen
käännne suunnittelun
haastajana***

Vuorovaikutussuunnittelijat ovat keventäneet kuormaa

- ***Vuorovaikutussuunnittelijat ovat olleet yksi eniten kunta-kaavoitusta sujuvoittanut yksittäinen tekijä.*** Vuosituhannen alussa vasta haaveiltiin, sittemmin vuorovaikutussuunnittelija tai ainakin tiedotukseen erikoistunut asiantuntija löytyy monista suurista kaupungeista ja joistakin maakunnan liitoistakin.
- *Lisäkäsiä ja osaamista tarvitaan muun muassa prosesseissa, menetelmissä, kansantajuisessa uutisoimisessa sekä SOME:ssa.*
- *Digitalisaatio on tuonut uusia menetelmiä, mutta välineen ei saa antaa sokaista, vaan menetelmät on valittava aina tarpeen mukaan. Osalliset eivät halua leikittämistä.*
- *Vuorovaikutus, samoin kuin kaavaprosessitkin, kannattaa räätälöidä kaavan ”vaikeusasteen” mukaan.*



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

Alueidenkäytön ohjausjärjestelmän
Prosessit ja Työnjako – ProTo



Vuorovaikutusta vain vastustajien ehdoilla?

- ***Perinteisesti on vuorovaikutettu vastustajien ehdoilla, voitaisiinko tulevaisuudessa toimia toisenlaisista lähtökohdista?***
- *Osallinen voi nyt jättää ”mielipiteitä”, ”muistutuksia” ja ”valituksia” – ja tekee niin yleensä ollessaan tyytymätön kaavaratkaisuun.*
- ***Juuri mitään tietoa ei saada siitä, kuinka suuri tyytyväisten joukko saattaa olla muutamaa vastustajaa kohti. Uudet menetelmät (esimerkiksi ns. tihentymä-, lämpö- ja liikennevalokartat) avuksi.***
- ***Kaavoittajalta vaaditaan entistäkin enemmän yhteensovittamiskykyä ja fasilointitaitoja.***



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

Alueidenkäytön ohjausjärjestelmän
Prosessit ja Työnjako – ProTo



Neljäs sektori suunnittelun voimavaraksi?

- ***Suunnittelun uusi kommunikatiivinen käänne on meneillään: mukaan on tullut neljäs sektori, joka ottaa jo aktiivisesti osaa suunnitteluun ja vaikuttaa välillisesti päätöksentekoon – kuinka se parhaiten valjastetaan voimavaraksi, ettei siitä tule suunnittelua kuormittava vastavoima?***
- ***Hyviä ideoita ei koskaan ole liikaa. Kaupunkisuunnittelu voi hyötyä uusista ajatuksista. Aktivismi ja SOME eivät kuitenkaan koskaan korvaa demokratiaa, vaan voivat täydentää sitä***



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

Alueidenkäytön ohjausjärjestelmän
Prosessit ja Työnjako – ProTo



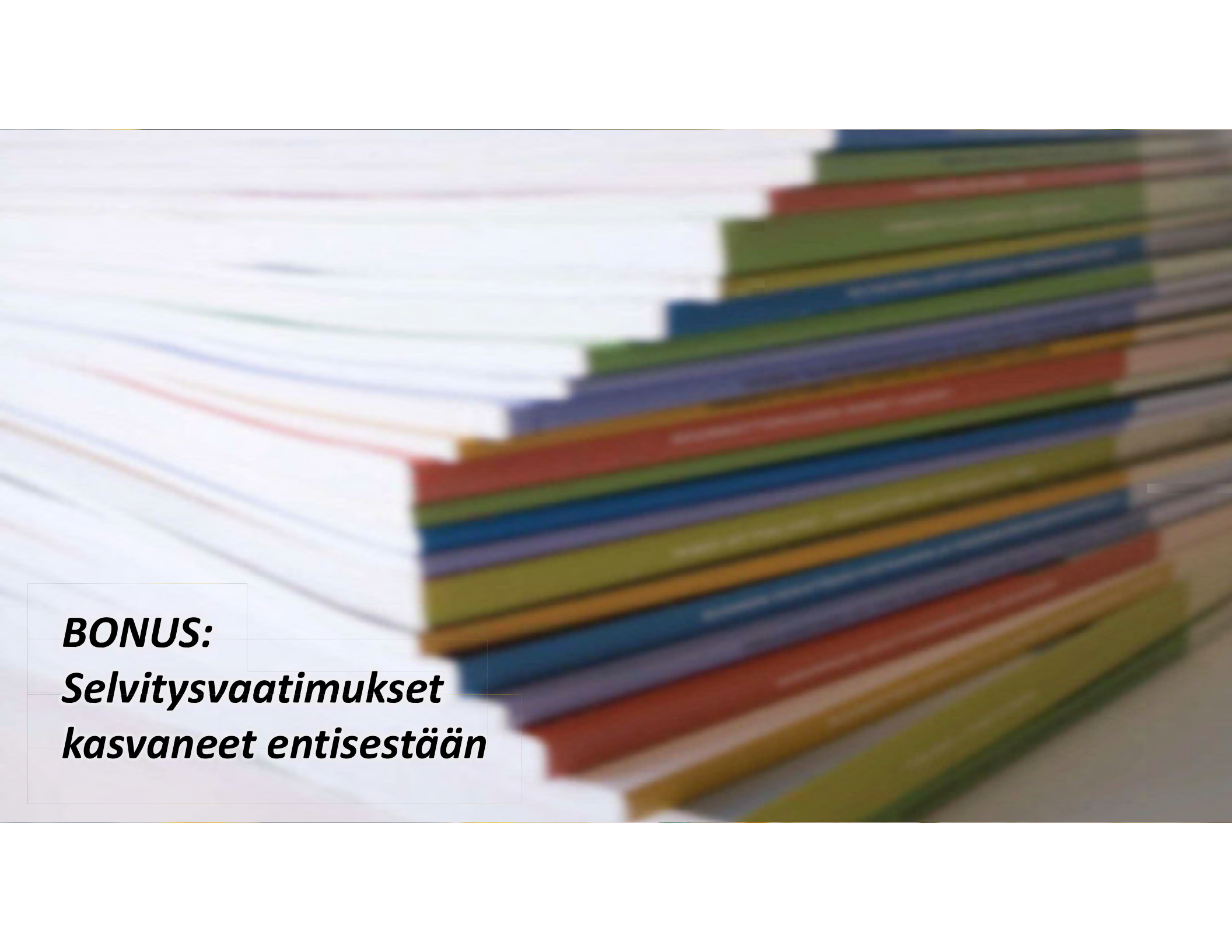
Tulevaisuus? (3)

Julkinen keskustelu on jyrkentynyt.

