

Rakli

Kiinteistönomistajat
ja rakennuttajat

Asemakaavojen ja rakentamislupien läpimenoajat - **Vaasa**



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.**

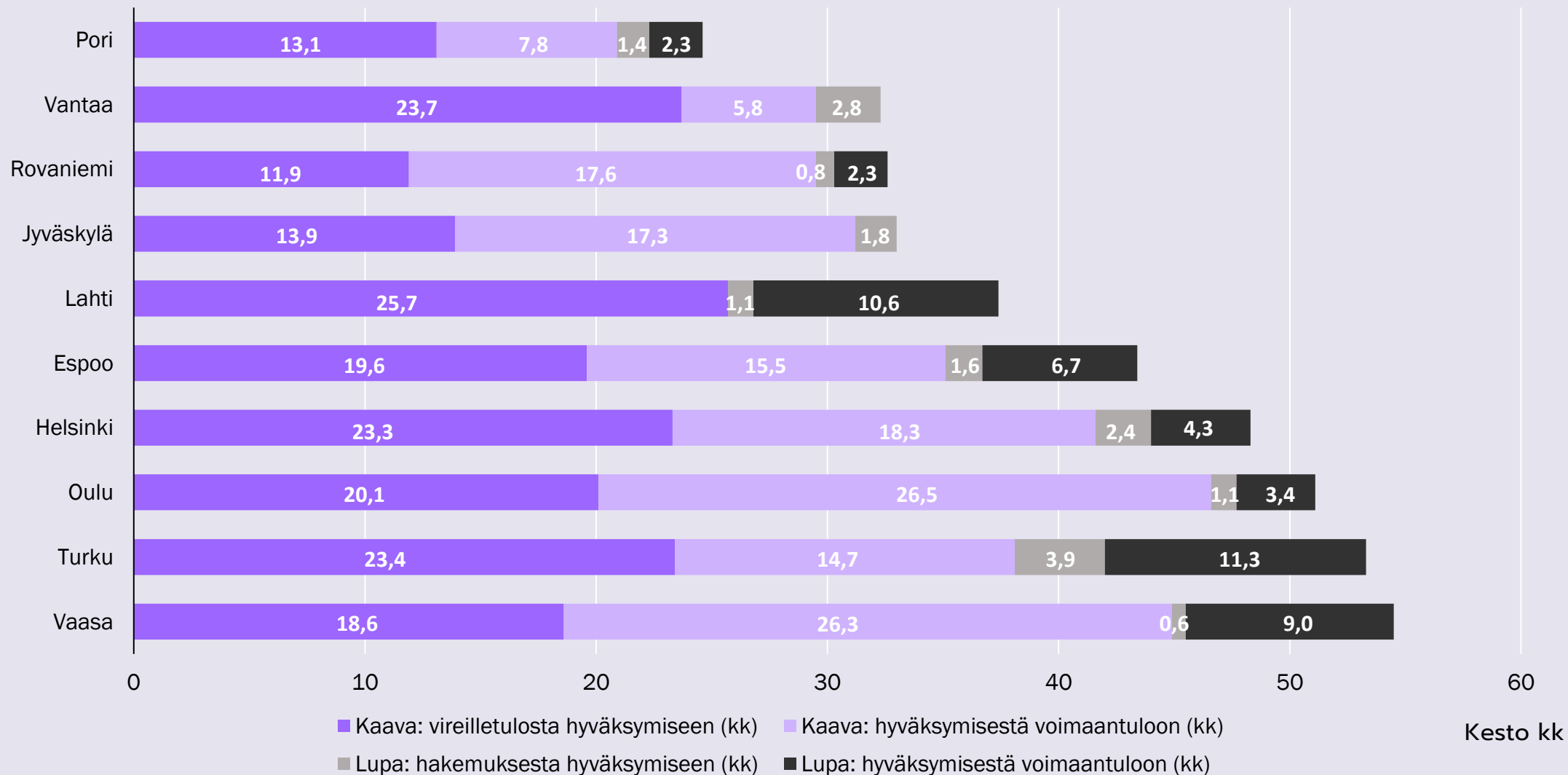


Rakli

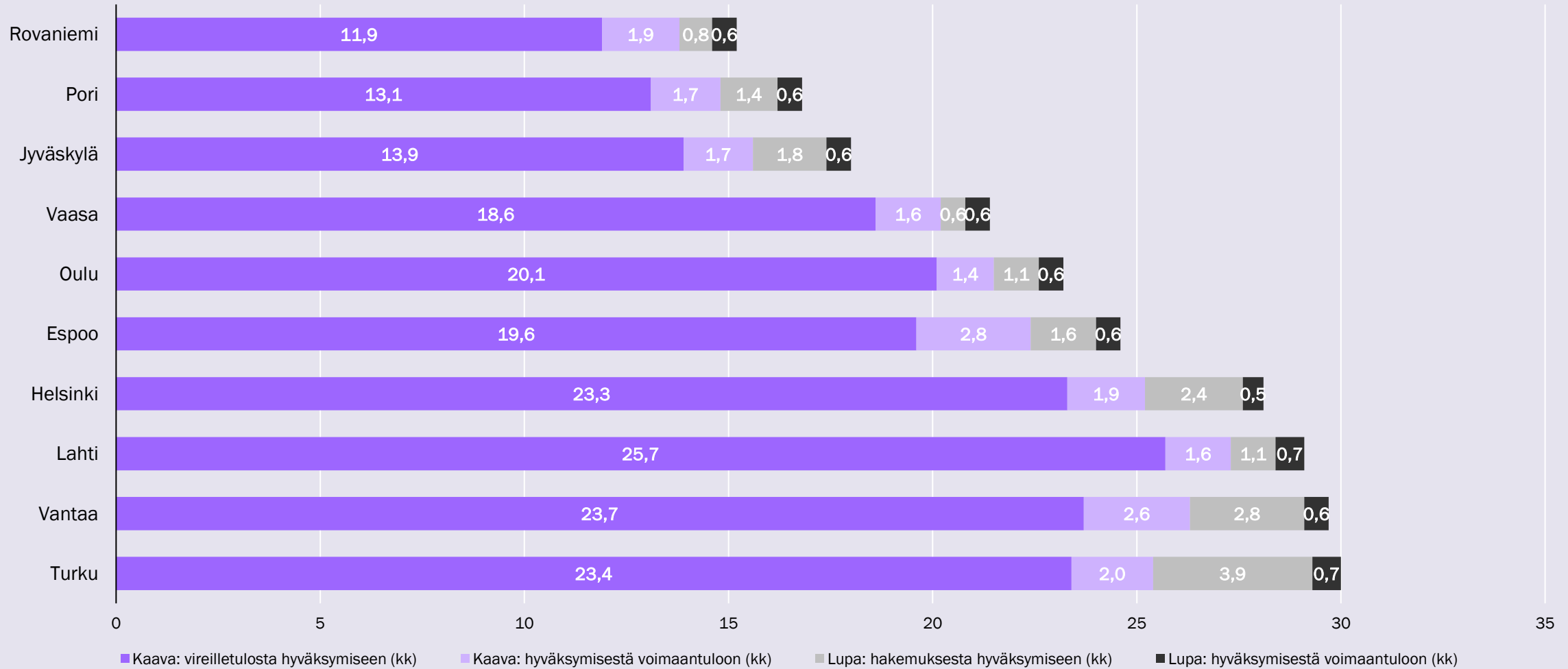
Kiinteistönomistajat
ja rakennuttajat

Tulosyhteenvedo

Käsittelyaikojen mediaanit kunnittain 2021-2025 valitusten oikeuskäsittely huomioituna



Käsittelyaikojen mediaanit kunnittain 2021-2025 kaikkien tapausten hallintokäsittelyt huomioituna

