

Rakli

Kiinteistönomistajat
ja rakennuttajat

Asemakaavojen ja rakentamislupien läpimenoajat - Pori



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.**

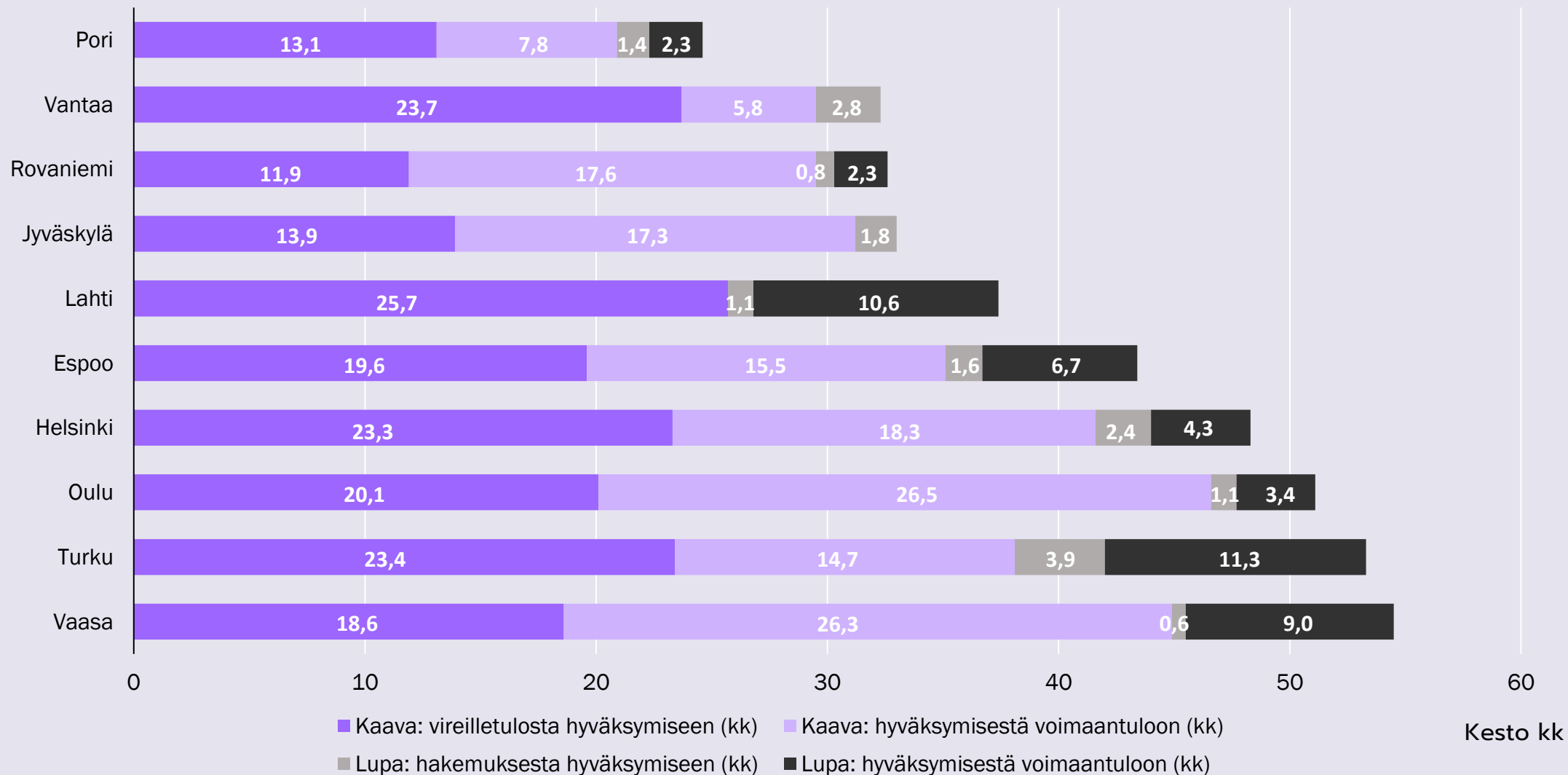


Rakli

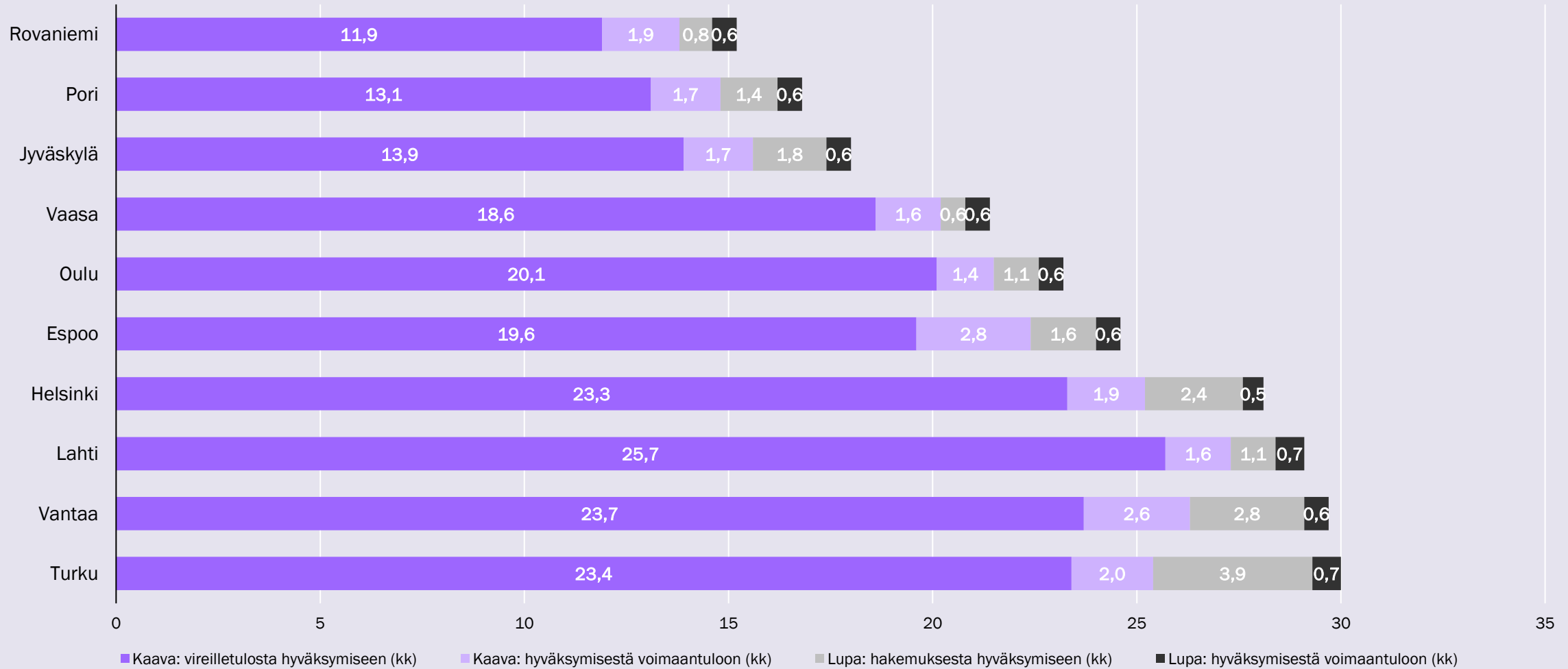
Kiinteistönomistajat
ja rakennuttajat

Tulosyhteenveto

Käsittelyaikojen mediaanit kunnittain 2021-2025 valitusten oikeuskäsittely huomioituna



Käsittelyaikojen mediaanit kunnittain 2021-2025 kaikkien tapausten hallintokäsittelyt huomioituna

