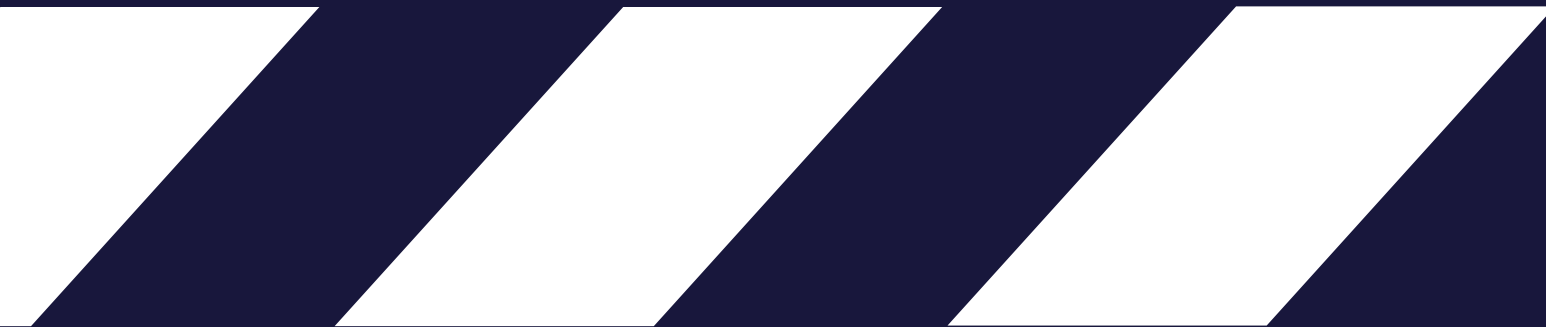


Tutkimustulokset

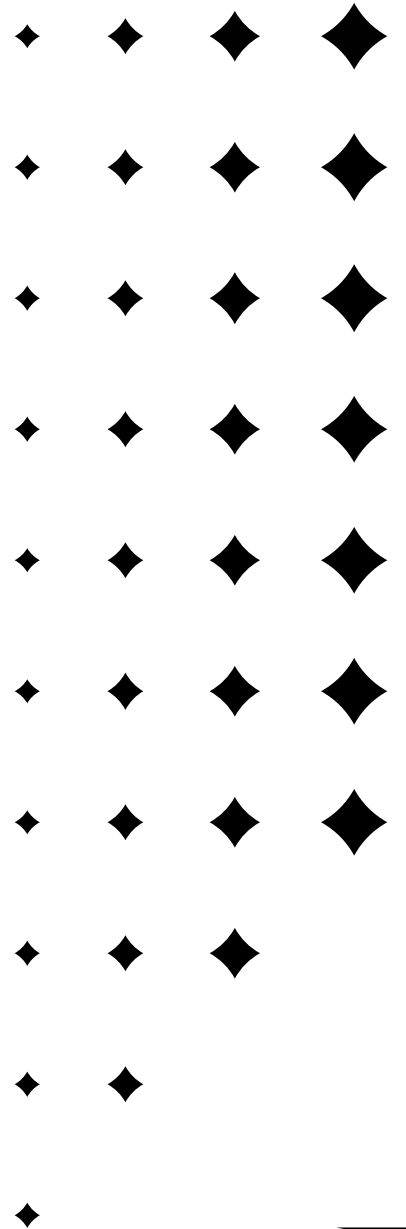
Selvitys konversiorakentamisesta ja rakentamislain
poikkeamislupamenettelystä

2026 | Aula Research



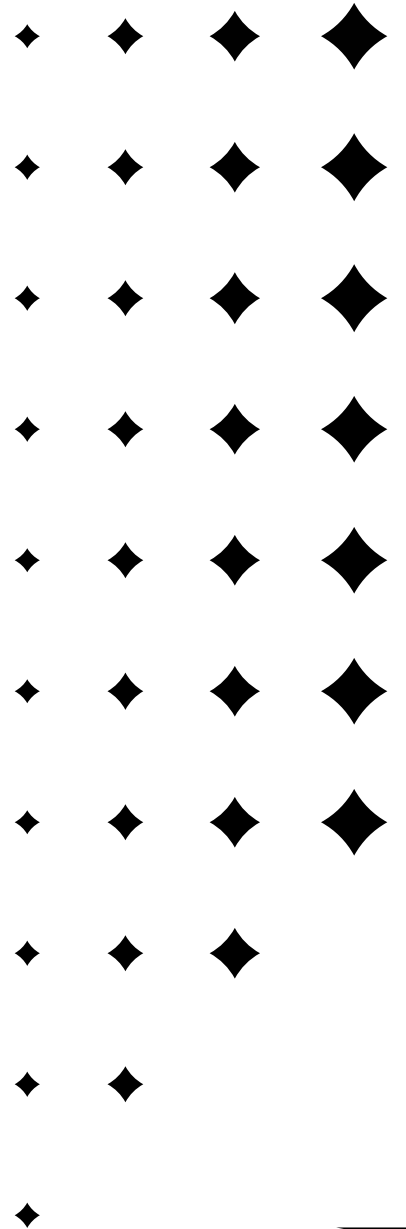
Taustaa selvitykselle

- Aula Research Oy toteutti NCC Suomi Oy:n toimeksiannosta selvityksen rakentamislain poikkeamislupamenettelystä. Selvityksen tavoitteena oli selvittää pääkaupunkiseudun kaupunkien (Helsinki, Espoo, Vantaa) kaavoittajien ja rakennusvalvonnan näkemyksiä poikkeamislupamenettelystä ja sen soveltamisesta
- Selvitys toteutettiin sekä määrällisenä kyselytutkimuksena että laadullisena haastattelututkimuksena
 - Kyselytutkimuksen kohderyhmänä oli pääkaupunkiseudun kaupunkien asemakaavoituksen ja rakennusvalvonnan henkilöstö
 - Haastattelut kohdistettiin asemakaavoituksen ja rakennusvalvonnan päällikkö- ja johtajatasoon
- Kyselytutkimuksen otos kerättiin aikavälillä 12.1-15.2.2026 Kyselyyn vastasi 49 rivikaavoittajaa, ja vastausprosentiksi muodostui 20 %
- Haastatteluja toteutettiin 6 kpl. Jokaisesta kohderyhmään kuuluvasta kaupungista haastateltiin 2 henkilöä, jotka kuuluivat asemakaavoituksen tai rakennusvalvonnan päällikkö- ja johtajatasoon



