

Kaavoituksen palvelulupausten seuranta

Kaupunginhallituksen 6.2.2023 § 42 hyväksymät toimenpiteet ja palvelulupaukset_kaavoituksen keston lyhentämiseksi.

	Palvelulupaus	Toteutunut 31.12.2023
1	Kaupunki toimii asiakaslähtöisesti. Vakiintuneen käytännön mukaan edetään asiakkaan kannalta kevyimmän prosessin kanssa. Mikäli hanke poikkeaa vain vähäisesti voimassa olevasta asemakaavasta, voi rakennusvalvontaviranomainen myöntää vähäisiä poikkeuksia rakennusluvan yhteydessä. Mikäli hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta, arvioidaan voiko hanketta edistää poikkeamispäätöksellä, vai edellyttääkö hanke asemakaavan muuttamista.	Hankeissa edetään asiakkaan kannalta kevyimmän prosessin kanssa. Poikkeamispäätöstä käytetään Turussa paljon verrattuna muihin suuriin kaupunkeihin. Poikkeamispäätöksistä neuvotellaan rakennusvalvonnan ja kaavoituksen välillä viikoittain. Kun poikkeaminen kaavasta on vähäinen, pyrkii rakennusvalvonta myöntämään sen vähäisenä poikkeuksena rakennusluvassa sen sijaan, että edellytettäisiin erillistä poikkeamishakemusta. Poikkeamispäätösten käsittelyajan mediaani on 6,5 kk. Vuonna 2023 poikkeamispäätöksiä tehtiin 109 kappaletta (72 kappaletta vuonna 2022 ja 76 kappaletta vuonna 2021).
2	Kaupunki sitoutuu lyhentämään asiakkaan kaavaprosessia. Kaavahankkeet luokitellaan koon ja vaativuuden mukaan eri luokkiin, tavoitteena kevyemmät ja nopeammat prosessit, aina kun mahdollista. Hankkeille, joiden toteuttamista ei voi ratkaista poikkeamispäätöksellä, luodaan nopeampi ja kevyempi kaavaprosessi. Muiden kuin vaikutuksiltaan merkittävien asemakaavojen tulkintaa ja vaiheasemakaavan käyttöä laajennetaan.	Luokitusjärjestelmä S-XL käytössä. Kaavahankkeet luokitellaan jo esiselvitysvaiheessa vaativuuden mukaan. S-XL-kaavoilla eri käsittelyaikataivoitteet. S- ja M-kaavoista päätetään lautakuntatasolla ja niillä on selkeästi kevyempi prosessi kuin L- ja XL-kaavoilla. Vaiheasemakaavoja on laadittu soveltuviissa kohteissa, mm. Vakiniitun kerrokset. Asemakaavojen käsittelyaikojen lyheneminen tulee näkymään ajan kanssa kaavojen luokittelun (S-XL) myötä ja kun resurssien lisäys alkaa vaikuttaa. Vuonna 2023 asemakaavoituksen keston mediaani kaavoituksen käynnistymisestä hyväksymiseen oli 48.4 kuukautta.
3	Annamme palvelulupauksen, että uudet kaavoitusaloitteet käsitellään 3 kk kuluessa aloitteen saapumisesta (esiselvityspäätös). Vanhat, ennen vuotta 2022 jätetyt kaavoitusaloitteet käsitellään 30.6.2023 mennessä. Esiselvityspäätökseen sisällytetään kaavahankkeen alustava luokitus.	Palvelulupaus on toteutunut. Uusista aloitteista esiselvitys on tehty keskimäärin 2,5 kk kuluessa (mediaani). Vanhojen aloitteiden esiselvitykset saatiin tehtyä pääosin 30.6.2023 mennessä.
4	Sitoudumme asiakkaan odotusajan lyhentämiseen ja sen hyödyntämiseen suunnitelmien jatkojalostamiseen ja selvitysten tekemiseen. Kaavoituksen ruuhkan purkamisella pyritään vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan käynnistämisen odotusaikaa lyhentämään kohti 2 vuotta. Annamme palvelulupauksen, että vaikutuksiltaan vähäinen asemakaava käynnistetään 6 kk kuluessa myönteisestä esiselvityspäätöksestä.	Vähäisiä kaavoja on päästy käsittelemään nopeasti, vaikutuksiltaan vähäinen asemakaava (S-luokan kaava) on käynnistetty keskimäärin 6,9 kuukauden kuluessa myönteisestä esiselvityspäätöksestä. Vaikutuksiltaan merkittävien kaavojen jonotusaikaa koskevaa tilastoa ei ole käytettävissä. Kaavan esiselvitykseen kirjataan hankkeessa huomioon otettavia/ selvitettäviä asioita, jolloin aloitteen tekijä voi selvittää em. asioita ennakkoon ennen kaavoituksen käynnistämistä.
5	Kaupunki sitoutuu noudattamaan kaavoitusohjelmassa kullekin kaavalle päätettyä aikataulua pois lukien tilanteet, joissa kaupungin kaavoituksesta riippumattomista syistä hanke viivästyy.	Kaavoitusohjelman seurannassa merkittävästi viivästyneitä hankkeita on 7 yhteensä 115 hankkeesta. Syyt viivästyksille ovat kaavoituksen ulkopuolisia.

