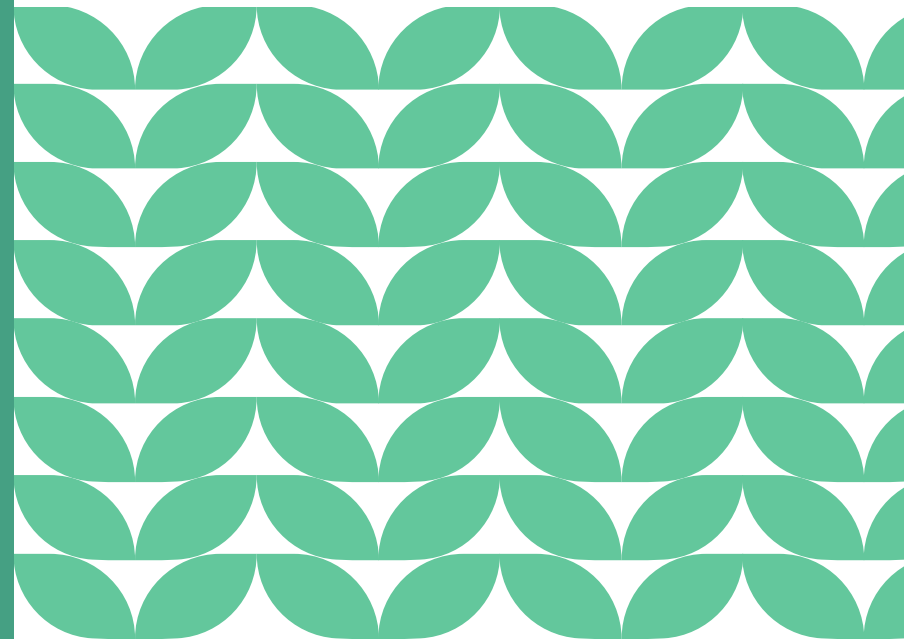


Kumppanuuskaavoitus ja kumppanivalinnat

Juhana Hiironen, Maankäyttöjohtaja



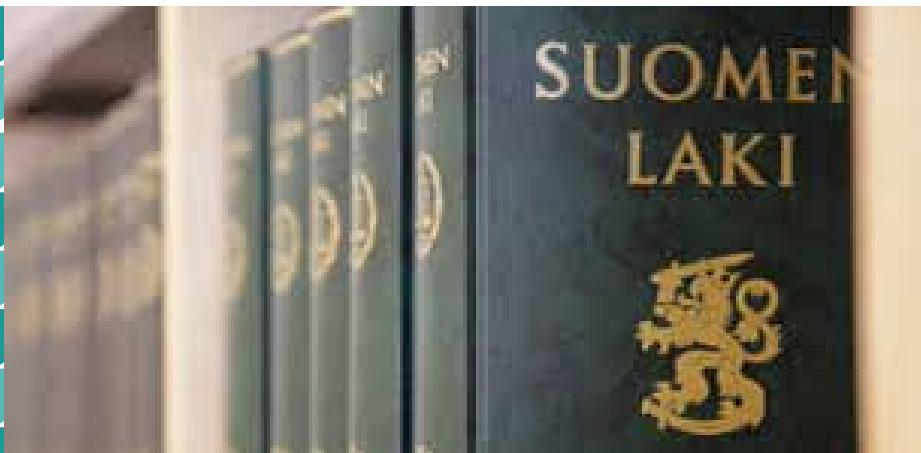
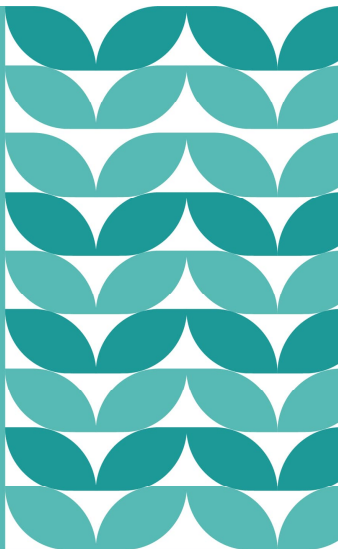
Asemakaavoilla toteutetaan **kaupunkistrategiaa**. Taloussuunnitelmassa vahvistetaan asemakaavoituksen resurssit ja **investointiohjelmissa** asemakaavojen toteuttamismahdollisuudet. **Kaavoitussuunnitelmassa** päätetään, mitä kaavoitetaan. Kaavoitusprosessi on **lakisääteinen**.



