

Rakli

Kiinteistönomistajat
ja rakennuttajat

Asemakaavojen ja rakentamislupien läpimenoajat - **Vantaa**



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.**

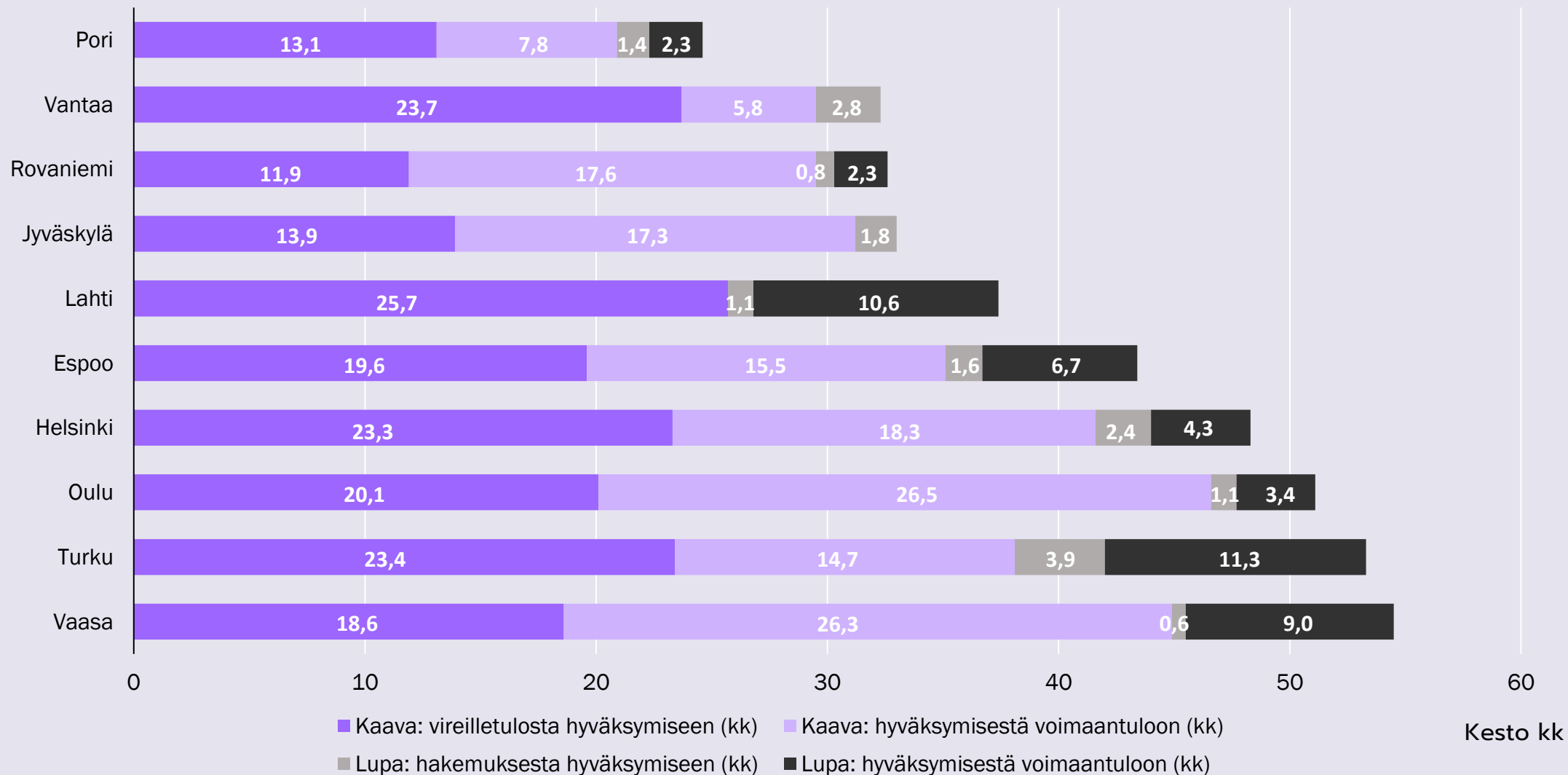


Rakli

Kiinteistönomistajat
ja rakennuttajat

Tulosyhteenvedo

Käsittelyaikojen mediaanit kunnittain 2021-2025 valitusten oikeuskäsittely huomioituna



