

Rakli

Kiinteistönomistajat
ja rakennuttajat

Asemakaavojen ja rakentamislupien läpimenoajat

Mediatilaisuus 4.6.2026



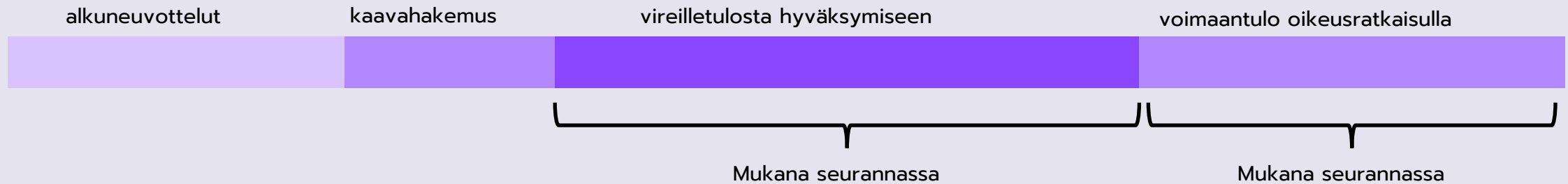
Seurantamalli pähkinäkuoressa

- Seuranta kattaa vuosina 2021-2025 aikana hyväksytyt tai voimaantulleet asemakaavat sekä myönnetyt tai voimaantulleet rakentamisluvat
- Seuranta sisältää kaikenkokoiset asemakaavat ja rakentamisluvat, eikä erikokoisia hankkeita ole eroteltu toisistaan.
- Tulokset esitetään mediaaneina, mutta seurantamalli näyttää kaikki tapaukset.
- Huomioitava, että asemakaavoituksen tai rakentamislupien kesto ei riipu pelkästään kaupungin toiminnasta, vaan kokonaisuudesta, jossa myös muiden viranomaisten ja hankkeeseen ryhtyvän toiminta sekä kaupungeissa ja yhteiskunnassa vallitsevat olosuhteet vaikuttavat läpimenoaikoihin.



Asemakaavan läpimenon tarkastelu

Seurantatuloksia mahdollista tarkastella seuraavilla erotteluilla:
Ensikaava – muutoskaava – yhdistelmäkaava
Maankäyttösopimus – ei maankäyttösopimusta – ei tietoa
Valtuuston hyväksymät – hallituksen – lautakunnan – ei tietoa