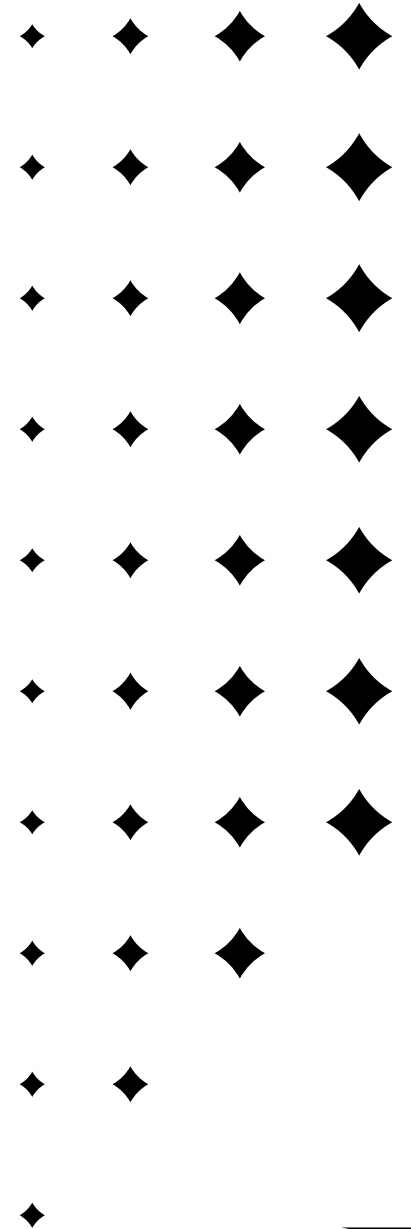
Yhteenveto tuloksista

- Konversiorakentamiseen **suhtaudutaan myönteisesti**
 - Kyselyssä 88 % vastaajista suhtautuu konversiorakentamisen lisäämiseen vähintään jokseenkin myönteisesti.
 - Haastatteluissa korostui ajatus, että konversio on aina parempi vaihtoehto kuin purkaminen
- Konversiorakentamisen suurimmiksi hyödyiksi nostettiin **hiilijalanjäljen pieneneminen ja kiertotalouden edistäminen**
- Rakentamislain **poikkeamislupamenettelyn tunnettuudessa on parannettavaa**. Yli puolet vastaajista koki poikkeuslupamenettelyn “melko tutuksi”, mutta käytännön kokemus on vähäistä kaikissa kaupungeissa.
- Poikkeamislupamenettelyn suurimmaksi hyödyksi nähdään **nopeampi päätöksenteko ja hankkeiden käynnistyminen**
- Suurin haaste poikkeamislupamenettelyssä on sekä kyselyn että haastatteluiden perusteella **epäselvyydet lain tulkinnassa ja käytäntöjen syntymisessä**



Yhteenveto tuloksista

- **Päätöksentekoprosessit kaupunkien välillä vaihtelevat, mutta logiikka vaikuttaa samalta**
 - Espoossa poikkeamispäätöksiä käsittelee oma ryhmä, mutta lopullinen päätösvalta on kaupunkisuunnittelujohtajalla
 - Helsingissä myös poikkeamispäätöksiä voidaan viedä poliittiseen käsittelyyn
 - Vantaalla asemakaava-insinöörit osallistuvat enemmän
- **Kaupungeissa ei nähdä tarvetta lisätä poikkeamismenettelyn käyttöä.** Kyselyyn vastanneista 76 % on sitä mieltä, että poikkeamislupamenettelyä ei tulisi soveltaa nykyistä enemmän
 - Syynä mainittiin poikkeamislupamenettelyn soveltumattomuus suurimpaan osaan tapauksista
- **Kaupungeilla ei ole kovin hyvä näkemys siitä, miten pääkaupunkiseudun muiden kaupunkien prosessit menevät liittyen poikkeamislupamenettelyyn**
- **Kaupunkeja kiinnostaa saada tietoa siitä, miten muut kaupungit ovat soveltaneet menettelyä**



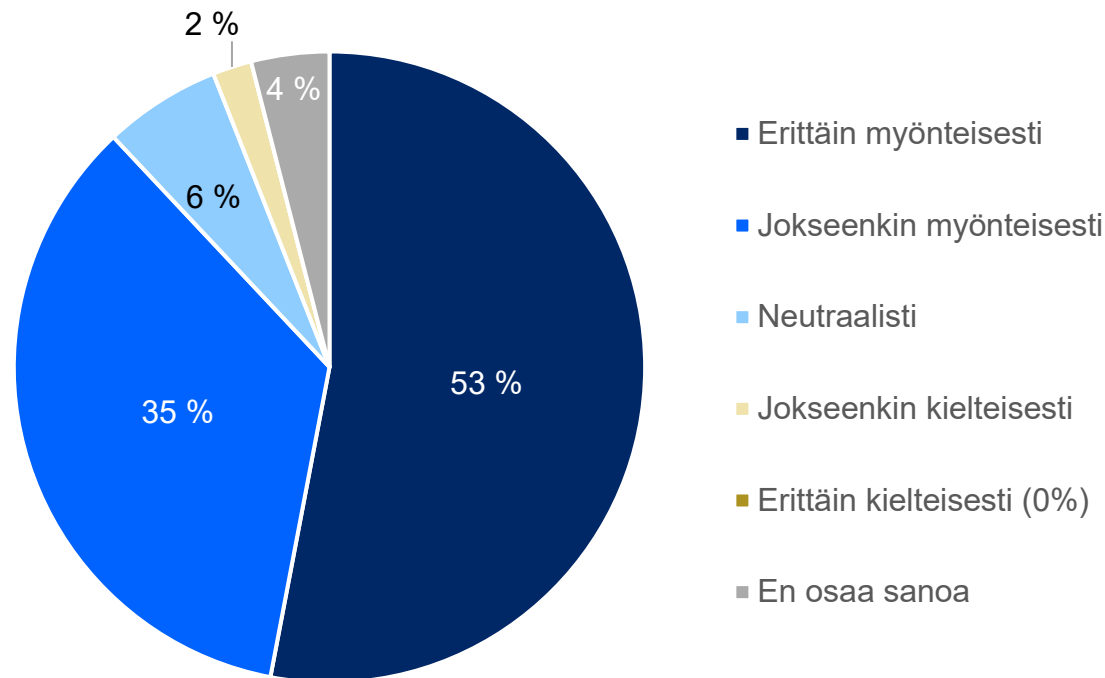
Konversio- rakentaminen



Suhtautuminen konversiorakentamisen lisäämiseen

Edellisessä NCC:n teettämässä kyselyssä (2025), kuntien keskeiset viranhaltijat kertoivat suhtautumisestaan konversiorakentamisen lisäämiseen kunnissa yleisesti (vrt. omassa kunnassaan). Suhtautuminen oli myönteistä, 60 % suhtautui erittäin myönteisesti, 24 % jokseenkin myönteisesti ja 16 % neutraalisti tai eivät osanneet sanoa.

