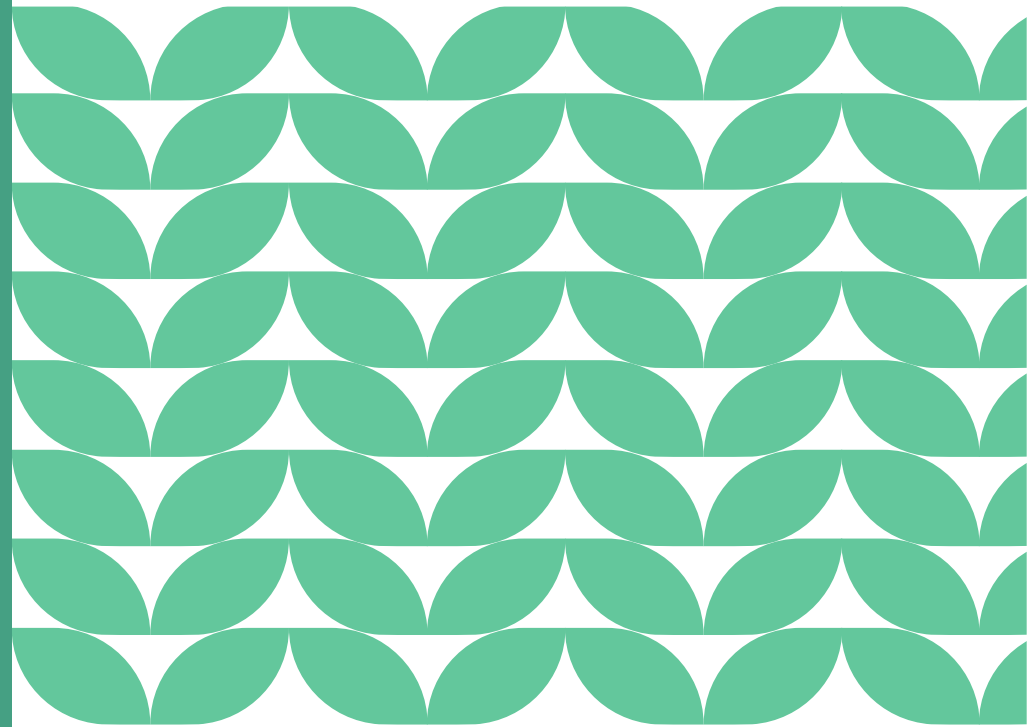


Ketteryyttä toimintatapoihin kumppanuuskaavoituksella

Puupäivä 2.11.2023
Järvenpään kaupunki



Järvenpää



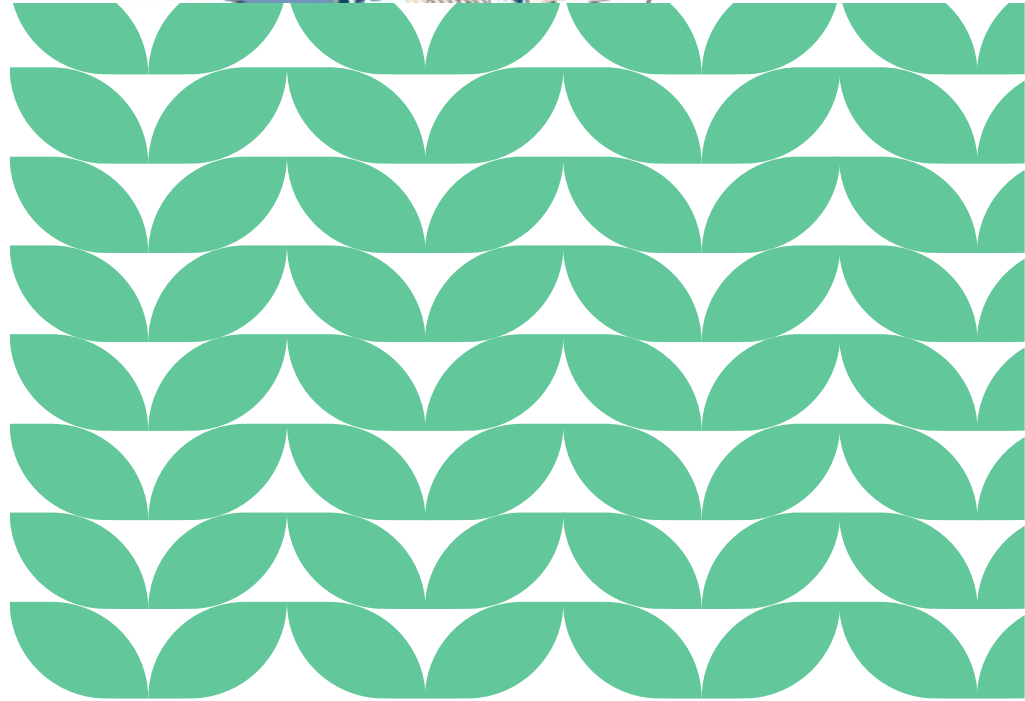
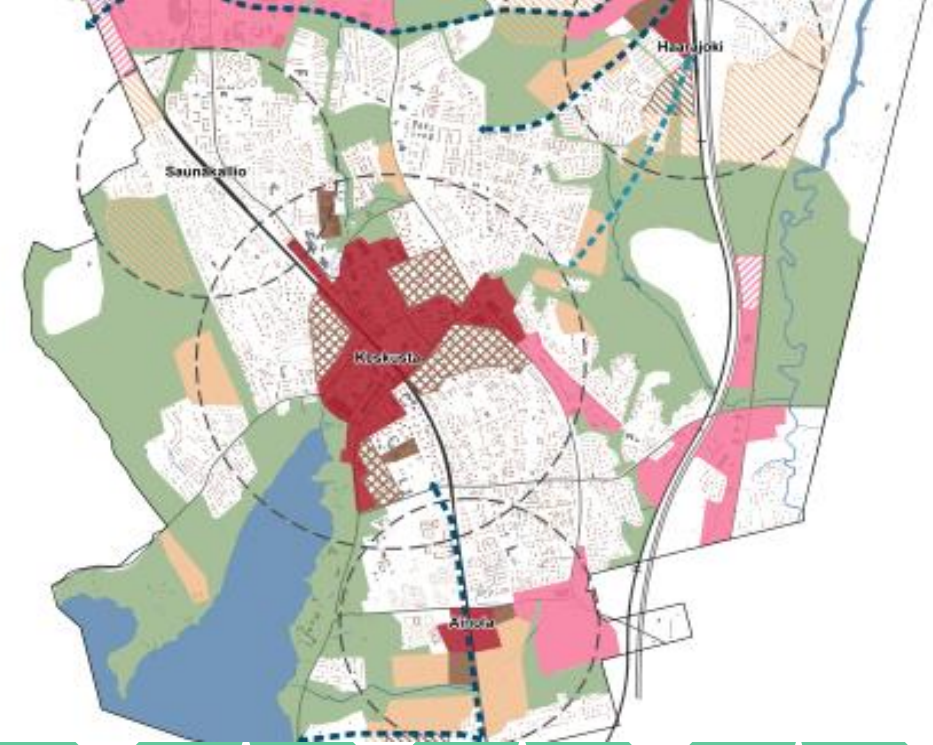
Järvenpää - Metropolialueen pohjoinen keskus

- Asukkaita noin 46 000
- Neljä juna-asemaa, matka-aika Helsinkiin noin 30min
- Suomen neljänneksi tiivein kaupunki (39,93 km²)
- Vahva kasvu, väestönkasvu keskimäärin 2,1% (vuodesta 1968 lähtien)
- Uusia asuntoja valmistuu noin 600-800 vuosittain
- Yleiskaava 2040 toteuttaa ja ohjaa kasvustrategiaa
 - Asemansuutujen tiivistäminen
 - Eteläisen Järvenpään kasvu
 - Täydennysrakentaminen
 - Keskustan kehittäminen



