

Rakli

Kiinteistönomistajat
ja rakennuttajat

Asemakaavojen ja rakentamislupien läpimenoajat - **Turku**



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.**

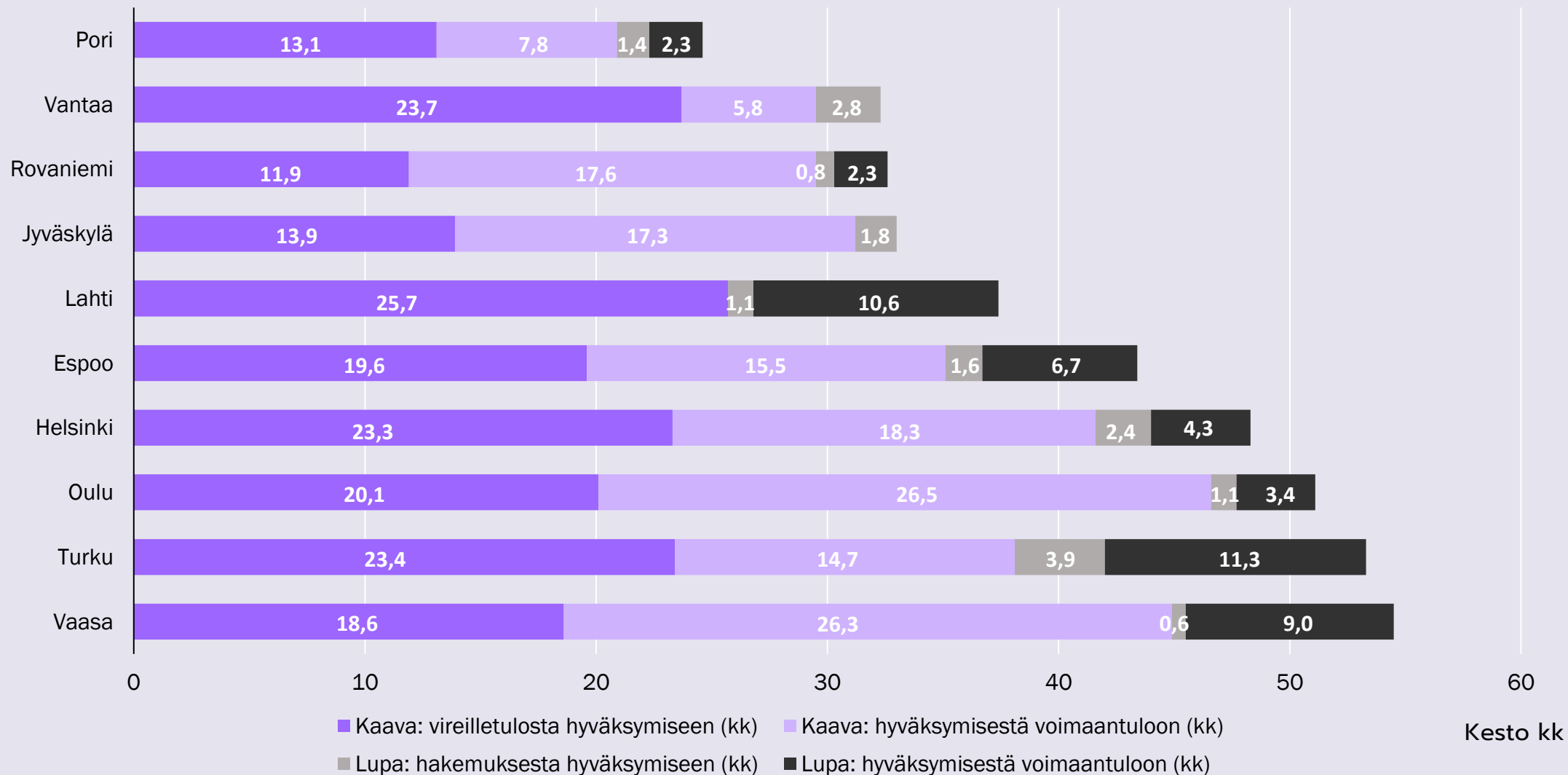


Rakli

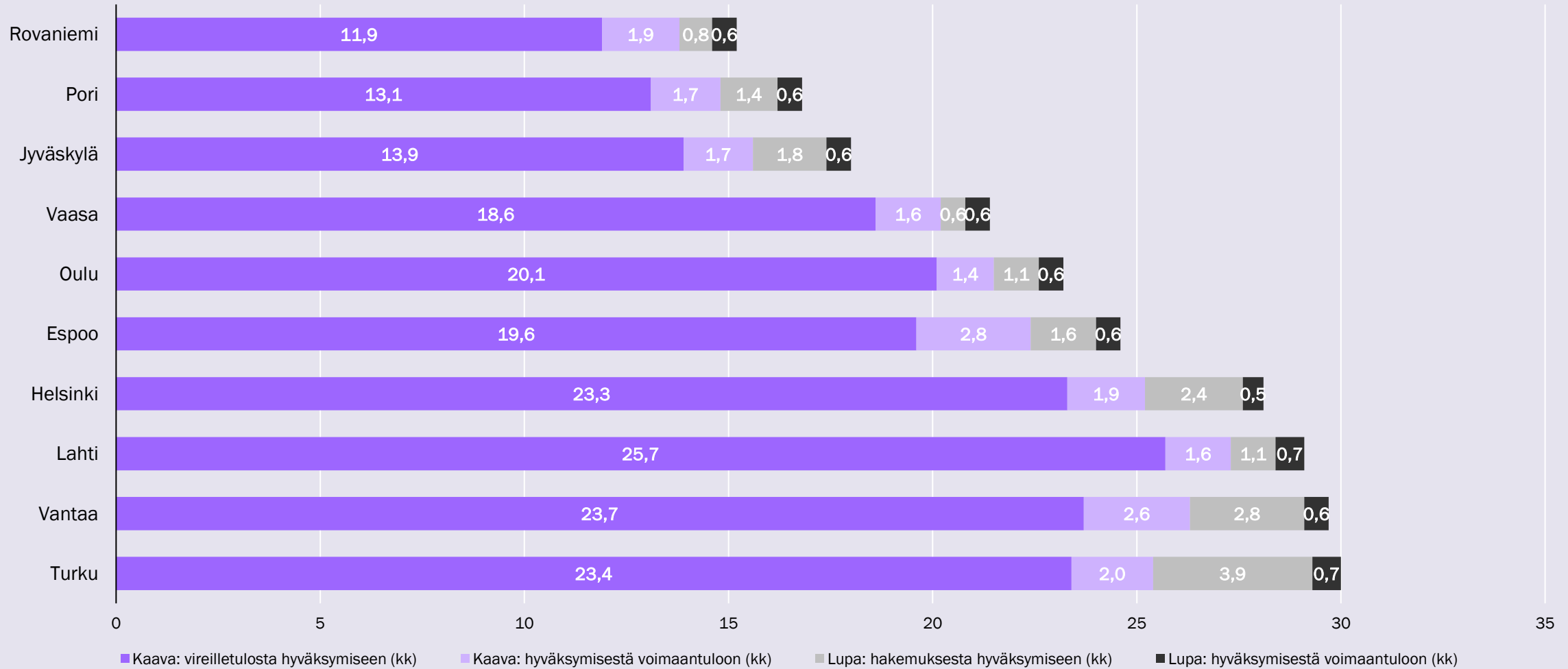
Kiinteistönomistajat
ja rakennuttajat

Tulosyhteenvedo

Käsittelyaikojen mediaanit kunnittain 2021-2025 valitusten oikeuskäsittely huomioituna



Käsittelyaikojen mediaanit kunnittain 2021-2025 kaikkien tapausten hallintokäsittelyt huomioituna

