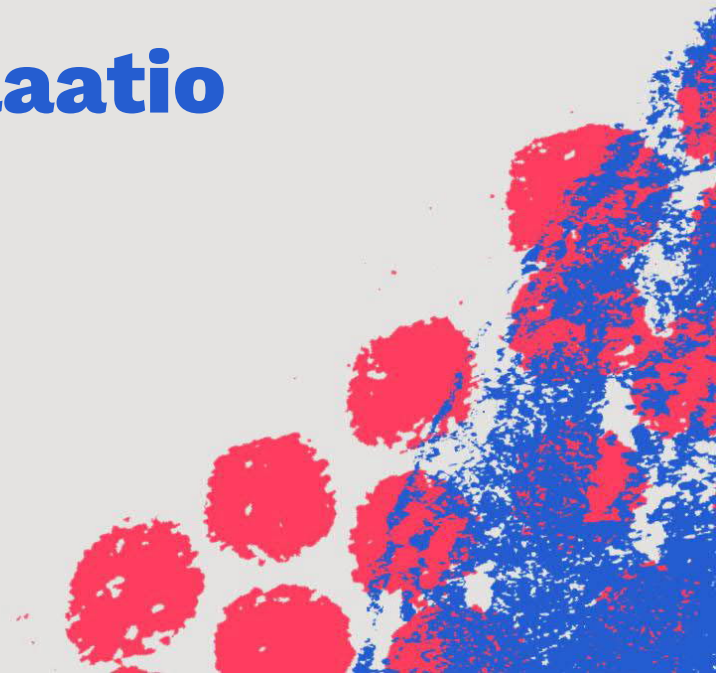


# Kuntakaavasimulaatio

Loppuraportti 28.2.2020

Kuntaliitto, Alueet ja yhdyskunnat



## Sisällysluettelo

1. Hankkeen kuvaus
2. Simulaation tulokset
  - Tie asemakaavasta ja yleiskaavasta yhteen kuntakaavaan
  - Vaikutukset kunnan sisäisiin prosesseihin
  - Yhden kuntakaavan mahdollisuudet haasteet ja kehittämisideat
3. Hankkeen johtopäätökset
  - Vaikutukset kunnan maankäytön kehittämiseen
  - Vaikutukset kaavojen toteuttamiseen ja rakentamisen ohjaukseen
  - Vaikutukset osallistumiseen ja vuorovaikutukseen
  - Vaikutukset kuntatalouteen
4. Hankkeen terveiset lainvalmisteluun

Liitteet

Esimerkkitapausten esittely

Hankkeen tilaisuudet

Työpajojen koosteet

# 1. Hankkeen kuvaus

## Yksi kuntakaava ja alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää koskevien säännösten valmistelu

- Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää koskevat pykäläluonnokset perusteluineen olleet laajalla kommenttikierroksella 22.11.2019 asti.
- Saatujen kommenttien ja [yhtä kuntakaavaa koskevan simuloinnin pohjalta](#) tehdään ratkaisu valittavasta suunnittelujärjestelmästä.
- Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmän kannalta on keskeistä, säilytetäänkö yleis- ja asemakaava vai edetäänkö yhden kuntakaavan pohjalta.
- Yhden kuntakaavan malli sisältäisi
  - [kehittämisperiaatteita](#) koskien kunnan alueiden yleispiirteistä suunnittelua.
  - rakentamista ja muuta alueidenkäyttöä [ohjaavia elementtejä](#).

# Kuntakaavasimulaatio -hanke

- Ympäristöministeriön tilaama kehittämishanke 15.8. – 15.12.2019.
- Hankkeen tarkoituksena on selvittää yhteen kuntakaavaan siirtymisen vaikutuksia
  - kunnan yhdyskuntarakentamisen suunnittelun ja toteutuksen kokonaisuuden prosessiin ja
  - kunnan mahdollisuuksiin huolehtia yhdyskuntien kestävästä kehittämisestä.
- Tarkasteltavat näkökulmat esimerkkitapausten kautta
  - Yhden kuntakaavan vaikutukset kunnan maankäytön kehittämiseen, kunnan sisäisiin prosesseihin, osallistumiseen ja vuorovaikutukseen sekä kuntatalouteen.
- Toteutetaan vuorovaikutuksessa ympäristöministeriön Tulevaisuuden maankäyttöpäätökset (TUMA) -hankkeen kanssa
  - Hankkeessa voidaan hyödyntää TUMA-hankkeessa tehtävää tietomalli/käsittemallityötä.
  - Hanke tarjoaa vertaistukea TUMA-hankkeen käsittemallien simulointiin laajemmassa kuntaympäristössä.

5

KUNTA  
LIITTO

## Hankkeen tavoitteet

- Lopputuloksena on eri kaavatilanteita havainnollistava simulointi siitä, miten kaavaprosessi ja kaavojen aluevaraukset sekä kaavamääräykset vaikuttavat yhden kuntakaavan mallissa:
  - kaavaprosessin aikaiseen osallistumiseen,
  - oikeusvaikutusten kohdentamiseen,
  - viranomaisten hallinnollisiin vastuisiin (ml. kunnan vastuut ja sitouttaminen sekä muiden viranomaisten vastuuttaminen),
  - kuntalaisten vastuisiin ja oikeuksiin,
  - rakentajan vastuisiin ja oikeuksiin (maanomistaja, rakennuttaja ja rakentaja),
  - kuntatalouden investointeihin ja palveluverkkoon sekä
  - elinympäristön laatuun ja yhdyskuntarakenteen toimivuuteen.
- Lisäksi tarkastellaan nykyjärjestelmän kehittämismahdollisuuksia.

6

KUNTA  
LIITTO

# Simuloitavat esimerkkitapaukset

- **Jyväskylässä** simuloitiin kaupunkiseututaso kysymyksiä ja toteuttamista ohjaavan kaavan mittakaavaerojen yhteensovitusta, esimerkkinä Kankaan alue.
- **Lappeenrannassa** simuloitiin kumppanuuskaavoituksen ja kunnan omien kaavallisten tavoitteiden yhteensovitusta, esimerkkinä Citykorttelin asemakaava.
- **Hyvinkäällä** simuloitiin keskustan kehittämisen problematiikkaa, esimerkkinä keskustakorttelin alue ja kauppakeskuksen asemakaava.
- **Iisalmessa** simuloitiin strategisen otteen, taajamien asemakaavoituksen ja maaseutualueiden kehittämisen yhteensovittamista, esimerkkinä keskustan ja Kirman seudut.
- **Ilmajoella** simuloitiin kunnan yleispiirteisten maankäytön tavoitteiden ja toteutusta ohjaavien suunnitelmien yhteensovitusta, esimerkkinä keskustan yleiskaavaluonnos ja kaksi asemakaavaehdotusta.

## Hankkeeseen osallistujat

### Ohjausryhmä

Kuntaliitto: Anne Jarva, Matti Holopainen, Minna Mättö ja Linda Toivonen

Ympäristöministeriö: Antti Irjala, Juha Nurmi, Maija Neva ja Mirkka Saarela

### Esimerkkikuntien edustajat

Jyväskylä: Mervi Vallinkoski, Nana Pentti, Arto Sipinen ja Juha Kantanen

Lappeenranta: Maarit Pimiä, Annamari Kauhanen ja Hanna-Maija Marttinen

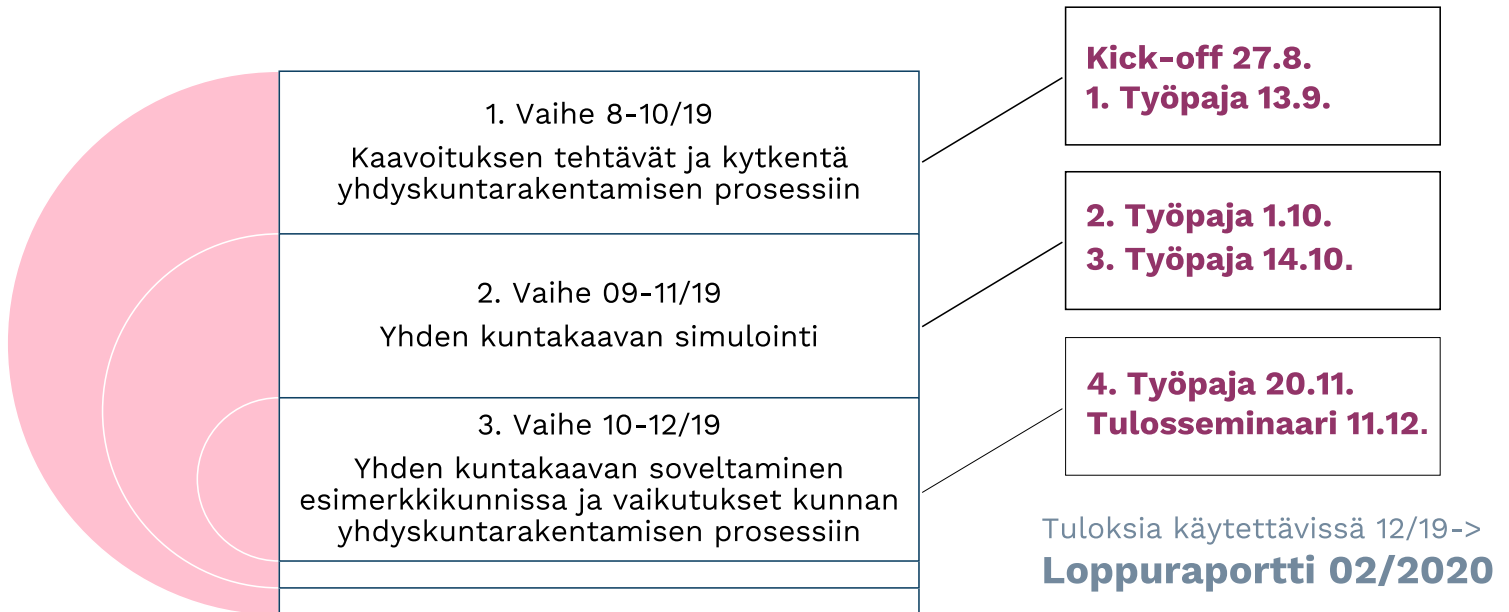
Hyvinkää: Anitta Ojanen ja Janne Oittinen

Ilmajoki: Sari Niemi, Hannele Keravuori ja Pirjo Karppinen

Iisalmi: Ari-Pekka Laitalainen ja Tapio Mäntymaa

Hankkeen tilaisuudet olivat avoimia. Hankkeen työpajatyöskentelyä sparrattiin yhteensä **37 eri kunnasta** joko paikan päällä tai etäyhteydellä. Lisäksi työpajoihin osallistui asiantuntijoita maakuntien liitoista, Suomen luonnonsuojeluliitosta, Suomen ympäristökeskuksesta, Kuntaliitosta, maanmittauslaitoksesta, ympäristöministeriöstä ja TUMA –hankkeen konsultteja.

# Kuntakaavasimulaation eteneminen



9

KUNTA  
LIITTO

- Kuntakaavasimulaatio –hanke toteutettiin verkkotyöpajojen sarjana, jossa selvitettiin yhdessä kuntien kanssa, miten yhteen kuntakaavaan siirtyminen vaikuttaisi kunnan yhdyskuntarakentamisen prosessiin ja mahdollisuuksiin huolehtia yhdyskuntien kestävästä kehittämisestä.
- Ensimmäisessä vaiheessa (Kick-off ja 1. työpaja) tehtiin tilannekatsaus kaavojen keskeisiin tehtäviin ja tavoitteisiin sekä koottiin näkemyksiä kuntakaavoituksen liittymäpinnoista kunnan muihin prosesseihin. Esimerkkitapausten kautta kuvattiin kunnan yhdyskuntarakentamisen suunnittelun ja toteuttamisen prosessi (mm. maapolitiikan, kaavoituksen ja lupajärjestelmän suhde) ja jäsennettiin nykyisten asema- ja yleiskaavojen tehtäviä. Esimerkkien avulla arvioitiin, miten nämä tehtävät voitaisiin toteuttaa yhden kuntakaavan mallissa ja miten muutos vaikuttaisi kuntien kaavoitustyöhön.
- Hankkeen toisessa vaiheessa (2. ja 3. työpaja) modifioitiin esimerkkitapausten yleis- ja asemakaavojen laadintaa esitetyn yhden kuntakaavan sisällön mukaisesti. Tunnistettiin yhden kuntakaavan etuja ja haasteita. Lisäksi tarkasteltiin esimerkkikuntien tietojärjestelmiä ja esimerkkitapausten tilaa digitaalisina tuotteina.
- Hankkeen kolmannessa (4. työpaja ja tulosseminaari) eli viimeisessä vaiheessa simuloitiin esimerkkitapausten kaavatilanteita yhden kuntakaavan mallissa. Esimerkkikuntiin lähetettiin simulaatiohaaste, jossa kuntia pyydettiin hahmottamaan ja arvioimaan, miten niiden nykyiset kaavatilanteet voitaisiin ratkaista uudessa tilanteessa.
- Lisäksi arvioitiin simulaatioiden pohjalta, miten yksi kuntakaava vaikuttaisi kunnan yhdyskuntarakentamisen prosessiin ja kuvattiin yleispiirteisellä tasolla vaikutukset:
  - maankäytön kehittämiseen, toteuttamiseen ja ylläpitoon,
  - kunnan sisäisiin prosesseihin,
  - osallistumiseen ja vuorovaikutukseen sekä
  - kuntatalouteen.
- Hankkeen tulosseminaarissa esimerkkikunnat esittivät eri teemoista käsin, mitä yhteen kuntakaavaan siirtyminen tarkoittaisi kunnille. Nämä esitykset muodostivat hankkeen keskeiset tulokset yhdessä Kuntaliiton esittämän yhteenvedon kanssa. Tulosseminaari kuvattiin suorana lähetyksenä ja siitä tehtiin tallenne (<https://www.kunta.tv/suorat-lahetykset/kuntaliitto-live/kuntakaavasimulaation-tulosseminaari-11-12-2019/>).

10

KUNTA  
LIITTO

## 2. Simulaation tulokset

### Simulaatiohaasteen toteutus

- Simulaatiohaastetta pohjustettiin analysoimalla tarkasteltavien kaavojen merkintöjä ja määräyksiä sekä pohtimalla, miten ne esitettäisiin yhden kuntakaavan mallissa. Kaavamerkintöjä ja -määräyksiä analysoitiin niiden ohjausvaikutusten, kohdentumisen ja luonteen (kehittämisperiaatteet, toteuttamista ohjaavat elementit ja informatiiviset elementit) perusteella. Lisäksi selvitettiin, miten kaavan laatiminen tulisi järjestää kuntakaavoituksen vaiheistuksen ja päätöspolun näkökulmasta, jotta päästäisiin samaan tilanteeseen kuin nykyisellä kaavoitustavalla.
- Varsinainen simulaatiohaaste oli kaksivaiheinen: ensimmäisessä vaiheessa esimerkkikuntia pyydettiin vastaamaan esitettyihin kysymyksiin (4. työpaja) ja toisessa vaiheessa kunnat syvensivät simulaatiohaastetta teemakohtaisesti (tulosseminaari). Myös Kuntaliitto vastasi simulaatiohaasteeseen asiantuntijaryhmällään ja esitti näkemyksensä yhden kuntakaavan vaikutuksista erityisesti kestävään kuntatalouteen.
- Simulaatiohaasteen aineisto vaikutti oleellisesti hankkeen keskeisiin tuloksiin.

# Simulaatiohaaste:

## Kuntakaavan elementit

- Mitä esitettäisiin kehittämissperiaatteissa?
- Millaisia olisivat toteuttamista ohjaavat elementit?
- Mitä siirrettäisiin informaatioaineistoon?

## Kevennysmahdollisuudet

- Mitä voisi siirtää rakennusjärjestykseen?
- Mitä voisi siirtää harkittavaksi lupavaiheessa?
- Mitä voisi jättää kokonaan pois?

## Vaiheistus ja päätöksenteko

- Jos aloitettaisiin tyhjältä pöydältä?
- Jos lähtökohtana olisi aikoinaan voimassa ollut kaavatilanne?
- Jos muutos toteutettaisiin nykyisen kaavatilanteen päälle?

## Mahdollisuudet ja uhat

- Miten kaavatyö muuttuisi?
- Miten kaavan toteuttaminen muuttuisi?
- Miten kunnan sisäinen yhdyskuntarakentamisen prosessi muuttuisi?

# Tie asemakaavasta ja yleiskaavasta yhteen kuntakaavaan

Ilmajoen ja Jyväskylän vastaukset simulaatiohaasteeseen





## ”Pienen kunnan resurssit yksin eivät riitä – apua digitalisaatiosta ja kuntayhteistyöstä”

Ari-Pekka Laitalainen, Ilmajoen kunta

KUNTA  
LIITTO

## Ilmajoen simulaatioharjoitus lyhyesti

- Ilmajoki edustaa useita pieniä kuntia, joiden resurssit eivät yksin riitä.
  - Pienissä kunnissa avainasemassa ovat kuntien yhteistyöhankkeet ohjelmistojen ja konsulttipalvelujen hankinnassa, mutta tavoitteena on jatkossakin säilyttää itsenäinen kaavoitustoimi.
- Yleis- ja asemakaavoilla pärjätään, eivätkä eri suunnittelutasojen ohjaustavoitteet tule muuttumaan.
  - Suunnittelutehtävinä mm. suurmaatalouden ja asumisen yhteensovittaminen.
  - Ilmajoella kunnan strategia johdetaan yleiskaavatasolle, jossa esitetään koko yhteiskunnan toimintojen kirjo.
  - Lisäksi tarvitaan asemakaavatasoista suunnittelua ja sen tasoisia tarkempia selvityksiä.
  - Rakennusjärjestyksellä pystytään myös luomaan ohjeet ja käytännöt ohjaamaan toimintaa.
- Yhden kuntakaavan eduksi tunnistettiin koko kunnan alueen saattaminen kaavoituksen piiriin. Ohjaustarvetta on myös asemakaava-alueiden ulkopuolisilla 'valkoisilla' alueilla. Yleiskaavan laatiminen on pienelle kunnalle työläs prosessi ottaen huomioon, että on alueita, jonne ei ole tulossa muutoksia.
- Suurin etu nähtiin digitalisaation tuomassa hyödyssä. Tiedonhallintaa pitäisi kehittää, jotta mm. selvitykset saataisiin samaan tietosisältöön. Tietojärjestelmän kehittäminen auttaa informaation jakoa ja päätöksentekoa. Myös paikkatietoa tulisi pystyä hyödyntämään entistä paremmin.

**Yhteen kuntakaavaan siirtymisen pitää tuottaa etuja kuten tehokkuutta, sujuvoittamista ja parantuvaa suunnittelun näkyvyyttä. Muutoksia ei kannata tehdä itse muutoksen takia.**



**ILMAJOEN KUNTA**

**”Jos kehittämisperiaatteita muutetaan hankekaavoituksen yhteydessä, on arvioitava, kuinka laajoja selvityksiä ja arviointeja tarvitaan”**

Juha Kantanen, Jyväskylän kaupunki

KUNTA  
LIITTO

## Jyväskylän simulaatioharjoitus lyhyesti

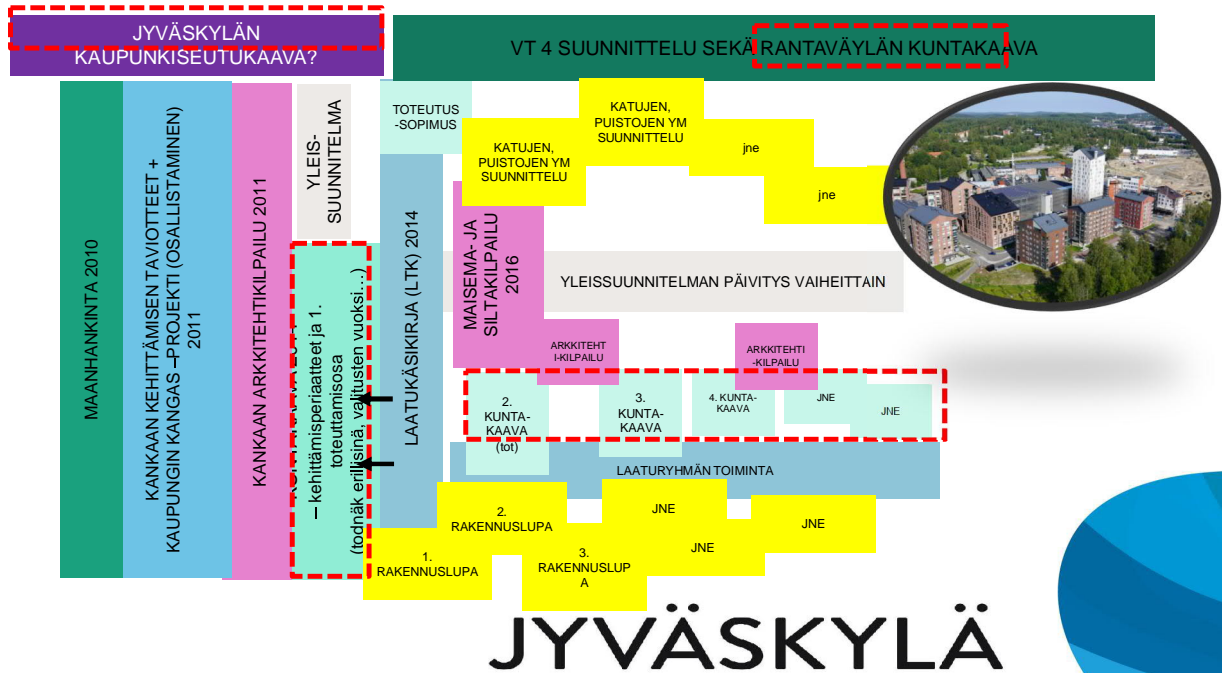
- Jyväskylän tapauksessa kaupunkiseutukaava voisi korvata esitystavaltaan nykyisen kunnan kattavan strategisen yleiskaavan. Kankaan osayleiskaavat voitaisiin muuttaa kehittämisperiaatteiksi alue- ja viivamerkintöineen ja asemakaavatasoista ohjausta tehtäisiin kuntakaavan toteuttamisosalla.
- Katsottiin, että jos yleiskaava muutetaan kehittämisperiaatteiksi, yleispiirteisen suunnittelun rooli heikkenee suhteessa tarkempaan suunnitteluun etenkin aluevarauksien toteutumisen kannalta.
- Nykyinen yleiskaava antaa 'vääntöä' toteutukseen. Hankekaavoissa on tärkeää yleispiirteisen suunnittelun vahva rooli, jotta viherrakenteen ja liikennejärjestelmän suunnittelu ja rakentaminen toteutuu. Näiden teemojen avaaminen vaatii riittävästi selvityksiä ja vaikutusten arviointeja, joten kaikkia kehittämisperiaatetason kysymyksiä ei voitaisi muuttaa ilman laajempaa kehittämisosion avaamista.
- Nykyiset yleis- ja asemakaavataso nimet kertovat mittakaavasta ja niillä on selkeät sisältövaatimukset, jotka helpottavat kuntalaisten ja luottamushenkilöiden ymmärrystä kaavoitusasioissa.
- Ehdotettu yhden kuntakaavan malli ei toisi Jyväskylään uusia parannuksia vaan 'homma' toimii nykyisen lain puitteissa. Uudistusta pitäisi viedä eteenpäin parantamalla nykyistä yleis- ja asemakaavoitusta.

## KANKAAN ALUEEN SUUNNITTELU- JA TOTEUTUSPROSESSI PÄÄPIIRTEISSÄÄN 2010 →



- Kuvassa on kuvattu Kankaan alueen toteutusprosessia pääpiirteittäin. Alue on hankittu aikanaan etuostolla, jonka jälkeen sen suunnitteluun on kuulunut eri vaiheita, suunnittelukilpailuja, kaavoja, sopimuksia, asemakaavan päivittämistä, laatu- ja ympäristöselvityksiä ja rakennuslupia. Jyväskylässä on voimassa koko kaupungin kattava yleiskaava ja Kankaan alueelle laadittiin oma osayleiskaava. Simulaatioharjoituksessa pohdittiin erityisesti osayleiskaavan roolia suhteessa yleis- ja asemakaavaan.

## MITEN PROSESSI OLISI VOINUT KULKEA, JOS OLISI KUNTAKAAVA?



# JYVÄSKYLÄ

- Kuvassa on esitetty Kankaan alueen suunnittelu- ja toteuttamisprosessi yhden kuntakaavan mallissa. Muutokset on korostettu punaisiin katkoviivoihin. Proessin pääkohdat olisivat samat: käytössä olisi koko kunnan kattava yleiskaava, joka esitettäisiin Jyväskylän seudun kaupunkiseutukaavana. Maanhankinta ei muuttuisi ja arkkitehtuurikilpailu sekä yleissuunnittelu toteutettaisiin samaan tyyliin kuin aikaisemmin. Ensimmäisen kuntakaavan sisältö jäi harjoituksessa epäselväksi – olisiko se yleiskaava-, osayleiskaava- vai asemakaavatasoisesti laadittu? Miten laatukäsikirjan tavoitteet saataisiin näkyviin kehittämisperiaatteissa, jotta voitaisiin varmistaa rakentamisen laatu? Tarvittaisiin myös toinen kuntakaava, joka osoittaisi alueittain rakentuvat asemakaavat. Rakennettu ympäristö ei välttämättä olisi erilainen, vaikka edettäisiin yhden kuntakaavan mallilla, mutta sen tuomia lisähyötyjä ei tunnistettu.

# Vaikutukset kunnan sisäisiin prosesseihin

lisalmen vastaus simulaatiohaasteeseen



**”Yhdessä kuntakaavassa voitaisiin huomioida niin strategisen tason kuin asemakaavatason asiat. Samalla strateginen osa pysyisi ajan tasalla.”**

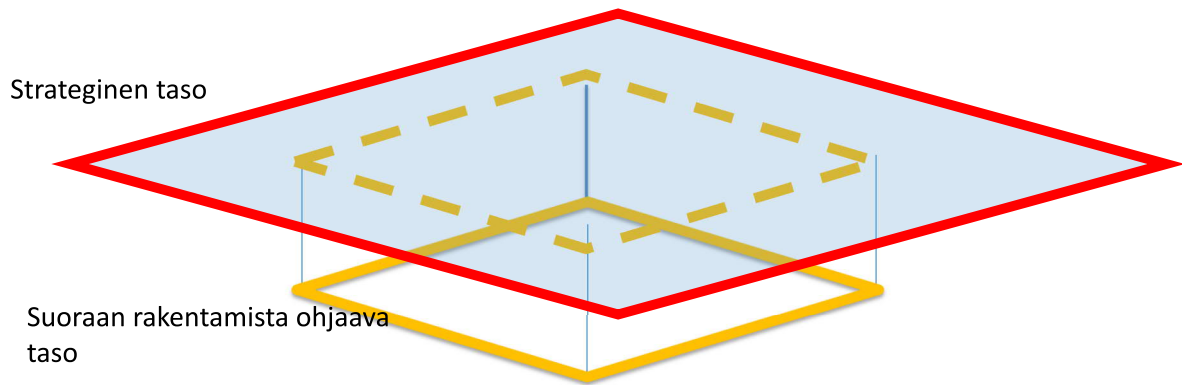
Sari Niemi, Iisalmen kaupunki

KUNTA  
LIITTO

## Iisalmen simulaatioharjoitus lyhyesti

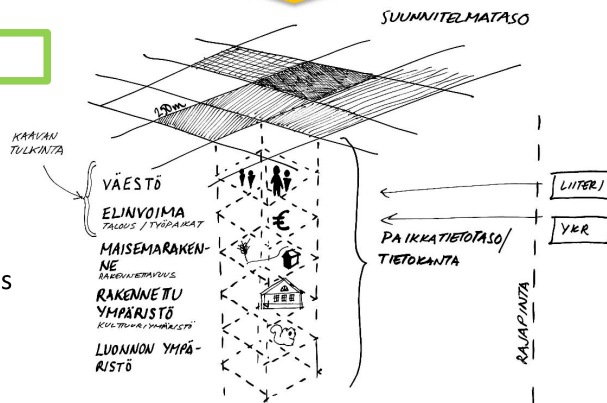
- Iisalmissa nykyiset strategiset yleiskaavat voitaisiin muuttaa osaksi yhden kuntakaavan strategista kehittämisperiaateosaa.
  - Katsottiin, että yhden kuntakaavan malli asettaisi strategisen suunnittelun tason arvoonsa osana kuntastrategiaa, kun yksityiskohtaisia suunnitelmia tehtäessä voidaan tarvittaessa avata myös strategiaa kysymyksiä.
  - Iisalmissa ei strategisella tasolla tarvitsisi mennä sellaiseen aluevarauksien esitystapaan, jossa eri toimintojen sijainti osoitettaisiin tarkasti.
- Muutaman korttelin kokoisten asemakaavojen vaikutukset voivat olla koko kaupungin laajuiset. Yhden kuntakaavan mallissa vaikutusten arviointia tehtäisiin koko kaupungin tasolla.
- Tietomallin hyödyntäminen voisi suoraviivaistaa kunnan sisäisiä prosesseja kuten:
  - rakennuslupaprosessia, kun sen oikeusvaikutukset ja tulkinta selviäisivät mallista,
  - tonttien hinnoittelua, kun rakentamisen ohjaus olisi selkeää ja
  - palveluverkkosuunnittelua, kun maankäytön näkökulmaa voidaan hyödyntää tietomallipohjaisessa tarkastelussa.
- Yksi kuntakaava ei aiheuttaisi ongelmia kiinteistönmuodostukseen, jos kuntakaavan sisään rakennettaisiin ajantasa-asetmakaavan mukainen väline. Iisalmissa ajantasa-asetmakaava olisi suoraan rakentamista ohjaava kuntakaavan osa.
- Haasteiksi tunnistettiin teknisen toteutuksen, prosessien ja oikeusvaikutusten osalta aiheutuva työmäärä eri tasoilla toimiville viranhaltijoille.

