

Rakli

Kiinteistönomistajat
ja rakennuttajat

Asemakaavojen ja rakentamislupien läpimenoajat - **Helsinki**



Mitä seurannalla tavoitellaan?

Seurantamallilla ja seurannalla edistetään hankkeiden asiakaslähtöistä ja saumatonta etenemistä kaavasta rakentamislupaan. Sillä on myös laajempaa yhteiskuntataloudellista merkitystä.

Seuranta

- parantaa tiedolla johtamisen edellytyksiä;
- kannustaa kaupunkeja tukemaan toisiaan prosessien kehittämisessä;
- lisää vuoropuhelua, yhteistyötä ja yhteisoppimista kaupunkien sekä muiden viranomaisten ja investoijien välillä;
- auttaa käyttämään olemassa olevia resursseja tehokkaammin;
- edistää rakentamisen oikeaa ajoittamista;
- tehostaa kaupunkikehitystä, parantaa ennakoitavuutta ja nopeuttaa hankkeiden liikkeelle saamista;
- auttaa tunnistamaan haasteet eri kaava- ja lupatilanteissa;
- auttaa lisäämään tuottavuutta ja kannattavuutta kiinteistö- ja rakentamisalalla.

Seurantamalli pähkinäkuoressa

- Seuranta kattaa v. 2021-2025 aikana hyväksytyt tai voimaantulleet asemakaavat sekä myönnetyt tai voimaantulleet rakennus-/rakentamisluvat.
 - Mukana on kaikki rakentamiseen tähtäävät kaavat ja rakennus/rakentamisluvat.
- Tulokset esitetään mediaaneina.
 - Jokainen prosessin vaiheista käsitellään omana kestonaan.
- Kesto ei riipu pelkästään kaupungin toiminnasta, vaan kokonaisuudesta, jossa myös muiden viranomaisten ja hankkeeseen ryhtyvän toiminta sekä kaupungeissa ja yhteiskunnassa vallitsevat olosuhteet vaikuttavat läpimenoaikoihin.
- Seurannassa on mukana myös asemakaavoituksen nettokäyttökustannukset.
- Läpimenoaikojen tarkastelussa on käytettävissä prosessin keston leikkuri.
 - Voimaantulon pvm:n venyminen pitkälle hyväksymispäätöksen jälkeen indikoi valitusprosessista oikeudessa.
 - Kun kaavapäätöksen ja luvan myöntämisen jälkeisestä vaiheesta poistetaan alle 120 päivän (kaavat) ja 60 päivän (luvat) kestot, näkyviin jää läpimenoaika, joka *todennäköisesti* koskee valitukseen johtaneita tapauksia.
 - **Tässä esityksessä sekä kaavojen että lupien kestoihin hyväksymisestä voimaantuloon on sovellettu leikkuria ja ne siis ilmaisevat valitusprosessin kesto.**