Kullakin rakennushankkeella kunta toteuttaa omia tavoitteitaan

- Tavoitteet kaupungin kehittämiseksi määritellään kaupunkitasoisissa ohjelmissa, linjauksissa ja päätöksissä
 - kaupunkistrategia ("Järvenpään kasvaa keskimäärin 1,8% vuodessa" → miten paljon rakennetaan?)
 - asunto-ohjelma ("pientalojen määrää lisätään 50 % vuoteen 2027 mennessä + hallintamuodot + asuntokoot" → mitä rakennetaan?)
 - yleiskaava ("20-luvulla tiivistetään keskustaa ja Ainolan asemansuon" → minne rakennetaan?)
 - maanmyynnin investointiohjelma ("vuonna 2023 maanmyynnin tavoite 8,3 M€" → kuinka paljon maanmyynnistä pitää saada rahaa?)
 - kunnallistekniikan investointiohjelma ("vuonna 2023 uusiin asuinalueisiin käytetään rahaa 2,0 M€" → kuinka paljon tonttien tuottaminen saa maksaa?)
- Kunkin hankkeen käynnistämisen tulee edesauttaa kunnan omien tavoitteiden toteutumista

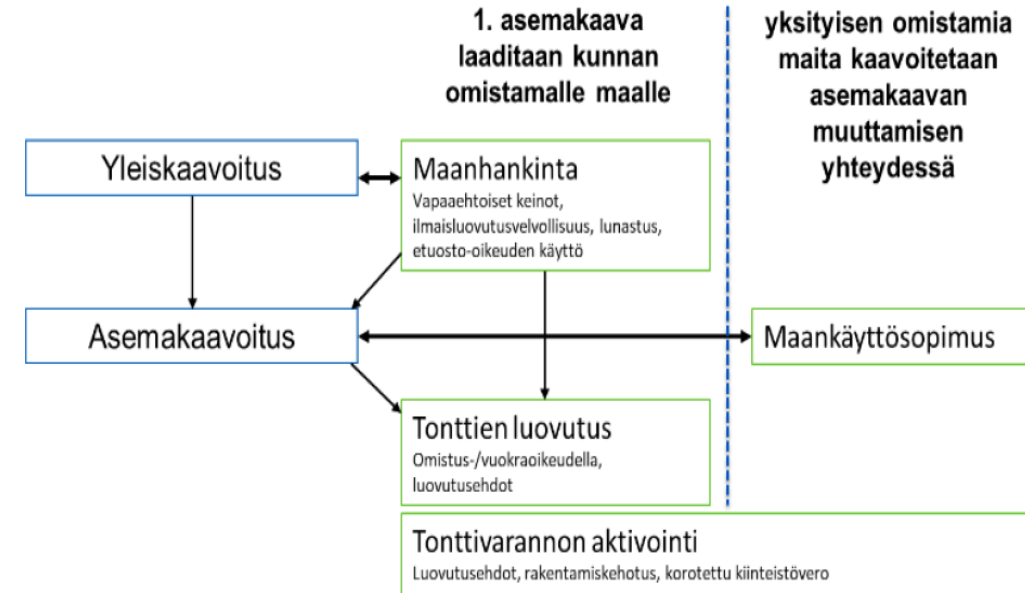


Järvenpään maapolitiikka

- Asemakaavojen aikataulutuksen ohjelmoitu pitkälle tulevaisuuteen (rakentamisennuste).
- Ensimmäinen asemakaava tehdään aina omalle maalle.
 - Kaupunki aloittaa maanhankinnan hyvissä ajoin yleiskaavan pohjalta.
 - Maanhankinnassa pyritään vapaaehtoiisiin kauppoihin ns. raakamaan hinnalla, mutta tarvittaessa turvaututaan myös lunastusmenettelyyn sekä etuosto-oikeuden käyttöön.
- Yksityisen omistamia maita kaavoitetaan asemakaavan muuttamisen yhteydessä.
 - Kaupungin sopimussuhde on näissä tapauksissa maanomistajan kanssa.
 - Kaupunki laatii aina maanomistajan kanssa puitesopimuksen/maankäyttösopimuksen, joka johtaa maankäyttökorvauksiin.
 - Korvaus Järvenpäässä on puolet saadusta hyödystä vähennettynä mahdolliset maaperää heikentävät tekijät.
- Ei tehdä kaavoja varantoon, haetaan aina kaavakumppani.
 - pl. laajat aluekokonaisuudet sekä yritysalueet
 - Huom! Yksityisen maalle sijoittuvissa kaavoissa kaupunki ei valitse rakentajakumppania hankkeeseen.

