

**Rakli**

Kiinteistönomistajat  
ja rakennuttajat

# Kehittämissitoumus

## Sopimuspohjainen työkalu kaupunkialueiden kehittämiseen

Klinikan aloitusseminaari

7.3.2024



Lassi Häkkinen, Lahden kaupunki

# Tervetuloa!

Tervetuloa seminaariin, jolla Rakli käynnistää kehittämissitoumus-klinikan. Klinikan tavoitteena on kehittää sopimuksellisia välineitä rakennettujen kaupunkialueiden uudistamiseksi tai uusien kohteiden toteuttamiseksi. Klinikka tukee valmisteilla ja käynnissä olevia aluehankkeita sekä edistää kaupungin ja kiinteistönomistajien yhteistyömalleja asemakaavoituksesta rakentamiseen ja alueiden palveluihin.

Seminaarissa kuulemme kehittämissitoumuksen perusajatuksista ja innoittavista esimerkeistä. Lisäksi keskustelemme kiinnostavimmista näkökulmista ja kehittämisen tarpeista käynnistyvässä klinikkatyöskentelyssä.

# Seminaarin ohjelma

- 13.00 Tilaisuuden avaus  
Kimmo Kurunmäki, Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry
- Kehittämissitoumus, case Kera  
Mika Rantala ja Emmi Kauhanen, Espoon kaupunki
- Konkretiaa aiheeseen esimerkkien kautta  
Jannica Aalto, Nrep
- Jyväskylän Kankaan alueen toteutussopimus  
Anne Sandelin, Jyväskylän kaupunki
- Tulevan klinikan esittely ja työskentelykysymykset  
Kysymyksiä, esitysten reflektointia, kiinnostavia näkökulmia ja tarpeita
- 15.00 Tilaisuus päättyy





Rakli

Kiinteistönomistajat  
ja rakennuttajat

# Keran kehittämissitoumus

Mika Rantala ja Emmi Kauhanen, Espoon kaupunki





Rakli

Kiinteistönomistajat  
ja rakennuttajat

# Konkretiaa esimerkkien kautta

Jannica Aalto, Nrep





Rakli

Kiinteistönomistajat  
ja rakennuttajat

# Jyväskylän Kankaan alueen toteutussopimus

Anne Sandelin, Jyväskylän kaupunki





Rakli

Kiinteistönomistajat  
ja rakennuttajat

# Klinikan toteutus

Kehittämissitoumus –  
Sopimuspohjainen työkalu kaupunkialueiden kehittämiseen



# Klinikan tavoite

Tavoitteena on kehittää sopimuksellisia välineitä rakennettujen kaupunkialueiden uudistamiseksi tai uusien kohteiden toteuttamiseksi. Klinikka tukee valmisteilla ja käynnissä olevia aluehankkeita sekä edistää kaupungin ja kiinteistönomistajien yhteistyömalleja asemakaavoituksesta rakentamiseen ja alueiden palveluihin.

Kehittämissitoumuksen soveltamista voidaan tarkastella niin yksittäisten kiinteistökehityshankkeiden kuin laajempien yksityisomisteisten alueiden tai kaupungin tontinluovutuksen puitteissa.

Klinikkatyöskentely rakentuu konkreettisten alueiden käsittelyyn seuraavin alustavin kysymyksin:

- Mitä kokemuksia ja oppeja on Keran kehittämissitoumuksesta?
- Millaisia sisällöllisiä variaatioita kehittämissitoumukseen kannattaisi luoda, jotta se palvelee erilaisia tavoitteita, alueita ja osapuolia?
- Miten eri kaupungit voisivat soveltaa sitoumusta omiin tarpeisiinsa?
- Millaiset sitoumukset tai vastaavat sopimiset palvelisivat kiinteistönomistajien ja -kehittäjien, rakentajien ja palvelutuottajien intressejä kohteissa?

Keskustelukysymyksiä tarkennetaan osallistujien kesken klinikan varrella.

Klinikka on suunnattu kaupungeille, kiinteistönomistajille ja muille investoijille, jotka ovat kiinnostuneita sopimuspohjaisesta kehittämisestä kaavoituksen ja toteutuksen välimaastossa.

