

Rakli

Kiinteistönomistajat
ja rakennuttajat

Asemakaavojen ja rakentamislupien läpimenoajat - **Lahti**



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 kesto.**

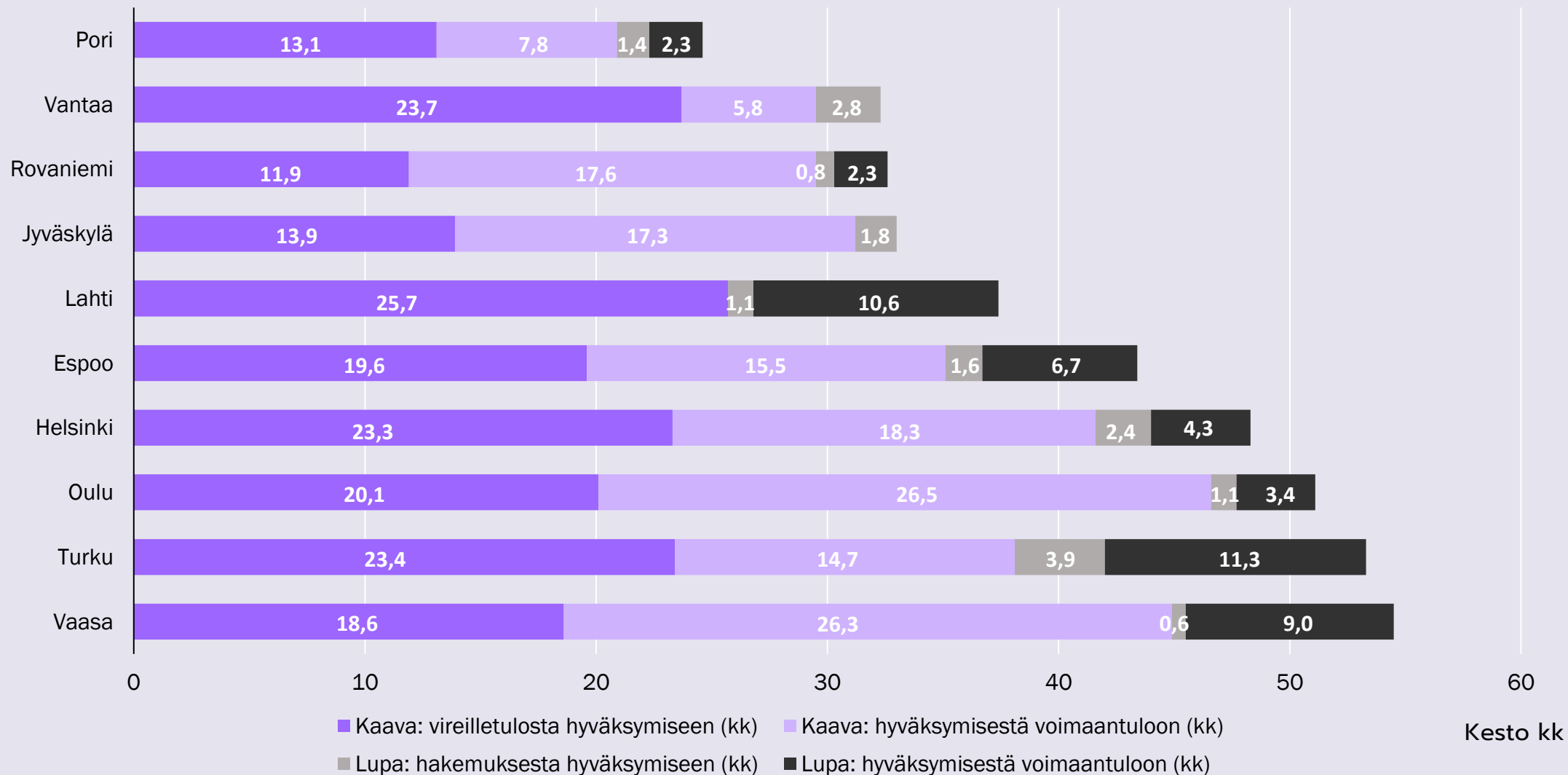


Rakli

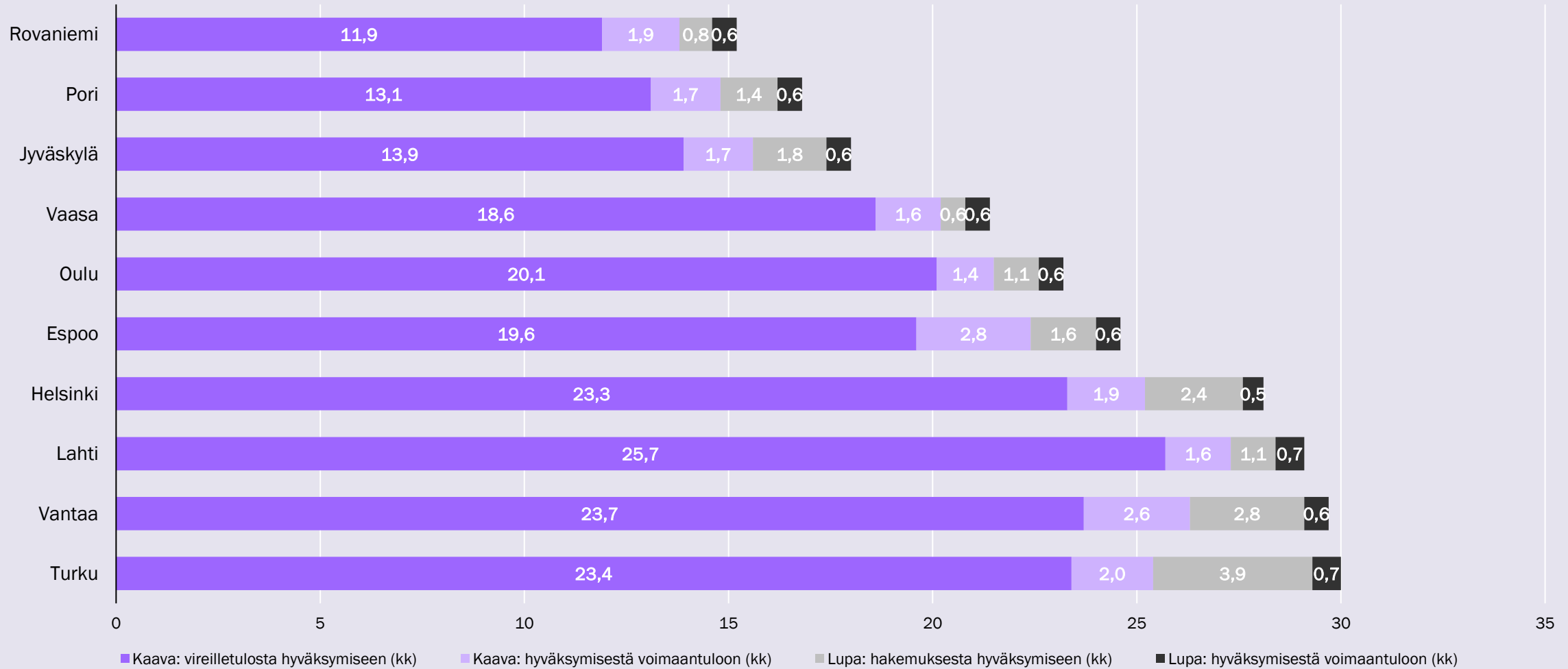
Kiinteistönomistajat
ja rakennuttajat

Tulosyhteenvedo

Käsittelyaikojen mediaanit kunnittain 2021-2025 valitusten oikeuskäsittely huomioituna



Käsittelyaikojen mediaanit kunnittain 2021-2025 kaikkien tapausten hallintokäsittelyt huomioituna