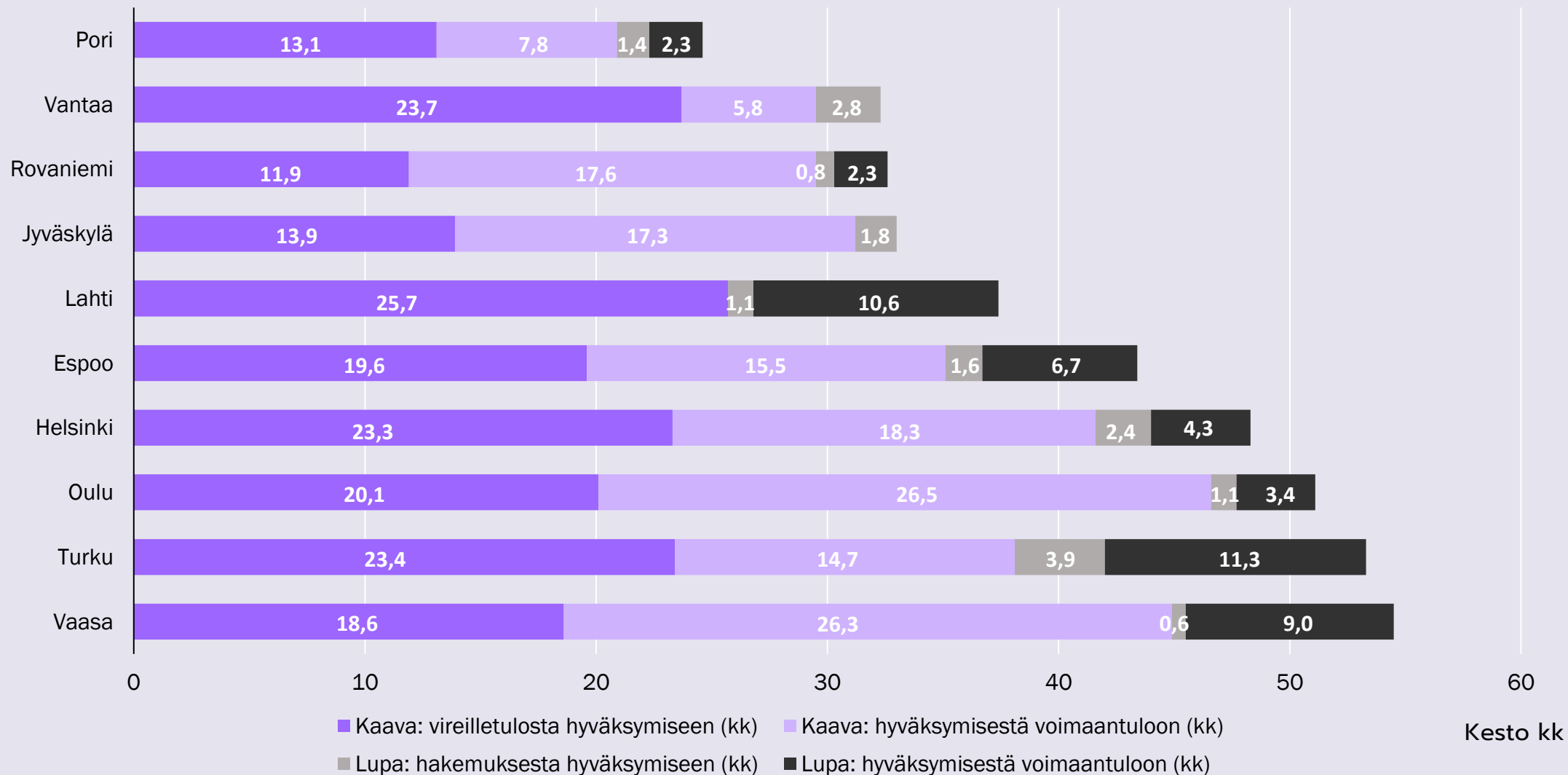


Rakli

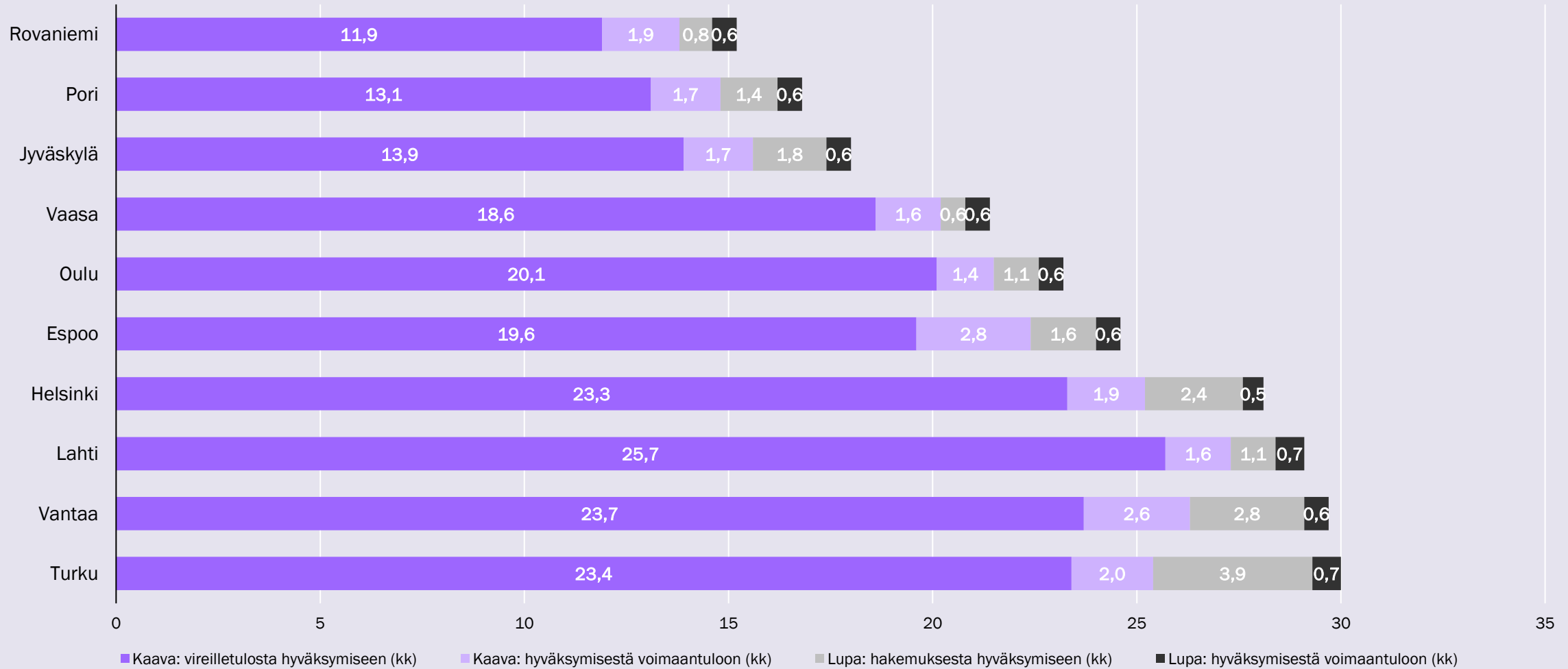
Kiinteistönomistajat
ja rakennuttajat

Tulosyhteenvedo

Käsittelyaikojen mediaanit kunnittain 2021-2025 valitusten oikeuskäsittely huomioituna



