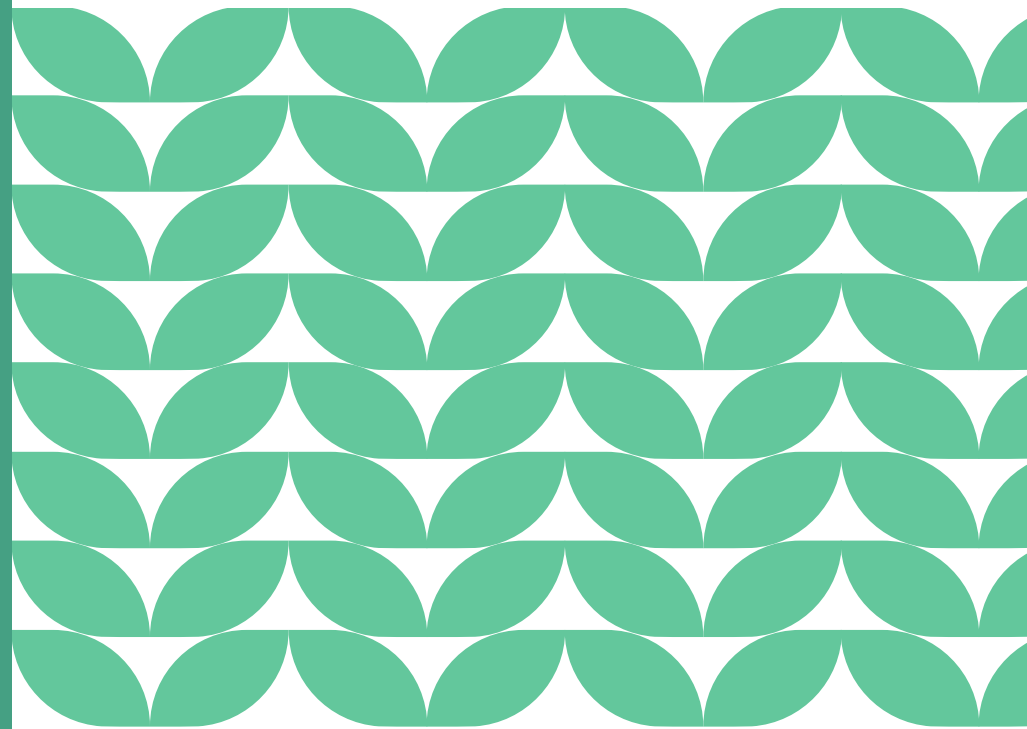


Kumppanuuskaavoitus

Hirsitaloteollisuuden vuosikokousseminaari 30-31.3.2023

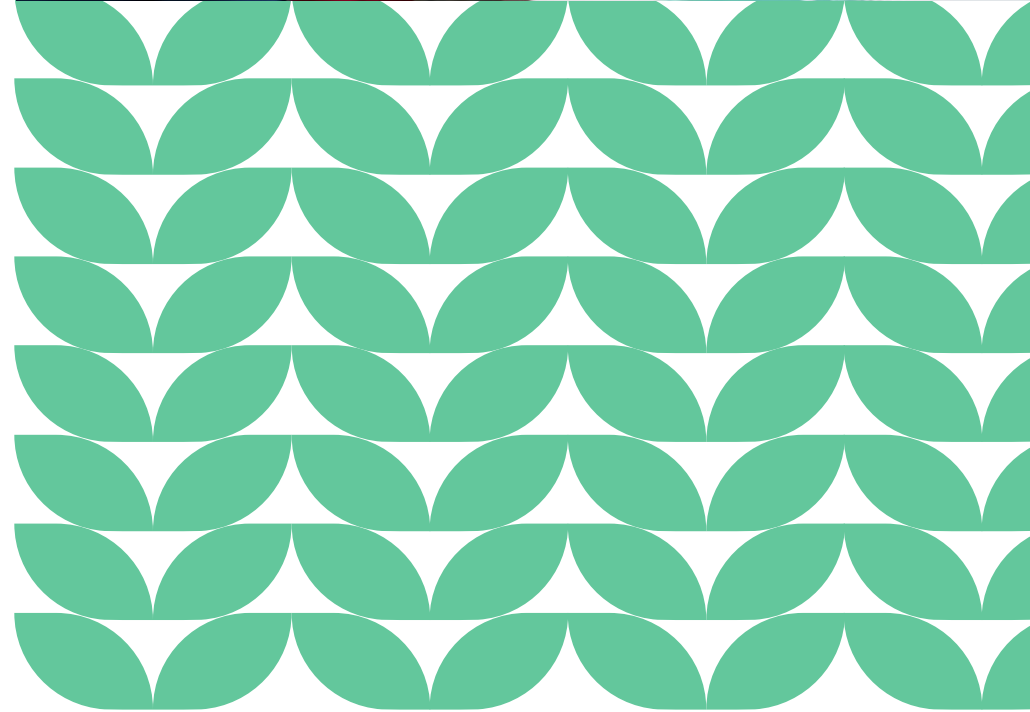


Järvenpää

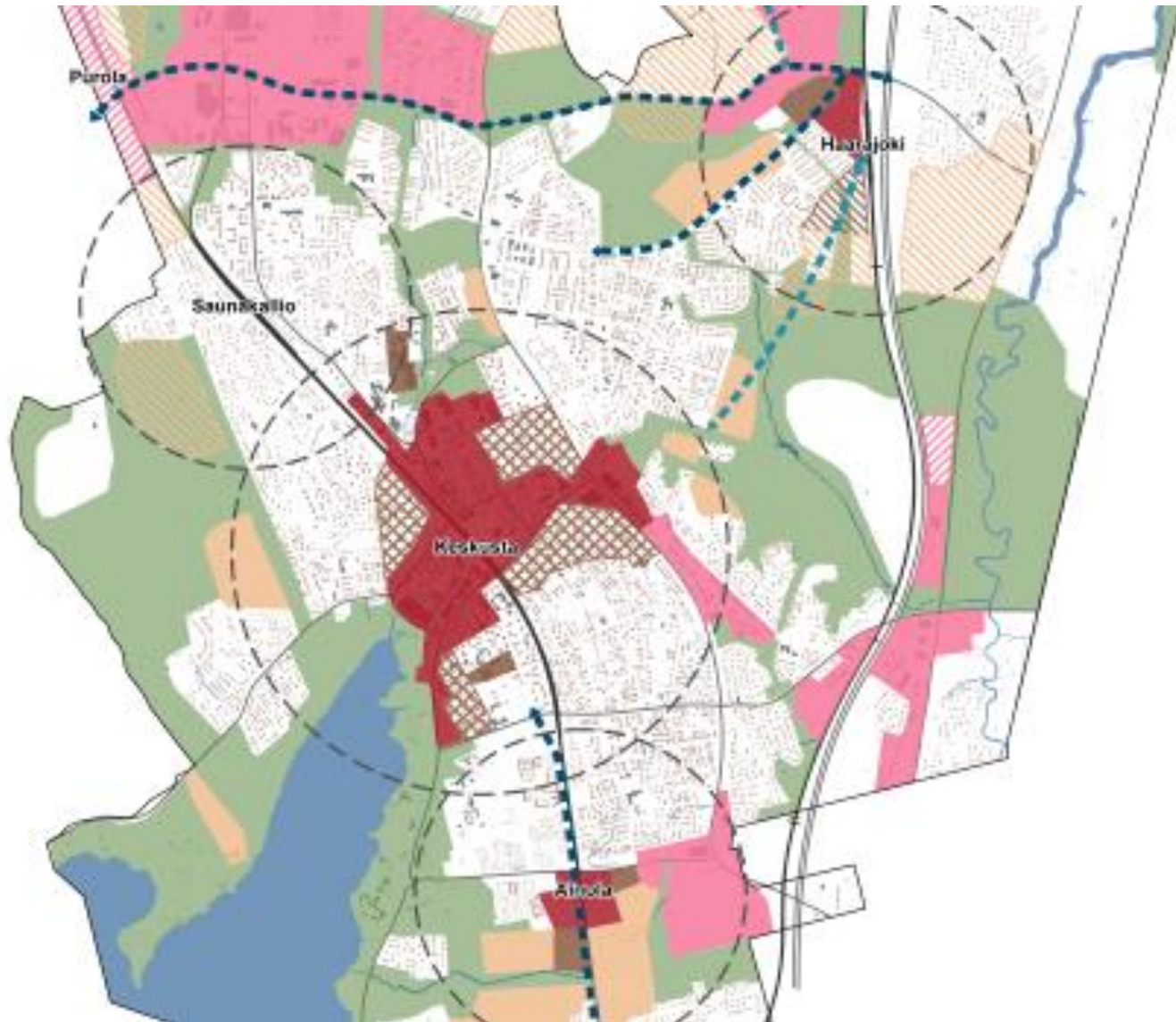


Järvenpää - Metropolialueen pohjoinen keskus

- Asukkaita 45 500
- Neljä junaseisaketta, matka-aika Helsinkiin 30min
- Suomen neljänneksi tiivein kaupunki
- *"Vahva kasvu jatkuu"*
 - Mennyt kehitys: kasvu keskimäärin 2,1 % (vuodesta 1968 lähtien)
 - Tuleva kehitys: tavoitteena kasvaa keskimäärin 1,8 % vuodessa
 - Uusia asuntoja noin 600-800 vuodessa