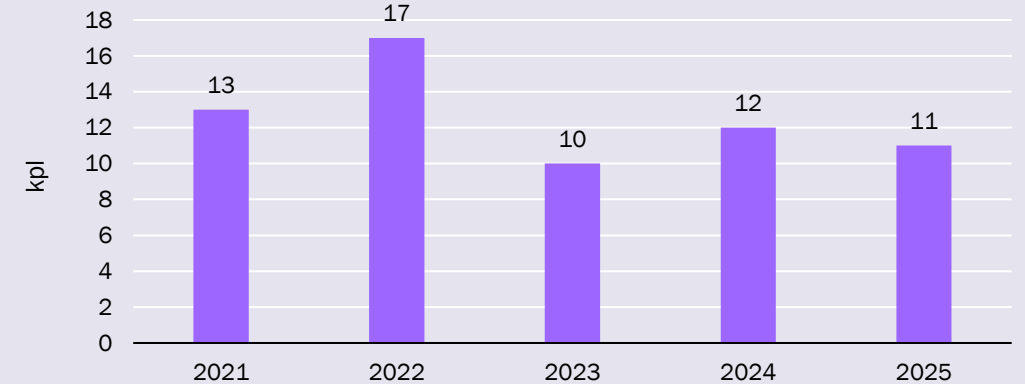


Kesto kk

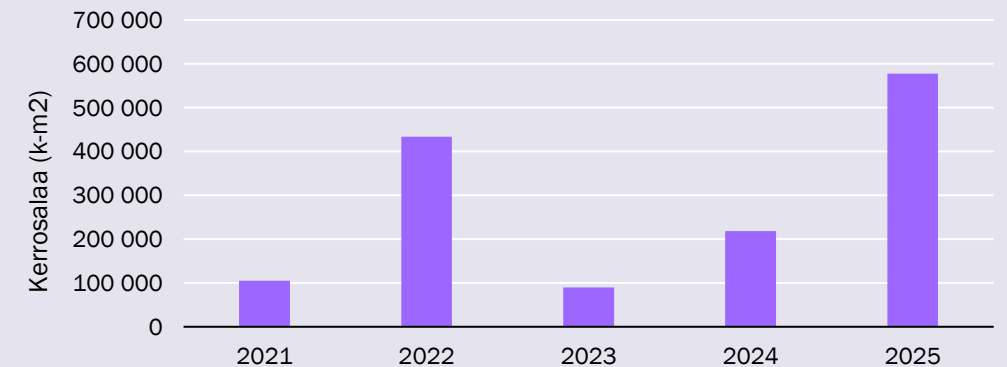
Lahti - Asemakaavojen määrät ja niissä olevat kerrosalat

- Lahdessa hyväksytyjen asemakaavojen lukumäärä oli suhteellisen tasainen seurantajakson läpi.
 - Vuonna 2022 asemakaavoja hyväksyttiin kaikista eniten.
- Kaavoitetun kerrosalan määrä vaihteli kaavojen määrää enemmän
 - Vuonna 2025 kaavoitettujen asemaakaavojen kerrosala oli yli 2,5-kertainen verrattuna vuoden 2024 kerrosalaan.

Lahti - Asemakaavat
2021-2025



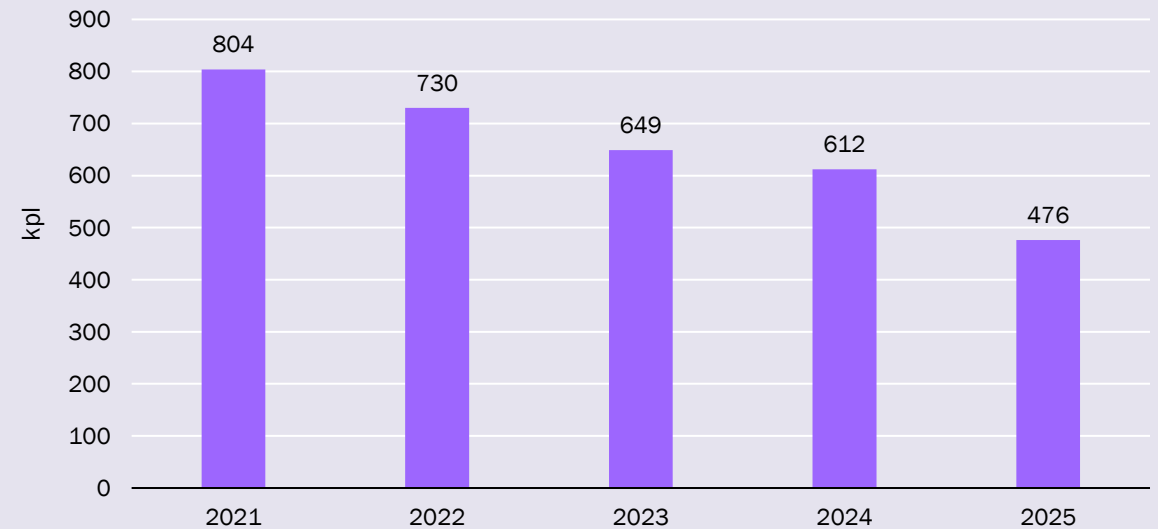
Lahti - Asemakaavojen kerrosalan määrä, k-m²
2021-2025



