

Rakli

Kiinteistönomistajat
ja rakennuttajat

Asemakaavojen ja rakentamislupien läpimenoajat – **Rovaniemi**



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 kaupungeja 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.**

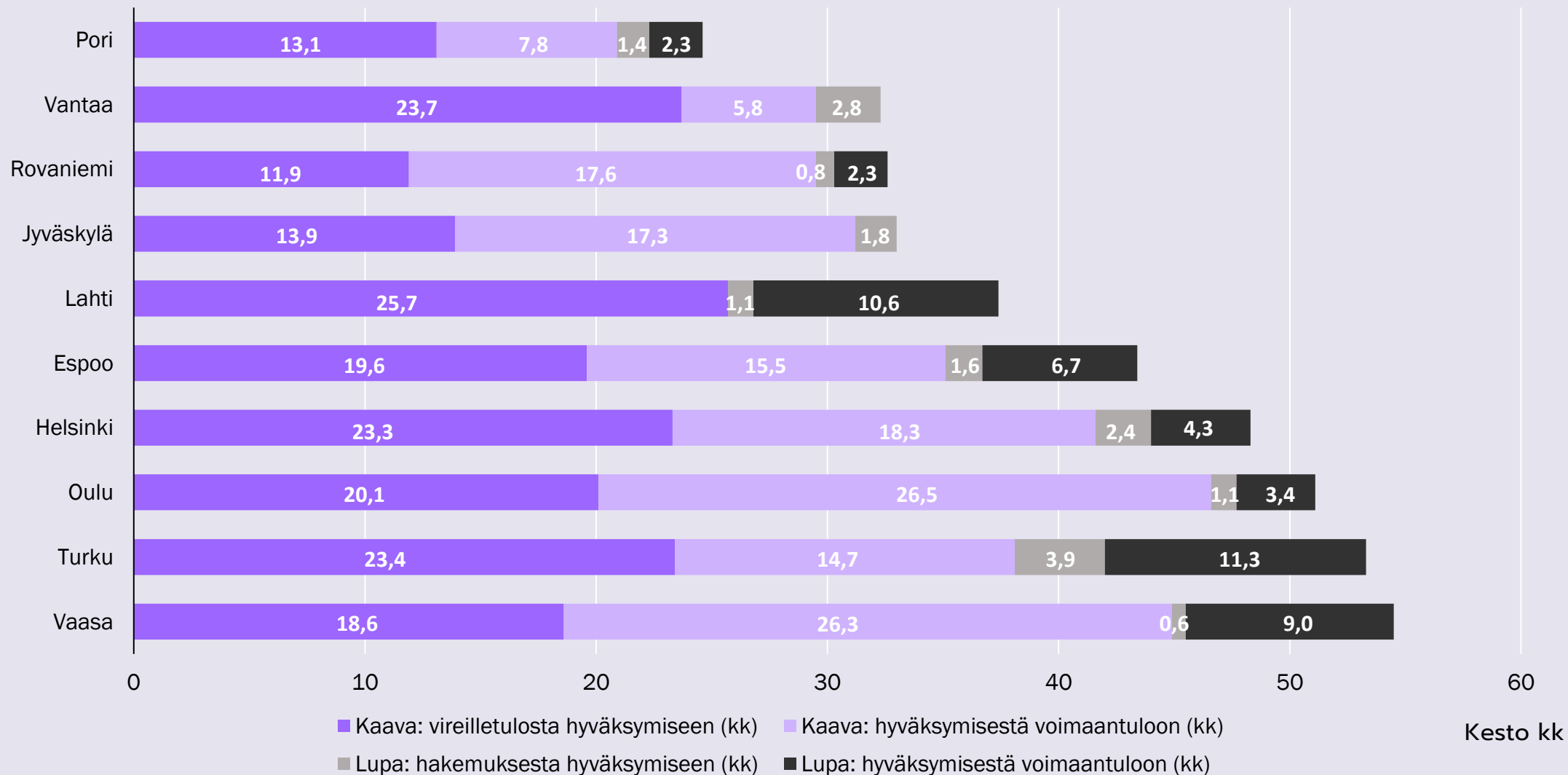


Rakli