Miten suhtaudut konversiorakentamisen lisäämiseen kaupungissasi? Kaikki vastaajat (n=49)

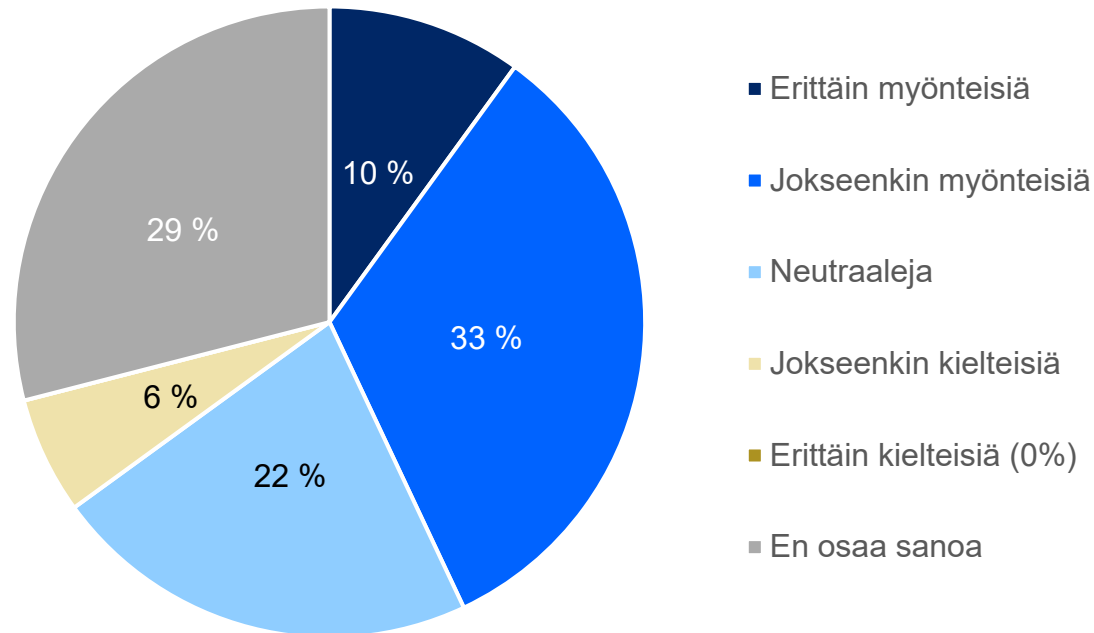


- Kuten kyselyssä niin myös haastatteluissa suhtautuminen konversiorakentamiseen oli todella positiivista.
- Konversiorakentamista ei kuitenkaan nähty niinkään kaupunkikehityksen työkaluna, vaan lähes poikkeuksetta sen positiiviset puolet nähtiin vaihtoehtona rakennuksen purkamiselle.

Kokemukset konversiorakentamisesta

Kaikki vastaajat

Millaisia kokemuksia kaupungissanne on ollut konversiorakentamisesta? Kaikki vastaajat (n=49)



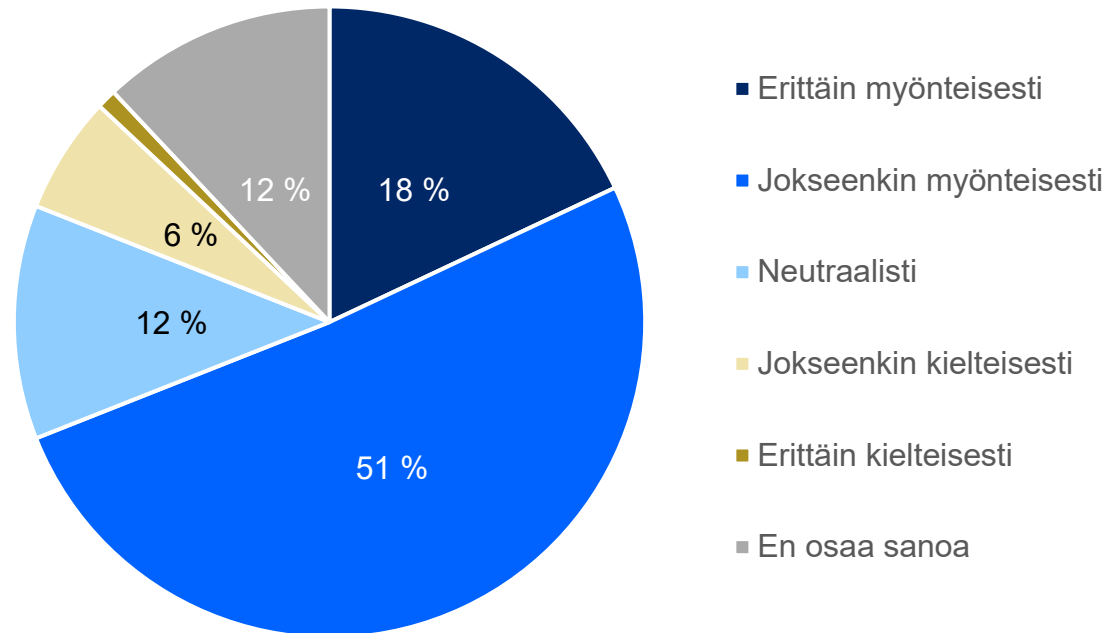
Edellisessä kyselyssä (2025) vastaajat, jotka tiesivät kunnassaan toteutetun konversiokohteita, kertoivat myös kokemusten olleen erittäin myönteisiä (36 %) tai jokseenkin myönteisiä (38 %). Epätietoisten osuus oli tähän kyselyyn verrattuna hieman pienempi kysymyksen asettelusta johtuen (kysymys kysyttiin vain niiltä, jotka tiesivät ja tunnistivat, että konversiokohde on toteutettu)

- Kuten suhtautuminen niin myös kokemukset konversiorakentamisesta olivat myös haastattelujen perusteella positiivisia.
- Haastatteluissa erot kaupunkien välillä näkyivät kuitenkin huomattavasti selvemmin.

