

KEHITTÄMISALUE TOIMINTAEDELLYTYSTEN PARANTAMINEN



NEWSEC VALUATION OY

3.9.2015

THE FULL SERVICE PROPERTY HOUSE

TAVOITTEET JA TUTKIMUSKYSYMYKSET

TUNNISTAA

- Milloin kehittämisalueen menettely on paikallaan? Minkälaisiin maankäytön muutos- ja kehitystilanteisiin menetelmän toivotaan tuovan ratkaisuja?
- Mitä lisäarvoa menettely tuo nykyisellään?
- Millaista maapolitiikan työkalua tarvitaan nykyisten lisäksi kuntien ja markkinoiden näkökulmasta?
- Miten menettely linkittyy tyypilliseen aluekehitysprosessin eri vaiheisiin?

MÄÄRITELLÄ

- Kehittämisalueen pelisäännöt yhteistyölle ja päätöksenteolle eri osapuolten välillä
 - Taloudellisten kustannusten ja tulojen tasapuolisen jakautumisen sekä riskien jakautumisen periaatteet
 - Perusrunko kunnille menettelyn käynnistämiseksi ja toimintamalleiksi
 - Reunaehdot eri työkalujen käytölle ja toiminnallisuudelle
- Miten menetelmää pitäisi kehittää?
- Miten päätöksentekoketju jakautuu valtio - kunnallispolitiikka – yksityinen – asukkaat/käyttäjät?

Kehittämistyön reunaehdot, esim. kaavoitus- ja veropolitiikka

KEHITTÄMISALUEET, SAKSAN MALLI

KOLME TYÖKALUA ALUEKEHITTÄMISEEN

1. *Projekti- ja infrastruktuurisuunnitelma*

- Laillisesti sitova maankäyttösuunnitelma erityisille pieniriskisille yksityisvetoisille projekteille
- Riski kohdistuu yksityisille

2. *Kaupunkirakentamisen sopimus*

- Vastaa suomalaista maankäytösopimusta, etenkin toimenpidevelvoitteiden osalta
- Riski jakautuu julkisen ja yksityisen sektorin välille

3. *Kaupunkikehittämisen toimenpiteet, Kehittämisaalue*

- Julkisen sektorin vetämä hanke suurille kehittämisalueille, projekteja joiden taloudelliset riskit ovat liian suuret yksityisille sijoittajille
- Julkinen sektori johtaa ja rahoittaa aluekehityksen
- Yksityiset sijoittajat tulevat rakentamaan alueen
- Julkinen sektori kantaa taloudelliset riskit

Wasserstadt Oberhavel, Berliini



KEHITTÄMISALUEET, SAKSAN MALLI

KEHITYSALUE JA -YRITYS

- *Yritysalue, Enterprise zone EZ*
 - Pieniä paikallisten viranomaisten nimeämiä alueita
 - Alue nimetään 10 vuodeksi, jolta ajalta alueelle sijoitettava pääoma vapautetaan 100 % veroista ja liiketoiminta maksuista
- *Kaupunkikehitys yritys kaupunkikehitysalueella*
 - Vastaavat laajojen alueiden uudelleenkehityksestä
 - Valtionhallinto määrittää alueen, yrityksen sekä määräajan toteuttamiseksi
 - Vie valtuuden ja päätäntävällän paikallishallinnolta,
 - Julkisrahoitteinen ulkopuolinen toimija joka vastaa alueen kehityksen kokonaiskuvasta ja toteutuksesta. Esimerkiksi Länsi Metron toimintamallissa on samoja piirteitä
 - Toimii katalyyttinä luoden viitekehityksen yksityisille investoinneille, ei toimi kehittäjänä
 - Käytetty kehitysmalli kun tarvitaan pitkäkestoinen fokus ja erityisiä kehitystoimenpiteitä jolloin *kehitysyritys* tuo tarvittavan muutoksen ja maksimoi yksityiset investoinnit

East Quayside, Newcastle



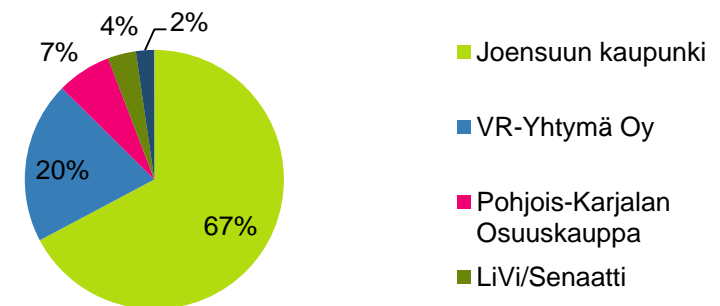
JOENSUU, ASEMANALUE

ASEMANSEUTU

- Alue sijoittuu Joensuun keskustan itäpuolelle, rautatie- ja linja-autoaseman yhteyteen. Alueella toimii lisäksi Sokos Hotel Kimmel.
- Nykyinen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on hyödynnetty alueella lähes kokonaan
- Kaupunki on alueen suurin maanomistaja, omistaa yli 2/3 alueen maa-alasta
- Kaupungin maanomistus keskittyy katu-, puisto- ja viheralueisiin