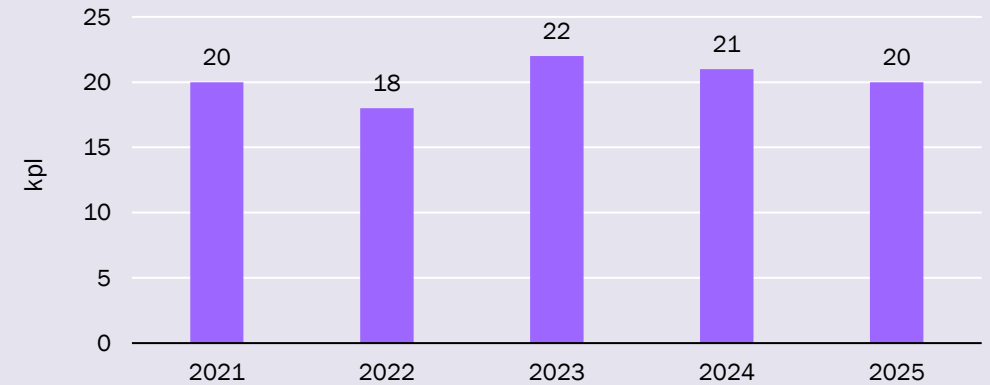


Kesto kk

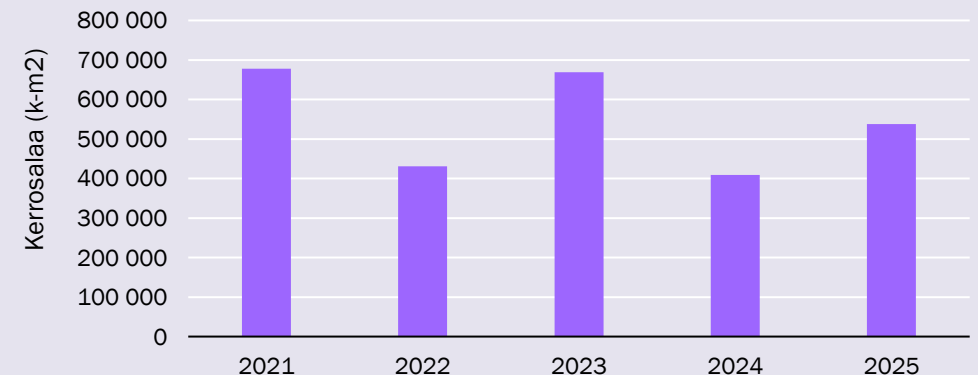
Turku - Asemakaavojen määrät ja niissä olevat kerrosalat

- Turussa hyväksytyjen asemakaavojen lukumäärä oli tasainen seurantajakson läpi.
- Kaavoitetun kerrosalan määrä oli korkeimmillaan vuosina 2021 ja 2023.

Turku - Asemakaavat
2021-2025



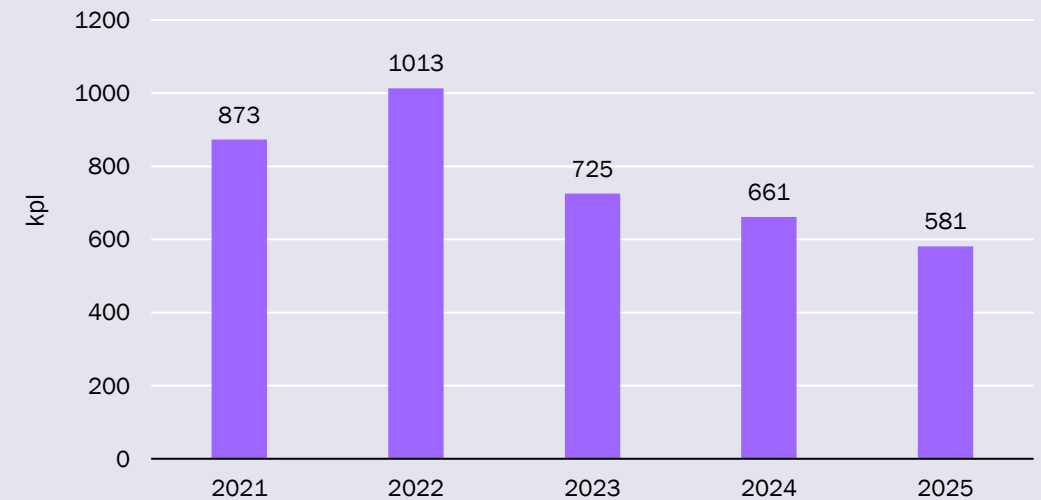
Turku - Asemakaavojen kerrosalan määrä, k-m²
2021-2025



Turku - Rakentamislupien määrä

- Turussa rakentamislupia hyväksyttiin eniten vuonna 2022.
 - Tämän jälkeen määrä on ollut laskussa.
 - Jyrkin lasku tapahtui vuosien 2022 ja 2023 välillä.