Suhtautuminen konversio rakentamisen lisäämiseen

Kaikki vastaajat

Miten kaupungissanne yleisesti suhtaudutaan konversiorakentamisen lisäämiseen?
Kaikki vastaajat (n=49)

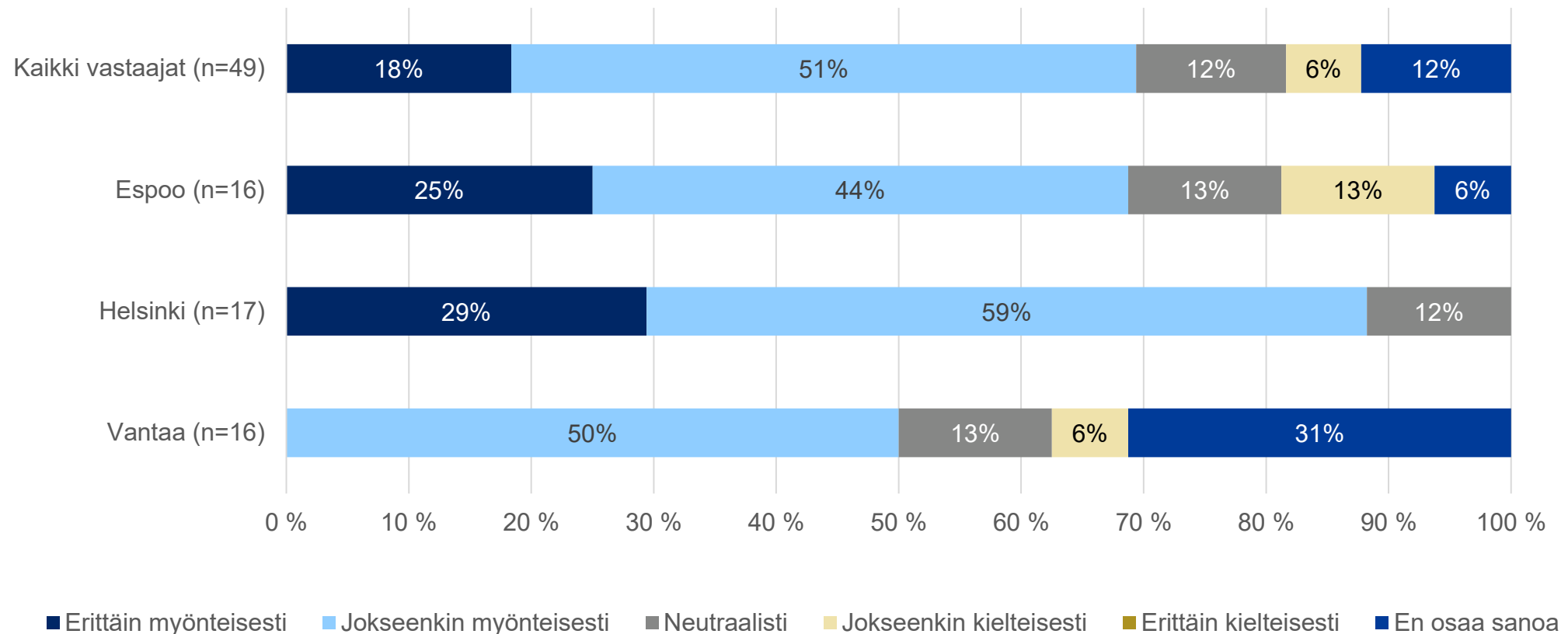


- Haastatteluissa oltiin laajalti sitä mieltä, että myönteinen suhtautuminen konversiorakentamista kohtaan jaettiin kaupungin organisaatiossa yleisesti.
- Kielteisempää suhtautumista edustivat useammin rakennuksen loppukäyttäjät tai tontin omistaja, joita kuitenkin yritetään kannustaa konversiohankkeisiin.

Suhtautuminen konversiorakentamisen lisäämiseen

Kaupunki

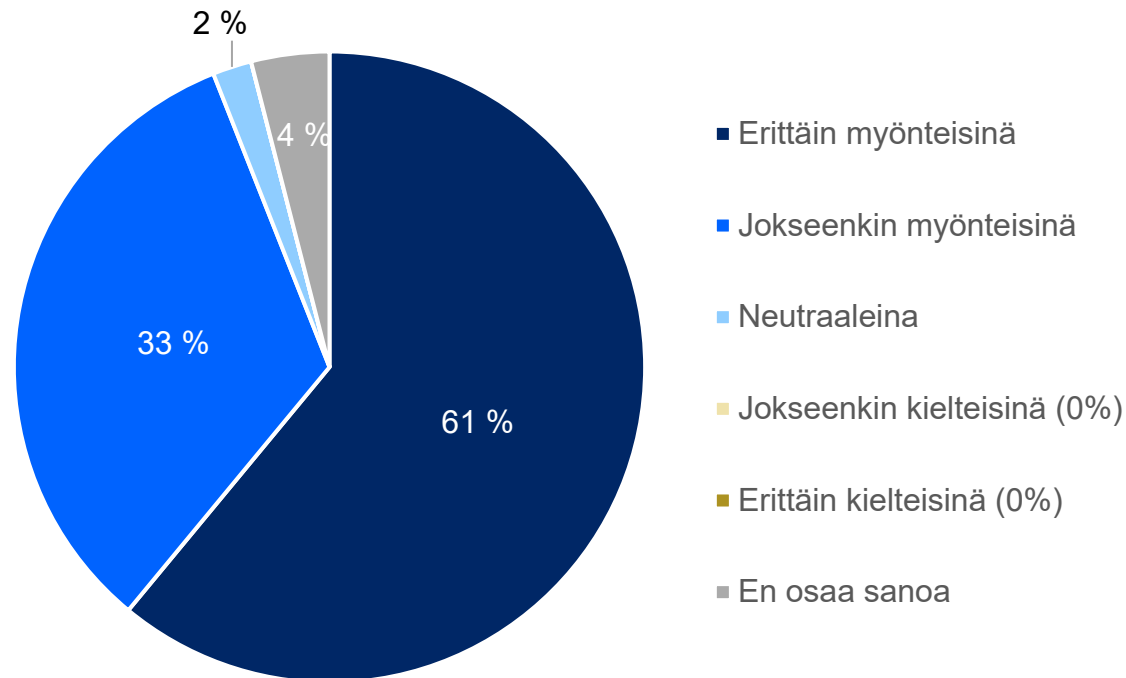
Miten kaupungissanne yleisesti suhtaudutaan konversiorakentamisen lisäämiseen?