Yleiskaava toteuttaa kasvustrategiaa

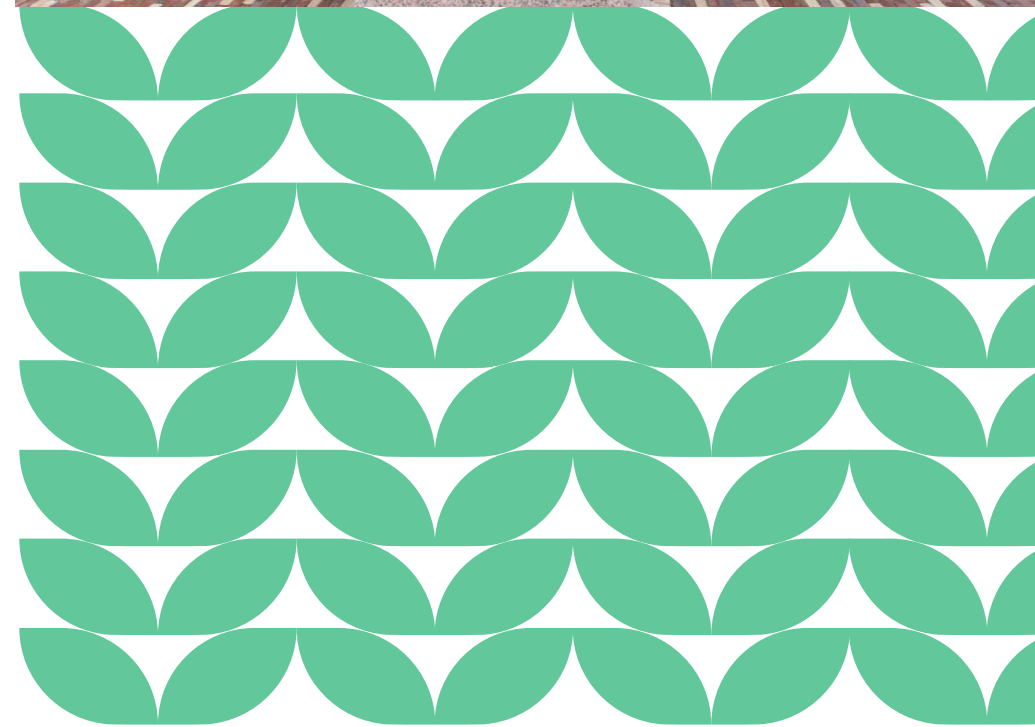


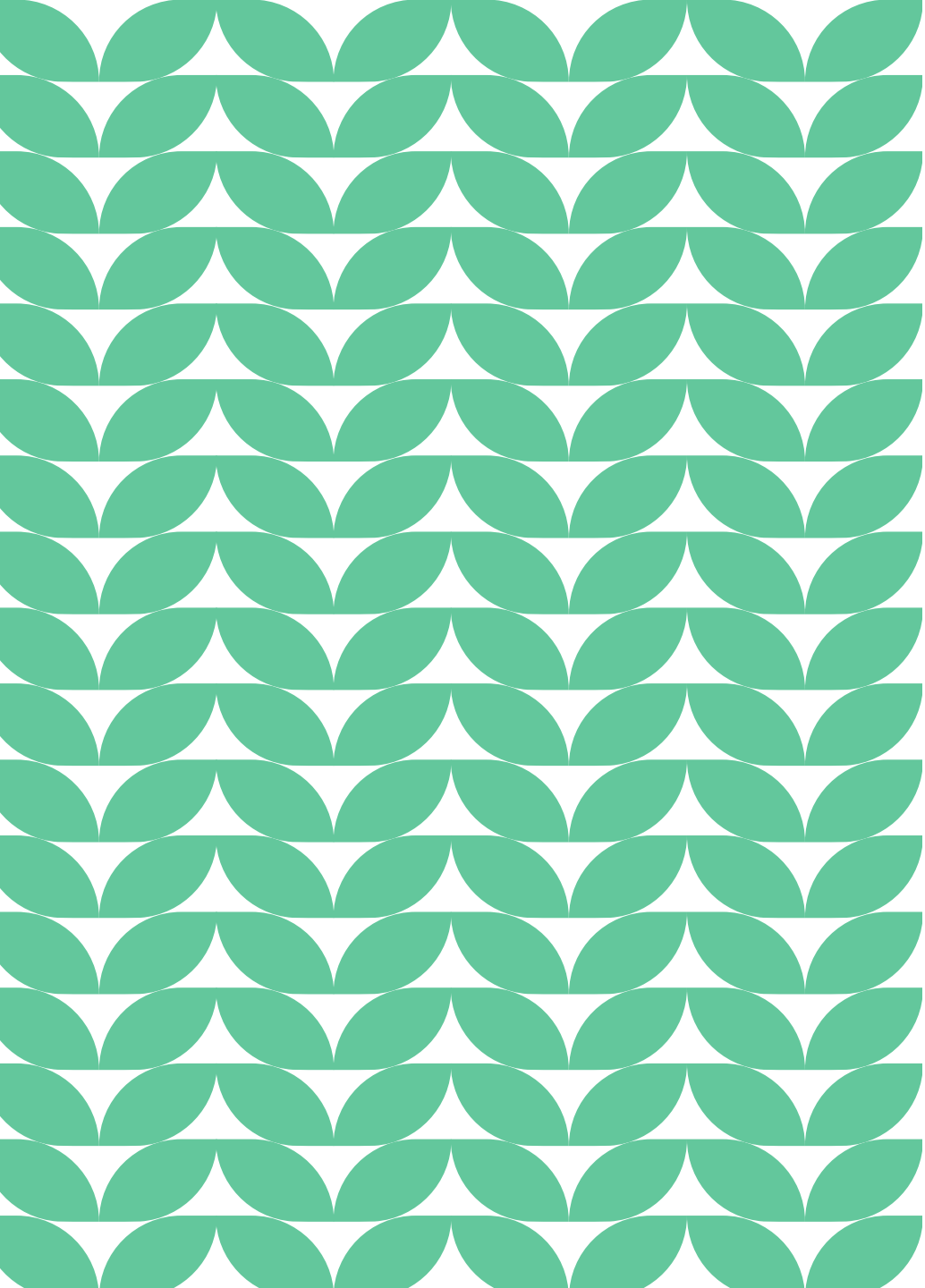
- Asemansuutujen tiivistäminen
- Etelä-Järvenpään kasvu
- Täydennysrakentaminen
- Keskustan kehittäminen