”Vaihtoehtoiset totuudet” haastavat kaupunkisuunnittelua ja voivat tehdä päätöksenteosta lyhytjänteistä ja poukkoilevaa.

Mureneeko tiedon merkitys hiljalleen?





BONUS:
Selvitysvaatimukset
kasvaneet entisestään

Tulevaisuus? (4)

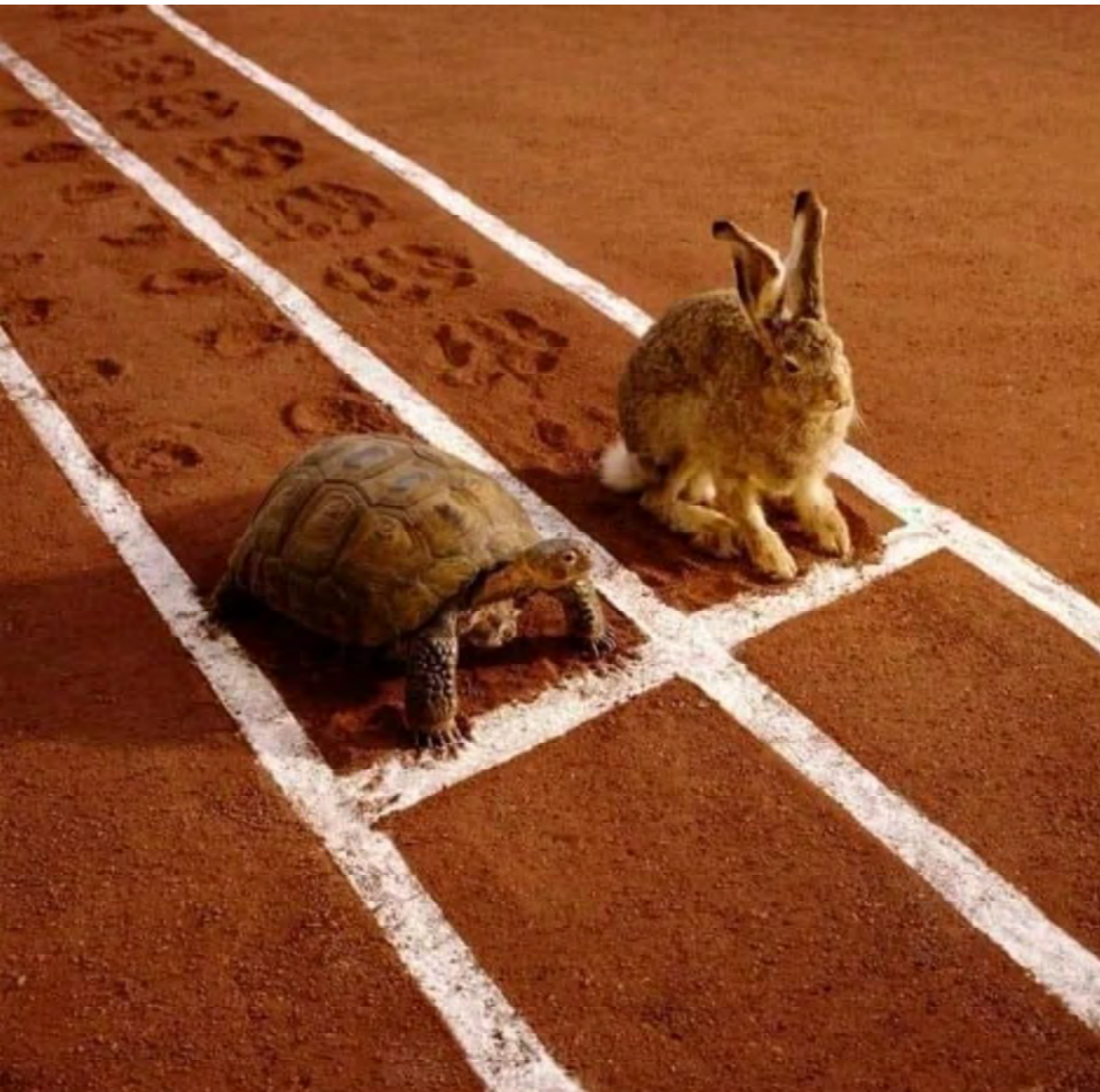
Selvityksiä **tarvitaan** tulevaisuudessakin hyvää suunnitteluratkaisua ja päätöksentekoa varten!

Uskallettaisiinko kuitenkin luopua sellaisesta, mikä ei tuo lisäarvoa?



A row of black pencils is shown against a dark background. One yellow pencil stands out prominently in the center, pointing upwards. A semi-transparent grey circle is overlaid on the right side of the image, containing text.

*Viranomaistyölle
osoitetut lakisääteiset
määräajat ajavat kaiken
muun ohi – jopa
kokonaisuuden
kustannuksella*



”

*Prosessin kestoa
tärkeämpää on sen
ennakoitavuus!*

KIITOS!

Kristiina Rinkinen

Maankäyttö- ja logistiikkapalveluiden päällikkö,
Kaavoituspäällikkö, Lohjan kaupunki

Kaavoitus Gävlessä ja ”Ledtidsindex”

