

**Rakli**

Kiinteistönomistajat  
ja rakennuttajat

# Asemakaavojen ja rakentamislupien läpimenoajat - Oulu



# 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.**

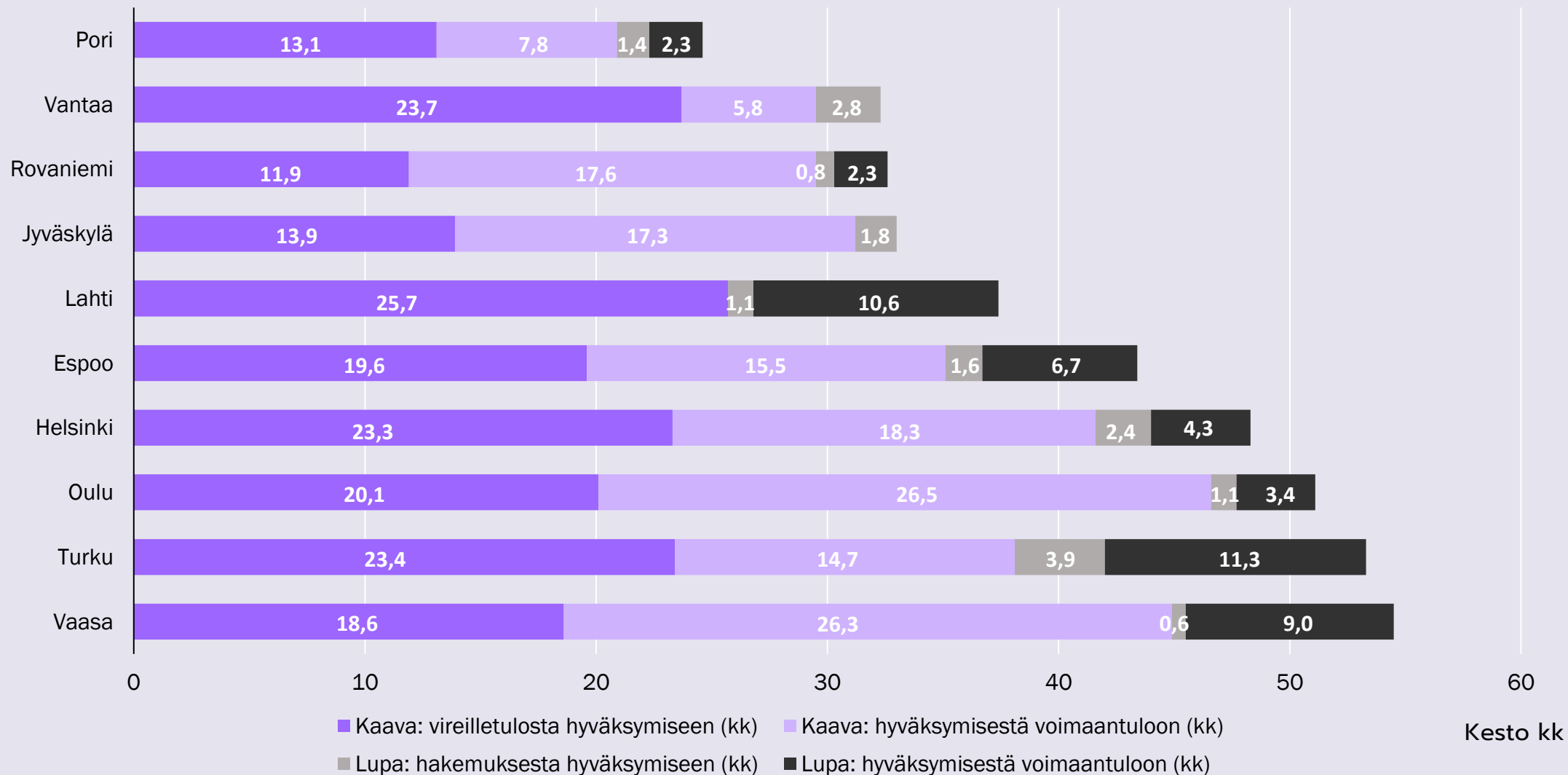


Rakli

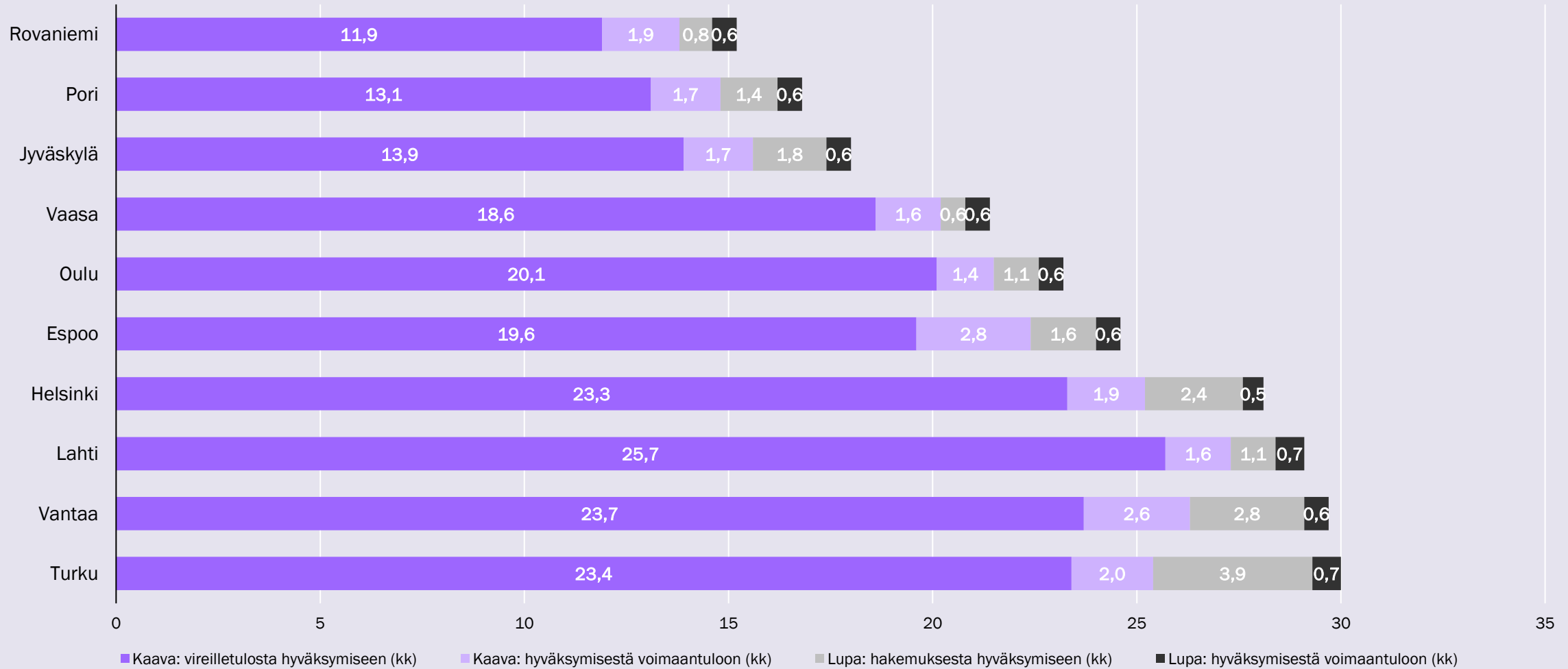
Kiinteistönomistajat  
ja rakennuttajat

# Tulosyhteenvedo

# Käsittelyaikojen mediaanit kunnittain 