

**Rakli**

Kiinteistönomistajat  
ja rakennuttajat

# Asemakaavojen ja rakentamislupien läpimenoajat - **Jyväskylä**



# 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 myönnettyt 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 kestoja.**

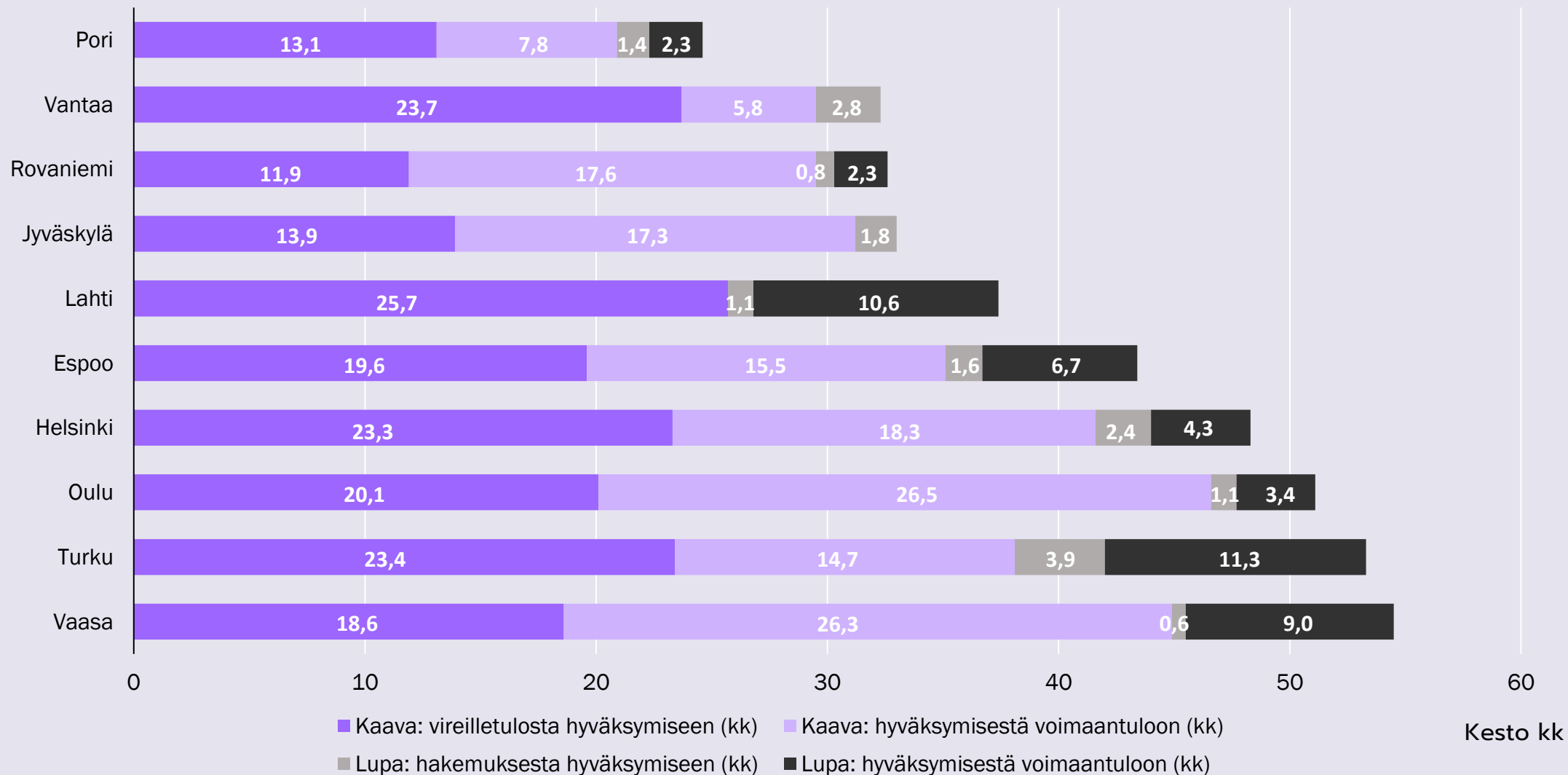


Rakli

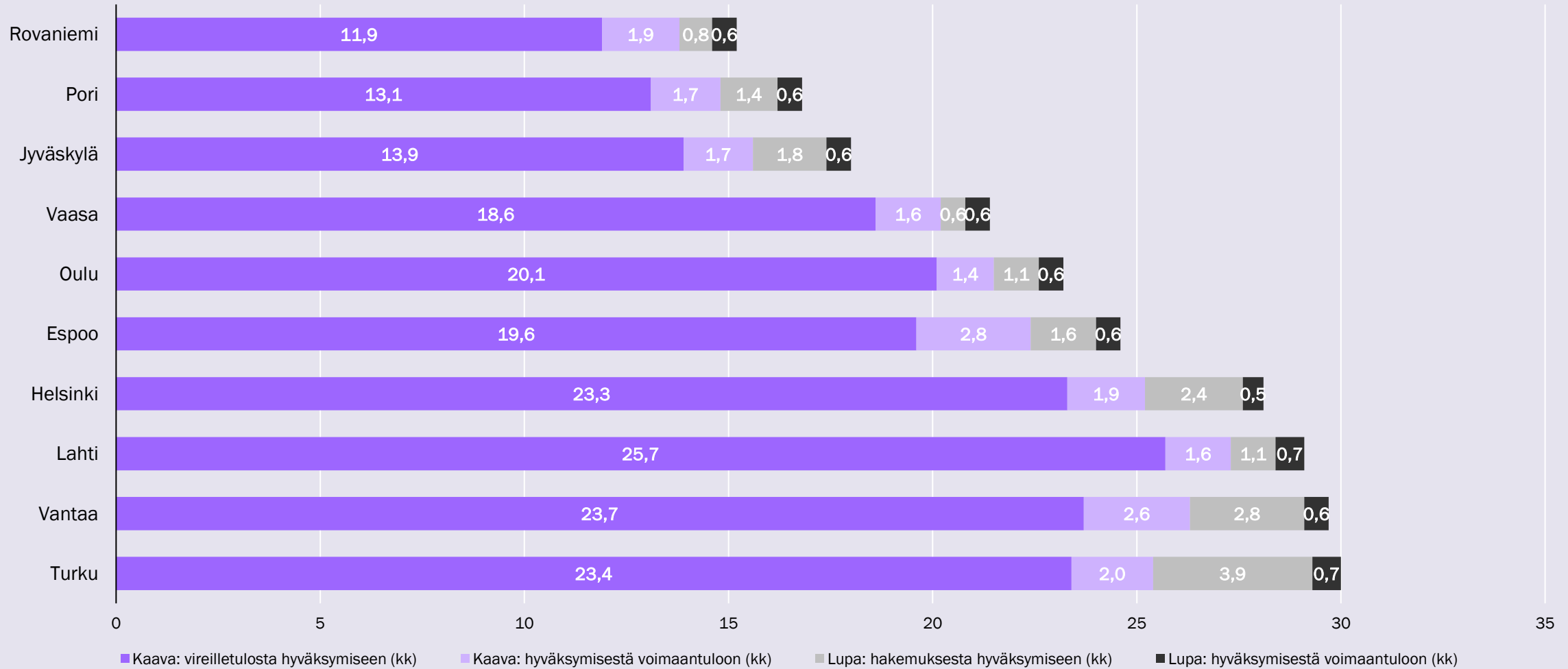
Kiinteistönomistajat  
ja rakennuttajat