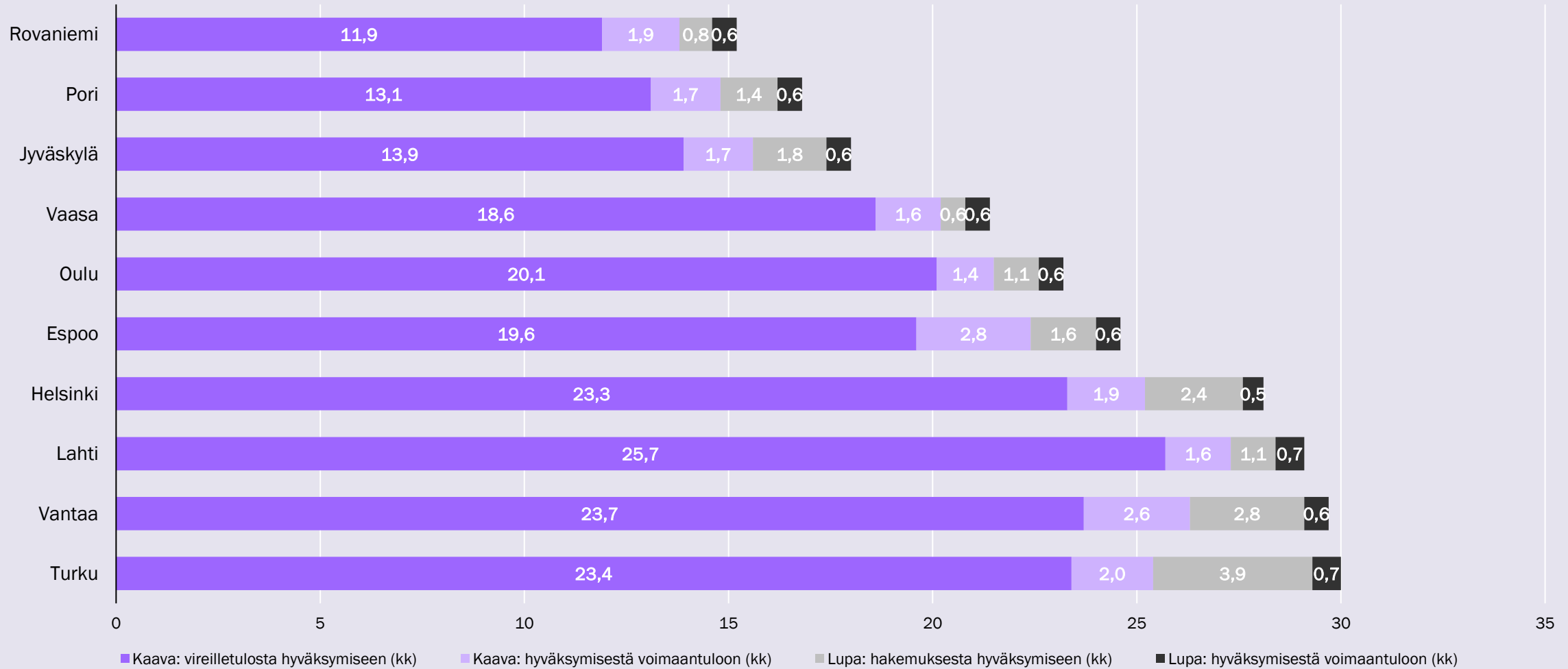
Kiinteistönomistajat
ja rakennuttajat

Tulosyhteenvedo

Käsittelyaikojen mediaanit kunnittain 2021-2025 valitusten oikeuskäsittely huomioituna



Käsittelyaikojen mediaanit kunnittain 2021-2025 kaikkien tapausten hallintokäsittelyt huomioituna