Käsittelyaikojen mediaanit kunnittain 2021-2025 kaikkien tapausten hallintokäsittelyt huomioituna



Kesto kk

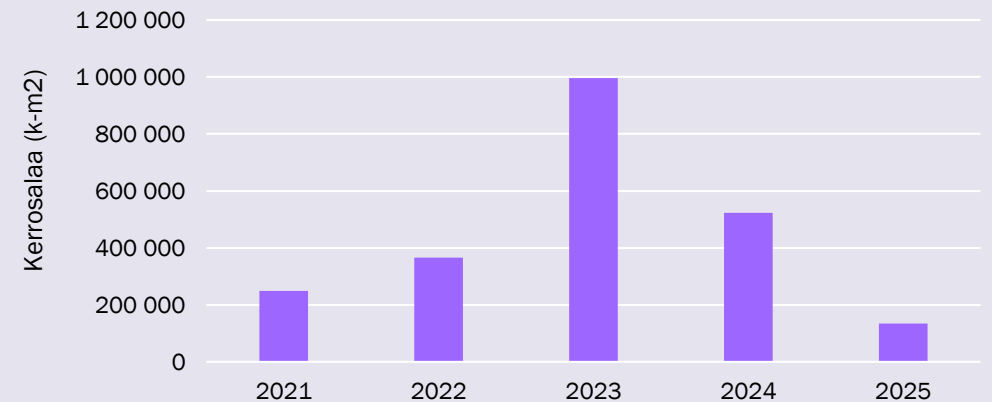
Vantaa - Asemakaavojen määrät ja niissä olevat kerrosalat

- Vantaalla hyväksytyjen asemakaavojen lukumäärä kasvoi vuoteen 2023 asti, jonka jälkeen se lähti laskuun.
- Kaavoitetun kerrosalan määrän jakauma seuraa lupien määrän jakaumaa.