## Iisalmi: Yksi kuntakaava tietomallina



### Selvitysaineistot tietomallina

Selvitykset  
Analyysi  
Tulkinta  
Kiinteistönmuodostus  
Tehdyt päätökset



- Iisalmessa nähdään, että muutos yhden kuntakaavan maailmaan on mahdollisuus. Yhden kuntakaavan strateginen taso sisältäisi luonteeltaan strategisia kaavoja, joihin kunta voisi perustaa maanhankintansa. Suoraan rakentamista ohjaava taso korvaisi asemakaavat ja osayleiskaavat. Osayleiskaavojen nimitys on koettiin harhaanjohtavaksi, sillä ne, kuten rantaosayleiskaavat, eivät välttämättä ohjaa lainkaan yhdyskuntarakennetta. Kun selvitysaineisto toimisi tietomallina, olisi yhden kuntakaavan mallissa suurta potentiaalia Iisalmen olosuhteissa.



# Yhden kuntakaavan mahdollisuudet, haasteet ja kehittämisisideat

Hyvinkään ja Lappeenrannan vastaukset  
simulaatiohaasteeseen



# ”Ajantasaisen tiedon saatavuutta ja kaavojen tietomallipohjaisuutta tulisi kehittää”

Janne Oittinen, Hyvinkään kaupunki

KUNTA  
LIITTO

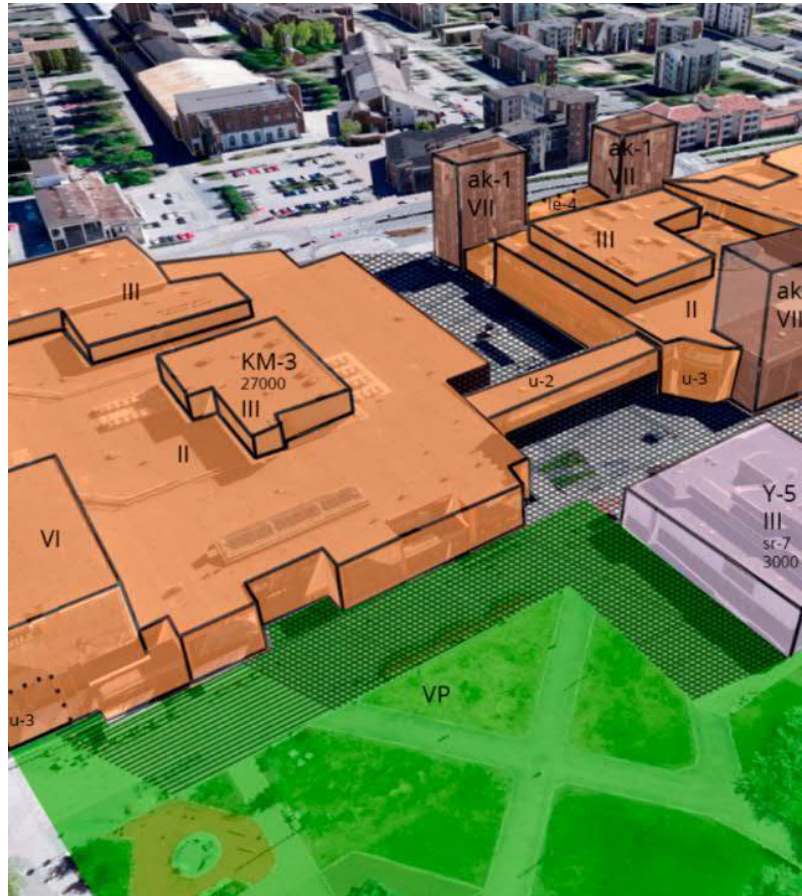
## Hyvinkään simulaatioharjoitus lyhyesti

- Hyvinkään tapausesimerkki edusti keskustan kauppakeskuksen hankekaavaa, joka on laadittu vahvasti ohjaavana.
- Kauppakeskuksen kaava olisi voitu laatia rakentamista ohjaavana kuntakaavana, mutta olisi mentaliteetiltaan ja ohjaavuudeltaan asemakaavatyypinen.
- Koettiin, että jatkossakin tarvitaan kaksi eri kuntakaavatasoa, vaikka niiden suhdetta muokattaisiin ja tietomallipohjaisuutta kehitettäisiin.
- Kehittämisperiaatteiden avaaminen voi muuttaa merkintöjen vaikuttavuutta ja laajuutta merkittävästi, jolloin tarvitaan laajaa vuorovaikutusta. Erityyppisten asioiden ohjaaminen yhden kuntakaavan käsitteellä vaikeuttaa ymmärrystä. Minkälaiset oikeusvaikutukset eri tasoilla merkinnöillä on, miten sitovia ne ovat ja kuka niistä saa päättää?
- Voiko kehittämisperiaatteiden jatkuva avaaminen johtaa vääränlaiseen kehityksen pysähtyneisyyteen, jos yhden alueen muutos koskisi kaikkia muitakin kaavoja?
- Jos siirryttäisiin kehittämisperiaatteiden käyttöön, niiden asemaa pitäisi vahvistaa.
- Jatkuvasti päivittyvä infoaineisto koettiin mielenkiintoiseksi. Sen ajantasaisuuden potentiaalit tunnistettiin, mutta tuotiin myös esiin avoimia kysymyksiä:
  - Miten infoaineistot huomioidaan esim. rakennusluvan yhteydessä?
  - Mikä on infoaineiston laillinen asema?
  - Tallennetaanko kaavapäätöksen yhteyteen 'kulloinkin voimassa oleva' infoaineisto? Lähtötiedot vaikuttavat päätöksentekoon.
  - Miten käy vanhojen kaavojen, joissa ei ole päivittyvää infoaineistoa?
- Uudistuksen vahvuus nähtiin digitalisaation hyödyntämisessä ja tietomallipohjaisen suunnittelun kehittämisessä.

# Kehittämisideat

- Voisiko asemakaavaa päivittää ja järjestelmää tuoda enemmän kohti tietomalliajattelua.
- Olisiko parempi kehittää nykyistä järjestelmää tukemaan esimerkiksi kolmiulotteisuutta monimutkaisissa kaavoissa?
- Olisiko järkevää tarkastella nykyisen järjestelmän ongelmia ja kehittää sitä?
- Meidän tapauksessa voisi olla järkevämpää esittää tilavuuksia eikä kerrosneliömetrejä.

HYVINKÄÄ 



- Suunnittelujärjestelmää tulisi kehittää tietomallipohjaiseen ja kolmiulotteiseen suuntaan. Kaavojen tulkitseminen helpottuisi ja kaavoihin voitaisiin tuoda tasoajattelua, jolloin merkinnät kohdentuisivat oikeille paikoilleen. Nykyään kaksikulotteisissa kaavoissa kaavamerkinnot ovat usein päällekkäin. Lisäksi analyysien hyödyntäminen samassa järjestelmässä tukisi päätöksentekoa ja valintojen perustelu helpottuisi.

**”Sama aluevarausten esitystapa ei toimi eri mittakaavoissa - tarvitaan sekä yleispiirteistä että toteutusta ohjaavaa esitystapaa”**

Maarit Pimiä, Lappeenrannan kaupunki

KUNTA  
LIITTO

## Lappeenrannan simulaatioharjoitus lyhyesti

- Lappeenranta on laaja kaupunki, jossa on hyvin erilaisia alueita: keskusta-, taajama- ja haja-asutusalueita.
- Haja-asutusalueella suunnitteluun riittäisi yksi kuntakaavataso: voimassa olevat yleiskaavat voitaisiin muuttaa kuntakaavaksi, jossa kehittämisperiaatteet linjaisivat oikeusvaikutteisesti laajempia pidemmän aikavälin kehittämistarpeita ja sen toteuttamisosa ohjaisi suoraan rakentamista mm. kyläalueella.
- Sen sijaan tiiviisti rakennetulla kaupunkialueella tarvittaisiin useamman tason suunnittelua: maankäytön kokonaiskuvan ohjausta ja yksityiskohtaisia määräyksiä. Maankäytön strategisuus ja pidemmän aikavälin kokonaiskatsanto on asia, mitä kaavoituksella ohjataan. Yleiskaava on kunnan strategian kuva.
- Korostettiin, että kehittämisperiaatteet olisi sidottava paikkaan eivätkä voisi olla pelkästään sanallisia. Lappeenrannan yleiskaavoissa on paljon kehittämisperiaatteiden tyyllisiä merkintöjä osoitettu aluevarauksina.
- Sama aluevarauksien esitystapa ei toimi kaikissa mittakaavoissa – merkinnät eivät skaalautuisi yhden kuntakaavan mallissakaan. On hyvä, että nykyjärjestelmässä yleis- ja asemakaavat poikkeavat esitystavoiltaan.
- Yhden kuntakaavan mallissa yksittäinen hanke voisi aiheuttaa kehittämisperiaatteiden muuttamistarpeen, joka voisi vaikuttaa suureen määrään osallisia. On mahdollista, että kaavaprosessi hidastuu ja sen kokonaiskesto on entistä vaikeampaa arvioida. Laaja kokonaisuus vaatii laajan kuulemisen, joka vaikuttaa aikatauluun, vaikutusten arviointiin ja selvitysten riittävyteen.
- Nykyään yleiskaavat on laadittu strategisina aluevarauskaavoina, jotka ohjaavat asemakaavoitusta, eivätkä suoraan toteuttamista. Johtaisiko yhden kuntakaavan malli siihen, että strategiseksi kehittämisperiaatetasoksi tarkoitettu suunnittelu muuttuisi sittenkin yksityiskohtaisemmaksi?
- Lappeenrannan tapauksen yhteydessä pohdittiin myös, pysyisikö yhteinen tahtotila ilman oikeusvaikutteista laajemman tason strategista kaavaa taustalla. Hämärtyisikö yleinen strateginen kokonaiskuva?

# Kuntakaavapohdintaa

Koska sama aluevarausesitystapa ei toimi eri mittakaavoissa

→ Tuleeko taajama-alueelle/ ydinkeskustaan kuitenkin kaksi päällekkäistä aluevarausten esittämistapaa?

- *Hyväksytäänkö ne samassa vai erillisissä prosesseissa?*
- *Johtaako tämä kuitenkin kahteen kaavatasoon kuntakaavassa?*
- *Pelkät kehittämisperiaatteet eivät ohjaa tarpeeksi kokonaisluerakenteen kehittämistä kuntatasolla!*

LAPPEENRANNAN  
KAUPUNKI



- Lappeenrannassa tarvitaan sekä aluevarausten yleispiirteinen esitystapa että tarkempi toteutusta ohjaava esitystapa. Esimerkiksi taajama- ja ydinkeskusta-alueella tulisi yhden kuntakaavan mallissa joka tapauksessa esittää kehittämisperiaatteet ja toteuttavat merkinnät ja määräykset päällekkäisinä aluevarauksina. Johtaisiko tämä kuitenkin kahteen kaavatasoon yhdessä kuntakaavassa?

## 3. Johtopäätökset

Johtopäätökset muodostettiin hankkeen työpajojen ja simulaatiohaasteen tulosten pohjalta.

### **Yhden kuntakaavan vaikutukset kunnan maankäytön kehittämiseen**

*”Kunnan tavoitteiden toteuttamiseksi on tärkeää, että maapolitiikka ja kaavoitus kulkevat käsi kädessä yleispiirteiseltä tasolta toteutusta ohjaavalle tasolle.”*

# Nostoja maankäytön kehittämiseen liittyen 1/2

## Olennaista on kunnan maankäytön kehittämisen kokonaisuuden hahmottaminen ja hallinta.

- Maankäyttöpoliitikan linjaukset löytyvät pitkän tähtäimen yleispiirteisen suunnittelun kautta – jos yleiskaavaa ei ole, kunnan strategian tulisi olla velvoittavampi
- Yleispiirteinen suunnittelu on suoraan yhteydessä kunnan strategiaan ja siten yleispiirteinen suunnittelu toteuttaa kunnan valittuja strategisia linjauksia, kuten
  - ratkaistaan tärkeimmät yhdyskuntarakentamisen kehittämissuunnat,
  - määritetään pitkän tähtäimen tavoitteet, joiden tarkkaa toteutustapaa ei vielä tunneta tai toteuttamiseen on useita vaihtoehtoja tai mahdollisuuksia sekä
  - osoitetaan tärkeimmät yhdyskuntarakenteen linjaukset ja kokonaiskuva, joihin tarkemmassa suunnittelussa voidaan nojautua.
- Päätöksenteko hankaloituu, jos asioista ei ole sovittu eikä niihin ole sitouduttu pitkäjänteisesti yleiskaavatasolla. Pelisäännöistä täytyy sopia aikaisessa vaiheessa, jotta päätöksiä voidaan tehdä vaiheittain.
- Jos kuntakaavassa joudutaan tarkastelemaan hanke kerrallaan kunnan strategiaa, kunnan strategiasta voi tulla myötäilevä 'ameeba', mikä ei ole tarkoituksenmukaista.
- Suunnittelun keinovalikoiman on pystyttävä huomioimaan erilaiset aikajänteet sekä ilmastopoliitikan, talouden ja elinkeinoelämän edellytykset – joissain paikoissa velvoittavasti, jotta tulevaisuuden resilienssi säilyy.
- Kaavoituksella ohjataan kunnan toiminnallista rakennetta – ei ainoastaan rakennettuja rakennuksia. Yleiskaavoitus suuntaa kunnan toimintaa muodollisen sitovuutensa ulkopuolellakin.

45

KUNTA  
LIITTO

# Nostoja maankäytön kehittämiseen liittyen 2/2

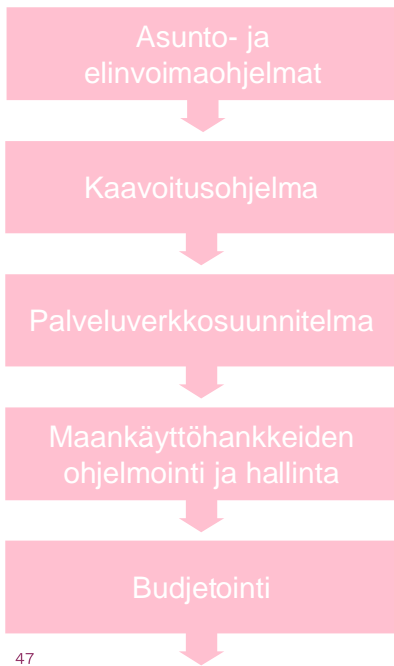
## Elinympäristön laadun varmistaminen edellyttää määrätietoista ohjausta ja selkeitä toteutusvastuita.

- Monet maankäytön kehittämisen ja toteuttamisen välineet on nyt sidottu asemakaavaan, ja jos niistä halutaan pitää kiinni, tarvitaan asemakaavamaista säätelyä.
- Osa kehittämisperiaatteista voisi ilmeisesti liittyä lähiympäristön laatuun, mutta ne eivät olisi yhtä velvoittavia kuin varsinaiset asemakaavanomaiset kuntakaavamääräykset, jolloin rakennusvalvonta ei pysty niiden toteutumista varmistamaan.
- Nykyinen yleiskaavainstrumentti on kehitetty mahdollistamaan hyvinkin erilaisia suunnittelun ohjaustarpeita: strateginen yk, aluevaraus-yk, ympäristönmuutosta havainnollistavat yk:t, suoraan toteuttamista ohjaavat yk:t (haja-asutusalueet) jne. Supistuisiko kirjo yhden kuntakaavamuodon myötä? Menetettäisiinkö jotain?
- Perinteisten yleiskaavojen aluevarausten tulkinta ja vaikutukset on helpompi mieltää kuin kehittämisperiaatteiden sisältö, samoin kehittämisperiaatteiden standardointi olisi vaikeaa. Kehittämisperiaatteiden olisi kuitenkin lähdettävä kunkin alueen omista lähtökohdista ja kehittämistarpeista.
- Miten standardointi/ yhdenmukaistaminen vaikuttaa suunnitteluun? Miten voidaan tehdä kulloisiinkin oloihin räätälöityjä ratkaisuja?
- Kumppanuuskaavoissa ongelmana monesti kaupunkikuvan kokonaisuus eli yleiskaavatasolla on määriteltävä ylätasoa periaatteita.
- Kun yleiskaava on riippumattomampi erilaisista hankekohtaisista ”paineista”, voivatko yhden kuntakaavan mallissa yleisen edun vastaiset intressit painottua?

46

KUNTA  
LIITTO

# Maankäyttöpoliitiikan kytkös kunnan strategiseen ja muuhun suunnitteluun & toteutukseen



47





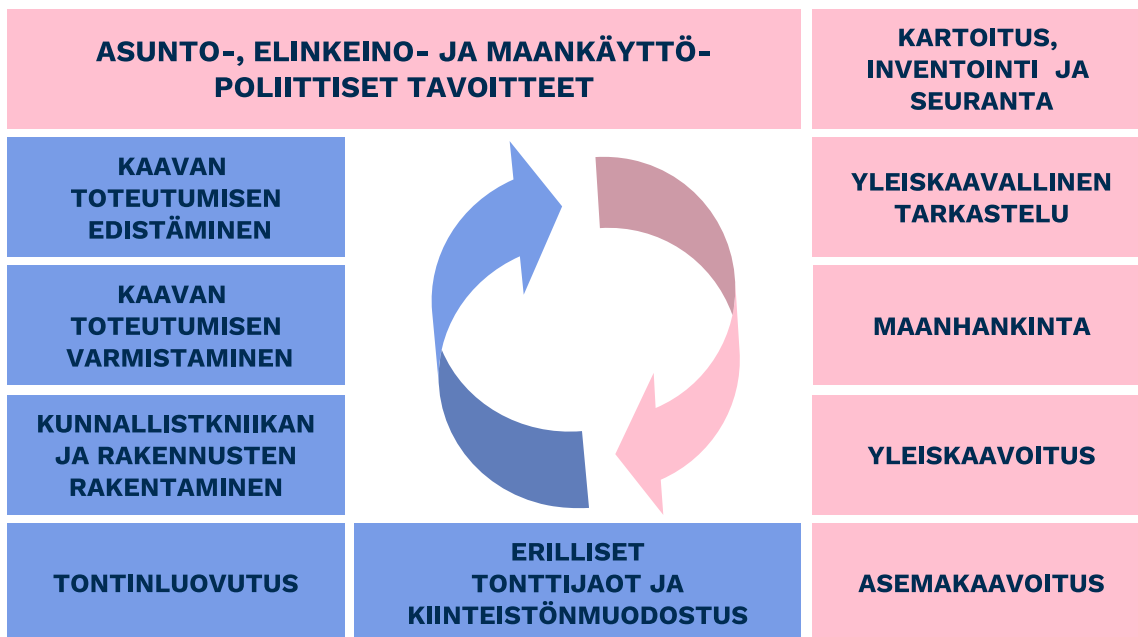
# Yhden kuntakaavan vaikutukset kunnan sisäisiin prosesseihin: kaavojen toteuttamiseen ja muuhun maankäytön ja rakentamisen ohjaukseen

*”Kunnan maankäytön ja palvelujen järjestämisen vastuut ovat laajoja ja ne liittyvät useisiin rinnakkaisiin prosesseihin. Kunnat ovat hioneet prosessinsa sujuviksi huomioiden paikalliset tarpeet ja lähtökohdat.”*

## Nostoja kaavojen toteuttamiseen liittyen

- Kunnan tulosvastuullinen maapolitiikka, kunnallistekniikan ja lähipalvelujen suunnittelu ja investoinnit sekä kunnassa toimivien yritysten toiminnansuunnittelu edellyttävät pitkäjänteistä, tulevaa yhdyskuntarakennetta ja muuta maankäyttöä luotettavasti ennakoivaa maankäytön suunnittelua kunnassa.
- Kiinteistöjärjestelmän sekä liikenneväylien suunnittelu ja toteutusvastuut valtion, kunnan ja yksityisen tahon kesken edellyttävät selkeää alueellista, taajarakentamisen määrään kytkeytyvää vastuunjakoa kunnan sisällä.
- Maankäyttöön kytkeytyvät oikeudet ja velvollisuudet tulee kohdentaa kiinteistötasolla kattavasti, kun kyse on oikeusvaikutteisesta rakentamista ohjaavasta kaavasta.
- Epäselväksi jäi mm. miten yhden kuntakaavan mallissa olisi voitu ratkaista katujen toteuttamiseen, haltuunottoon tai kadunpitovelvollisuuteen liittyvät velvoitteet.

## Oikeuksien ja velvollisuuksien kohdentaminen tonttutuotantoprosessin kautta



51

KUNTA  
LIITTO

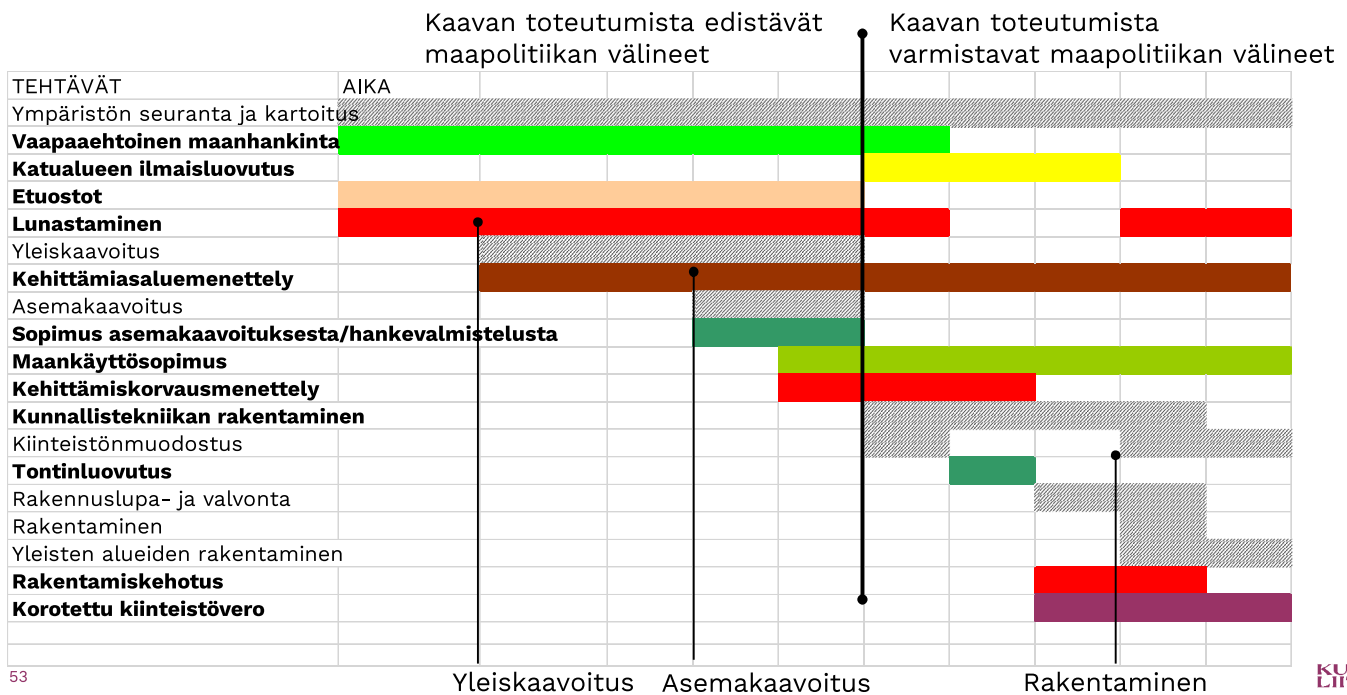
## Oikeuksien ja velvollisuuksien kohdentaminen kiinteistönmuodostuksen kautta



52

KUNTA  
LIITTO

## Maapolitiikka yhdyskuntarakenteen suunnittelussa ja toteutuksessa



- Kuvan avulla voidaan hahmottaa, miten maapolitiikan toimet ajoittuvat suhteessa kaavoituksen ja rakentamisen ohjauksen aikatauluun.
- Sekä yleis- että asemakaavoitukseen kytkeytyy eri maapolitiikan keinojen käyttö. On erityisen tärkeää, että kunnat tekevät jatkossakin pitkäjänteistä suunnittelua ohjatessaan kuntien maanhankintaa ja siihen liittyviä investointeja, jotka eivät voi altistua äkillisille muutoksille.
- Koettiin, että yhden kuntakaavan mallissa esitetyt kehittämisperiaatteet eivät kaikissa kunnissa riitä kohdentamaan kaavan toteuttamista edistävien maapolitiikan välineiden käyttöä.

## Nostoja muuhun maankäytön ja rakentamisen ohjaukseen (1/2)

- Tunnistetut lupajärjestelmän ja suunnittelujärjestelmän väliseen suhteeseen liittyvät kysymykset ovat pitkälti yleisiä eikä niiden kannalta välttämättä ole sinänsä merkitystä sillä, onko kuntakaavoitus yksi- vai kaksitasoista.
- Lupajärjestelmän ja suunnittelujärjestelmän välisessä suhteessa on keskeistä se, miten sitovasti/selkeästi kaavoitus ohjaa tapauskohtaista päätöksentekoa ja millaista harkintavaltaa tapauskohtaiseen päätöksentekoon sisältyy (tarkoituksenmukaisuusharkinta/oikeusharkinta).
- Mikäli tulevaisuudessa kaavoitus on tarkkuustasoltaan ja sitovuudeltaan samanlaista kuin nykyisessä järjestelmässä, ei suhteessa tapauskohtaiseen päätöksentekoon välttämättä ilmene juurikaan muutosta sisällöissä tai toimintatavoissa.
- Tietty tapa kaavoittaa on muotoutunut tarpeiden mukaan – lainsäädäntö ei tälläkään hetkellä velvoita tarkkaan suunnitteluun. Kyse on kulloisestakin ohjaustarpeesta, joka vaihtelee erilaisissa olosuhteissa. Kyse on myös kaavoituksen sekä rakentamisen neuvonnan, ohjauksen ja luvituksen kokonaisprosessista ja sen hallinnasta kunnassa.