Lahti - Rakentamislupien määrä

- Lahdessa rakentamislupien määrä oli laskussa 2021-2025.
 - Laskuvauhti on pysynyt suhteellisen tasaisena.

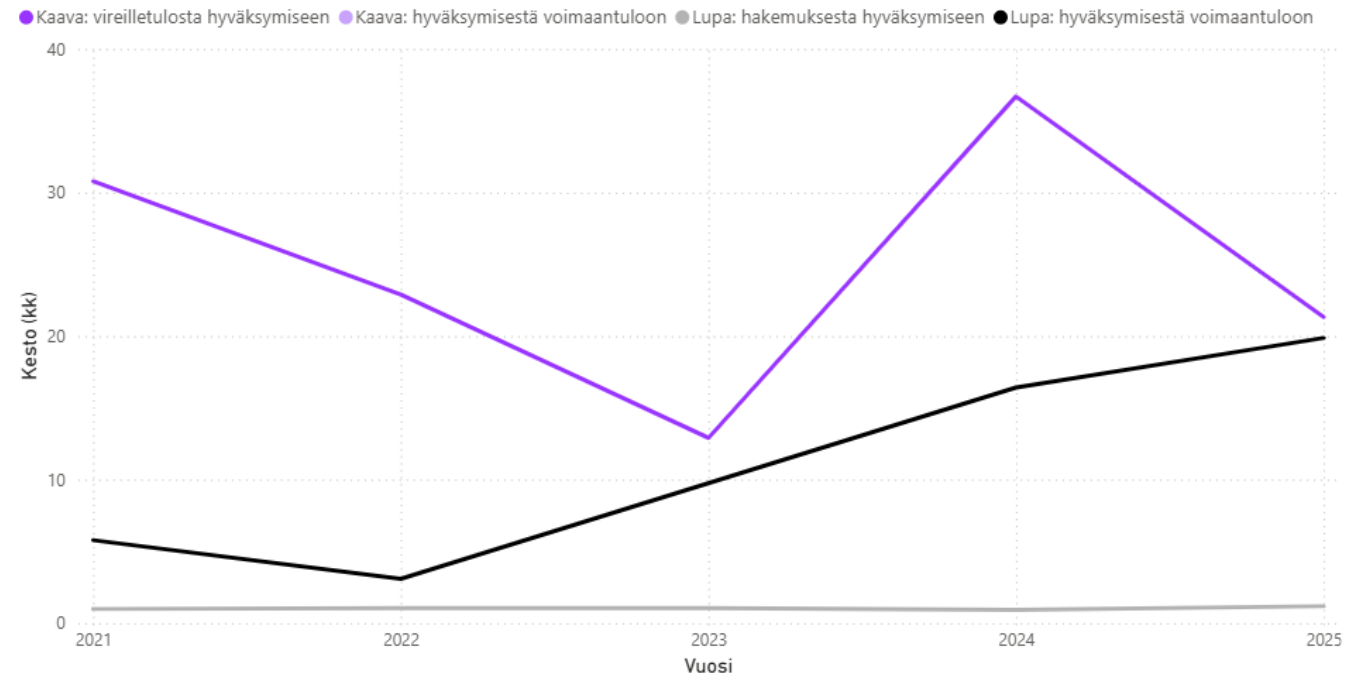
Lahti - Rakennus- ja rakentamisluvat
2021-2025



Lahti - Kestojen vuosikehitys

- Kaavan kesto vireilletulosta hyväksymiseen vaihteli paljon seurantajaksolla.
 - Lyhin kesto oli vuonna 2023 (12,9 kk) ja pisin vuonna 2024 (36,7 kk).
- Seurantajaksolla voimaantulleista asemakaavoista yhdelläkään ei ollut valitusta Lahdessa.
- Luvan läpimenoaika hakemuksesta hyväksymiseen pysyi hyvin tasaisena.
- Lupavalitusten kesto nousi merkittävästi.
 - Nousu (3,1 kk -> 19,9 k) tapahtui vuosien 2022 ja 2025 välillä.
 - Valituksen jälkeen voimaantulleita lupia oli yhteensä 8 kpl.

