



**RAKLI**  
*Tilaa elämälle*

# Asemakaavoituksen ja kiinteistökehityksen vuorovaikutuksen kehittämisestä

Keskustelupaperi

*Lokakuu 2014*

## Sisällysluettelo

<b>Keskustelupaperin taustat ja tavoite</b>	<b>3</b>
Toimintaympäristö muutoksessa	4
<b>Kirkastetaan kaavoituksen ohjaus- ja palvelunäkökulma</b>	<b>7</b>
Ohjaava ja palveleva kaavoitus	7
Kaupunkisuunnittelun asiakkaat	8
Parannetaan keskinäistä ymmärrystä ja yhteistyötä	9
Suosituksia kiinteistönomistajille ja -kehittäjille yhteistyöhön kaavoittajien kanssa	12
<b>Lisätään tietoisuutta ja vastuuta kustannusten muodostumisesta</b>	<b>14</b>
Tietoa kustannusvaikutuksista	15
Kaupungin näkökulma	17
Omistajan näkökulma	18
<i>Arvioidaan asemakaavan taloudellisuus ja kaavamääräysten kustannusvaikutus kaavoituksen aikana</i>	19
<i>Teetetään selvitys kaavamääräysten kustannusvaikutuksista</i>	19
<i>Pelkistetään asemakaavoja määräyksiä poistamalla</i>	19
<i>Otetaan käyttöön mahdollisuus poiketa maankäyttömaksuista</i>	20
Parhaita käytäntöjä pysäköinnin järjestämiseksi	21
<b>Kehitetään yhteistyötä kaavoitusprosessissa</b>	<b>25</b>
Kaupungin näkökulma	26
Omistajan näkökulma	26
<i>Käytetään ajantasaista kaavoitusohjelmaa työkaluna kaavoituksen vuosittaisessa johtamisessa</i>	28
<i>Kiteytetään kaupungin maankäyttöön liittyvät tavoitteet ja viestitään ne selvästi</i>	28
<i>Valmistellaan kaupungin näkökulma kaavahankkeisiin yhteiskokouksissa</i>	29
<i>Kehitetään kaavoituksen aloituskokouskäytäntöjä</i>	30
<b>Mahdollistetaan käyttötarkoituksenmuutokset</b>	<b>33</b>
<i>Otetaan myönteinen kanta käyttötarkoituksenmuutoksiin</i>	34
<i>Määritellään alueet, joille halutaan käyttötarkoituksenmuutoksia</i>	34
<b>Arvioidaan kaavoituksen onnistumista ja yhteistyön sujuvuutta</b>	<b>37</b>
<i>Kaavahankkeen sujuvuutta ja prosessia arvioidaan kaavoituksen päättymisen jälkeen</i>	37
<i>Kunnan kaavoitusprosessia arvioidaan säännöllisesti</i>	38

## Keskustelupaperin taustat ja tavoite

**M**aankäytön suunnitteluun ja erityisesti asemakaavoitukseen liittyvät teemat ovat puhuttaneet pitkään RAKLIin jäsenkuntaa. Usein keskusteluissa on ollut vivahde, että asioita voitaisiin tehdä paremmin. Yhdyskunta ja infra -johtoryhmässä päätettiin tarttua haasteeseen ja koota tähän keskustelupaperiin kokemuksiin pohjautuvia näkemyksiä asemakaavoituksen käytäntöjen kehittämisestä.

Parannettavaa näyttäisi olevan esimerkiksi eri osapuolten yhteistyön kehittämisessä, toisten näkökulmien ymmärtämisessä ja keskinäisen luottamuksen kasvattamisessa. Olemme kiinnittäneet huomiota esimerkiksi seuraaviin seikkoihin:

- Kaavoittajien työtä helpottaisi, jos kiinteistönomistajat ymmärtäisivät paremmin kaavoitusta ja kaavoitukseen liittyviä reunaehdoja.
- Kiinteistönomistajien toimintaa auttaisi se, että kaavoittajat arvioisivat ratkaisuja myös liiketoimintaan liittyvien tarpeiden ja vaatimusten kautta.
- Ennakoitavuus ja sovitusta kiinni pitäminen helpottaisi kaikkien osapuolten toimintaa.
- Maankäytön suunnittelua ja kaavoitusta kritisoidaan monesti hitaudesta. Monissa tapauksissa viivästykset kaavaprosessissa johtuvat ulkoisista tekijöistä. Näiden vähentämiseen pitää löytää keinoja.

**KESKUSTELUPAPERIN TAVOITTEENA** on toimia keskustelunavaajana ja tuoda esiin maankäytön suunnittelijoiden sekä ammattimaisten kiinteistönomistajien ja rakennuttajien näkemyksiä ja kokemuksia. **Olemme kirjanneet havaitsemiamme kehitystarpeita sekä ehdotamme toimintatapojen parannuksia. Lisäksi paperi esittelee hyviä käytäntöjä ja esimerkkejä.** Toivomme ajatusten herättävän keskustelua ja toimivan työkaluna muutokselle ja toiminnan jatkuvalle kehittämiselle – inspiraationa kaikille maankäytön suunnittelun parissa työskenteleville.

**KESKUSTELUPAPERI KESKITTYY** asemakaavoitukseen liittyviin kysymyksiin, koska se tulee kaavatasoista lähimmäksi rakentamisen ja rakennuttamisen arkea, ja on jo itsessään laaja kokonaisuus kerralla käsiteltäväksi. Keskustelupaperissa ei käsitellä maakuntakaavoitukseen, yleiskaavoitukseen, MALPE-ajatteluun <sup>1</sup> tai kaavoitusjärjestelmän kehittämiseen liittyviä kysymyksiä, vaikka maankäytön suunnittelun näkökulmasta nämä kaikki ovat tärkeitä. Käytämme termiä omistaja kuvaamaan kiinteistönomistajaa, rakennuttajaa, rakentajaa tai rakennushankkeeseen ryhtyvää tahoa. Omistaja on siis kaavoituksen asiakas. Joissakin tapauksissa myös kaupunki toimii omistajan roolissa.

**RAKLI** toimii tahona, jonka piirissä eri osapuolet voivat tehdä yhteistyötä ja hioa toimintatapoja yhdessä. Esiin nostamamme teemat, kokemukset ja huomiot ovat Yhdyskunta ja Infra -johtoryhmän työpajoissa esiin nousseita näkökulmia, joista eri toimijat ovat pääpiirteissään yhtä mieltä, ja joissa parannuksia voidaan saavuttaa pienellä vaivannäöllä. Työskentelyssä on koottu yhteen mukana olleiden kaavoitajien, kiinteistösijoittajien, rakennuttajien ja suunnittelijoiden näkemyksiä. Vastuu kokonaisuudesta on sen koostaneella RAKLIN toimiston henkilökunnalla.

## Toimintaympäristö muutoksessa

**M**aankäytön suunnitteluun ja kaavoitukseen liittyy ongelmia ja akuuttia tarvetta kehittämiseen koetaan olevan. Osa ongelmista on sellaisia, että niiden koetaan kohdistuvan kaupunkien kaupunkisuunnittelusta vastaavien virastojen toimintaan, osa epäkohdista puolestaan kohdistuu kiinteistönomistajien ja rakentajien tapaan toimia. Useimmissa tapauksissa ratkaisu löytyy eri osapuolten välisestä vuorovaikutuksesta ja yhteistyöstä.

Kaavoituksen kehittämiseen liittyvää työtä tehdään jatkuvasti, jotta toimintakäytännöt vastaisivat muuttuvan yhteiskunnan tarpeisiin. Esimerkiksi hiljattain valmistunut arviointi maankäyttö- ja rakennuslain toimivuudesta sisältää laajan nykytilan analyysin ja suosittaa jatkotoimia lainsäädännön näkökulmasta. <sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Maankäytön suunnittelun, asumisen, liikenteen, palveluiden ja elinkeinoelämän yhteensovittaminen

<sup>2</sup> Arviointi maankäyttö- ja rakennuslain toimivuudesta 2013, Suomen ympäristö 1/2014 ympäristöministeriö

**Maankäytön ja kaavoituksen käytäntöihin liittyen RAKLIn jäsenkunnassa on kiinnitetty huomioita muun muassa seuraaviin muutoksiin:**

- Yhteiskunta ja toimintaympäristö muuttuvat jatkuvasti ja esimerkiksi tilakysyntä voi vaihdella nopeasti. Tästä syystä kaavoitukselta toivotaan nopeutta ja kykyä vastata muuttuviin tilanteisiin.
- Kansalaisilla on nykyään kiinnostusta ja laajat mahdollisuudet osallistua maankäyttöön liittyvään keskusteluun. Millä tasolla toiveeseen voidaan vastata, sillä kaupungin kannalta osallistaminen on työlästä ja pidentää kaavoitusprosessin kestoa?
- Koska raha ja resurssit ovat entistä tiukemmalla, pitäisi kuntien pystyä tuottamaan vähemmillä panoksilla enemmän tuloksia.
- Resurssiviisauden näkökulma (etenkin energia- ja materiaalitehokkuus) tulee ottaa huomioon myös maankäytön suunnittelussa, kun ilmastonmuutokseen sopeudutaan.
- Kaavoituksen tulisi osaltaan pystyä turvaamaan kohtuuhintaisen asumisen edellytykset ja mahdollistaa monenlaisten asumisvaihtoehtojen tarjoaminen erilaisiin tarpeisiin.
- Maankäytön suunnittelulta toivotaan entistä enemmän tukea alueellisen kilpailukyvyn edistämiseen.
- Olemassa olevia asuinalueita täytyy uudistaa ja täydennysrakentaa lähivuosi-na. Alueen elinkaaren aikaista muutosta tulee tukea.
- Asumisen tarpeet monimuotoistuvat ja toimistoja ja työpaikka-alueita koskevat odotukset muuttuvat.
- Kaupunkiseutujen, etenkin pääkaupunkiseudun, kehittyminen edellyttää uusia (kohtuuhintaisia) asuntoja ja sujuvia liikenneyhteyksiä sekä lisää työpaikkoja ja palveluita.
- Toimitiloja on tyhjiillään eikä kaikille ole näkyvissä tarvetta lähitulevaisuudessa. Käyttötarkoituksenmuutoksia ja tilapäiskäyttöä tulisi edistää.