- Kaupungeista klinikkaan ovat jo ilmoittautuneet Espoo, Vantaa, Turku, Tampere ja Jyväskylä
- Klinikan työpajoissa (4) tullaan käsittelemään aihetta konkreettisin alue-esimerkein
- Tarpeet, mahdollisuudet, hyvät esimerkit, haasteet ja pullonkaulat
- Avoin vuoropuhelu, sparraus, oppien hakeminen
  - Ratkaisujen löytäminen: klinikan tulokset tulevat osallistujien yhteiskehittämisestä!

# Klinikan toteutus

Työpaja 1  
20.3. klo 9-12, Raklin toimisto ja Teams

Työpaja 2, läsnä + Teams  
16.4. klo 9-12

Työpaja 3, läsnä + Teams  
16.5. klo 12-15

Työpaja 4, läsnä + Teams  
6.6. 9-12

Tulosseminaari, Kera + Teams  
18.6. 9-11

- Rakli fasilitoi, viestii ja laatii tulosraportin
- Organisaatio voi osallistua työpajoihin useamman henkilön voimin, tarpeen vaatiessa henkilöitä vaihdellen
- Läsnäosallistuminen + etäosallistuminen
  - Teams, pienryhmät
- Howspace-työalusta
- Osallistujien alustuksia, kutsuttuja puheenvuoroja
- Pienryhmäkeskusteluja, yhteisiä yhteenvetoja



# Työpajojen alustavat teemat

## Tp 1: esimerkit

- Klinikkan alue-esimerkit
  - Alustukset, missä mennään? Alueiden priorisoidut tavoitteet
- Mitä kehittämissitoumus on?
  - Suhde maankäytösopimukseen: dynaamista sopimuksellisuutta mk-sopimuksen rinnalla, joustavuus + ennakoitavuus
  - Suhde asemakaavaan: kaavaa ketterämmät välineet, kaavan yleispiirteistäminen
  - Alueen kokonaisuus vrt. yksittäiset tontit; kokonaisuuden kehittäminen vrt. tonttikohtaiset kaavat
  - Vrt. YM Green dealit

## Tp 2: sitoutumisen sisältöjä

- Yksityisen/kaupungin omistama alue
- Uudisalue/rakennetun alueen uudistaminen
- Sisältöjä/prioriteetteja, esim.:
  - Vähähiilisyys, kiertotalous, energia
  - Tyhjät tilat, konversiot
  - Kivijalkaliiketilat
  - Yhteisöt, yhteenliittymät
  - Logistiikka, liikkuminen
- Kaupungin, yksityisen vai yhteiset prioriteetit?
  - Kaupungin kriteerilista vai yhteinen keinovalikoima?
- Alustukset + ryhmäkeskustelut kohdealueittain

## Tp 3: mallivariaatioita

- Sitoumuksen ajoittaminen prosessissa
- Osapuolten roolit
- Sitoumuksen juridinen asema
- Variaatiotyyppinä, mallien kokoaminen
  - Yksityisomistus
  - Tontinluovutus
- Alustukset kunta + yksityinen
- Ryhmäkeskustelut

## Tp 4: Kera vol2

- Keran kehittämissitoumuksen jatko
  - Keran pohjoisosa
  - Espoon potentiaaliset sovellusalueet
- Työpajojen yhteenvetoa
  - Kiteytyksiä, suosituksia, jatkotoimia

# Organisaatiokohtainen osallistumismaksu

Raklin klinikkakonsepti on koeteltu työmuoto lähes 20 vuoden ajalta (<https://www.rakli.fi/klinikat/>), ja sen tunnusomaisia piirteitä ovat osallistujien intressivapaa yhteiskehittäminen, pullonkaulojen tunnistaminen, ratkaisuhakuisuus sekä hyvien käytäntöjen jakaminen

Klinikkaan osallistuminen on maksullista. Maksulla katetaan klinikan järjestämisestä Raklille aiheutuvat kulut. Rakli ei ole arvonnisäverovelvollinen.

Osallistumismaksu on organisaatiokohtainen. Osallistua voi useampi henkilö organisaatiosta.