Kokemuksia kaavoitusprosessin sujuvoittamisesta

Henry Grew
GrewSpace AB
henry@grewspace.com
+46-73-708 79 00
www.grewspace.com

2026-01-20

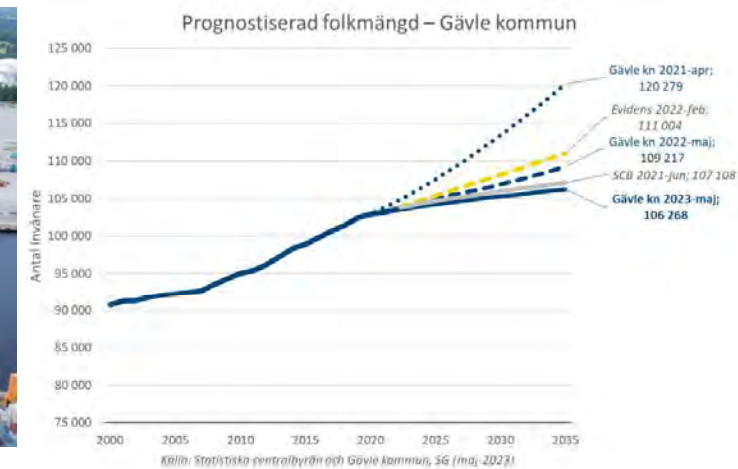
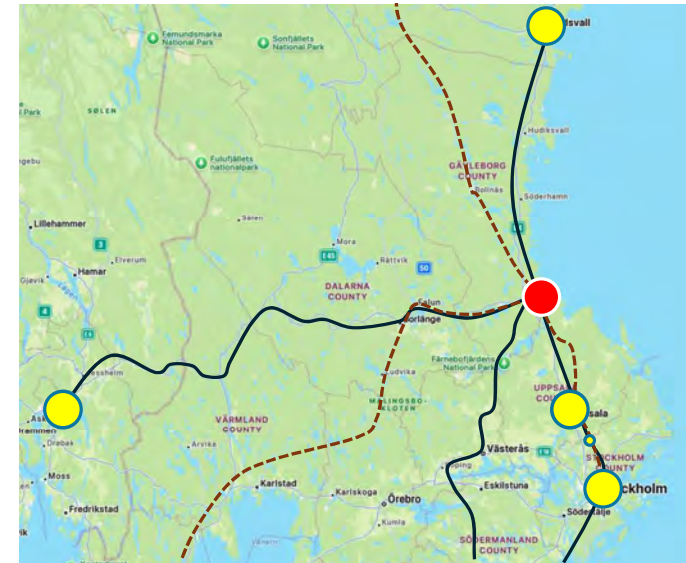
Gävle

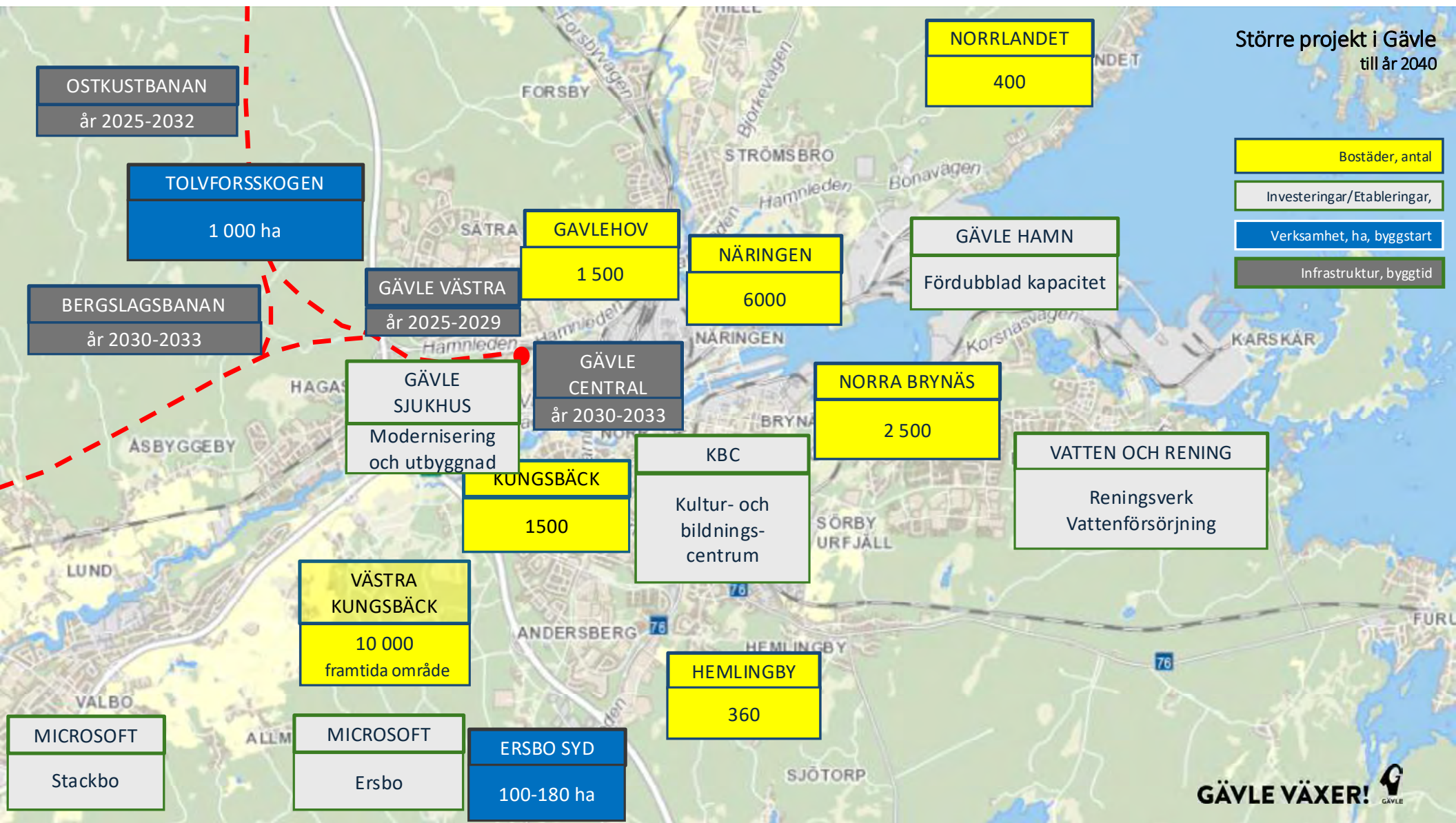
Logistiikan ja alueellisen solmukohdan rooli