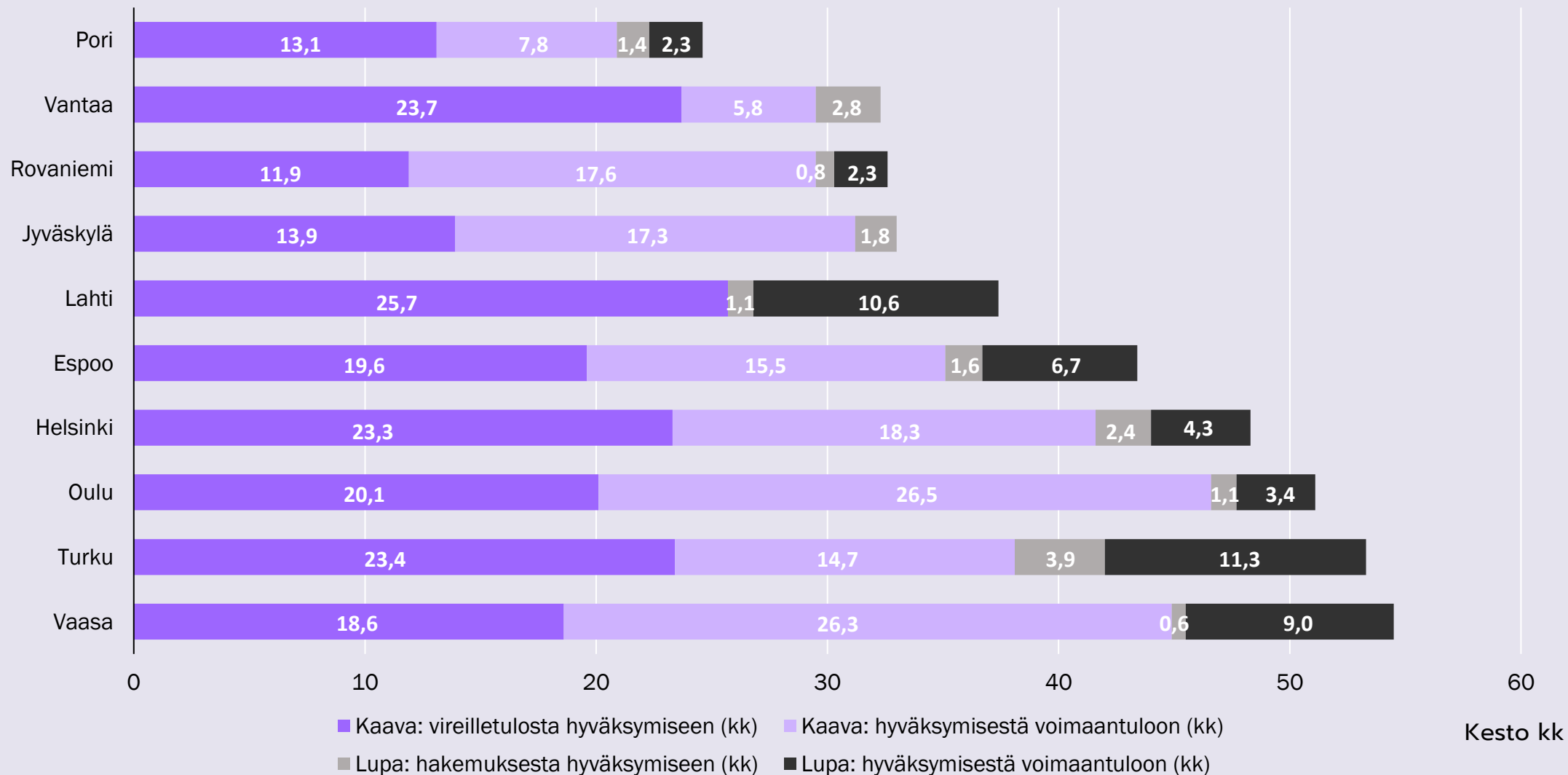


Rakentamisluvan läpimenon tarkastelu

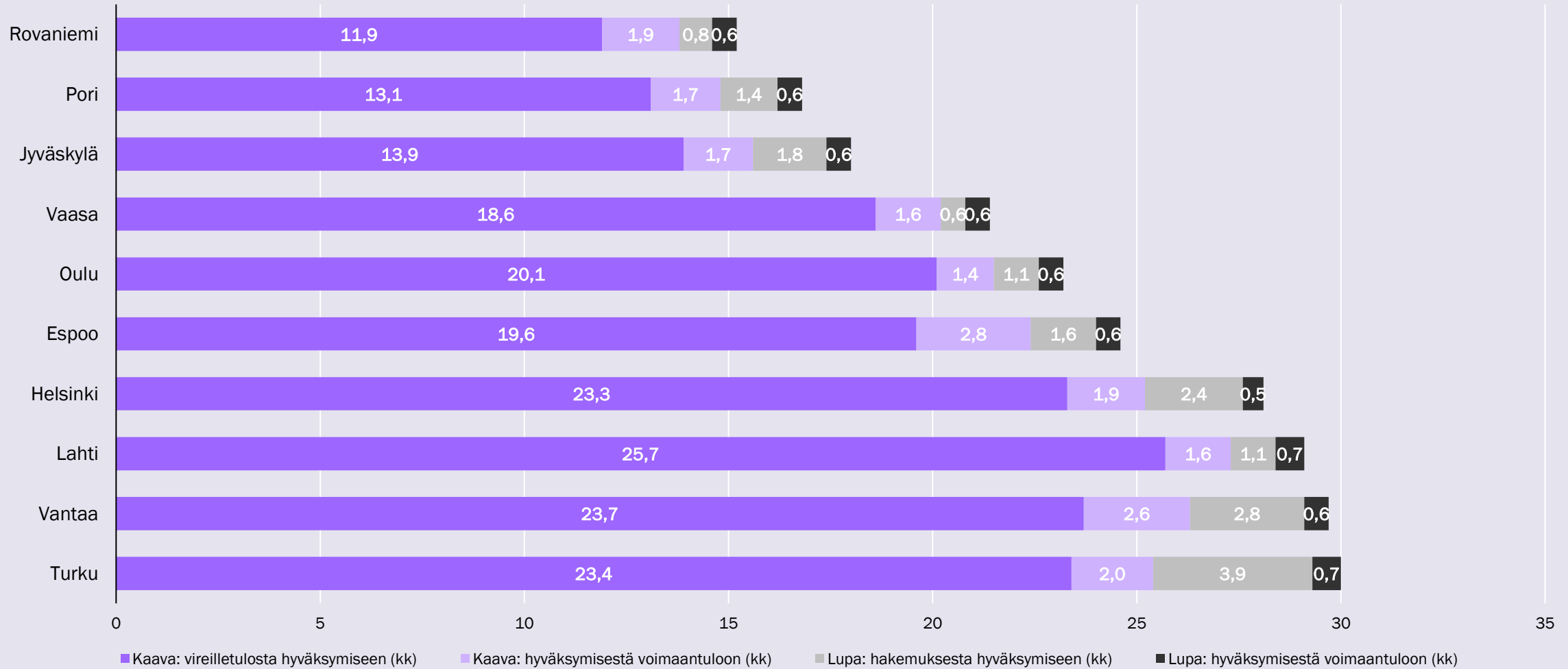
Seurantatuloksia mahdollista tarkastella seuraavalla erottelulla:
Kuntatoimija hakijana – muu taho hakijana



Käsittelyaikojen mediaanit kunnittain 2021-2025 valitusten oikeuskäsittely huomioituna



Käsittelyaikojen mediaanit kunnittain 2021-2025 kaikkien tapausten hallintokäsittelyt huomioituna