Vantaa - Asemakaavat
2021-2025

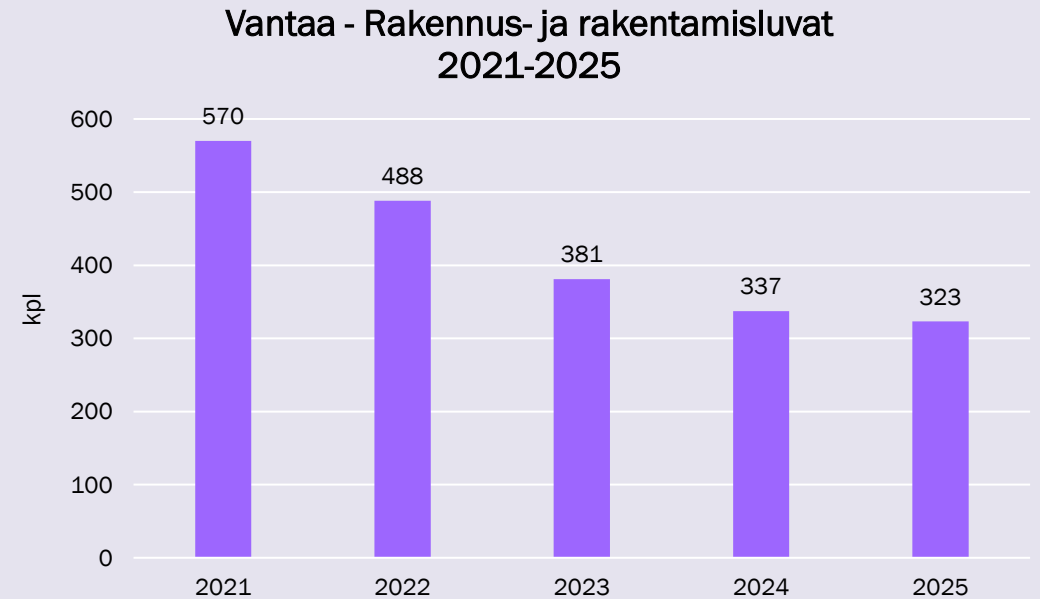


Vantaa - Asemakaavojen kerrosalan määrä, k-m²
2021-2025



Vantaa - Rakentamislupien määrä

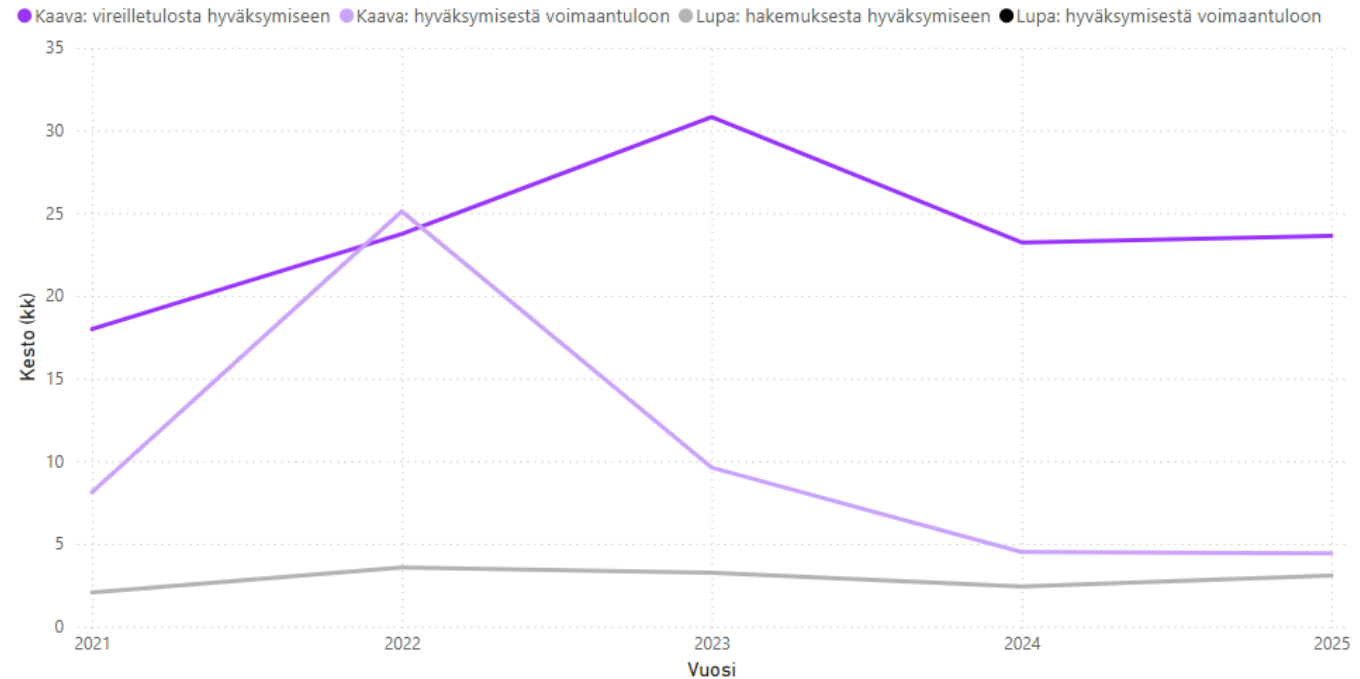
- Vantaalla rakentamislupien määrä oli laskussa 2021-2025.
 - Laskuvauhti on tasoittunut vuoden 2023 jälkeen.