2021-2025 valitusten oikeuskäsittely huomioituna



# Käsittelyaikojen mediaanit kunnittain 2021-2025 kaikkien tapausten hallintokäsittelyt huomioituna

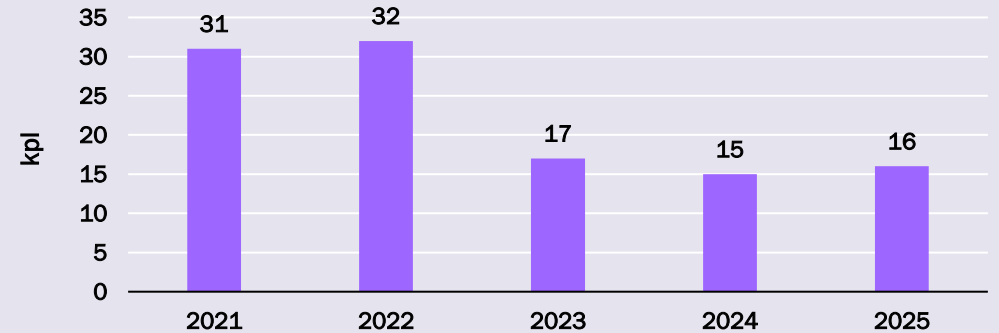


Kesto kk

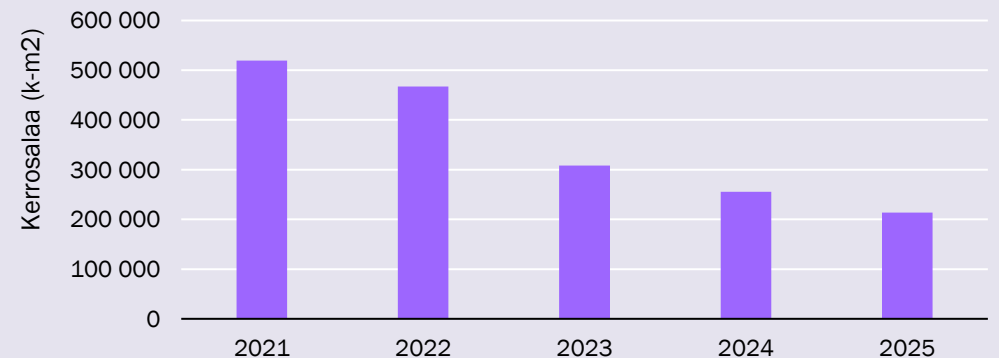
# Oulu - Asemakaavojen määrät ja niissä olevat kerrosalat

- Oulussa vuosittain hyväksytyjen asemakaavojen lukumäärässä tapahtui lasku vuosien 2022 ja 2023 välillä.