# Tulosyhteenvedo

# Käsittelyaikojen mediaanit kunnittain 2021-2025 valitusten oikeuskäsittely huomioituna



# Käsittelyaikojen mediaanit kunnittain 2021-2025 kaikkien tapausten hallintokäsittelyt huomioituna



Kesto kk

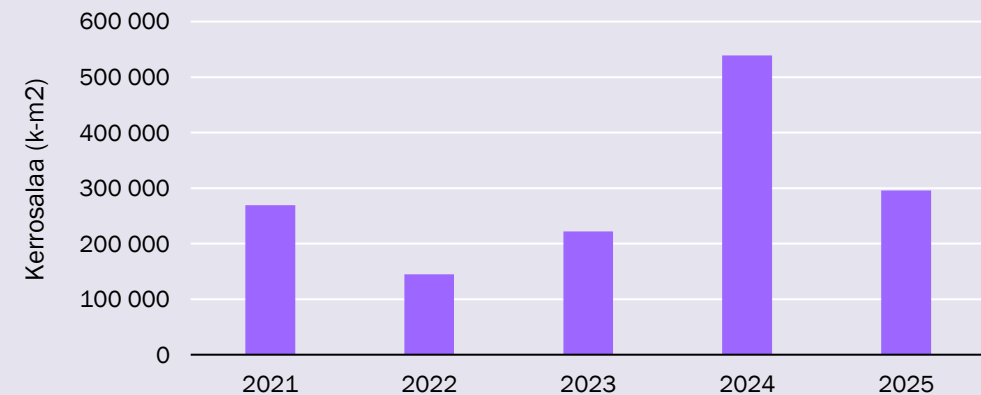
# Jyväskylä - Asemakaavojen määrät ja niissä olevat kerrosalat

- Jyväskylässä hyväksytyjen asemakaavojen lukumäärä vaihteli vuosittain.