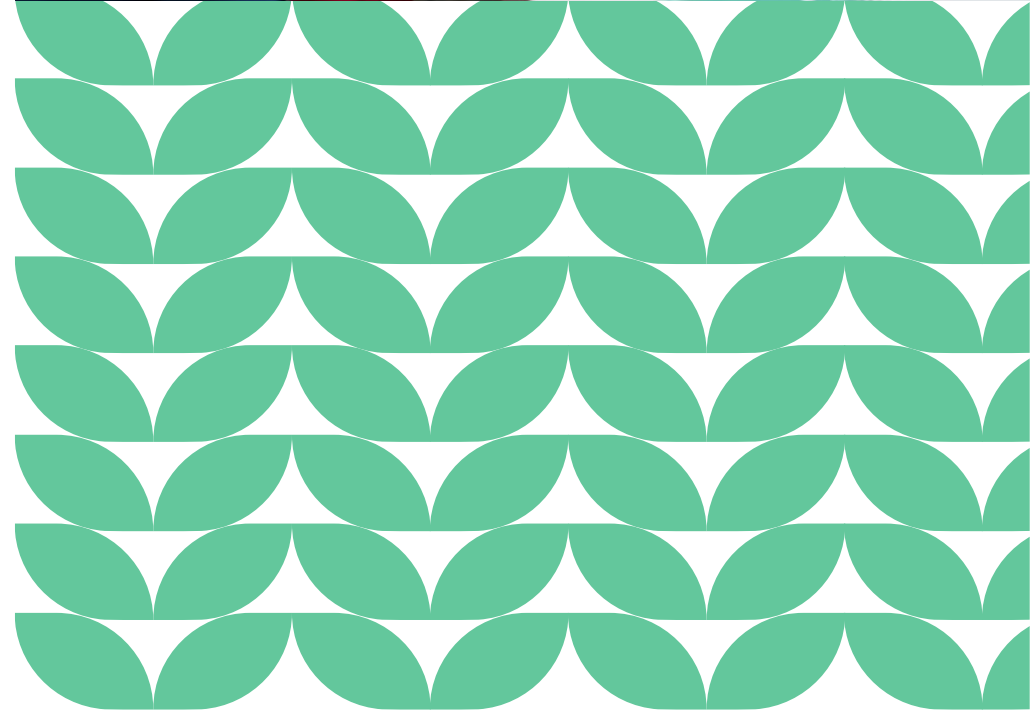
Maankäytön suunnittelu

Maapolitiikka



Asemakaavoitus Järvenpäässä

- Keskimäärin noin 10 isompaa asemakaavoitushanketta työpöydällä samanaikaisesti.
- Pääpaino asuntorakentamishankkeissa, yritystonttihankkeet tyypillisesti laajempina yritysaluekokonaisuuksina.
- Kaupungin kärkihankkeiden vetovastuu hankejohdon ja maanmyynnin yksiköllä ml. asemakaavoitus. Yksikkö vastaa kaupunkikehityshankkeiden käynnistämisestä, johtamisesta sekä hankkeiden kumppanuuksista.
 - tehtävänä yhteensovittaa mm. kaavoitussuunnitelma, rakentamishjelma, maanmyyntiohjelma, suunnittelu- ja investointiohjelmat, asunto-ohjelma, yritys- ja elinkeino-ohjelma
- Asemakaavoituksen keskimääräisiä käsittelyaikoja:
 - Espoo 37 kk, Helsinki 29 kk, Vantaa 24 kk ja Järvenpää 11-13 kk