- Kaavoitetun kerrosalan määrä laski myös seurantajakson aikana.

Oulu - Asemakaavat  
2021-2025



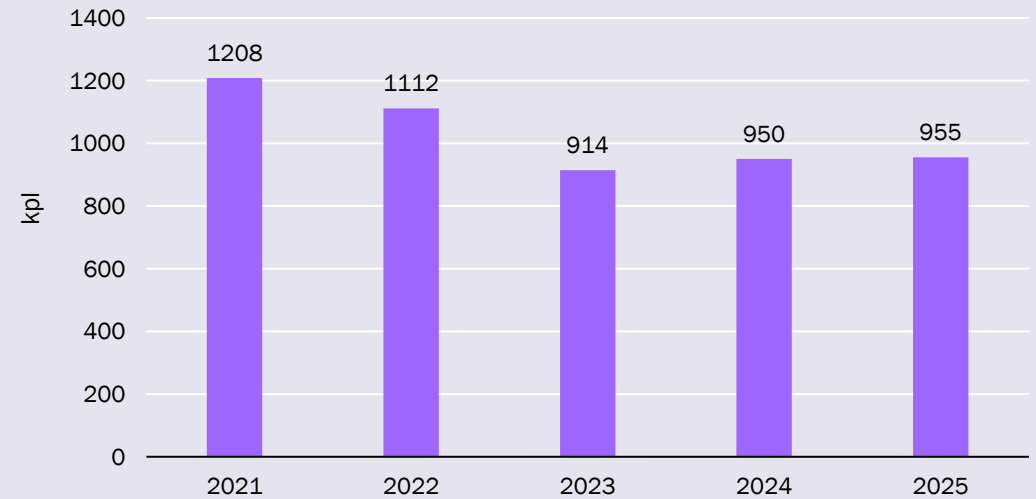
Oulu - Asemakaavojen kerrosalan määrä, k-m<sup>2</sup>  
2021-2025



# Oulu - Rakentamislupien määrä

- Myös rakentamislupien määrissä tapahtui pientä laskua seurantajaksolla.