55

KUNTA  
LIITTO

## Nostoja muuhun maankäytön ja rakentamisen ohjaukseen (2/2)

- Kaavamääräykset toimivat tapauskohtaisessa harkinnassa selkänöjien ja asettavat yleisen vaatimustason (esim. arkkitehtuurin laatu), jota muutoin tapauskohtaisessa harkinnassa voi olla haastavaa tai jopa mahdotonta edellyttää. Kaava perustuu kattaviin selvityksiin ja se on laadittu laajassa vuorovaikutuksessa. Päätöksenteko tapahtuu kunnassa luottamushenkilöiden toimesta. Kaavasta on myös kuntalaisilla valitusoikeus.
- Kaavoituksen syntyprosessista seuraa, että voidaan sanoa vaatimusten asettamisen tapahtuvan legitiimillä tasolla. Tämä seikka on huomioitava, kun pohditaan, voisiko jotain asioita siirtää kaavoituksesta tapauskohtaisen päätöksenteon piiriin.
- Toisaalta jonkin ratkaistavan asian siirtäminen prosessista toiseen ei kevennä prosessia kokonaisuutena. Joissain tapauksissa moninkertainen ”säätäminen” tapauksittain (kaavamääräyksen asemesta) saattaa kokonaiskuvassa jopa kääntyä negatiiviseksi vaikutukseksi, kun työllistävä ohjaustilanne monistuu.
- Kaavoitukseen liittyvän informaatioaineiston tulee olla erilaisten toimijoiden saatavilla ja tiedossa, jotta tietosisällöt välittyvät muihin prosesseihin, kuten rakentamisen luvitukseen.

56

KUNTA  
LIITTO

# Tapauskohtaisen luvituksen elementit, ilmentävät myös prosessilinkkejä



57

KUNTA  
LIITTO

- Kuva havainnollistaa, millaista harkintaa tapauskohtaiseen päätöksentekoon (rakentamisen luvituksessa) liittyy nykyisessä järjestelmässä. Harkintaa ohjaavat kansallisella tasolla lainsäädäntö ml. rakentamismääräykset sekä paikallisesti rakennusjärjestys, kaavat ja tonttijako (vasemmalla harmaat nuolet).
- Lupaharkintaan sisältyvät erilaiset ulottuvuudet on karkeasti jaoteltu viiteen ryhmään: maankäytön suunnittelullinen ulottuvuus, sijoittuminen ja esteettinen ulottuvuus, kiinteistö- ja ympäristötekni- nen ulottuvuus, rakennustekni- nen ulottuvuus, muoto- ja prosessivaatimusten ulottuvuus (vaaleanpunaiset laatikot). Pelkistään voidaan sanoa, että paikallisen säätelyn ja siihen liittyvän harkinnan mahdollisuus on suurinta maankäytön suunnittelullisessa ja ympäristökuvallisessa ulottuvuudessa, kun taas teknisessä ulottuvuudessa samoin kuin muoto- ja prosessivaatimuksissa paikallista säätely- tai harkintamahdollisuutta ei juuri ole.
- Kaavio havainnollistaa erityisesti sitä, kuinka rakentamisen luvitus kytkeytyy (sijainnista riippuen eri tavoin) kunnan muihin prosesseihin: kaavoitukseen, kiinteistötehtäviin ja kuntateknisiin järjestelyihin. Suunnittelujärjestelmään mahdollisesti tehtävät muutokset voivat heijastua tapauskohtaiseen harkintaan montaa eri kautta.

58

KUNTA  
LIITTO

# Yhden kuntakaavan vaikutukset osallistumiseen ja vuorovaikutukseen

*”Onko läpinäkyvää ja ymmärrettävää, jos yksittäisen hankkeen yhteydessä avataan myös laajempia kehittämisperiaatteita? Miten laajaa vuorovaikutusta ja vaikutusten arviointia silloin tarvitaan?”*

59

KUNTA  
LIITTO

## Nostoja vuorovaikutukseen ja vaikutusten arviointiin liittyen

- Vuorovaikutuksen ja vaikutusten arvioinnin laajuus on suunniteltava kulloinkin päätettävän asian mukaan. Kulloisenkin vuorovaikutuksen kohteena olevia asioita tulee pystyä myös rajaamaan.
- Kehittämisperiaateissa tarvitaan laajaa vuorovaikutusta, kun taas toteuttamisen ohjauksen yhteydessä voitaisiin keskittyä vaikutusalueen osallisiin.
- Strategisten ja yksityiskohtaisten asioiden käsittely yhtä aikaa on sekä mahdollisuus että haaste vuorovaikutukselle.
  - Mahdollisuus: Jos tehdään molempia tasoja samalla, pystytään avaamaan strategisen tason ajatuksia ja asukkaat ymmärtävät yksityiskohtaisen tason ratkaisut paremmin (kokonaisuuteen suhteuttaen)
  - Haaste: Onko selkeää, mistä päätetään – yksittäisestä hankkeesta vai laajempaa aluetta koskevista linjauksista, varsinkin kun puhutaan vain yhdestä kuntakaavasta ja siihen liittyvistä muutoksista. Voi nopeuttaa prosessia, mutta onko läpinäkyvää ja ymmärrettävää? Toisaalta voi myös lisätä selvitystarvetta ja laajempaa kuulemista, jolloin prosessi voi hidastuakin.
- Jos tarkempi taso voi muuttaa kehittämisperiaatteita – miten vaikutusten arviointi ja vuorovaikutus järjestetään uudessa tilanteessa? Missä vaiheessa mitään vaikutuksia on arvioitava?
- Kehittämisperiaatevaiheeseen osallistuminen on myös tärkeää. Kehittämisperiaatetasolla arvioidaan esimerkiksi joukkoliikenteen järjestämiseen ja ilmastoon liittyviä vaikutuksia.
- Kuntalaisten näkökulmasta on tärkeää ymmärtää, millaisia oikeusvaikutuksia (oikeuksia ja velvollisuuksia) kulloinkin päätettävänä olevaan asiaan liittyy ja missä päätöksenteon vaiheessa osallistuminen on erityisen tärkeää. Kuinka tiedetään mitä ja missä on päätetty?
- Toisaalta selvitykset voivat olla parempia, kun infoa on tarkasteltu sekä temaattisesti että yksityiskohtaisesti.
- Kaavoituksella tulee saada aikaan hyvää kaupunkiympäristöä ja taata ympäristön laatu – osallistumis-, käsittely- ja selvitysvaiheet tukevat laadun varmistamista. Halutaanko niistä karsia, jotta prosessi yksinkertaistuu? Yksinkertaistettu prosessi voi myös johtaa 'ylimääräisiin' valituksiin ja pidentää aikaa. On tärkeää, että kommunikointi toimii niin kuntaorganisaatiossa kuin muiden viranomaisten ja kuntalaisten kanssa.
- Tietoaineistojen parempi saatavuus helpottaa vaikutusten arviointia. Osallisten kannalta on tärkeää, että kaikki tieto on saatavissa samasta paikasta. Huomioitava, että kunnissa tietokannat voivat olla hyvin erilaisia.

60

KUNTA  
LIITTO

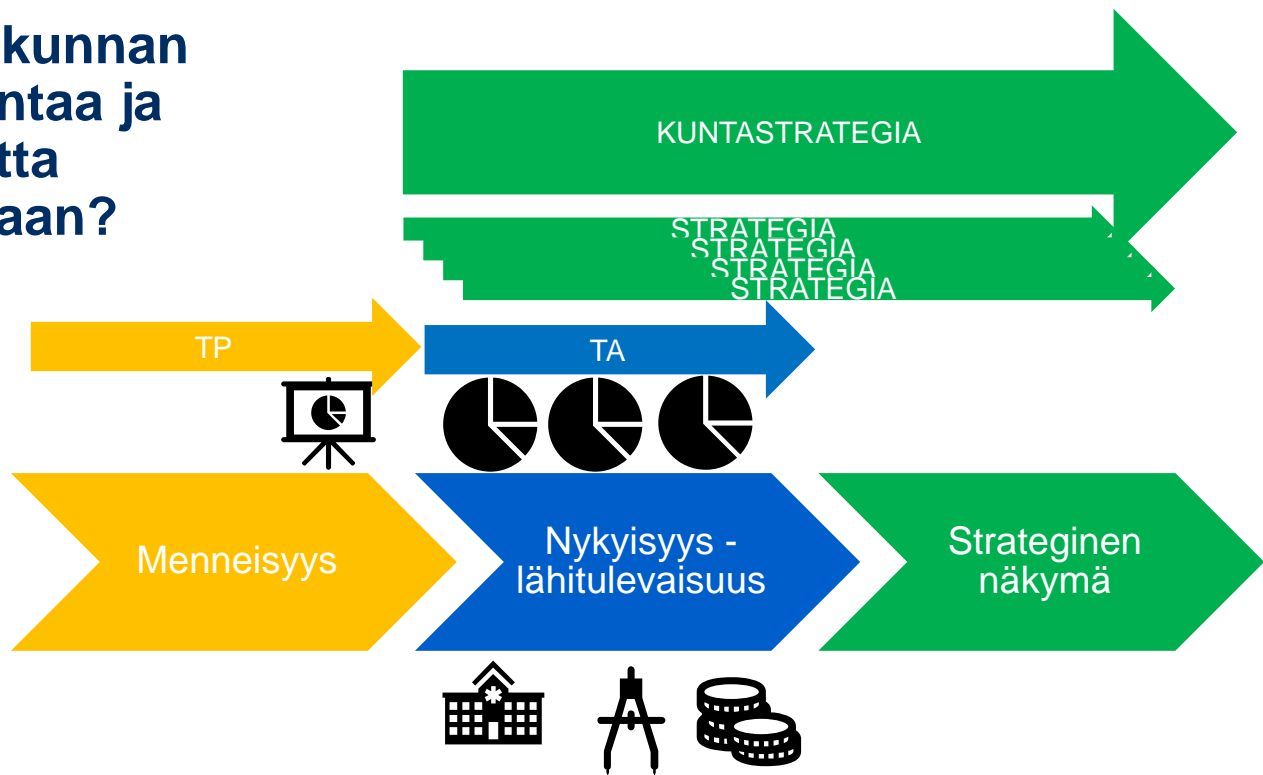
# Yhden kuntakaavan vaikutukset kuntatalouteen

”Yleiskaavoituksella on suuri merkitys kunnan yhdyskuntarakentamisen ja palvelujen järjestämisen kannalta. Jos yleiskaavasta luovutaan, kuntien talouden ohjauksen ennakoitavuus ja suunnitelmallisuus voi heikentyä.”

## Nostoja kuntatalouden vaikutuksiin liittyen

- Investointien ja palveluvastuiden kohdentumisen epävarmuus vaarantaa talouden ohjausta. Yhden kuntakaavan mallissa pitkäjänteisen suunnittelun roolin koettiin heikentyvän, millä on suora vaikutus kuntatalouden ennakoitavuuteen.
- Pitkäjänteinen suunnittelu ohjelmoi kuntien tulot ja menot. Yleiskaavoitus on keskeinen osa kuntien investointien ohjelmointia ja palveluiden käyttöasteen kasvua, sillä sen avulla sidotaan investointeja tulevaisuuteen. Jos ohjelmoinnissa ei esitettäisi selkeästi volyyymia ja sijoittumista, investointien teko hankaloituu.
- Kehittämisperiaatteet eivät ohjaa tarpeeksi kokonaisaluerakenteen muodostumista ja kehittämistä kuntatasolla vaan strategisella aluevarauskaavalla on enemmän painoarvoa.
- Yhden kuntakaavan malli tuo merkittävää epävarmuutta kunnan toiminnan ja talouden pitkäjänteiseen suunnitteluun ja toteuttamiseen sekä herättää monia avoimia kysymyksiä kuntatalouden näkökulmasta:
  - Mitkä ovat yhden kuntakaavan vaikutukset kunnan tuloihin ja menoihin ja millä aikajänteellä?
  - Miten muutoksia voidaan hallita yhden kuntakaavan mallissa?
  - Vaikuttaako yhden kuntakaavan malli talousarvion ja –suunnittelun valmistelu- ja hyväksymisprosessiin?
  - Uudistusten tulisi lähtökohtaisesti parantaa talouslaskemia. Parantaako ehdotettu yhden kuntakaavan malli kuntatalouden ja toiminnan edellytyksiä?

# Millä kunnan toimintaa ja taloutta ohjataan?



- Kuntia johdetaan kuntastrategian ja siitä johdettujen muiden strategioiden tai toimintasuunnitelmien avulla. Investoinnit sidotaan nykyisyyteen ja pidemmälle tulevaisuuteen. Kuntien talouden ohjauksen ennakoitavuus ja suunnitelmallisuus voi heikentyä, jos yleiskaavasta luovutaan.



# **Yhden kuntakaavan mallin mahdollisuudet ja haasteet**

KUNTA  
LIITTO

## Yhden kuntakaavan mallin mahdollisuudet

- Kaavoitus voidaan ulottaa koko kunnan alueelle (pienemmässäkin kunnassa).
- Kuntakaava voi olla käyttökelpoinen väline haja-asutusalueilla ja pienemmissä kunnissa.
- Mahdollistaa suunnittelun strategisuuden lisääntymiseen.
- Suunnittelua olisi mahdollista kohdistaa tarpeen mukaan.
- Prosesseja on mahdollista yhdistää / eri tasoisia asioita tarkastella yhtä aikaa.
- Yksi kuntakaava voi mahdollisesti keventää kaavoitusta.
- Uudenlainen ajattelu voi kehittää toimintatapoja.

- Koko kunnan aluetta koskeva kaava on hyvä ja selkeä tavoite. Yhden kuntakaavan malli voisi houkutella ulottamaan kaavan koko kunnan alueella erilaisissa tilanteissa eri puolilla maata.
- Kuntakaava voisi toimia haja-asutusalueilla, joissa maankäytön ohjaamisen tarve on yleispiirteisempää. Yhden kuntakaavan malli mahdollistaisi myös harvemmin asutettujen alueiden vanhentuneiden, toteutumattomien asemakaavojen kumoamisen.
- Yhden kuntakaavan strateginen taso tukee selkeitä valintoja ja voi integroida suunnitteluun muita politiikan sektoreita (esim. sosiaalipalvelut). Nähtiin, että etenkin ranta-alueilla strategisuus voi korostua, kun suoraan rakentamista ohjaava taso saa pienemmän roolin alueidenkäytön suunnittelussa (vrt. nykyinen rantaosayleiskaava).
- Suunnittelua olisi mahdollista kohdistaa ja soveltaa erilaisiin tarpeisiin. Kuntakaava voisi tuoda uutta, erilaista joustavuutta. Kun kuntakaava on mahdollista laatia ja muuttaa vaiheittain, ei kaikkia suunnittelukysymyksiä ole tarpeen avata vaan voidaan päättää niistä kysymyksistä, jotka ovat avoinna.
- Eri prosessien yhdistäminen voidaan nähdä prosessia sujuvoittavana tekijänä. Yhden kuntakaavan malli mahdollistaisi samanaikaisesti eritasoisen suunnittelun, jolloin esimerkiksi vuorovaikutuksessa ja vaikutusten arvioinnissa voitaisiin tarkastella yhtä aikaa sekä strategisia valintoja että yksityiskohtaisia ratkaisuja. Laajempia kehittämisperiaatteita voitaisiin tarkentaa tai muuttaa tietyn osin toteutus suunnittelua tehtäessä. Onko se riski vai mahdollisuus?
- Nähtiin, että yhden kuntakaavan mallilla voi olla keventävä vaikutus kaavoitukseen. Esimerkiksi tiettyjen asemakaavamerkintöjen/ -määräysten siirtäminen kaksivaiheiseen lupamenettelyyn ja/ tai infoaineistoon voisi keventää kaavoitusta. Toteuttamisosa voi selkeytyä, jos merkinnät kartalla yksinkertaistuvat. Sanalliset selitykset jäävät joka tapauksessa pitkiksi. Vaikeuttaako tämä tulkintaa ja koneluettavuutta? Lisäksi todettiin, että joskus asemakaavoitettaessa saatetaan joutua 'venyttämään' yleiskaavan rajoja. Jos menettely on yleiskaavan vastaista, asemakaavaprosessi on raskas.
- Toimintatapojen uudistaminen voi johtaa sisäisten prosessien suoraviivaistamiseen ja nimitysten muuttaminen uuteen tapaan ajatella asioita.

## Yhden kuntakaavan mallin haasteet

- Katsottiin, että yleispiirteisen suunnittelun rooli heikentyy ja kokonaishallinta vaikeutuu, jos yleiskaava poistuisi.
- Maankäyttöä ohjatesa on tarve esittää yleispiirteiset ja toteuttamista ohjaavat asiat eri mittakaavassa. Eritasoiset esitystavat eivät skaalaudu suoraviivaisesti.
- Mahdollisuus käyttää maapolitiikan välineitä voi heikentyä.
- Oikeuksien ja velvollisuuksien kohdentuminen ei ole selvää esimerkiksi katuvastuiden, rekisterinpidon tai rakennusluvan edellytyksien kannalta.
- Kuntatalouden (toteuttaminen, ylläpito) ennakointi vaikeutuu, jos mahdollisuus suunnitelmalliseen ohjelmointiin heikkenee.
- Haasteena ”Infoaineiston” irrottamisesta johtuva kaavan tulkinnan vaikeutuminen.
- Kaavoituksen vaiheistukseen ja päätöspolkuun kohdistuu ongelmakohtia – on tarve päättää ”isoista asioista” ensiksi.
- Yksi kuntakaava koettelee vuorovaikutusta ja vaikutusten arviointia – ymmärretäänkö, mistä kulloinkin on kyse, kuinka laajalti kulloinkin on osallistettava tai selvitetävä, jos käsitellään yhtä aikaa suuria ja pieniä asioita?

69

KUNTA  
LIITTO

- Koettiin, että kehittämisperiaatteet eivät ole riittävä tapa ohjata maankäyttöä suuremmissa kaupungeissa eikä yhdellä esitystavalla pärjätä. Esitetyt kehittämisperiaatteet jäävät hyvin epäselviksi. Perinteisten yleiskaavan aluevarausten tulkinta ja vaikutukset on helpompia mieltää kuin kehittämisperiaatteiden, samoin merkintöjen standardointi. Nykyinen yleiskaavainstrumentti on kehitetty mahdollistamaan hyvin erilaisia suunnittelun ohjaustarpeita. Keinovalikoima näyttäisi vähentyvän yhden kuntakaavan mallin myötä. Merkittävä haaste on, ettei sama aluevarausten esitystapa toimi eri mittakaavoissa.
- Katsottiin, että yhden kuntakaavan mallissa maanhankinnasta, maan arvon arvioinnista ja lunastamisesta tulee nykyistä epäselvempää. Aluevarausmerkinnät ja oikeusvaikutukset ovat kuntalaisten näkökulmasta hyvin tärkeitä. Asemakaavaan on ripustettu kaavan toteuttamista koskevat vastuut ja oikeudet. Jos asemakaavakäsitettä ei nyky muodossa olisi, mihin oikeudet ja velvollisuudet kytkettäisiin?
  - Miten määritellään kadunpitovastuut, valtion tievastuut ja yksityistievastuut?
  - Miten kohdennetaan kiinteistönmuodostuksen vastuualueet kunnan alueella, jos ei ole asemakaavaa?
  - Miten varmistetaan yksityisen tahon vastuu osallistua kaavan toteuttamisen kustannuksiin yksityistä maata kaavoitettaessa?
- Tarvitaan tarkempia selvityksiä, miten yhden kuntakaavan malli vaikuttaa julkishallinnon vastuulla olevien kaavan toteuttamisen, kunnallistekniikan ja lähipalveluiden investointien pitkäjänteiseen suunnitteluun ja budjetointiin.
- Lähtötiedon ja päätöstiedon erottaminen toisistaan voi vaikeuttaa kaavan tulkintaa.
- Yleiskaava antaa selkärangan asemakaavalle. Koettiin, että päätöksenteko voi hankaloitua, jos asioista ei ole sovittu ja niihin ole sitouduttu pitkäjänteisesti, yleiskaavatasolla. Pelisäännöistä täytyy sopia aikaisessa vaiheessa, jotta päätöksiä voidaan tehdä vaiheittain.
- Kuntakaavan tarkemman osan laatiminen voi edellyttää kehittämisperiaatteiden avaamista. Ymmärretäänkö todella, mikä kaavataso ohjaa mitätikin? Missä vaiheessa mitätikin vaikutuksia on arvioitava?

70

KUNTA  
LIITTO

# 3. Simulaatiohankkeen terveiset lainvalmisteluun

## Pitää tietää mistä puhutaan

Kuntakaavassa on eri luonteisia osia:

- yleispiirteisiä jatkosuunnittelua ohjaavia osia ja
- tarkkoja, toteutusta ohjaavia ja vastuita määritteleviä osia sekä
- taustoittavaa tietoaineistoa.

Miten nämä erotetaan toisistaan niin, että kaikki ymmärtävät mitä kulloinkin tarkoitetaan, kun

- kaavaa laaditaan, kaavasta päätetään ja kaavaa toteutetaan?

Kuntakaavan eri luontoiset osat tarvitsevat oman nimen ja selkeän määrittelyn (tarkoitus, sisältö, oikeusvaikutukset).



## Kehittämisperiaatteiden ja infoaineiston status?

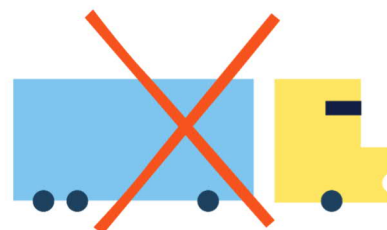
Kehittämisperiaatteiden status on epäselvä – ne ohjaavat jatkosuunnittelua, mutta miten sitovasti? Miten ne soveltuvat maapolitiikan välineeksi?

- Yhden kuntakaavan mallissa on mahdollisuus 'poiketa' kehittämisperiaatteista tai muuttaa niitä yhtä aikaa esimerkiksi 'hankekaavan' yhteydessä. Tämä voi nopeuttaa prosessia, mutta onko läpinäkyvää ja ymmärrettävää?
- **Herää kysymys, milloin muutos kehittämisperiaatteissa on niin laaja, että ne on käsiteltävä omassa prosessissaan?**



Miten päivittyvä 'informaatio-osa' otetaan huomioon toteutuksessa?

## Vaarana on ylikuormitus



**Kuntakaavaan on nyt sisällytetty kaikki yleiskaavoissa ja asemakaavoissa oleva.**

Vaarana on, että

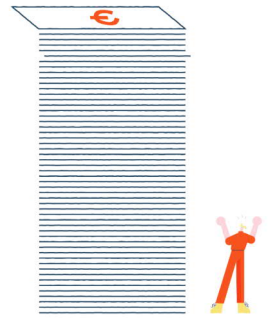
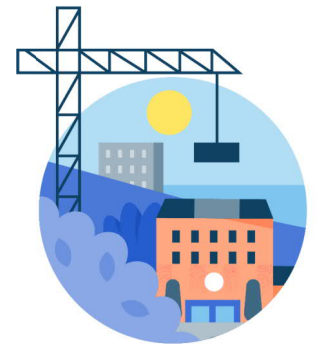
- oikeudet ja velvollisuudet sekoittuvat,
- kaavan kokonaisuutta on sekä vaikea ymmärtää että tulkita ja
- kaavoitusprosessi on raskas mm. selvitysten suhteen.

**Muihin prosesseihin 'ulkoistaminen' lienee mahdollista, mutta..**

- kuntastrategia ei yksin riitä esim. maapolitiikan välineeksi.
- 'infoaineistoon' siirrettäviin asioihinkin voi liittyä kuntakaavamääräyksiä.
- tapauskohtainen harkinta tarvitsee tuekseen laajempaa tarkastelua ja mahdollisesti resurssien siirtoa luvitukseen.

# Suunnitelmallisuus kuuluu kestävään kuntatalouteen

- Olennaista on maankäytön kehittämisen kokonaisuuden hahmottaminen.
- Yleispiirteisellä suunnittelulla on merkittävä vaikutus **kunnan maapolitiikkaan** – miten tulevaisuudessa arvioidaan maan arvoa ja minkälaiset ovat vaikutukset kiinteistöverotukseen, vapaaehtoiseen kaupankäyntiin ja maan lunastamiseen?
- Mitkä ovat **vaikutukset** julkishallinnon vastuulla olevien **kaavan toteuttamisen, kunnallistekniikan ja lähipalvelujen investointien pitkäjänteiseen suunnitteluun ja budjetointiin?**
- Kuntien varat eivät riitä siihen, että toteuttamisvelvoite laajenisi nykyisestä – kunnalla tulee olla mahdollisuus päättää, ottaako se vastuuta.



75

KUNTA  
LIITTO

# Oikeuksien ja velvollisuuksien on käytävä ilmi yksiselitteisesti

Kuntakaavaan tarvitaan **monenlaisia rajauksia**, joiden mukaan oikeudet ja velvollisuudet kohdistuvat kuten

- rekisterinpitovastuiden kohdentuminen valtiolle / kunnalle,
- tie/katuvastuiden kohdentuminen valtiolle / kunnalle / yksityiselle,
- kunnan lunastusoikeudet ja –velvollisuudet, mukaan lukien rakentaminen ja kunnossapito,
- rakennusluvan myöntämisen edellytykset: kaavan nojalla lisäharkinnan kautta,
- yksiselitteisesti osoitettava: korttelit, tonttijako, katuleveys ja
- osoitenumerointi asemakaava-alueella ja sen ulkopuolella.



76

KUNTA  
LIITTO

# Yhden 'tason' kuntakaava ei riitä kaikille

- **Pienemmissä kunnissa** (kun 'päällekkäisen' suunnittelun tarvetta ei ole) eri kaavamuotojen yhdistämisestä voisi olla hyötyä.
- **Tiiviisti rakennetulla** kaupunkialueella tarvitaan useamman tason suunnittelua – yleiskaavaa tai vahvoja omassa prosessissaan laadittuja ja hyväksytyjä kehittämissperiaatteita.

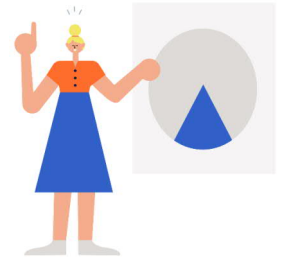


# Tietomallipohjaiseen suunnitteluun

- **Digikaavan / tietomallipohjaisen kaavan** kehittäminen ja käyttöön otto on tärkeää joka tapauksessa – ja etenee todennäköisesti asemakaava eli 'toteutusosa' edellä (koska nykykaavatkin on mallinnettava).
- Tarvitaan **kattavat tietovarannot ja toimivat tietoympäristöt** eri kokoisten kuntien tarpeisiin.



# Korjataan se, mikä ei toimi



- Selvitetään nykyjärjestelmän **ongelmat ja keskitytään korjaamaan ne**.
- Selkeytetään eri kaavatasojen (ml. Kuntakaavan osien) **roolit**, tehdään eri kaavatasojen **'ilmastokampaus'** ja otetaan **digiloikka**.
- 'Pehmennetään' yleiskaavan ja asemakaavan välistä 'hierarkkista rajaa' esim. sallimalla laajempi mahdollisuus poiketa yleiskaavasta asemakaavaa laadittaessa (vrt. yhden kuntakaavan mallin mukainen 'kokonaisuuteen sopeutumisen vaatimus').
- Tarkastellaan suunnittelujärjestelmän ja lupajärjestelmän 'rajapintaa' uudelleen esim. selvittäen oiko luvituksen sfääriä legitimiisyydestä tinkimättä laajentaa (jos yhden kuntakaavankin mallissakin voidaan)?
- Ryhdytään **'leanaamaan' prosesseja** ja hyödynnetään digitalisaatiota esim. vähentäen muodollisia hallinnollisia käsittely- ja kuulemisvaiheita / yhdistetään käsittely- ja/tai kuulemisvaiheita.