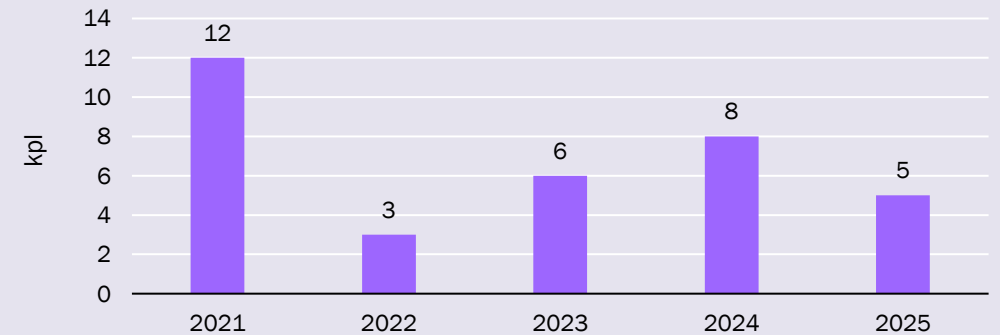


Kesto kk

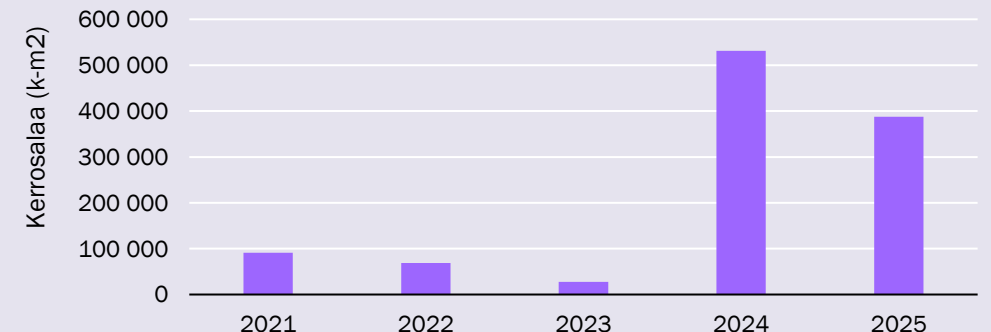
Pori - Asemakaavojen määrät ja niissä olevat kerrosalat

- Porissa vuosittain hyväksytyjen asemakaavojen määrä on vaihdellut runsaasti.
 - Vuonna 2021 hyväksyttiin eniten kaavoja.
- Kaavoitetun kerrosalan määrä oli kuitenkin selkeästi korkeampaa 2024 ja 2025.

Pori - Asemakaavat
2021-2025



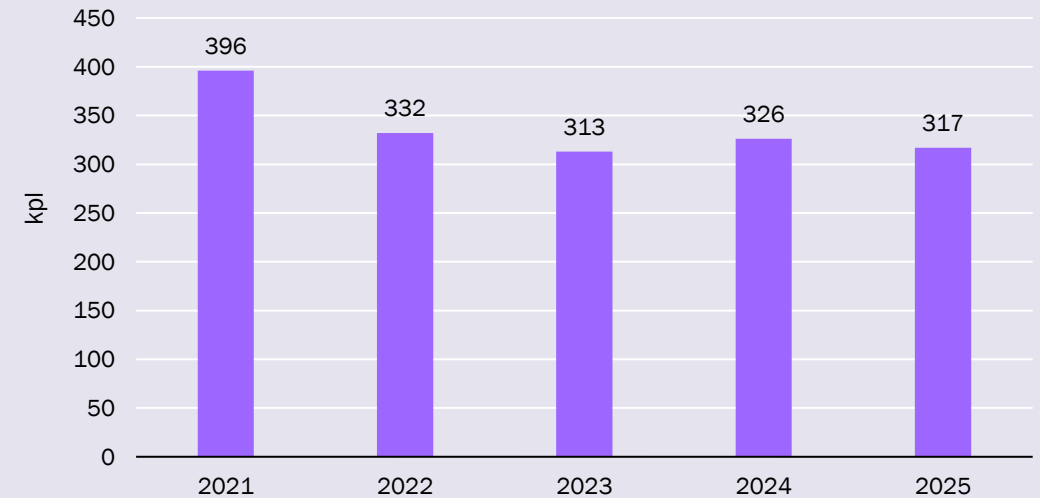
Pori - Asemakaavojen kerrosalan määrä, k-m²
2021-2025



Pori - Rakentamislupien määrä

- Rakentamislupien määrä oli korkeimmillaan 2021.
 - Muina vuosina määrää on pysynyt suhteellisen tasaisena.