6	<p>Kaavan valmisteluaikataulua määriteltäessä otetaan huomioon kaavan luokitus sekä tavoitteet, siten että vaikutuksiltaan merkittävien asemakaavojen läpimenoajan mediaani aloituksesta asemakaavan hyväksymiseen on jatkossa enintään 36 kk (XL) ja 24 kk (L), vaikutuksiltaan ei-merkittävien (M) enintään 18 kk ja vaikutuksiltaan vähäisten (S) asemakaavojen enintään 12 kk. Kaupunki sitoutuu edistämään kaavoitusta kussakin kaavan valmistelu- tai kumppanuus/ yhteistyösopimuksessa sovitun aikataulun mukaisesti pois lukien tilanteet, joissa kaupungin kaavoituksesta riippumattomista syistä hanke viivästyy.</p>	<p>S-XL -kaavojen luokitus on ollut käytössä vasta vähän aikaa, joten seurantatietoa ei vielä ole kattavasti saatavilla.</p>
7	<p>Kaupunki huolehtii, että kaavojen valmisteluun on riittävät resurssit, myös ruuhkan purkuun.</p>	<p>Kaavoituksen uudet rekrytoinnit on saatettu loppuun vuoden 2023 aikana ja viimeisimmät aloittivat työsuhteessa vuoden 2024 alussa. Perehdytystä on systematisoitu ja kaavoituksen eri teemoja käsitellään viikoittain järjestettävässä sisäisessä kaavakoulussa.</p> <p>Puitesopimus konsultit kaudelle 2023-2025 on kilpailutettu ja tilauksia tehty. Kaavoitus konsultti on käytössä 25 % valmistelussa olevista kaavoista. Kaavoitusohjelman 2024-2027 kohteista 52 kpl (33%) valmistellaan yhteistyössä kumppanin tai konsultin kanssa.</p> <p>Maanomistajan konsultin pätevyysvaatimukset kaavoitusprosessissa on hyväksytty lautakunnassa 21.3.2023.</p>
8	<p>Annamme palvelulupauksen, että yksityinen maanomistaja voi tuoda oman resurssinsa kaupungin oman valmistelijan tai puitesopimus konsultin tueksi. Kaupunki tarjoaa myös kilpailuttamansa puitesopimus konsultit yksityisen maanomistajan kaavahankkeeseen.</p>	<p>Maanomistajalla on lähes poikkeuksetta oma konsultti viitesuunnitelmien tekemiseen. Maanomistajat ovat myös usein halunneet valita kaavanlaatijakonsultiksi kaupungin puitesopimuksessa olevia konsultteja.</p>
9	<p>Eri prosessit limitetään hankkeen kokonaisläpimenoajan lyhentämiseksi. Infran toteutussuunnittelu tehdään jo nyt samanaikaisesti kaavoitusprosessin kanssa. Toimintatapa nopeuttaa alueen toteutumista ja parantaa kustannustietoisuutta vaikkakin se on pidentänyt itse kaavoitusprosessia. Poikkeamispäätös ja rakennuslupa valmistellaan useasti samanaikaisesti. Rakennuslupa voi myöntää, kun poikkeamispäätös on hyväksytty ja rakentaminen voidaan aloittaa, kun poikkeamispäätös on saanut lainvoiman. Vastaava toimintamalli otetaan käyttöön myös kaavoituksessa, kun on kyse hankkeesta, jossa rakennussuunnittelu on jo pitkällä.</p>	<p>Maankäyttösopimukset valmistellaan päätöksentekoon ennen kaavaehdotuksen hyväksymiskäsittelyä.</p> <p>Toteutussuunnittelun ja kaavoituksen prosessit limittävä toimintamalli on käytössä. Resurssipula toteutussuunnittelussa on kuitenkin vaikeuttanut kaavojen sujuvaa etenemistä.</p> <p>Yhteistyötä tehdään rakennusvalvonnan kanssa kaavoitushankkeissa.</p>
10	<p>Sitoudumme mittaamaan asiakastytyväisyyttä säännöllisesti ja parantamaan toimintaa jatkuvasti saadun palautteen pohjalta.</p>	<p>Asiakastytyväisyyssmittauksen kyselylomaketta työstetään ja lomake otetaan käyttöön vuoden 2024 aikana.</p>