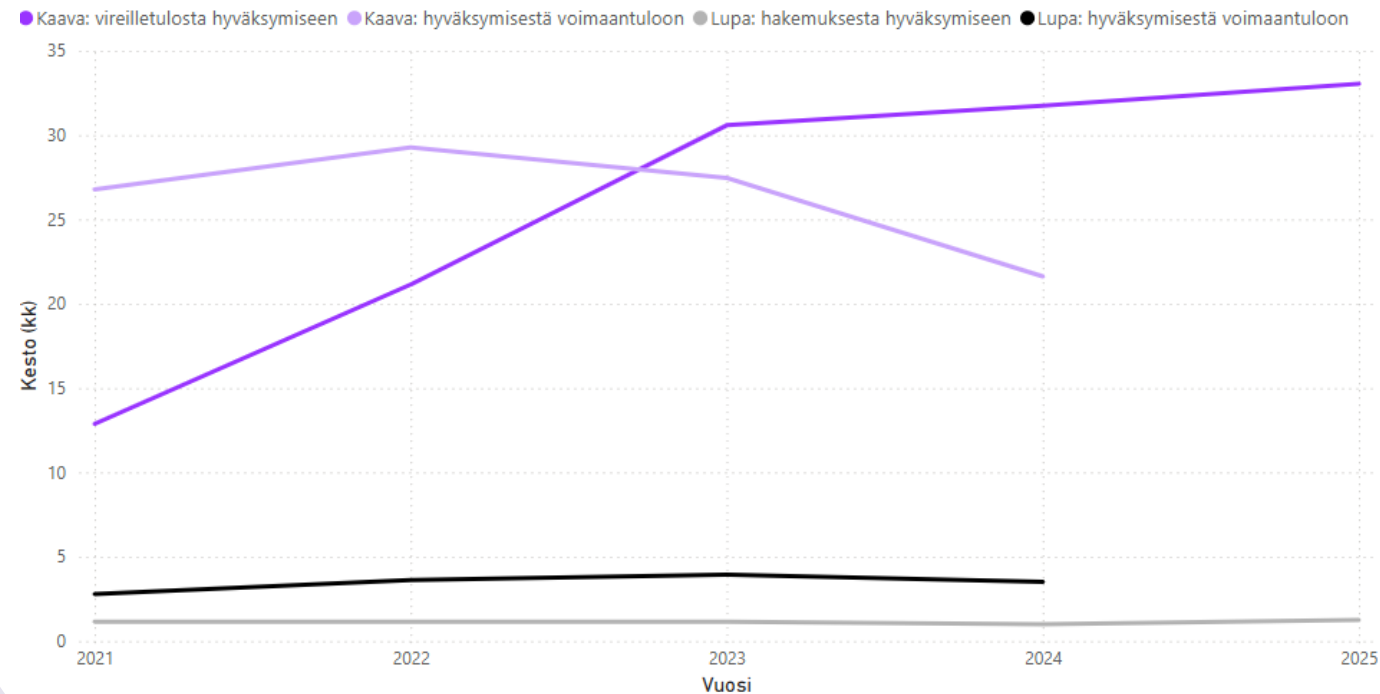
Oulu - Rakennus- ja rakentamisluvat  
2021-2025



# Oulu - Kestojen vuosikehitys

- Kaavan kesto vireilletulosta hyväksymiseen kasvoi koko seurantajakson.
  - Nopeinta nousu (12,9 kk -> 30,6 kk) oli vuosien 2021 ja 2023 välillä.
  - Läpimenoaikojen kasvu on tasoittunut viime vuosina.
- Kaavavalitusten kesto laski hieman.
  - Kesto hyväksymisestä voimaantuloon laski.
  - Valituksen jälkeen voimaantulleita kaavoja oli yhteensä 10 kpl.
    - Tämä vastasi noin 9% voimaantulleista kaavoista.
  - Vuonna 2025 yhdestäkään kaavasta ei valitettu.
- Lupien läpimenoajat sekä hakemuksesta hyväksymiseen että hyväksymisestä voimaantuloon pysyivät tasaisina läpi vuosien.
  - Valituksen jälkeen voimaantulleita rakentamislupia oli 20 kpl.
  - Vuonna 2025 yhdestäkään luvasta ei valitettu.