Käsittelyaikojen mediaanit kunnittain 2021-2025 kaikkien tapausten hallintokäsittelyt huomioituna

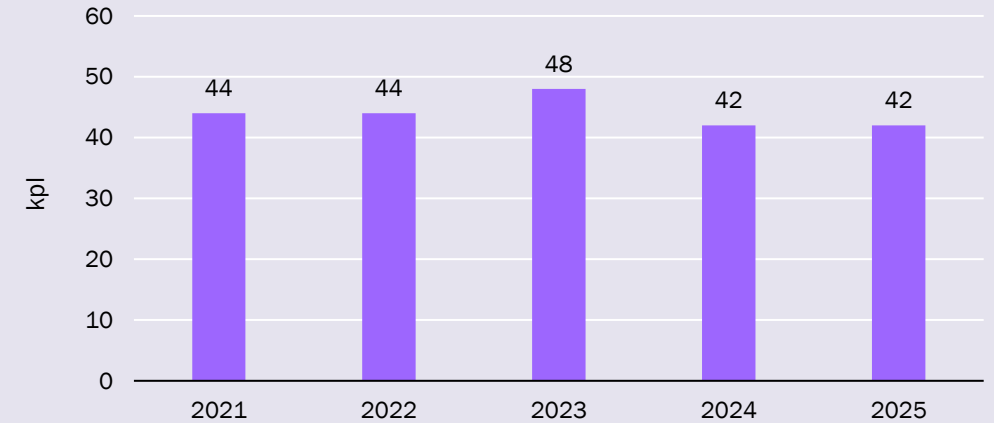


Kesto kk

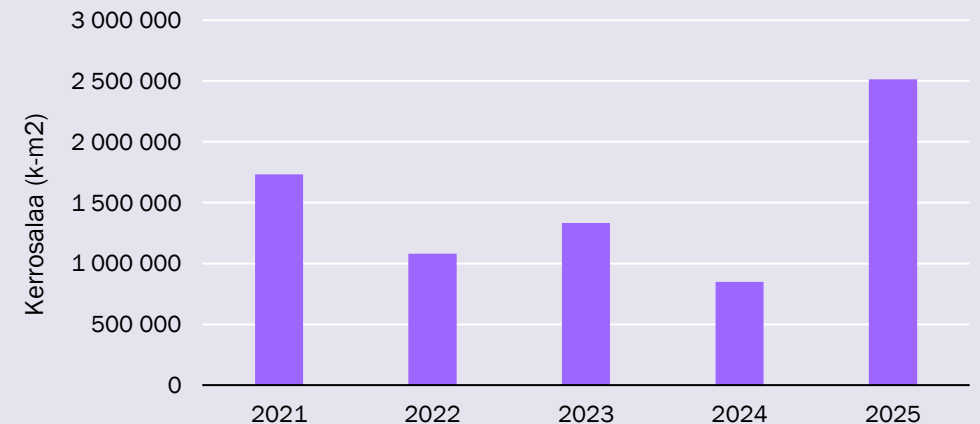
Helsinki - Asemakaavojen määrät ja niissä olevat kerrosalat