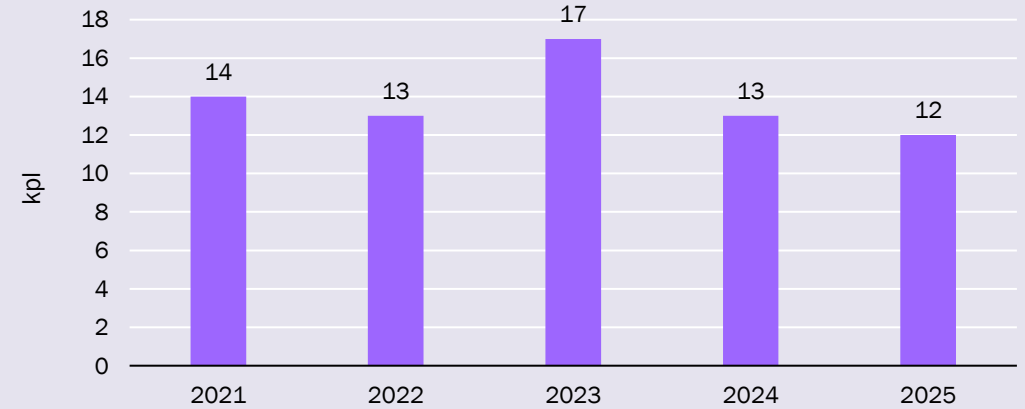


Kesto kk

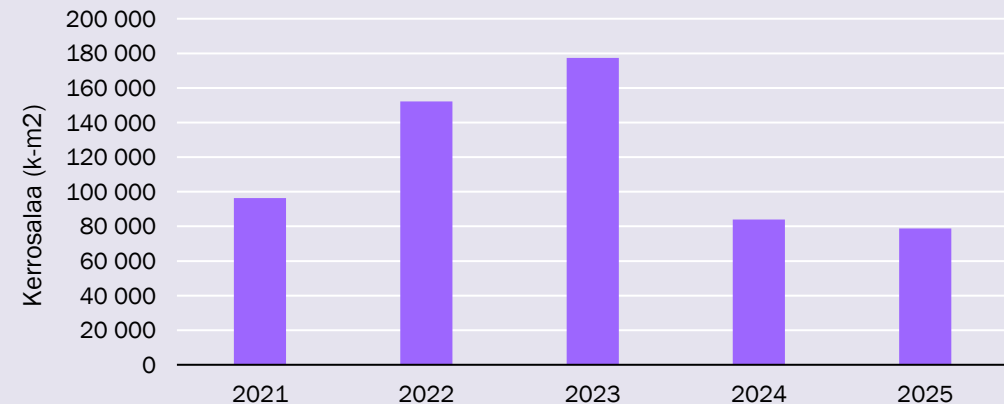
Rovaniemi - Asemakaavojen määrät ja niissä olevat kerrosalat

- Rovaniemellä vuosittain hyväksytyjen asemakaavojen määrä on vaihdellut hieman.
 - Eniten kaavoja hyväksyttiin vuonna 2023.
- Kaavoitetun kerrosalan määrä oli korkein vuonna 2023
 - Vuosina 2024 ja 2025 kaavoitetun kerrosalan määrä pysyi matalampana.

Rovaniemi - Asemakaavat
2021-2025



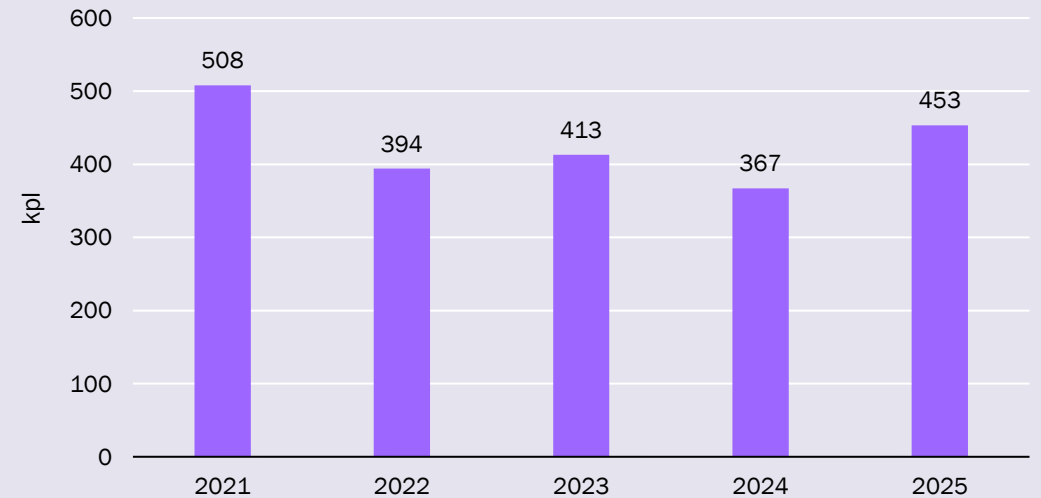
Rovaniemi - Asemakaavojen kerrosalan määrä, k-m²
2021-2025