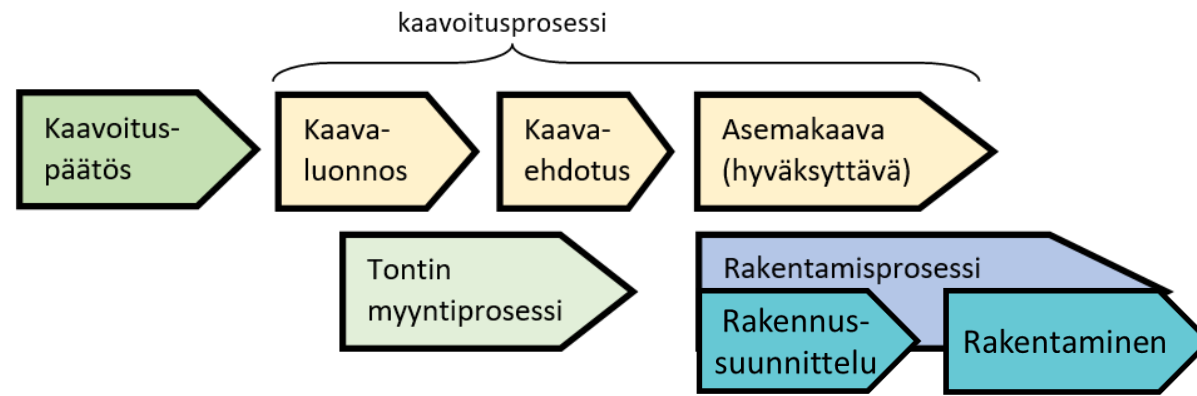
Perinteinen kaavoitusmalli

- Toisiaan seuraavat prosessit:
 - kunta suunnittelee kaavoitusprosessin sekä infran suunnittelu- ja rakentamisprosessin
 - rakentajat suunnittelevat rakentamisprosessin
- Ei mahdollisuuksia kunnan ja rakennusliikkeiden väliselle yhteistyölle.
- Tonttien myytävyyks heikkenee (ei yhteissuunnittelua, pitkät aikajänteet)
 - kaavan toteutettavuus epävarmalla pohjalla
- Investointitasot usein ylisuuret, investointien takaisinmaksuaika pitenee.
 - turhat investoinnit todennäköisiä, haitalliset investoinnit mahdollisia
- Mitä pidempään tontit ovat myymättä, sitä suuremmalla todennäköisyydellä kaava vanhenee kokonaisuudessaan, jolloin koko prosessi on aloitettava alusta.



