

# Kaavasta toteutukseen

Kimmo Kurunmäki, RAKLI



**Hallitusohjelmataavoite:  
Kilpailukykyä ja  
resurssiviisautta MRL-  
uudistuksella**

- Prosessien resurssiviisaus – vähemmän hallintokäsittelyä mutta oikeaan aikaan, enemmän suunnittelua lyhyemmässä ajassa
- Alueiden erilaisten tarpeiden tunnistaminen, kaavatasojen vähentäminen, mutta varmistaminen muutosdynamiikan kannalta tärkeimpiin tasoihin
- Yhden tulevaisuuskuvan lukitsemisen sijaan muutos- ja kehitystarpeet tunnistava kaavoitus
- Alimman kaavan yksityiskohtaisuuden ja jäykkyyden karsiminen
- Kaavoista päättäminen kuntien käsissä, yksityiselle oikeus valmistella toteutukseen johtava kaava
- Kaavoituksen ja lupaprosessin integroituminen

# Kaavajärjestelmän uudistaminen

RAKLI

Kaupunkiseudut  
2-tasoisuus

Pienten kaupunkien ja kuntien kokonaisuudet,  
maaseutukeskukset, maaseutu  
1- tai 2-tasoisuus

**Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja maakuntasuunnittelu**

Valtakunnallisten tavoitteiden jalkauttaminen (väylät, energiaverkko jne.)

**Kaupunkiseutukaava**

Toiminnallinen alue

Kunnat hyväksyvät

Tuetaan MAL-sopimuksilla, mm. infrahankkeet

**Paikalliskaava**

Skaalautuvuus tarpeen mukaisesti

Rakennusoikeudet ja ketterät käyttötarkoituksen määrittelyt

Kunta hyväksyy (yksityisen valmistelu-oikeus)

Neuvottelumenettelyt, kaavan ja luvituksen integroituminen

**Rakennuslupa**

Toteutus

**Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja maakuntasuunnittelu**

Valtakunnallisten tavoitteiden jalkauttaminen (väylät, energiaverkko jne.)

Kuntien alueidenkäytön edistäminen

**Elinvoimakaava**

Skaalautuvuus

maankäyttö, liikkuminen, elinkeinot

**Rakennuslupa**

Toteutus

Läpivirtaus

# Nykyinen vrt. tavoiteltava kaavoitus: **RAKLI** kaupunkiseudut

maakunta-  
kaava



vaihe-  
maakuntakaava



yleiskaava

osayleiskaava



asemakaava  
(tyyppikohde: tontti)



kaupunkiseutukaava



paikalliskaava  
(skaalautuva: kaupunginosa,  
naapurusto...)

# Yksityisen oikeus valmistella kaava

RAKLI

- Valmisteluoikeus alimman tason kaavoihin
  - Valmisteluoikeuden käytännön toteutus riippuu siitä, miten kaavoitusta kehitetään osana maankäyttö- ja rakennuslain uudistusta
- Käytäntöä jo nyt, mutta valmisteluoikeuden asema tulee virallistaa
  - Nykyään ei varmuutta, pääseekö yksityisen valmisteleva viitesuunnitelma päättäjien pöydälle – miksi investoida suunnitteluun?
    - Lainsäädännöllä varmistettava yksityisen kaavavalmistelun vieminen luottamuselimeen
- Yksityisen valmisteluoikeus täydentää kunnallista kaavoitusresurssia
  - Suunnittelu tehostuu ja kohdentuu todellisiin tarpeisiin, toteutuksen varmuus lisääntyy, uusia ideoita saadaan sisään
  - Kunnan pitkän ajan kaavoitusohjelman ei tule lykätä hankkeiden ottamista kaavoitukseen
  - Yksityiseltä tuleva kaavoitusresurssi tulee huomioida hankkeen maankäyttömaksuissa
- Päätösvalta kunnan luottamuselimillä

# Kaavan valmisteluaikeus = yhteistyö

RAKLI

Miten yksityisen kaavavalmistelu etenisi?