# Kirkastetaan kaavoituksen ohjaus- ja palvelunäkö- kulma

## OHJAUS- JA PALVELUNÄKÖKULMA

KUSTANNUS-  
TIETOISUUS

PROSESSIN  
KEHITTÄMINEN

KÄYTTÖTARKOITUKSEN-  
MUUTOKSET

ONNISTUMISEN SEURANTA



## Kirkastetaan kaavoituksen ohjaus- ja palvelunäkökulma

### Ohjaava ja palveleva kaavoitus

**K**aavoitus on kunnan lakisääteinen tehtävä, ja kunnalla on velvollisuus pitää huolta kunnan kehityksestä. Maankäytön suunnitteluun sisältyy kaksi näkökulmaa: maankäytön ohjaaminen ja maankäytön mahdollistaminen. Näiden syvällisempi oivaltaminen voi auttaa toimintatapojen kehittämisessä. Ohjausfunktiossa lähestymistapa on yksityiskohtaisempi, kun taas jälkimmäisessä palvelufunktiossa korostuu vapaan markkinan rooli tapana tuottaa ihmisten ja yritysten tarpeiden mukaista lopputulosta. Käytännössä kyse on siitä, kuinka tarkkaan rakentamisen tuote on ominaisuuksiensa suhteen kaavoituksessa säännelty.

**KAAVOITUKSEN OHJAUSROOLISSA** maankäytön suunnittelussa sovitetaan yhteen useita erilaisia asioita ja intressejä kunnallisessa päätöksentekojärjestelmässä. Ylhäältä-alas suuntautuvassa lähestymistavassa suunnitellaan ensin kokonaiskuva ja tarkennetaan tämän jälkeen yksityiskohdat. Ajatus noudattaa siis nykyistä hierarkista kaavajärjestelmää, jossa kaupunkia kehitetään asetetun tavoitteen mukaisesti. Kysymys kuuluu, kuinka yksityiskohtaiselle tasolla kohdekohtaisia suunnitteluratkaisuja voidaan ja on järkevää ohjata ylhäältä päin?

**MYÖS KAAVOITUKSEN PALVELUFUNKTIOSSA** sovitaan erilaisia intressejä yhteen, mutta kaavoitusta tehdään tiiviissä yhteistyössä maanomistajan kanssa. Kiinteistönomistaja esittää kaavoittajalle toteutusehdotuksen, ja kaavoituksesta vastaavat virkamiehet etsivät yhdessä kiinteistönomistajan kanssa parhaan ratkaisuvaihtoehdon. Palveleva kaavoitus edustaa alhaalta-ylös-tyyppistä ajattelua, jossa markkinalähtöisesti toimiva taho suunnittelee toteuttamiskelpoisimman, markkinaehtoisen ratkaisun.

Luonnollisesti sekä ohjausta että palveluajattelua tarvitaan, jotta hankkeisiin liittyvät erilaiset näkökohdat tulevat huomioiduiksi. Kunnan tehtävänä on asettaa ja noudattaa pitkäkestoisia, strategisia tavoitteita, jotka määrittävät, miten ja kuinka voimakkaasti kaupunki ohjaa maankäyttöä ja kaavoitusta. Myös kaupungin maa-alueen omistusrakenne vaikuttaa merkittävästi kaupungin mahdollisuuksiin ohjata kehitystä ja kiinteistönomistajien kanssa tehtävään yhteistyöhön.

Strategiaansa muodostaessaan kaupunki sovittaa yhteen eri toimintojen, kuten vaikkapa elinkeinotoiminnan ja liikuntatoimen, tarpeet. Kunnan tahtotila voi näkyä esimerkiksi yleiskaavassa, jota on tehty yhteistyössä luottamusmiesten ja virkamiesten kesken. Viime kädessä kaupungin näkemyksen määrittävät valtuustoon valitut luottamushenkilöt kaavasta päättäessään.

### Kaupunkisuunnittelun asiakkaat

Kaavoituksessa täytyy huomioida lukuisa määrä eri asioita useista näkökulmista. Kaupungin tehtävä kaavoittajana on nivoa monet eri intressit yhteen ja esittää tämä lopputulos kaavana. Kaavoituksen lähtökohta on siis tuottaa erilaisia käyttäjäryhmiä palveleva lopputulos, jonka tulee olla myös taloudellisesti toteuttamiskelpoinen.

Kaupunkia suunniteltaessa palvellaan erittäin montaa asiakas- ja sidosryhmää. Kunnan kannalta on tärkeää, että ratkaisut tyydyttävät monien eri osapuolten tarpeita, minkä vuoksi kaupungin näkökulma on laaja ja kattava.

#### Kaupunkisuunnittelun asiakkaita ovat esimerkiksi:

- Nykyiset asukkaat, yrittäjät, työntekijät sekä tulevat sukupolvet ja asukkaat
- Yritykset, kiinteistökehittäjät, rakennuttajat, rakentajat, konsultit, yliopistot

#### Kaupunkisuunnittelun sidosryhmiä ovat esimerkiksi:

- Kunnan eri toiminnot ja toimialat
- Valtion virastot, naapurikunnat, muut viranomaiset, yhteistyöverkostot (esim. HSL, HSY...)



## Parannetaan keskinäistä ymmärrystä ja yhteistyötä

Sujuvan maankäytön suunnitteluprosessin edellytys on toimiva yhteistyö kaavoitusviranomaisten ja hankkeessa mukana olevien yritysten kesken. Yhteistyötä helpottaa se, että osapuolet tietävät ja tuntevat toistensa tavoitteet ja toimintatavat. Kaavoituksen laatu ja prosessin sujuvuus paranevat, kun kaavoituksen osallistuvat kehittävät aktiivisesti omaa osaamistaan, vuorovaikutusta ja yhteistyötä. Tämä koskee niin kaavoittajia, kaavoitusorganisaatioita, kiinteistönomistajia kuin muitakin toimijoita.

Kaavoitusprosessin ennakoitavuus on tärkeää. Kaikkien osapuolten tulee voida luottaa siihen, että kaavaproessin aikana sovitut linjaukset pysyvät voimassa kaavaproessin loppuun saakka, ellei yhdessä toisin sovita. Kaavan valmistelun loppuvaiheessa tehtävät muutokset voivat aiheuttaa viivästyksiä tai jopa työn aloittamisen alusta.

Kiinteistönomistajat toivovat sujuvaa ja säännöllistä vuorovaikutusta kaavoittajan kanssa ja tällaisesta hyvästä vuorovaikutuksesta on paljon esimerkkejä. Yritykset ja kaupungin edustajat voivat esimerkiksi käydä jatkuvaa vuoropuhelua ajankohtaisista asioista, ja kaupunki voi tavata järjestelmällisesti rakennuttajia ja rakennusyrityksiä, mikä edistää kaavojen valmistelun ja hankkeiden toteuttamisen yhteensovittamista.

Niin ikään monesti hyväksi koettu yhteistyön muoto on se, että tietyllä alueella toimivat yritykset miettivät yhdessä kaupungin kanssa koko alueen kehittämiseen liittyviä kysymyksiä. Omistajat arvostavat myös mahdollisuutta esitellä hanke-ehdotustaan sen valmisteluvaiheessa suoraan kaupungin päättäjille. Omistajat pitävät hyvänä vuorovaikutuksen tapana myös palautteen säännöllistä keräämistä ja yhteistyön arviointia.

### Case: Vantaalla kaavoitetaan asiakaslähtöisesti



Yhteistyö käynnistyy kaavamuutoshakemuksesta ja jatkuu rakennuslupaan asti. Jokaisen hankkeen yhteydessä mietitään tarkasti, miten hankkeessa toteutuvat kiinteistönomistajien ja -kehittäjien, kaupungin ja asukkaiden tavoitteet. Erityisesti asukkaiden osallistuminen ja heidän osaamisensa hyödyntäminen on tällä vuosituhannella lisääntynyt. Kaavojen valmisteluprosesseissa on havaittu, että aikataulu on sitä nopeampi, mitä toimivampaa vuorovaikutus osapuolten välillä on. Ulkoisen yhteistyön lisäksi Vantaalla on pohdittu myös sitä, miten kaupungin oma tahtotila kiteytetään sujuvimmin. Käytännössä on huomattu, että kun luottamushenkilöt tuntevat yleiskaavataso mahdollisimman tarkasti, on asemakaavojen valmistelu helpompaa.

*Vuorovaikutus kaupungin ja alueen yrityksiä edustavan Herttoniemen yritysalueen kehittämisyhdistyksen Hyry ry:n välillä on ollut sujuvaa ja antoisaa.*

*Vantaan kaupunki kaavoittaa paljon yhteistyössä kumppanin kanssa.*

### Case: Herttoniemen designkauppakatu toteutetaan kaupungin ja yritysten yhteistyönä



Herttoniemessä sijaitsee autokaupan keskittymä ja vilkasta yritystoimintaa, mutta aluetta vaivaa keskeneräisyyden tuntu niin tonteilla kuin julkisessa ympäristössäkin. Kaupungin ja yritysten tahtotila alueen kehittämiseksi on muodostunut selkeäsi. Helsingin kaupunki järjesti vuonna 2010-11 kilpailun, jossa ideoitiin kokonaisratkaisua designkadun miljöölle. Ideakilpailun voitti Arkkitehtitoimisto Sopanen-Svård, joka tarjoili kokonaisvaltaisen vision pääkadusta ja modernista työpaikka-alueesta. Kilpailuvaiheen jälkeen suunnitelmaa on muokattu tiiviissä yhteistyössä Hyryn ry:n kanssa. Suunnitelmaan sisältyy bränditavoite ja konkreettisia parannusehdotuksia, joita pyritään toteuttamaan niin kaupungin kuin yksityisten toimijoidenkin ponnistuksin.