- Helsingissä hyväksytyjen asemakaavojen lukumäärä oli tasainen seurantajakson läpi.
- Kaavoitetun kerrosalan määrä oli vuonna 2025 korkea.
 - Vuonna 2025 kaavoitettujen asemaakaavojen kerrosala oli melkein kolminkertainen verrattuna vuoden 2024 kerrosalaan, joka oli seurannan pienin.

Helsinki - Asemakaavat
2021-2025



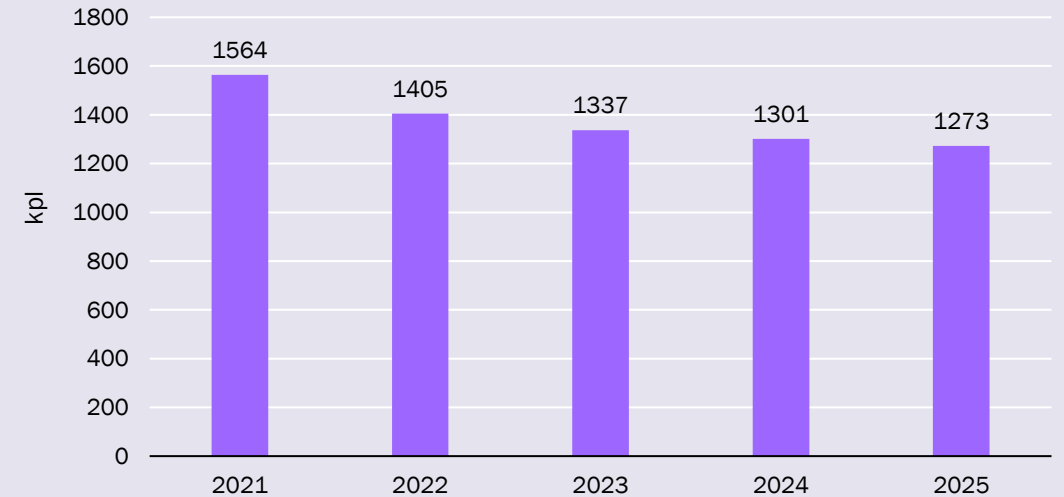
Helsinki - Asemakaavojen kerrosalan määrä, k-m²
2021-2025



Helsinki - Rakentamislupien määrä

- Helsingissä rakentamislupien määrä oli hienoisessa laskussa 2021-2025.
 - Laskuvauhti on hieman tasoittunut.