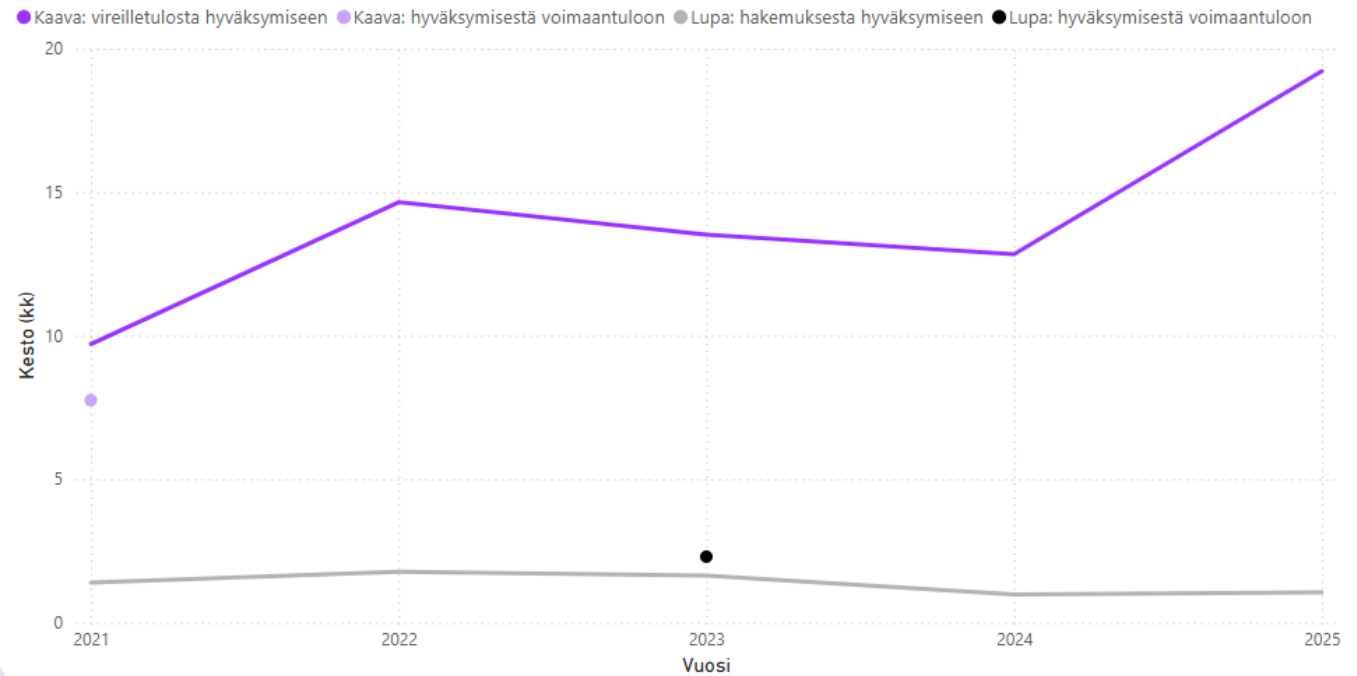
Pori - Rakennus- ja rakentamisluvat
2021-2025



Pori - Kestojen vuosikehitys

- Kaavan kesto vireilletulosta hyväksymiseen kasvoi seurantajaksolla.
 - Suurinta nousu (12,8 kk -> 19,2 kk) oli vuosien 2024 ja 2025 välillä.
- Lupien läpimenoajassa hakemuksesta hyväksymiseen tapahtui pientä laskua.
- Valituksia oli vain yksittäisinä vuosina.
 - Sekä kaavoista että luvista oli vain yksi valitus seurantajakson aikana.
 - Kaavan valitusprosessi päättyi 2021.
 - Luvan valitusprosessi päättyi 2023.