## Palveleva kaavoitus

**Palveleva kaavoitus on ennakoiva, eri osapuolia kuunteleva ja vuorovaikutteinen kaavoitusprosessi, jossa päästään lopputulokseen, johon kaikki osapuolet ovat tyytyväisiä.**

Jokainen kaavoituksen asiakas arvioi kaavoitusprosessia ja lopputulosta omasta näkökulmastaan. Alla on lueteltu palvelevassa kaavoituksessa toteutuvat asiat, joiden onnistuessa omistajaa on palveltu erittäin hyvin.

### 1. AIKATAULU SOVITAAN HANKKEEN ALUSSA – JA SE PITÄÄ

- Kaavavalmistelu yhteydessä sovi-  
taan yhdessä aikataulu kaavoituksen  
kestolle – ja tämä aikataulu toteu-  
tuu. Näin osapuolet ovat voineet jo  
hankkeen alkaessa ennakoida oikein  
kaavoitusta seuraavien työvaiheiden  
ajoitukset.
- Valitukset tai yllättävät muutokset  
eivät viivästyttä työ valmistumista.

### 2. YHTEISEN TAVOITTEEN MÄÄRITTÄ- MISESSÄ ONNISTUTAAN

- Kaupungin ja kiinteistönomistajan  
oma tahtotila on selkeä ja se viesti-  
tään selvästi muille.
- Yhteisen tavoitteen muodostami-  
ssa onnistutaan siten, että loppu-  
tuloksena on ratkaisu, johon kaikki  
keskeiset osapuolet sitoutuvat.
- Kaavamääräykset sovitaan yhdessä.



### 3. YHTEISTYÖ TOIMII JA VUOROVAI- KUTUKSEEN PANOSTETAAN

- Maanomistaja ja kaavoittaja tekevät  
yhteistyötä ja pitävät toisensa ajan-  
tasalla muun muassa hankkeen ja  
suunnittelun etenemisestä.
- Yhteyshenkilöt ovat puolin ja toisin  
tiedossa.
- Suunnittelua tehdään hyvässä yhteis-  
työssä ja vuorovaikutuksessa keskeis-  
ten sidosryhmien kanssa.

### 4. HANKKEESTA MUODOSTUU POSI- TIIVINEN MIELIKUVA

- Jo suunnitteluvaiheen aikana hank-  
keesta muodostuu positiivinen mieli-  
kuva (brändi).
- Positiivinen mielikuva edesauttaa  
hankkeen onnistumista.

## Suosituksia kiinteistönomistajille ja -kehittäjille yhteistyöhön kaavoittajien kanssa

Sujuvalle kaavoittajan ja omistajan väliselle yhteistyölle on hyvät edellytykset, mikäli omistaja toimii tämän vinkkilistan mukaisesti. Lista on laadittu kaavoittajan näkökulmasta.

### OTA YHTEYTTÄ KAAVOITTAJAAN JO IDEAVAIHEESSA

Varaudu siihen, että kaavaprosessi ja prosessiin liittyvät aineistot ovat julkisia.

### KITEYTÄ TAHTOSI JA TAVOITTEESI SELKEÄKSI

Määritä, mitä haluat tehdä. Esitä selkeästi, perustele ja hahmota myös kokonaiskuva. Ole oma-aloitteinen ja aktiivinen. Näkemyksen ei tule muuttua prosessin aikana esimerkiksi suhdanteiden mukaan, sillä muuttuvat näkemykset teettävät turhaa työtä kaavoittajillekin.

### SOVI TYÖSUUNNITELMASTA JA AIKATAULUSTA

Sovi työn etenemiseen liittyvistä vaiheista, aikataulusta ja vastuista. Varmista, milloin sinulta odotetaan jotakin tietoa tai päätöksiä.

### OSAA KAAVAPROSESSI JA TUNNE KYSEISEN KAUPUNGIN TOIMINTATAVAT

Opettele, miten juuri tämän kaupungin kaavoitusprosessi etenee.

### LÖYDÄ KAAVOITTAJAN KANSSA YHTEINEN NÄKEMYS LAADUSTA

Ymmärrä, mitä kaavoittaja tavoittelee ja vertaa tätä omaan tavoitteeseesi. Ymmärrä kaavatalous ja ole kustannustietoinen. Etsi kompromissi, sillä kaavoitus on näkemysten yhteensovittamista.

### KÄY JATKUVAA VUOROPUHE- LUA KAAVOITTAJAN JA KAUPUNGIN KANSSA

Suoraa ja rehellistä keskustelua arvostetaan. Kerro ajankohtaisista asioista ja hankkeen etenemisestä. Jatkuva keskustelu ja omien näkemysten jakaminen edesauttavat prosessia. Ensisijainen yhteyshenkilö kaupungin puolelta on kaavoittaja, joka viestii mahdollisista muutoksista.

### VALITSE OSAAVAT JA OIKEAT SUUNNITTELIJAT, PANOSTA SUUNNITTELUUN

Varmista kumppaneidesi osaaminen, ammattitaito ja näkemyksellisyys. Pätevien tekijöiden kanssa asiat etenevät helpommin.

### ENNAKOI MAHDOLLISET MUUTOKSET

Molempien osapuolten tulee tunnistaa ja ennakoida parhaalla mahdollisella tavalla muutokset, joita prosessin aikana voi tulla. Etenkin aikatauluun mahdollisesti vaikuttavien tekijöiden ennakointi on arvokasta. Kerro muuttuneesta tilanteesta kaavoittajalle avoimesti. Muutosten tarve lisää projektin haasteellisuutta.

### HYÖDY LAATUJÄRJESTELMÄSTÄ

Kaavoittajan näkökulmasta on hyvä asia, että asiakas on sitoutunut noudattamaan omassa työskentelyssään valitsemaansa laatujärjestelmää. Laatujärjestelmä korostaa kokonaisvaltaisen näkemyksen ja asioiden monipuolisen tarkastelun merkitystä yrityksen toiminnassa, mikä luo uskoa siihen, että eri tekijät on huolella punnittu myös valmistelussa olevassa kaavahankkeessa.

Lisätään  
tietoisuutta  
ja vastuuta  
kustannusten  
muodostumi-  
sesta

OHJAUS- JA PALVELUNÄKÖKULMA

KUSTANNUS-  
TIETOISUUS

PROSESSIN  
KEHITTÄMINEN

KÄYTTÖTARKOITUKSEN-  
MUUTOKSET

ONNISTUMISEN SEURANTA





## Lisätään tietoisuutta ja vastuuta kustannusten muodostumisesta

**K**aavan valmistelun yhteydessä tulisi tehdä kattavampia arviointeja kaavan toteuttamiskustannuksista, jotta kaavoittajan ja omistajan kokonaisvaltainen kustannustietoisuus paranisi. Kaavan taloudellisuuden laajempi arviointi mahdollistaisi ratkaisujen rakentamistaloudellisen toteutettavuuden arvioinnin ja päätöksenteon tietopohjan parantamisen. Arviointi toisi vastauksen muun muassa kysymyksiin siitä, mitä kustannuksia on aiheutumassa ja kenen maksettavaksi ne tulevat.

Tyypillisesti kaupunki arvioi kaavan taloudellisuutta omalta kannaltaan teke missään kaavatalouslaskelmissa. Näissä laskelmissa arvioidaan muun muassa infran toteuttamiskustannuksia ja tarvittaessa suunnitelmia saatetaan tarkentaa. Kiinteistönomistaja puolestaan haluaa arvioida hankkeen taloudellisuutta omalta kannaltaan jatkuvasti, ja myös kaavaprosessin aikana. Monissa tapauksissa tähän ei juuri tarjoudu mahdollisuuksia, sillä kaava tehdään kaupungin sisäisenä työnä. Lisäksi kaavamääräysten kustannusvaikutuksia ei välttämättä huomioida päätöksiä tehtäessä.

Tarve lisätä kustannustietoisuutta koskee erityisesti asuinkerrostaloja ja näihin liittyviä vaatimuksia. Etenkin pääkaupunkiseudulla asunnot ja toimitilat ovat kalliita, ja kaikki keinot kohtuuhintaisempaan rakentamiseen on tarpeen hyödyntää. Yksi keinoista on kaavamääräysten kriittinen arviointi.

Myös kaavaratkaisujen elinkaarikustannusten arviointia on tarpeen kehittää, ja tuoda myös tämä näkökulma osaksi päätöksentekoa. Nykyään tehdään paljon kalliita ratkaisuja, esimerkiksi kansia, joiden ylläpitokustannukset tulevat aikanaan omistajan ja vuokranmaksajan maksettaviksi.

Vuoropuhelua siitä, mitkä ovat kaavakustannusten vaikutukset rakennuskustannuksiin ja mitä asioita tulisi määrittää yksityiskohtaisissa asemakaavoissa, tarvitaan lisää. Omistajan tulee pystyä arvioimaan kaavaluonnoksen taloudellisuutta hankkeen alusta alkaen, ja kaavoittaja voi esittää suunniteltujen määräysten tarpeen ja taustat.