Yli 100 000 asukasta

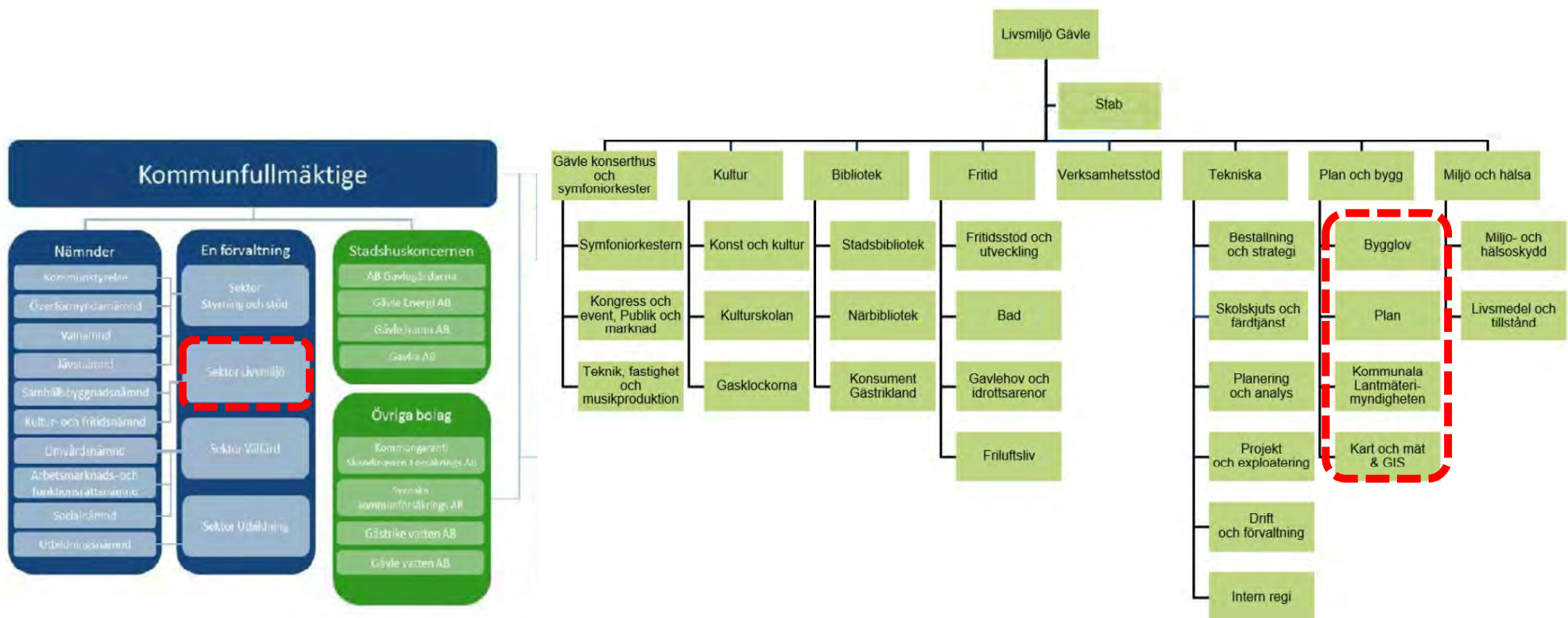
Itärannikon suurin konttisatama

Maailman suurin joulupukki





Kunnallinen organisaatio



Gävlen kaupungin toimialat

Kaavoitusyksikkö (*Planenheten*)

Laatii yleis- ja asemakaavoja

Yhdistää ympäristö-, luonto- ja kulttuuriympäristönäkökohdat kaavoitukseen.

Vastaa ympäristövalvonnasta mm. vesitalouden, ilmanlaadun, melun, maaperän pilaantumisen ja säteilyn osalta.

Luonnonsuojeluun liittyvät hankkeet

Henkilöstö (23): kaavoittajat, kaupunginarkkitehti, rakennusperintöasiantuntija, ekologit ja ympäristöasiantuntijat

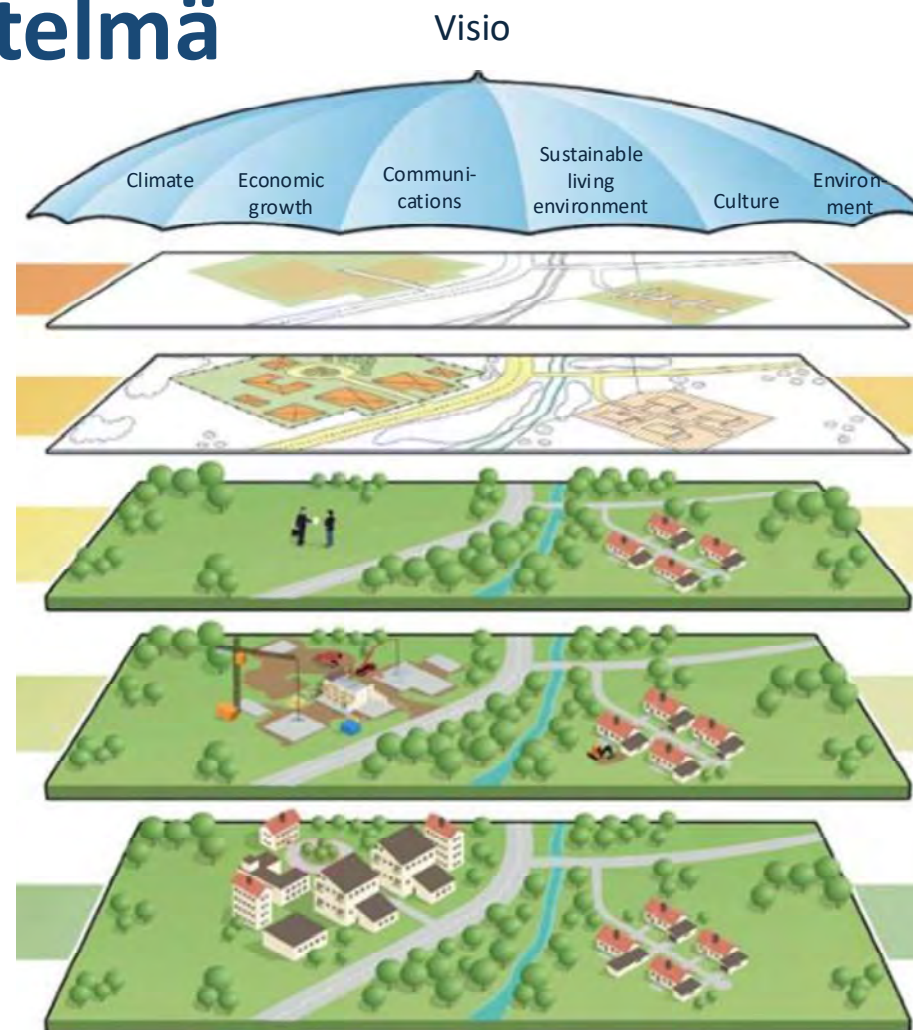
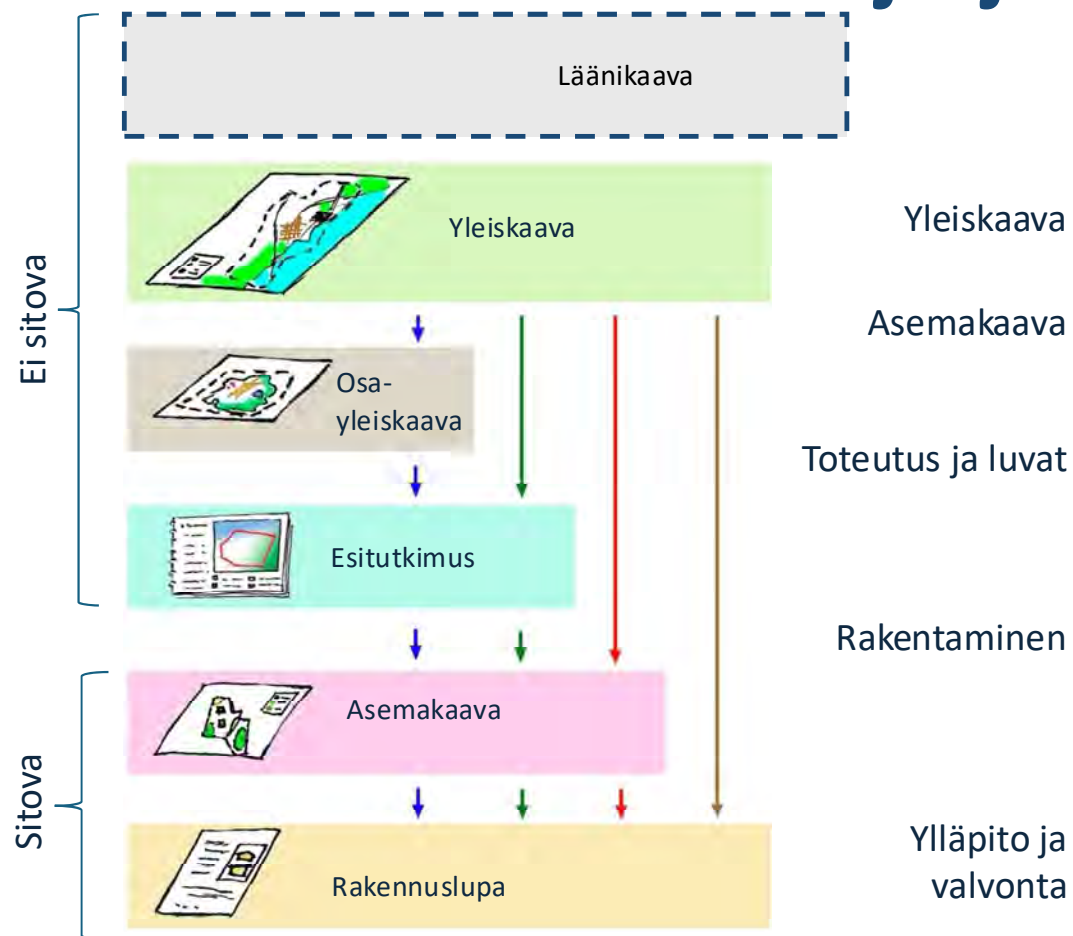
Rakennuslupayksikkö (*Bygglovsenheten*)