Konversiorakentamisen ympäristövaikutukset

Kaikki vastaajat

Millaisina näet konversiorakentamisen vaikutukset ilmastoon ja ympäristöön? Kaikki vastaajat (n=49)



- Kaikki haastateltavat mainitsivat konversiorakentamisen ilmasto- ja ympäristövaikutukset omatoimisesti ja näitä pidettiin selvästi konversioiden merkittävimpänä hyötynä.
- ”Suurin hyöty on hiilipäästöjen vähentyminen, kun olemassa oleva rakennus hyödynnetään eikä rakenneta uutta”

Konversiorakentamisen hyödyt

Kaikki vastaajat

Mitä hyötyjä näet konversiorakentamisessa? Voit valita useamman vaihtoehdon.
Kaikki vastaajat (n=49)



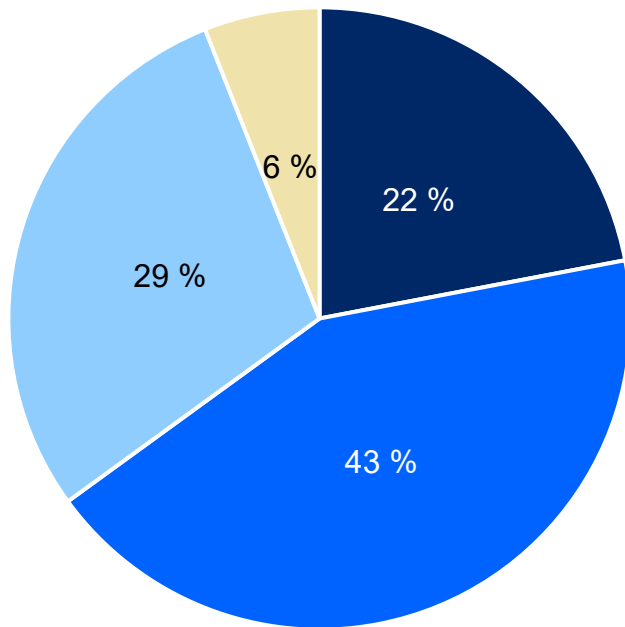
Poikkeamis- lupamenettely



Poikkeamislupamenettelyn tuntemus

Kaikki vastaajat

Kuinka tuttu uuden rakentamislain poikkeamislupamenettely sinulle on? Kaikki vastaajat (n=49)



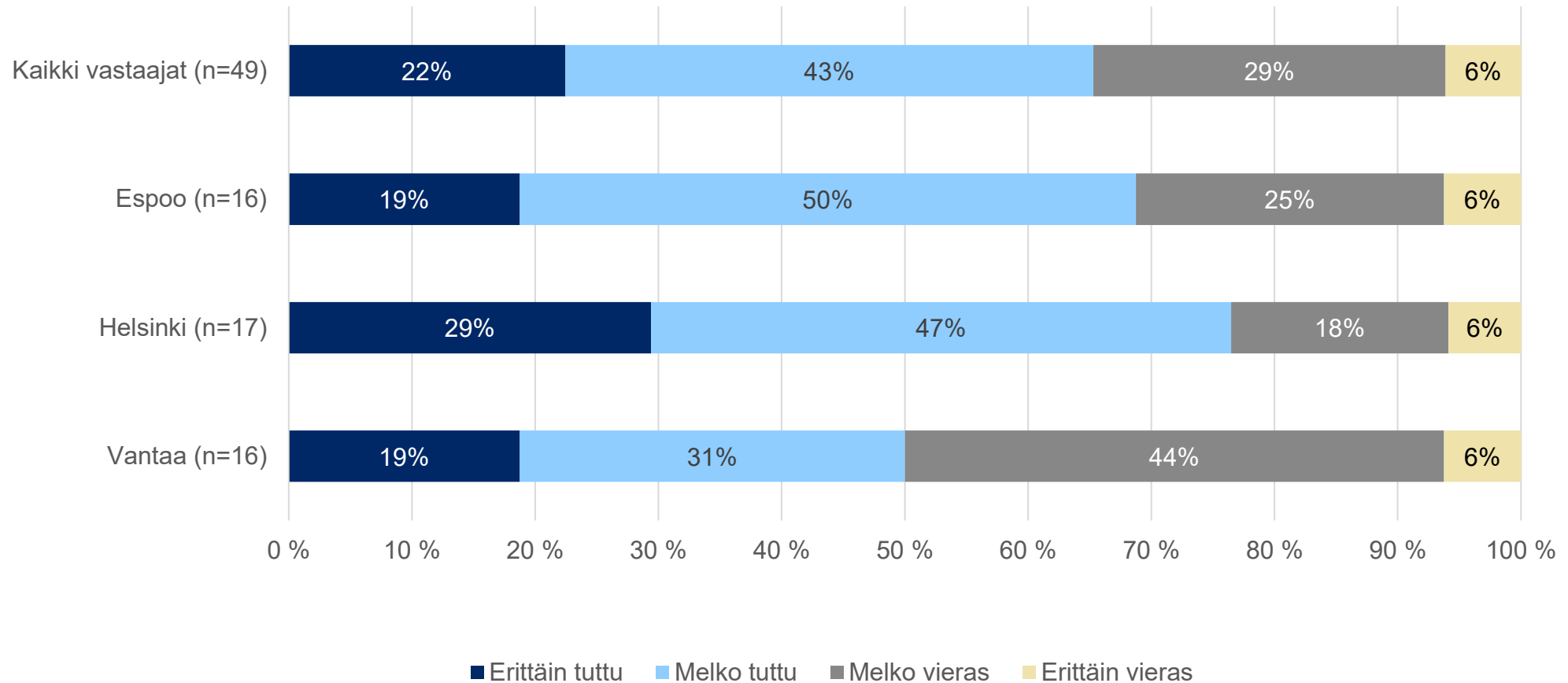
■ Erittäin tuttu ■ Melko tuttu ■ Melko vieras ■ Erittäin vieras

- Haastateltaville uuden rakentamislain poikkeuslupamenettely oli periaatteessa tuttu, mutta hyvin teoreettisessa mielessä. Haastattelussa saatettiin syynätä lakitekstiä tarkkaan ja pohtia, kuinka sen käytännön merkitys selviää vasta tulevaisuudessa hallinto-oikeudessa.