  - Eniten kaavoja hyväksyttiin vuonna 2024.
- Kaavoitetun kerrosalan määrä oli erityisen korkea vuonna 2024.

Jyväskylä - Asemakaavat  
2021-2025



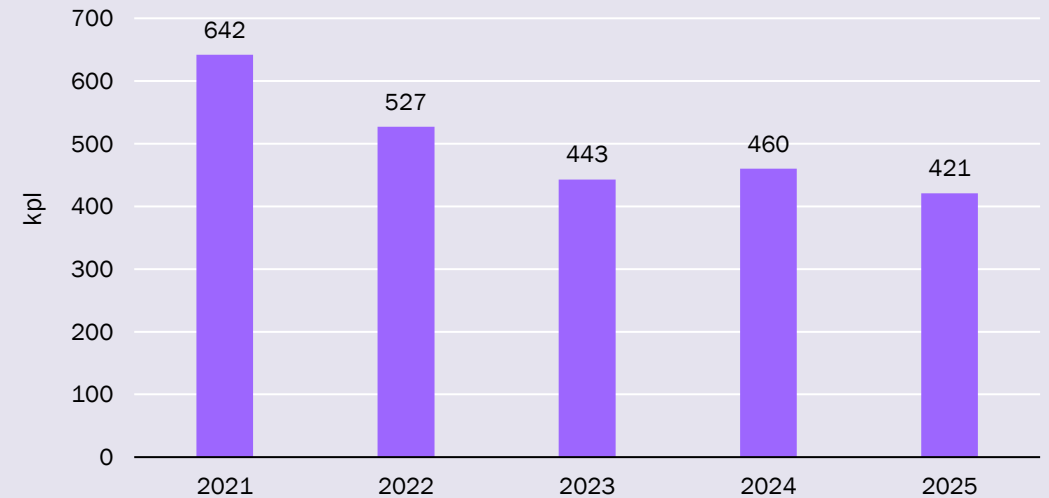
Jyväskylä- Asemakaavojen kerrosalan määrä, k-m<sup>2</sup>  
2021-2025



# Jyväskylä - Rakentamislupien määrä

- Jyväskylässä rakentamislupien määrä oli laskussa 2021-2023.
  - Tämän jälkeen määrä on tasoittunut.