Oleellista on, että kaavaprosessin eri vaiheissa pystytään tekemään sellaisia tietoisia päätöksiä, joissa kaavamääräysten kustannusvaikutukset on otettu huomioon. Tämä selventää myös vastuuta lopullisen ratkaisun kustannuksista. Kaavan toteutettavuus paranee, kun kaavan taloudellisuutta arvioidaan yhdessä kaavoittajan ja omistajan kesken koko kaavaprosessin ajan. Samalla kaikkien osapuolten kaavataloudellinen ymmärrys lisääntyy.

## Tietoa kustannusvaikutuksista

**K**okonaisuudessaan rakentamiskustannukset muodostuvat monista eri tekijöistä, joista osaan voidaan vaikuttaa kaavoituksen yhteydessä. Asemakaavan mahdollisesti sisältämät yksityiskohtaiset vaateet voivat nostaa asuineliön kustannuksia jopa 450-1550 €/asm<sup>2</sup>. Osa kustannuksista aiheutuu muista tekijöistä, kuten rakentamiskaupan perustamisolosuhteista, joihin ei juuri voida vaikuttaa. Myös rakennussuunnittelussa tehtävillä ratkaisuilla voidaan vaikuttaa merkittävästi toteuttamiskustannuksiin.

Yleisesti hyväksyttyä, tutkittua tietoa kaavamääräysten kustannusvaikutuksista ei ole saatavilla. Kaavamääräysten vaikutuksista rakentamisen kustannuksiin tarvitaan lisää sekä kokemuseräistä että tutkittua tietoa, jolla määräysten sisältö voidaan perustella. Eri lähteissä <sup>3</sup> on esitetty seuraavia, taulukkoon 1 listattuja, suuruusluokkia kustannuksia lisäävistä tekijöistä.

---

<sup>3</sup> *Lähteet:*

*ARAN toiminnan kehittäminen, ympäristöministeriön raportteja 18/2012*  
*Rakennuslehti 17/2013*

Kaavamääräys	Kustannusvai- kutukset euroa / asuinkerros-m <sup>2</sup>
Esteettömyys	150
Asuntokohtainen sauna	40-50
Julkisivumateriaalit	50-200
Yhteistilat (talopesula, kuivaushuone, varastoja ja säilytystilaa)	100-200
Kerhotila	15
Ripustetut ja sisäänvedetyt parvekkeet	40
Esteettömät terassit	180
Tiivislaasti, paksumpi rakenne ja dB-ikkunat	20
Läpikuljettavat porrashuoneet	15
Jätteen imuputkijärjestelmän liittymismaksu	45
Luiskat rungon sisällä	25
Väestönsuojan liittymismaksu	50
Aluerakenteiden kivitukimuurit	30
<b>Perustamisolosuhteet</b>	
Pilaantuneen maan puhdistaminen	200-300
Täyttömaata vanhassa merenpohjassa	90-400
Tulvaraja ja vesitiiviit rakenteet kellarissa	60
Maanpaine ja vinopaalutus	20
<b>Pysäköinti</b>	
Rakenteellinen pysäköinti	150-1000
Maantasopaikoitus 4200 €/autopaikka	
Pysäköintikansi 7000-10 000 €/autopaikka	
Pysäköintitalo 20 000 €/autopaikka	
Pysäköinti kellarissa 25 000 – 45 000 €/autopaikka	
Kallioluolassa 35 000 – 50 000 €/autopaikka	

*Taulukko 1: Kaavamääräyksistä ja rakennuspaikan ominaisuuksista johtuvien kustannusten suuruusluokkia <sup>4</sup>*

<sup>4</sup> Lähteet:

ARAN toiminnan kehittäminen, ympäristöministeriön raportteja 18/2012

Rakennuslehti 17/2013

## Kaupungin näkökulma

Kaupungin näkökulmasta on tärkeää varmistaa laadukkaan ja kestävä rakentamisen sekä kaupungin kehitykseen sopivan rakennuksen tai alueen toteutuminen. Kaupunki tarkastelee asiaa kokonaisuutena pitkällä aikavälillä. Kaavaa, joka ei vastaa kaupungin tavoitteita, ei tehdä.

*Osa kaavassa määrättävistä asioista on tarpeen, jotta rakennuspaikasta tehdään ylipäänsä rakennuskelpoinen.*

Esimerkiksi meluntorjuntamääräyksen jättäminen pois kaavasta aiheuttaa sen, että kyseiseen paikkaan ei voi rakentaa. Vastaavasti tontin maaperä ja perustamisolosuhteet voivat aiheuttaa määräyksiä ja välttämättömiä lisäkustannuksia.

Kaavoittajan tehtävänä on varmistaa, että monia yleistä hyväksyntää nauttivia asioita toteutetaan kaava-alueella. Näitä ovat esimerkiksi tietynlaiset yhteiskäyttötilat, porashuoneet, meluntorjunta ja kivijalkatilat.

Hankkeita on myös sovitettava yhteen, jotta kokonaisuus toimisi. Kaupunki tavoittelee taroituksenmukaista laatutasoa, jonka toteuttamiskustannukset ovat hyväksyttäviä.

Kaupungin näkökulmasta rakentajalla on myös yhteiskunnallisia velvollisuuksia oikeuksien lisäksi. Näitä voivat olla esimerkiksi vaatimus tuottaa uudisrakennuksen tarvitsemat uudet autopaikat tai osallistua infran rakentamisen kustannuksiin. Määräyksillä kaupunki haluaa varmistaa toteutettavien ratkaisujen laadun.

Rakennuttajia tulee kohdella tasapuolisesti. Usein tilanne on se, että etenkin omaan pitkäaikaiseen omistukseensa rakennuksia rakennuttavat yritykset haluavat varmistaa rakennuksen pitkän käyttöiän ja päätyvät tästä syystä varmemmin kestävämpiin ratkaisuihin kuin suoraan myytäväksi tarkoitettujen rakennusten rakentajat.

Rakennuksen rakennuskustannuksiin vaikuttavat luonnollisesti monet muutkin asiat kaavamääräysten lisäksi. Esimerkiksi rakennussuunnittelussa tehdään ratkaisuja, jotka ovat joko kalliita tai edullisia.

### Omistajan näkökulma

Maanomistajan aloitteesta tehty asemakaavoitus on aina tarvelähtöistä ja mukana on taloudellinen intressi. Tästä syystä hankkeiden taloudellisen perustan pitää olla kunnossa ja ennakoitavissa. Esimerkiksi toimistohankkeista on runsaasti ylitarjontaa ja omistajat, rakennuttajat ja kaupungit kilpailevat toteutuvista hankkeista. Omistajan pitää pystyä arvioimaan hankkeen kannattavuus heti kaavoituksen alkuvaiheessa, koska hanketta ei toteuteta, jos taloudelliset edellytykset eivät ole kunnossa. Tällöin riskinä on suunnittelukustannusten menettäminen.

Toimitilarakentamisen mahdollistava kaava laaditaan lähes aina tietyn, kiinteistöä käyttävän asiakkaan tarpeiden mukaan, ja sitä kutsutaan hankekaavaksi. Kiinteistönomistajan kannalta tontteja tai alueita ei kannata kaavoittaa ”varastoon”, koska kaavaa jouduttisiin todennäköisesti muuttamaan, ellei kaava ole laadittu joustavaksi.

Asuntorakennuttajien huolena on, että kaavoissa määrätään paljon sellaisia rakentamiseen liittyviä vaatimuksia, jotka eivät ole toiminnallisesti välttämättömiä, mutta jotka nostavat turhaan rakennuskustannuksia. Tämän seurauksena esimerkiksi kohtuuhintaisen vuokra-asuntojen rakentaminen vaikeutuu, koska kustannukset siirtyvät vuokriin.

*Vaikka yksittäisen kaavamääräyksen kustannusvaikutus voikin olla pieni, useiden määräysten kokonaiskustannukset saattavat nousta merkittäviksi.*

Kaavojen kunnianhimoisuutta ja kaavamääräyksiä tulisi tarkastella myös hankkeen kokonaistaloudellisuuden ja rakentamistalouden kannalta. Kaavamääräysten tulisi varmistaa sellainen lopputulos, joka vastaa tavoiteltua ja kohtuullista laatu- ja kustannustasoa, ja on taloudellisesti toteuttamiskelpoinen. Yli-laatuun ei ole varaa.

Maankäyttömaksuihin omistajat toivovat enemmän ennakoitavuutta ja läpinäkyvyyttä sekä tapauskohtaista harkintaa. Kiinteistönomistajilla on kokemuksia tilanteista, joissa maankäyttömaksujen määräytymisperusteet ovat jääneet epäselviksi. Maankäyttömaksujen määräytymisperusteet eivät välttämättä ole julkisia tai helposti saatavilla, minkä vuoksi maksujen ennakointi voi olla vaikeaa. Myös kuntien käytännöt vaihtelevat.

Joissakin tilanteissa omistajat kokevat korkeat maankäyttö- ja kaavoitusmaksut kyseenalaisiksi. Maksujen periminen koetaan kohtuuttomaksi esimerkiksi tapauksissa, joissa ei varsinaisesti kaavoiteta mitään uutta, vaan tehdään ”vain” käyttötarkoituksenmuutos olemassa olevaan kaavaan.



## Arvioidaan asemakaavan taloudellisuus ja kaavamääräysten kustannusvaikutus kaavoituksen aikana

Asemakaavojen valmistelun yhteydessä tulee tehdä kustannus-hyöty-tarkastelu sellaisista kaavamääräyksistä, jotka eivät ole välttämättömiä terveellisen, turvallisen ja viihtyisän rakennuksen tai elinympäristön, palvelujen alueellisen saataavuuden tai liikenteen järjestämisen kannalta.