## Osallistumismaksu

	<b>Esimerkkialue klinikassa</b>	<b>Ei esimerkkialuetta klinikassa</b>
<b>Kaupunki*</b>	5000 € (6000 €**)	2500 € (3500 €**)
<b>Kiinteistönomistaja tai muu yksityisen sektorin yritys</b>	1000 €	1000 €

\* muut kuin Espoo

\*\* kaupunki, joka ei ole Raklin jäsen

# Lisätiedot ja ilmoittautuminen

- Kimmo Kurunmäki, johtaja, yhdyskunta & infra, [kimmo.kurunmaki@rakli.fi](mailto:kimmo.kurunmaki@rakli.fi), p. 050 373 6144
- Marika Latvala, kehityspäällikkö, [marika.latvala@rakli.fi](mailto:marika.latvala@rakli.fi), p. 040 554 1351
- Espoon kaupungin yhteyshenkilö: Emmi Kauhanen, [emmi.kauhanen@espoo.fi](mailto:emmi.kauhanen@espoo.fi), p. 040 553 2892



An aerial photograph of a city, likely Helsinki, showing a dense urban landscape. In the foreground, a large, circular building with a curved facade and many windows is visible. The surrounding area is filled with various apartment buildings of different heights and styles. The sky is clear, and the overall scene is captured from a high angle, providing a comprehensive view of the city's architecture and layout.

Rakli

Kiinteistönomistajat  
ja rakennuttajat

# Keskustelu

# Forms-kysely

- Onko kehittämissitoumus sinulle entuudestaan tuttu konsepti?
- Kiinnostavia näkökulmia kehittämissitoumukseen liittyen?
- Kysymyksiä tai ajatuksia alustuksista?
- Mihin kehittämissitoumukseen liittyvään kysymykseen haluaisit saada vastauksen? (pyritään huomioimaan klinikan työpajoissa)
- Klinikkaan otetaan vielä ilmoittautumisia vastaan. Ilmoittautuuko edustamasi organisaatio mukaan?

# Palautekysely

- Annathan lyhyen palautteen tilaisuudesta, kiitos!

## Kehittämissitoumus - Sopimuspohjainen työkalu kaupunkialueiden







Euroopan unionin  
osarahoittama

innokaupungit



# KERA

Kohti kestävää kaupunginosaa yhteistyöllä

Emmi Kauhanen, kehittämisspäälikkö  
Espoon kaupunki

**KERA**



## Sisältö

- Espoon Kerasta kiertotalouden esimerkki – lähtökohtia kehittämiselle
- Kehittämissitoumus yhteisten tavoitteiden tiivistäjänä
- Toiveita jatkotyöstölle



Euroopan unionin  
osarahoittama

innokaupungit



ESPOO  
ESBO

**KERA**





# Teollisuusalueesta kiertotalouskaupunginosaksi

58 ha

Investoinnit  
4 mrd

Yksityinen  
maanomistus

14 000  
asukasta

Rakentamisaika  
15-20 vuotta



Euroopan unionin  
osarahoittama

innokaupungit



ESPOO  
ESBO



Kuva: Kimmo Penttinen/HS



**Kera nyt ja  
tulevaisuudessa -  
työkalut  
kaupunginosan  
kehittämiseen?**



**Kaupunki kaavoittaa, tekee  
maankäyttösopimuksia,  
myöntää rakennuslupia ja  
toteuttaa omat infra- ja  
rakennushankkeensa...**



Euroopan unionin  
osarahoittama

**innokaupungit**



**...mutta on myös koti, alusta ja  
kumppani toiminnalle, kokeiluille,  
ratkaisuille, ideoille, yhdessä  
tekemiselle ja yhteisille  
tavoitteille.**

**KERA**





- Luontopositiivinen Kera: [luontoarvokartoitus ja -toimenpiteet](#)
- Nokian 19 älypylvään ja -pysäkin verkko



- Tilojen käyttötarkoituksen muutos ja loppukäyttö
- Kokeilut ja pilotoinnit



- [Rakennusmateriaalien kiertotalous](#)
- Purkubetonin hyödyntäminen puistojen ja katujen infrassa
- Skaalattava ja hiilineutraali aluelämpöratkaisu [Fortum-yhteistyössä](#)



Euroopan unionin  
osarahoittama

innokaupungit



**KERA**



# Keran kehittämissitoumus

- Hyväksytty osana maankäyttösopimusta
- **Tavoitteet:**  
tiivis yhteistyö  
hiilineutraalius 2030  
merkittävät kiertotalouden ratkaisut  
kestävien ratkaisujen referenssikohde
- **Sitoumuksen toimenpiteet** antavat suuntaa tavoitteiden toteuttamiselle; teemoina mm. puhdas energia, kiertotalouspalvelut, asuminen ja sujuva arki, suunnittelu ja rakentaminen, liikkuminen ja logistiikka, älykkäät kaupunkiratkaisut sekä viestintä ja brändi