Poikkeamislupamenettelyn tuntemus

Kaupunki

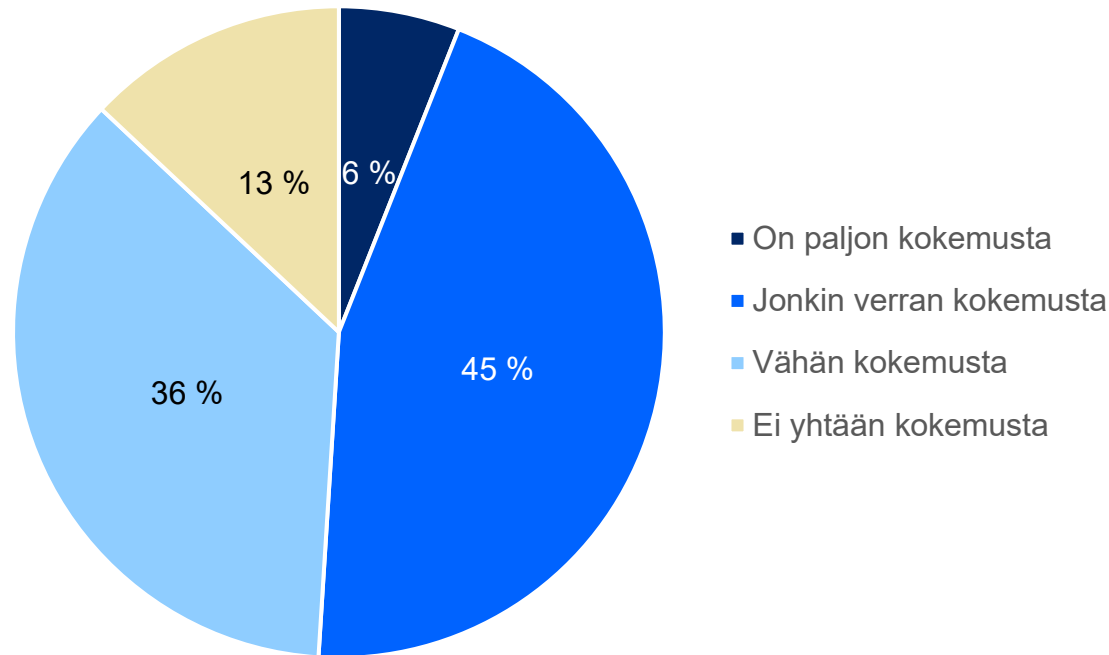
Kuinka tuttu uuden rakentamislain poikkeamislupamenettely sinulle on?



Käytännön kokemukset poikkeamislupamenettelystä

Kaikki vastaajat

Onko kunnassasi kokemusta poikkeamislupamenettelyn käytännön soveltamisesta konversiokohteissa (prosessi on kesken tai viety läpi)? Kaikki vastaajat (n=49)

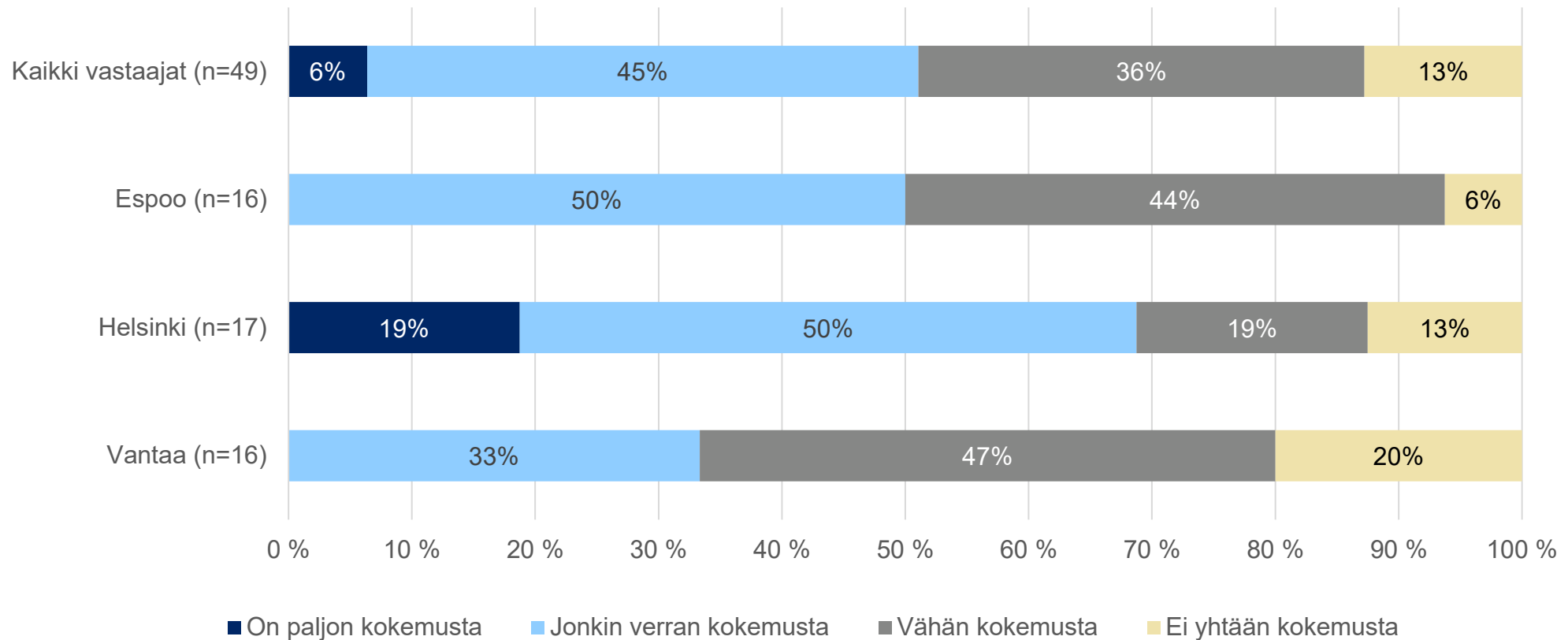


- Haastatteluissa kävi ilmi, että käytännön kokemusta poikkeamisista oli ainoastaan näitä käsittelevän kaupunkisuunnittelun puolella, eivätkä projektit olleet vielä edenneet vaiheeseen, jossa rakennusvalvonta tulee mukaan.
- Haastatteluista tuli myös kuva, että poikkeamisia olisi vähemmän kuin mitä kyselyn tulokset antavat ymmärtää.