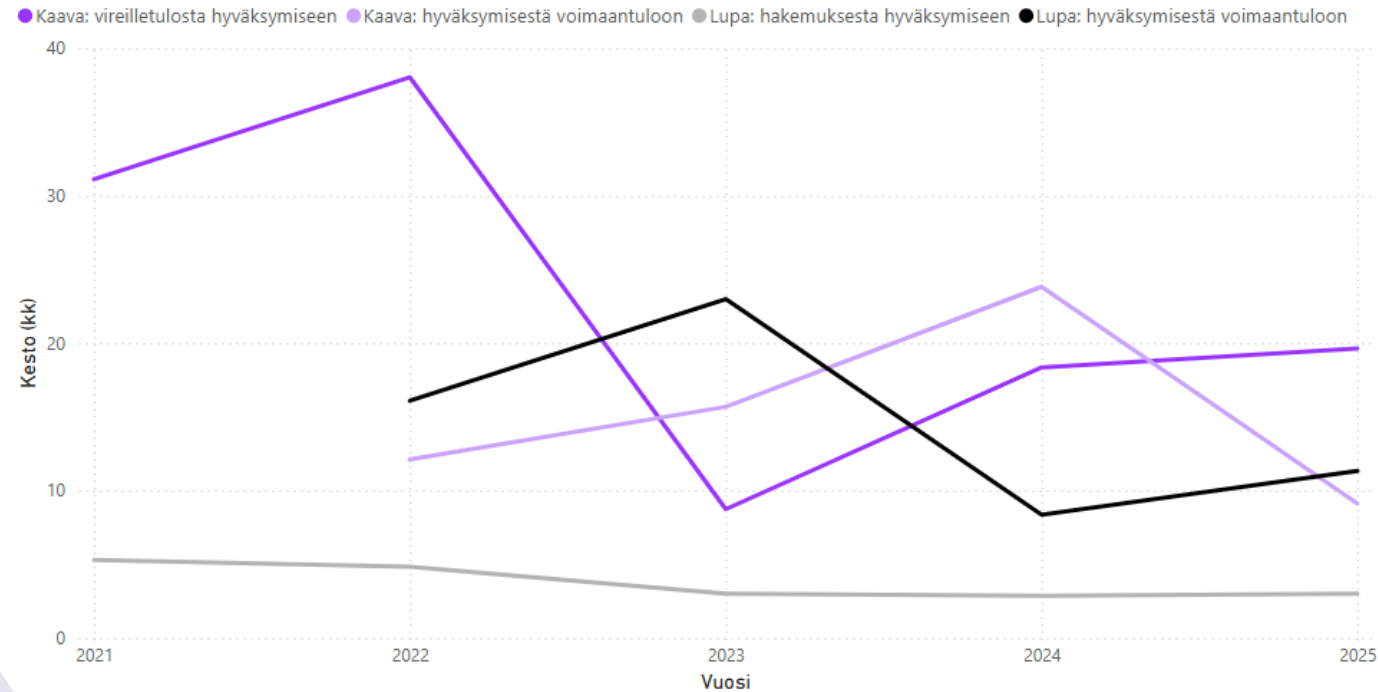
Turku - Rakennus- ja rakentamisluvat
2021-2025



Turku - Kestojen vuosikehitys

- Kaavan kesto vireilletulosta hyväksymiseen laski reilusti.
 - Suurin pudotus (38,0 kk -> 8,7 kk) tapahtui vuosien 2022 ja 2023 välillä.
 - Tämän jälkeen kesto jälleen nousi hieman, mutta pysyi edelleen vuosia 2021 ja 2022 matalammalla.
- Myös lupien kesto vireilletulosta hyväksymiseen laski reilusti.
 - Läpimenoajan mediaani laski 5,3 kk -> 3,0 kk.
- Sekä kaava-, että lupavalitusten kesto vaihteli.
 - Kaavavalitusten kestossa oli piikki vuonna 2023 ja lupien valituksissa vuonna 2024.
 - Valituksen jälkeen voimaantulleita kaavoja oli yhteensä 16 kpl.
 - Valituksen jälkeen voimaantulleita lupia oli yhteensä 7 kpl.