Käsittelee lupahakemuksia, ilmoituksia, ennakkoratkaisuja ja valvonta-asioita sekä suorittaa katselmuksia uudisrakentamisen aikana.

Yksikkö käsittelee myös asunnonmuutostukia ja asuntojen etuoikeushakemuksia.

Henkilöstö (27): rakennuslupakäsittelijät, tarkastajat, arkkitehdit ja lakiasiantuntija

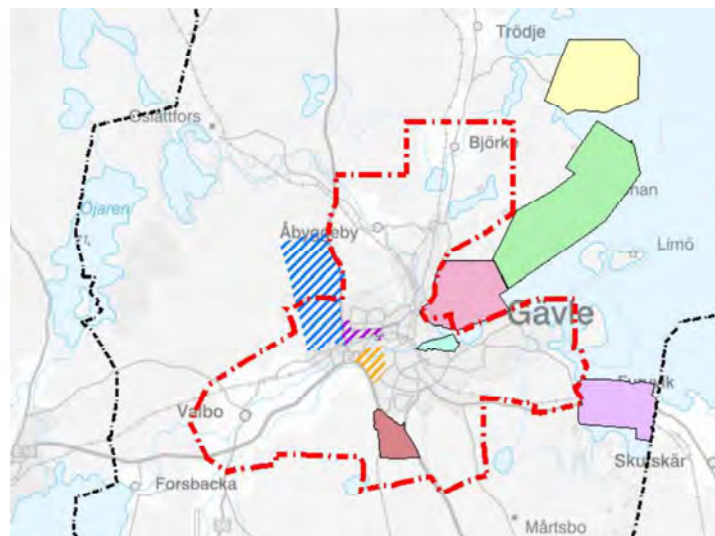
Ruotsin kaavoitusjärjestelmä



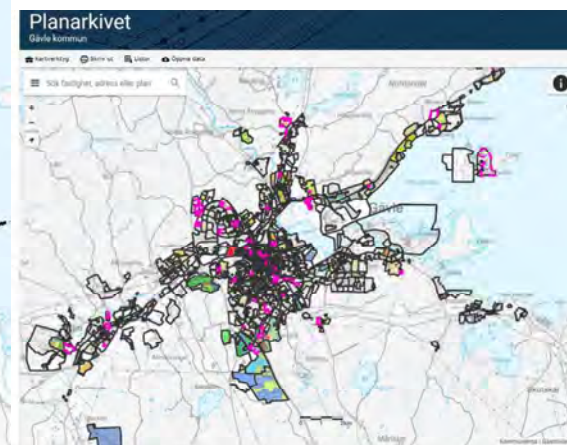
Yleis-, osayleis-, ja asemakaavat Gävlessä