Kesto kk

Rakli

Kiinteistönomistajat
ja rakennuttajat

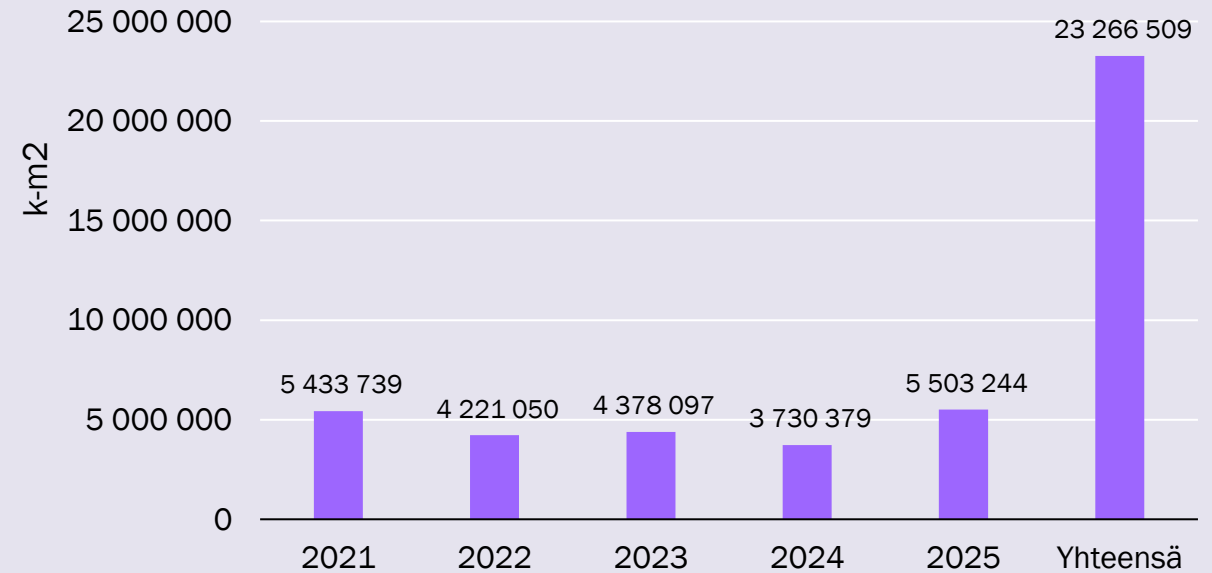
Asemakaavoitus

Asemakaavojen määrät ja niissä olevat kerrosalat eri vuosina

Asemakaavat (kpl) seurantakaupungeissa
2021-2025



Asemakaavojen kerrosalan määrä
seurantakaupungeissa k-m²
2021-2025



Asemakaavojen läpimenoajat - kaikkien kaupunkien mediaanien keskiarvo 19,3 kk

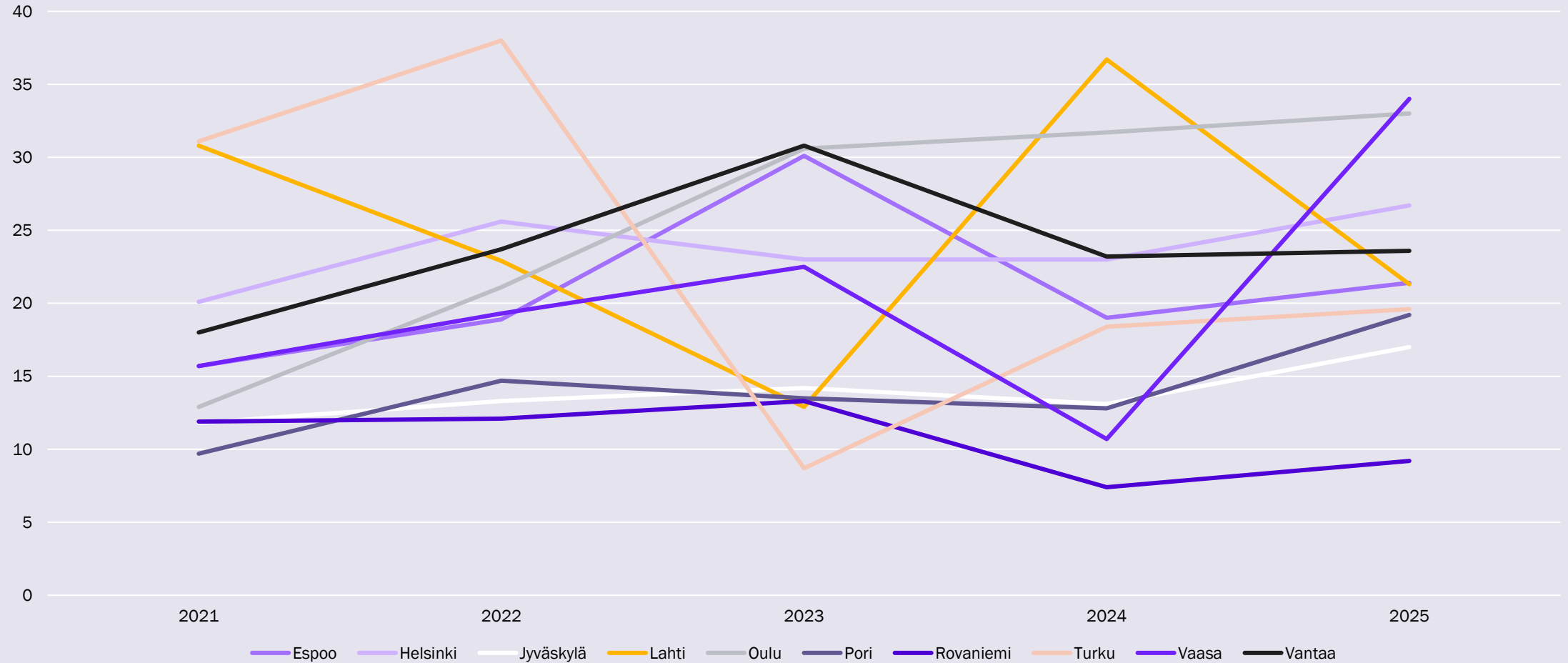
Läpimenoajat kaavan vireilletulosta hyväksymiseen