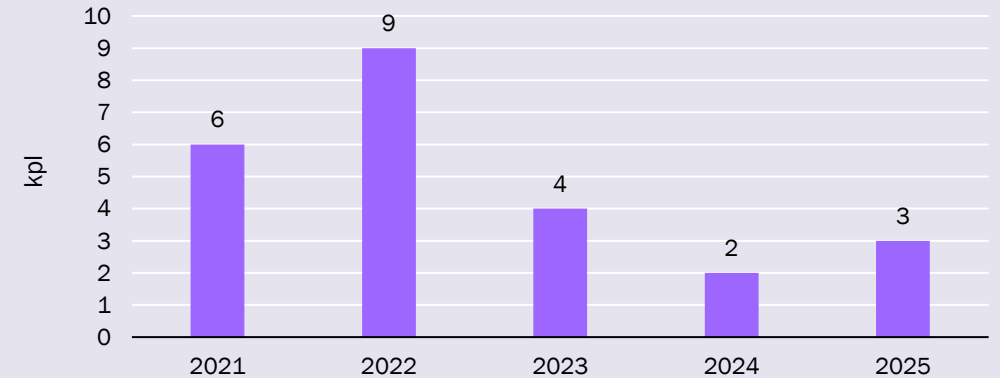


Kesto kk

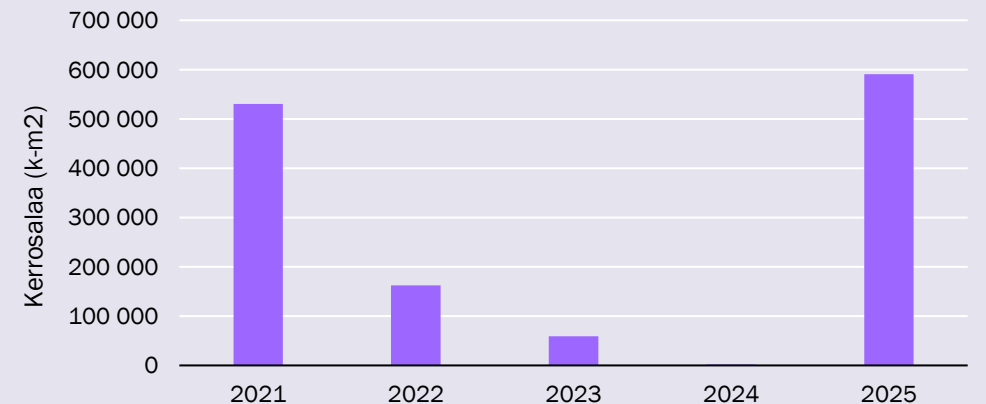
Vaasa - Asemakaavojen määrät ja niissä olevat kerrosalat

- Vaasassa hyväksytyjen asemakaavojen määrä vaihteli vuosittain.
- Myös kerrosalan määrä vaihteli
 - Vuosina 2021 ja 2025 kerrosalaa kaavoitettiin runsaasti enemmän.

Vaasa - Asemakaavat
2021-2025



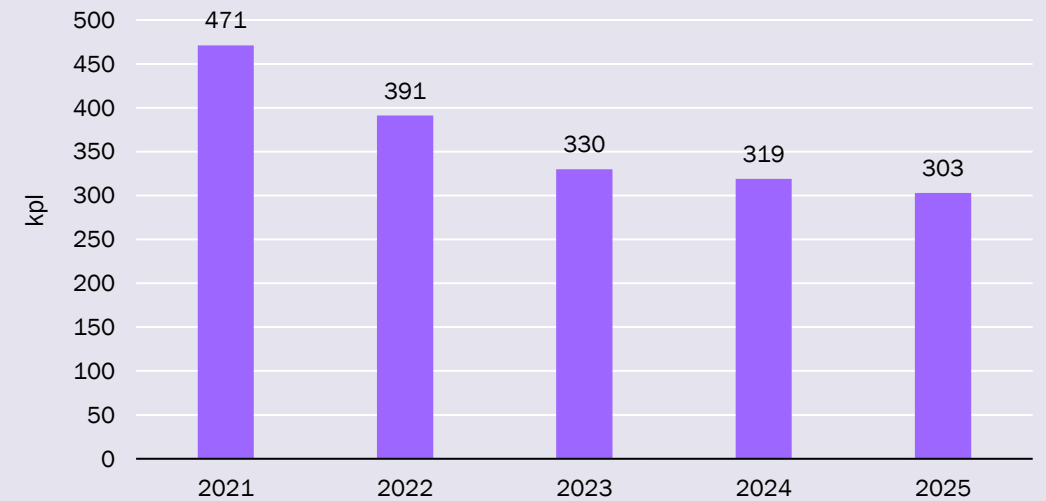
Vaasa - Asemakaavojen kerrosalan määrä, k-m²
2021-2025