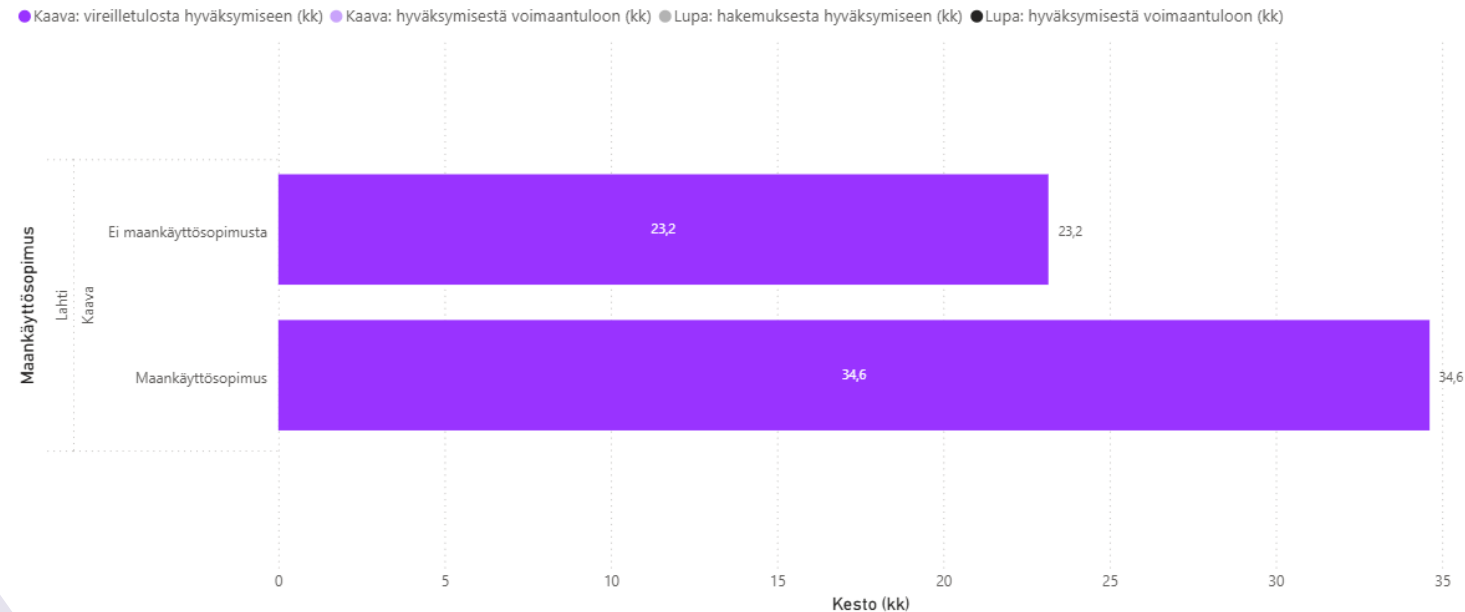
Käsittelyaikojen mediaanien vuosikehitys



Lahti - Maankäyttösopimuksen vaikutukset

- Kaikista asemakaavoista reiluun viidennekseen liittyi maankäyttösopimus.
- Maankäyttösopimus kasvatti läpimenon kestoja vireilletulosta hyväksymiseen.
 - Ilman maankäyttösopimusta kesto oli 23,2 kk.
 - 9. sija seurannan 10 kaupungista.
 - Maankäyttösopimuksella kesto oli 34,6 kk.
 - 7. sija seurannan 10 kaupungista.
 - Muutamissa muissa kaupungeissa maankäyttösopimuksen pidentävä kesto vaikutukseen oli vielä voimakkaampi.