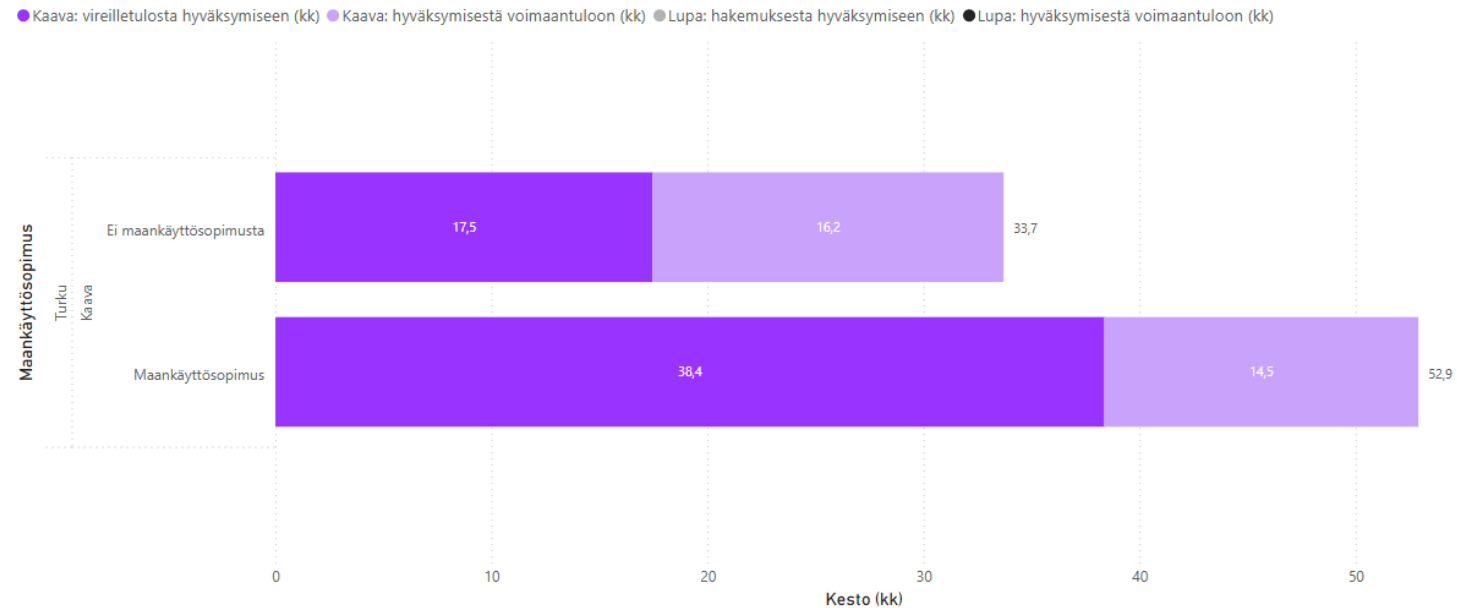
Käsittelyaikojen mediaanien vuosikehitys



Turku - Maankäyttösopimuksen vaikutukset

- Kaikista asemakaavoista 43%:iin liittyi maankäyttösopimus.
- Maankäyttösopimus kasvatti läpimenon kesto vireilletulosta hyväksymiseen.
 - Maankäyttösopimuksen vaikutus läpimenoaikaan oli montaa muuta kaupunkia suurempi
 - Maankäyttösopimuksellisen kaavan läpimenoaika oli yli kaksinkertainen verrattuna sopimuksettomaan.
 - Ilman maankäyttösopimusta kesto oli 17,5 kk.
 - 6. sija seurannan 10 kaupungista
 - Maankäyttösopimuksella kesto oli 38,4 kk.
 - 9. sija seurannan 10 kaupungista
- Valitusprosessin kestossa eroa ei juuri ollut. Mediaani oli hieman pidempi kaavoissa ilman maankäyttösopimusta.
 - Sekä maankäyttösopimuksellisissa että -sopimuksettomissa kaavoissa valituksia oli 8 kpl.