Kuten edellä on todettu, kustannuksia on pystyttävä arvioimaan koko prosessin ajan. Kustannustarkastelu tulee tehdä asemakaavan laadinnan yhteydessä ennen kuin kaavaa esitetään vahvistettavaksi, jotta kaavoitusta voidaan ohjata asetettujen tavoitteiden mukaisesti. Lopullinen selvitys tulee liittää kaava-aineiston osaksi. Selvitys tulee laatia kaavoittajan toimesta tai kaavoittajan ja omistajan erikseen sopimalla tavalla. Osapuolten perustelut määräysten tarpeellisuudesta tai tarpeettomuudesta on myös hyvä liittää osaksi kaava-aineistoa.

Tarkastelu auttaa ymmärtämään kustannusten muodostumista ja edistää keskustelua tarpeellisista kaavamääräyksistä. Arviointi mahdollistaa sen, että päätöksentekijöiden on helpompi ottaa vastuu kohtuulliseksi katsotusta kustannustasosta. Jos kustannuslaskentaa tarkennetaan lisäksi siten, että määräyksistä aiheutuvat lisäkustannukset lasketaan rakennuksen käyttäjälle kohdistuviksi kustannuksiksi, voidaan arvioida näiden kustannusvaikutusta myös käyttäjän tai asukkaan näkökulmasta. Vastaavasti voidaan arvioida tilannetta tapauksessa, jossa määräyksiä ei aseteta.

### Teetetään selvitys kaavamääräysten kustannusvaikutuksista

Yksityiskohtaisten kaavamääräysten todellisista kustannusvaikutuksista ei ole riittävästi tietoa. Kustannusvaikutuksia tulee selvittää todellisiin tapauksiin perustuvien kustannustietojen pohjalta. Selvitys on toteutettava siten, että eri osapuolet (kaavoittajat, kiinteistönomistajat, rakennusliikkeet, jne.) hyväksyvät selvityksen tulokset, jolloin tutkimustulokset saavuttavat yleisen hyväksyttävyyden ja luotettavuuden.

### Pelkistetään asemakaavoja määräyksiä poistamalla

Kaavamääräysten kustannusvaikutusselvityksen jatkona selvitetään, miten jo hyväksytyjä asemakaavoja voidaan tavanomaisissa tapauksissa pelkistää siten, että niistä jätetään pois kaavamääräykset, jotka eivät ole välttämättömiä. Erityisen kriittisesti arvioidaan esimerkiksi autopaikkavaateita, yhteistila- ja keskipinta-alavaatimuksia sekä julkisivua koskevia määräyksiä. Tämä on tehokas tapa edistää kustannustehokasta rakentamista ja kohtuuhintaista asuntotuotantoa.

## Otetaan käyttöön mahdollisuus poiketa maankäyttömaksuista

**Y**htenäiset maankäyttömaksut ovat selkeä ja pääosin tasapuolinen käytäntö. Poikkeuksellisissa kohteissa, joissa vaativa ja erityisiä kustannuksia aiheuttava toteutus on kuitenkin perusteltu kaupungin tavoitteiden kannalta, ne voivat johtaa epätasa-arvoiseen ratkaisuun. Tällaisessa tilanteessa kiinteistönomistajan ja kaupungin tulisi voida neuvotella mahdollisista kompensatioista, jolla katetaan kiinteistönomistajalle aiheutuvia poikkeuksellisia kustannuksia.

Poikkeamismahdollisuus ja kaupungin harkintavallan käyttö kannustaisi uusien ratkaisujen synnyttämiseen, ja sitä voitaisiin soveltaa myös kalliiden pysäköintiratkaisujen rakentamisen helpottamiseen muun muassa täydennysrakentamisen yhteydessä.

### Case: Helsingissä koulutusta asunto-kaavojen toteuttamiskelpoisuuden parantamiseksi



Tilaisuuksissa kaavojen kustannusvaikutuksia käsitellään useista eri näkökulmista. Liikkeelle lähdetään kaavataloudesta ja vuokrien sekä asuntojen hintojen muodostumisesta eri hallintamuodoissa. Lisäksi käydään läpi muun muassa keinoja, joilla rakennuttaja voi vaikuttaa kustannuksiin sekä kuullaan urakoitsijan puheenvuoro. Esittelyssä on myös ATT - Helsingin Asuntotuotantotoimiston käytännön esimerkkejä toteutetuista kohteista.

*Helsingin kaupunkisuunnitteluvirastossa järjestetään kaavoittajille ja projekteissa mukana oleville henkilöille säännöllisesti kustannusseminaareja.*

## Parhaita käytäntöjä pysäköinnin järjestämiseksi

**T**oimistojen tilankäytön tehokkuuden jatkuva kasvu johtaa siihen, että toimistoissa työskentelee entistä enemmän työntekijöitä. Tämä puolestaan lisää tarvittavien pysäköintipaikkojen määrää toimistovaltaisilla alueilla, huolimatta siitä, että valtaosa työntekijöistä käyttäisi joukkoliikennettä työmatkoihinsa. Hyvien joukkoliikenneyhteyksien merkitys korostuu siis entisestään.

Pysäköintiin ja pysäköintipaikkojen toteuttamiseen liittyy monia näkökulmia ja pysäköintikysymykset ovatkin yksi monimutkaisemmista ja eniten keskustelua herättävistä asioista. Voimakkaasti yksinkertaistettuna, kaupungin kannalta on oleellista, että pysäköintimääräykset ovat selkeät, tasapuoliset ja toimivat erilaisissa käyttötarkoituksissa siten, että ajoneuvojen säilyttäminen on mahdollista ja että kiinteistöjen omistajat osallistuvat pysäköintiratkaisujen tuottamiseen. Kiinteistönomistajan puolestaan näkee asian siten, että autojen pysäköintipaikkojen rakentaminen on usein hankkeissa kynnyskysymys, etenkin täydennysrakentamiskohteissa. Pysäköintipaikkojen toteuttaminen on haastavaa, sillä toimivan ja taloudellisen pysäköintiratkaisun löytäminen voi kaataa tai mahdollistaa koko rakennushankkeen toteuttamisen.

Esittelemme seuraavalla sivulla muutamia hyviä pysäköintiin liittyviä käytäntöjä ja kokeiluja.

### Case: Helpotettua pysäköintinormia kokeillaan Vantaalla



Tavoitteena on pysäköinnin mitoituksen osalta edistää kohtuuhintaista asuntotuotantoa, joka sisältyy Vantaan maapoliittiseen ohjelmaan. Kevennettyä mitoitusta käytetään uusissa asuinrakennuskohteissa Tikkurilan, Koivukylän, Korson, Aviapoliksen, Kivistön, Martinlaakson, Myyrmäen, Hakunilan ja Länsimäen keskusta-alueilla, jotka tukeutuvat raideliikenteeseen. Mitoitusohje on voimassa kilometrin etäisyydellä rautatieasemasta tai muusta joukkoliikenteen solmukohdasta. Vuosina 2014–2018 noudatettavan uuden mitoitusohjeen mukaan 130 kerrosneliötä kohti rakennetaan vähintään yksi autopaikka. Muissa kuin kokeilussa mukana olevissa Vantaan kaupunkikeskustoissa mitoitus on kortteleita tiivistettäessä yksi autopaikka 115 kerrosneliötä kohti, alle 500 metrin etäisyydellä raideliikenteen asemasta yksi autopaikka 110 kerrosneliötä kohti ja 500–1 000 metrin etäisyydellä yksi autopaikka 100 kerrosneliötä kohti.

*Espoon Tuuliniityn alueelle suunnitellaan opiskelijoille puukerrostaloa, johon ei tule autopaikkoja.*

*Vantaalla kokeillaan keskusta-alueilla helpotetun pysäköintinormin käyttöä.*

### Case: Opiskelijoille asuntoja autottomaan taloon



Kortteli sijaitsee aivan Tapiolan keskustassa palvelujen ja hyvien kulkuyhteyksien äärellä. Uudet opiskelijakodit nousisivat tontille, jolle maanalaista autopaikoitusta olisi hyvin vaikea toteuttaa ja se tulisi erittäin kalliiksi, mikä nostaisi asumisen hinnan pilviin. Ahtaalle tontille ei myöskään pihapaikoitusta mahdu. Tämän vuoksi päädyttiin suunnittelemaan opiskelijoille ekologisia koteja, jotka tukeutuvat hyvin julkisiin kulkuyhteyksiin sekä tarvittaessa Tapiolan keskitettyihin pysäköintiratkaisuihin.

*Jyväskylän Kankaan aluetta suunnitellaan kestävän kehityksen ehdoilla ja tavoitteena on, että alueella asuvien ja työskentelevien käytössä olisi nykytasoa vähemmän autoja.*



#### Case: Jyväskylän Kankaan alueella pysäköinti keskitetään



Rakentamalla alueelle vain keskitettyjä pysäköintilaitoksia on maankäyttö tehokkaampaa ja kaupunkikuva viihtyisämpi. Samalla autopaikkojen hintaa siirretään asunnon rakennuskustannuksista aina-kin osittain autopaikkojen käyttäjien maksettavaksi. Alueelle on määritelty sydän- ja reunakorttelit. Pysäköintilaitokset palvelevat sekä asukas- että työpaikkapysäköintiä, ja sydänkorttelissa pysäköintimitoitus perustuu vuoropysäköintiin. Laitosten rakennuttamisesta, operoinnista ja ylläpidosta vastaa kaupungin omistama Jyvä-Parkki Oy. Vastaavien kokonaisuuksien hallintomalleja ei selvityksissä löytynyt, joten Kankaalle muodostetaan oma malli, jossa määritellään muun muassa investointikustannusten jakautuminen, pysäköintikortin lunastamisen perusteet ja käytön kulut sekä muu hinnoittelu esimerkiksi kuukausikorttien osalta. Pysäköinti toteutetaan vaiheittain vuosina 2014-2020, ja pysäköintilaitosten määrää on mahdollista sopeuttaa rakentamisen aikana ilmenevän tarpeen mukaan.