Kumppanuuskaavoitus

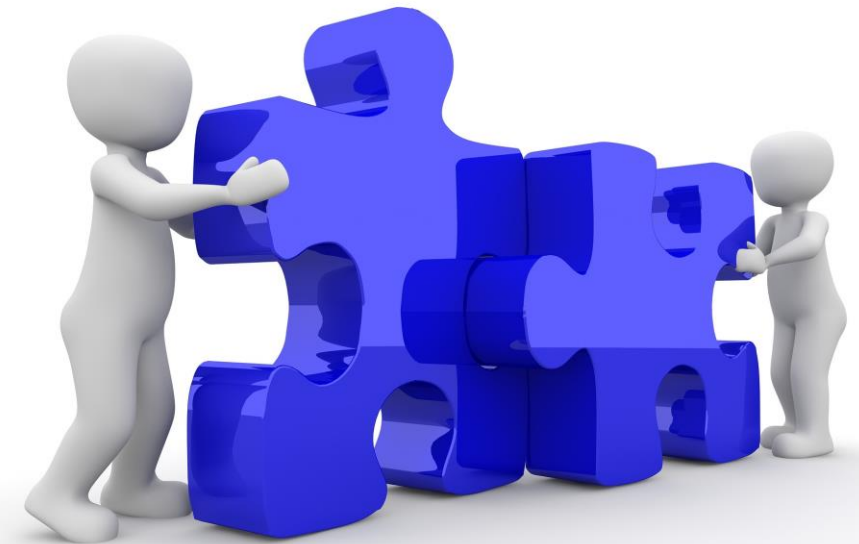
- Kuten kaikessa kaavoituksessa, myös kumppanuuskaavoituksessa kunta asettaa asemakaavoitukselle **tavoitteet**.
 - Kaavoituksen käynnistäminen pohjautuu kaupunginhallituksen/valtuuston päätöksen **kaavoitusohjelmasta** ja sen sisällöstä
 - Asemakaavan laatimista ohjaavat valtuuston hyväksymä **yleiskaava, investointiohjelmat ja kaupunkistrategia**
- Kun kunnan tavoitteet kaavan suhteen ovat kirkastuneet, järjestetään kumppanuuskaavoitusmallissa **kumppanihaku**.
 - Tavoitteena vuorovaikutteinen prosessi (MRL 5§ ja 6§)
- Suunnittelukilpailun pohjalta työstetään **(kaavaluonnoksesta) kaavaehdotus**.
- Tontinluovutuskilpailun pohjalta käynnistyy tonttien **myyntiprosessi**.
- Koska kumppanit työstävät rakennussuunnitelmiaan jo kaavaprosessin aikana, on rakentaminen mahdollista aloittaa heti kaavan valmistuttua.
- Kumppanuuskaavoituksen etuna:
 - yhteissuunnittelu ja parhaan mahdollisen osaamisen ja asiantuntemuksen käyttäminen, uudet ideat ja innovaatiot
 - toteutus on perinteistä mallia varmemmalla pohjalla
 - markkinaehtoisuus – eli se, että tontit menevät kaupaksi – on jo kaavaprosessin alkumetreillä testattu ja varmistettu
 - toteutusaikataulu on merkittävästi lyhyempi
 - investointien takaisinmaksuaika lyhenee, hankkeet tulevat kannattavammiksi



Kumppaninvalinta ja tontinluovutus

- Kuntalain 130 §:ssä säädetään kunnan omistaman kiinteistön luovutuksesta tai vuokrasopimuksen markkinaehtoisuuden määrittelystä.
 - Kiinteistöjä voidaan luovuttaa vain markkinaehtoisesti.
 - Markkinaehtoisuus varmistetaan joko järjestämällä tarjouskilpailu tai arvioimalla kohteen markkinahinta.
- Kumppaninvalinta ja tontinluovutus voi perustua:
 - Suunnittelukilpailuun, neuvottelumenettelyyn tai tarjouskilpailuun
 - Valitaan hankkeen tavoitteita palveleva menettely
 - Mahdollinen markkinavuoropuhelu ennen kumppanihakua
- Viranhaltijat esittävät parhaiten tavoitteita vastaavan kumppanin valitsemista päätöksentekijöille, jotka päättävät tontin myynnistä.
 - Päätöksenteossa kaksi erillistä prosessia → **Asemakaavan hyväksymispäätöksessä ei päätetä tontinmyynnistä, eikä tontinmyyntipäätöksessä päätetä asemakaavan sisällöstä**
- Kunnan intressissä on varmistaa, että parhaiten kaupungin tavoitteita vastaava toteutussuunnitelma toteutuu esitetyssä muodossa huomioiden kaavan reunaehdot.
- Kun myyntipäätös on tehty, laaditaan esisopimukset. Varsinainen kauppa tehdään, kun kaava on lainvoimaistunut.
 - Sopimusvaranto ja maanmyyntitulojen varmistaminen