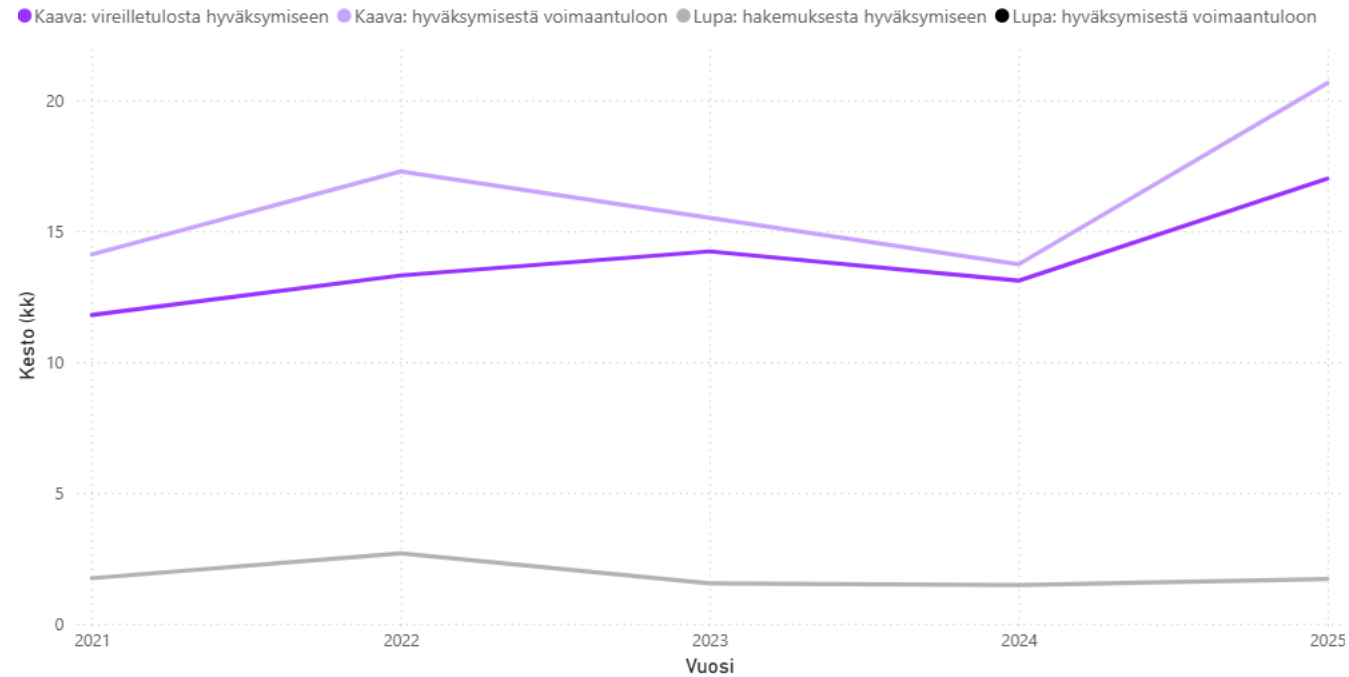
Jyväskylä - Rakennus- ja rakentamisluvat  
2021-2025



# Jyväskylä - Kestojen vuosikehitys

- Kaavan kesto vireilletulosta hyväksymiseen ja luvan kesto hakemuksesta hyväksymiseen pysyivät suhteellisen tasaisena.
  - Kaavojen kestossa vireilletulosta hyväksymiseen oli pieni nousu vuonna 2025.
- Myös kaavavalituksissa läpimenoaika nousi vuonna 2025.
  - Valituksen jälkeen voimaantulleita kaavoja oli yhteensä 11 kpl.
    - Tämä vastasi noin 10% voimaantulleista kaavoista.
- Rakentamisluvista ei ollut Jyväskylässä yhtäkään valitusta seurantajaksolla.