	2021-2025	2014-2015*	2004-2005*
1. Rovaniemi	11,9 kk		
2. Pori	13,1 kk	11,9	11,0
3. Jyväskylä	13,9 kk	11,4	6,6
4. Vaasa	18,6 kk		
5. Espoo	19,6 kk	17,0	23,7
6. Oulu	20,1 kk	16,3	8,1
7. Helsinki	23,3 kk	20,5	10,9
8. Turku	23,4 kk	18,2	6,4
9. Vantaa	23,7 kk	14,4	10,8
10. Lahti	25,7 kk	12,8	4,7

* Kristiina Rinkinen & Jani Kinnunen 2017:
Asemakaavoituksen muutokset Suomen kasvuseuduilla.
Kaavojen määrän, keston ja kaavoilla tuotetun
kerrosalan vertailu vuosina 2004–2005 ja 2014–2015

Käsittelyaikojen mediaanit kunnittain - kaavan vireilletulosta hyväksymiseen

Kesto kk



Asemakaavoitukseen käytetyt eurot 2021-2024

Kaupunkien oma työ + ostetut konsulttipalvelut

Asemakaavat 2021-2024	Kpl yhteensä	Kpl/v ka	Kerrosalaa yhteensä	Kerrosalaa/v ka	Netto-kustannukset € yhteensä	Netto-kustannukset € yhteensä/v ka	Netto-kustannukset €/asukas/v ka	Netto-kustannukset €/k-m ²
Espoo	130	33	2 897 342	724 336	27 517 008	6 879 252	22,3	9,5
Helsinki	178	45	4 992 698	1 248 175	42 003 956	10 500 989	15,8	8,4
Jyväskylä	88	22	1 175 124	293 781	8 606 677	2 151 669	14,8	7,3
Lahti	52	13	846 549	211 637	5 788 175	1 447 044	12	6,8
Oulu	95	24	1 550 236	387 559	5 601 961	1 400 490	6,5	3,6
Pori	29	7	718 520	179 630	775 342	193 836	2,25	1,1
Rovaniemi	57	14	509 885	127 471	3 632 960	908 240	13,8	7,1
Turku	81	20	2 186 220	546 555	13 479 289	3 369 822	17	6,2
Vaasa	21	5	753 572	188 393	6 544 979	1 636 245	23,5	8,7
Vantaa	76	19	2 133 119	533 280	13 336 668	3 334 167	13,3	6,3
Kaikki kaupungit	807	202	17 763 265	4 440 816	127 287 015	31 821 754	14,1	6,5

Yhteenvetoa asemakaavojen läpimenoajoista

- Läpimenoajat vireilletulosta hyväksymiseen ovat kasvaneet aiempien selvitysten tuloksiin nähden
- Seurantajaksolla 2021-2025 suurella osalla kaupungeista mediaani oli noin 19 kk tai enemmän
 - Kaupungin sisällä suuriakin vaihteluita vuosittain
- Lautakuntakaavojen mediaani on 6,1:stä 12 kuukauteen ja valtuustokaavojen mediaani 14,4:stä 38,8 kuukauteen
- Maankäyttösopimus ja suuri kerrosala eivät automaattisesti selitä pidempää läpimenoaikaa
- Kaavojen lukumäärään vaikuttaa se, missä määrin kaupungeissa tehdään poikkeamislupapäätöksiä.
- Kaavoituksen isommat rahalliset resurssit eivät suoraan tarkoita suurempaa kerrosalaa tai nopeampaa kaavoitusta.
- Suhdanne- ja markkinatilanne määrittävät olosuhteita
 - Heikko suhdannetilanne pidentää kaavaprosessien kestoja, kun yksityiset eivät kiirehdi kaavojen valmistumista.
- "Helpot" alueet on jo kaavoitettu. Haastavia alueita tehdään rakentamiskelpoisiksi muun muassa mittavilla infra- ja esirakentamistöillä, mikä voi vaikuttaa kaavoituksen kestoihin.
- "Selvitysten määrä räjähtää käsiin." Luontoselvityksiä pystytään tekemään vain rajallisessa vaiheessa vuotta.