Muutostrendit

Vahvistetaan haluttuja trendejä ja ehkäistään ei-toivottuja

- Kaupungistuminen
 - Saavutettavuus (junat, kulkumuodot)
 - Tiiveys (kerrostalot)
 - Sekoittuneisuus (markkinaehtoista vai pakotettua?)
- Muuttoliike
 - Ei vain "maalta kaupunkiin", vaan isosta kunnasta pikkukuntaan
 - 2030-luvulla muuttoliike "taivaan valtakuntaan" voimakkain trendi
- Individualismi
 - asumisen konseptit (vuokra-asuminen, asuntokoko)
- Sinivihreät arvot
 - CO2 (tiiveys ei automaattisesti johda hyvin tuloksiin, prof. Junnila)
 - Viheralueet





Kumppanuuskaavoituksesta tullut vakiintunut toimintamalli Järvenpäässä

Asemakaavoitus Järvenpäässä

- Ei tehdä kaavoja varantoon, haetaan aina kaavakumppani.
- Keskimäärin noin 10 isompaa kaavoitushanketta kaavoituksen työpöydällä samanaikaisesti.

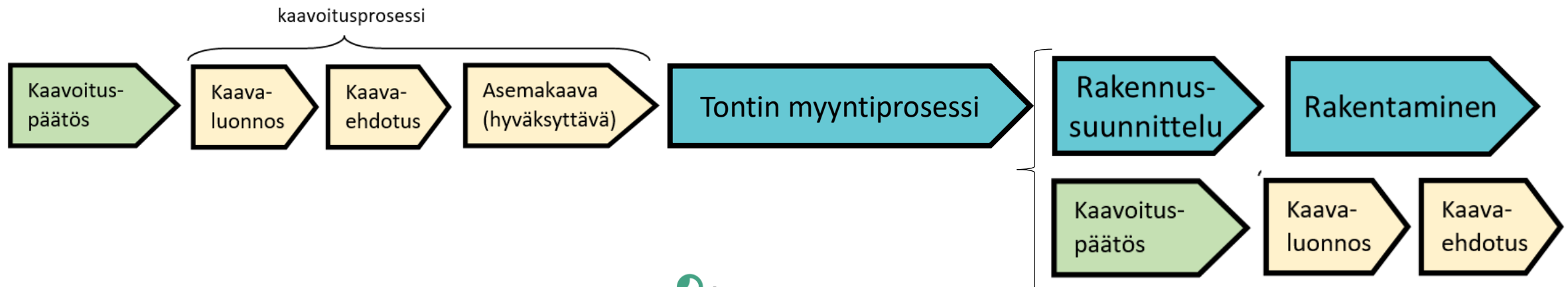
Asemakaavoituksen keskimääräisiä käsittelyaikoja:

- Espoo 37 kk
- Helsinki 29 kk
- Vantaa 24 kk
- Järvenpää 9 kk
- Kaavan käsittelyprosessi, kumppaninvalinnasta ja tontinmyynnistä erillinen prosessi.