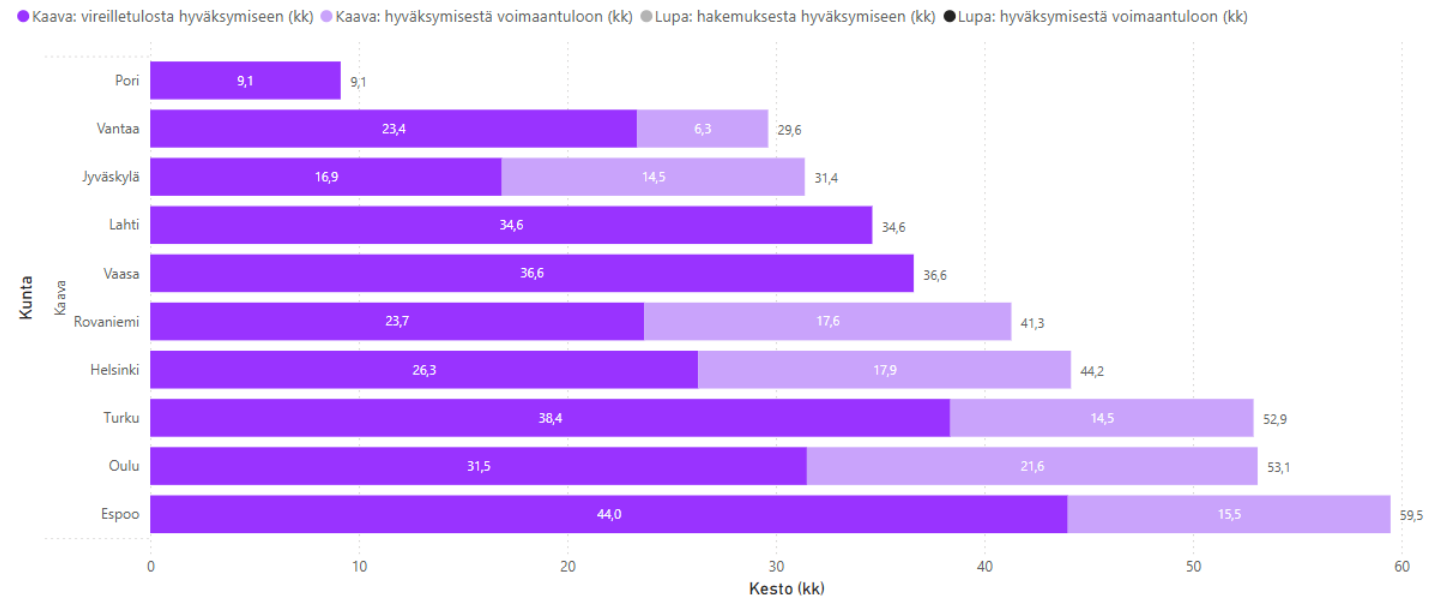
Käsittelyaikojen mediaanien vuosikehitys



Pori - Maankäyttösopimuksen vaikutukset

- Kaikista asemakaavoista 9 prosenttiin liittyi maankäyttösopimus.
- Maankäyttösopimuksellisten kaavojen läpimenoaika vireilletulosta hyväksymiseen oli lyhyempi.
 - Seurantakaupungeista näin oli Porin lisäksi vain Vantaalla.
 - Ilman maankäyttösopimusta kesto oli 13,3 kk.
 - 3. sija seurannan 10 kaupungista
 - Maankäyttösopimuksella kesto oli 9,1 kk.
 - 1. sija seurannan 10 kaupungista