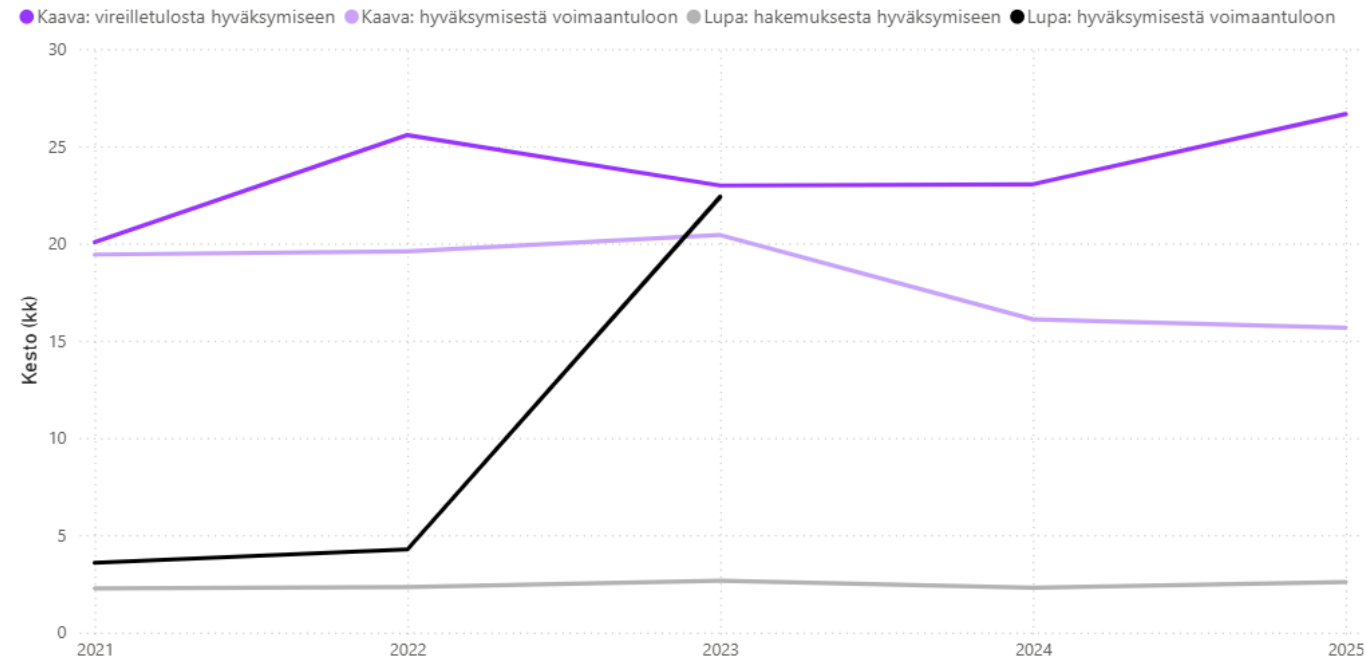
Helsinki - Rakennus- ja rakentamisluvat
2021-2025



Helsinki - Kestojen vuosikehitys

- Kaavan kesto vireilletulosta hyväksymiseen ja luvan kesto hakemuksesta hyväksymiseen pysyivät tasaisena seurantajaksolla.
- Kaavavalitusten kesto on laskenut
 - Kesto hyväksymisestä voimaantuloon laski.
 - Suurin lasku (20,4 kk -> 16,1 k) tapahtui vuosien 2023 ja 2024 välillä.
 - Kesto pysyi matalammalla tasolla myös 2025.
 - Valituksen jälkeen voimaantulleita kaavoja oli yhteensä 62 kpl.
 - Tämä vastasi noin 27% voimaantulleista kaavoista.
- Lupien valitusten kesto oli suuri 2023.
 - Mediaaniin muutoksia selittää valitusten pieni määrä, 9 kpl koko seurantajaksolla.

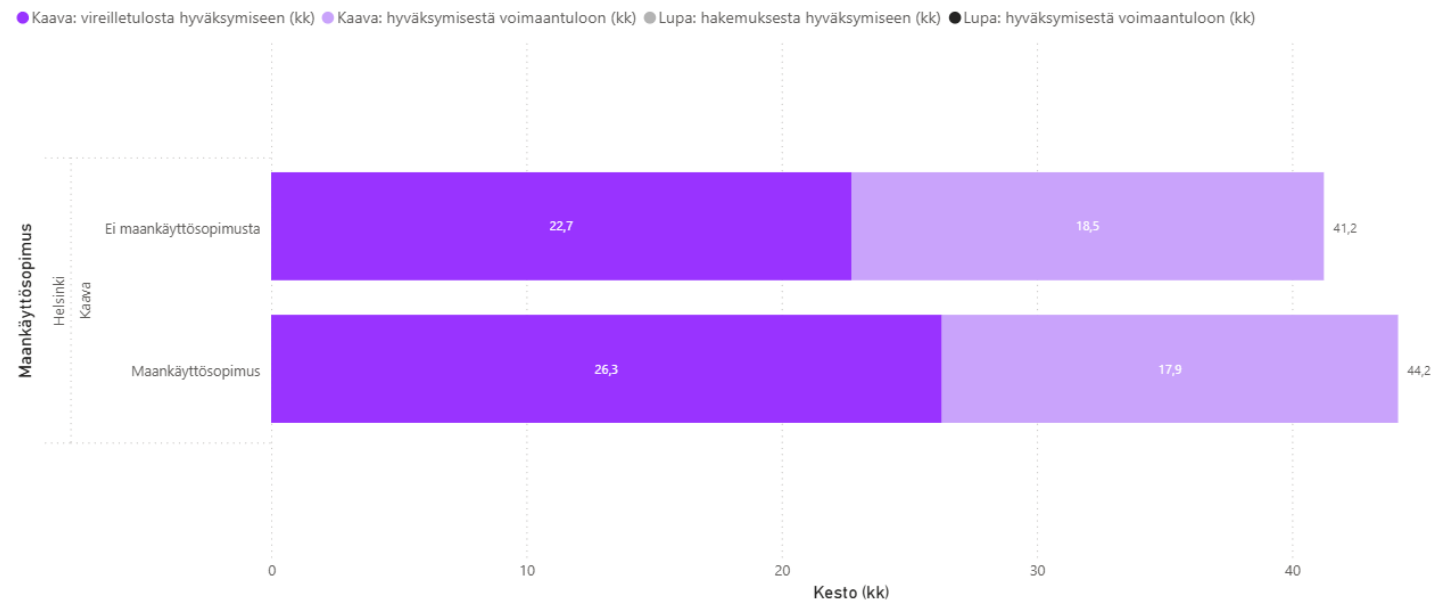
Käsittelyaikojen mediaanien vuosikehitys