Vantaa - Kestojen vuosikehitys

- Kaavan mediaanikesto vireilletulosta hyväksymiseen oli nousussa 2021-2023.
 - Kestot laskivat jälleen (30,8 kk -> 23,2 kk) vuosien 2023 ja 2024 välillä. Myös vuonna 2025 läpimenoaika pysyi huomattavasti vuotta 2023 alemmalla tasolla.
- Kaavavalitusten kestossa oli piikki vuonna 2022.
 - Tämän jälkeen mediaanikesto jälleen laski.
 - Valituksen jälkeen voimaantulleita kaavoja oli yhteensä 17 kpl.
- Lupien mediaanikesto hakemuksesta hyväksymiseen nousi hieman (2,1 kk -> 3,1 kk) tarkastelujaksolla.
- Luvista ei Vantaalla ollut tarkastelujaksolla valituksia.

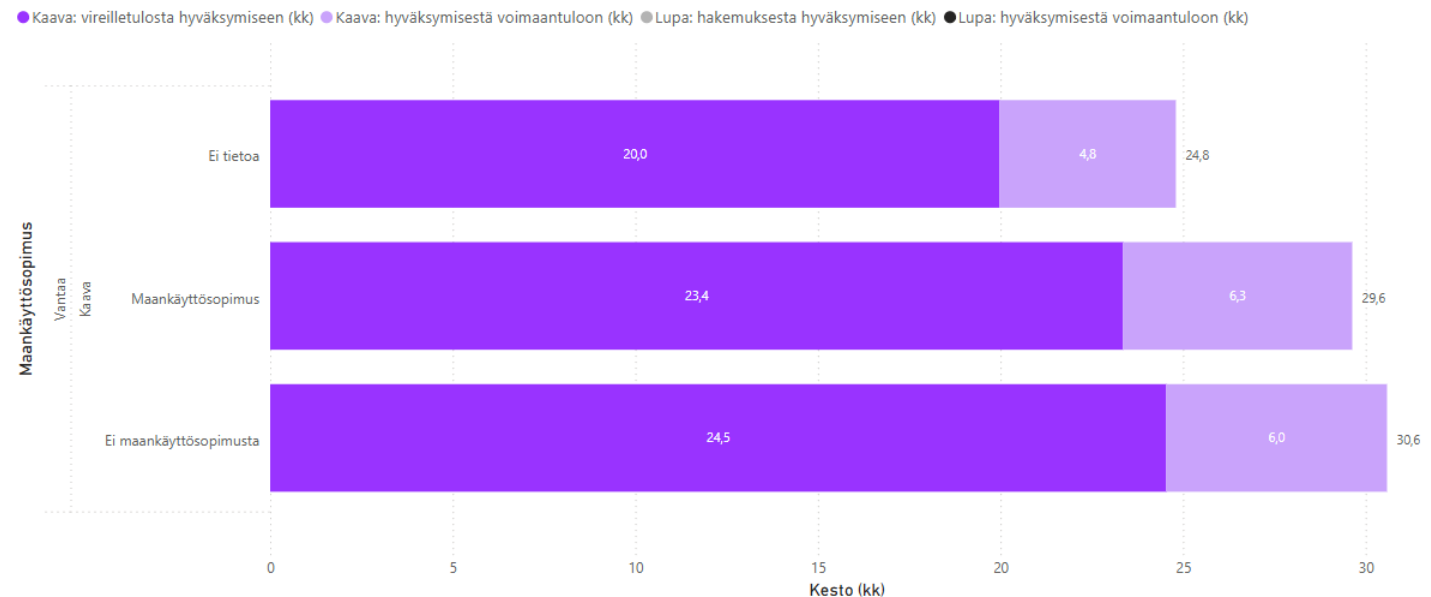
Käsittelyaikojen mediaanien vuosikehitys