Vaasa - Rakentamislupien määrä

- Vaasassa rakentamislupien määrä oli laskussa 2021-2025.
 - Laskuvauhti on hieman tasoittunut vuodesta 2023 lähtien.

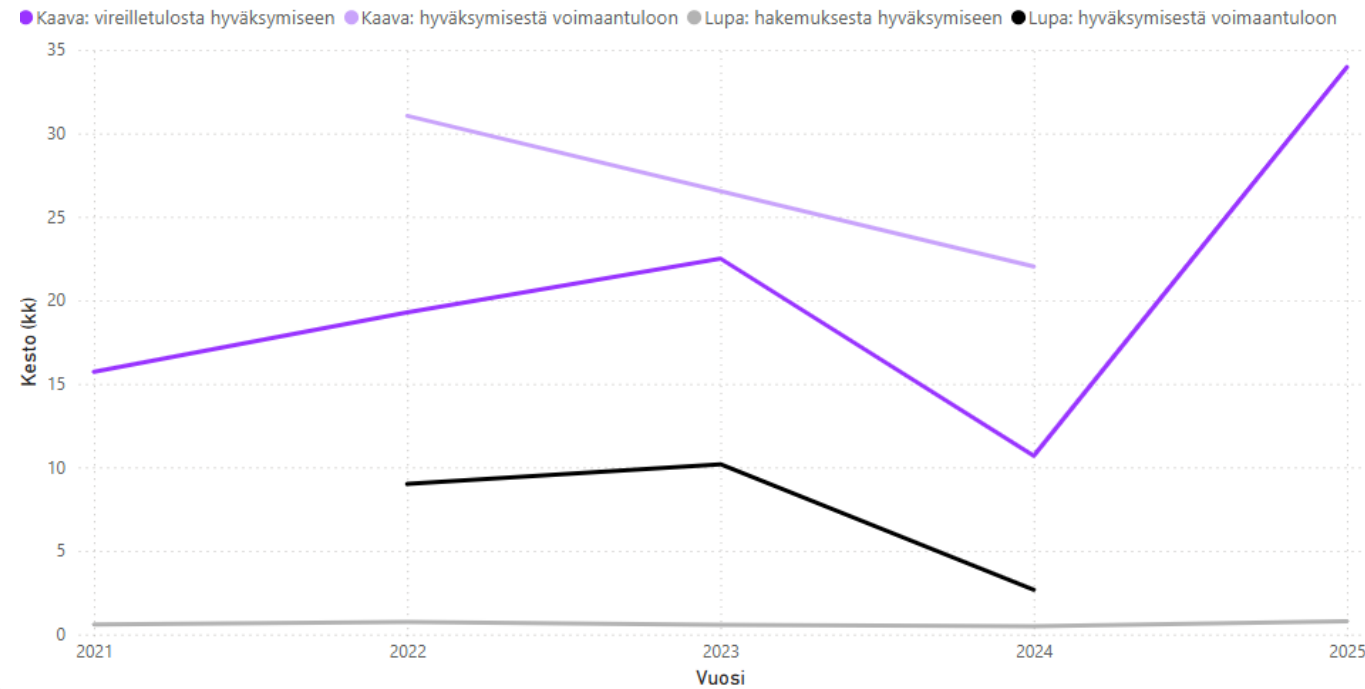
Vaasa - Rakennus- ja rakentamisluvat
2021-2025



Vaasa - Kestojen vuosikehitys

- Kaavan kesto vireilletulosta hyväksymiseen vaihteli seurantajaksolla.
 - Trendi on ollut kasvava, vaikka vuonna 2024 kestossa olikin piikki alaspäin.
- Sekä kaavojen että lupien valitusten kesto laski hieman.
 - Kestot hyväksymisestä voimaantuloon laskivat.
 - Valituksen jälkeen voimaantulleita kaavoja ja lupia oli molempia 3 kpl.
- Lupien läpimenoaika hakemuksesta hyväksymiseen pysyi tasaisena läpi tarkastelujakson.