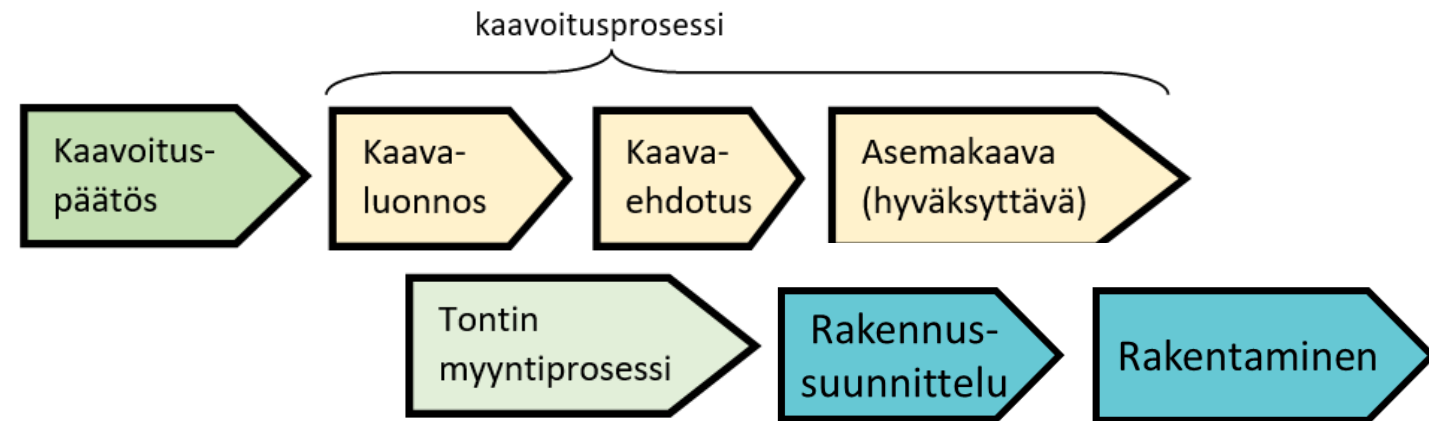
Perinteinen kaavoitusmalli

- Toisiaan seuraavat prosessit
 - kunta suunnittelee kaavoitusprosessin sekä infran suunnittelu- ja rakentamisprosessin
 - rakentajat suunnittelevat alueen rakentamisprosessin
- Ei tarvetta tai mahdollisuuksia kunnan ja rakennusliikkeiden väliselle yhteistyölle
- Tonttien myytävyyks heikkenee, 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.