# Tulosseminaarissa esitetyjä parannusehdotuksia

- Tekniset ja/ tai vähäiset kaavamuutokset voitaisiin hyväksyä viranhaltijapäätöksellä.
- Tietojärjestelmää voitaisiin kehittää siten, että se toimisi skaalautuvasti, näyttäisi tarvittavat suunnittelutiedot, infoaineiston ja olisi integroitavissa olemassa oleviin järjestelmiin.
- Nykylaki sallii asemakaavataso poikkeamiset yleiskaavasta, mikäli yleiskaavalliset selvitykset on tehty. Tätä mahdollisuutta voitaisiin kehittää ja sisällyttää tulevaan järjestelmään.
- Kunnat voivat siirtää asemakaavataso merkintöjään kehittämisperiaatteiksi 'ylemmälle tasolle'. Tällöin asemakaavojen sisällöt voisivat keventyä.
- Jos kehittämisperiaatteet hyväksyttäisiin omassa prosessissaan, yleiskaavat ja niiden kehittämistä ohjaavat määräykset voitaisiin muuttaa kuntakaavan kehittämisperiaatteiksi. Myös tietyt laajempaa aluetta koskevat kehittämistavoitteet voitaisiin nostaa nykyisistä asemakaavoista kuntakaavan kehittämisperiaatetasolle. Niiden tulisi joka tapauksessa perustua aluevarauksiin. Tällöin asemakaavat voisivat olla helpommin luettavia ja alueeseen sidottu kehittämisperiaatemerkintä koskisi tasapuolisesti kaikkia kiinteistönomistajia.
- Kunnissa tehdään paljon erilaisia ohjelmia ja päätöksiä. Jos erilaiset linjaukset tuotaisiin kehittämisperiaatteiksi, niille saataisiin aluevaraukset ja tietoa alustasta. Myös osalliset pääsisivät entistä vahvemmin mukaan periaatteiden laatimiseen.
- Rantaosayleiskaavat eivät saisi olla suunnittelutasoltaan yleiskaavoja, sillä eivät ohjaa yhdyskuntarakennetta.
- Palveluverkkosuunnittelun ja maankäytöllisen suunnittelun yhteistyötä voitaisiin vahvistaa tietomallipohjaisesti.
- Rakennusjärjestyksen muuttaminen aluevarausmuotoon helpottaisi tiedon saatavuutta.
- Tarvittaisiin lainsäädännön mahdollistamia rohkeita pilotoiteja, joissa tutkittaisiin kuntakaavan haasteet ja mahdollisuudet käytännössä.

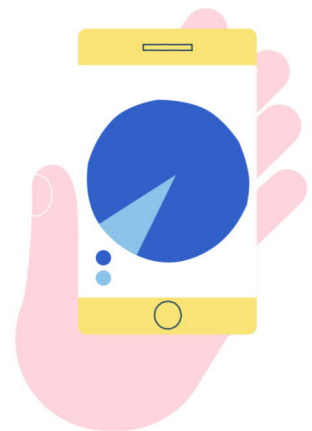


## 4. Nykyjärjestelmän kehittämismahdollisuuksia

Simulaatiohankkeen ja alustavien pykäläluonnosten kommentoinnin aikana esiin tulleita ideoita pohdittavaksi (voidaan toteuttaa siirtymättä yhden kuntakaavan malliin)

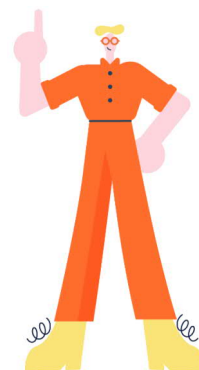
### Hyödynnetään digitalisaatiota

- Digitalisaation edistäminen ja olemassa olevan tiedon jakaminen on tärkeää.
- Tietomallien kehittäminen ja käyttöön otto.
- Kattavat tietovarannot ja toimivat tietoympäristöt eri kokoisten kuntien tarpeisiin.
- Ajantasainen (”rullaavasti päivitettävä”) selvitysaineisto suunnittelun ja arvioinnin tarpeisiin; myös (valtion) sektoriviranomaisten tieto käyttöön, myös muissa prosesseissa (kuin kaavoituksessa) kertyvä tieto.



## Selkeytetään järjestelmää

- Nykyisten kaavatasojen säilyttäminen, roolien selkeyttäminen ja sisältövaatimusten keventäminen (lain ja sen muutoksen tavoitteita vastaavaksi)
- Erilaisten yleiskaavojen rooli/status/nimet selkeämmäksi esim. strategiset / suoraan rakentamista ohjaavat yleiskaavat; toisaalta vahvempi strateginen kytkös kuntastrategiaan, toisaalta laajempi mahdollisuus käyttää rakennusluvan perusteena (> ts. yhden kuntakaavan idean mahdollistaminen tietyissä tilanteissa)
- Selvitystarpeen arviointi kaavatason/tavoitteiden/ohjaustarpeen mukaan (oikean tasoiset selvitykset, päällekkäisten selvitysten välttäminen)
- Edellytysten luominen nykyistä strategisemmalle ja tarpeen mukaan tarkentuvalle suunnittelukäytännölle (myös asemakaavoituksessa)
- 'Ilmastokampaus': Ilmastonmuutoksen hillinnän ja siihen sopeutumisen sisällyttäminen kaikkeen alueidenkäytön suunnitteluun
- Suunnittelujärjestelmän ja lupajärjestelmän 'rajapinnan' uudelleentarkastelu



KUNTA  
LIITTO

83

## Sujuvoitetaan prosesseja

- Kaavahierarkian joustavoittaminen, mm. yleiskaavan ja asemakaavan välisen 'hierarkkisen rajan pehmentäminen', yleiskaava- ja asemakaavaprosessien yhtäaikainen eteenpäinvieminen/muuttaminen; 'alhaalta ylöspäin' lähtevien muutosten sujuva ja hallittu mahdollistaminen
- Kevennetään ja "leanataan" prosesseja: poistetaan mahdolliset lainsäädännölliset esteet ja hyödynnetään digitalisaatiota
- Merkintöjen ja määräysten, tulkinnan ja lupaprosessien yksinkertaistaminen ja yhtenäistäminen (valtakunnallisesti)
- Eri kaavatasoihin kohdistuvien valitusprosessien yhdistäminen; hallinto-oikeuksien voimavarojen parantaminen



KUNTA  
LIITTO

84

## Muuta

- Nopeampi reagointi oltava mahdollista.
- Toteutuneiden asemakaavojen jälkiarviointi, miten alue toteuttaa kunnan strategisia tavoitteita ja ylempien kaavatasojen määräyksiä.
- Osallisuuden vahvistaminen arkkitehtonisissa / kaupunkikuvallisissa kysymyksissä.
- Elinkeinotoiminnan tukeminen kaavoituksessa ja kaavan viemisessä eteenpäin.
- Sektoriviranomaisten roolien selkeyttäminen, toimintatapojen kehittäminen (esim. sektorikohtaisten vaatimusten / tavoitteiden sovittaminen kokonaisuuteen; selvitysten tuottaminen ja jakaminen).
- Eri lakien rajapintojen tarkempi tarkastelu mm. suhteessa kaavatasojen oikeusvaikutuksiin (päällekkäisyydet, aukot, ristiriidat).



KUNTA  
LIITTO

# Liitteet

# Liite 1: Esimerkkitapausten esittely

Case Jyväskylä, Lappeenranta, Hyvinkää, Iisalmi ja Ilmajoki



## Case Jyväskylä (Kangas)

### Suunnittelutilanteen kuvaus

- Tarkastelussa erityisesti kaupunkiseutujen kysymykset ja toteuttamista ohjaavan kaavan mittakaavaerojen yhteensovitus.
- Kankaan suunnittelutilanteessa on haettu vanhalle teollisuusalueelle uusi käyttö.
- Kaupunginosa sijaitsee kävelyetäisyydellä kaupunkikeskustasta.

### Voimassa olevat kaavat ja muut ohjausvälineet

- Voimassa koko kunnan ja miltei koko seudun kattava strateginen yleiskaava, jonka aineisto koostuu yhdyskuntarakenteen pääkartasta ja useammista teemakartoista mm. keskustaa tarkastelevasta tarkemmasta osasta.
- Yhdyskuntarakenteen toteutusta ohjataan pitkälti osayleiskaavoilla.
- Kankaan osayleiskaava on ideasuunnitelma arkkitehtuurikilpailun pohjalta.
- Käytössä on myös muita strategisia maankäytön ohjausvälineitä kuten rakentamiseen liittyviä teemallisia maankäytön suunnitelmia, aluetason strategisia maankäytön suunnitelmia ja rakentamisen laatua varmistavaa laatukäsikirjoja.
- Kankaan alueelle laadittu Laatuvaapinen suunnitteluvaatimuksista ja –suosituksista.
- Simulaatioaineistona tarkasteltiin Kankaan asemakaavoja.

# Jyväskylän yleiskaava

Yleiskaavaehdotus sisältää strategisen pääkartan tähän liittyvine merkintöjen selityksineen ja määräyksineen. Lisäksi kaava sisältää kuusi muuta oikeusvaikutteista karttaa määräyksineen ja merkintöjen selityksineen.

Jyväskylässä on tähän asti laadittu pääasiassa osayleiskaavoja, joiden tarkkuus ja esitysmittakaava poikkeavat selvästi nyt laadittavasta. Tässä yleiskaavassa karttojen mittakaava on valittu tavanomaista pienemmäksi. Koko kaupungin alue esitetään karttalehdillä 1-6/7 mittakaavassa 1:100 000, minkä lisäksi keskusta ympäristöineen näkyy näillä mittakaavassa 1:50 000. Karttalehdellä 5/7 (Kulttuuriympäristön vaalinen) keskustan lähialue näytetään kuitenkin esitysteknisen selkeyden vaatimalla tavalla mittakaavassa 1:25 000. Valittu kartografinen esitystapa asettaa omat reunaehdonsa sille, mitä kartoilla on järkevää tai edes mahdollista kuvata. Kartta 7/7, jolla esitetään maaseutualueille sijoittuvat suoraan maakuntakaavasta tähän yleiskaavaan siirretyt aluevaraukset, on laadittu maakuntakaavan tavoin mittakaavassa 1:250 000.

Strategisen yleiskaavan pääkartalla (1/7) on kuvattu kaupungin keskusta-alueet, asuintaajamat, työpaikka-alueet, kaupalliset alueet ja viheralueet laajahkoina kokonaisuuksinaan. Esitystavassa kaupungin alue on jaettu 250 x 250 metrin ruutuihin, joista kukin edustaa tiettyä maankäyttömuotoa. Edelleen tällä kartalla esitetään yhdyskuntarakenteen kannalta tärkeimmät liikenneväylät samoin kuin yleispiirteiset päälinjat kaupungin keskeisimpien viher- ja virkistysalueiden kehittämisestä (ns. "Kehä vihreä" ja "Kehä siniset"). Pääkartalla esitetty kuvaustekniikka (250x250 metriä) vastaa Tilastokeskuksen käyttämää järjestelmää. Näin ollen seuranta voidaan sopeuttaa yhteen Tilastokeskuksen tulevien aineistojen ja selvitysten kanssa.

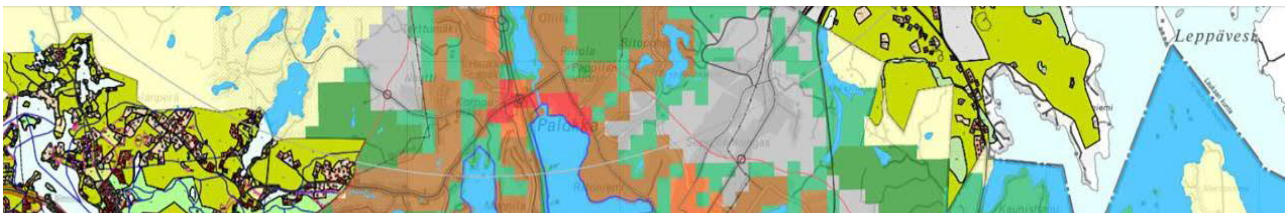
JYVÄSKYLÄ

# Jyväskylän yleiskaava

## Jyväskylän kaupungin yleiskaavan aineisto

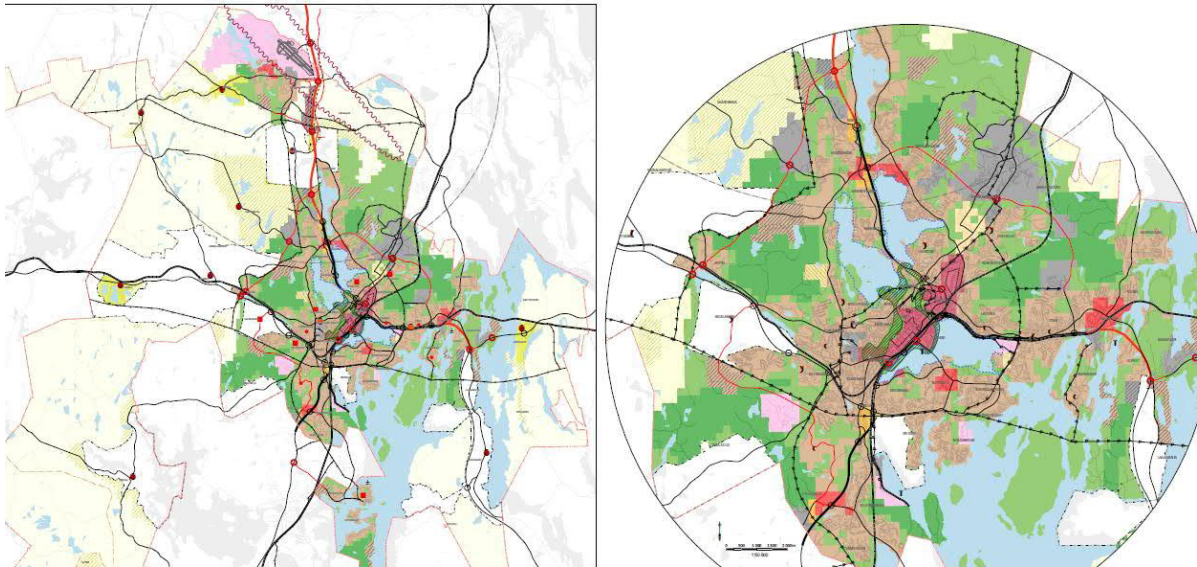
- Kartta 1 Yhdyskuntarakenteen ohjaus
- Kartta 2 Luontoarvojen verkottuminen
- Kartta 3 Maisema ja virkistys
- Kartta 4 Vesitalouden suojeleminen
- Kartta 5 Kulttuuriympäristön vaaliminen
- Kartta 6 Täydennysrakentaminen ja kestävä liikkuminen
- Kartta 7 Lainvoimaisista maakuntakaavoista siirtyvät merkinnät ja määräykset

[Yleiskaavaselostus](#)



JYVÄSKYLÄ

# Kartta 1/7: Pääkartta, yhdyskuntarakenteen ohjaus



JYVÄSKYLÄ

## JYVÄSKYLÄN KAUPUNGIN YLEISKAAVA KARTTA 1/7 Yhdyskuntarakenteen ohjaus (pääkartta) 4.9.2014

Jyväskylän kaupungin yleiskaava sisältää osittain (7) oikeusvoimassa olevaa yleiskaavakarttaa. Yleiskaavakartat n:o 1-7 ovat lähtökohdittain laadittavia ja muutettavia osayleiskaava, asemakaava tai ryhmittäessä muuten toimintajärjestelmien alueiden lähtöjärjestelmä (MRL 42).

### Oikeusvoimassa olevat yleiskaavakartat:

1. Yhdyskuntarakenteen ohjaus (pääkartta)
2. Luontoarvojen verkottuminen
3. Mäntemä ja virkistys
4. Viikiläiden seutu
5. Kulttuurimäärittelyn vaaliminen
6. Täydennysrakentamisen ja kestävät liikkuminen
7. Lähtökohdista maankäytönkäytöstä siirtyvät merkinnät ja määräykset

Yleiskaavakartat n:o 1-7 koskevat koko Jyväskylän kaupungin aluetta lukuun ottamatta voimaan jätettävä osayleiskaava-alueita. Päätöksistä merkintöjen kohdalla noudatetaan yleiskaavakarttojen n:o 2-7 merkintöjä ja määräyksiä. Karttojen 2-7 määräykset estävät erikseen kullekin kyseessä olevalla kartalla.

### Voimaan jäävät osayleiskaavat:

- Sippolan osayleiskaava
- Runko-Veera/Kuuhon osayleiskaava (osittain)
- Puuppilän osayleiskaava (osittain)
- Orvolaan osayleiskaava
- Välkämäen osayleiskaava
- Talv-Kojon osayleiskaava
- Tikkalan osayleiskaava
- Korpilampi-Pajunen ranta-yleiskaava
- Kirkkosen eteläosan yleiskaava
- Kirkkosen eteläosan yleiskaava muutos
- Puuppilän osayleiskaavan muutos
- Kaikkaran osayleiskaava

Rapio-Ronin (litti otin, kun kaava on saanut toimimaan KH 18.8.2011, §20/9)

### KESKUKSET

#### Strateginen keskustoimintojen alue

Muutosmäärittelyalue, jolla on merkittävä rooli kaupungin kehittämisessä ja muutosyhteyksien muodostamisessa. Suunnittelussa tulee noudattaa tämän yleiskaavan karttojen 2-6 merkintöjä ja määräyksiä. Suunnittelussa tulee edistää viihtyisää ja turvallista oleskelua, kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennemäärittelyä. Alueen täydennysrakentamisen tulee huolehtia olemassa olevan kulttuurimäärittelyn ja siinä tulee ottaa huomioon moderni rakennusperintö. Alueella saa asemakaavottaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Uusia yli 10 000 m<sup>2</sup> suuryksiköitä saa kuitenkin asemakaavottaa vain keskittämällä rajatulle kohdealueelle C<sub>1</sub>, C<sub>2</sub> ja C<sub>3</sub>.

#### Keskusten kohdealueet (C<sub>1</sub>, C<sub>2</sub> ja C<sub>3</sub>)

C<sub>1</sub> Ydinkeskusta  
Alue tulee asemakaavottaa ydinkeskusta-alueen maanalaisten maalien, maanalaisten yhteydet ja auton pysäköintien erityismääräykset huomioon ottaen.

#### C<sub>2</sub> Seppälän kauppakeskuskortteli

Kauppialueiden osittainen ja asuinrakentamisen tulee olla kaksikerroksista. Tarvittavat määräykset rakentamisen laadusta annetaan asemakaavotuksen yhteydessä. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota huolehtien kävelyä ja alueelta pois jättämisestä.

#### C<sub>3</sub> Kaikkaran sydän

Alueen jatkosuunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon kulttuuri- ja luonnonympäristön ominaispiirteet. Kaupunkikuvan tulee olla korkealaatuinen.

#### Aluekeskus

Asutuskannaltaan ja toiminnoltaan monipuolinen kaupunginosan keskus, jonka asemakaavotuksessa ja muussa yhteyksien muodostamisessa tulee noudattaa tämän yleiskaavan karttojen 2-6 merkintöjä ja määräyksiä. Alueen täydennysrakentamisen tulee huolehtia olemassa olevan kulttuurimäärittelyn ja siinä tulee ottaa huomioon moderni rakennusperintö. Suunnittelussa tulee edistää muodon tavoitteiden ohella viihtyisää ja turvallista oleskelua, kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennemäärittelyä.

Alueella saa asemakaavottaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Uusien vähittäiskaupan suuryksiköiden tulee vahvistaa tasapainotusta keskus- ja palveluverkossa Jyväskylän yhdyskuntarakenteen ja lehtyyden/lyhyet huomioon ottaen.

#### Lähikeskus

Kaupunginosan tiivis erillisiä toimintoja sisältävä keskus-alue, jolle ei ole mahdollista sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen merkitys ympäröivän kaupunginosan palvelujen keskuksena. Tästä tulee tavoitella viihtyisää ja turvallista oleskelua, kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennemäärittelyä.

Kohde:

- Huhtaus
- Kalliomäki
- Korpelajä
- Lohikoski
- Säntälä
- Välkämäki

#### Paikalliskeskus

Paikallinen keskus, jolle ei ole mahdollista sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen merkitys ympäröivä asuinalueen monipuolisen toiminnallisuutensa keskuksena. Tästä tulee tavoitella viihtyisää ja turvallista oleskelua, kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennemäärittelyä.

Kohde:

- Kypärämäki
- Hailanin kirkon koulumäki
- Jyvä
- Haganenmäki
- Kaavaniemi

#### TAAJAMARAKENNE

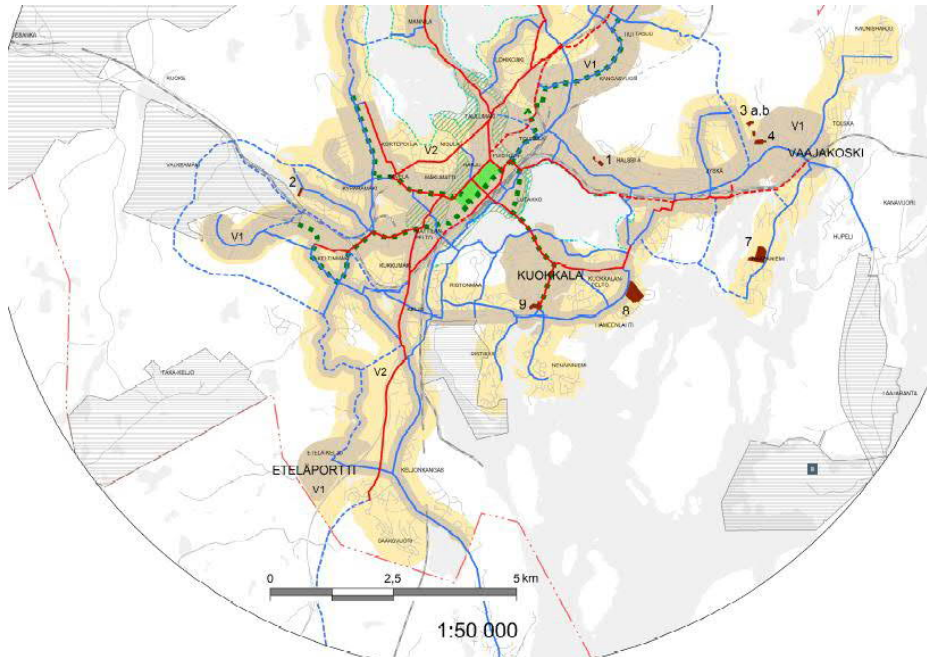
##### Kestävän liikkumisen taajama

Tiivis, toiminnoltaan monipuolinen taajamarakenteen alue, jolla maankäytön muutos ja tehostaminen tulee perustua asemakaavotukseen. Asemakaavotuksessa tulee noudattaa yleiskaavakarttojen 2-6 merkintöjä ja määräyksiä. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon lähiväestön tarpeet sekä paikallisten viihtyisyyden jatkuminen. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota myös joukkoliikenteen, jalkankulun ja pyöräilyn edistämiseen.

Uusien rakennuspaikkojen muodostaminen vasti pohjaksi asemakaavaan. Eriin asemakaavotusta alueella voidaan siltä ympäristön ominaispiirteistä soveltaen, myöntäessä kaavotusta harkittain.

JYVÄSKYLÄ

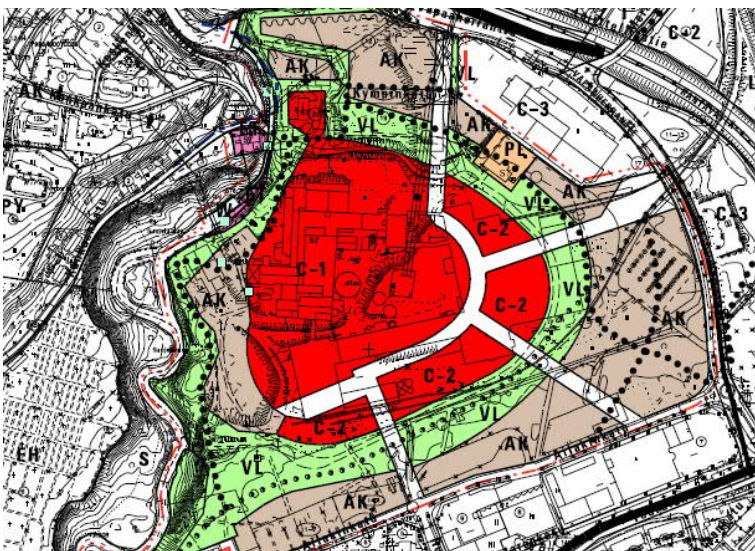
# Kartta 6/7: Täydennysrakentaminen ja kestävä liikkuminen



JYVÄSKYLÄ



## Kankaan osayleiskaava, 2014



- Alueen raja.
- + — Kaupunginosan raja.
- === Ohjeellinen vesiuoma. Uoman jatkosuunnittelussa rakennettaessa vanhan uoman.
- Katu.
- Kevyen liikenteen reitti.
- === Ohjeellinen silta.
- Nopean pyöräilyn reitti/kevyt
- ○ — Ohjeellinen maanalaisten 11
- PV — Pohjavesialue.

JYVÄSKYLÄ

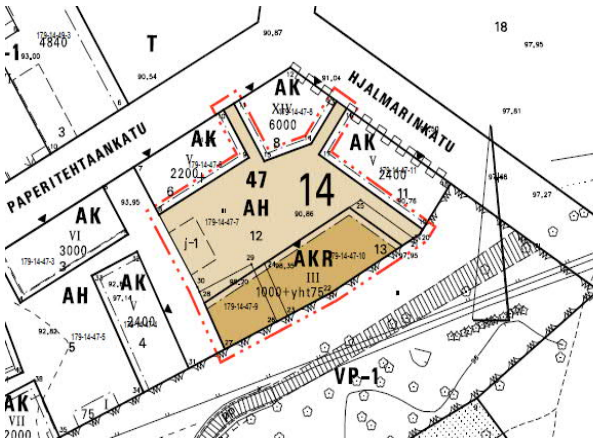




# Kangas asemakaavat



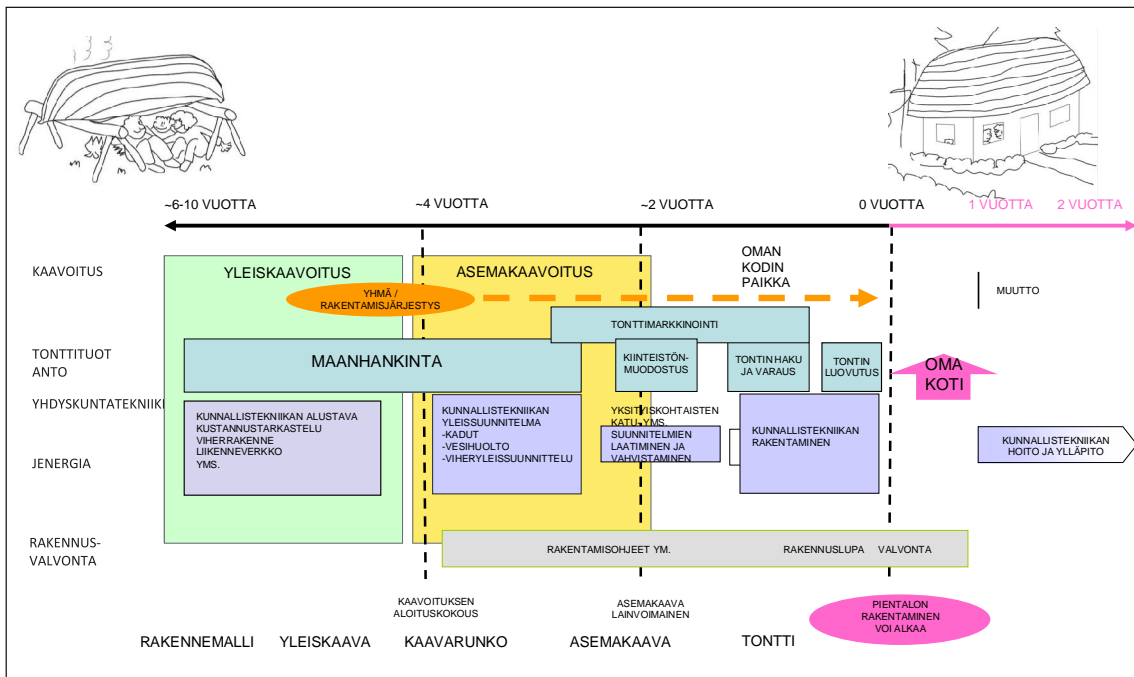
**Tutustu Kankaaseen**  
 Jyväskylän Kangas on entiselle tehdasalueelle Tourujoen kinaloon rakentava ekologinen ja luova kaupunginosa, joka sijaitsee kävelyetäisyydellä kaupunkikeskustasta.