1. Edellyttää vahvaa yhteistyötä yksityisen sekä kunnan kaavoituksen ja rakennusvalvonnan kesken
  2. Ideavaiheen tunnustelu ja neuvottelu kunnan kanssa
  3. Esisuunnitelma, jonka pohjalta lautakunta päättää jatkosta
  4. Varsinaisen suunnitelman/kaavan laatiminen vaadittuine vaiheineen ja selvityksineen
  5. Kunnan päätöksentekijöiden päätettäväksi
- Muodostuu yhteistyöprosessi, joka johtaa rakennuslupa- ja toteutukseen

Läpivirtaus

## Paikalliskaava

Skaalautuvuus tarpeen mukaisesti  
Rakennusoikeudet ja ketterät käyttötarkoituksen määritykset  
Kytkeytyminen palveluihin ja liikkumiseen  
Kunta hyväksyy (yksityisen valmisteluaikeus)

Neuvottelumenettelyt, kaavan ja luvituksen integroituminen

## Rakennuslupa

## Toteutus

Operatiivisuus  
Julk.-yks. yhteistyö  
Prosessi- ja toteutusinnovaatiot

# Kaavasta toteutukseen -riihi



## Osapuolet

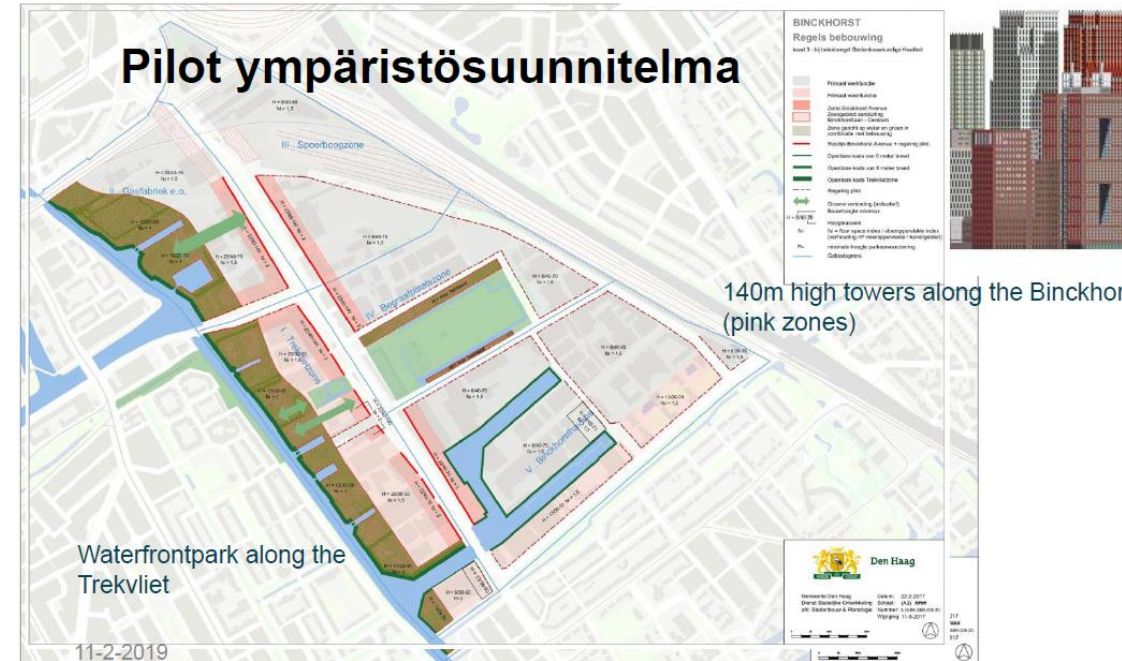
- RAKLI, Rakennusteollisuus RT, Kuntaliitto, YM, kaupunkien kaavoitus ja rakennusvalvonta, yksityisiä rakennuttajia ja rakentajia, Aalto, Tampereen yliopisto