Maanomistajat, kokonaisala 13 ha



JOENSUU, ASEMANALUE

TAVOITTEET

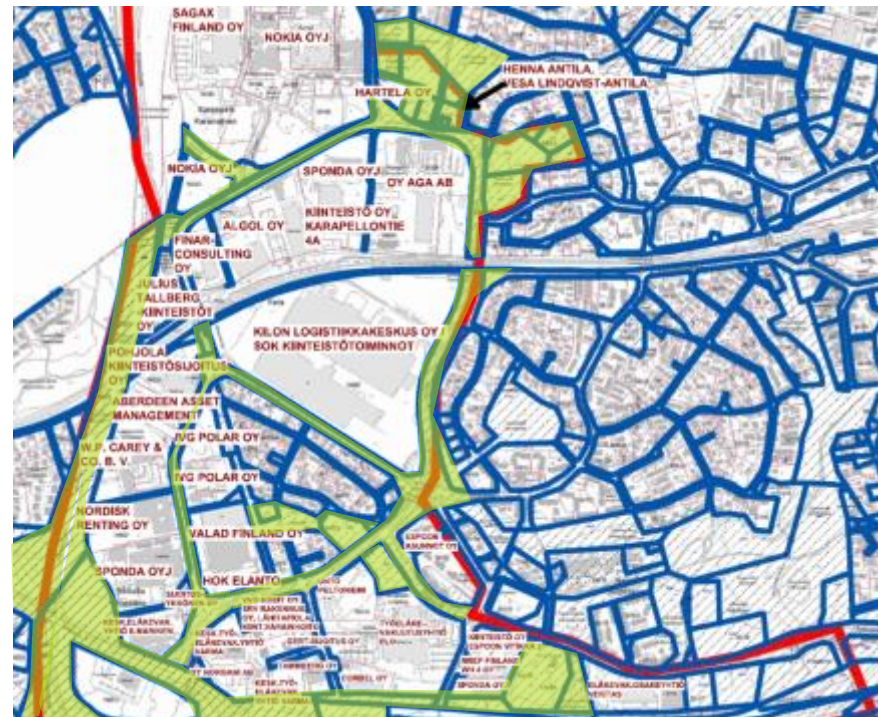
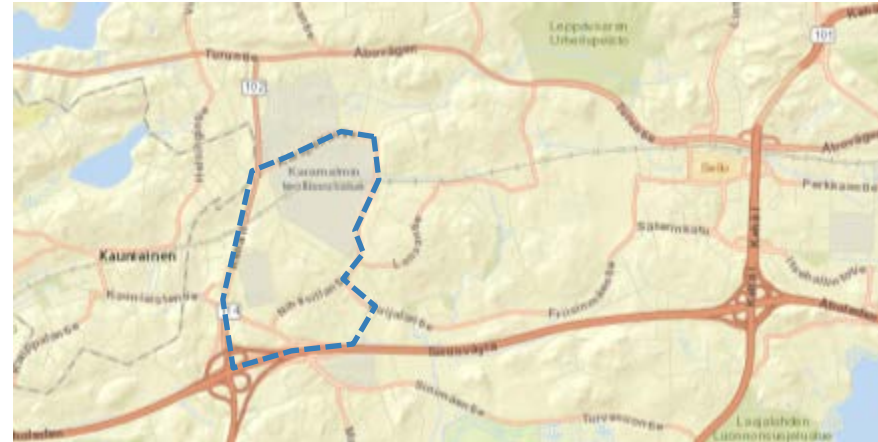
1. Matkailijoiden joustava ja turvallinen liikkuminen kaikilla eri matkustusmuodoilla on turvattava.
2. Rakentamisen toteutus on voitava tehdä vaiheittain riippumatta yksittäisen maanomistajan ratkaisuista.
3. Matkakeskuksen paikka säilyy suunnittelualueella.
4. Alueelle järjestetään keskitetty paikoitus, jossa huomioidaan matkustajien, liike-elämän ja asumisen tarpeet.
5. Edellytysten luominen merkittävän uuden matkailukohteen syntymiselle.
6. Suunnittelualan tehokas taloudellinen hyödyntäminen rakentamiseen osana symmetristä kaupunkia.
7. Rakennusten suojeluarvojen huomioiminen.
8. Suunnittelu- ja toteutuskustannusten oikeudenmukainen jako suhteessa saatuihin hyötyihin.