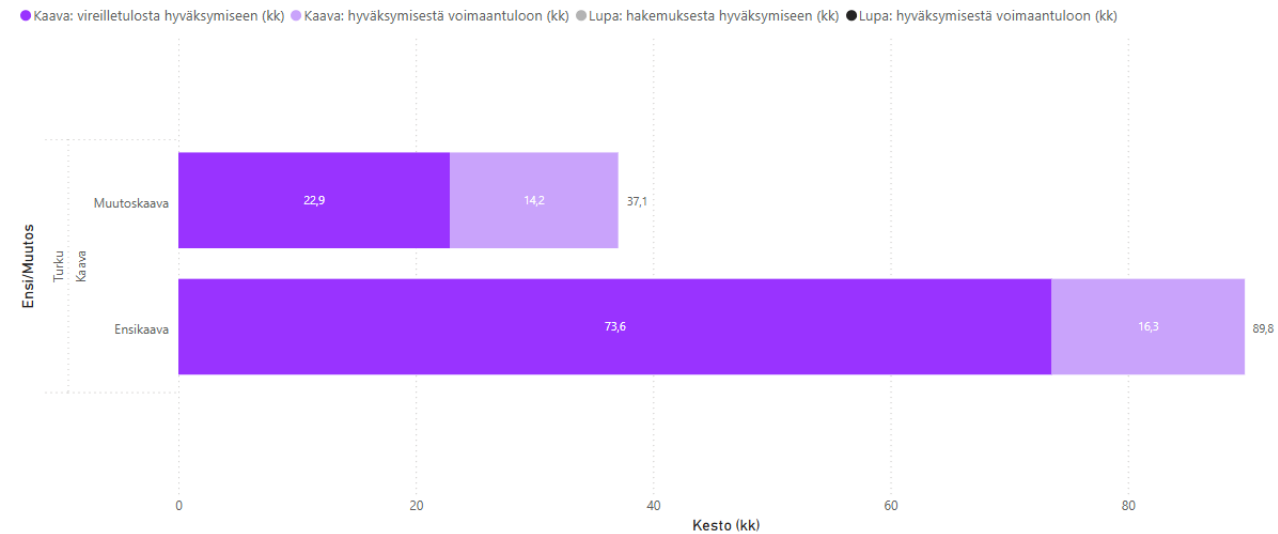
Käsittelyaikojen mediaanit maankäyttösopimuksella ja ilman



Turku - Kaavatyypin vaikutukset

- Turussa hyväksyttiin ensikaavoja 9 kpl ja muutoskaavoja 92 kpl.
- Ensikaavan kesto vireilletulosta hyväksymiseen oli yli kolminkertainen verrattuna muutoskaavoihin.
 - Läpimenoajan mediaani vireilletulosta hyväksymiseen oli muutoskaavalle 22,9 kk.
 - Jaettu 8. sija seurannan 10 kaupungista
 - Vastaava mediaani ensikaavalle oli 73,6 kk.
 - 8. sija seurannan 9 kaupungista, joissa oli ensikaavoja.
- Voimaantulleista kaavoista valituksia oli muutoskaavoissa 15 kpl ja ensikaavoissa 1 kpl.
 - Valitusprosessin kesto oli muutoskaavalle 14,2 kk ja ensikaavalle 16,3 kk.