Vantaa - Maankäyttösopimuksen vaikutukset

- Kaikista asemakaavoista noin 43%:iin liittyi maankäyttösopimus.
- Maankäyttösopimuksellisen kaavan läpimenon mediaanikesto vireilletulosta hyväksymiseen oli maankäyttösopimuksetonta kaavaa nopeampi.
 - 10:stä seurannan kaupungista Vantaan lisäksi vain Porissa oli näin.
 - Ilman maankäyttösopimusta kesto oli 24,5 kk.
 - 10. sija seurannan 10 kaupungista.
 - Maankäyttösopimuksella kesto oli 23,4 kk.
 - 3. sija seurannan 10 kaupungista.
 - Kaavoissa, joissa maankäyttösopimuksesta ei ollut tietoa kesto oli 20,0 kk.
- Myös läpimenoajassa hyväksymisestä voimaantuloon kestot olivat keskenään samantyyliisiä.
 - Kaavoissa ilman maankäyttösopimusta valituksia oli 5 kpl ja maankäyttösopimuksellisissa 5 kpl. "Ei tietoa"-kaavoissa valituksia oli 7 kpl.

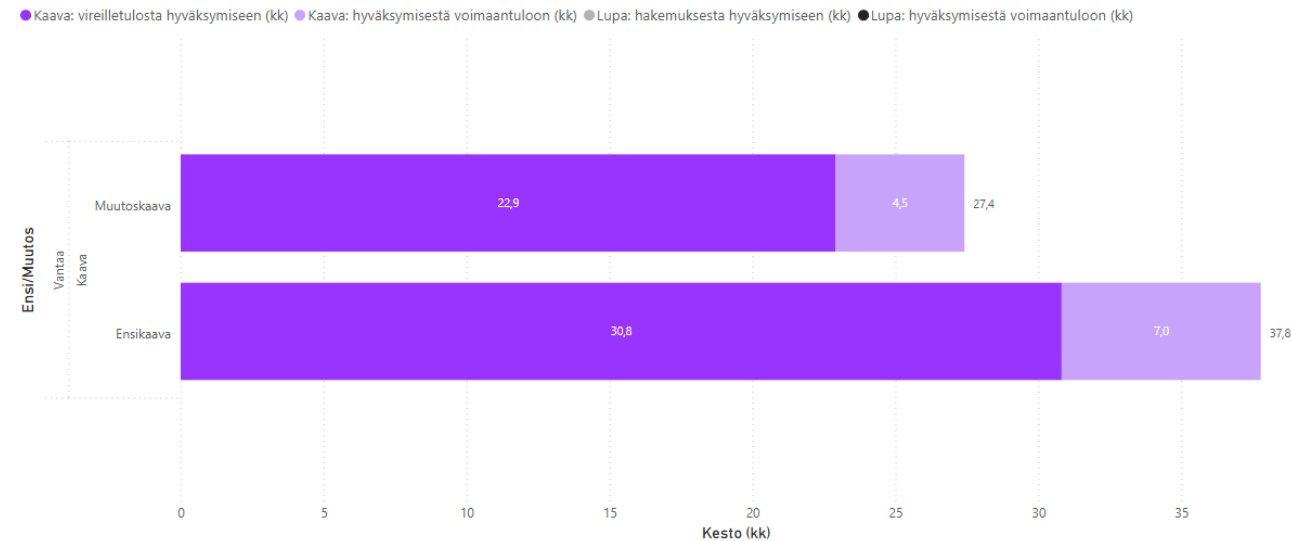
Käsittelyaikojen mediaanit maankäyttösopimuksella ja ilman



Vantaa - Kaavatyypin vaikutukset

- Vantaalla hyväksyttiin ensikaavoja 21 kpl ja muutoskaavoja 70 kpl.
- Läpimenoajan mediaani vireilletulosta hyväksymiseen oli muutoskaavalle 22,9 kk.
 - Jaettu 8. sija seurannan 10 kaupungista.
- Vastaava mediaani ensikaavalle oli 30,8 kk.
 - 4. sija seurannan 9 kaupungista, joissa oli ensikaavoja.
- Voimaantulleista kaavoista valituksia oli muutoskaavoissa 9 kpl ja ensikaavoissa 8 kpl.
 - Valitusprosessin kesto oli muutoskaavalle 4,5 kk ja ensikaavalle pidempi, 7,0 kk.