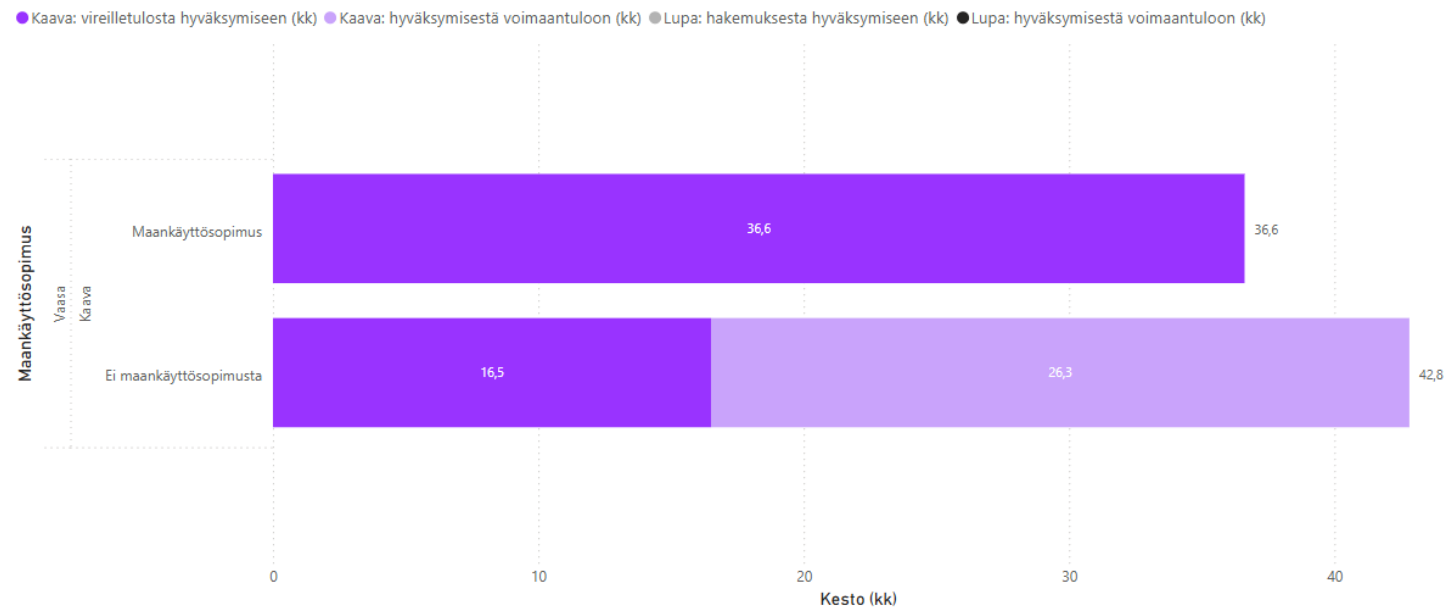
Käsittelyaikojen mediaanien vuosikehitys



Vaasa - Maankäyttösopimuksen vaikutukset

- Kaikista asemakaavoista neljäsosaan liittyi maankäyttösopimus.
- Maankäyttösopimus kasvatti läpimenon kestoja vireilletulosta hyväksymiseen.
 - Ilman maankäyttösopimusta kesto oli 16,5 kk.
 - 5. sija seurannan 10 kaupungista.
 - Maankäyttösopimuksella kesto oli 36,6 kk.
 - 8. sija seurannan 10 kaupungista.
- Valituksia oli vain kaavoista, joissa ei ollut maankäyttösopimusta.
 - Valituksia oli 3 kpl ja niiden mediaani oli 26,3 kk.