1 Yleiskaava



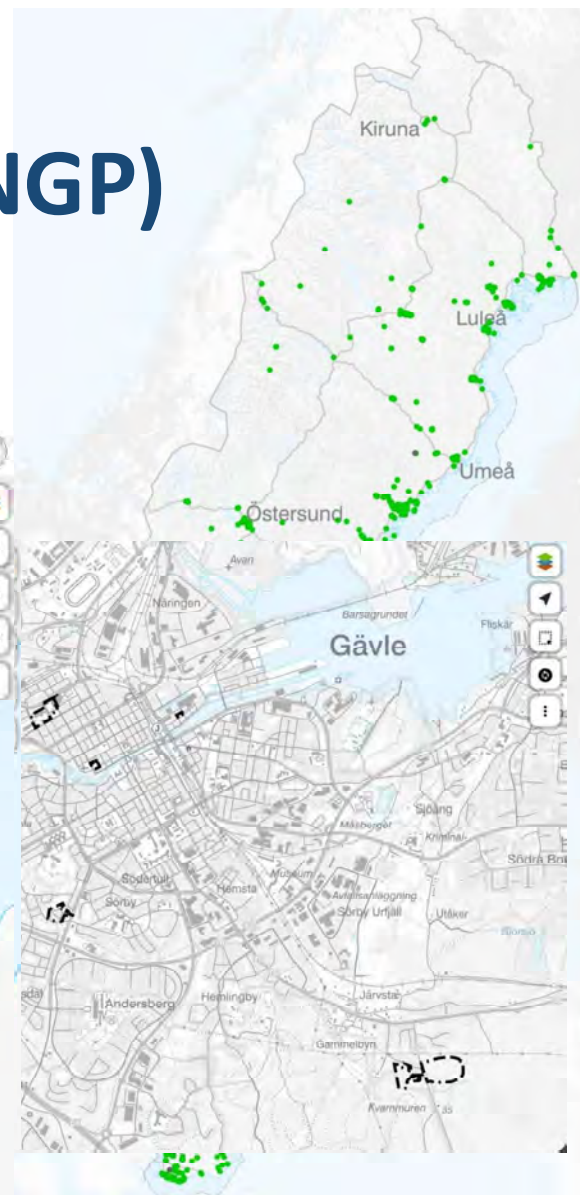
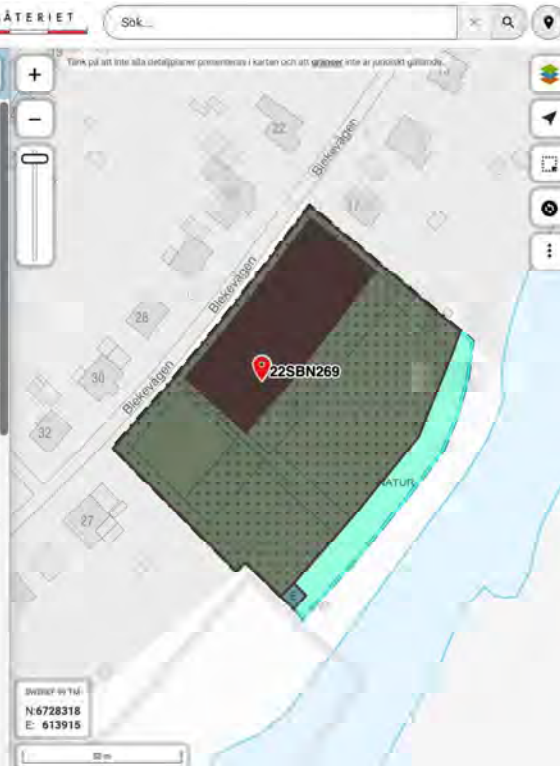
8 Osayleiskaavaa
4 asemakaavaohjelmaa (program till detaljplan)



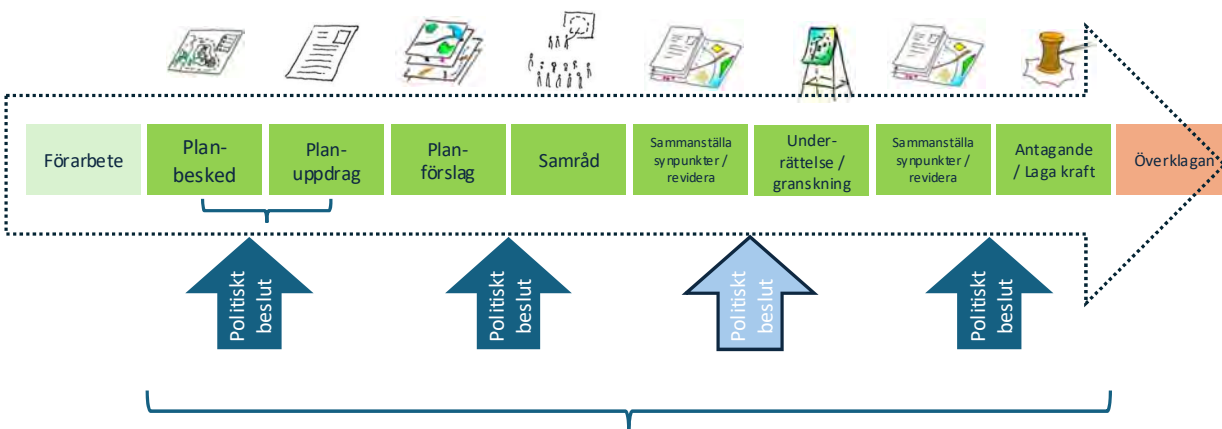
1400+ asemakaavaa

Nationella Geodataplattformen (NGP)

- 1.1.2022 alkaen asemakaavat on saatettava digitaalisesti saataville kansallisen geotietoympäristön (NGP:n) kautta
- Voimassa olevat kaavat julkaistaan palvelussa detaljplar



Asemakaavoitusprosessi



Dagens Nyheter -2016

1. Idé
En idé väcks om att bygga ett bostadshus eller ett bostadsområde. Idén skulle kunna komma från kommunens tjänstemän eller kanske en byggherre. I idéfasen kan flera saker ske, till exempel en markanvisning eller att byggherren ansöker om att kommunen ska ta fram en detaljplan.

2. Ta fram detaljplan
Kommunala tjänstemän får i uppdrag att ta fram en detaljplan. Detaljplanen är central i bostadsbyggandet. En detaljplan anger hur ett område ska byggas och användas - och är i stort sett alltid en förutsättning för att få bygga ett flerbostadshus. Arbetet inleds genom att tjänstemän får i uppdrag av politikerna att ta fram en detaljplan.

3. Detaljplanen antas
Det finns olika sätt att ta fram en detaljplan beroende på projektets komplexitet. Men i arbetet ingår alltid till exempel ett samråd där myndigheter, organisationer, fastighetsägare och andra berörda får möjlighet att yttra sig om förslaget. Detaljplanen tas fram av tjänstemän och klubbas av politiker. När detaljplanen är färdig antas den, i normalfallet av kommunfullmäktige. (För punkterna 2-3) Tidsutgång för att fram detaljplan - från uppdrag till antagande: cirka 2,7 år

3 år
4. Överklagande
Kommunens beslut om detaljplan går att överklaga. Fram till i juni var länsstyrelsen den första överklagningsinstansen. 27 procent av bostädernas detaljplan var föremål för överklagande, 73 procent överklagades alltså inte alls. Tidsutgång för överklagande av detaljplan (i snitt - utslaget för alla bostäder, även de som inte överklagades): Två månader

5 år
5. Bygglövsansökan
När detaljplanen har vunnit laga kraft är den normalt giltig i 15 år. Det är med stöd av detaljplanen som byggherren ansöker om bygglov, alltså om att få uppföra en byggnad på tomten. Det tar i snitt 5,5 år innan bygglovsansökan skickas in - efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Ett skäl till att det tar så lång tid är att vissa projekt kräver att kommunen först bygger vägar eller annan infrastruktur. Ett annat skäl är att byggherren i stor utsträckning bygger i etapper för att det inte ska komma för många objekt på marknaden samtidigt. Tidsutgång mellan att detaljplanen vunnit laga kraft och att bygglovsansökan skickas in: 5,5 år