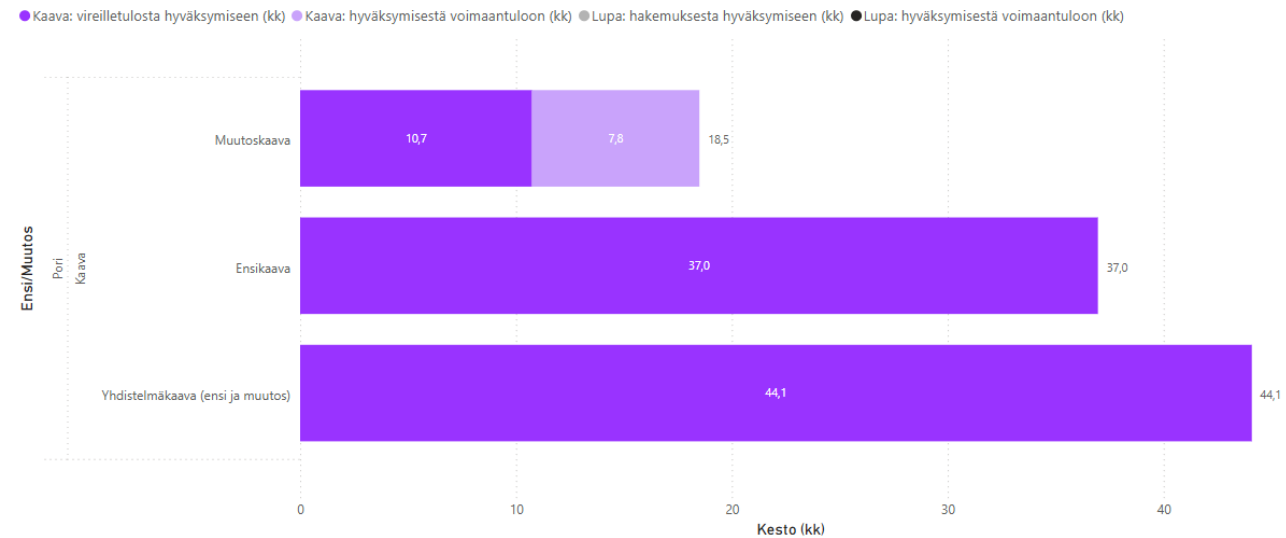
Käsittelyaikojen mediaanit maankäyttösopimuksella



Pori - Kaavatyypin vaikutukset

- Porissa hyväksyttiin ensikaavoja 2 kpl ja muutoskaavoja 29 kpl.
 - Yhdistelmäkaavoja, joissa kaavaan sisältyy sekä uudistettavaa että uutta aluetta, oli 3 kpl.
- Läpimenoajan mediaani vireilletulosta hyväksymiseen oli ensikaavoille 37,0 kk.
 - 6. sija seurannan 9 kaupungista, joissa oli ensikaavoja.
- Vastaava mediaani muutoskaavalle oli 10,7 kk.
 - Muutoskaavojen käsittely oli nopeaa suhteessa seurannan muihin kaupunkeihin.
 - 1. sija seurannan 10 kaupungista.
- Yhdistelmäkaavoille mediaani oli 44,1 kk.
 - 5. sija seurannan 6 kaupungista, joissa oli yhdistelmäkaavoja.
- Voimaantulleista kaavoista valituksia oli muutoskaavoissa 1 kpl.
 - Valituksen kesto oli 7,8 kk.