Helsinki - Maankäyttösopimuksen vaikutukset

- Kaikista asemakaavoista vajaan kolmanneksen liittyi maankäyttösopimus.
- Maankäyttösopimus kasvatti läpimenon kestoja vireilletulosta hyväksymiseen.
 - Monessa muussa kaupungissa maankäyttösopimuksen vaikutus keston oli suurempi kuin Helsingissä.
 - Ilman maankäyttösopimusta kesto oli 22,7 kk.
 - 8. sija seurannan 10 kaupungista.
 - Maankäyttösopimuksella kesto oli 26,3 kk.
 - 5. sija seurannan 10 kaupungista.
- Voimaantulleista kaavoista valituksia oli maankäyttösopimuksellisissa kaavoissa 40 kpl ja maankäyttösopimuksettomissa 22 kpl.
 - Valitusprosessin kesto oli hieman nopeampi maankäyttösopimukselliselle kaavalle.

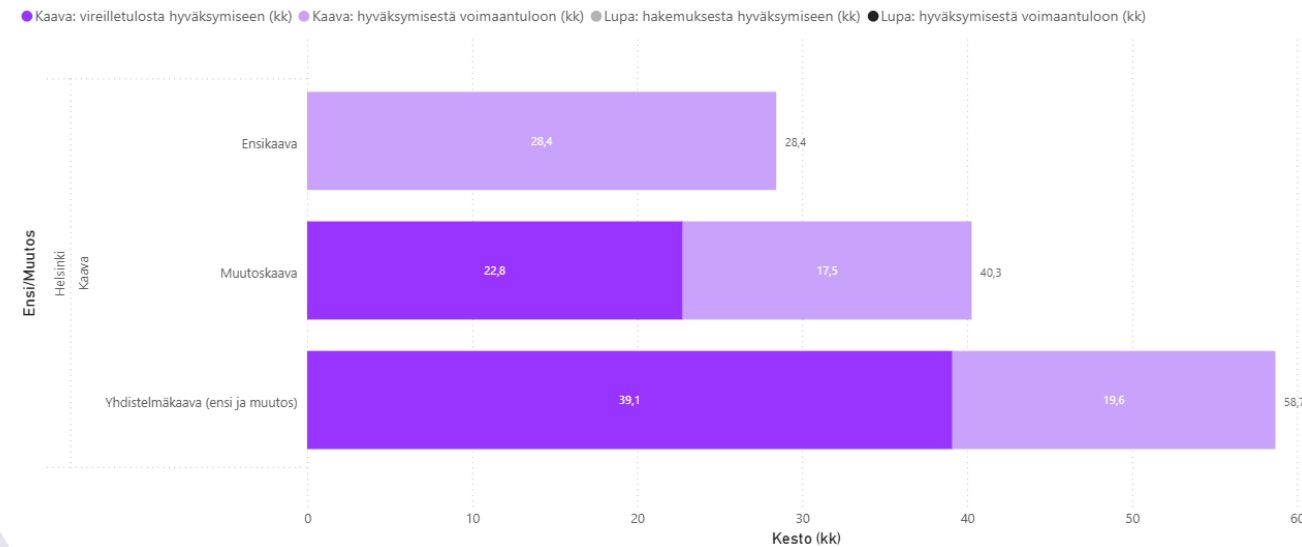
Käsittelyaikojen mediaanit maankäyttösopimuksella ja ilman



