



## Seudulle tärkeiden maankäyttö- ja liikennehankkeiden edistäminen

**Haaste 5:** Kaavoitus- ja lupaprosessit kestävät liian pitkään

### Valitusoikeuden rajoittaminen, tuomioistuinten resurssit

Kaavapäätöksestä voi valittaa kuka tahansa kunnan jäsen riippumatta siitä, koskeeko päätös hänen oikeuksiaan. Valittajalla ei tarvitse olla mitään sidettä tai suhdetta alueeseen, jota kaavapäätös koskee, vaan pelkkä kunnan jäsenyys mahdollistaa kaavavalituksen tekemisen. Toisin on esim. rakennuslupa-asioissa, joissa valitusoikeus on rajattu vain niihin, joiden oikeutta asia koskee eli asianosaisiin (MRL 192 §). Jos muutoksenhaun edellytyksenä vaadittaisiin myös kaavoitusprosessissa tehtävää muistutusta, kunnan kaavoittaja voisi varautua mahdollisiin valituksiin, ja tällöin välttyttäisiin yllättäviltä valituksilta. Ruotsissa valitusoikeuden saaminen edellyttää muistutuksen tekemistä kaavan tarkastusaikana (Plan- och bygglag 13:11 §).

Yhteiskunnallisesti merkittävien kaava-asioiden käsittelyaika hallinto-oikeuksissa oli vuonna 2019 10,7 kuukautta. Asemakaava-asiat viipyivät hallinto-oikeuksissa 10,4 kuukautta (Tuomioistuinten työtilastoja vuodelta 2019, Oikeusministeriön julkaisuja

2020:4 [https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/162138/OM\\_2020\\_4\\_th.pdf?sequence=4&isAllowed=y](https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/162138/OM_2020_4_th.pdf?sequence=4&isAllowed=y)).

Tunnetuin esimerkki kaavavalituksen negatiivisista vaikutuksista on Helsingin Kalasataman Redin rakennushanke, joka viivästyi valituksen vuoksi yli kaksi vuotta ja tuli ennakoitua huomattavasti kalliimmaksi (<https://www.kauppalehti.fi/uutiset/rakentaja-valitusvirresta-ottaa-raskaasti-paahan/0afc3aef-9392-36eb-84ea-b368d3c4f402>).

Helsingin Sanomien v. 2018 tekemän laajan selvityksen (<https://www.hs.fi/kaupunki/art-2000005714671.html>) mukaan Espoon, Helsingin ja Vantaan asukkaat valittavat noin joka kymmenennestä asemakaavasta. Yleisin valitussyy on naapurustoon osuva lisä- ja täydennysrakentaminen. Tutkitut valitukset menestyivät huonosti - esim. yksityishenkilöiden ja taloyhtiöiden tekemistä n. 100 valituksesta vain kaksi johti kaavapäätöksen kumoamiseen. Helsingissä asemakaavavalitusten määrä on viime vuosina kasvanut – noin puolet asemakaavavarannosta on valituksenalaista (Helsingin maankäyttöjohtaja Rikhard Manninen).

Rakennusteollisuus RT:n, RAKLIn ja EK:n Keskustelupaperi kaavoitus- ja valitusjärjestelmän tulevaisuudesta v. 2018 ([https://www.rakennusteollisuus.fi/globalassets/ajankohtaista/ajankohtaista-liitteet/2018/keskustelupaperi\\_valitusoikeus.pdf](https://www.rakennusteollisuus.fi/globalassets/ajankohtaista/ajankohtaista-liitteet/2018/keskustelupaperi_valitusoikeus.pdf)): Suurten kaupunkien kaavoittajien mielestä valitusten aiheuttamat viiveet haittaavat kaavaprosessia huomattavasti. Valitukset viivästyttävät usein yhteiskunnallisesti merkittäviä rakennushankkeita ja aiheuttavat monenlaisia haittoja kuntalaisille, kunnille ja rakennuttajille. Valitusten sijaiskärsijöiksi joutuu usein suuri joukko kuntalaisia, kun asuntotuotanto ja palveluiden syntyminen hidastuvat, yritysten toiminta vaikeutuu ja kunnat menettävät investointeja alueellaan.

## HELSINGIN SEUDUN KAUPPAKAMARI



Ympäristöministeriön v. 2019 teettämässä selvityksessä ”Asemakaavoitus ja asianosaisperusteinen valitusoikeus” ei valitusoikeuden rajoittamista pidetty mahdollisena ([https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/161841/YM\\_2019\\_27\\_asekaavoitus\\_s\\_.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/161841/YM_2019_27_asekaavoitus_s_.pdf?sequence=1&isAllowed=y)). Oikeusprosessin nopeuttamisen keinona hallinto-oikeuksien edustajat pitivät riittäviä resursseja (s. 64).