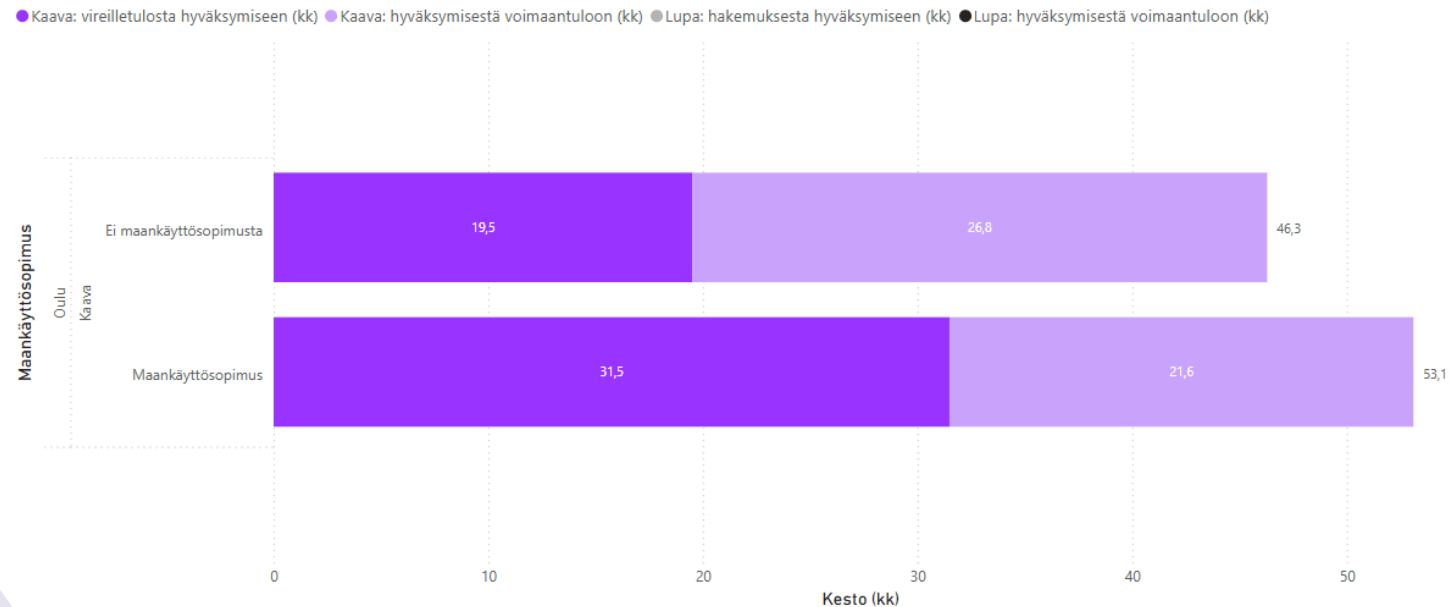
## Käsittelyaikojen mediaanien vuosikehitys



# Oulu - Maankäyttösopimuksen vaikutukset

- Kaikista asemakaavoista vajaan neljänneksen liittyi maankäyttösopimus.
- Maankäyttösopimus kasvatti läpimenon kestoja vireilletulosta hyväksymiseen.
  - Ilman maankäyttösopimusta kesto oli 19,5 kk.
    - 7. sija seurannan 10 kaupungista
  - Maankäyttösopimuksella kesto oli 31,5 kk.
    - 6. sija seurannan 10 kaupungista
- Läpimenoajassa hyväksymisestä voimaantuloon vaikutus oli päinvastainen.
  - Kaavoissa ilman maankäyttösopimusta valituksia oli 7 kpl ja maankäyttösopimuksellisissa 3 kpl.