Rovaniemi - Rakentamislupien määrä

- Hyväksytyjen lupien määrä on vaihdellut vuosittain.
 - Eniten lupia hyväksyttiin vuonna 2021.
- Vuonna 2025 nähtiin jälleen nousua lupien määrässä.

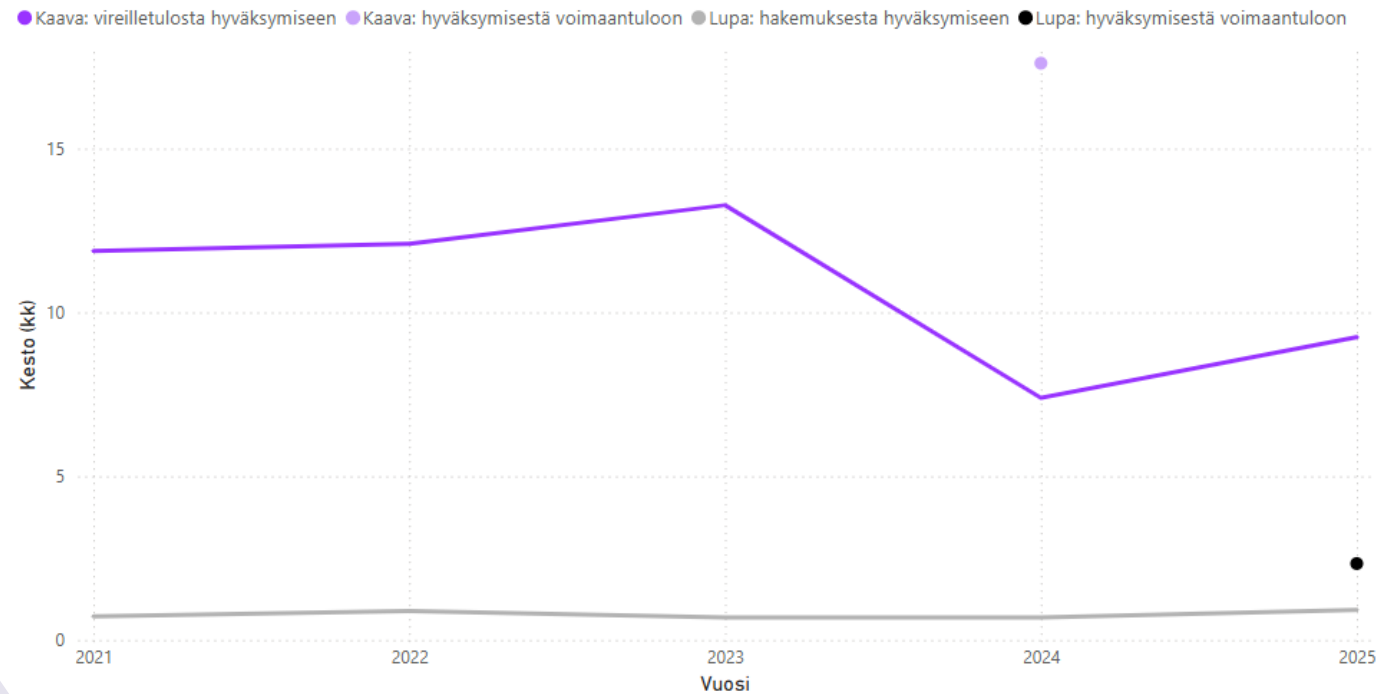
Rovaniemi - Rakennus- ja rakentamisluvat
2021-2025