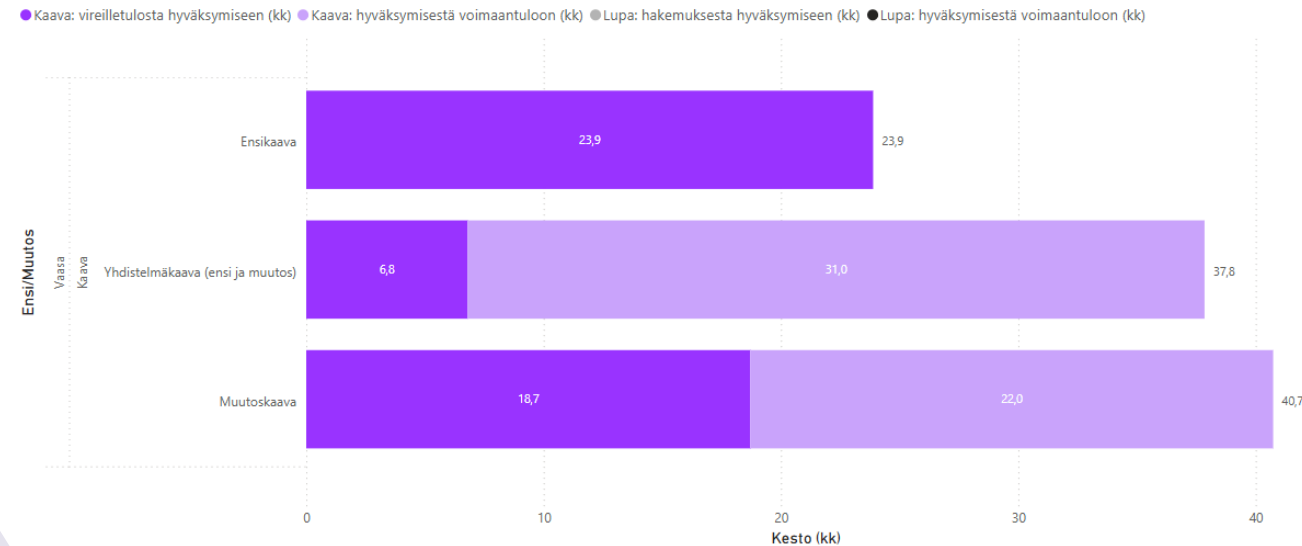
Käsittelyaikojen mediaanit maankäyttösopimuksella ja ilman



Vaasa - Kaavatyypin vaikutukset

- Vaasassa hyväksyttiin ensikaavoja 4 kpl ja muutoskaavoja 18 kpl.
 - Yhdistelmäkaavoja, joissa kaavaan sisältyy sekä uudistettavaa että uutta aluetta, oli 2 kpl.
- Ensi- ja muutoskaavojen välinen ero mediaanikestoissa oli monia muita kaupunkeja pienempi.
 - Ensikaavan mediaanikesto oli 23,9 kk.
 - 3. sija seurannan 9 kaupungista, joissa oli ensikaavoja
 - Muutoskaavan mediaanikesto oli 18,7 kk.
 - 4. sija seurannan 10 kaupungista.
 - Yhdistelmäkaavan mediaanikesto oli 6,8 kk.
 - 1. sija seurannan 6 kaupungista, joissa oli yhdistelmäkaavoja.
- Voimaantulleista kaavoista valituksia oli muutoskaavoissa 2 kpl ja yhdistelmäkaavoissa 1 kpl.
 - Valitusprosessin kesto oli muutoskaavalle 22,0 kk ja yhdistelmäkaavalle 31,0 kk.
 - Kestoja verratessa kannattaa huomioida, että mediaanit muodostuvat hyvin pienestä määrästä valituksia.