# Kehitetään yhteistyötä kaavoitus- prosessissa

OHJAUS- JA PALVELUNÄKÖKULMA

KUSTANNUS-  
TIETOISUUS

PROSESSIN  
KEHITTÄMINEN

KÄYTTÖTARKOITUKSEN-  
MUUTOKSET

ONNISTUMISEN SEURANTA



## Kehitetään yhteistyötä kaavoitusprosessissa

**K**aavoitus on eri näkökulmien yhteensovittamista ja tässä onnistuminen edellyttää hyvää ja avointa vuorovaikutusta. Kaupunki ja kiinteistönomistaja katsovat asioita eri näkökulmista, mutta molempien osapuolten tavoitteita vastaava lopputulos on kuitenkin aina lähtökohtaisesti mahdollista löytää.

Maankäyttöä suunniteltaessa kokonaisuuden hahmottamisessa voi auttaa kahden suunnitteluvaiheen erottaminen toisistaan. Ensimmäiseen vaiheeseen, asemakaavoitusta valmistelevaan suunnitteluun, tulisi sisältyä esimerkiksi kiinteistönomistajan ja kaavoittajan yhteisen tavoitetilan muodostaminen, mahdollisten kehityshankkeiden ideointi ja toteutuksesta sopiminen, osapuolten näkemysten, osaamisen ja markkinatiedon tuominen hankkeen tueksi sekä yhteisestä aikataulusta sopiminen.

Toinen vaihe, varsinaisen asemakaavan laatimistyö, etenee määrätyn prosessin mukaisesti ja runsaasti epävarmuustekijöitä sisältävää alkuvaihetta paremmin ennakoitavalla tavalla. Vielä kaavan laatimisen aikanakin on vuorovaikutus eri osapuolten välillä kuitenkin tärkeää.

### Kaupungin näkökulma

Kaavoittajan tavoite on varmistaa kaupungin tavoitteita vastaavan kaavaratkaisun syntyminen lakien ja määräysten mukaisesti. Tämän tulee tapahtua muut vireillä olevat hankkeet ja näiden eteneminen sekä resurssit huomioiden. Kaavatyön tueksi tarvitaan monia selvityksiä, joiden laatiminen vaatii aikaa. Lisäksi osallistumis- ja arviointivaiheen toteuttaminen, hyväksymisvaiheen päätöksenteko sekä mahdollisten valitusten käsittely vaativat oman aikansa.

Kaupungin kannalta markkinatilanteen nopeat muutokset voivat tuottaa turhaa työtä. Näin on esimerkiksi tilanteessa, jossa kaavan laadinta on laitettu vireille kiinteistönomistajan toivomuksesta, mutta tämä ei markkinatilanteen muutoksen tai muiden syiden vuoksi teekään investointipäätöstä. Tällöin mahdollisesti jo hyväksyttykin valmis kaava jää odottamaan toteutusta. Kyseinen kaava voidaan toteuttaa myöhemmin, mutta on tavanomaista, että kaava vaatii päivityksen muutaman vuoden jälkeen alkuperäisten tarpeiden muuttua. Tässä tapauksessa kaupunki saa tehdystä työstä pienen korvauksen, mutta menetetty työpanos olisi voitu hyödyntää paremmin.

### Omistajan näkökulma

Kiinteistönomistaja näkee kaavoituksen prosessina, jonka tavoitteena on selvittää tietynlaisen rakentamisen edellytykset kiinteistöllä, ja mahdollistaa halutunlaiset ratkaisut. Omistajan näkökulmasta kaavoitusprosessin ennustettavuus on tärkeää kuten myös se, että prosessi etenee sujuvasti.

Usein prosessin etenemistä on vaikea ennakoida esimerkiksi aikatauluun, vaadittaviin selvityksiin ja aiheutuviin kustannuksiin liittyvien epävarmuuksien vuoksi. Juuri kaavoitusprosessin ennakoitavuuden lisääminen on nostettu yhdeksi kaavoitusprosessin kehitystarpeeksi. Kiinteistönomistajat kokevat monissa kaupungeissa ongelmalliseksi sen, etteivät he saa riittävän ajoissa selville, onko hanke kaupungin tahtotilan mukainen. Epävarmuus siitä, näkeekö kaupunki lopulta hankkeen hyväksyttävänä, voi johtaa kaavavalmisteluun pitkittymiseen ja jopa turhien selvitysten teettämiseen. Vaikka hankkeen kariutuminen voi olla pettymys, prosessin katkaiseminen ja suora kieltävä vastaus on kuitenkin parempi ratkaisu kuin se, että hanke pitkittyy, mutta ei lopulta kuitenkaan toteudu.

Kiinteistönomistajat toivovat kaavoja, jotka joustavat tarpeen mukaan ja sallivat tontille erilaisia käyttötarkoituksia. Tämän tyyppiset ”monikäyttökaavat” mahdollistaisivat tarvittaessa uuden rakentamisen ilman kaavamutosta, ja sujuvoittaisivat olennaisesti käyttötarkoituksenmuutoksia. Omistajien näkökulmasta yksityiskohtaisista kaavamääräyksistä voitaisiin myös luopua, ja antaa kaupungin rakennusvalvonnalle suurempi rooli harkita rakennusluvan myöntämisen yhteydessä rakennuksen sopivuutta ympäristöön.

*Lahdessa kaupungin yhteisen kannan muodostamista ohjataan vuosittaisen kaavoitusohjelman käsittelyllä sekä viikoittaisilla kaavoituskokouksilla.*

**Case:Lahden kokemuksia vuorovaikutuksesta kaavoituksessa**



*Kaavoitusohjelma ja sen tavoitteet käydään läpi eri yksiköiden kanssa. Kaavoittajat esittelevät joka viikko toisilleen ajankohtaiset työt kaavakokouksessa ja niistä keskustellaan porukalla. Näin muodostuu maankäytön yhteinen näkemys jokaisesta hankkeesta, ja kaavaehdotusten kaupungin linjan mukaisuus varmistetaan. Tekninen lautakunta määrittää toimikautensa alussa perehdytyksen jälkeen, mihin asioihin se erityisesti haluaa keskittyä, ja asettaa tavoitteet vuosittaiselle kaavoitusohjelmalle. Virkamiehet valmistelevat hankkeita yhteistyön puitteissa itsenäisesti, ja niistä tiedotetaan lautakunnalle tarvittaessa.*

*Yksittäisen hankkeen tavoitteista ja aikataulusta pyritään löytämään yhteinen näkemys kiinteistönomistajan kanssa ennen hakemuksen jättämistä. Työn alkaessa kutsutaan koolle aloituskokous, joka sisältyy asemakaavaprosessiin ja on kuvattu kaupungin toimintajärjestelmään. Kokoukseen osallistuvat kaupungin virastojen ja liikelaitosten edustajat sekä kiinteistönomistajan valitsema suunnittelija. Mukana ovat ympäristöpalvelujen, kunnallistekniikan ja rakennusvalvonnan asiantuntijat sekä tarvittaessa myös museon edustaja. Yhdessä käydään läpi hanke ja kultakin sen edistämiseksi tarvittavat toimet, kuten kuntatekniset ratkaisut, sekä eri osien yhtymäkohdat.*

## Käytetään ajantasaista kaavoitusohjelmaa työkaluna kaavoituksen vuosittaisessa johtamisessa

**K**aupungit laativat kaavoitusohjelmansa vähintään vuodeksi eteenpäin. Kaavoitusohjelma on yleensä julkaistu kaupungin verkkosivuilla ja tiivistettynä vuosittaisessa kaavoituskatsauksessa. Vuosittaista kaavoitusohjelmaa tulisi käyttää, kuten monet kaupungit tekevätkin, kaavahankkeiden aikatauluttamiseen, tavoitteiden asettamiseen ja seurantaan. Ohjelma mahdollistaa myös sujuvan tiedottamisen kiinteistönomistajille ja muille sidosryhmille. Osa hankkeista on priorisoitu kiireellisiksi, mikä tulee myös kertoa kaavoitusohjelmassa selvästi.

Kaavoituksen tulee olla johdettu prosessi, jonka etenemistä seurataan säännöllisesti. Kaavoitusohjelman etenemistä tulee arvioida vähintään puolivuosittain. Luonnollisesti kaavoitusohjelma elää vuoden aikana.

Kun kaavoitusohjelmaan tulee muutoksia, ja esimerkiksi uudet kiireelliset hankkeet syrjäyttävät muita hankkeita, kerrotaan näistä muutoksista aina välittömästi hankkeen osapuolille. Hankkeesta vastaava kaavoittaja toimii aina ensisijaisena yhteyshenkilönä, jonka tehtävänä on pitää osapuolet tietoisena mahdollisista aikataulumuutoksista.

Hyviä käytäntöjä ovat lisäksi seuraavat tavat toimia: ennen kuin hanke lisätään kaavoitusohjelmaan, on varmistuttu siitä, että hanke on kaupungin strategian mukainen ja siihen liittyvät riskit hyväksyttäviä. Lisäksi hankkeen omistajan kanssa on keskusteltu tavoitteista ja valmistelun ennakoidusta etenemisestä. Ajantasainen kaavoitusohjelma on jatkuvasti saatavilla kaupungin internetsivuilla.