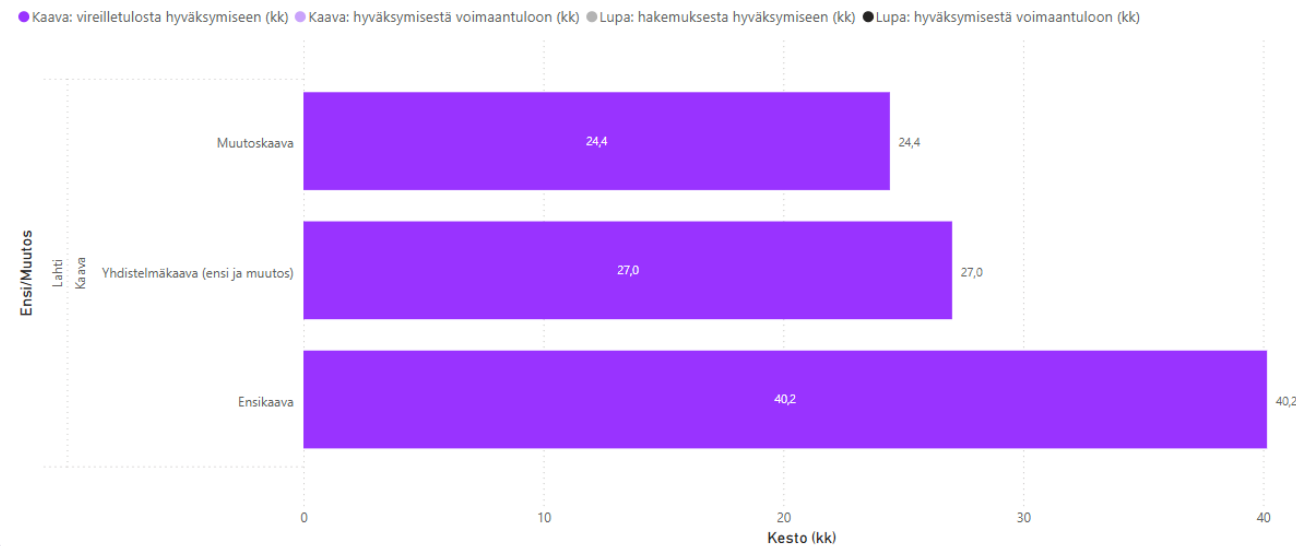
Käsittelyaikojen mediaanit maankäyttösopimuksella ja ilman



Lahti - Kaavatyypin vaikutukset

- Lahdessa oli ensikaavoja 2 kpl ja muutoskaavoja 46 kpl.
 - Yhdistelmäkaavoja, joissa kaavaan sisältyy sekä uudistettavaa että uutta aluetta, oli 15 kpl.
 - Ensi- ja yhdistelmäkaavoituksen läpimenoajoissa Lahti sijoittui muutoskaavoja paremmin suhteessa muihin kaupunkeihin.
- Läpimenoajan mediaani vireilletulosta hyväksymiseen ensikaavalle 40,2 kk.
 - 7. sija seurannan 9 kaupungista, joissa oli ensikaavoja.
- Vastaava mediaani muutoskaavalle oli 24,4 kk.
 - 10. sija seurannan 10 kaupungista.
- Yhdistelmäkaavalle kyseinen mediaani oli 27,0 kk.
 - 2. sija seurannan 6 kaupungista, joilla oli yhdistelmäkaavoja.