ESPOO, KERA

KERAN ALUE

- Alue sijoittuu junaradan varteen, Keran aseman läheisyyteen
- Nykyisin työpaikka-alue, jota hallitsee S-ryhmän logistiikkakeskus. Logistiikkakeskuksen toiminta siirtyy Sipooseen vaiheittain vuoteen 2018 mennessä
- Alueen maanomistus on erittäin hajautunut kiinteistösijoittajille, -rahastoille sekä käyttäjäorganisaatioille
- Alue on suurimmaksi osaksi rakennettu, mutta rakennusoikeuteen verrattua rakennusvarantoa on vielä huomattavasti



ESPOO, KERA

TAVOITTEET

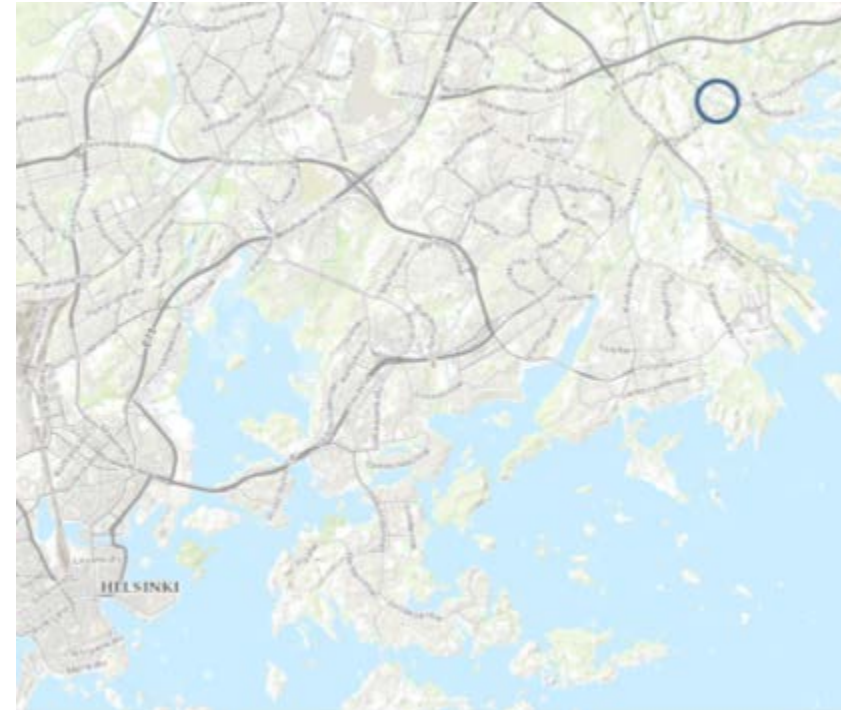
1. Alueen luonne tulee muuttumaan työpaikka-alueesta asuntopainotteisemmaksi alueeksi
2. Mitoituksena tutkitaan vaihtoehtoja, joissa kokonaismitoituksena on 6 000 -- 15 000 asukasta ja 8 000 - 14 000 työpaikkaa. Alueesta tavoitellaan ensisijaisesti ei-korkean rakentamisen keskusmaista aluetta.
3. Keran aluetta kehitetään edelleen seudullisesti merkittävänä työpaikka-alueena. Alueelle mahdollistetaan monimuotoinen työpaikkakehitys
4. Maankäytön kehittämisessä otetaan huomioon ja pyritään mahdollistamaan myös Turun ja Helsingin välisen radan (rantarata) sekä Kehä II, Turuntien ja Turunväylän kehittämismahdollisuuksien turvaaminen.



HELSINKI, KÄRR

KÄRRIN ALUE

- Kärr sijaitsee Östersundomissa Sipoolta lunastamalla alueella.
- Nykyisessä käytössä suurelta osin rakennettu omakotitaloalue
- Alueen maanomistus on tällä hetkellä pirstaloitunut usean yksityisen maanomistajan kesken, ja Helsingin kaupungin maanomistus on alueella pientä (8%).
- Östersundomin osayleiskaavaluonnoksessa alue kuuluu pääosin kaupunkipientalovaltaiseen alueeseen (tehokkuus 0,4-0,8 ja kerroskorkeus enintään 3).