Käytännön kokemukset poikkeamislupamenettelystä

Kaupunki

Onko kunnassasi kokemusta poikkeamislupamenettelyn käytännön soveltamisesta konversiokohteissa (prosessi on kesken tai viety läpi)?



Poikkeamislupamenettelyn hyödyt

Kaikki vastaajat

Mitä hyötyjä näet poikkeamislupamenettelyssä? Voit valita useamman vaihtoehdon.



Poikkeamislupamenettelyn haasteet

Kaikki vastaajat

Entä, millaisia haasteita näet poikkeamislupamenettelyssä? Voit valita useamman vaihtoehdon.

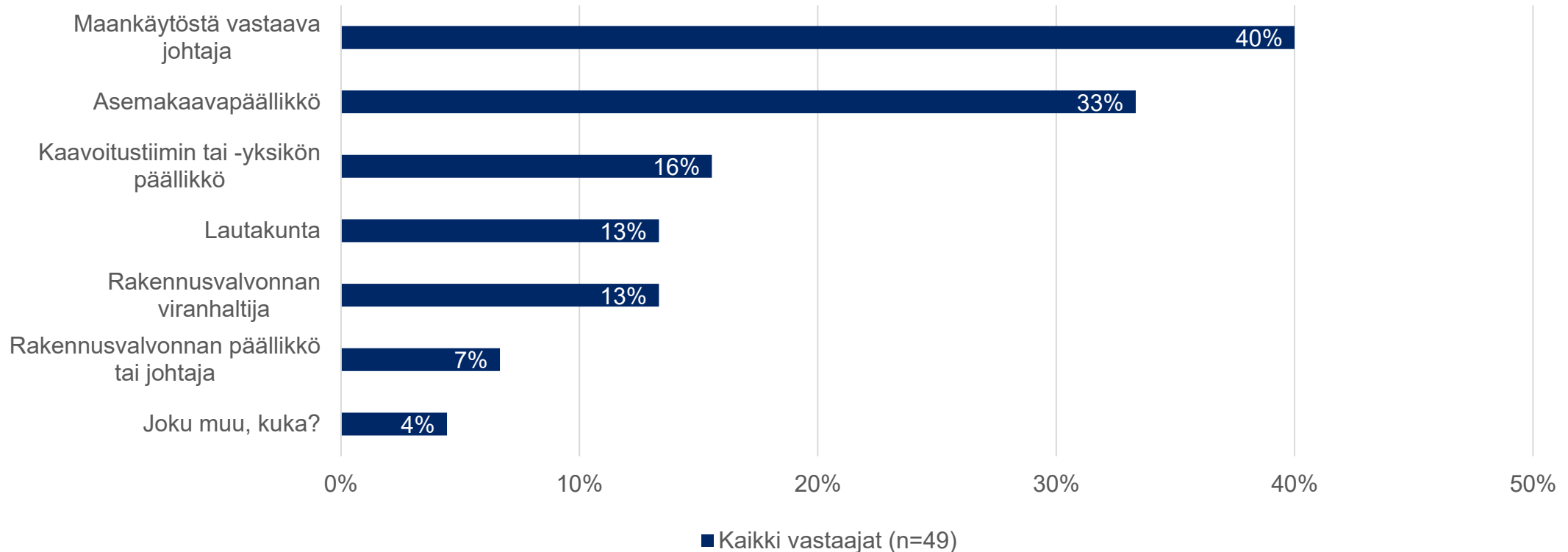


■ Kaikki vastaajat (n=49)

Päätöksenteko poikkeamislupamenettelystä

Kaikki vastaajat

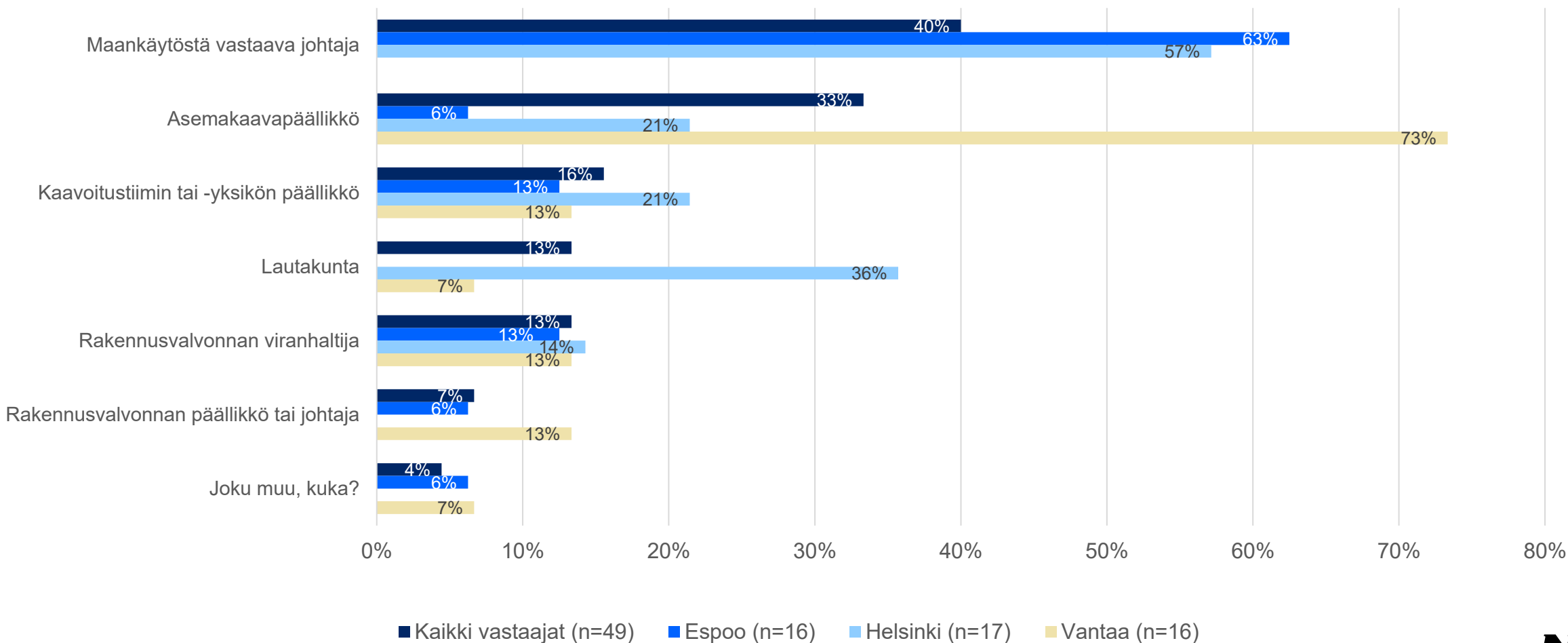
Kuka tai ketkä teidän organisaatiossanne tekee päätöksen poikkeamislupamenettelyn käyttöönotosta? Kaikki vastaajat (n=49)