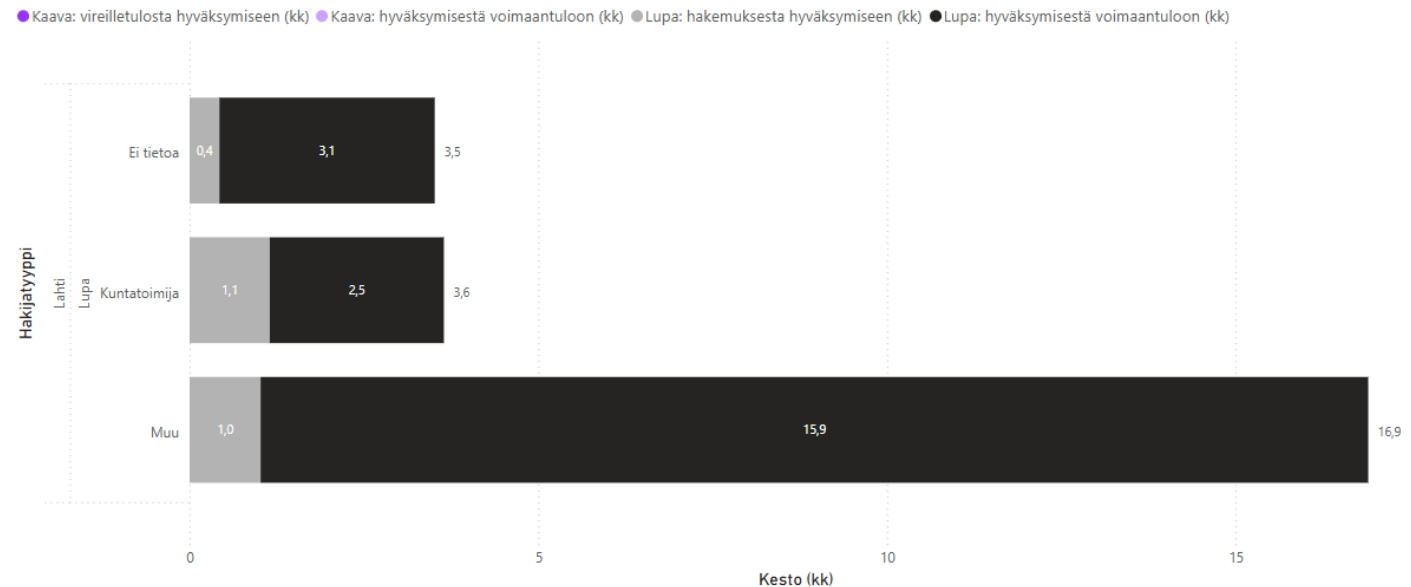
Käsittelyaikojen mediaanit kaavatyypin mukaan



Lahti - Rakentamisluvan hakijan vaikutukset

- Hyväksytyistä luvista kuntatoimijan hakemia oli 132 kpl ja muita 3085 kpl.
 - Lupia, joista hakijassa ei ollut tietoa oli 7 kpl.
- Eri hakijatyypin välinen ero läpimenoajassa hakemuksesta hyväksymiseen oli pieni.
 - Kuntatoimijalle kesto oli 1,1 kk ja muille 1,0 kk.
 - Luvissa, joissa hakijatietoa ei ollut läpimeno oli 0,4 kk.
- Valituksia oli kuntatoimijoiden luvissa 1 kpl ja muiden luvissa 6 kpl.
 - Hakijatyypiltään tuntemattomissa luvissa valituksia oli 1 kpl.
- Valitusprosessissa keston mediaanien ero hakijatyypin välillä oli suurempi.
 - Kuntatoimijalle kesto oli 2,5 kk ja muille 15,9 kk.
 - Hakijatyypiltä tuntemattomissa luvissa kesto oli 3,1 kk.
 - Mediaaneja tarkastellessa on hyvä huomioida, että valitusten lukumäärä oli hyvin pieni, jolloin yksittäistapaukset korostuvat.

Käsittelyaikojen mediaanit rakentamisluvan hakijatyypin mukaan



Lahti - 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 ei tullut yhtäkään valitusta.
 - Lahti oli ainoa seurannan 10 kaupungista, jolla ei ollut valituksia kaavoista.
- Lupia tuli voimaan yhteensä 3260 kpl, joista kahdeksasta valitettiin.
 - Lupien valitusprosessin mediaani oli 10,6 kk.
 - 7. 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 1,6 kk ja luville 0,7 kk.

Asemakaavoitukseen käytetyt eurot 2021-2024

Kaupunkien oma työ + ostetut konsulttipalvelut

- Lahdessa nettokäyttökustannukset olivat hieman keskiarvoa pienemmät asukasta kohden, mutta vähän keskiarvoa suuremmat 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](#).