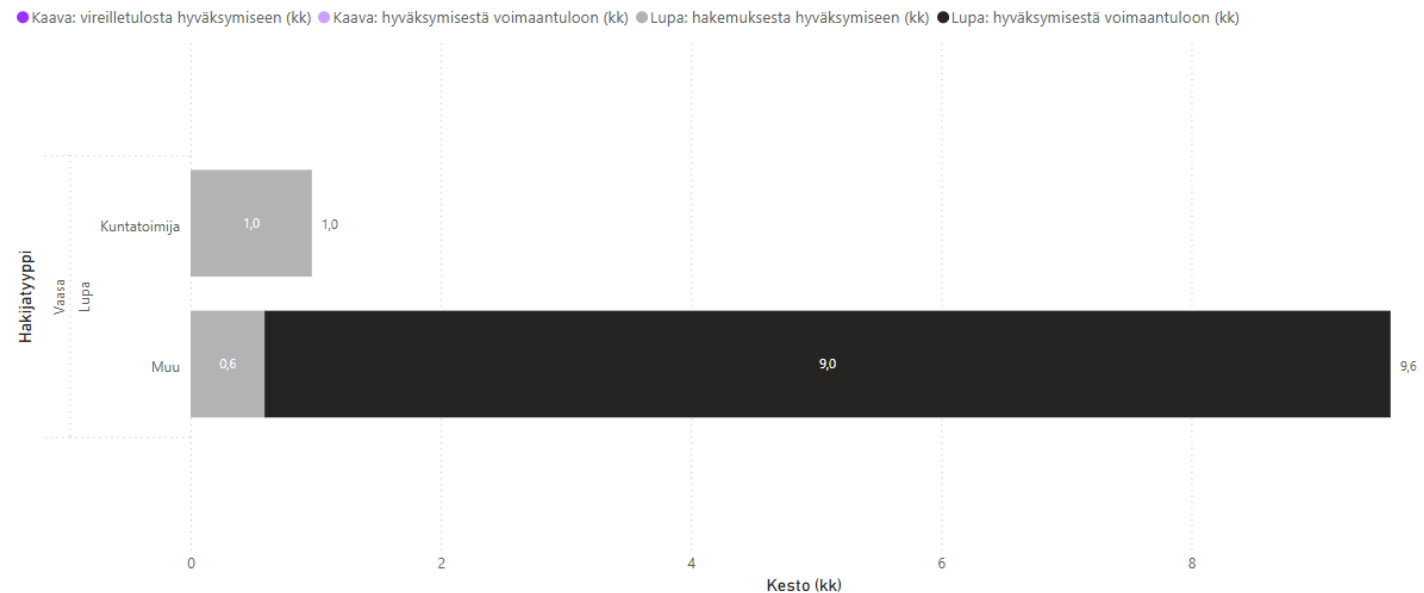
Käsittelyaikojen mediaanit kaavatyypin mukaan



Vaasa - Rakentamisluvan hakijan vaikutukset

- Hyväksytyistä luvista kuntatoimijan hakemia oli 88 kpl ja muita 1657 kpl.
- Kuntatoimijoiden rakentamisluvissa oli pidempi läpimenoaika hakemuksesta hyväksymiseen.
 - Kuntatoimijalle kesto oli 1,0 kk ja muille 0,6 kk.
- Valituksia oli vain kuntatoimijoiden ulkopuolisten hakijoiden luvissa, 3 kpl.
 - Valitusprosessin keston mediaani oli 9,0 kk.

Käsittelyaikojen mediaanit rakentamisluvan hakijatyyppin mukaan



Vaasa - 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 tuli voimaan yhteensä 25, joista kolmesta oli valitettu.
 - Kaavojen valitusprosessin keston mediaani oli 26,3 kk.
 - 8. sija seurannan 9 kaupungista, joissa oli valituksia kaavoista.
- Lupia tuli voimaan yhteensä 1784 kpl, joista kolmesta oli valitettu.
 - Lupien valitusprosessin mediaani oli 9,0 kk.
 - 6. 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 luvulle 0,6 kk.
 - Luvissa kesto oli seurannan kaupungeista lyhin.

Asemakaavoitukseen käytetyt eurot 2021-2024

Kaupunkien oma työ + ostetut konsulttipalvelut

- Vaasassa nettokäyttökustannukset olivat keskiarvoa suuremmat sekä asukasta että 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](#).