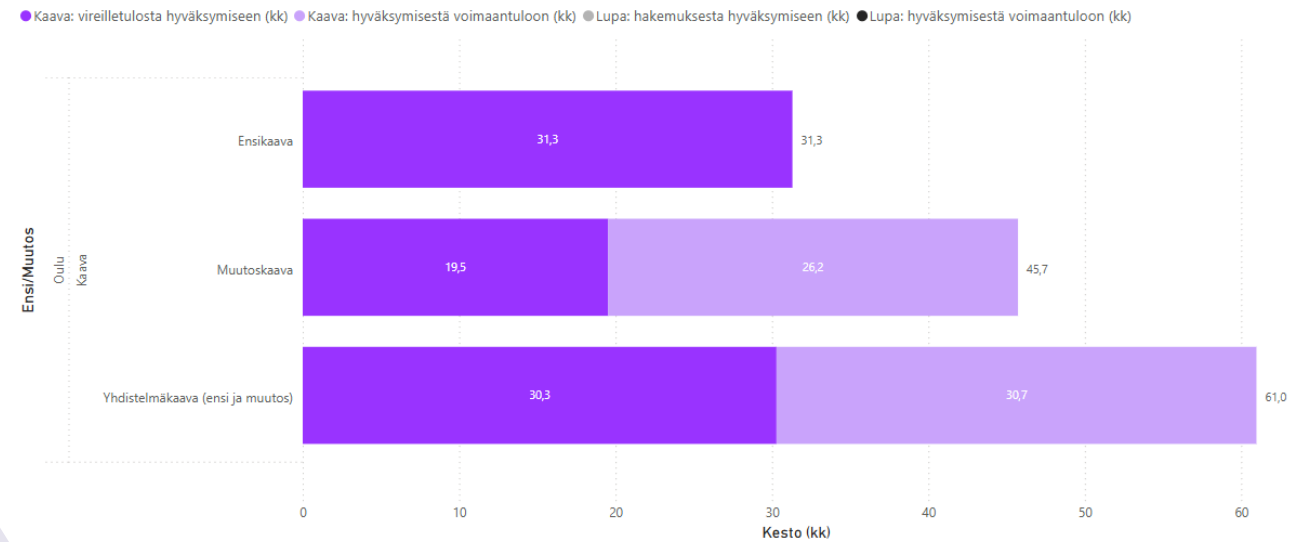
Käsittelyaikojen mediaanit maankäyttösopimuksella ja ilman



# Oulu - Kaavatyypin vaikutukset

- Oulussa hyväksyttiin ensikaavoja 2 kpl ja muutoskaavoja 98 kpl.
  - Yhdistelmäkaavoja, joissa kaavaan sisältyy sekä uudistettavaa että uutta aluetta, oli 11 kpl.
- Läpimenoajan mediaani vireilletulosta hyväksymiseen oli ensikaavoille 31,3 kk.
  - 5. sija seurannan 9 kaupungista, joissa oli ensikaavoja.
- Vastaava mediaani muutoskaavalle oli 19,5 kk.
  - 6. sija seurannan 10 kaupungista.
- Yhdistelmäkaavoille mediaani oli 30,3 kk.
  - 3. sija seurannan 6 kaupungista, joissa oli yhdistelmäkaavoja.
- Voimaantulleista kaavoista valituksia oli muutoskaavoissa 9 kpl ja yhdistelmäkaavoissa 1 kpl.
  - Valitusprosessin kesto oli muutoskaavalle 26,2 kk ja yhdistelmäkaavalle 30,7 kk.