### **Kaavoituksen kesto ja yksityiskohtaisuus, yksityisen aloiteoikeus**

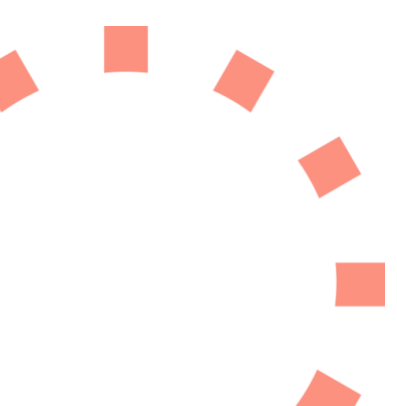
RAKLIn ja Kiinteistöliiton selvitys vuodelta 2021 osoittaa, että kaavavaatimusten yhteisvaikutus voi olla merkittävä asuntorakentamisen hintaan vaikuttava tekijä ([https://view.24mags.com/sites/all/files/public\\_files/documents/rakli/335f10aa292bffe8eefdc91bc44301/document.pdf](https://view.24mags.com/sites/all/files/public_files/documents/rakli/335f10aa292bffe8eefdc91bc44301/document.pdf)). Yksittäisten määräysten muodostama kokonaisuus voi merkittävästi joko nostaa tai laskea asunnon tuottamisen kustannuksia. Määräysten kustannukset vaikuttavat hankkeiden käynnistämisen kannattavuuteen, ja sitä kautta asuntojen tarjontaan, vuokraan ja hankintahintaan (suositukset s. 33-34).

YM:n raportti ”Asemakaavoituksen muutokset Suomen kasvuseuduilla” ([https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/80531/YMra\\_20\\_2017.pdf?sequence=6&isAllowed=y](https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/80531/YMra_20_2017.pdf?sequence=6&isAllowed=y)): Asemakaavaprosessi kesti tutkimuskunnissa vuosina 2014–2015 keskimäärin (mediaani) 15,6 kuukautta. Tämä on noin puolet enemmän kuin kymmenen vuotta aikaisemmin, jolloin kaikkien tutkimuskuntien kaavoituksen keston mediaani oli 10,3 kuukautta. Poikkeuksellisen paljon kesto on pidentynyt suurten kaupunkien uusissa kaavoissa, joissa se yli kaksinkertaistui kymmenessä vuodessa. Noin kolmannes kaavoista kestää yli kaksi vuotta. Yli 24 kuukautta ja yli 30 kuukautta kestävät kaavat lisääntyivät 8–15 prosenttiyksikköä eri kuntatyypeissä kymmenessä vuodessa.

Liian yksityiskohtaisen kaavoituksen ja kaavavalitusten haitoista: Saku Sipolan haastattelu Kauppakamari-verkkolehdeissä 30.11.2022.

Suurin osa rakentamisesta tapahtuu kaupunkiseuduilla ja on hankelähtöistä. Erityisesti kasvavilla kaupunkiseuduilla hankelähtöinen täydennysrakentaminen ja rakennusten käyttötarkoituksen muutokset tulevat olemaan yhä keskeisemmässä roolissa, mikä edellyttää kuntien ja yksityisten toimijoiden yhteistyön lisäämistä. Yhteistyö on kunnille mahdollisuus tehostaa maankäytön tavoitteiden toteuttamista ja saada lisäresursseja maankäytön suunnitteluun kaavamonopoli säilyttäen.

Norjan esimerkki yksityisen tahon kaavanlaatimisoikeudesta (YM:n selvitys: [https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/161779/YM\\_24\\_2019\\_TV%20eraiden%20maiden%20alueidenkayton%20suunnittelujarjestelmiin.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/161779/YM_24_2019_TV%20eraiden%20maiden%20alueidenkayton%20suunnittelujarjestelmiin.pdf?sequence=1&isAllowed=y)): Yksityisillä, hankekehittäjillä, organisaatioilla ja muilla viranomaisilla on oikeus ehdottaa yksityiskohtaista kaavaa. Näillä tahoilla on oikeus saada asia käsiteltäväksi kunnassa ja kunnan kannanotto ehdotuksen johdosta.





Yksityisen ehdotuksen on sopeuduttava kuntakaavan alueosaan ja siinä oleviin määräyksiin.

Yksityiskohtaisen kaavan laatijalla on oltava tehtävän edellyttämä asiantuntemus. Ehdotuksen jälkeen kunnalla on 3 kk aikaa päättää, laitetaanko se nähtäville ja käsittelyyn. Kunta voi myös esittää vaihtoehtoja. Jos kunta ei katso olevan edellytyksiä ehdotuksen eteenpäin viemiselle, kunnan on ilmoitettava siitä hakijalle kolmen viikon kuluessa (s. 41).

**Toimenpide:** Rajoitetaan valitusoikeutta asemakaava-asioissa vain asianosaisiin eli niihin, joiden oikeutta asia koskee ja jotka ovat kuulemisvaiheessa jättäneet asiasta muistutuksen.

**Toimenpide:** Lisätään tuomioistuinten resursseja valitusten käsittelyn nopeuttamiseksi.

**Toimenpide:** Velvoitetaan viranomaiset ilmoittamaan arvio kaavamenettelyn kestosta ja säädetään lupaprosessien kestolle määräaika.

**Toimenpide:** Kielletään liian yksityiskohtainen kaavaohjaus laissa.

**Toimenpide:** Kirjataan lakiin kunnan jäsenen oikeus tehdä aloite asemakaavan laatimiseksi ja muuttamiseksi sekä kunnalle velvollisuus käsitellä aloite määräajan kuluessa. Kiinteistönomistajalle tulee antaa mahdollisuus valmistella kaava kunnan päätettäväksi, ellei kunta määräajassa päätä valmistella sitä itse.