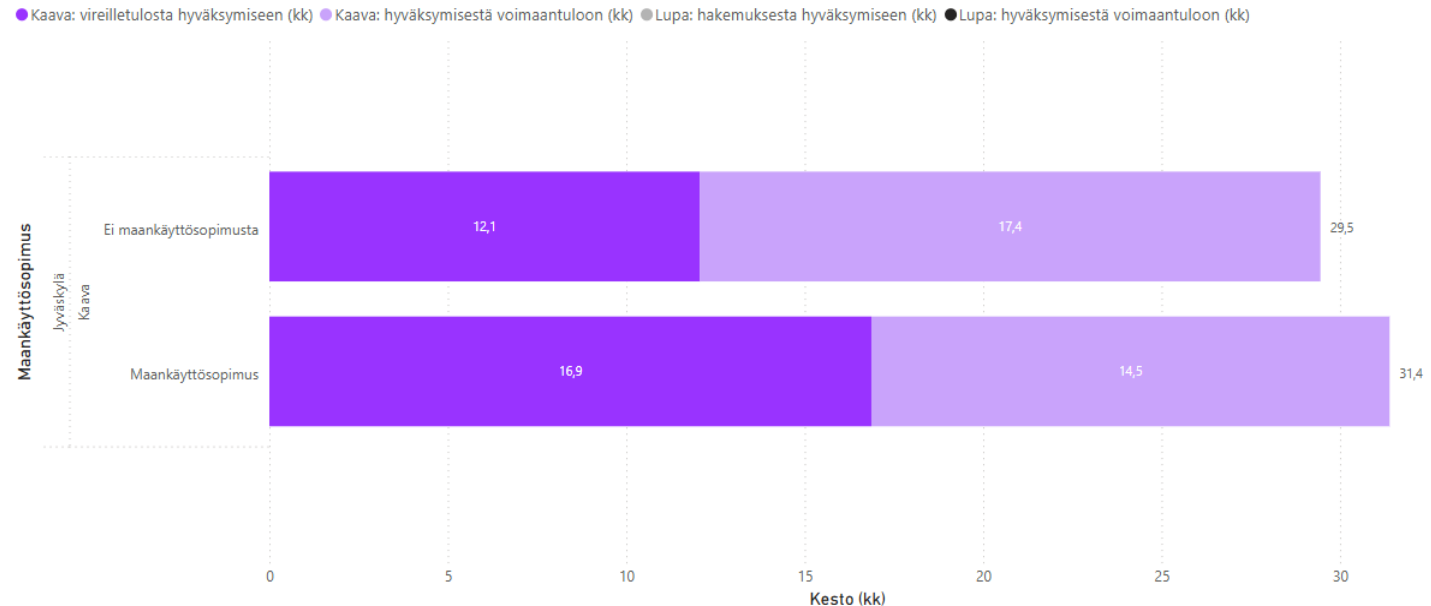
## Käsittelyaikojen mediaanien vuosikehitys



# Jyväskylä - Maankäyttösovituksen vaikutukset

- Kaikista asemakaavoista noin neljäsosaan liittyi maankäyttösovitus.
- Maankäyttösovitus kasvatti läpimenon kestoja vireilletulosta hyväksymiseen.
  - Ilman maankäyttösovitusta kesto oli 12,1 kk.
    - 2. sija seurannan 10 kaupungista.
  - Maankäyttösovituksella kesto oli 16,9 kk.
    - 2. sija seurannan 10 kaupungista.
- Valituksien käsittelyajassa vaikutus oli päinvastainen.
  - Kaavoissa ilman maankäyttösovitusta valituksia oli 8 kpl ja maankäyttösovituksellisissa 3 kpl.