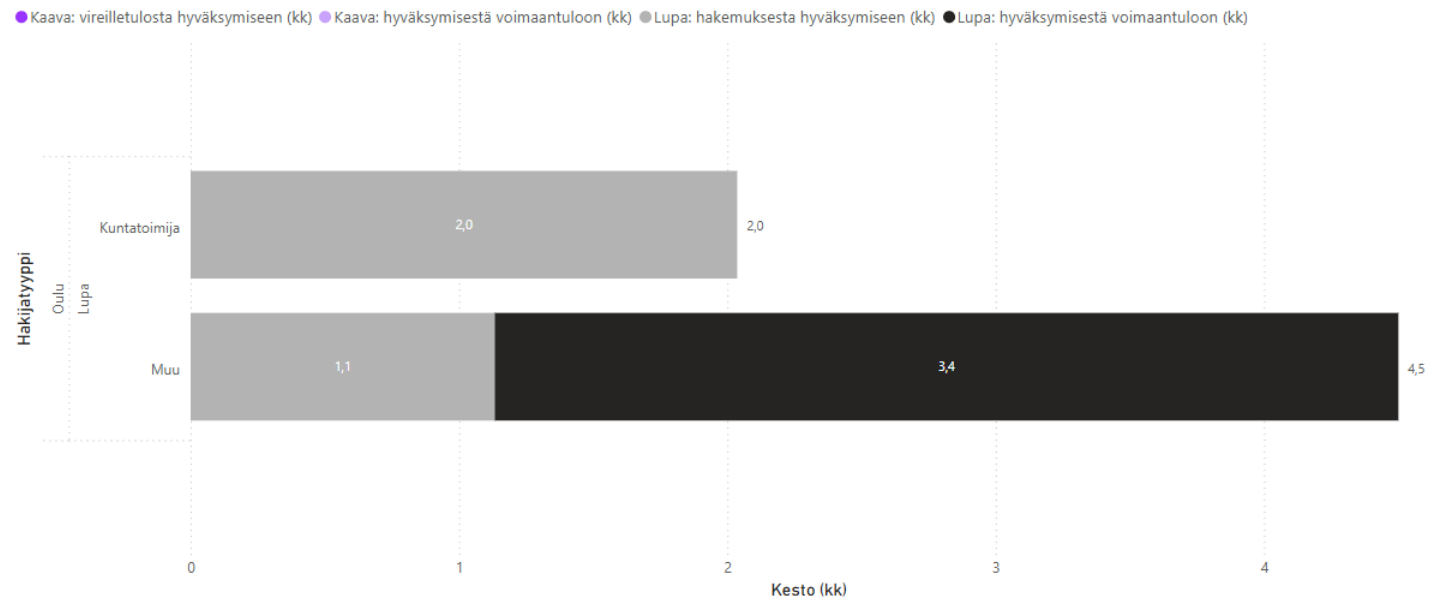
Käsittelyaikaajan mediaanit kaavatyypin mukaan



# Oulu - Rakentamisluvan hakijan vaikutukset

- Hyväksytyistä luvista kuntatoimijan hakemia oli 135 kpl ja muita 5004 kpl.
- Kuntatoimijalla läpimenoaika hakemuksesta hyväksymiseen oli melkein kaksinkertainen.
  - Kuntatoimijalle kesto oli 2,0 kk ja muille 1,1 kk.
- Kuntatoimijoiden luvista ei tullut valituksia. Muiden luvissa valituksia oli 20 kpl.
  - Valituksen mediaanikesto oli 3,4 kk.

Käsittelyaikojen mediaanit rakentamisluvan hakijatyyppin mukaan



# Oulu - 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 9 prosentista valitettiin.
  - Kaavojen valitusprosessin keston mediaani oli 26,5 kk.
    - 9. sija seurannan 9 kaupungista, joissa oli valituksia kaavoista.
      - Oulussa valitusten käsittelyssä kesti seurannan kaupungeista kauiten.
- Lupia tuli voimaan yhteensä 5120 kpl, joista valituksia 20 kpl.
  - Lupien valitusprosessin mediaani oli 3,4 kk.
    - 3. 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 1,4 kk ja luville 0,6 kk.
    - Kaavoissa kesto oli seurantakaupungeista lyhin.

# Asemakaavoitukseen käytetyt eurot 2021-2024

Kaupunkien oma työ + ostetut konsulttipalvelut

- Oulussa nettokäyttökustannukset olivat keskiarvoa pienemmät 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 <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](#).