6 år
6. Bygglövsbeslut
Efter bygglovsansökan kan byggherren tvingas komplettera handlingen. När ansökan är komplett så ska kommunen fatta beslut inom 10 veckor. Tidsutgång mellan bygglovsansökan och bygglovsbeslut: 5 månader

8 år
8. Överklagande
Även bygglovsbeslutet går att överklaga. Fyra procent av bygglovsbesluten överklagas, alltså väldigt få. Tidsutgång för överklagande av bygglov (i snitt - utslaget för alla bostäder, även de som inte överklagades): Cirka en vecka

9 år
9. Bostadshuset uppförs
Nu är det dags att bygga bostadshuset. Innan det är dags att flytta in eller börja använda huset behövs ett slutbesked från kommunen. Tidsutgång mellan att bygglovet vunnit laga kraft och att huset är färdigbyggt: 1 år och 9 månader

10 år

Kaavoituspätös (planbesked)

Virallinen päätös siitä, käynnistetäänkö asemakaavan laatiminen vai ei.
Parantaa ennakoitavuutta hankkeeseen ryhtyvälle, maanomistajille ja osallisille.

Hakemuksessa esitetään kaavan pääasiallinen tarkoitus ja arvioitu laajuus.

Päätöksen sisältö

Myönteinen → kaavan arvioitu hyväksymisajankohta ilmoitetaan.

Kielteinen → päätös on perusteltava.

Oikeusvaikutukset

Ei oikeudellisesti sitova – myönteinen päätös merkitsee kaavatöön käynnistämistä, ei kaavan hyväksymistä.



[Ansök om detaljplan/planbesked – Gävle kommun \(gavle.se\)](https://gavle.se/ansok-om-detaljplan-planbesked)

Gävle ja Ledtidsindex

Arbetsblad.

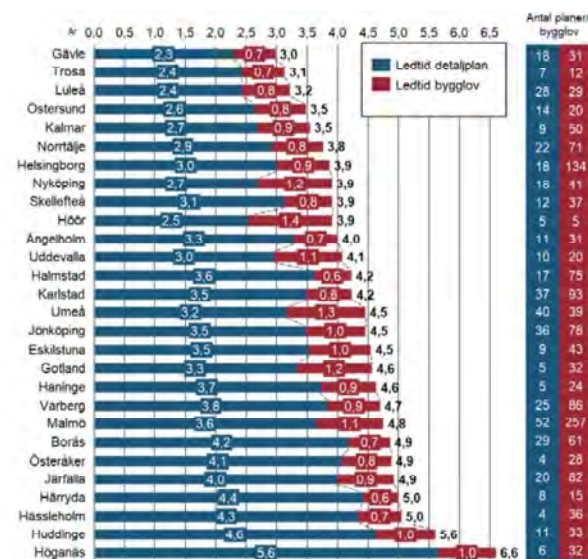
Byggbranschen hyllar
Gävle: Tar fram
detaljplaner snabbast i
Sverige

Clubgolf 2022 FF30

Gävle kommun är bäst i Sverige på att ta fram detaljplaner och bland de snabbaste på att handlägga bygglov.

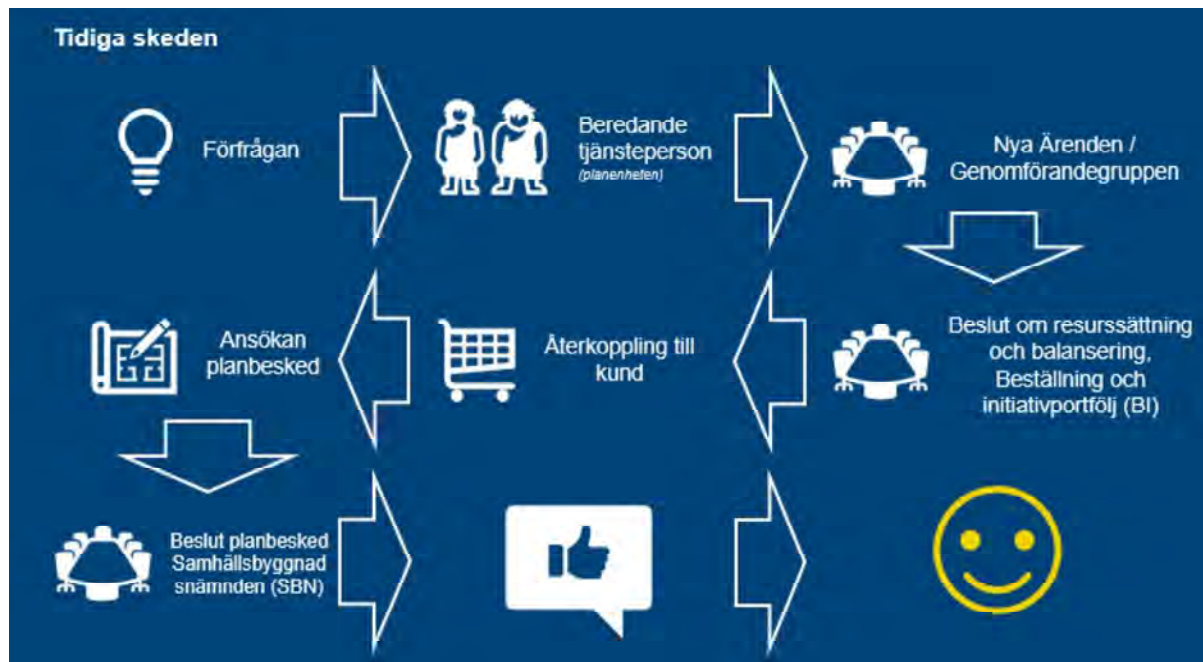
– Det handlar om näringslivets förutsättningar och i förlängningen arbetstillfällen, bostäder och lokal konkurrenskraft, säger Anders Ekman, C, ordförande i Gävle kommuns samhällsbyggnadsnämnd.

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Förfrågningar (arbetsärenden)	59	53	54	54	52	44
Positiva planbesked	24	20	22	24	21	13
Negativa planbesked	0	1	0	0	0	0
Antagna dp	23	25	25	13	22	21
Avslutade planuppdrag	0	3	1	1	4	7



Figur 5: Genomsnittlig ledtid i detaljplanprocesser för bostadsplaner (laga kraft vunnit, år) & Genomsnittlig ledtid i bygglovprocesser för bostadsplaner (år), 2015-2022. Notera att i indexet används medianledtid vilken presenteras senare.