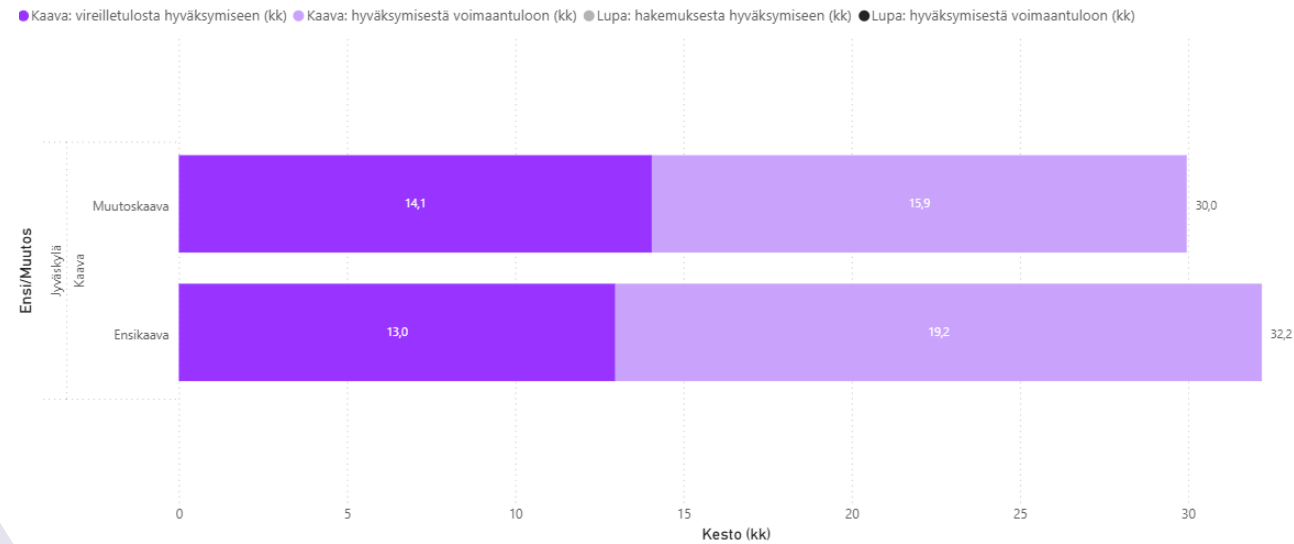
Käsittelyaika medianit maankäyttösovituksella ja ilman



# Jyväskylä - Kaavatyypin vaikutukset

- Hyväksytyistä kaavoista muutoskaavoja oli 98 kpl ja ensikaavoja oli 11 kpl.
- Läpimenoajan mediaani vireilletulosta hyväksymiseen oli muutoskaavalle 14,1 kk.
  - 3. sija seurannan 10 kaupungista.
- Vastaava mediaani ensikaavalle oli 13,0 kk.
  - 1. sija seurannan 9 kaupungista, joissa oli ensikaavoja.
  - Jyväskylä oli seurannan kaupungeista ainoa, jossa ensikaavan läpimenoaika oli muutoskaavaa nopeampi.
- Voimaantulleista kaavoista valituksia oli muutoskaavoissa 10 kpl ja ensikaavoissa 1 kpl.
  - Valitusprosessin kesto oli muutoskaavalle 15,9 kk ja ensikaavalle 19,2 kk.
    - Vertailussa kannattaa huomioida, että ensikaavan tapauksessa kyseessä on yksittäistapaus.