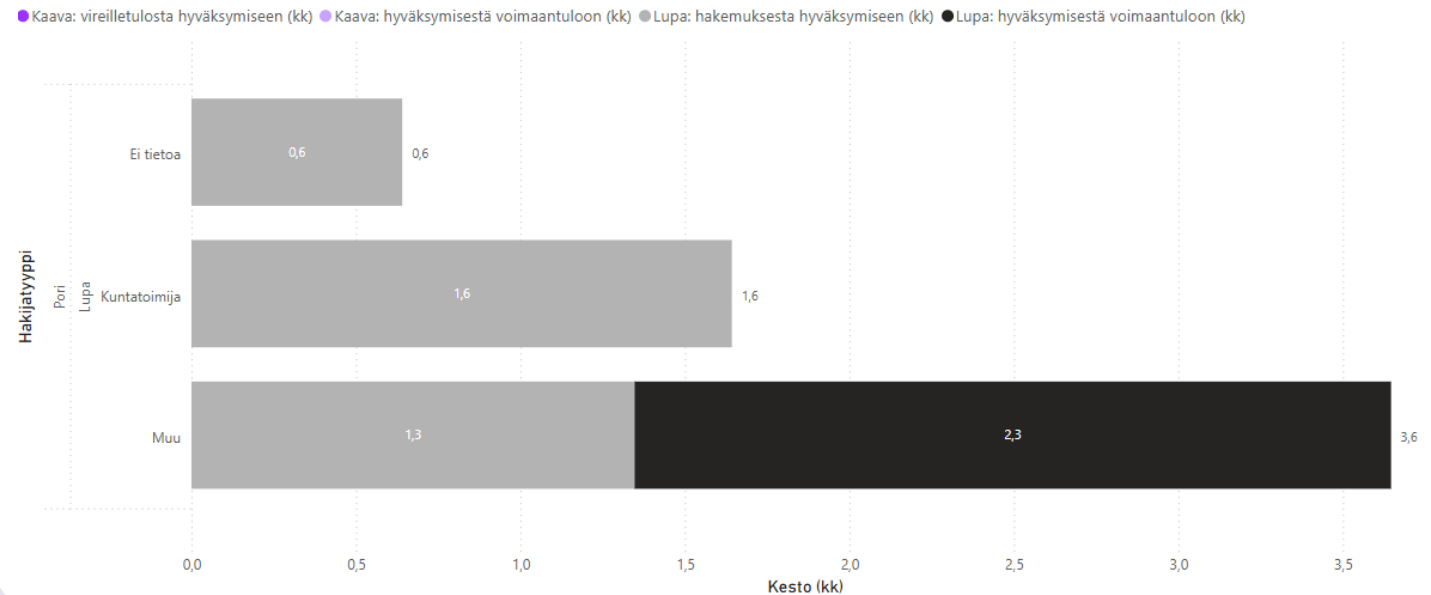
Käsittelyaikojen mediaanit kaavatyypin mukaan



Pori - Rakentamisluvan hakijan vaikutukset

- Hyväksytyistä luvista kuntatoimijan hakemia oli 55 kpl ja muita 1627 kpl.
 - Kahdesta luvasta ei ollut hakijatietoa.
- Kuntatoimijalla kesto oli muita hakijoita pidempi.
 - Kuntatoimijalle kesto oli 1,6 kk ja muille 1,3 kk. Luville, joiden hakijatypistä ei ollut tietoa kesto oli 0,6 kk.
- Kuntatoimijoiden luvista ei tullut valituksia. Muiden luvissa valituksia oli 1 kpl.
 - Valituksen kesto oli 2,3 kk.

Käsittelyaikojen mediaanit rakentamisluvan hakijatypin mukaan



Pori - 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.
- Kaavoja tuli voimaan 34 kpl, joista yhdestä oli valitettu.
 - Kaavan valitusprosessin kesto oli 7,8 kk.
 - 2. sija seurannan 9 kaupungista, joissa oli valituksia kaavoista.
- Lupia tuli voimaan yhteensä 1653 kpl, joista yhdestä oli valitettu.
 - Luvan valitusprosessin kesto oli 2,3 kk.
 - Jaettu 1. 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 1,7 kk ja luville 0,6 kk.
 - Kestot ovat seurantamallin kaupunkien keskiarvoa.

Asemakaavoitukseen käytetyt eurot 2021-2024

Kaupunkien oma työ + ostetut konsulttipalvelut

- Porissa nettokäyttökustannukset olivat keskiarvoa pienemmät sekä euromääräisesti että asukasta ja kaavoitettua kerrosalaa kohden.
 - Erityisesti tähän vaikuttaa vuodelle 2022 merkitty negatiivinen nettokäyttökustannus.
- 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](#).