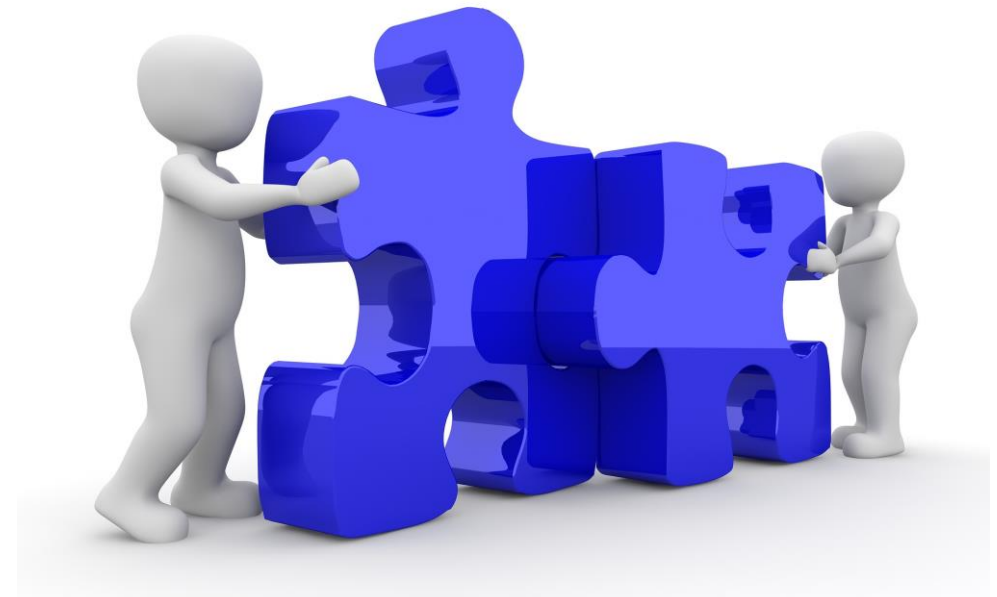
Kumppanuuskaavoitus

- Kuten kaikessa kaavoituksessa, myös kumppanuuskaavoituksessa kunta asettaa asemakaavoitukselle tavoitteet.
 - Kaavoituksen käynnistäminen pohjautuu kaupunginhallituksen päätöksen kaavoitusohjelmasta ja sen sisällöstä
 - Asemakaavan laatimista ohjaavat valtuuston hyväksymä yleiskaava, investointiohjelmat ja kaupunkistrategia
- Kun kunnan omat tavoitteet kaavan suhteen ovat kirkastuneet, järjestetään kumppanuuskaavoitusmallissa suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu.
 - Tavoitteena on löytää toteuttamiskelpoinen ratkaisu, joka tukee parhaiten kunnan asemakaavatyölle asettamia tavoitteita
- Tontinluovutuskilpailun pohjalta käynnistyy tonttien myyntiprosessi ja suunnittelukilpailun pohjalta työstetään kaavaluonnoksesta kaavaehdotus, jonka markkinaehtoisuus – eli se, että tontit menevät kaupaksi – on jo kaavaprosessin alkumetreillä testattu ja varmistettu.
- Koska kumppanit työstävät rakennussuunnitelmiaan jo kaavaprosessin aikana, on rakentaminen mahdollista aloittaa heti kaavan valmistuttua.
- Kumppanuuskaavoituksen etuna:
 - yhteissuunnittelu ja parhaan mahdollisen osaamisen käyttäminen
 - toteutusprosessi on perinteistä mallia varmemmalla pohjalla
 - toteutusaikataulu on merkittävästi lyhyempi
 - investointien takaisinmaksuaika lyhenee
 - hankkeet tulevat kannattavammiksi



Kumppaninvalinta ja myyntipäätöksen merkitys osana kaavoitusprosessia

- Kaavan hyväksymispäätöksissä ei päätetä tontinmyynnistä → eikä tontinmyyntipäätöksissä päätetä kaavan sisällöstä.
- Tontinmyyntipäätöksessä valitun kumppanin toteutus- ja rakennussuunnitelmat tulevat osaksi kaavaprosessia
 - niiden pohjalta yhdessä muiden kaavaselvitysten (lausunnot, palautteet, selvitykset) kanssa kaavaluonnoksesta valmistellaan kaavaehdotus
- Kunnan intressissä on varmistaa, että parhaiten kaupungin tavoitteita vastaava toteutussuunnitelma toteutuu esitetystä muodosta huomioiden kaavan reunaehdot.
- Kun rakennushankkeen toteutussuunnitelmat tulevat osaksi kaavaprosessia, on kaavaprosessin osallisilla realistinen kuva siitä, millaiseksi ympäristö muuttuu kaavoitus- ja sitä seuraavan rakentamisprosessin seurauksena.



Toteutuksen keskeisimpiä haasteita kaupungin näkökulmasta

- Ekonomian tulee toimia kaikissa ratkaisuisissa
 - Konseptin kaupallinen toimivuus
 - Nykyinen markkinatilanne
- Pitkät aikajänteet
 - kysyntä reagoi nopeasti, tarjonta hitaasti
- Suunnittelu ja toteutus "polkumaista"
 - aikaisemmat ratkaisut ja päätökset vaikuttavat merkittävästi tuleviin ratkaisumahdollisuuksiin
 - linjakuus ja pitkän tähtäimen suunnitelmat keskiössä
- Ihmiset tekevät päätökset (excelit ei riitä, tarinan pitää toimia)
 - Kunnallinen päätöksentekoprosessi
 - Intressien yhteensovittaminen
 - Luottamus (kuntien kaksoisjohtamisen malli: viranhaltijat vs päättäjät)

Kiitos!