JÄRVENPÄÄVISIO 2030

Järvenpääläiset voivat hyvin ja asiat hoituvat sujuvasti

Metropolialueen pohjoisessa keskuksessa



MISSIO **Rakennamme yhdessä kaupunkia, jossa järvenpäälaisellä on turvalliset juuret ja kantavat siivet**

PAINO-
PISTEET

Kestävä ja
hallittu kasvu

Vireä
kaupunkielämä

Ajoissa
auttaminen

ARVOT



Oikeudenmukaisuus

Läpinäkyvyys ja osallisuus
synnyttävät oikeudenmukaisuutta



Rohkeus

Luottamus luo arkipäivän rohkeutta



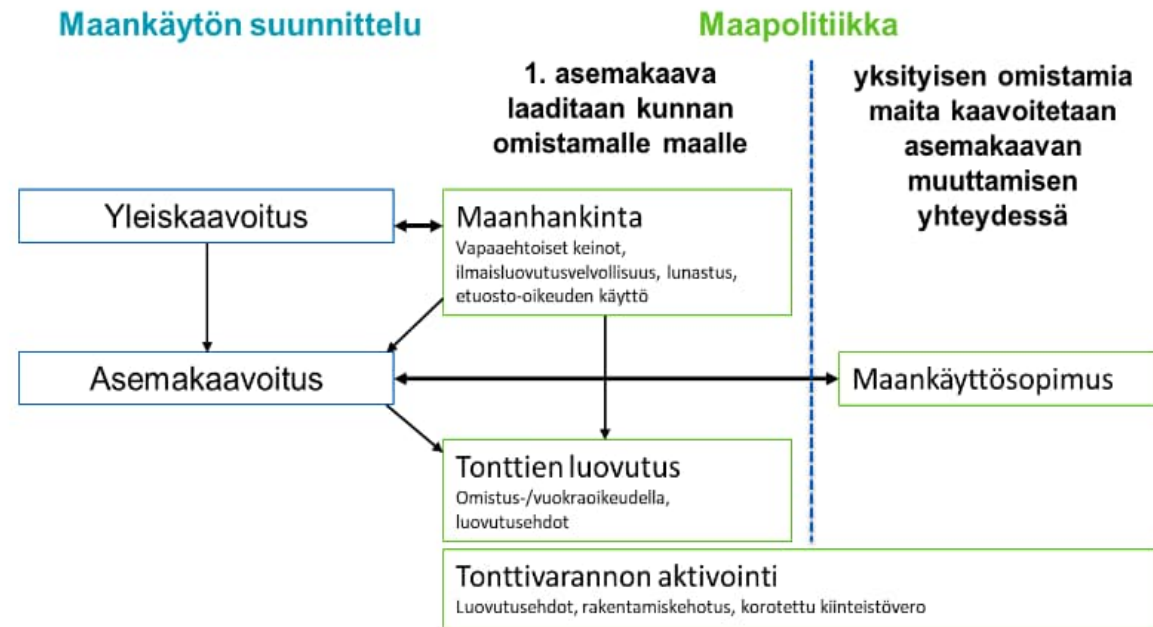
Vastuullisuus

Kestävät valinnat lisäävät vastuullisuutta



Kumppanuuskaavat maankäyttöpolitiikan näkökulmasta

- Syyskuussa 2023 vireillä on 17 asemakaavaa, joista
 - 3 kaavaa sijoittuu kaupungin maalle, ja
 - 14 kaavaa yksityisen maalle
- Yksityisen maalle sijoittuvissa kaavoissa kaupunki ei valitse eikä voikaan valita rakentajakumppania hankkeeseen
 - kaupungin sopimussuhde on näissä tapauksissa maanomistajan kanssa
- Kaupungin omalle maalle sijoittuvissa asemakaavoissa kaupunki voi valita kumppanin kaavoitusprosessiin
 - Svengi (Posti & Volare - neuvottelumenettely)
 - Stenbacka (Lapti – tarjouskilpailu)
 - Anni-tädin kylä (Hyvä Koti, VRP – osittainen tarjouskilpailu)
- Valtaosa kaavoista on siten muita kuin kumppanuuskaavoja