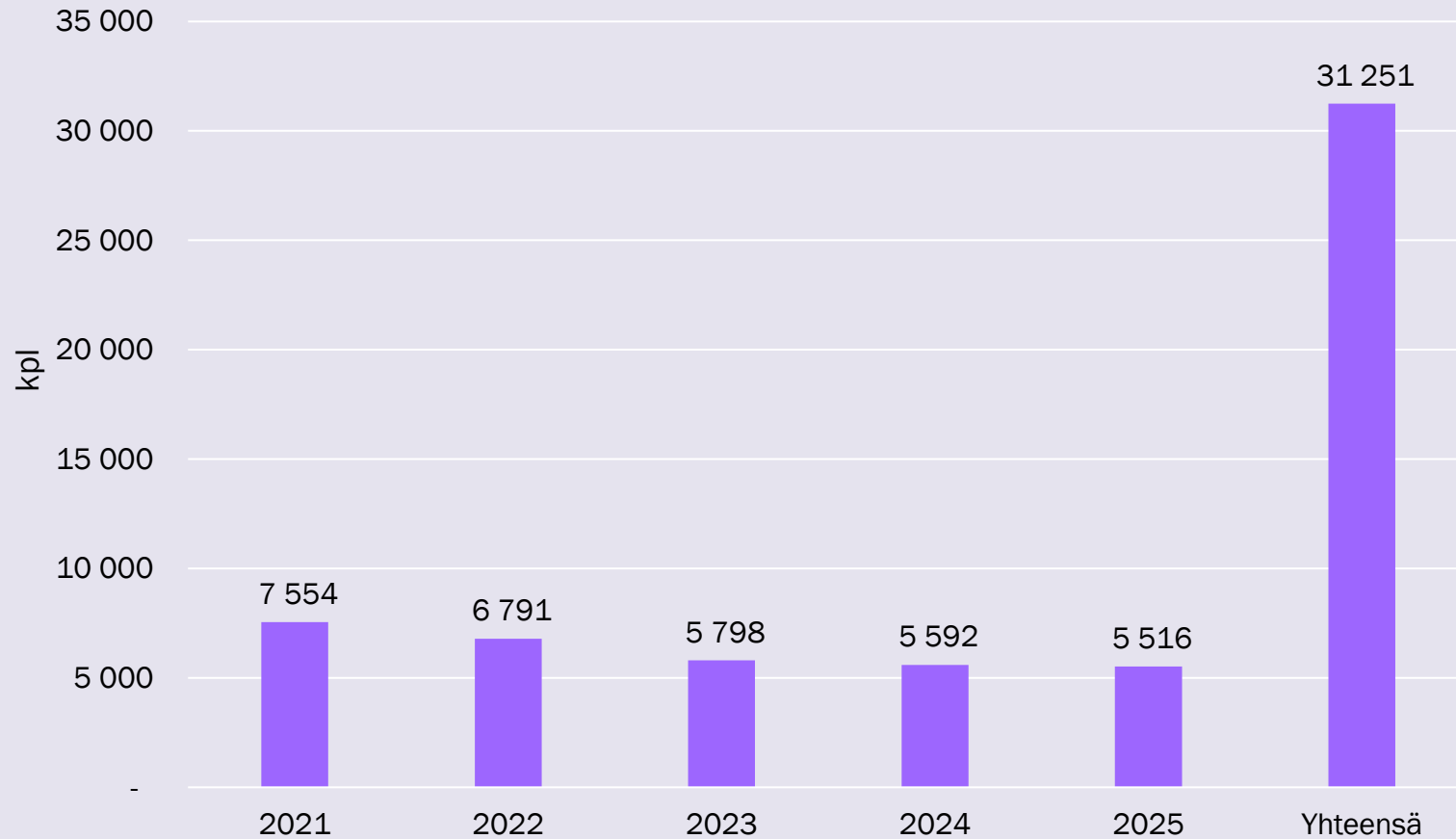
Rakli

Kiinteistönomistajat
ja rakennuttajat

Rakentamisluvat

Rakentamislupien määrä laski

Rakennus- ja rakentamisluvat (kpl) seuranta-kaupungeissa
2021-2025



Rakentamislupien läpimenoajat – kaikkien kaupunkien mediaanien keskiarvo 1,8 kuukautta

- Läpimenoajat luvan hakemisesta hyväksymiseen, 2021-2025