Rovaniemi - Kestojen vuosikehitys

- Kaavan kesto vireilletulosta hyväksymiseen laski hieman seurantajakson aikana.
 - Suurin lasku (13,3 kk -> 7,4 kk) tapahtui vuosien 2023 ja 2024 välillä
 - Vuonna 2025 kestot nousivat jälleen, mutta pysyivät edelleen matalammalla tasolla.
- Luvan kesto hakemuksesta hyväksymiseen pysyi tasaisena.
- Valituksia oli vain yksittäisinä vuosina.
 - Kaavavalituksia oli 2 kpl vuonna 2024.
 - Mediaanikesto oli 17,6 kk.
 - Lupavalituksia oli 1 kpl vuonna 2025.
 - Kesto oli 2,3 kk.

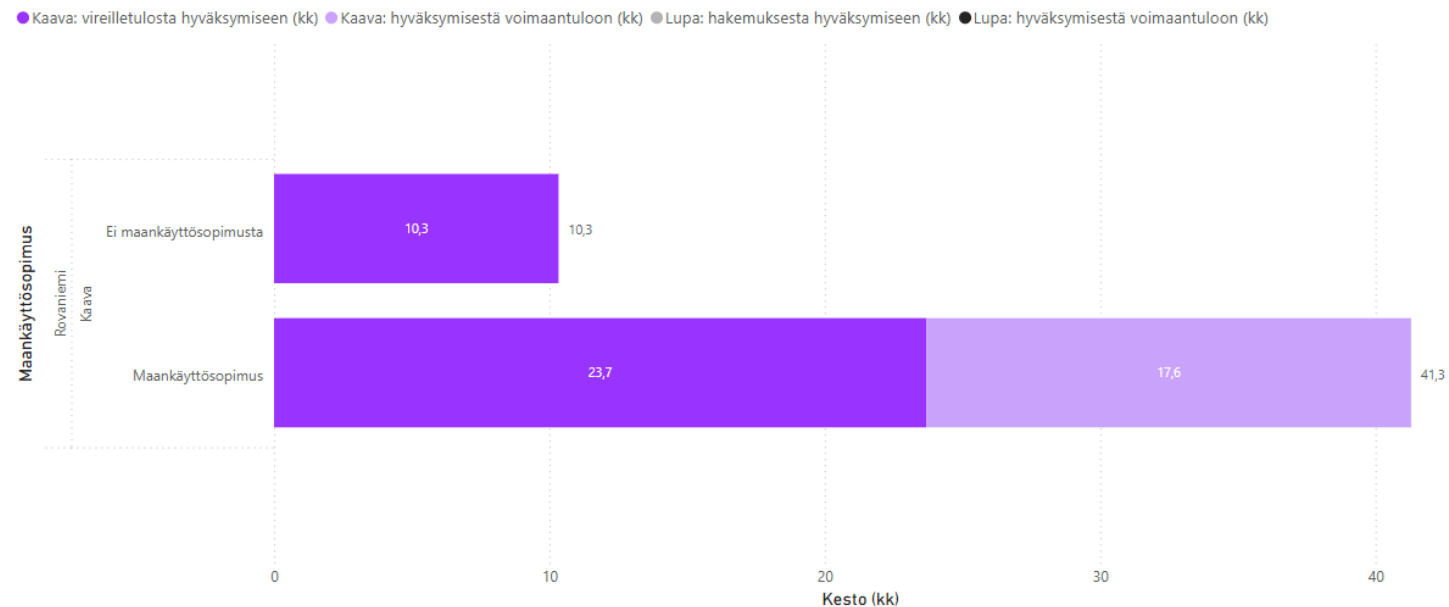
Käsittelyaikojen mediaanien vuosikehitys



Rovaniemi - Maankäyttösopimuksen vaikutukset

- Kaikista asemakaavoista vajaan viidennekseen liittyi maankäyttösopimus.
- Maankäyttösopimus kasvatti läpimenon kestoja vireilletulosta hyväksymiseen.
 - Rovaniemellä erityisesti kaavat ilman maankäyttösopimusta valmistuvat nopeasti verrattuna seurannan kaupunkeihin.
 - Ilman maankäyttösopimusta kesto oli 10,3 kk.
 - 1. sija seurannan 10 kaupungista.
 - Maankäyttösopimuksella kesto oli 23,7 kk.
 - 4. sija seurannan 10 kaupungista.
- Molemmat valitukset olivat maankäyttösopimuksettomista kaavoista.