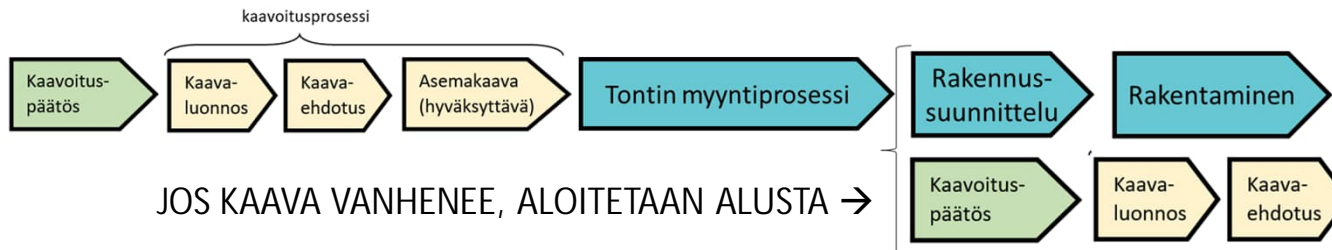
Kumppanin valinta erilaisissa hankkeissa

- 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 (=mikä hinta olisi ollut, jos olisi järjestetty tarjouskilpailu).
- Kumppanuuskaavoihin voidaan valita kumppanit joko
 - tarjouskilpailun tai
 - neuvottelumenettelyn kautta
- Tämä esitys käsittelee sitä, miten menettelyä voitaisiin kehittää niissä kumppanivalintatilanteissa, joissa valinta pohjautuu tarjouskilpailuun
- Tarjouskilpailussa kaupunki etsii itselleen kumppania, joka parhaiten tukee kaupungin tavoitteiden toteutumista

INFO: neuvottelumenettely vai tarjouskilpailu?

- Neuvottelumenettely on tarkoituksenmukainen menettely yritysten sijoittautumistapauksissa ja pienemmissä kaavahankkeissa
 - Kilpailuun osallistuminen vaatii kilpailuun osallistujalta merkittäviä panostuksia, minkä johdosta tarjouskilpailu ei ole tarkoituksenmukainen kumppanivalintamenettely pienissä kaavahankkeissa (riskit suuret suhteessa mahdolliseen voittoon)
 - Pienemmillä (ja paikallisilla) rakennusliikkeillä ei ole mahdollisuuksia osallistua (ja menestyä)
- Tarjouskilpailu on tarkoituksenmukainen menettely suurissa asemakaavahankkeissa
 - Järvenpäässä optimaalinen hankekoko on noin 3000 - 3500 k-m²
 - Tarjouskilpailu on soveltuva menettely tapauksissa, joihin sisältyy useampi kuin yksi hanke (kokonaishankekoko noin 6000 k-m²)

Kumppanuuskaava vs. perinteinen kaava

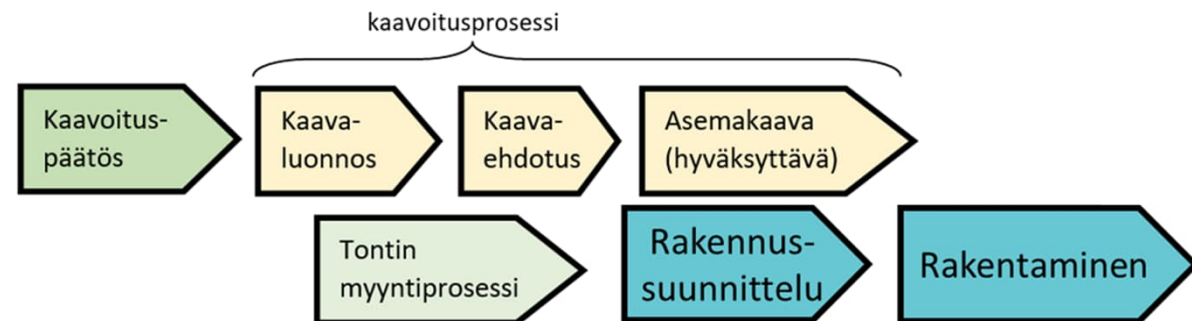


INFO: PERINTEINEN ASEMAKAAVA

- Perinteisessä kaavassa kunta suunnittelee kaavan ja infran, minkä jälkeen rakentajat suunnittelevat alueen rakentamisen.
- Ei kaupungin ja rakennusliikkeiden välistä yhteistyötä kaavoitusprosessin aikana
 - Tonttien myynti vaikeaa
 - Investointien takaisinmaksuaika pitenee.
- Mitä pidempään tontit ovat myymättä, sitä suuremmalla todennäköisyydellä kaava vanhenee kokonaisuudessaan, jolloin koko prosessi on aloitettava alusta.