Helsinki - Kaavatyypin vaikutukset

- Helsingissä ei hyväksytty vuosina 2021-2025 yhtäkään ensikaavaa.
 - Yhdistelmäkaavoja, joissa kaavaan sisältyy sekä uudistettavaa että uutta aluetta, sen sijaan oli 28 kpl.
 - Muutoskaavoja oli 192 kpl.
- Läpimenoajan mediaani vireilletulosta hyväksymiseen oli muutoskaavalle 22,8 kk.
 - 7. sija seurannan 10 kaupungista.
- Vastaava mediaani yhdistelmäkaavalle oli 39,1 kk.
 - 4. sija seurannan 6 kaupungista, joilla oli yhdistelmäkaavoja.
- Voimaantulleista kaavoista valituksia oli muutoskaavoissa 47 kpl ja yhdistelmäkaavoissa 13 kpl.
 - Valitusten osuus oli 24% muutoskaavoista ja 46% yhdistelmäkaavoista.
 - Valitusprosessin kesto oli muutoskaavalle 17,5 kk ja yhdistelmäkaavalle 19,6 kk.
- Kahden ensikaavan valitusprosessi päättyi seuranta-aikana.
 - Valituksen kesto oli reilusti muutos- ja yhdistelmäkaavoja pidempi, 28,4 kk.

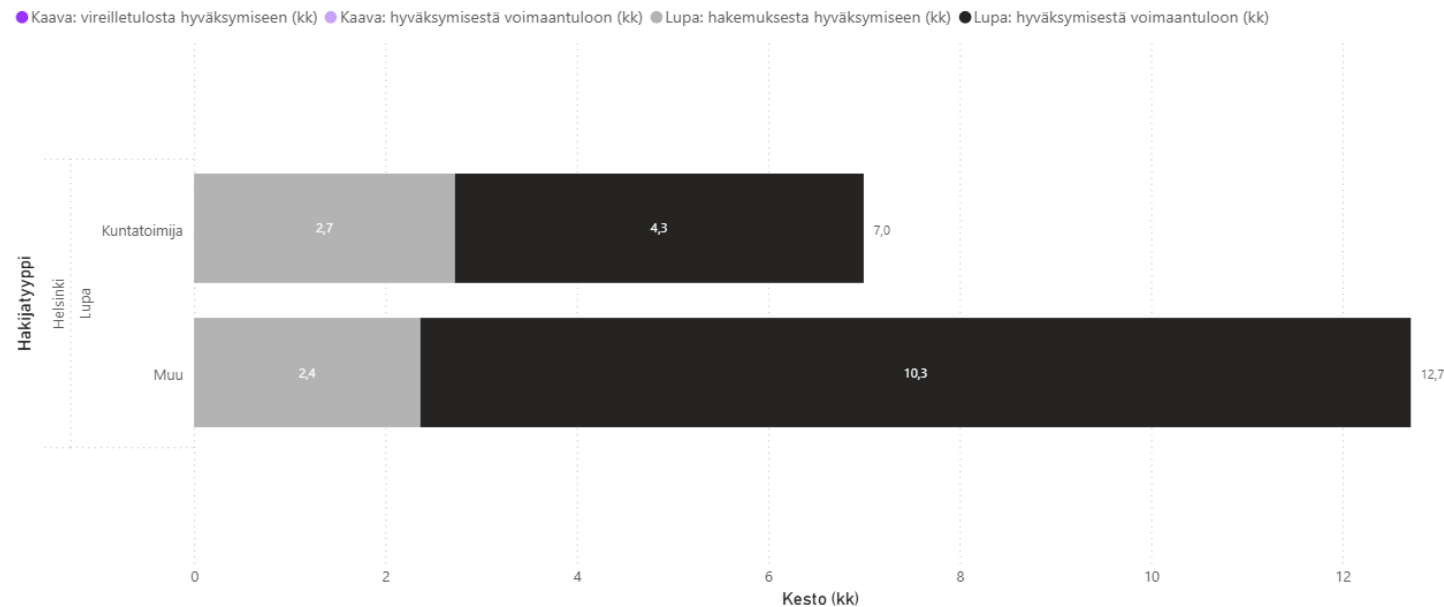
Käsittelyaikojen mediaanit kaavatyypin mukaan