Kun rakennushankkeen toteutussuunnitelmat tulevat osaksi kaavaprosessia, on kaavaprosessin osallisilla realistinen kuva siitä, millaiseksi ympäristö muuttuu kaavoitus- ja sitä seuraavan rakentamisprosessin seurauksena.



Esimerkkejä puurakentamisen edistämisestä

- Puurakentaminen tasavertaiseksi vaihtoehdoksi kaupungin suunnitteluprosessia kehittämällä
 - Työkirja puurakentamisen ominaisuuksista ja ohjaamisesta
 - Suunnitteluprosessin kehittäminen, ohjauskeinojen määrittäminen
- Markkinakartoitus puukerrostalorakentajille 2021
 - Näkökulmina asemakaavoitus, tontinluovutus, materiaali, hinta
 - Markkinavuoropuhelu Auertie 9 (Järvenpään Mestariasunnot)
- Anni-tädin kylän suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu
 - Laaturapainotteinen kilpailu
 - Rakennuksen pitkäikäisyys, korjattavuus ja kierrätettävyys (esim. massiivirakenne). Energiatehokkuus ja uusiutuvaa energiaa hyödyntävät ratkaisut. Resurssiviisaat, hiilijalanjälkeä pienentävät ja hiilikädenjälkeä kasvattavat ratkaisut.
- Asemakaavoitus: puupotentiaalin kartoitus mm. Ainolan aluekeskuksessa.
- Mannilantie 52 vähähiilinen kerrostalorakentamisen pilottihanke:
 - Uudet innovaatiot rakentamisessa sekä asumisessa
 - Hiilijalanjälkilaskenta ympäristöministeriön arviointimenetelmällä → pisteytys kilpailussa

Puurakentaminen on kallista, jos puusta rakennetaan betoniteollisuuden menetelmin ja lähtökohdin.

Huomioita puurakentamisen työkirjasta ja markkinakartoituksesta

- Asemakaavamääräysten ja rakentamistapaohjeiden asettaminen on vapaampaa kunnan ollessa sekä kaavoittaja että maanomistaja, jolloin tontit voidaan luovuttaa suoraan niiden rakentajille. Tällöin kunnalla on käytettävissään myös tontinluovutusehtojen laaja keinovalikoima.
- Asemakaava mahdollistaa ja kannustaa. Tontinluovutus luo kriteerit sekä asettaa tavoite/määräystason. Rakennusjärjestys pureutuu konkretiaan (käytetty ohjauskeinona hyvin vähän).
- Puurakentamiselle tonttivaranto.
- Toteutus/urakkamuodon valinta mahdollisimman varhain (KVR).
- Julkiset hankinnat:
 - Julkisella hankintayksiköllä on julkisia hankintoja koskevan nykyisin mukaan oikeus määrittää rakennusmateriaali.
 - Markkinavuoropuhelu ennen hankintaa.
 - Laatuksiteerien suosiminen mm. joustava tilaohjelma, hiililaskenta, elinkaarilaskenta
 - Porkkanat: lisärakennusoikeus, porrashuonehelipotukset, pisteytys

Puurakentamisen kilpailukyvyyn edistämiseksi tarvitaan hanketoistoja, joilla suunnittelu- ja tuotanto-osaaminen saadaan vakiinnutettua. Vakiintuneet toimintatavat vähentävät kustannusepävarmuutta ja lisäävät tietoutta eri materiaalien vahvuuksista, jolloin rakentamisen ohjaus kehittyy kohti materiaalineutraalia ja vähähiilisyteen keskittyvää hankeohjausta.

Kiitos!