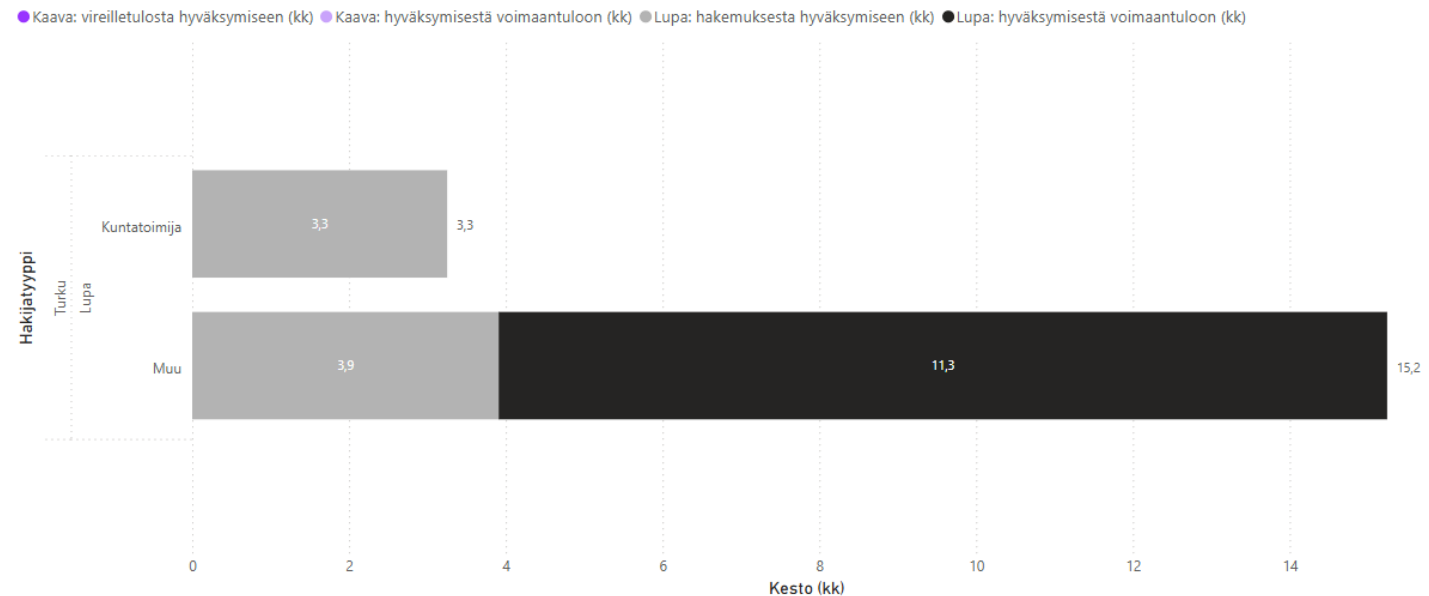
Käsittelyaikojen mediaanit kaavatyypin mukaan



Turku - Rakentamisluvan hakijan vaikutukset

- Hyväksytyistä luvista kuntatoimijan hakemia oli 165 kpl ja muita 3688 kpl.
- Eri hakijatyypin välinen ero läpimenoajassa hakemuksesta hyväksymiseen oli pieni.
 - Kuntatoimijalle kesto oli 3,3 kk ja muille 3,9 kk.
- Valituksia oli vain kuntatoimijoiden ulkopuolisissa luvissa, 7 kpl.
 - Valitusten mediaanikesto oli 11,3 kk.

Käsittelyaikojen mediaanit rakentamisluvan hakijatyypin mukaan



Turku - 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 16 prosentista valitettiin.
 - Kaavojen valitusprosessin keston mediaani oli 14,7 kk.
 - 3. sija seurannan 9 kaupungista, joissa oli valituksia kaavoista.
- Lupia tuli voimaan yhteensä 3785 kpl, joista seitsemästä valitettiin.
 - Lupien valitusprosessin mediaani oli 11,3 kk.
 - 8. 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 2,0 kk ja luville 0,7 kk.

Asemakaavoitukseen käytetyt eurot 2021-2024

Kaupunkien oma työ + ostetut konsulttipalvelut

- Turussa nettokäyttökustannukset olivat keskiarvoa suuremmat sekä euromääräisesti että asukasta kohden. Kaavoitettua kerrosalaa kohden kustannukset olivat hieman keskiarvoa pienemmät.
- 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](#).