## Kiteytetään kaupungin maankäyttöön liittyvät tavoitteet ja viestitään ne selvästi

**K**aupunkien maankäytön suunnittelun kulttuuria tulee kehittää kaupungin päättäjien kesken sellaiseksi, että monien eri päättäjien ja virastojen näkökulmat saadaan sovitettua yhteen, ja esitettyä kaupungin yhteisenä tahtotilana. Kaupungin tahtotila kirjataan muun muassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sen valmistelun yhteydessä.



Kaupungin sisäisessä työskentelyssä on tunnistettu monia hyviä käytäntöjä, jotka edistävät kaupungin sisäisen tahtotilan muodostumista ja sujuvoittavat toimintaa. Näitä ovat esimerkiksi:

- Maapolitiikka ja kaavoitus on yhdistetty siten, että nämä tukevat toinen toisiaan.
- Virastot ovat sitoutuneet siihen, että virastojen välisiä lausuntoja ei anneta, vaan asiat käsitellään ja päätetään yhteisissä kokouksissa.
- Lautakunnat pitävät yhteiskokouksia.
- Kaavoituksen työohjelma esitellään muille virastoille, jotta nämä osaavat ennakoida käsittelyyn tulevat asiat.
- Lautakunta työskentelee myös epävirallisesti, esimerkiksi opintomatkoilla.

### Valmistellaan kaupungin näkökulma kaavahankkeisiin yhteiskokouksissa

Kaupungin näkökulma kaavahankkeeseen kiteytyy viraston sisäisissä tapaamisissa, joissa monet eri henkilöt osallistuvat asian valmisteluun. Tämä edistää kaupungin yhteisen näkökulman muodostumista. Kaavoitusta moititaan ajoittain siitä, että toiminta on liian henkilöriippuvaista, ja että yksittäisen kaavoittajan omilla näkemyksillä voi olla suuri vaikutus kaavan sisältöön. Kaavoittajat toimivat kuitenkin aina virkavastuulla, mikä edellyttää huolellisuutta ja tasapuolisuutta.

Kaikissa kaupungeissa kaavoittajat käyvät viraston sisäistä keskustelua ja hakevat ratkaisua yhteistyössä. Suuremmissa kaupungeissa toimii esimerkiksi aluearkkitehtien johtamia verkostoja, ja lisäksi käytössä on monia erilaisia yhteistyötapoja ja -kokouksia. Sisäisten kokousten muodollisuus, osallistujamäärä ja toteutustapa vaihtelevat tarpeen mukaan, mutta oleellista on eri näkökulmien esiintuonti ja keskinäinen sparraus. Hyvin johdetut yhteistyökokoukset on koettu erinomaiseksi toimintatavaksi.

## Kehitetään kaavoituksen aloituskokouskäytäntöjä

**T**yypillisesti kaupungit järjestävät kaavoituksen aloituskokouksen kaavaprosessin alkuvaiheessa. Nimensä mukaisesti kokous aloittaa kaavahankkeen valmistelun, mutta aloituskokousten sisällöissä, toteuttamistavoissa ja ajankohdassa on eroja. Tästä syystä sana aloituskokous ymmärretään eri tavoilla eri kaupungeissa.

Ehdotamme aloituskokouskäytäntöjen kehittämistä siten, että kaavoitusta valmistelevalle vaiheelle järjestettäisiin *ensimmäinen aloituskokous* ja asemakaavan laatimisen käynnistyessä *toinen aloituskokous*. Molemmat kokoukset ovat tarpeellisia.

**ENSIMMÄISESSÄ ALOITUSKOKOUKSESSA** mukana ovat hankkeen kiinteistönomistajat ja kaavoittaja. Kokouksen tavoite on sopia kaupungin ja omistajien yhteistyöstä kaavahankkeen edistämiseksi. Kokouksessa sovitaan kaavahankkeen valmistelun tavoitteista, aikataulusta, osapuolten vastuista, velvollisuuksista ja panoksesta, tarvittavista selvityksistä, yhteyshenkilöistä ja yhteistyön toteuttamisesta sekä kustannuksista ja näiden jakautumisesta. Kaikista asioista ei tarvitse päättää ensimmäisessä kokouksessa, mutta oleellista on sopia näiden käsittelystä työn edetessä.

**TOISESSA ALOITUSKOKOUKSESSA** läsnä on kaavoittajan lisäksi myös kaupungin muiden virastojen ja liikelaitosten edustajat. Kokouksen ensisijainen tavoite on saattaa valmistelussa oleva kaavahanke kaupungin muiden yksiköiden tietoon, ja käynnistää heidän kanssaan tarvittava yhteistyö kaavan sujuvan valmistelun varmistamiseksi. Muut virastot, liikelaitokset ja yksiköt voivat aloittaa omien suunnitelmiensa valmistelun samaan aikaan kaavan laadinnan kanssa. Näin kaikki suunnitelmat valmistuvat yhtä aikaa kaavan kanssa, ja ne voidaan huomioida kaavaluonnoksessa. Tässä kokouksessa voidaan tarkentaa ensimmäisen kokouksen asioita.

Aloituskokouksiin liittyvät käytännöt on hyvä kirjata kaupungin toimintajärjestelmään ja kokouksista tulee myös laatia muistiot.



# Mahdollistetaan käyttö- tarkoituksen- muutokset

OHJAUS- JA PALVELUNÄKÖKULMA

KUSTANNUS-  
TIETOISUUS

PROSESSIN  
KEHITTÄMINEN

KÄYTTÖTARKOITUKSEN-  
MUUTOKSET

ONNISTUMISEN SEURANTA



## Mahdollistetaan käyttötarkoituksenmuutokset

**K**aupunkien ja yhteiskunnan muutostahti on kiihtynyt. Täydennysrakentamista ja yhdyskunnan tiivistämistä tarvitaan, koska voimakas kaupungistuminen jatkuu, ja ihmisten ja yritysten tarpeet muuttuvat nopeasti. Käyttötarkoituksenmuutoksien edistämiseksi tarvitaan uusia, entistä joustavampia käytäntöjä. Tavoitteena tulee olla yhteiskunnan dynamiikan tukeminen mahdollistamalla käyttötarkoituksenmuutokset ylipäänsä, ja erityisesti silloin, kun aika on ajanut rakennuksen tai alueen aikaisemman käytön ohi.

Kaavoituksen tulee osaltaan kyetä turvaamaan resurssien tehokas ja tarkoituksenmukainen käyttö edistämällä käyttötarkoituksenmuutoksia niin yksittäisten rakennusten kuin laajempien alueidenkin osalta. Kaavat joutuvat muuttumaan ja joustamaan. Yksi esimerkki yhdyskuntien uudistumisen tärkeydestä on se, että hallitus on päättänyt uudistaa kehittämisalueita koskevan säännösten käyttökelpoisiksi sekä yhdyskuntien uudistamista ja eheyttämistä paremmin palvelevaksi.

Esimerkiksi pääkaupunkiseudulla on yli miljoona neliometriä tyhjää toimistotilaa, joka sijaitsee yli tuhannessa rakennuksessa. Tämän tyhjän tilan määrä on noin 12 prosenttia toimistokannasta, mikä on kansainvälisestikin vertailtuna paljon. Samaan aikaan alueella on pula pienistä asunnoista. Tämä tilanne viestii siitä, että rakennusten alkuperäiset käyttötarkoitukset voivat tulla tiensä päähän niiden elinkaarta nopeammin, kun vanhat tilat eivät enää vastaa käyttäjien tarpeisiin. Tyhjien tilojen ylitarjontaa lisää myös työympäristöjen tilankäytön tehostuminen, jolloin tilaa tarvitaan selvästi vähemmän.

Rakennuksen käyttötarkoituksenmuutos on tyypillisesti niin kallis ja monimutkainen hanke, että se on kiinteistönomistajan viimeinen vaihtoehto, jota ei kevyin perustein toteuteta. Muutosprosessit ovat pitkäkestoisia, vaikeasti ennustettavia ja monimutkaisesti säädeltyjä. Esimerkiksi uudisrakentamistasoisten määräysten soveltaminen näihin kohteisiin ei ole taloudellisesti mahdollista, joten järkevät ratkaisut mahdollistavaa joustoa pitää löytyä. Käyttötarkoituksenmuutokohteiden osalta rakennuslupaprosessia voisi keventää sekä selvittää, voiko kaupunki tukea muutoksia perimällä nykyistä pienempiä korvauksia.

Jos käyttötarkoituksenmuutos jää toteuttamatta siitä syystä, että hanke ei ole taloudellisesti mahdollinen, tila jää todennäköisesti tyhjilleen. Tämä on aina huonoin vaihtoehto, sillä tyhjillään oleva toimitila aiheuttaa vain kustannuksia, rakennuksen kunto heikkenee ja lähiympäristön viihtyisyys laskee.

## Otetaan myönteinen kanta käyttötarkoituksenmuutoksiin

**K**äyttötarkoituksenmuutoksiin otetaan kaupungeissa erityisen myönteinen kanta osana normaalia kaupunkikehitystä. Kaavoitusorganisaatioiden tulisi asettaa tavoitteet käyttötarkoituksenmuutosten edistämiseksi ja tätä kautta kannustaa yhdyskuntien uudistamiseen.

## Määritellään alueet, joille halutaan käyttötarkoituksenmuutoksia

**M**ääritellään alueet, joilla käyttötarkoituksenmuutokset ovat erityisen tavoiteltavia. Määrittelyn valmisteluvaiheessa on luontevaa käydä keskustelua kaupungin ja yritysten kesken kokonaisvaltaisen näkemyksen saavuttamiseksi. Kaupunki voi määrittelyn yhteydessä myös arvioida mahdollisuutta keventää kaavamääräyksiä kyseisillä alueilla.