Päätöksenteko poikkeamislupamenettelystä

Kaupunki

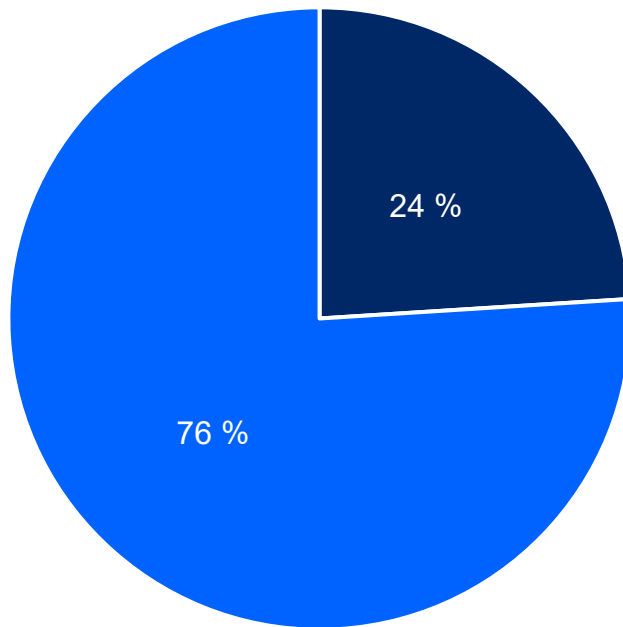
Kuka tai ketkä teidän organisaatiossanne tekee päätöksen poikkeamislupamenettelyn käyttöönotosta?



Poikkeamislupamenettelyn soveltaminen useammin

Kaikki vastaajat

Tulisiko poikkeuslupamenettelyä mielestäsi soveltaa enemmän? Kaikki vastaajat (n=49)



■ Kyllä

■ Ei

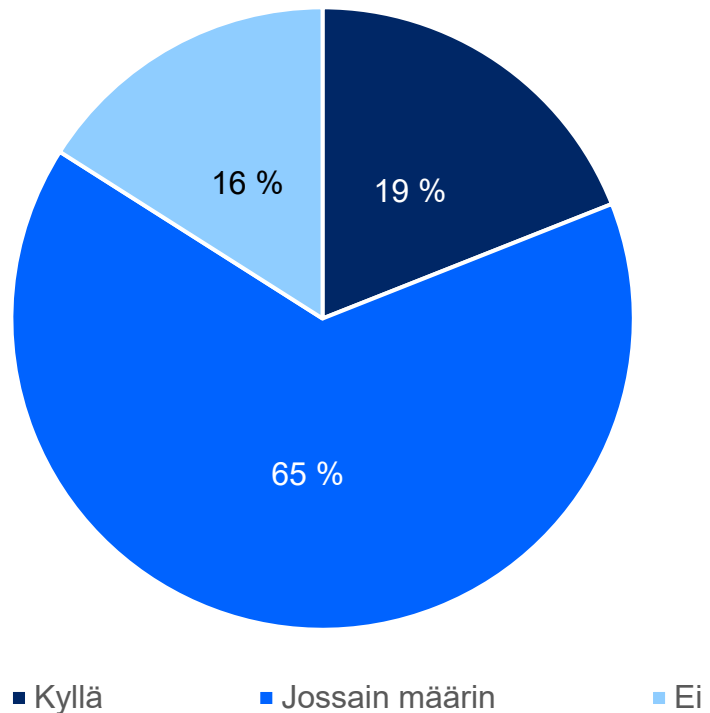
- Myöskään poikkeamisten lisäämistä ei nähty mitenkään itseisarvoisena, vaan menettely pidettiin lähinnä työkaluna:

”--Poikkeamislupa on toimiva ja lakikirjoituksen mukainen väline näiden ratkaisujen käsittelyyn. En näkisi sitä niinkään keinona lisätä konversiota, vaan työkaluna ratkaista niitä sujuvasti, jos sijainti ja ympäristö ovat sopivia.”

Kaupunkien välisten prosessien yhdenmukaisuus

Kaikki vastaajat

Ovatko käsityksesi mukaan poikkeamislupaprosessit
yhdenmukaisia pääkaupunkiseudun kaupunkien välillä?
Kaikki vastaajat (n=49)



- Haastateltavista käytännössä kukaan ei tiennyt muiden kaupunkien prosesseista, mutta saman lain soveltamisen oletettiin johtavan samankaltaisiin prosesseihin.

Johtopäätöksiä

1. Konversiorakentamiseen suhtaudutaan hyvin myönteisesti ja etenkin konversioiden hyödyt suhteessa ilmastovaikutuksiin ja kiertotalouteen jaetaan laajalti.
♦ **Tämä tukee uuden lain peruslogiikkaa ja vahvistaa konversion asemaa**
2. Poikkeamislupamenettelyyn suhtautuminen on neutraalia ja tietämys siitä vielä hyvin teoreettisella tasolla. Mielipiteet sekä uuden lain tulkintaa kohtaan että poikkeamisten suhteessa kaavamuutoksiin tulevat varmasti muuttumaan tulevina vuosina, kunhan käytännön kokemusta soveltamisesta kertyy.
♦ **Lain tulkinnat ja käytännöt ovat vasta muotoutumassa ja niihin on mahdollista vaikuttaa esimerkiksi tarjoamalla parhaita käytäntöesimerkkejä muista kaupungeista**
3. Päätöksentekoprosessit kaupunkien välillä vaihtelevat huomattavasti, mutta vaikuttavat kuitenkin pohjimmiltaan noudattavan samaa logiikkaa. Muiden kaupunkien toiminnasta ja parhaista käytännöistä ollaan vilpittömän kiinnostuneita.
♦ **Kaupungit ovat kiinnostuneita konkreettisista konversioesimerkeistä, prosessikuvauksista ja menettelyn soveltamistapauksista**