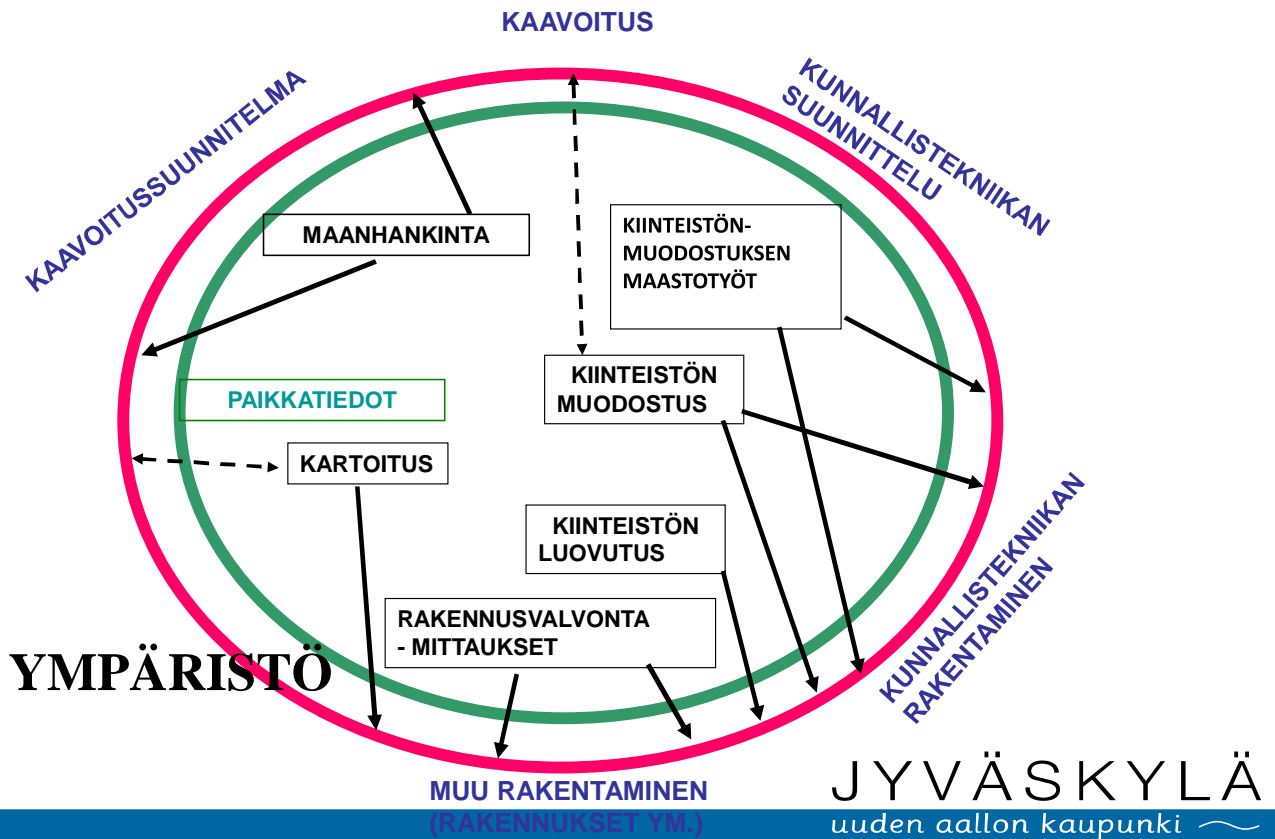
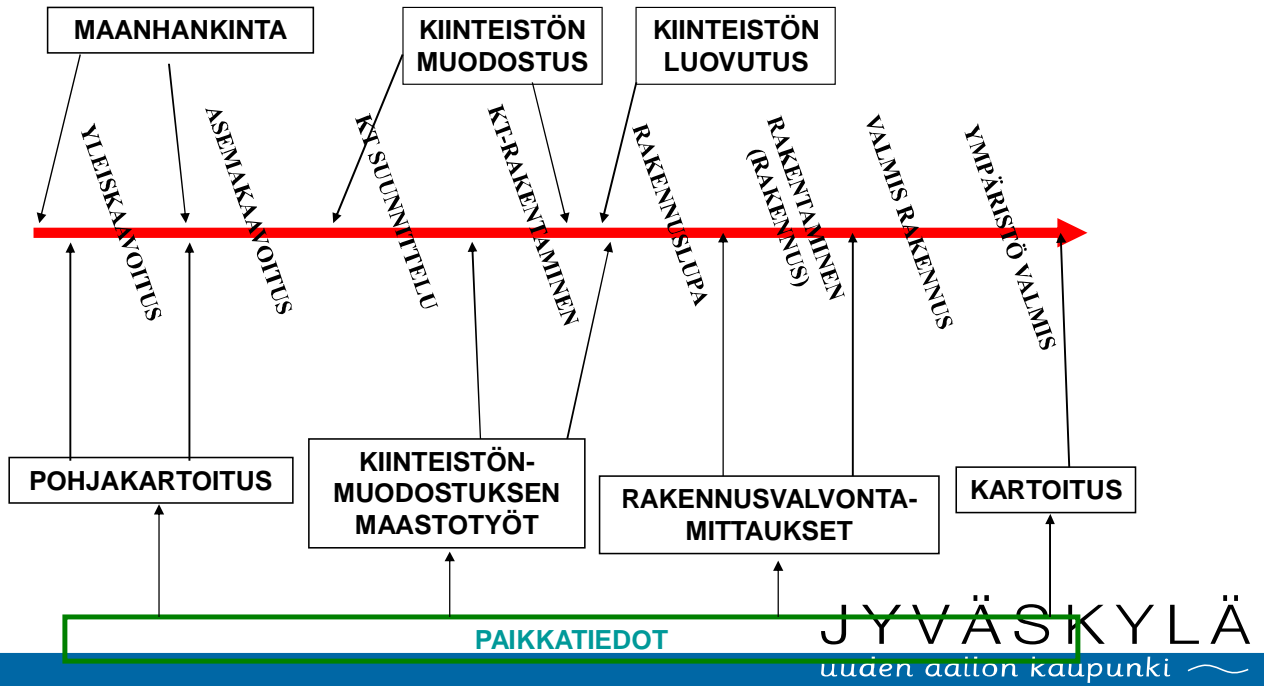
**RAKENTAMISTAPA**  
 Uudisrakentamisen tulee olla arkkitehtuuriltaan ja kaupunkikuvultaan korkealaatuista. Rakennusten tulee ilmentää modernia yksineista arkkitehtuuria.  
 Monoliittisten uudisrakennusten on oltava perusmuodoltaan selkeitä ja kappaleisia.  
 Rakennusten kattomuoto ei saa olla tasakatto. Asuinrakennusten kattojen tulee olla harja-, pulpetti- tai aumakattoja kaltevuodeltaan 20-40 asteen kulmassa. Harjan suunnan tulee olla ensisijaisesti itä-länsisuuntaisesti. Etelän suuntaisille kattopinoille tai seinille tulee olla mahdollista sijoittaa aurinkopaneeleja. Katemateriaalin tulee olla väriltään ja sävyiltään mahdollisimman lähellä väriä, jota on käytetty rakennuksen päätyjen päävärinä.  
 Rakennusten julkisivujen tulee olla puuta. Myös runkorakenteena suositellaan käytettävää puuta.  
 Rakennukset tulee sopeuttaa olemassa oleviin maaston muotoihin. Rakennusten näkyvä sokkelisuus ei saa ulottua yhtä metriä korkeammalle maan pinnasta. Näkyvä sokkeli tulee toteuttaa samaan sävyyn kuin muu julkisivu.  
 Rakennuksiin ei sallita ilmastointi- ja konehuoneita tai muita vastaavia vesikattolinjan yläpuolelle. Ne tulee integroida osaksi rakennusmassaa. Asuinrakennuksen rungon sisään rakennetut ilmastointikonehuoneet tai muut vastaavat voidaan rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalun lisäksi.  
 Parvekkeet tulee pääsääntöisesti rakentaa sisäänvedettyinä. Ulokkeina ja/tai muuten eriytyneinä parvekkeita ei saa rakentaa ulkokuulasta tai tallesta.

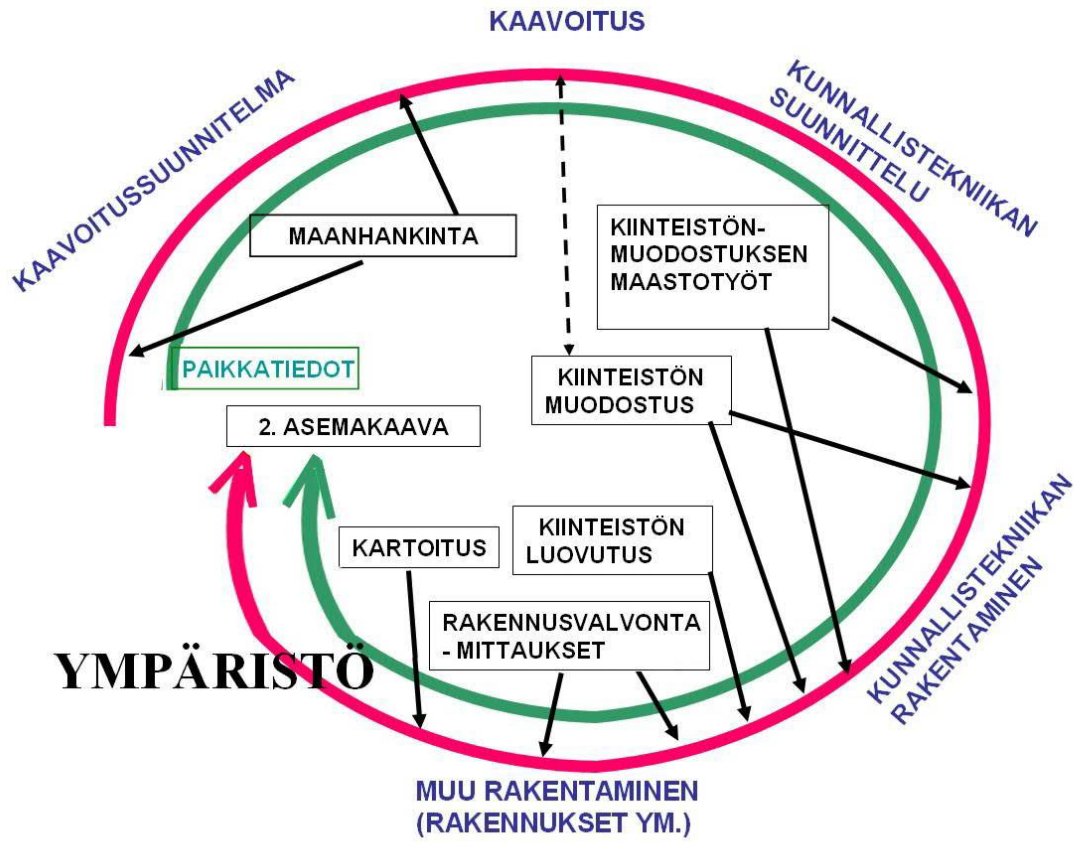
JYVÄSKYLÄN PIENTALOALUEET  
 YHTEISTOIMINTAMALLI

## KAUPUNKIRAKENTAMISEN PROSESSI



# KAUPUNKIRAKENTAMISEN PROSESSI





# Case Lappeenranta

## Suunnittelutilanteen kuvaus

- Tarkastelussa erityisesti kumppanuuskaavoituksen ja kunnan omien kaavallisten tavoitteiden yhteensovitus.
- Taustalla on koko Citykorttelin kehittäminen yhteistyössä korttelin kiinteistön omistajien kanssa.
- Kehittämisestä on tehty kehittämissopimus, johon kaikki osapuolet ovat sitoutuneet.
- Korttelin kehittämisestä on järjestetty arkkitehtuurikilpailu, jonka pohjalta asemakaavamuutoksia on laadittu.
- Tonttien asemakaavat on tehty tonttikohtaisina kaavoina (yht. 5 kpl).

## Voimassa olevat kaavat ja muut ohjausvälineet

- Lappeenrannan keskustataajaman osayleiskaava 2030.
  - Keskustatoimintojen alue (kaavassa painottuvat kaupalliset, julkiset palvelut ja kulttuuripalvelut)
  - Kohde on kulttuurihistoriallisesti arvokas kävelypainotteinen ydinkeskustan alue.
- Simulaatioaineistona tarkasteltiin osayleiskaavan lisäksi citykorttelin tonttien 1 ja 28 asemakaavoja.

KUNTA  
LIITTO

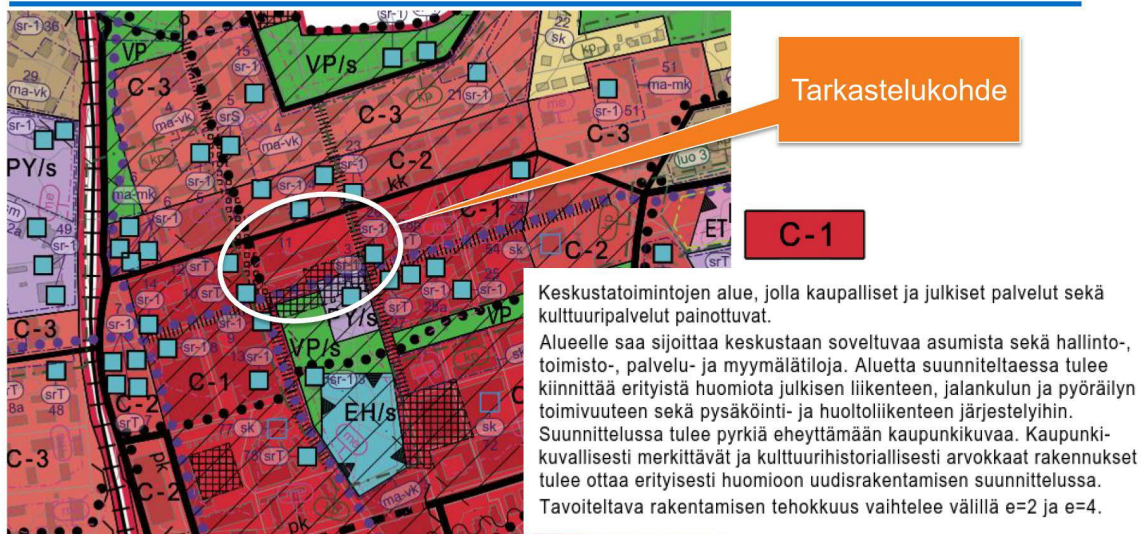
## Citykortteli



- Taustalla on koko Citykorttelin kehittäminen yhteistyössä korttelin kiinteistön omistajien kanssa.
- Kehittämisestä on tehty kehittämissopimus, johon kaikki osapuolet ovat sitoutuneet.
- Korttelin kehittämisestä on järjestetty arkkitehtuurikilpailu, jonka pohjalta asemakaavamuutoksia on laadittu.
- Tonttien asemakaavat on tehty tonttikohtaisina kaavoina.

# Yleiskaava

Lappeenrannan keskustaajaman  
osayleiskaava 2030, Keskusta-alue  
KV 24.4.2017

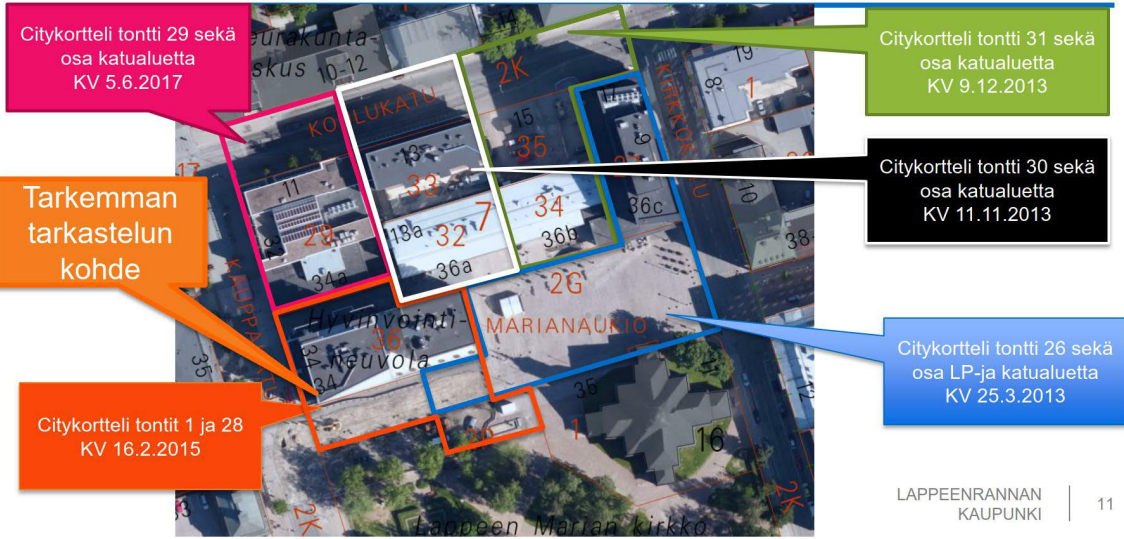


## Tilanne ennen asemakaavamuutoksia



- Taustalla on koko Citykorttelin kehittäminen yhteistyössä korttelin kiinteistön omistajien kanssa.
- Kehittämisestä on tehty kehittämissopimus, johon kaikki osapuolet ovat sitoutuneet.
- Korttelin kehittämisestä on järjestetty arkkitehtuurikilpailu, jonka pohjalta asemakaavamuutoksia on laadittu.
- Tonttien asemakaavat on tehty tonttikohdittain kaavoina.

# Kortteliin tehdyt asemakaavamuutokset



## Asemakaavamuutos

Citykortteli tontit 1 ja 28  
KV 16.2.2015



### ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- AL** Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- P** Puoti.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, kortteliosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Sivon korttelin mukainen tontin raja ja numero.
- Käytösohje- tai korttelinumeron numero.
- KES 7 Korttelin- tai kortteliosan nimi.
- MARINAUKIO Kadat, tien, katuaukon, katuaukon osan ja korttelinumeron nimi.
- VIII Ruokailualueen numero osoittaa, että suunnitelmalla sallitaan keuhkokuoron käyttö.
- VP Alueellisesti luku osoittaa ehdotettua käyttötarkoitusta.
- 8400 Rakennuskoossa keuhkokuoron alue.
- Rakennus.
- Rakennusala, jolle saa sijoittaa pysäköintilaitteita, kulkuvälineitä, jätteen- ja veden keräilylaitteita ja laitteita. Porrasluokan alueella saa sijoittaa myös kulkuvälineiden ja jätteen keräilylaitteita.
- Määrättyjen tilien sijoittaminen edellyttää rakennustyön aikana tehtävää arkkitehtonista suunnittelua, josta tulee olla työssä apuna ennen rakennustyön aloittamista yhteisessä suunnitelmassa.
- Torjakin.
- Väestöjen ja kulkuvälineiden varusteiden sijoitus.
- Ulkua, jonka kohdalla rakennuksen ensimmäinen kerros on jätettävä rakentamattomaksi.
- Määrätty tontilla, jolle rakennuksen ulkopuolella voidaan rakentaa rakennusliikkeen parvekkeita enintään 2,5 metrin etäisyydellä rakennuksen ligasta. Parvekkeet saa rakentaa rakennuksen korkeuteen 3,5 m.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa viherhoito- tai viherhoito-alueita, joiden pinta-ala on vähintään 5-10 m<sup>2</sup> rakennettaessa tai edellyttävänä osana suunnitelmassa. Viherhoito-alueella sallitaan rakennettua oleskelu- ja leikkialueita.

### YLEISET MÄÄRÄYKSET

AL -korttelialueelle saa sijoittaa myös maasto- ja ravintolaitteita.

Kaksi aluetta korttelin sisällä lähtien tulee olla liikettöissä.

Julkisivut tulee suunnitella kauniiksi. Maailmanlaatuinen oppoivuuksien ja julkisivujen tulee olla pääosin laadun ja muodon jatkuvuutta erottavat.

Asuinrakennuksen kulkuvälineiden tulee suunnitella olla yhteisiä, suunnitella kulkuvälineiden parvekkeita. Rakennuksen Marjanaukion puoleisen julkisivun parvekkeiden tulee olla suunnitelmallista ja ne rakentaa parvekkeita. Parvekkeiden tulee olla kaikkien julkisivuilla laadukkaita. Parvekkeiden enimmäispinta-ala on 100 m<sup>2</sup> rakennuksen kokonaispinta-alasta.

Määrättyjen tilien sijoittaminen edellyttää rakennustyön aikana tehtävää arkkitehtonista suunnittelua, josta tulee olla työssä apuna ennen rakennustyön aloittamista yhteisessä suunnitelmassa.

Asemakaava tehty kumppanuuskaavana rakennusliikkeen kanssa, joka on käyttänyt kiinteistön omistajien puhevaltaa

# Asemakaavamuutosten keskeiset tehtävät ja tavoitteet

---

- Korttelin kokonaisvaltainen kehittäminen osana Lappeenrannan ydinkeskustaa
- Kaupungin ydinkeskustan elinvoimaisuuden ylläpitäminen ja vetovoiman lisääminen.
- Kaupunkirakenteen tiivistäminen ja olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntäminen ja täydentäminen.
- Kaupallisen painopisteen pitäminen keskustassa.
- Kaupunkikuvan huomioon ottaminen. Tavoitteena arkkitehtuuriltaan korkealaatuinen ja monipuolinen kokonaisuus.
- Tarjotaan mahdollisuuksia keskusta-asumiseen hyvien kevyenliikenteen yhteyksien ja joukkoliikenneyhteyksien äärellä.
- Mahdollistaa maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen.
- Pysäköintialueen ja katualueen muuttaminen torialueeksi

# Case Hyvinkää

## Suunnittelutilanteen kuvaus

- Tarkastelussa erityisesti keskustan kehittämisen problematiikka.
- Kehittyvä kaupunkikeskusta on yksi Hyvinkään Pelikirjan (strategian) kärkihankke, joka tavoittelee
  - elävää ja viihtyisää kaupunkikeskusta,
  - monipuolista työ- ja asumistarjontaa,
  - sujuvaa ja turvallista liikkumista sekä
  - houkuttelevuutta investointikohteena.
- Keskustakorttelin asemakaavat on uudistettu niin, että alueelle voidaan sijoittaa keskustan liike- ja palvelurakentamista ja keskusta-asumista.
- Kohde on suunniteltu kauppakeskusmaisena kokonaisuutena (kauppakeskus Willa), joka tukeutuu kaava-alueella palvelevaan pysäköintilaitokseen.

## Voimassa olevat kaavat ja muut ohjausvälineet

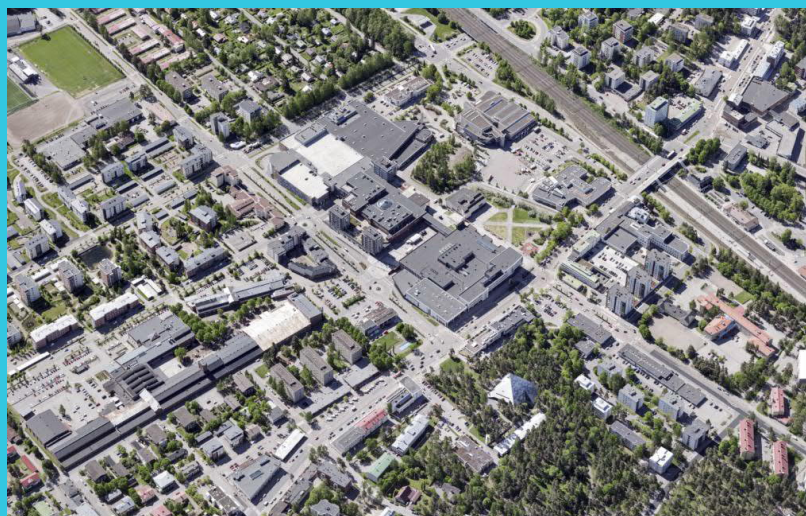
- Maakuntakaava, jossa kohde on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi
  - Kaavan keskeiset alueet on merkitty kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeiksi.
- Hyvinkään Pelikirjan (strategian) yhtenä kärkihankkeena kehittyvä kaupunkikeskusta.
- Voimassa keskustaajaman osayleiskaava 2030
  - Laadittu keskustaajaman osayleiskaavan 1993 ja ydinkeskustan osayleiskaavan 1998 pohjalta.
- Lisäksi alueelle on tehty teemoitettuja rakennesuunnitelmia ja liikennejärjestelmäsuunnitelma.
- Simulointiaineistona tarkasteltiin osayleiskaavan lisäksi keskustan asemakaavoja (keskustakorttelin itä-, etelä- ja kaakkoisosaa sekä kortteli 462)