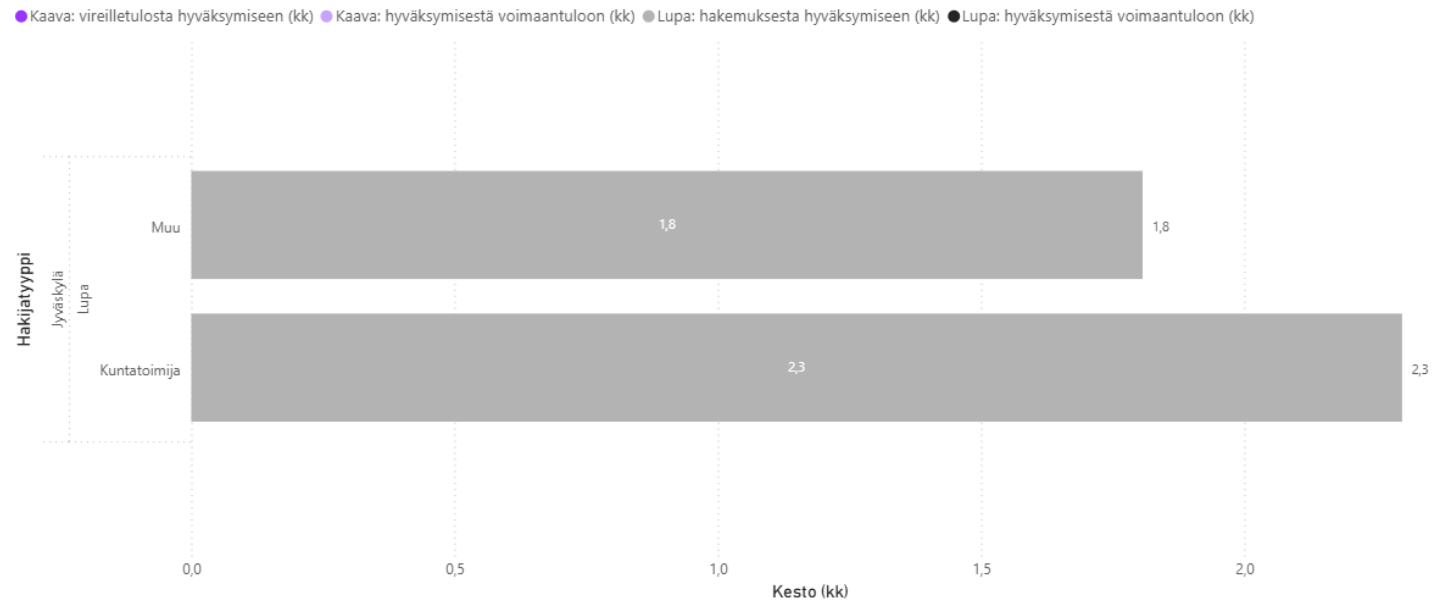
Käsittelyaikojen mediaanit kaavatyypin mukaan



# Jyväskylä - Rakentamisluvan hakijan vaikutukset

- Hyväksytyistä luvista kuntatoimijan hakemia oli 60 kpl ja muita 2432 kpl.
- Eri hakijatyypin välinen ero läpimenoajassa hakemuksesta hyväksymiseen oli pieni.
  - Kuntatoimijalle kesto oli 2,3 kk ja muille 1,8 kk.
- Valituksia ei ollut seurantajakson ajalla yhdestäkään rakentamisluvasta.

Käsittelyaikojen mediaanit rakentamisluvan hakijatyypin mukaan



# Jyväskylä - 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 10 prosentista valitettiin.
  - Kaavojen valitusprosessin keston mediaani oli 17,3 kk.
    - 5. sija seurannan 9 kaupungista, joissa oli valituksia kaavoista.
- Lupia tuli voimaan yhteensä 2397 kpl, joista yhdestäkään ei valitettu.
  - Kahdeksassa muussa seurannan 10 kaupungista oli valituksia rakentamisluvista.
- 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 1,7 kk ja luvulle 0,6 kk.
    - Sijoitus verrattuna muihin kaupunkeihin oli keskivertoa.

# Asemakaavoitukseen käytetyt eurot 2021-2024

## Kaupunkien oma työ + ostetut konsulttipalvelut

- Jyväskylässä nettokäyttökustannukset olivat keskiarvoa hieman suuremmat sekä asukasta että 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 <sup>2</sup>
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
<b>Keskiarvo</b>	<b>81</b>	<b>12 728 702</b>	<b>3 182 175</b>	<b>14,1</b>	<b>6,5</b>

Lähde: VM:n keräämä kustannustieto asemakaavoituksesta

# Rakli

Kiinteistönomistajat  
ja rakennuttajat

## Lisätietoa:

Kimmo Kurunmäki  
Johtaja, yhdyskunta ja infra  
puh. 0503736144, [kimmo.kurunmaki@rakli.fi](mailto:kimmo.kurunmaki@rakli.fi)

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