## Tausta

- Kaavoituksessa ja kaavojen toteutuksessa pyritään ennakoitaviin ja saumattomiin prosesseihin.
- MRL:n kokonaisuudistuksen valmisteluvaiheessa on tartuttu (asema)kaavojen yksityiskohtaisuuteen. Keskustelupapereissa on luonnosteltu kevennettyä kaavajärjestelmää, jossa kaavatasoja vähennettäisiin ja yksityiskohtaisuutta karsittaisiin.
- Kaavan ja toteuttamisen ”välimaasto” asettuisi uuteen valoon: miten varmistetaan kaavan sujuva eteneminen toteutukseen, miten kaavaa yksityiskohtaisemmat asiat ratkaistaan ja millaisiksi muodostuvat kunnan ja yksityisten toimijoiden roolit.
- Riihessä käytiin läpi kaavasta toteutukseen -prosessien ja toimijoiden roolien kehitystarpeita ja muutosmahdollisuuksia. Hyödyntäminen MRL-uudistuksessa ja maankäytön suunnittelun nykykäytännöissä.

# Ekskursio Den Haagiin

- Uusi ympäristölaki tulossa voimaan, kokoaa useita ennestään erillisiä lakeja
- Keventää kaavoituksen hierarkkisuutta, lisää paikallistasolla tehtävän kaavan yleispiirteisyyttä
- Case Binckhorst: uuden lain pilottialue → ympäristösuunnitelma ja sen toteuttaminen
  - Hyvin väljä ympäristösuunnitelma, ei määrätty rakennusoikeutta, mutta minimitehokkuus asetettu (5000 asuntoa projektin 1. vaiheessa)
    - Ei kunnan kaavoja yksittäisille tonteille
    - Ei vanhenevia kaavoja
  - Hyvin kattavat dokumentit toteuttamisen periaatteista
  - Neuvottelukulttuuri, keskinäinen luottamus → yksityiset laativat tarkemmat suunnitelmat kohteisiin, yksityinen joutuu osoittamaan toteutettavuuden



# Suomeen?

RAKLI

- Kohti vankempaa neuvottelumenettelyä
  - Kaavassa jätetään vapauksia toteutukseen. Yhden kuntakaavan malli: yleispiirteinen kaava ja hankelupa → neuvotteluprosessi
  - Ei tiukkuudesta johtuvia kaavojen vanhentumisia ja siitä seuraavia poikkeuslupia. Miksi laatia kaava poikkeamista varten?
  - Tarkemmat ratkaisut sovitaan neuvotteluprosessissa, jossa kaavoitus ja rakennusvalvonta yhdessä yksityisen kanssa
  - Yksityisen aloitteet ja yleissuunnitelmat virallistettuun asemaan kaavoituksessa, erit. täydennysrakentaminen
    - Edellytyksenä neuvottelut kuntakaavoituksen ja rakennusvalvonnan kanssa → läpivirtaus
- Kehittämialueinstrumentin uudistaminen ja soveltaminen väljemmän kaavan hankekokonaisuutena
- Kertaalleen tai useaan kertaan kaavoitettujen alueiden uudistaminen keveämmillä prosesseilla vrt. neitseelliset alueet? Tietomallinnus / digitalisaatio antaa mahdollisuuksia
- Kuntaosapuolen palvelulupaukset käyttöön

## Heti

- Vähennetään asemakaavoituksen yksityiskohtaisuutta, kokeillaan uusia menettelytapoja vaihtoehtona poikkeusluville.
  - Tietomallipohjaisen kokonaisprosessin pilotointi: tulkinnat ja tarkemmat ratkaisut mallin kautta
- Pilotoidaan toteutukseen liittyviä neuvottelumenettelyjä, panostetaan hankeohjaukseen
- Korvamerkitään maankäyttömaksut alueille
- Lisätään kaavoituksen ja rakennusvalvonnan keskinäistä yhteistyötä ja yhteyttä yksityiseen

## Kehittelyä vaatii vielä

- Luottamuksen kulttuuri
- Velvoittavuuden ja vastuiden määrittely, jos kaavoja ja luvitusta uudistetaan merkittävästi
- Prosessien ennakoitavuuden varmistaminen
- Planner-koulutuksen lisääminen
- Kaupunkikehityksen kokonaiskuvan hallinta

# MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU HANKEKEHITYKSEN INNOVAATIOIDEN MAHDOLLISTAJANA

prof. Ari Ahonen, prof. Panu Lehtovuori

Nyt käynnissä kumppaneiden haku: kaupunkeja,  
kiinteistökehittäjiä, rakennuttajia, rakentajia

# Hankkeen tavoitteet

1. Määrittellä uusia aluekehittämisen skenaarioita ja kehityspolkuja sekä tunnistaa näihin perustuvia kaavoitusprosessin kehittämistarpeita
2. Hahmottaa uusien kiinteistökehittämisen arvonluonnin malleja globaalistuvassa tilanteessa; investointiympäristön houkuttelevuus
3. **Kehittää kaavoituksen digitaalista lean-prosessia ja tuoda tämä osaksi MRL:n uudistustyötä ja laajemmin alan keskustelua**
4. **Tunnistaa yksityisten ja julkisten hankkeiden suunnittelu- ja toteutusprosessien olennaiset juridiset ongelmakohdat sekä kehittää ratkaisusuosituksia päätöksentekoon, sopimuskäytäntöihin ja lainsäädäntöön.**
5. Tuottaa yhteistä teoreettista ymmärrystä, kansainvälistä vertailutietoa sekä kansallista näkyvyyttä ja vaikuttavuutta
6. Synnyttää lisäarvoa alueille (vetovoima sijoitusympäristönä) ja kansainvälistä liiketoimintaa kiinteistöalan yrityksille sekä digiyrityksille (liiketoiminta, palveluvienti)
7. **Tuottaa menetelmiä ja työkaluja kestäväan aluekehittämiseen, asukkaiden osallistamiseen ja kaupungin ja yritysten väliseen yhteistyöhön digitaalisten alustojen ja uusien digitaalisten ratkaisujen (esim. pelillistetyt aluemallit ja sosiaalinen virtuaalitodellisuus) avulla.**

# Näkökulmat

## suhde MRL-uudistukseen

Alueiden strateginen suunnittelu liittyy yhteen elinkeinot, maankäytön ja liikenteen

Aluesuunnittelun menettelytavat voisivat olla joustavasti räätälöityjä ja hyödyntää digitaalisia pelillistettyjä suunnittelutyökaluja.

Kuntiin riittäisi yksi kaavataso; form-based code ja muut uudet menettelyt → asemakaava 3-D-aluemallina, XR-pohjaiset uudet käyttöliittymät

Hankkeen keskiössä digitaalisuus, innovaatiot ja rakentamisen kestävä laatu

Rakentamisen lupajärjestelmän uudistaminen; rakentamisen vastuut selkeiksi

Aluekehittämisen globaali liiketoimintaulottuvuus; digitaaliset alustat ja invest-in osaksi ajattelua

# Hankkeen työpaketit

## Työpaketti 1.

Aluekehittämisen tulevaisuuden skenaarioiden tunnistaminen ja kehityspolkujen määrittäminen

## Työpaketti 2.

Kiinteistökehittämisen tulevaisuuden skenaarioiden ja uusien arvonluontimallien määrittäminen

## Työpaketti 3.

Kaavoituksen digitaalisen Lean-prosessin määrittäminen;  
Päätulokset <18 kk

## Työpaketti 4.

Juridisten edellytysten, ongelmien ja ratkaisumallien määrittäminen;  
Päätulokset <18 kk

## Työpaketti 5.

Uusien digitaalisten ratkaisujen ja palvelujen kehittäminen  
Pilotit liikkeelle heti

## Työpaketti 6.

Yhteenvedo, suositusten laadinta ja viestintä

The background of the image shows a greenhouse with rows of plants. A large teal semi-circular shape is overlaid on the right side of the image, containing the text. The lighting is warm, suggesting a sunny day.

# Kiitos!

[kimmo.kurunmaki@rakli.fi](mailto:kimmo.kurunmaki@rakli.fi)  
p. 050 373 6144

**RAKLI**  
*Tilaa elämälle*