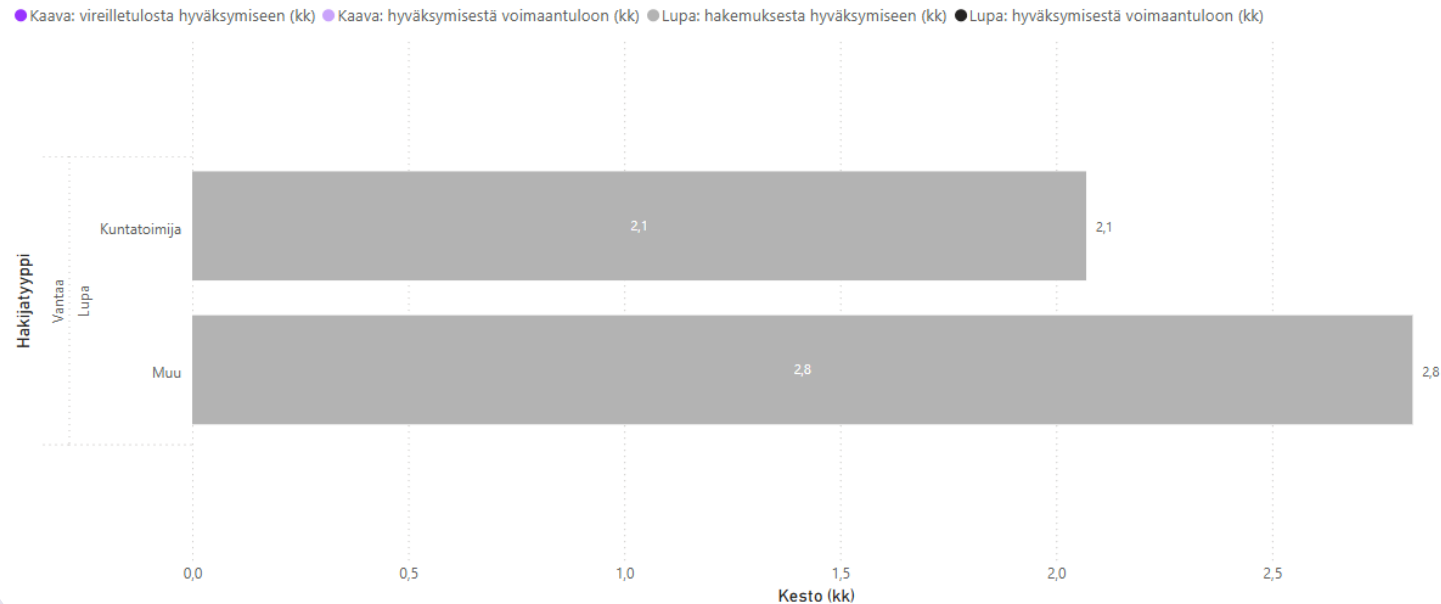
Käsittelyaikojen mediaanit kaavatyypin mukaan



Vantaa - Rakentamisluvan hakijan vaikutukset

- Hyväksytyistä luvista kuntatoimijan hakemia oli 95 kpl ja muita 2001 kpl.
- Eri hakijatyypin välinen ero läpimenoajassa hakemuksesta hyväksymiseen oli pieni.
 - Kuntatoimijalle kesto oli 2,1 kk ja muille 2,8 kk.
- Tarkasteluvälillä 2021-2025 Vantaalla ei ollut valituksia luvista.

Käsittelyaika rakentamisluvan hakijatyypin mukaan



Vantaa - 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 18 prosentista valitettiin.
 - Kaavojen valitusprosessin keston mediaani oli 5,8 kk.
 - 1. sija seurannan 9 kaupungista, joissa oli valituksia kaavoista.
- Luvista ei ollut Vantaalla valituksia aikavälillä 2021-2025
- 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 2,6 kk ja luvulle 0,6 kk.
 - Kaavoissa kesto on seurannan kaupungeista toiseksi pisin.

Asemakaavoitukseen käytetyt eurot 2021-2024

Kaupunkien oma työ + ostetut konsulttipalvelut

- Vantaalla nettokäyttökustannukset olivat keskiarvoa hieman pienemmät 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](#).