KUNTA  
LIITTO

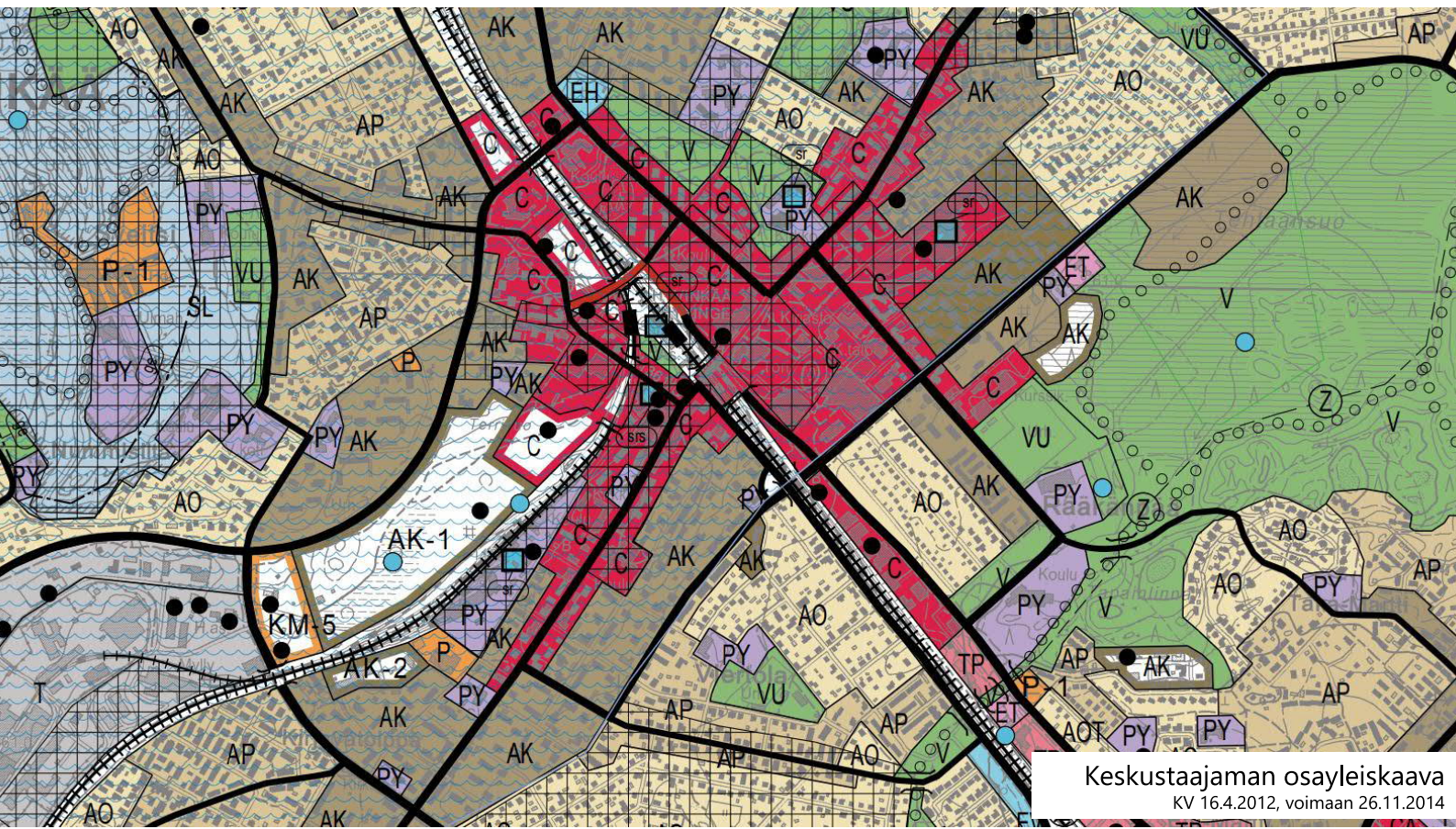


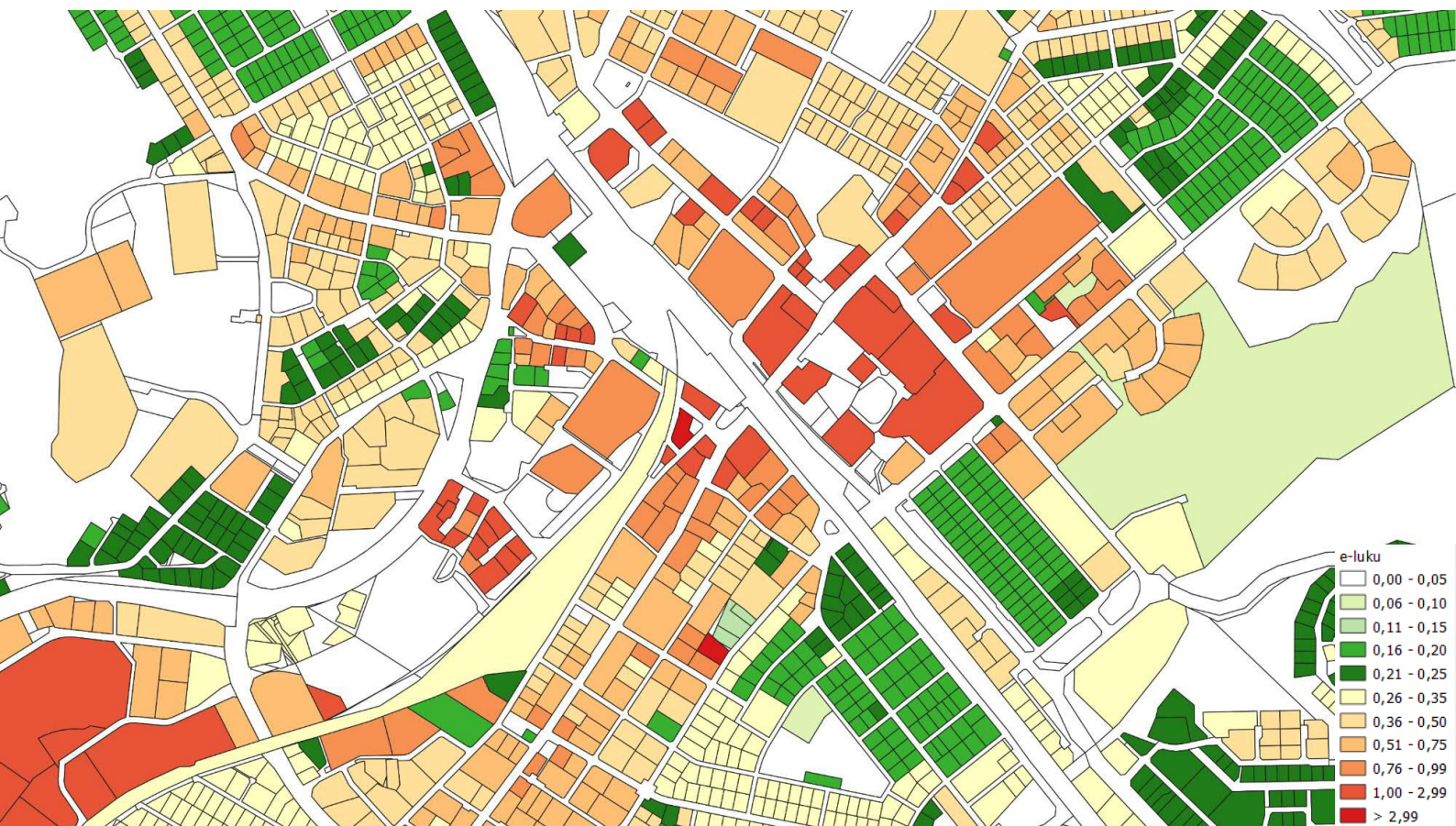
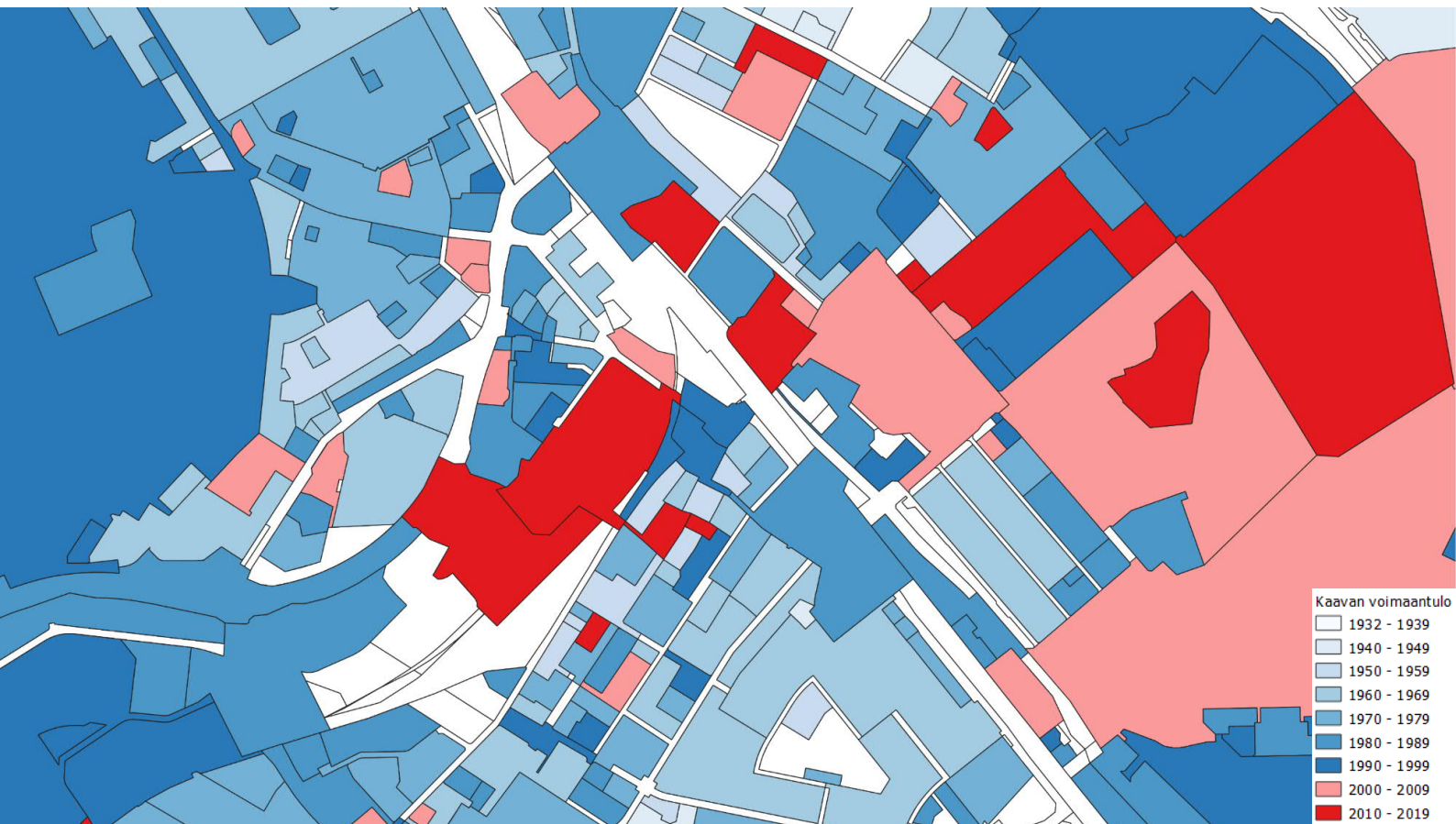
## Hyvinkään keskustan kehittäminen

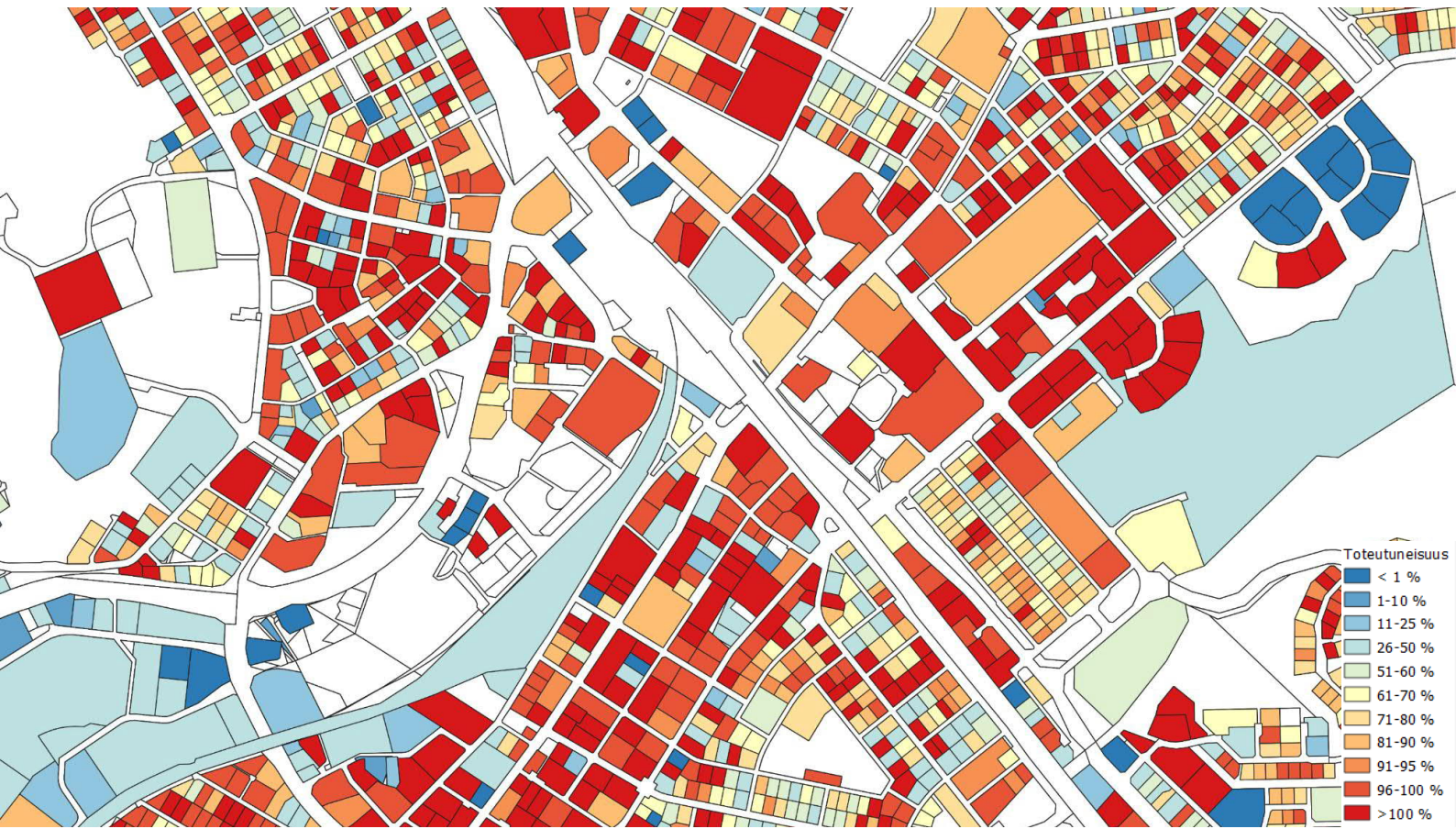
- Keskustan asemakaavakilpailu 1954
- Keskustan kehittämisen periaatteet 1979 / 1993
- Ydinkeskustan osayleiskaava 1998
- Liikennejärjestelmäsuunnitelma
- Villatehdas
- Kauppakeskus Willa
- Kaupunkikeskustapalkinto 2015
- Hyvinkään pelikirjan kärkihankkeet kehittyvä kaupunkikeskusta ja Hangonsilta
- Europan 15-suunnittelukilpailu











# Case Iisalmi

## Suunnittelutilanteen kuvaus

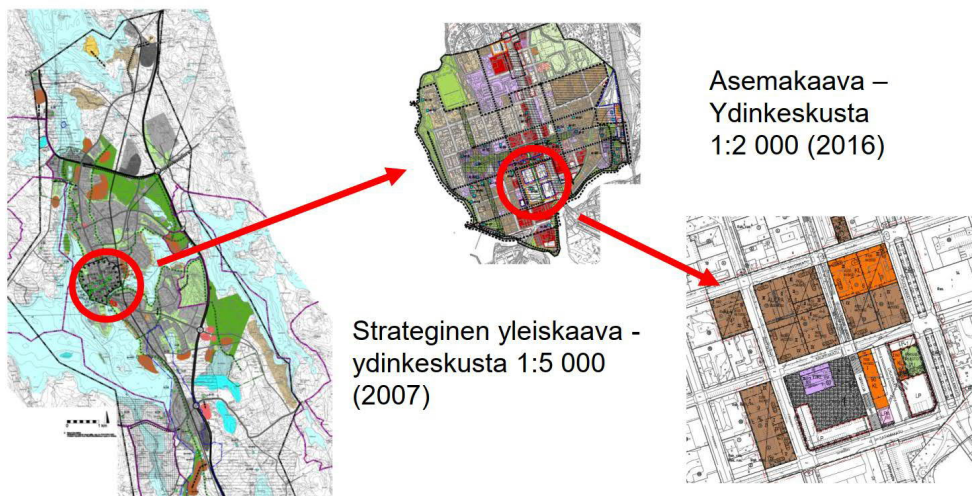
- Tarkastelussa erityisesti strategisen otteen, taajamien, asemakaavoituksen ja maaseutualueiden kehittämisen yhteensovittaminen
- Esimerkkinä käytettiin kahta eri suunnittelutilannetta - yhtä taajama-alueelta ja toista maaseudulta.
- Iisalmessa on valmisteilla koko kunnan yleiskaava tietomallipohjaisesti 250x250 ruuduille.

## Voimassa olevat kaavat ja muut ohjausvälineet

- Voimassa koko keskustaseudun strateginen osayleiskaava, jota on tarkennettu ydinkeskustan alueella.
- Kirmanseudulla voimassa strategista yleiskaavaa tarkentava, suoraan rakentamista ohjaava rantavyöhykkeen kaavakartta. osayleiskaava
- Simulaatioaineistona tarkasteltiin yleiskaavojen lisäksi ydinkeskustan (360) ja kaupunginrannan ympäristön asemakaavoja (367).

KUNTA  
LIITTO

## ESIMERKKITAPPAUS TAAJAMA Voimassa olevat kaavat

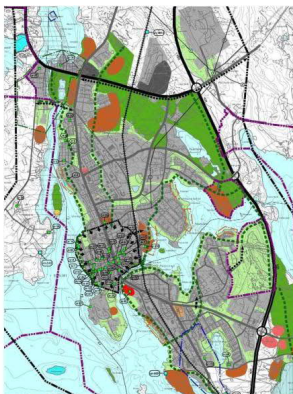
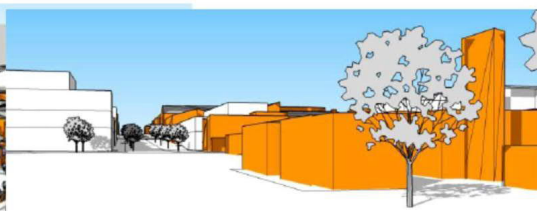
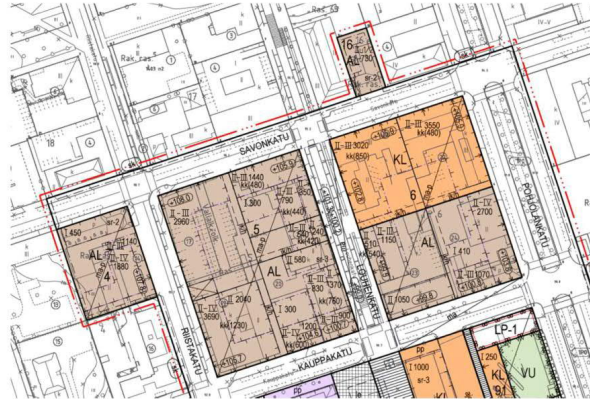


Strateginen yleiskaava –  
Keskustaseutu 1:20 000 (2007)



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

# YDINKESKUSTAN ASEMAKAAVA

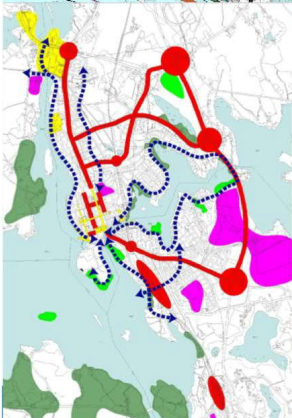


IISALMEN KESKUSTASEUDUN STRATEGINEN  
OSAYLEISKAAVA  
PÖYRY ENVIROMENT OY(2007)

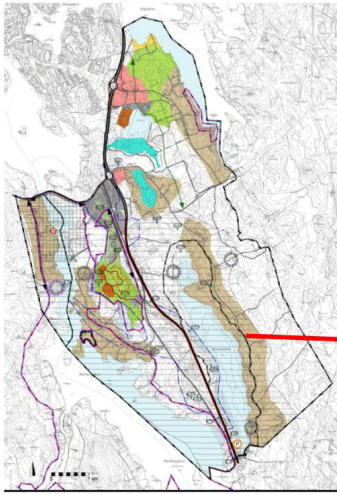
KESKUSTA-ALUEEN VIHERALUEJÄRJESTELMÄ  
MAISEMA-ARKKITEHTITOIMISTO NÄKYMÄ OY (2004)

Kaavoituspäätökset, mm.:

- Kaupan yksiköiden sijoittuminen taajamarakenteen sisään, ei ohiajotien varteen
- Uudet asuinalueet tukemaan taajamarakennetta ja olevaa palveluverkkoa (mm. etäisyys olevista kouluista)
- Viheralueiden kokonaisuus ja maisemallinen arvo sekä vapaa-ajan reitistöt pohjautuvat laadittuun viheraluejärjestelmään
- Kulttuurihistoriallisten kohteiden arvottomistyyto laaja-alaisessa yhteistyöryhmässä.

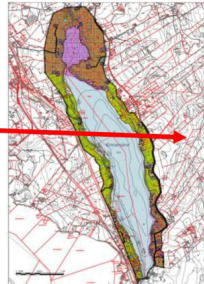


# ESIMERKKITAPPAUS MAASEUTU voimassa olevat kaavat



Kirmanseudun strateginen yleiskaava  
1:20 000 (2016)

Suoraan rakentamista ohjaava kartta  
Kirmanjärven ranta-alueella 1:10 000 (2016)



## TOIVEITA YHDEN KUNTAKAAVAN MALLILLE

- Iisalmissa valmisteilla koko kunnan yleiskaava tietomallipohjaisesti
- Kaava piirretään 250x250 m ruudulle
- Voisiko ruutu olla skaalautuva siten, että se toimisi tarkempaan esim. keskusta-alueella?
- Vai tulisiko yleiskaavan skaalautua perinteiseksi asemakaavaksi tietomallissa?
- Voisiko yhden kuntakaavan malli olla jatkuvasti päivittyvä tietomalli?

### IISALMEN ELÄVÄ YLEISKAAVA

- Digitaalisen yleiskaavaluonnoksen laadittu Trimble Locus järjestelmään.
- Testata YKR-ruudun osalta sitä, miten yleiskaavan tulkinta voi olla "elävä" riippuen ruudun alueella/kaupungissa tapahtuvasta elinvoiman muutoksesta tai väestökehityksestä sekä ennusteista.



# Case Ilmajoki

## Suunnittelutilanteen kuvaus

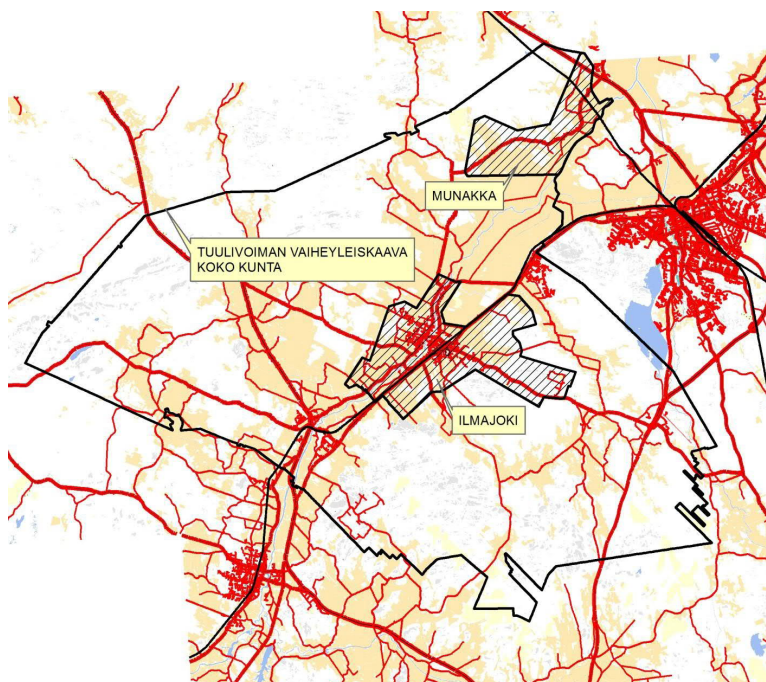
- Tarkastelussa erityisesti kunnan yleispiirteisten maankäytön tavoitteiden ja toteutusta ohjaavien suunnitelmien yhteensovitus.
- Keskustan yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä ja sitä ollaan työstämässä ehdotusvaiheeseen: vaihtoehdossa A kuvattu 'koko yhteiskunnan toimintojen kirjo'.
  - Kaavassa esitetty alueet asemakaavan laatimisen pohjaksi ja ne alueet, joille yleiskaava voi toimia suoraan rakennusluvan perusteena (kotieläintalouden suuryksiköt).

## Voimassa olevat kaavat ja muut ohjausvälineet

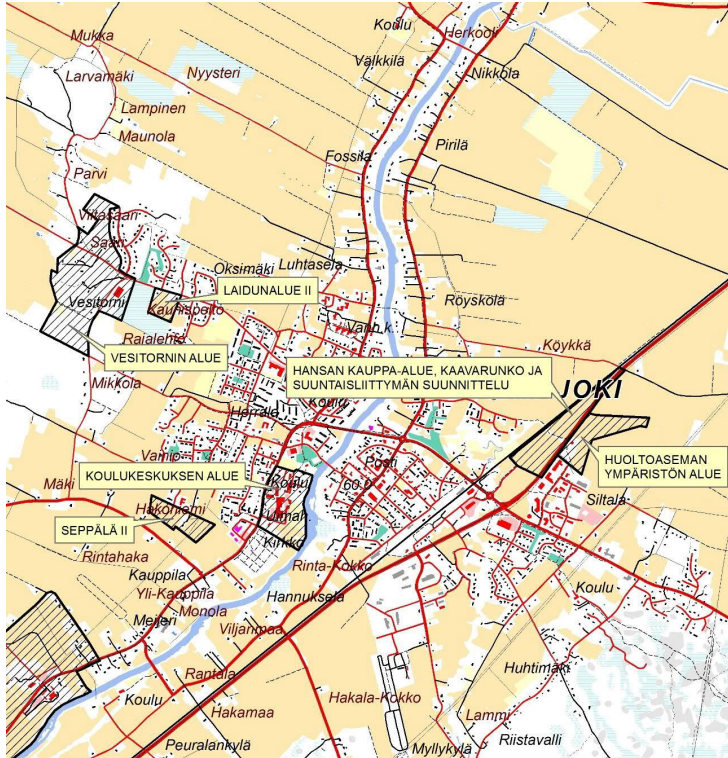
- Keskustan yleiskaavan vaihtoehto A luonnosvaiheessa.
- Simulaatioaineistona tarkasteltiin yleiskaavaluonnoksen lisäksi Laidunalue II -asemakaavan ja Napustanmäki 2 -asemakaavan muutosehdotuksia.

KUNTA  
LIITTO

## Ilmajoki yleiskaavat



## Asemakaavat, keskusta



## KOHDEKAAVA: ILMAJOEN KESKUSTAN YLEISKAAVA VEA

Yleiskaava-alueella oikeastaan koko yhteiskunnan toimintojen kirjo: Asuminen kaikissa muodoissaan, kaupalliset palvelut, terveyspalvelut, päiväkodit, koulut, teollisuus, maatalous, Kyrönjoen tulva-alueet, puolustusvoimien toiminta, maakunnallinen liikenneväylä vt67, rautatie, sähkölinjat





# **KOHDEKAAVA: ILMAJOEN KESKUSTAN YLEISKAAVA VEA**

Yleiskaava on ollut luonnoksena nähtävillä vuoden 2017 lopulla ja sitä olisi tarkoitus lähteä työstämään ehdotusvaiheeseen saadun palautteen ja lausuntojen pohjalta.

## **Kaava-alueen sijainti**

Ilmajoki sijaitsee Etelä-Pohjanmaan maakunnassa johon kuuluu yhteensä 18 kuntaa. Ilmajoen naapurikunnat ovat Isokyrö, Kurikka, Laihia ja Seinäjoki. Yleiskaavoitettava alue sijaitsee Ilmajoen keskustassa kantatien 67 molemmin puolin, myötäillen pohjoisessa Kyrönjoen asutusta. Idässä Laskunmäen asemakaava-alue kuuluu kaavoitettavaan alueeseen ja lännessä alueeseen kuulu Etelä-Pohjanmaan opiston alue Rannanmäessä.

Yleiskaava-alueen pinta-ala on noin 4410 hehtaaria.

## **Kaavan tarkoitus ja tarpeellisuus**

Ilmajoen keskustan yleiskaavan tarkoituksena on Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti kuntakeskustan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteensovittaminen. Ilmajoen kunnan ja myös keskusta-alueen väkiluku on kasvanut vuosittain ja on syytä olettaa kehityksen jatkuvan samankaltaisena. Maankäytön järkevän ja kestävä kehityksen turvaamiseksi on tarpeellista laatia yleiskaava.