HELSINKI, KÄRR

TAVOITTEET

1. Alueen luonne tulee muuttumaan enemmän kaupunkimaiseksi alueeksi.
2. Keskeinen lähtökohta kaavan laatimiselle on Helsingin kaupungin linjaus raideyhteyksien varteen keskittyvästä asuinrakentamisesta.
3. Alueen rakentumista tukee Östersundomin metron linjaus. Kärrin alue sijaitsee noin 400 metrin päästä Östersundomin kaavaillusta metroasemasta.
4. Maanomistuksen hajanaisuus ja omistajien erilaiset preferenssit liittyen omistuspolitiikkaan luo merkittävää lisähaastetta. Lisäksi valta osa maaomistajista asuu itse tällä hetkellä tonteillaan.



VAASA, KLEMETILÄ

KELEMNTTILÄN ALUE

Alue koostuu kolmesta osa-alueesta (A, B ja C).

- Alue A, noin 20 ha
 - Vanha teollisuusalue, kaupungin omistus noin 13 ha (20 vuokratonttia, suurin osa päättyy 2025 mennessä), yksityisiä tontteja (noin 7 ha)
 - Asemakaava vanhentunut, toiminta muuttunut vanhasta teollisuuskaavasta liikekäyttöön (autokauppaa yms.)
 - Kaavamuuos vireillä, asetettu rakennuskieltoon vuonna 2014
- Alue B, noin 15,5 ha
 - VR-yhtymä Oyj:n omistuksessa oleva vanha ratapiha (noin 7,8 ha)
 - Liikennevirasto (noin 7,7 ha)
 - Muutamia arvottomia rakennuksia
 - Pilaantuneisuutta, puhdistamiskustannukset tasoa 0,5-1 milj. € (karkea arvio)
- Alue C, noin 10 ha
 - Kokonaan kaupungin omistuksessa ja pääosin omassa käytössä oleva varikkoalue
 - Liittyy suoraan em. kokonaisuuteen



VAASA, KLEMETILÄ

TAVOITTEET

1. Tavoitteena on Vaasan keskustan laajentuminen Klemettilään. Alue on Vaasan keskustastrategian keskeisintä kehittämisaluetta; kerrosalaa koko Klemettilän alueella 400 000 k-m², asukkaita koko alueella noin 7000. Tällä hetkellä työpaikkoja koko Etelä-Klemettilän alueella noin 700, joita on tavoitteena lisätä.
2. Alueen luonne tulee muuttumaan teollisuus-alueesta liike- ja asuntopainotteiseksi alueeksi. Yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta (C) ja palvelujen, kaupan ja hallinnon aluetta (P1)
3. Kaupungin ensisijainen toive on saada hankittua maat omistukseensa ja kehittää aluetta oman aikataulunsa mukaan.
4. Alueen kehittämiseen ja maapolitiikkaan liittyvät haasteet koskevat erityisesti osa-alueita A ja B.



Maanomistustilanne

TAVOITTEET JA TUTKIMUSKYSYMYKSET

TUNNISTAA

- Milloin kehittämisalueen menettely on paikallaan? Minkälaisiin maankäytön muutos- ja kehitystilanteisiin menetelmän toivotaan tuovan ratkaisuja?
- Mitä lisäarvoa menettely tuo nykyisellään?
- Millaista maapolitiikan työkalua tarvitaan nykyisten lisäksi kuntien ja markkinoiden näkökulmasta?
- Miten menettely linkittyy tyypilliseen aluekehitysprosessin eri vaiheisiin?

MÄÄRITELLÄ

- Kehittämisalueen pelisäännöt yhteistyölle ja päätöksenteolle eri osapuolten välillä
 - Taloudellisten kustannusten ja tulojen tasapuolisen jakautumisen sekä riskien jakautumisen periaatteet
 - Perusrunko kunnille menettelyn käynnistämiseksi ja toimintamalleiksi
 - Reunaehdot eri työkalujen käytölle ja toiminnallisuudelle
- Miten menetelmää pitäisi kehittää?
- Miten päätöksentekoketju jakautuu valtio - kunnallispolitiikka – yksityinen – asukkaat/käyttäjät?

Kehittämistyön reunaehdot, esim. kaavoitus- ja veropolitiikka

TYÖN SISÄLTÖ TIIVISTETTYNÄ

Työ koostuu kolmesta vaiheesta, jotka tukevat ja täydentävät toinen toisiaan:

A. TAUSTATYÖ

- Tavoiteasetanta kehittämisalumenettelyn kehitystyölle
- Menettelyn käytöstä aikaisemmin saatujen kotimaisten kokemusten sekä kansainvälisten toimintamallien viitekehyyksen koostaminen
- Alustavat yhtenevät raamit simulointivaiheelle ja esimerkkialueille
- Simulointivaihe
- Taustatyövaihe tehdään yhdessä *ohjausryhmän* kanssa.