Helsinki - Rakentamisluvan hakijan vaikutukset

- Hyväksytyistä luvista kuntatoimijan hakemia oli 615 kpl ja muita 6264 kpl.
- Eri hakijatyypin välinen ero läpimenoajassa hakemuksesta hyväksymiseen oli pieni.
 - Kuntatoimijalle kesto oli 2,7 kk ja muille 2,4 kk.
- Valituksia oli kuntatoimijoiden luvissa 2 kpl ja muiden luvissa 7 kpl.
- Valitusprosessissa keston mediaanien ero hakijatyypin välillä oli suurempi.
 - Kuntatoimijalle kesto oli 4,3 kk ja muille 10,3 kk.

Käsittelyaikojen mediaanit rakentamisluvan hakijatyypin mukaan



Helsinki - Valitusten kestot hyväksymisestä voimaantuloon

- Läpimenoaikojen tarkastelussa on käytettävissä prosessin keston leikkuri.
 - Voimaantulon pvm:n venyminen pitkälle hyväksymispäätöksen jälkeen indikoi valitusprosessista oikeudessa.
 - Kun kaavapäätöksen ja luvan myöntämisen jälkeisestä vaiheesta poistetaan alle 120 päivän (kaavat) ja 60 päivän (luvat) kestot, näkyviin jää läpimenoaika, joka *todennäköisesti* koskee valitukseen johtaneita tapauksia.
- Kaavoista noin 27 prosentista valitettiin.
 - Kaavojen valitusprosessin keston mediaani oli 18,3 kk.
 - 7. sija seurannan 9 kaupungista, joissa oli valituksia kaavoista.
- Lupia tuli voimaan yhteensä 6743 kpl, joista yhdeksästä valitettiin.
 - Lupien valitusprosessin mediaani oli 4,3 kk.
 - 4. sija seurannan 8 kaupungista, joissa oli valituksia luvista.
- Ilman leikkuria kestoissa hyväksymisestä voimaantuloon huomioidaan myös kaavat ja luvat, joista ei ole valitettu.
 - Tämä kuvaa hallinnollisten prosessien kestoja.
 - Ilman leikkuria kesto hyväksymisestä voimaantuloon oli kaavoille 1,9 kk ja luvulle 0,5 kk.
 - Luvissa kesto oli seurannan kaupungeista lyhin.

Asemakaavoitukseen käytetyt eurot 2021-2024

Kaupunkien oma työ + ostetut konsulttipalvelut

- Helsingissä nettokäyttökustannukset olivat keskiarvoa suuremmat sekä euromääräisesti että asukasta ja kaavoitettua kerrosalaa kohden.
- Seurantamallin perusteella käytetyt eurot eivät suoraan johda nopeampiin läpimenoaikoihin.

Asemakaavat 2021-2024	Kpl yhteensä	Netto-kustannukset € yhteensä	Netto-kustannukset € yhteensä/v ka	Netto-kustannukset €/asukas/v ka	Netto-kustannukset €/k-m ²
Espoo	130	27 517 008	6 879 252	22,3	9,5
Helsinki	178	42 003 956	10 500 989	15,8	8,4
Jyväskylä	88	8 606 677	2 151 669	14,8	7,3
Lahti	52	5 788 175	1 447 044	12	6,8
Oulu	95	5 601 961	1 400 490	6,5	3,6
Pori	29	775 342	193 836	2,25	1,1
Rovaniemi	57	3 632 960	908 240	13,8	7,1
Turku	81	13 479 289	3 369 822	17	6,2
Vaasa	21	6 544 979	1 636 245	23,5	8,7
Vantaa	76	13 336 668	3 334 167	13,3	6,3
Keskiarvo	81	12 728 702	3 182 175	14,1	6,5

Lähde: VM:n keräämä kustannustieto asemakaavoituksesta

Rakli

Kiinteistönomistajat
ja rakennuttajat

Lisätietoa:

Kimmo Kurunmäki
Johtaja, yhdyskunta ja infra
puh. 0503736144, kimmo.kurunmaki@rakli.fi

Seuraa meitä [LinkedInissä](#) ja [Instagramissa](#).