Tämän tyyppinen alueiden määrittely ei ajatuksena ole uusi. Suunnitelma alueen käyttötarkoituksen muuttumisesta on saatettu viestiä esimerkiksi laatimalla aluekohtaisia periaatteita kaavoitukselle. Toivottavien käyttötarkoitusten muutosalueiden määrittely edistäisi entisestään tehokkaampaa tiedonvaihtoa kaupungin ja toimijoiden kesken.

---

<sup>5</sup> Valtioneuvoston tiedote ”Hallitus on sopinut valtiontalouden kehyksistä: Vahva panostus kasvuun, työllisyyteen, oikeudenmukaisuuteen ja vakauteen”, 21.3.2014



### Case: Alueiden käyttötarkoituksenmuutokset ennakoitaviksi



*Tietty alue voidaan yleiskaavassa osoittaa käyttötarkoituksenmuutosalueeksi ja muutoksen linjaukset, joista sovitaan yhdessä ELY-keskuksen kanssa, kirjataan kaavaan. Näin yleiskaava kertoo ennalta, että kyseisen alueen käyttötarkoitus on muuttumassa ja miten tämä on tarkoitus toteuttaa.*

*Espoon Kerassa vanha asemanseudun teollisuusalue väistyy elävämmän ympäristön tieltä, mikä miellyttää useimpia alueella asuvia ja työskenteleviä.*

*Lahdessa yleiskaavaa päivitetään neljän vuoden välein.*

### Case: Espoon Kera



*Maanomistajat ovat olleet innolla mukana kehittämässä Keraa yhdessä kaupungin kanssa, jotta asemanseutu saadaan huomattavasti nykyistä parempaan käyttöön, kun tilaa vapautuu runsaasti muun muassa Inex partnersin logistiikkakeskuksen muuton seurauksena. Muuntojoustavaa kaupunkirakennetta suunnitellaan käsittelemällä aluetta kokonaisuutena, ei tontti kerrallaan. Tätä edellyttää muun muassa pysäköinnin toimivuus, joka on yksi eniten keskustelua herättävistä aiheista. Tulevaisuuden Kerassa autot eivät hallitse kaupunkikuvaa, vaan alueelle tulee asukkaiden toiveiden mukaisesti puistoja ja hyviä kävely-yhteyksiä, jotka luovat houkuttelevuutta ja elämyksellistä kaupunkitilaa.*

# Arvioidaan kaavoituksen onnistumista ja yhteistyön sujuvuutta

OHJAUS- JA PALVELUNÄKÖKULMA

KUSTANNUS-  
TIETOISUUS

PROSESSIN  
KEHITTÄMINEN

KÄYTTÖTARKOITUKSEN-  
MUUTOKSET

**ONNISTUMISEN SEURANTA**



## Arvioidaan kaavoituksen onnistumista ja yhteistyön sujuvuutta

**K**aavoituksen tulosten arviointia tulisi tehdä enemmän ja systemaattisemmin. Arviointi paljastaisi onnistumisia ja kehitystarpeita – onko esimerkiksi kaavoitettu oikeanlaisia asuntoja. Hyvin vähän kiinnitetään huomiota siihen, miten kaavalle asetetut tavoitteet todellisuudessa toteutuvat. Kaavoituksen arviointi on tärkeää ja luonteva osa kaupungin ja toimijoiden välistä vuoropuhelua. Erityisen tärkeää olisi tarkastella alueita, joilla rakentaminen ei ole käynnistynyt valmiista kaavasta huolimatta, jotta tähän johtaneet syyt voidaan tunnistaa.

Kaupungeissa on hyvin vaihtelevia käytäntöjä arvioida ja käydä arviointeihin perustuvaa keskustelua erilaisista kaavoitukseen liittyvistä kysymyksistä. Kaupungit seuraavat kaavoituksensa tuloksellisuutta esimerkiksi kaavoitettujen rakennusoi-keuksien määrillä. Lisäksi suurimpien kaupunkien kaavoituksen sujuvuudesta ja tuloksellisuudesta kerätään säännöllisesti tietoa, jota käsitellään kaupunkien kaa-voittajien yhteiskokouksissa.

## Kaavahankkeen sujuvuutta ja prosessia arvioidaan kaavoituksen päättymisen jälkeen

**M**yös kaavoitusprosessia ja sen sujuvuutta eri osapuolten näkökulmasta tulee arvioida kaavoituksen valmistuttua. Kaupungin tulisi pyytää palautetta etenkin rakennuttajalta ja rakentajalta. Luonteva arviointihetki on kaavan valmistumisen tai hyväksymisen jälkeen. Arvioinnin tekeminen tulee sisällyttää osaksi kaupungin kaavoitusprosessia, ja luoda menettely palautteen dokumentointiin ja kehitysmahdollisuuksien käsittelyyn. Kaavoituksen aloituskokouksessa olisi hyvä sopia arvioinnin toteuttamisesta.

Arviointia varten tulee kehittää määrämuotoinen ja yhtenäinen työkalu, joka yksinkertaisimmillaan on internetkysely tai palautekokous. Arvioinnissa voidaan käsitellä esimerkiksi seuraavia asioita:

- Vastasiko kaavoituksen lopputulos (hyväksytty kaava) tavoitteita, jotka oli yhdessä asetettu?
- Miten yhteistyö kiinteistönomistajan ja kaavoittajan välillä sujui?
- Sovittiinko kaavoitusprosessin ennakoidusta kestosta ja sisällöstä ja miten tämä arvio toteutui?
- Oliko prosessin läpinäkyvyys ja avoimuus riittävää?

## Kunnan kaavoitusprosessia arvioidaan säännöllisesti

**E**dellisessä kohdassa mainittu kaavahankkeen palautteen kerääminen tuottaa kaupungille tietoa yksittäisten hankkeiden kokemuksista. Tätä tietoa voidaan käyttää pohjana arvioitaessa kaavoituksen tuloksellisuutta kokonaisuutena. Myös kaavoituksen kestoa tulisi mitata, jolloin kokonaisarvioinnissa voitaisiin arvioida kaavoituksen nopeutta laajemmin.

Kaavoitusprosessin kokonaisarvioinnissa voitaisiin tarkastella esimerkiksi kaavoitusohjelman toteutumista, yleisiä huomioita kaavoituskäytännöistä sekä ennakoida tulevien vuosien kaavoitukseen liittyviä kysymyksiä. Oleellista on, että kaavoitukseen osallistuneet tahot voivat tuoda esiin omia huomioitaan ja toiveitaan. Sopiva aikaväli arvioinnille on esimerkiksi 2-3 vuotta.

## Yhteenveto suosituksista

### Kirkastetaan kaavoituksen ohjaus- ja palvelunäkökulma

- Suosituksia kiinteistönomistajille ja -kehittäjille yhteistyöhön kaavoittajien kanssa

### Lisätään tietoisuutta ja vastuuta kustannusten muodostumisesta

- Arvioidaan asemakaavan taloudellisuus ja kaavamääräysten kustannusvaikutus kaavoituksen aikana
- Teetetään selvitys kaavamääräysten kustannusvaikutuksista
- Pelkistetään asemakaavoja määräyksiä poistamalla
- Otetaan käyttöön mahdollisuus poiketa maankäyttömaksuista

### Kehitetään yhteistyötä kaavoitusprosessissa

- Käytetään ajantasaista kaavoitusohjelmaa työkaluna kaavoituksen vuosittaisessa johtamisessa
- Kiteytetään kaupungin maankäyttöön liittyvät tavoitteet ja viestitään ne selvästi
- Valmistellaan kaupungin näkökulma kaavahankkeisiin yhteiskokouksissa
- Kehitetään kaavoituksen aloituskokouskäytäntöjä

### Mahdollistetaan käyttötarkoituksenmuutokset

- Otetaan myönteinen kanta käyttötarkoituksenmuutoksiin
- Määritellään alueet, joille halutaan käyttötarkoituksenmuutoksia

### Arvioidaan kaavoituksen onnistumista ja yhteistyön sujuvuutta

- Kaavahankkeen sujuvuutta ja prosessia arvioidaan kaavoituksen päättymisen jälkeen
- Kunnan kaavoitusprosessia arvioidaan säännöllisesti

## RAKLIn Yhdyskunta ja infra -johtoryhmä 2014-2015

*Karhula Mervi, Liikennevirasto, puheenjohtaja*

*Roininen Petri, Core Capital Oy, puheenjohtaja*

*Aho Mikko, Helsingin kaupunki, Kaupunkisuunnitteluvirasto*

*Asikainen Hannu, Helsingin kaupunginkanslia*

*Cavander Petri, Rakennuttajatoimisto HTJ Oy*

*Erälahti Jussi, Sweco PM Oy*

*Hukkanen Pasi, Ramboll CM Oy*

*Laine Tarja, Vantaan kaupunki*

*Matikainen Jarkko, Finavia*

*Rinta-Erkkilä Raija, SOK*

*Sikander Ilmari, Ramboll Projektikonsultointi Oy*

*Strandman Ari, Suomen ympäristökeskus SYKE*

*Suomalainen Tomi, Senaatti-kiinteistöt*

*Tanhuanpää Veli-Pekka, Sponda Oyj*

*Tanska Harri, Espoon kaupunki*

*Toivonen Veli-Pekka, Lahden kaupunki*

*Vehviläinen Matti, Liikennevirasto/ELY-keskus*

*Yli-Villamo Harri, VR-Yhtymä Oy*

*Johtoryhmän sihteerit:*

*Nousiainen Mikko*

*Lesonen Tuomas*



**RAKLI**  
*Tilaa elämälle*

*RAKLI kokoaa yhteen kiinteistöalan ja rakennuttamisen  
vastuulliset ammattilaiset. Varmistamme, että Suomessa  
on tilaa hyvälle elämälle.*

[www.rakli.fi](http://www.rakli.fi)