B. SIMULOINTI ESIMERKKIALUEILLA

- Kehittämisalumenettelyn simulointi esimerkkialueille
- Aluekohtaisten tavoitteiden, aikataulun ja haasteiden huomiointi simuloinnissa
- Aluekohtaiset periaatteet ja reunaehdot hyötylaskennalle
- Alustava toimenpidesuunnitelma ja prosessikuvaus kehittämisalumenettelyn aloittamiseksi
- Simulointivaihe tehdään yhdessä *simulointiryhmien* kanssa
- Tarkka sisältö sovitaan kunkin kunnan kanssa erikseen

C. JOHTOPÄÄTÖKSET JA KEHITYSEHDOTUKSET

- Sisältö suunnitellaan *ohjausryhmän* kanssa
- Simulointien tulosten läpikäynti seminaaripäivän aikana, johon *ohjaus-, simulointi ja seurantaryhmät* osallistuvat
- Kehitysehdotukset kehittämisalumenettelylle
- Yleinen prosessikuvaus menettelyn hyödyntämiseksi

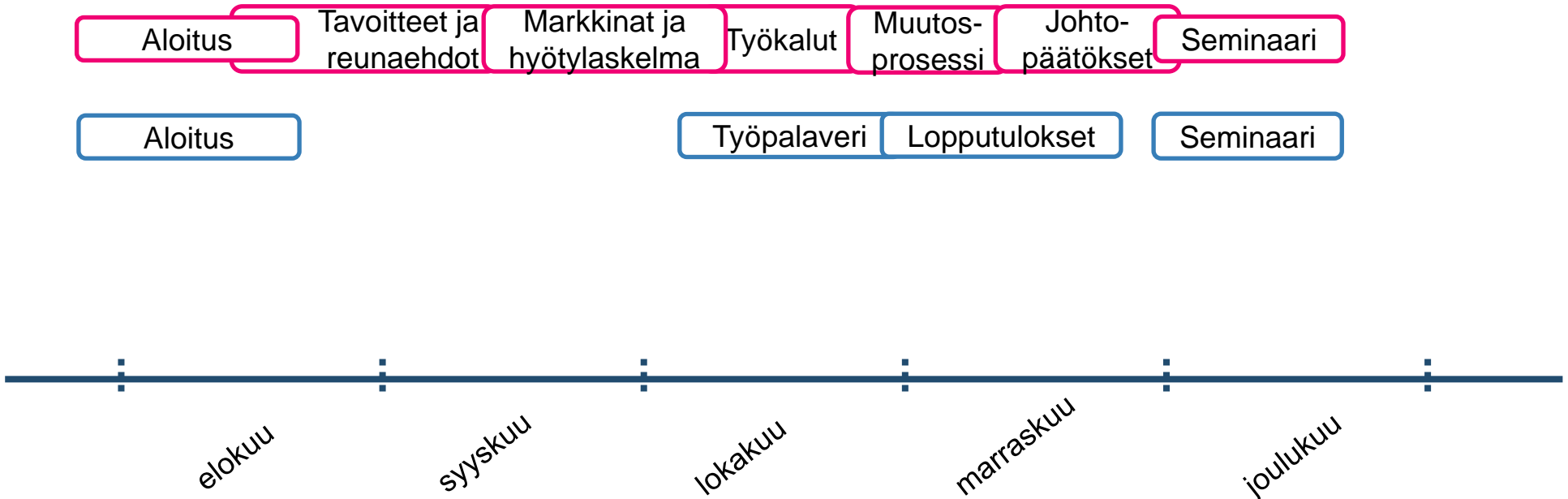


ALUSTAVA-AIKATAULU

Selvitystyön on ennakoitu kestävän noin 6 kuukautta.

- Nykytila ja esimerkkialueiden kehittämisen reunaehdot sekä tavoitteet kartoitetaan ennen lomakautta
- Seuranta-/ohjausryhmän aloituspalaveri syyskuussa
- Päätösseminaari marras- joulukuussa 2015

Alla työn vaiheistuminen ja yhteistyö ryhmittäin



ULKOPUOLISET NÄKÖKULMAT

- Verotus, kuntaliiton veroasiantuntija
- Rahoitus, Kuntarahoitus/Inspira
- Markkinat, rakennusliikkeet ja sijoittajat
- Keskeisimmät yhteistyötahot, VR, LiVi, Senaatti
- Valtion rooli, YM
- .
- .