Gävlen ratkaisu: panostus varhaisiin vaiheisiin



Valmistelijat (kaavoitusyksikkö)

- 2 kaavoittajaa (osaaikaiset)
- Yleiset tiedustelut varhaisessa vaiheessa
- Vastaa ja hallinnoi hakemuksia
- Laatii ideakuvauksia portfolion hallintaa varten (BI)
- Hallinnoi Nya Ärenden (NÄ) -foorumia ja osallistuu Genomförandegruppen (GG) -ryhmään
- Laatii muistioita forumien kokouksista
- Osallistuu poikkihallinnollisiin foorumeihin
- Koordinoi toimintaa kaavoituspäällikön kanssa
- Valmistelee päätösmuistiot lautakunnalle
- Esittelee asiat lautakunnalle

Nya Ärenden ja Genomförandegruppen

- Foorumit valmistelevat kaavapyyntöjä, esitutkimuksia, investointihankkeita, strategisia kysymyksiä ja vaativia rakennuslupia.
- Sisäinen työskentelyfoorumi ilman asiakasta
- Foorumit valmistelee ja neuvoa – **ei tee päätöksiä**
- Asiaa voidaan käsitellä useaan kertaan
- Tuloksia ei jaeta ryhmän ulkopuolelle; asiakas saa yhteenvedon



Kaavoitusyksikkö vastaa
Nya Ärenden -foorumista

Tekninen toimiala vastaa
Genomförandegruppen -
ryhmästä

Gävlen menestystekijät

Henkilöstö

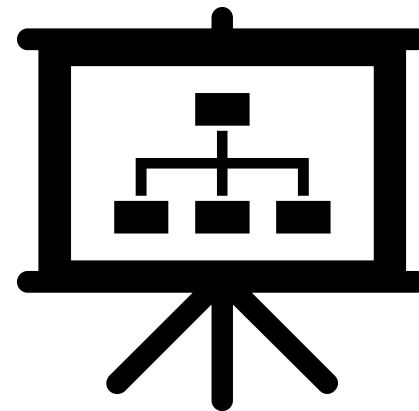
- Alhainen henkilöstön vaihtuvuus
- Suuri osuus kokeneita käsittelijöitä (+10 vuotta)
- Laaja osaaminen vähentää haavoittuvuutta
- Kaikki käsittelijät hoitavat kaikkia kaavatyyppejä
- Hyvä tuki vähemmän kokeneille käsittelijöille



Gävlen menestystekijät

Organisaatio + toimintatavat

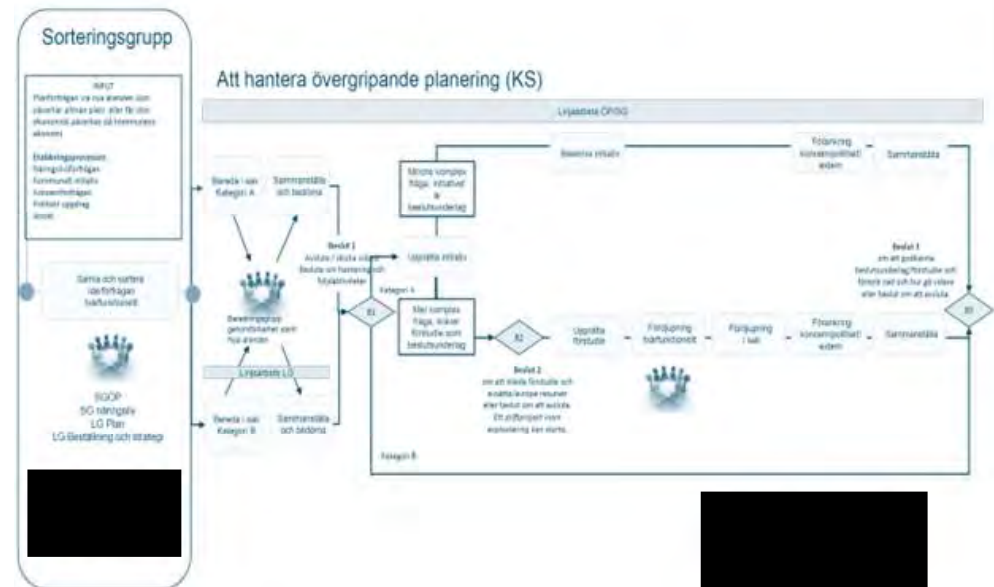
- Monialainen osaaminen tiiviissä yhteistyössä
- Erityisosaaminen kiinteä osa kaavatyötä
- Selkeä organisatorinen rakenne
- Liikenneosaaminen muilta yksiköiltä



Gävlen menestystekijät

Varhaiset vaiheet

- Suuret panostukset varhaiseen vaiheeseen
- Tiivis yhteistyö kehittäjien kanssa
- Laaja poikkihallinnollinen osallistuminen
- Poikkisektoraaliset foorumit
- Selkeät reunaehdot jo kaavapäätöksessä



Haasteet

Selvityksiä (Utredningar)

Rakennuttaja vastaa selvityksistä → voi valita tehokkaita ja kokeneita konsultteja

Nopeampi prosessi → kunnan hankintamenettelyt vältetään

Suuremmat vaatimukset kunnan rajauksille → selkeä ohjaus ratkaisee laadun ja aikataulun

Rakennuttaja omistaa osan aikataulusta → voi sekä nopeuttaa että viivästyttää prosessia



	Antal dp/år	Antal utredningar genomsnitt/år	Antal utredningar exkl. ädp
2018	24	2,1	4,3
2019	19	1,6	1,9
2020	25	2,0	2,2
2021	23	3,4	4,0
2022	19	2,1	2,6
2023	17	4,6	4,9

Keskeiset opit Ledtidsindexistä

- **Vertailuväline oppimiseen** → kehittäminen, ei syyllistäminen
- **Mielekäs vertailu** → erityisesti samankaltaisten kuntien välillä
- **Ulkopuolinen mittaus** → parempi ymmärrys markkinoiden odotuksista
- **Tuloksiin vaikuttavat tekijät** → organisaatio, työnkulut ja delegointi tärkeämpiä kuin pelkkä lainsäädäntö
- **Selvitysten rajaaminen ja tilaaminen** → laajuus ja ajoitus vaikuttavat merkittävästi
- **Varhaiset vaiheet ratkaisevia** → kokonaisläpimenoaika muodostuu jo alussa
- **Kehittynyt mittautapa** → Gävlen vahva sijoitus säilyy myös koko prosessin kattavassa mittauksessa

Kiitos!

Henry Grew
GrewSpace AB
henry@grewspace.com
+46-73-708 79 00
www.grewspace.com