 1. Vaasa 0,6 kk
 2. Rovaniemi 0,8 kk
 3. Oulu 1,1 kk
 4. Lahti 1,1 kk
 5. Pori 1,4 kk
 6. Espoo 1,6 kk
 7. Jyväskylä 1,8 kk
 8. Helsinki 2,4 kk
 9. Vantaa 2,8 kk
 10. Turku 3,9 kk



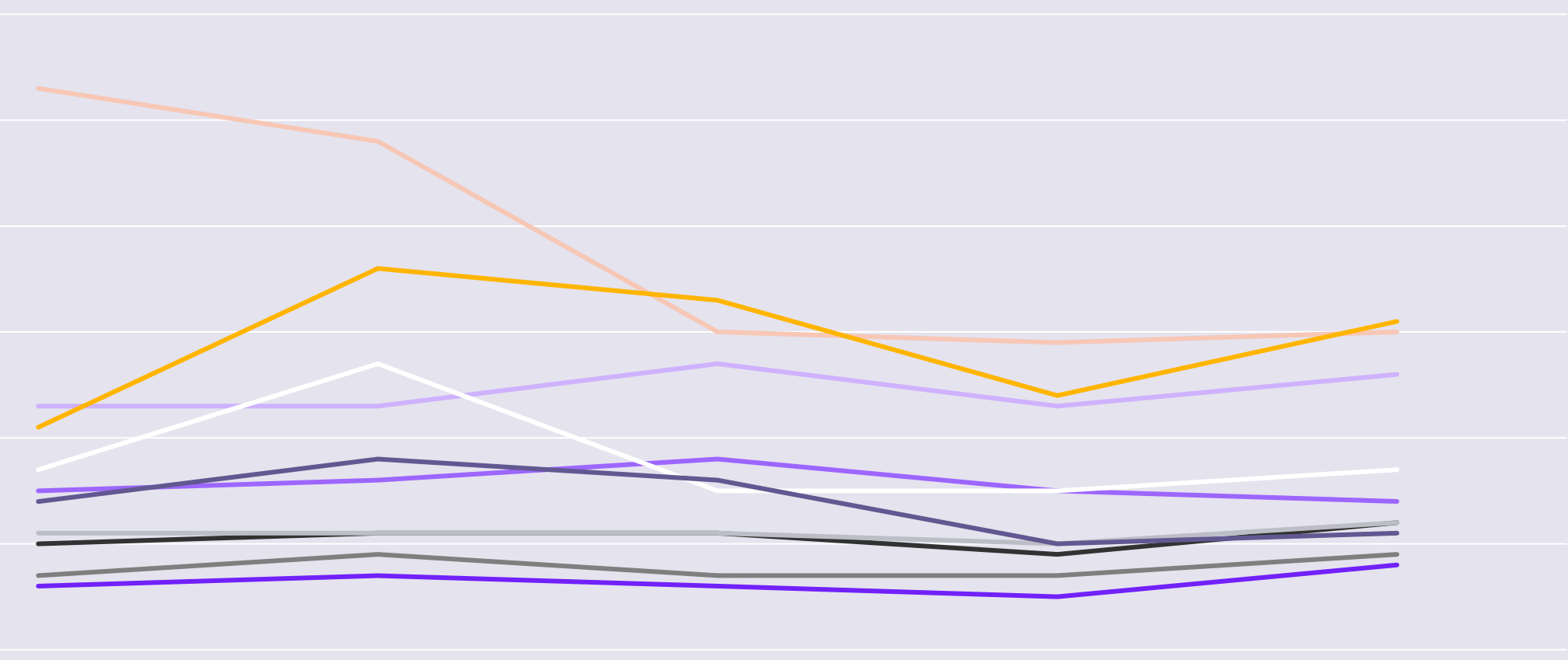
Käsittelyaikojen mediaanit kunnittain - luvan hakemuksesta hyväksymiseen