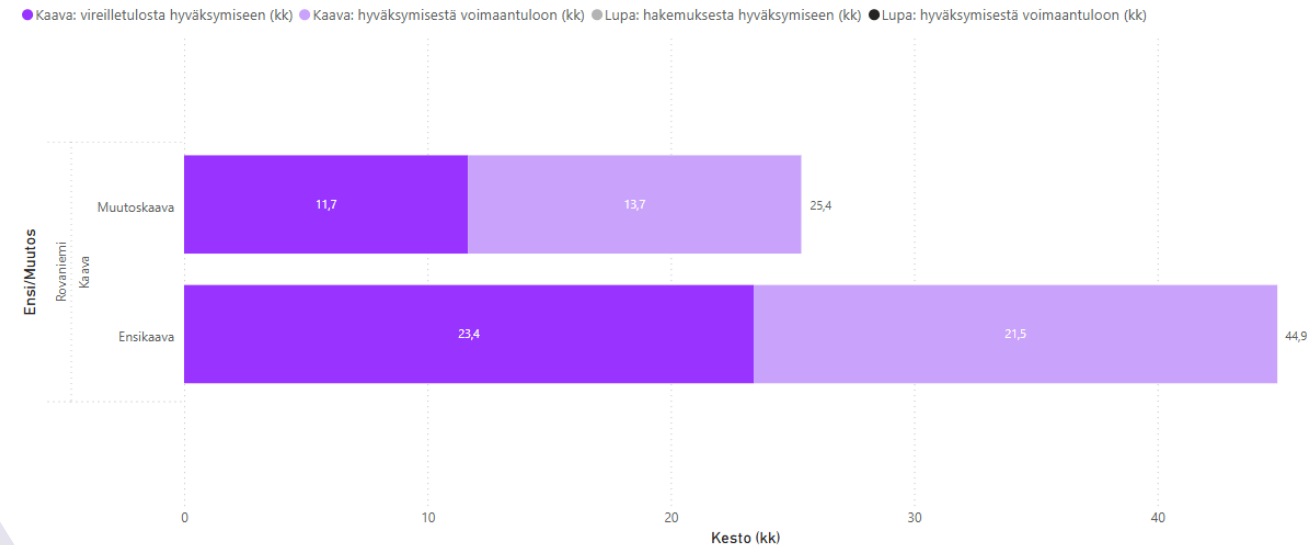
Käsittelyaikojen mediaanit maankäyttösopimuksella ja ilman



Rovaniemi - Kaavatyypin vaikutukset

- Rovaniemellä hyväksyttiin ensikaavoja 4 kpl ja muutoskaavoja 65 kpl.
- Läpimenoajan mediaani vireilletulosta hyväksymiseen oli ensikaavalle 23,4 kk.
 - 2. sija seurannan 9 kaupungista, joissa oli ensikaavoja.
- Vastaava mediaani muutoskaavalle oli 11,7 kk.
 - 2. sija seurannan 10 kaupungista.
- Voimaantulleista kaavoista valituksia oli 1 kpl sekä ensi-että muutoskaavoissa.
 - Valitusprosessin kesto oli ensikaavalle 21,5 kk ja muutoskaavalle 13,7 kk.
 - Kestoja vertaillessa on hyvä muistaa, että kyse on yksittäistapauksista.