Ilmajoen keskustan yleiskaavassa osoitetaan tarpeelliset alueet asumiselle, elinkeinoelämälle, palveluille ja liikenteelle sekä turvataan virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys. Yleiskaavan tarkoituksena on myös vähentää ympäristöhaittoja ja vaalia rakennettua ympäristöä, maisemaa ja luonnonarvoja

## ILMAJOEN KESKUSTA: Hansan kauppa-alue



# Liite 2: Kuntakaavasimulaatio – hankkeen tilaisuudet

08-12/2019

## Kick-off 27.8.2019

### Kuntakaavasimulaatio-hanke

- Hankkeen tarkoitus, näkökulmat ja toteutus
- Simuloitavat esimerkitapaukset
- Hankkeen eteneminen

### Kuntakaavoituksen tarkoitus ja keskeiset tehtävät

- Nykyjärjestelmä vs. luonnosteltu yhden kuntakaavan malli
- KAMMI-hanke sekä Ekrosin, Katajamäen, Kinnusen, Lehtovuoren ja Staffansin raportti.
- **Ideariih:** Mitä ratkaistaan yleispiirteisellä suunnittelulla?
- **Ideariih:** Mitä ratkaistaan toteutusta ohjaavalla suunnittelulla?
- **Keskustelu:** Kuntakaavoituksen tehtäviä

### Yhdyskuntarakentamisen prosessi

- Kunnan toimintastrategiat ja maankäyttö - toiminnasuunnittelu, ohjelmointi ja toiminnanohjaus
- Tonttituotantoprosessi
- Maapolitiikka yhdyskuntarakenteen suunnittelussa ja toteutuksessa
- **Keskustelu:** Kuntakaavoituksen liittymäpintoja yhdyskuntarakentamisen prosessiin ja kunnan toimintaan

Yhteenveto: Kuntakaavoituksen tehtävät ja kytkeä kunnan muihin prosesseihin

# 1. Työpaja 13.9.2019: Kuntakaavoituksen tehtävät ja kytkentä yhdyskuntarakentamisen prosessiin

Esimerkkitapausten esittely ja verkkotyöpajojen tulokset

Jyväskylä

Lappeenranta ja Hyvinkää

Iisalmi ja Ilmajoki

- Tarkasteltavan kaavan/kaavojen keskeiset tehtävät ja tavoitteet
- Kuntakaavoituksen kytkentä kunnan muihin prosesseihin ko. hankkeessa
- Muita huomioita
- Mahdollisuudet ja haasteet yhden kuntakaavan mallissa (voimakenttäanalyysi)

Yhteenveto työpajan tuloksista

# 2. Työpaja 1.10.2019: Simuloitavat esimerkkitapaukset ja niiden tila digitaalisina tuotteina

Yhden kuntakaavan hahmottelu esimerkikunnissa

Esimerkkitapausten tilannekatsaus – voimassa olevat kaavat ja muut ohjausvälineet

Kaavamerkintöjen ja määräysten luonne / yleiskaavat

- Kehittämisperiaatteet
- Toteuttamista ohjaavat elementit
- Informatiiviset elementit

Kuntakaavoituksen vaiheistus ja päätöspolku / yleiskaavat

- Laadinnan vaiheet
- Päätöspolku
- Osallistuminen vuorovaikutus

Muita huomioita

Yhteenveto työpajan tuloksista

### 3. Työpaja 14.10.2019: Simuloitavat esimerkkitaupaukset yhden kuntakaavan mallissa

Katsaus tulevan kuntakaavan toteuttamiseen ja toteuttamistoiimiin

- Kiinteistönmuodostus osana kunnan rakennetun ympäristön prosessia
- Kunta kiinteistörekisterin pitäjänä
- Huomioita kuntakaavasta kuntainfran osalta
- Rakennusluvitus
  - Luvituksen ja valvonnan uudelleen pohdintaa
  - Ehdotus lupajärjestelmäksi alueella, jolla on suoraan rakentamista ohjaava kaava ja hanke ei merkittävästi poikkea kaavasta
  - Ehdotus lupajärjestelmäksi alueella, jolla ei ole suoraan rakentamista ohjaavaa kaavaa
  - YM:n ehdotus tällä hetkellä "kahden tason malli"

Esimerkkitaupauksen asemakaavojen analysointi ja modifiointi kohti yhtä kuntakaavaa

- Kaavamerkintöjen ja määräysten luonne
- Kuntakaavoituksen vaiheistus ja päätöspolku
- Uusi kuntakaava v. nykyinen asemakaava
- Mitä asemakaavan oikeuksiin ja velvollisuuksiin kohdistuvia ongelmakohtia tunnistetaan yhden kuntakaavan järjestelmässä?

Yhteenveto työpajan tuloksista

### 4. Työpaja 22.11.2019: Yhden kuntakaavan soveltaminen esimerkkikunnissa - miten kunnan maankäytön kehittäminen, kaavojen toteuttaminen ja sisäiset prosessit muuttuvat?

Simulaatioharjoitukset

- Kuntien puheenvuorot: Ilmajoki, Iisalmi, Hyvinkää, Lappeenranta ja Jyväskylä
- Kuntaliiton harjoituksen tulokset
- Ote harjoituksesta ja keskusteluyhteenveto

Miten yhden kuntakaavan malli vaikuttaisi

- maankäytön kehittämiseen?
- kaavojen toteuttamiseen?
- kunnan sisäisiin prosesseihin?

Työpajojen nostot tulosseminaariin

Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää koskevien säännösten valmistelu

Kuntakaavasimulaatiorahankkeen tuotos

Tie asemakaavasta ja yleiskaavasta yhteen kuntakaavaan

- Ilmajoki
- Jyväskylä

Vaikutukset kunnan sisäisiin prosesseihin ja kuntatalouteen

- Iisalmi
- Kuntaliitto

Yhden kuntakaavan mahdollisuudet, haasteet ja kehittämissideat

- Hyvinkää
- Lappeenranta

Yhteenveto – terveiset lainvalmisteluun

# Liite 3: Työpajojen keskeiset tulokset

Kick-off tilaisuus 27.8.2019

1. Työpaja 13.9.2019
2. Työpaja 1.10.2019
3. Työpaja 14.10.2019
4. Työpaja 20.11.2019

## Kick-off tilaisuuden yhteenveto:

## Kuntakaavoituksen tehtävät ja kytkentä kunnan muihin prosesseihin

### Yleispiirteisen suunnittelun viitekehys

Kuntastrategia  
Kunnan elinkeino-, asunto- ja  
ympäristöpolitiikka  
Ympäristöarvot  
Ympäristöhäiriöitä tuottava toiminta  
Liikennejärjestelmä ja -verkko  
Yhdyskuntatekniset verkostot  
Palveluverkot (sis. mm. henkilökuljetukset,  
kouluverkko, päiväkodit)  
Viherrakenne  
Aluevaraukset  
Maan hankinta

### Ohjelmointi Rahoitus Ajoitus

### Yksityiskohtaisen suunnittelun viitekehys

Vesihuolto  
Kadut, yksityistiet  
Puistot  
Korttelirakenne ja käyttötarkoitukset  
Tonttijaot  
Kiinteistönmuodostus  
Kiinteistö- ja rakennusasiitteet  
Rakennusluvit  
Johdot ja laitteet  
Ympäristöhäiriöiden hallinta  
Sopimusvalmistelu ja ajoitus  
Käytön ja ylläpidon hallinta (ml. jatkuva  
valvonta)

# Yhteenveto

## 1. työpajan tuloksista:



**Kaavojen keskeiset tehtävät ja tavoitteet**

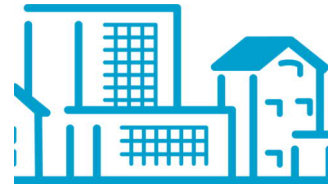


**Kytkenät kunnan muihin prosesseihin hankkeessa**



**Voimakenttäanalyysi: yhden kuntakaavan mahdollisuudet ja haasteet**

## Kaavojen keskeiset tavoitteet ja tehtävät



### Yleiskaavat

- kunnan strategian toteuttaminen
- yhdyskuntarakenteen kehityssuunnat
- eri toimintojen ohjaaminen
- palveluverkko, liikenneverkostot, täydennysrakentamisen periaatteet, viherrakenteen pääperiaatteet
- käyttötarkoituksen muutokset
- korttelirakenteen määrittely
- keskusta-asumisen määrittely
- ympäristöhäiriöiden hallinta

### Asemakaavat

- eri toimintojen tarkempi suunnittelu hankkeiden luvittamiseksi
- erityispiirteiden huomioon ottaminen
- laadukkaan alueen aikaansaaminen
- suojeluratkaisuja
- kiinteistönjaotus
- rakentamisen määrä, käyttötarkoitus
- kaupunkikuva
- laajoilla alueilla myös yhdyskuntarakenteen suunnittelua



# Kytkenät kunnan muihin prosesseihin



- arvokeskustelu
- strategia ja kärkihankkeet
- kuntarahoitus ja budjetointi
- palveluverkot
- maapolitiikka, maanhankinta
- liikennejärjestelmäsuunnitelma
- valtakunnan tieverkko
- suunnittelukilpailut
- kunnallistekniikka
- poikkeamisluvat, suunnittelutarveratkaisut
- rakennusluvut
- tonttijako
- ympäristökysymykset
- maaseudun vesihuoltokysymykset
- maatalouden tuotanto
- energia- ja jätehuolto

# Voimakenttäanalyysi yhden kuntakaavan mallissa



## Mahdollisuudet

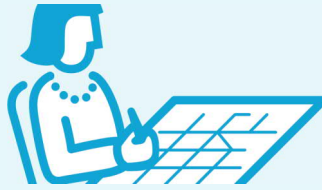
- poliittisen keskustelun vahvistuminen esim. kehittämisperiaatteista
- muutosjoustavuus, etenkin jo (yleis)kaavoitetuilla alueilla
- eri prosessien tekeminen yhtä aikaa; strategisen tason periaatteet ohjaisivat toteutussuunnittelua
- voisi koota hajallaan olevaa tietoa teknisesti ja siten helpottaa kokonaiskuvan hahmottamista

## Haasteet

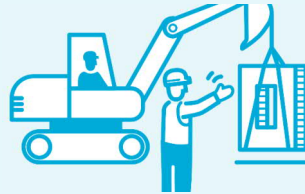
- skaalautuvuus, miten toteutetaan; onko kyse aidosti yhdestä kaavasta?
- eri asioiden oikeusvaikutukset ja sitovuus, vastuiden määrittäminen
- yleisperiaatteissa pysyminen vs. viheralueiden tms. ”nakertaminen”
- epäselvää, missä vaiheessa maanhankinta toteutetaan
- ymmärrettävyys eri kansalaisryhmille
- lähtötiedon ja päätöstiedon erottaminen?
- kuntatalouden hallinta vs. nopeat hankkeet

## 2. työpajan tuloksia: Kuntakaavan elementit

Huomioita yleiskaavojen  
pohjalta



Kehittämisperiaatteet



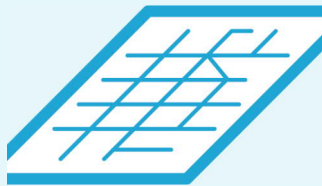
Toteuttamista ohjaavat  
elementit



Informatiiviset elementit

## 2. työpajan tuloksia: Kuntakaavan vaiheistus ja päätopolku

Huomioita yleiskaavojen  
pohjalta



Laadinnan vaiheet

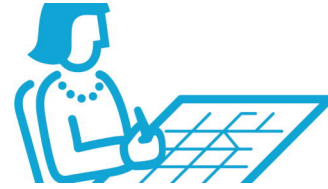


Päätopolku



Vuorovaikutus ja  
vaikutusten arviointi

# Kehittämisperiaatteet



- Ovatko isot tavoitteet kaavassa vai voivatko ne olla jossain muualla (esim. strategiassa)
- Suuri osa yleiskaavojen merkinnöistä ja määräyksistä on kehittämisperiaate- luonteisia asemakaavoitusta ohjaavia määräyksiä
- Kuinka sitovasti kehittämisperiaatteet ohjaavat tulevia muutoksia?
- Esitettäneen samalla tavalla kuin nyt – erilaiset merkinnät (koodi, viiva ym.) ja niihin liittyvät sanalliset määräykset
- Erilaiset esittämistavat eri tasoilla/eri tarkoituksiin laadituilla kaavoilla
- Aluevarausmerkinnät ja oikeusvaikutukset ovat kuntalaisten näkökulmasta tärkeitä
- Yksi määräys voi olla moniulotteinen – yhdessä määräyksessä voi olla luonteeltaan erilaisia osia
- Nykyinen yleiskaavainstrumentti mahdollistaa hyvin erilaisia ohjaustarpeita, jolloin kaikkia yleiskaavoja ei voi yksiselitteisesti muuntaa 'kehittämisperiaatteiksi'

# Toteutusta ohjaavat elementit



- Yleiskaavan sitovuus syntyy enimmäkseen asemakaavan välityksellä tai yleisenä viranomaista ohjaavana 'kunnan tahdon' ilmauksena
- Yleiskaavoissa ei tyypillisesti ole toteutusta ohjaavia elementtejä, koska ne on tarkoitettu ohjaamaan asemakaavoitusta
- Toteutusta ohjaavia elementtejä esiintyy kuitenkin asemakaavoittamattomien alueiden ulkopuolella - esimerkiksi ranta- ja kyläalueiden rakentamisen määrää ja laatua ohjaavat määräykset
- Aina ei pyritä rakentamiseen, vaan esitetään muuta maankäyttöä
- Suojelumerkintöjä ja niihin liittyviä suojelumääräyksiä (luonnonsuojelu, maisema, rakennusperintökohteet)
- Informatiivisiin ympäristöarvoja /häiriöitä osoittaviin merkintöihin voi liittyä myös purkukieltoja, toimenpiderajoituksia tai esimerkiksi melumääräyksiä
- Merkinnöissä voi olla mukana myös ajoitukseen liittyvä elementtejä

# Informatiiviset elementit



- Muista päätöksistä johtuvat suojelualueet, ympäristön häiriötekijät yms.
- Olemassa olevat tiet, voimalinjat, vesialueet yms. (pohjakartta)
- Lähtötietojen pitää näkyä kaavan yhteydessä, koska ne vaikuttavat päätöksentekoon
- Versionhallinta on keskeistä
- ”Dynaamiset tiedot” vanhenevat nopeasti ja niiden päivittäminen on tärkeää jatkosuunnittelun kannalta
- Kaavassa voidaan tarkentaa esim. valtakunnan tason tietoa – tietovirta myös ylöspäin & ulospäin
- Nykytilanteessa muut viranomaiset voivat edellyttää tietojen viemistä kaavoihin
- Ympäristöarvoja/häiriöitä koskeviin merkintöihin voi liittyä selvitys- tai lausuntopyyntövelvoitteita taikka toteutusta ohjaavia määräyksiä
- Toimivat käytännössä myös kehittämisperiaatteen omaisina jatkosuunnittelua ohjaavana aineistona

# Vaiheistus ja päätöspolku



## Vaiheistus

- Eri suunnittelutasojen/vaiheiden ajatuksellinen ja ajallinen erottaminen
- Yleis- ja asemakaavan väliin on voitu laatia osayleiskaavoja tai epävirallisia kehittämissuunnitelmia
- Strategisissa kaavoissa voi olla tarkennuksia, jolloin molemmat tasot ovat tavallaan voimassa samaan aikaan
- Vaiheistaminen voitaisiin toteuttaa kuten nykyäänkin tai sitten voitaisiin joustavasti liikkua myös ”alhaalta ylöspäin”

## Päätöspolku

- Kehittämisperiaatteet voitaisiin hyväksyä erikseen ’kunnan tahdoksi’ (kuten yleiskaavakin)
- Kehittämisperiaatteet ja toteuttamista ohjaavat elementit pitää erottaa päätöksenteossa toisistaan
- Mahdollisuutena kehittämisperiaatteiden tarkentaminen yhtä aikaa toteutussuunnittelun kanssa
- Kuntaa voisi tarpeen mukaan hyväksyä erillisiä ’suunnittelukriteereitä’

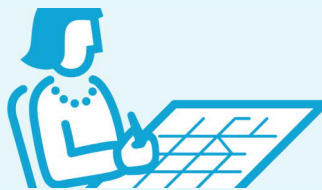
# Vuorovaikutus ja vaikutusten arviointi



- Vuorovaikutuksen ja vaikutusten arvioinnin laajuus kulloinkin päätettävän asian mukaan
- Kehittämisperiaatteissa tarvitaan laajaa vuorovaikutusta, kun taas toteuttamisen ohjauksen yhteydessä voitaisiin keskittyä vaikutusalueen asianomistajiin
- Kuntalaisten näkökulmasta on tärkeää ymmärtää, millaisia oikeusvaikutuksia (oikeuksia ja velvollisuuksia) kulloinkin päätettävänä olevaan asiaan liittyy
- Huomioitava, että kaavoituksella pyritään myös suojeluun ja säilyttämiseen
- Päätöksenteon delegointiongelmat, kun yhtä aikaa voi olla esillä eri tasoisia asioita
- Tärkeää, että kommunikointi toimii niin kuntaorganisaatiossa kuin muiden viranomaisten ja kuntalaisten kanssa
- Tietoaineistojen parempi saatavuus helpottanee vaikutusten arviointia
- Myös pienten kuntien tulisi voida hoitaa itse kaavoituksensa (eli tarvitaan siihen sopivat välineet)

### 3. työpajan tuloksia: Kuntakaavan elementit

#### Huomioita asemakaavojen pohjalta



Kunnan  
jatkoprosesseja  
ohjaavat elementit

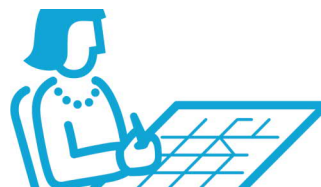


Rakentajia ja muita  
toimijoita ohjaavat  
elementit



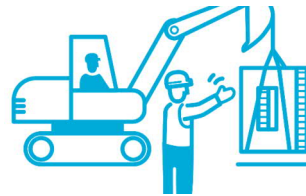
Informatiiviset  
elementit

### Kunnan jatkoprosesseja ohjaavat elementit



- **Kiinteistönmuodostus**
- **Yleiset alueet**, katuaukiot, torit, puistot – niissä myös erilaisia osa-aluemerkintöjä
- Erilaiset johtomerkinnot (mm. vj, jv)
- **Rakennusvalvontaa** / lupamenettelyä ohjaavia ”rakentamismääräyksiä” tai suojelumääräyksiä
- Huom. katu- ja torialueiden käyttöä säädellään myös katusuunnitelmassa ja liikennemerkkipäätöksillä
- Nimistö / osoitteet?
- Mieluummin kuva + määräykset (ei piilotettuna lauseisiin)
- Kaikkea ei toisaalta ole järkevää piirtää karttaan
- Kylmä fakta merkinnöissä (rakennuspaikan suunnittelu), laadullinen määräyksissä
- Selostukset perusteluita, ei sido, voi kertoa miksi
- Laadullisia määräyksiä ei voi/välttämättä ole järkevä piirtää

# Rakentajia ja muita toimijoita ohjaavat elementit



- Käyttötarkoitukset
- Yksityiskohtaiset kerrosala-, korkeus- yms. rakentamistapaa koskevat määräykset
- Autopaikat, leikkipaikat jne.
- Ympäristöarvojen/ -haittojen huomioon ottamiseen tähtäävät määräykset (melu, pohjavesi, suojeleminen jne)
- Suhde vesistöihin, kuten etäisyys rantaviivasta
- Määräykset liittymisvelvollisuudesta viemäriin
- Miten yhden kuntakaavan mallissa toteuttaminen kohdistetaan? Merkinnöittäin vai suurempina kokonaisuuksina?
- Kaavamääräykset antavat rakennusvalvonnalle selkänöjää - mitä lupapuolella voidaan edellyttää, jos ei ole sanottu kaavassa?
- Rakennusvalvonta joutuisi luomaan reunaehtoja, jos olisi väljä kaava
- Osa asemakaavoittajista siirtyisi luvituksen tehtäviin?
- Jos MML olisi kiinteistörekisterin pitäjä, määrittäisikö rakennuspaikkaa jatkossa?
- Tietty tapa kaavoittaa on muotoutunut tarpeiden mukaan – laki ei nytkään velvoita tarkkaan suunnitteluun
- Pitää yksiselitteisesti tietää, mitkä määräykset on voimassa ja mitkä ei

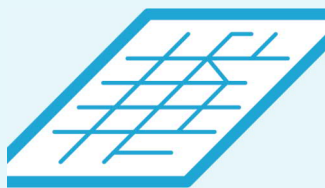
# Informatiiviset elementit



- Pohjavesialueet
- Tulva-alueet
- Pilaantuneet maat
- Melu – nämä toki ohjaavat myös lupamenettelyä
- Vesialueet ylipäättään
- Laajoja ympäristöarvoja osoittavat alueet, kuten kylämaisema-rasteri
- Huom! Informatiivisiin liittyvät rakentamismääräykset säilyvät joka tapauksessa osana kaavaa
- Pohdittava tarkkaan, onko kaavassa vai saadaanko muualta (pv-alueet, liito-oravat – voivat ”elää”)
- Suojelumerkinnät – huom. suojeleasiat ovat rajapintakysymyksiä
- Informatiiviset asiat voivat vanhentua (esim. liito-oravat) ja tarkentua vasta selvityksissä (esim. pv-alueet)
- Voisiko RJ tulla tässä kyseeseen?
- Kaavaan ei tarvitsisi laittaa kaikkea, jos yleiset koko kuntaa koskevat määräykset olisivat rj:ssä

### 3. työpajan tuloksia: Kuntakaavan vaiheistus ja päättöspolku

Huomioita  
asemakaavojen pohjalta



Laadinnan vaiheet



Päättöspolku



Vuorovaikutus ja  
vaikutusten arviointi

## Vaiheistus ja päätöspolku

### Vaiheistus

- Tarvitaan myös rakentamista ohjaavia osayleiskaavoja erillään olevien asemakaavojen sijaan
- **Kuntakaavan tarkemman osan laatiminen voi edellyttää kehittämisperiaatteiden avaamista**
- Esim. keskustakorttelin kehittämisperiaatteet ensin päätöksentekoon toteutussuunnittelun pohjaksi
- Ranta-alueillekin strategiset periaatteet (esim. virkistys, suojelu) -> rajoitetaan rakennusoikeutta esim. x% kiinteistön rantaviivasta jätettävä vapaaksi, lisäksi merkitään yleisten/yhteisten palvelujen/toimintojen alueet
- Toisaalta myös 'perinteiselle' rantarakentamisen ohjaukselle tarvetta jatkuvuuden takia



### Päättöspolku

- Voiko ketteryys kostautua?
- **Kehittämisperiaatteet ensin päätöksentekoon, jotta päästäisiin maanhankintaan ja sopimukseen**
- **Pieniä korttelimuutoksia/täydennyksiä voitaneen tehdä kehittämisperiaatteiden estämättä**
- 'Ensin' päätettäviä rantarakentamisen kehittämisperiaatteita voisivat olla virkistys, suojelu, rakentamisoikeuden jakamisen perusteet
- 'Seuraavaksi' päätettäviä rantarakentamisen asioita yhteisten alueiden sijoittuminen, rakentamista ohjaavat merkinnät, tieyhteydet yms.
- Ilmastonmuutos, kestävä liikkuminen yms. Miten ne painavat päätöksenteossa?



# Vuorovaikutus ja vaikutusten arviointi



- **Pitäisi myös ymmärtää, missä päätöksenteon vaiheessa pitäisi osallistua**
  - Kuinka tiedetään missä ja mitä on päätetty? Esim. kadunpidosta ja katujen paikoista
- Kehittämisperiaatevaiheessakin osallistuminen on tärkeää
- Osallisen kannalta on tärkeää, että kaikki tieto on saatavissa samasta paikasta
- **Jos tarkempi taso voi muuttaa kehittämisperiaatteita – miten vaikutusten arviointi ja vuorovaikutus uudessa tilanteessa?**
- Vuorovaikutusta tulee peilata tasoihin:
  - Jos tehdään molempia tasoja samalla kertaa, pystytään avaamaan strategisen tason ajatuksia ja asukkaat ymmärtävät yksityiskohtaisen tason ratkaisut paremmin (kokonaisuuteen suhteuttaen)
  - Selvityksistä tulee parempia, kun infoa on sekä temaattisesti että yksityiskohtaisesti
  - Kulloisenkin vuorovaikutuksen kohteena olevia asioita tulee pystyä myös rajaamaan
- **Missä vaiheessa mitäkin vaikutuksia arvioitava?**
- Kehittämisperiaatteisiin liittyvää vaikutusten arviointia esim. joukkoliikenteen järjestämiseen ja ilmastovaikutuksiin liittyen

## 3. työpajan tuloksia: Asemakaavasta uuteen kuntakaavaan?

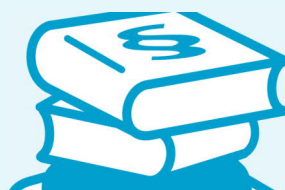
### Huomioita asemakaavojen pohjalta



**Mitä olisi muutettavissa kehittämisperiaatteiksi?**



**Mitä olisi siirrettävissä luvitukseen?**



**Mitä oikeuksiin ja velvollisuuksiin kohdistuvia ongelmia olisi ratkaistava?**

# Asemakaavasta uuteen kuntakaavaan 1/2



Kuntaliitto  
Kommunförbundet

## Mitä olisi muutettavissa kehittämisperiaatteiksi?

- Laadullisia kysymyksiä (nämäkin alueellisesti)
- Ilmastonmuutoksen liittyviä kysymyksiä, kuten kestävä liikkuminen, hulevesikysymykset, aurinkopaneelit, energia
- Julkisen ja puolijulkisen tilan kehittämisperiaatteet (esim. viherakselin ja tapahtuma-aukion idea)
- Kaupunkikuvalliset periaatteet, jotka voisivat koskea koko keskustaa laajemminkin
- Kävelyn, pyöräilyn, huoltoajon, tontille ajon jne. periaatteita
- Idea strategisemmasta rantarakentamisen ohjauksesta
- Huom. tuleeko 'kahden kerroksen kehittämisperiaatteita': suuria strategisia ja tarkempia lähiympäristön laatuun liittyviä?
- vrt. RJ, kunnan alueelle yhteiset yleiset määräykset

## Mitä olisi siirrettävissä luvitukseen?



- Käyttötarkoitus ja rakentamisen määrä kaavassa, mutta asuntojen lukumäärä ja sijoittaminen luvituksessa
- Rakennusluvitus saa selkänöjan asemakaavoituksesta
- Pysäköinti- ja hulevesielementtien tilat päätettävä ak-tasolla
- Tontinluovutusehtoihin ja muihin toteutus sopimuksiin myös esim. ikkunoidenavautumisehtoja tms.
- Rantarakentamisessa rakennuksen yksityiskohtainen sijoittaminen
- Voitaaisiinko juuri tarkemmat lähiympäristön laatuun liittyvät kehittämisperiaatteet konkretisoida rakennuslupamenettelyssä?
- Jos näin laajassa mitassa tehdään, lupavaiheessa tarvitaan laajempaa asiantuntemusta

# Asemakaavasta uuteen kuntakaavaan 2/2



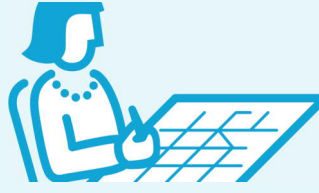
Kuntaliitto  
Kommunförbundet

## Mitä oikeuksiin ja velvollisuuksiin kohdistuvia ongelmia on ratkaistava?

- Rekisterinpito- ja katuvastuiden kohdentuminen; valtion ja kunnan / kunnan ja yksityisen työnjako?
- Miten päätetään, minkä lajinen kaava missäkin? Esim. rakentamisen tiheys, tehokkuus ja sijainti
- Rakennuspaikan määrittely, rakennusoikeus ja rakennustapa > rakennuslupa?
- Rakennuskiellon ajoittuminen (kaavoituksen, tonttijaon vai tontinmuodostuksen jälkeen)?
- Osoitenumerointi ak-alueella ja sen ulkopuolella?
- Maanarvon määrittäminen (vaihdanta-arvo, lunastusarvo, vakuusarvo, verotusarvo)?
- Kehittämisaalueet: hyödyn uusjako mahdollista vain ak-alueella – kustannusten kohdentuminen?
- Yksiselitteisesti esitettävä: korttelit, tonttijako, katuleveys
- Yksiselitteisesti selvittävä: Kunnan lunastusoikeudet ja velvollisuudet esim. infran rakentaminen, kunnossapito
- Mitä kehittämisperiaatteiden avaaminen vaikuttaa oikeuksiin ja velvollisuuksiin?
- Vuorovaikutuksen rajaaminen ja selvitysten taso?
- Miten toteutusta ohjaavat merkinnät käytännössä erotetaan laajemmista kehittämisperiaatteista? Omilla indekseillään?
- Maanalainen asemakaavoitus (siellä esim. pv, maanpinnan toimenpiteiden vaikutus maanalaiseen maailmaan)?
- Elinkaariajattelu ja kestävät energiaratkaisut?
- Tulisiko jotain nykyasemakaavoissa olevaa poistaa, jotta tärkeimmät oikeudet ja velvollisuudet erottuisivat? Väline ei kuitenkaan saisi rajoittaa hyvän ympäristön syntymistä?
- Miten erilaisiin alueisiin/ oloihin sopivat työkalut saadaan 'yhteen putkeen'? Eri paikoissa kehittyneet omanlaisensa prosessit.
- Miksi toimivaa systeemiä muutetaan?