INFO: KUMPPANUUSKAAVA

- Kunta asettaa asemakaavalle tavoitteet, joiden pohjalta etsitään suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun kautta kumppani, jonka tarjoama ratkaisu parhaiten tukee tavoitteiden toteutumista
- Suunnittelukilpailun pohjalta työstetään kaavaehdotus, jonka markkinaehtoisuus on jo kaavaprosessin alkumetreillä varmistettu.
- Koska kumppanit työstävät rakennussuunnitelmiaan jo kaavaprosessin aikana, on rakentaminen mahdollista aloittaa heti kaavan valmistuttua.
- Toteutusprosessi on perinteistä mallia varmemmalla pohjalla. Toteutusaikataulu on kumppanuuskaavoituksessa merkittävästi lyhyempi, mikä tarkoittaa sitä, että investointien takaisinmaksuaika lyhenee, ja hankkeet tulevat kannattavammiksi.



Toimivalloista

Kaupunginvaltuusto

- Asettaa tavoitteet strategiassa ja poliittisissa ohjelmissa (asunto, elinkeino)
- Antaa resurssit (investoinnit, käyttötalous)
- Hyväksyy kiinteän omaisuuden luovutukset siltä osin kun kauppahinta yli miljoona euroa (ts. kaikki tarjouskilpailuun pohjautuvat kumppanivalinnat ja myyntipäätökset)
- Hyväksyy muut kuin vähäiset asemakaavamuutokset (ts. kaikki kumppanuuskaavat)

Kaupunginhallitus

- Päättää käynnistyvät kaavat kaavoitussuunnitelmassa
- Yleistoimivalta maaomaisuudesta
- Hyväksyy tonttikaupat tai esittää kaupunginvaltuustolle niiden hyväksymistä

Kaupunkikehityslautakunta

- Ohjaa asemakaavoitusta
- Allokoi resursseja käyttösuunnitelmassa
- Ei vastaa maaomaisuuden luovutuksesta eikä voi siten tehdä myyntipäätöksiä
- Lautakunnalla on kumppanivalinta-tilanteessa asiantuntijarooli
 - antaa esim. lausunnon *”kilpailussa esitetty suunnitelma tukee kaavasuunnittelun tavoitteiden toteutumista”*
 - Esim. Helsingin hallinto-oikeus 1.6.2023 (Sävelpuiston kumppanivalinta ja myyntipäätös)

Viranhaltijat

- Vastaavat päätösten valmistelusta
- Valmistelua ohjaa hyväksytyt suunnitelmat, päätökset ja ohjelmat
- Resurssit mahdollistavat tai ovat mahdollistamatta asemakaavat

Ehdotus kumppanivalintaprosessin kehittämiseksi

- Ehdotetaan, että toimielin (lautakunta → hallitus) hyväksyy *yleiset kumppanivalintakriteerit*, joita voidaan tapauskohtaisesti täydentää *erityisillä kumppanivalintakriteereillä*
- Ehdotetaan, että kaupunkikehityslautakunta osallistuu kumppanivalintakriteerien laatimiseen kussakin kumppanivalintatilanteessa
 - Viranhaltijat valmistelevat kuhunkin kilpailuohjelmaan valintakriteerit ja niiden painoarvot
 - Kilpailuohjelma tuodaan ennen julkistamista lautakunnan iltakouluun → tavoitteena saada jatko-ohjeita valmisteluun
 - Muutokset kriteereihin, muutokset painoarvoihin
- Kilpailuehdotusten arvioinnista suhteessa asetettuihin kriteereihin vastaavat viranhaltijat
 - Viranhaltijat laativat arviointipöytäkirjan
- Toimivaltainen toimielin valitsee kilpailun voittajan arviointipöytäkirjan perusteella

ESIMERKKI KUMPPANIVALINTAKRITEEREISTA

- Yleiset kumppanivalintakriteerit:
 - Kauppahinta
 - Toiminnallisuus
 - tontinkäyttösuunnitelma
 - suhteessa ympäröivään kaupunkirakenteeseen
 - Kaupunkikuva
 - Ympäristönäkökulmien huomioiminen
- Erityiset kumppanivalintakriteerit
 - ARA-velvoite
 - Puurakentaminen
 - jne.