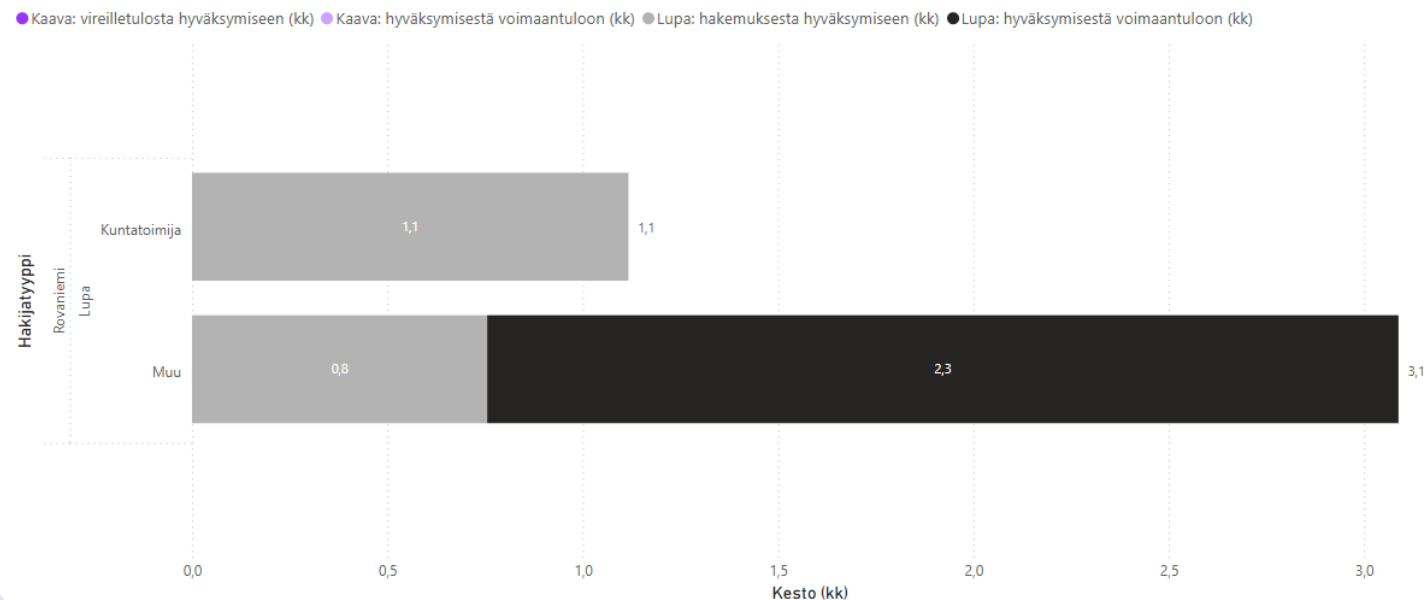
Käsittelyaikojen mediaanit kaavatyypin mukaan



Rovaniemi - Rakentamisluvan hakijan vaikutukset

- Hyväksytyistä luvista kuntatoimijan hakemia oli 47 kpl ja muita 2032 kpl.
- Eri hakijatyypin välillä oli pieni ero läpimenoajassa hakemuksesta hyväksymiseen.
 - Kuntatoimijalle kesto oli 1,1 kk ja muille 0,8 kk.
- Yhdestä kuntatoimijan ulkopuoleisen hakijan kaavasta valitettiin.
 - Valitusprosessin kesto oli 2,3 kk.

Käsittelyaikojen mediaanit rakentamisluvan hakijatyypin mukaan



Rovaniemi - 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 64, joista kahdesta valitettiin.
 - Kaavojen valitusprosessin keston mediaani oli 17,6 kk.
 - 6. sija seurannan 9 kaupungista, joissa oli valituksia kaavoista.
- Lupia tuli voimaan yhteensä 2092 kpl, joista yhdestä valitettiin.
 - Luvan valituksen 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 1,9 kk ja luvulle 0,6 kk.

Asemakaavoitukseen käytetyt eurot 2021-2024

Kaupunkien oma työ + ostetut konsulttipalvelut

- Rovaniemellä nettokäyttökustannukset asukasta kohden olivat hieman keskiarvoa pienemmät, mutta kaavoitettua kerrosalaa kohden hieman keskiarvoa suuremmat.
- 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](#).