## 4. työpajan tuloksia: Simulaatiohaaste

### Yhden kuntakaavan soveltaminen esimerkkikunnissa



Kuntakaavan  
elementit



Vaiheistus ja  
päätöksenteko



Kevennys-  
mahdollisuudet

## Kuntakaavan elementit: kehittämisperiaatteet

- Ohjaustarvetta on myös asemakaava-alueen ulkopuolella (Ilmajoki)
- Strategisissa yleiskaavoissa olevia asioita, selkeitä valintoja, jotka mm. integroivat muita politiikan sektoreita maankäyttöön (Iisalmi)
- Ei mennä tarkkaan aluevaraukseen vaan keskitytään kysymyksiin, jotka ovat tärkeitä. Strategisella tasolla ratkaistava mm. kouluverkko. Tarvitaan myös silloin, kun väestönkasvu on negatiivista. Myös ranta-alueilla on tärkeämpää suunnitella niitä osana yhdyskuntarakennetta kuin jyvittää rakennusoikeutta maanomistajille. (Iisalmi).
- Aluevarausyleiskaavojen pääkäyttötarkoitukset (kuten keskustatoimintojen alue) sekä jatkosuunnittelua ohjaavat määräykset alueen käytöstä, kaupunkikuvallisten arvojen huomioon ottamisesta – lisäksi voisi olla esimerkiksi pysäköimisperiaatteita (Hyvinkää)
- Kaupunkikuvan eheyttäminen, kulttuurihistoriallisten arvojen huomioinen, liikenteen järjestelyjen toimivuus, alue kuuluu joukkoliikenne vyöhykkeeseen, suunnittelussa tulee ottaa huomioon meluntorjunta, jokaista asuntoa kohti tulee järjestää 5-10 m<sup>2</sup> viheraluetta, katutasokerroksen tulee toteuttaa pääosin liike- ja palvelutiloina, hulevesien hallinta tulee perustua Lappeenrannan hulevesisuunnitelman periaatteisiin, pysäköintipaikkojen määrä ja mahdollisuus pysäköintilaitosten rakentamiseen sekä pääkäyttötarkoituserkintä (Lappeenranta)
- Kehittämisperiaatteet voivat olla osin sanallisia, mutta ainakin osa niistä on esitettävä kartalla/ aluevarauksina (koska kohdistuvat aina johonkin kaupungin alueeseen) ja niitä varten tarvitaan yleispiirteinen esitystapa (Lappeenranta)
- Kaupunkiseutukaavan alueella kehittämisperiaatteet voisivat tarkentaa tiettyjen alueiden suunnittelutavoitteita/periaatteita osayleiskaavamaiseen tapaan, mahdollisesti myös laatukäsikirjatyyppisiä asioita (Jyväskylä)
- Kehittämisperiaatteisiin tarvittaisiin myös (yleiskaavatasoisia) selvityksiä (Jyväskylä)
- Kehittämisperiaatteissa kulloinkin tarvittavia periaatteita esim. joukkoliikennetyhteyksien sijoittumisesta ja niitä ympäröivien alueiden maankäytön tavoitteista, täydennysrakentamisesta, viherrakenteesta tms.(KL)

# Kuntakaavan toteutusta ohjaavat elementit

- Asioita esitetään eri mittakaavoissa (eli toteutusta ohjaaviakin elementtejä tarvitaan (Ilmajoki)
- Ajantasa-asemakaava ja suoraan rakentamista ohjaavat yleiskaavat toimisivat suoraan rakentamista ohjaavana tasona (Iisalmi)
- Käyttötarkoitus, kerrosluvut, rakennusoikeus, torit ja yleiset aukiot, rakennusalat, ajo tontille, tarkempi rakennussuojelu ja muut yhteydet; autopaikoituksen osoittaminen eli suuri osa nykyisten asemakaavojen määräyksistä; nekin voivat olla "päällekkäisiä" maan alla, eri kerroksissa erilaisia (Hyvinkää)
- Aluevaraukset, rakennusoikeus, kerrosluku, kaupunkikuva; toteuttamisosan kaavamerkinnot voisivat vähentyäkin jos asioita nostettaisiin laajemmin kehittämisperiaatteisiin esim. hankekaavoituksen ohjaamiseksi (Lappeenranta)
- Tarvitaan (kehittämisperiaatteiden esitystapaa) tarkempi toteutusta ohjaava esitystapa, esim. korttelialueet, katujen aluevaraukset vs. keskustatoimintojen alue, liikenneverkon kehittämisperiaatteet (Lappeenranta)
- Huom. Maan arvo realisoituu asemakaavavaiheessa. Kiinteistötekniikka, maan arvonnousu, maankäyttökorvaukset (Lappeenranta)
- Kuntakaavassa olisi sisältö toteuttamisosan osalta vastannut asemakaavojen sisältöä. Rakennusvalvonta lähtee siitä, että laatua – kuten arkkitehtuuria – koskevat määräykset on oltava kaavoissa, muuten he eivät pysty vaatimaan ja valvomaan laadullisten näkökulmien toteutumista. (Jyväskylä)
- Nykyjärjestelmässä asemakaavaan on ripustettu kaavan toteuttamista koskevat vastuut ja oikeudet, mihin ne uudessa mallissa kytkettäisiin? (KL)

## Kuntakaavan elementit: mitä siirrettäisiin informaatioaineistoon?

- Lähtötietoja, joita poimitaan mm. valtion aineistoista (Ilmajoki)
- Olisi tärkeää saada aikaiseksi tietojärjestelmä – auttaa informaation jakoa ja päätöksentekoa (Ilmajoki)
- Selvitysaineistot tietomallina: selvitykset, analyysi, tulkinta, kiinteistönmuodostus, tehdyt päätökset (Iisalmi)
- Esimerkiksi: pohjavesitieto, melutieto, suojelu, PIMA, maaperä, pohjakartta (ilmakuva, kantakartta, kiinteistöt, katurekisteri) (Hyvinkää)
- Infoaineiston päivityminen ja sitä kautta jatkuva ajantasainen huomioiminen; kulloinkin voimassa olevan aineiston tallentaminen kaavapäätöksen yhteyteen (Hyvinkää)
- Infoaineiston laillinen asema? (Hyvinkää)
- Digitaalisuus, tiedon saatavuus 24/7 (Lappeenranta)
- Esimerkiksi liito-oravamerkintä, pohjavesialue, muinaismuistot, rakennussuojelulain kohteet (Jyväskylä)
- 'Rakentajat katsoo vain kaavaa' – voidaanko tällaista infoa jättää pois kaavasta? Ehkä tulevaisuuden tietojärjestelmä hoitavat tämän aukottomasti (Jyväskylä)
- Tietovaranto edellä ts. infoaineiston erottaminen ja digitaalinen ajantasatiedon saavutettavuuden parantaminen (KL)

# Kuntakaavan vaiheistus ja päätöksenteko

- Tietojärjestelmä auttaisi informaation jakoa ja päätöksentekoa (Ilmajoki)
- Strategisen tason ja asemakaavatason asioiden tarkastelu yhdellä kertaa, jolloin vaikutusten arviointia tehtäisiin koko kaupungin tasolla ja myös strateginen osa pysyisi ajan tasalla (Iisalmi)
- Prosessi ei todennäköisesti muuttuisi, jos vaadittu ohjauksen taso on sama; toki jos hankkeen yhteydessä olisi tarve muuttaa myös kehittämisperiaatteita l. yleispiirteistä suunnitelmaa, se voitaisiin toteuttaa yhtenä kaavamuutoksena, mutta kaavan laajuus ja vaikuttavuus muuttuisivat vastaamaan yleiskaava- ja asemakaavamuutosta (Hyvinkää)
- Joustavuus ja nopeus – samassa prosessissa voidaan muuttaa myös laajempia kehittämisperiaatteita (mahdollisuus vai riski?); kaavaprosessin kestoa on hankala ennakoita: esim. jos hanke aiheuttaa myös kehittämisperiaatteiden muuttamisen. Käsittely samassa prosessissa voi nopeuttaa prosessia, mutta onko läpinäkyvää ja ymmärrettävää? Onko selkeätä mistä päätetään? (Lappeenranta)
- Kehittämisperiaatteista poikkeaminen lienee myös mahdollista? (Lappeenranta)
- Hyväksytäänkö kehittämisperiaatteet samassa prosessissa kuin 'totetusosa'? Vai erillisissä prosesseissa? Johtaako tämä kuitenkin kahteen kaavatasoon kuntakaavassa? (Lappeenranta)
- Kehittämisperiaatteita voisi muuttaa pieneltä osin toteuttamisosaa laadittaessa. Jos niitä muutetaan laajemmin tai kokonaisuutena, se vaatii laajemman kuulemisen ja osallistamisen kuin pelkän toteuttamista ohjaavan osan laatiminen esim. kortteliin. (Lappeenranta)
- Kuntakaavajärjestelmässä tulisi pykäliin kirjata periaate, että tiettyjä kehittämisperiaate-tason kysymyksiä ei voida muuttaa ilman laajempaa kehittämisosion avaamista (esim. viherrakenne ja liikennejärjestelmä), riittävine selvityksineen ja vaikutusten arviointineen. Käytännössä toimintatavat eivät välttämättä muuttuisi kovin paljon nykyisestä (Jyväskylä)
- Erilaisia mahdollisuuksia: Kehittämisperiaatteiden hyväksyminen ensin, sitten toteuttava kuntakaava TAI hankkeen toteuttava kuntakaava ja sen edellytysten selvittäminen kehittämisperiaatetasolla, tarvittaessa pienin muutoksin TAI laaditaan/muutetaan toteuttavaa kuntakaavaa ja kehittämisperiaatteita yhtä aikaa, mutta edetään toteuttavan osan kanssa vasta sitten kun kehittämisperiaatteista on päästy yksimielisyyteen (KL)

# Kuntakaavan kevennysmahdollisuudet

- Osan kaavojen määräyksistä voisi siirtää rakennuslupavaiheeseen: esim. sijoituspäätökseen terassimääräyksiä ja julkisivumääräyksiä kaavasta ja tekniseen osaan joitakin teknisiä vaatimuksia, jotka nyt ovat kaavassa (Hyvinkää)
- Kaavoissa 'vahvistetaan' myös sopimuksiin kirjattuja asioita toteutumisen varmistamiseksi (Hyvinkää)
- Kaavaa voisi 'keventää' myös digitaalinen 3D-esitystapa, kerrosalan esittäminen 3D-alana, kuutiona tms. (Hyvinkää)
- Informatiivisen aineiston siirtäminen 'informaatio-osaan' voi myös keventää varsinaisen kaavan sisältöä (Hyvinkää)
- Rakentamisluvan sijoituspäätökseen voisi (tilanteen mukaan) jättää tonttijaon, johtorasitteet, pysäköintipaikkojen sijoittelun (Lappeenranta)
- Rakennusjärjestys toimii nykyisellään hyvin ohjeena haja-asutusalueella tai esim. mainosteline-tyyppisissä asioissa (Jyväskylä)
- Haja-asutusalueilla myös suunnittelutarveratkaisu on hyvä työkalu (jossa otetaan huomioon rakennusjärjestyksen lisäksi kaavoituksellisia asioita) (Jyväskylä)
- Sijoituspäätöksessä voitaisiin kenties ohjata hanketta käsittelyvaiheessa (kaavaa paremmin), tosin hajautus pahimmillaan voi aiheuttaa eri viranomaisten kesken. Varmastikin erilaisia tapauksia: sellaisia, joissa harkinta tulisi tehdä kuntakaavan kautta, jossain muualla sama asia voisi olla sijoittamispäätöksen sisältöä (Jyväskylä)
- Onko uuden mallin tavoitteena, että luvituksen yhteydessä päätetään lopputuloksesta nykyistä enemmän (KL)

## 4. Työpajan tuloksia: Kuntakaavan mahdollisuudet

- Asioita esitetään eri mittakaavoissa (Ilmajoki)
- Olisi tärkeää saada aikaiseksi tietojärjestelmä. Se auttaisi informaation jakoa ja päätöksentekoa (Ilmajoki)
- Maaseutualueilla strategisen kuntakaavoituksen etuna on se, että suoraan rakentamista ohjaava taso (mitoituskeskeisyydessään) saa pienemmän roolin alueidenkäytön suunnittelussa (Iisalmi)
- Etuna nykytilanteeseen olisi se, että on olemassa yksi kaava, jossa on huomioitava niin strategisen tason kuin asemakaavatason asiat. Eri asiat tulisivat luontevasti käsiteltyä eri tasoilla yhdellä kertaa. Vaikutusten arviointia tehtäisiin koko kaupungin tasolla ja myös strateginen osa pysyisi ajan tasalla. (Iisalmi)
- Strategisissa kehittämisperiaatteissa ei mentäisi tarkkaan aluerajaukseen, vaan keskityttäisiin kysymyksiin, jotka ovat tärkeitä -> päämäärä pysyy kirkkana ja voidaan tehdä strategisia valintoja. (Iisalmi)
- Yksi kuntakaava toimisi tietomallina (Iisalmi)
- Jos kuntakaava mahdollistaisi ylemmän tason esim. kehittämisperiaatteiden muuttamisen tarkemmalla tasolla, voitaisiin selvittää yhdellä kaavamuutoksella, mutta kaavan vaikuttavuus ja laajuus muuttuvat merkittävästi (Hyvinkää)
- Joustavuus ja nopeus – samassa prosessissa voidaan muuttaa myös laajempia kehittämisperiaatteita (mahdollisuus vai riski?) (Lappeenranta)
- Jos tiettyjä nykyisissä asemakaavoissa olevia asioita nostettaisiin kehittämisperiaatteisiin, yksittäiset (hankekohtaiset) kuntakaavamuutokset voisivat olla keveämpiä (Lappeenranta)
- Toisiko kuntakaava uutta, erilaista joustavuutta eri tyyppisten alueiden kaavoitukseen? Voisi toimia harvemmin asutulla alueella, jossa ei ole suurta rakentamisen painetta, yksi kuntakaava uuden yleiskaavan pohjata ja kumotaan vanhentuneet, toteutumattomat asemakaavat (Lappeenranta)
- Kuntakaava voi olla käyttökelpoinen väline haja-asutusalueilla ja pienemmissä kunnissa (Jyväskylä)
- Nimitysten muuttaminen voi johtaa uuteen tapaan ajatella asioita (Lappeenranta)
- Tilanteesta riippuen voidaan toteuttaa monenlaisia prosesseja ("top-down, bottom-up; up&down) (KL)

## 4. Työpajan tuloksia: Kuntakaavan uhat

- Haasteita yhden kuntakaavan mallissa on paljon. Järjestelmän uudistaminen sen teknisen toteutuksen, prosessien ja oikeusvaikutusten osalta aiheuttaa melkoisen työmäärän eri tasoilla toimiville viranhaltijoille (Iisalmi)
- Vuorovaikutus voi muuttua erittäin haasteelliseksi, jos puhutaan vain yhdestä kuntakaavasta. Miten osallinen erottaa kaavatasot toisistaan jos molemmista puhutaan kuntakaavana? (Hyvinkää)
- Mahdollisuus vanhojen kaavojen ja uusien kaavojen ristiriitoin (Hyvinkää)
- Miten infoaineistot huomioidaan esim. rakennusluvan yhteydessä jos ne eivät ole enää kaavassa? (Hyvinkää)
- Aiheuttaako hanke kehittämisperiaatteiden muuttamistarvetta, joka hidastaa prosessia? Vaikutusten arviointi laajenee, samoin selvitystarve. Hankala ennakoita kaavaprosessin kestoa? (Lappeenranta)
- Osalliset - päättäjät, heidän tavoittamisensa: miten ymmärretään että samassa prosessissa voidaan muuttaa laajan alueen kehittämisperiaatteita eikä vain yhtä hankekaava-aluetta koskevia asioita. Onko selkeää, mitä päätetään? (Lappeenranta)
- Voi nopeuttaa prosessia, mutta onko läpinäkyvää ja ymmärrettävää (Lappeenranta)
- Kehittämisperiaatteet eivät välttämättä ohjaa riittävästi käytännön toteutusta, esimerkiksi viheralueverkostoja tai liikenneverkkoa, joiden jatkuvuus ja saavutettavuus on tärkeää (Lappeenranta)
- Nimitysten muuttaminen aiheuttaa paljon työtä (Lappeenranta)
- Huolenaiheena on tilanne, jossa joku yksittäinen hanke painaa päälle, miten painavaksi kehittämisperiaatteiden rooli kyseisessä tilanteessa muodostuu – uhkana hankevetoinen / toteuttamisosatonen / laaja-alaiset kysymykset unohtava kaavoitus (Jyväskylä)
- Infosisällön paikka – rakentajat katsoo vain kaavaa – voidaanko tällaista infoa jättää pois kaavasta? (Jyväskylä)
- Nykyään suunnitteluprosessin nimi kertoo suunnittelun mittakaavasta – kuntakaavaan siirtyminen ei selkeytä asukkaiden / osallisten / luottamushenkilöiden ymmärtämistä kaava-asioissa (Jyväskylä)
- Aiheuttaisiko kuntakaava epäselvyyttä selvitysten riittävyden ja vaikutusten arvioinnin kannalta (Jyväskylä)
- Hämärtyykö iso kuva, kun yksittäiset hankkeet voivat muuttaa kokonaisuutta vähitellen? (KL)
- Nykyjärjestelmässä yksityiskohtaista suunnittelua/hankkeita peilataan aiemmin hyväksytyihin ja päätettyihin linjauksiin – miten uudessa mallissa varmistetaan ennakoitavuus ja tasapuolinen kohtelu? (KL)

## 4. työpajan tuloksia: Yhden kuntakaavan vaikutukset



### Maankäytön kehittäminen



### Kaavojen toteuttaminen



### Kunnan sisäiset prosessit

## Vaikutukset maankäytön kehittämiseen

**Tärkeää, että kunnan maapolitiikka ja kaavoitus toimivat yhdessä yhteisen tavoitteen eteen sekä yleispiirteisessä että toteutusta ohjaavassa suunnittelussa.**

**Oleennaista on kunnan maankäytön kehittämisen kokonaisuuden hahmottaminen ja hallinta.**

- Maankäyttöpoliittikan linjaukset löytyvät pitkän tähtäimen yleispiirteisen suunnittelun kautta – jos yleiskaavaa ei ole, kunnan strategian tulisi olla velvoittavampi
- Yleispiirteinen suunnittelu on suoraan yhteydessä kunnan strategiaan ja siten yleispiirteinen suunnittelu toteuttaa kunnan valittuja strategisia linjauksia
  - ratkaistaan tärkeimmät yhdyskuntarakentamisen kehittämissuunnat.
  - määritetään pitkän tähtäimen tavoitteet, joiden tarkkaa toteutustapaa ei vielä tunneta tai toteuttamiseen on useita vaihtoehtoja tai mahdollisuuksia.
  - osoitetaan tärkeimmät yhdyskuntarakenteen linjaukset ja kokonaiskuva, johon tarkemmassa suunnittelussa voi nojautua.
- Päätöksenteko hankaloituu, jos asioista ei ole sovittu ja niihin ole sitouduttu pitkäjänteisesti, yleiskaavatasolla – pelisäännöistä täytyy sopia aikaisessa vaiheessa, jotta päätöksiä voidaan tehdä vaihteittain.
- Jos kuntakaavassa joudutaan tarkastelemaan hanke kerrallaan kunnan strategiaa, kunnan strategiasta voi tulla myötäilevä 'ameeba', mikä ei ole tarkoituksenmukaista
- Suunnittelun keinovalikoiman pystyttävä huomioimaan erilaiset aikajänteet, ilmastopolitiikan, talouden ja elinkeinoelämän edellytykset – joissain paikoissa velvoittavasti, jotta tulevaisuuden resilienssi säilyy.
- Kaavoituksella ohjataan kunnan toiminnallista rakennetta – ei ainoastaan rakennettuja rakennuksia. Yleiskaavoitus suuntaa kunnan toimintaa muodollisen sitovuutensa ulkopuolellakin.

**Elinympäristön laadun varmistaminen edellyttää määrätietoista ohjausta ja selkeitä toteutusvastuita.**

- Maakäytön kehittämisvälineet on nyt sidottu asemakaavaan, ja, jos niistä halutaan pitää kiinni, tarvitaan asemakaavamaista säätelyä.
- Osa kehittämisperiaatteista voisi ilmeisesti liittyä lähiympäristön laatuun, mutta ne eivät olisi yhtä velvoittavia kuin varsinaiset asemakaavanomaiset kuntakaavamääräykset, jolloin rakennusvalvonta ei pysty niiden toteutumista varmistamaan.
- Nykyinen yleiskaavainstrumentti on kehitetty mahdollistamaan hyvinkin erilaisia suunnittelun ohjaustarpeita: strateginen yk, aluevaraus-yk, ympäristömuutosta havainnollistavat yk:t, suoraan toteuttamista ohjaavat yk:t (haja-asutusalueet) jne. Supistuuko kirjo yhden kuntakaavamuodon myötä? Menetetäänkö jotain?
- Perinteisten yleiskaavan aluevarausten tulkinta ja vaikutukset helpompia mieltää kuin kehittämisperiaatteiden, samoin merkintöjen standardointi. Kehittämisperiaatteiden kuitenkin lähdeittävä kunkin alueen omista lähtökohdista ja kehittämistarpeista.
- Miten standardointi/ yhdenmukaistaminen vaikuttaa suunnitteluun? Miten voidaan tehdä kulloisiinkin oloihin räätälöityjä ratkaisuja?
- Kumppanuuskaavoissa ongelmana monesti kaupunkikuvan kokonaisuus eli yleiskaavatasolla on määriteltävä yltäosan periaatteita.
- Kun yleiskaava on riippumattomampi erilaisista hankekohtaisista 'paineista', voivatko yhden kuntakaavan mallissa yleisen edun vastaiset intressit painottua?

# Vaikutukset kaavojen toteuttamiseen

- Kunnan tulostavasti maapolitiikka, kunnallistekniikan ja lähipalvelujen suunnittelu ja investoinnit sekä kunnassa toimivien yritysten toiminnansuunnittelu edellyttävät pitkäjänteistä, tulevaa yhdyskuntarakennetta ja muuta maankäyttöä luotettavasti ennakoivaa maankäytön suunnittelua kunnassa.
  - Kunnalla tulee lainsäädännön perusteella olla mahdollisuus päättää, mistä asioista ja millä alueilla se ottaa vastuuta.
  - Pitkäjänteistä kaavoitusta ja siihen kytkeytyvää toteuttamisen ohjelmointia tarvitaan julkishallinnon vastuulla olevien kunnallistekniikan ja lähipalvelujen investointien pitkäjänteiseen suunnitteluun ja budjetointiin.
- Kiinteistöjärjestelmän sekä liikenneväylien suunnittelu ja toteutusvastuut valtion, kunnan ja yksityisen tahon kesken, edellyttävät selkeää alueellista, taajarakentamisen määrään kytkeytyvää vastuunjakoa kunnan sisällä.
  - Kaavan toteuttamista koskevat vastuut ja oikeudet on nyt ripustettu asemakaavaan. Pystytäänkö vastuut ja oikeudet osoittamaan yhtä selkeästi yhden kuntakaavan eri alueilla?
  - Määriteltäviä asioita olisivat ainakin kadunpitoluvut, valtion tervastuut ja yksityistervastuut sekä kiinteistömuodostuksen vastuualueet kunnan maanmittauslaitoksen välillä.
  - Kunnan varat eivät riitä siihen, että toteuttamisvelvoite laajenisi nykyisestä.
- Epäselväksi jäi mm. miten yhden kuntakaavan mallissa olisi voitu ratkaista katujen toteuttamiseen, haltuunottoon tai kadunpitoluvollisuuteen liittyvät velvoitteet.
- Yksityisen tahon vastuu osallistua kaavan toteuttamisen kustannuksiin yksityistä maata kaavoitettaessa on nykytilanteessa sidottu asemakaavakäsitteeseen. Pystytäänkö vastaavat velvoitteet rakentamaan myös yhden kuntakaavan malliin selkeästi?
- Miten arvioidaan maan arvoa ja minkälaiset ovat vaikutukset kiinteistöverotukseen, vapaaehtoiseen kaupankäyntiin ja maan lunastamiseen?
- Maankäyttöön kytkeytyvät oikeudet ja velvollisuudet tulee olla kiinteistötasolla kattavasti kohdennettuja oikeusvaikutteisessa rakentamista ohjaavassa kaavassa.

# Vaikutukset kunnan sisäisiin prosesseihin

- Kunnan maankäytön ja palvelujen järjestämisen vastuut ovat laajoja ja ne liittyvät useisiin rinnakkaisiin prosesseihin. Kunnat ovat hioneet prosessinsa sujuviksi huomioiden paikalliset tarpeet ja lähtökohdat.
- Naapurikunnat voisivat tulla mukaan isomman kaupungin tietojärjestelmään.
- Järjestelmän uudistaminen sen teknisen toteutuksen, prosessien ja oikeusvaikutusten osalta aiheuttaa melkoisen työmäärän eri tasoilla toimiville viranhaltijoille.
- Jos osa kaavan määräyksistä siirrettäisiin rakennuslupavaiheeseen, rakennusvalvonnalle aiheutuisi uusia haasteita ja lisää työtä.
- Vaatisiko kaavoituksen resurssien siirtoa tapauskohtaiseen lupaharkintaan?
- Nimitysten muuttaminen aiheuttaa paljon työtä esim. liitännäislait. Aiheuttaisi myös työläitä muutoksia tietojärjestelmiin.
- Muutos voi johtaa uuteen tapaa ajatella asioita.
- Digikaava otettava käyttöön joka tapauksessa. Kun käytännöt kehittyvät ja saadaan digimaailma toimimaan, niin ajattelukin muuttuu ja nähdään selkeämmin uudet mahdollisuudet.
- Rakennusvalvonta lähtee siitä, että esim. laatua koskevat määräykset on oltava kaavoissa, muuten he eivät pysty vaatimaan ja valvomaan laadullisten näkökulmien toteutumista.
- Voidaanko infoaineisto jättää pois kaavasta, kun rakentajat katsoo vain kaavaa? Ehkä tulevaisuuden tietojärjestelmät hoitavat tämän aukottomasti.
- Jos kaavallisia asioita siirretään luvitukseen, se vaikuttaa myös organisaatiotasolla (luvitukseen tarvitaan enemmän kaavallista asiantuntemusta)
- Käytännössä toimintatavat eivät välttämättä muuttuisi kovin paljon nykyisestä.