Kesto kk

6
5
4
3
2
1
0

2021 2022 2023 2024 2025

— Espoo — Helsinki — Jyväskylä — Lahti — Oulu — Pori — Rovaniemi — Turku — Vaasa — Vantaa



Yhteenvetoa rakentamislupien läpimenoajoista

- Kaikkien kaupunkien mediaanien keskiarvo lupahakemuksen jätöstä luvan myöntämispäätökseen jaksolla 2021-2025 on 1,8 kuukautta
 - 0,6 kuukaudesta 3,9 kuukauteen
- Suhteellisesti erot kaupunkien välillä ovat suuremmat luvissa kuin kaavoissa.
- Eniten lupia on myönnetty vuosina 2021-2022 ja sen jälkeen on ollut laskua lupamäärissä
 - Rakentamisalan heikko suhdanne näkyy lähes välittömästi luvan hakemisen ja myöntämisen määrissä.
 - Espoossa, Oulussa ja Rovaniemellä myönnetyt luvat jälleen kasvussa 2025.
- Luvista vuosittain 4-5 prosenttia on kuntataustaisten toimijoiden hankkeita
 - Hakijaorganisaatio (kuntataustainen, muu) ei sellaisenaan selitä eroja mediaaneissa.
- Vuoden 2026 alusta rakentamisluvan käsittelyn kestoja määrittää lain asettama käsittelyaikatakuu eli 6 kuukautta poikkeuksellisen tai erityisen vaativissa hankkeissa ja 3 kuukautta muissa hankkeissa
 - Tämä luo painetta satsata ennakkoneuvotteluihin

Valitusten käsittely kaavoissa ja luvissa

- Seurannasta on katsottavissa, kuinka kauan kestää prosessi, jossa kunnan päätös pitää, mutta voimaantulo venyy kunnasta riippumatta
 - Tähän prosessiin kunnalla ja hankeosapuolilla ei ole mahdollisuuksia vaikuttaa
- Valitustapausten käsittelyn mediaanien keskiarvo, kaikki kaupungit
 - Kaavat 16,6 kk (9/10 kaupunkia)
 - Luvat 6,2 kk (8/10 kaupunkia)
 - Läpimeno laskettu niistä kaavoista ja luvista, jotka ovat tulleet voimaan yli 120 vrk (kaavat), tai yli 60 vrk (luvat) hyväksymisen jälkeen.
- Valituksia yleisesti ottaen vähän, mutta niillä on yksittäistapauksissa merkittävä vaikutus kokonaiskeston
 - Yleistäen: suurissa kaupungeissa pienempiä enemmän valituskaavoja ja -lupia.
 - Lahdessa ei pitkiä viiveitä kaavojen hyväksymisestä voimaantuloon = ei oikeusasteen ratkaisuja 2021-2025. Jyväskylässä ja Vantaalla ei pitkiä viiveitä luvan myöntämisestä voimaantuloon = ei oikeusasteen ratkaisuja 2021-2025.
 - Huom. Seurannassa ei ole kaavoja eikä lupia, jotka ovat kumoutuneet oikeuden päätöksellä.

Rakli

Kiinteistönomistajat
ja rakennuttajat

Kiitos!

Lisätietoa:

Kimmo Kurunmäki
Johtaja, yhdyskunta ja infra
puh. 0503736144

Seuraa meitä [LinkedInissä](#) ja [Instagramissa](#).