Euroopan unionin  
osarahoittama

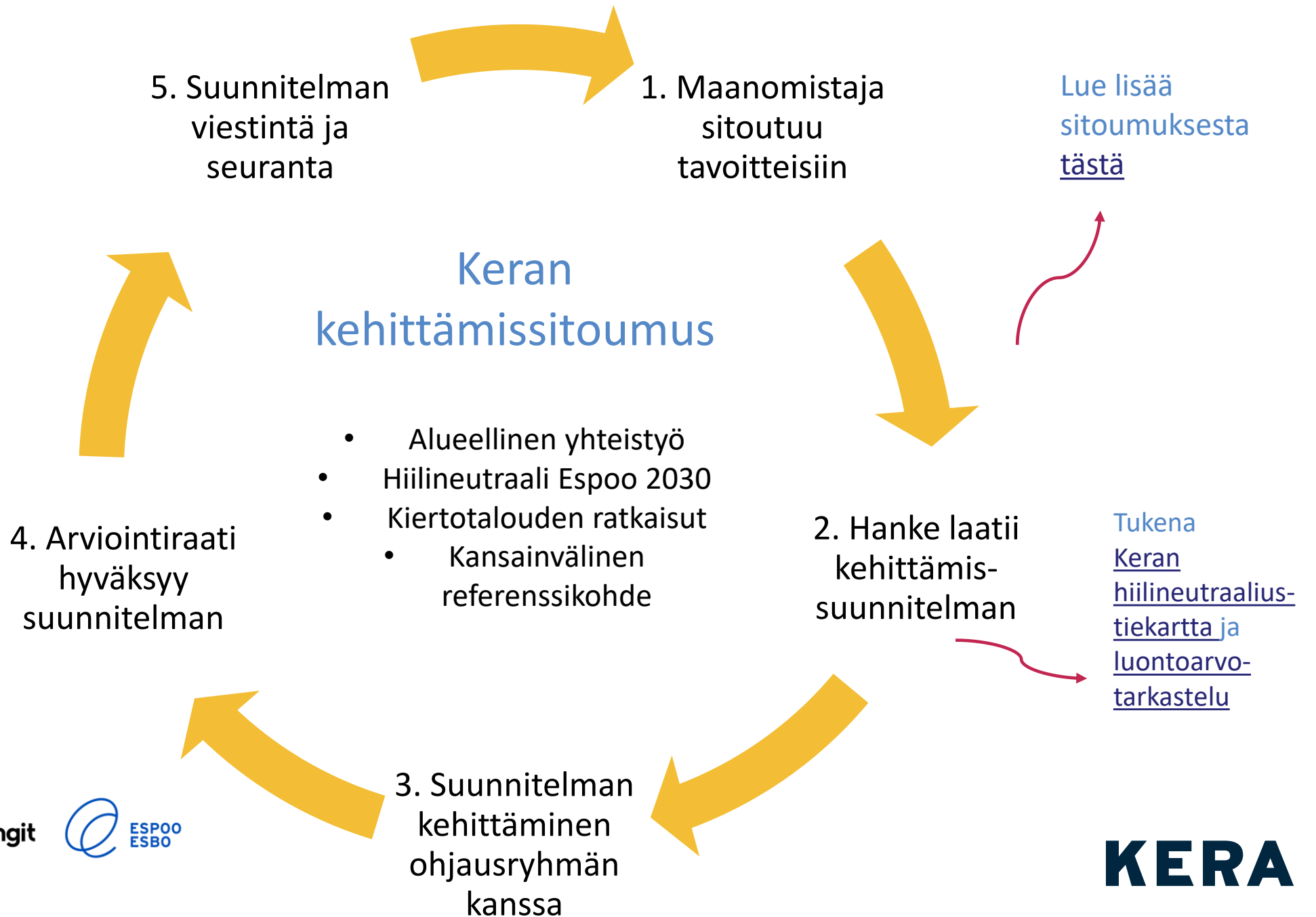
innokaupungit



**KERA**

Kuva: Pekka Lintusaari







# Toiveita jatkotyöstölle

- **Sisällölliset variaatiot**  
Miten sitoumukset voisivat palvella erilaisia tavoitteita, alueita ja toimijoita?
- **Yhteistyö**  
Miten luottamusta rakennetaan ja keskustelua tavoitteista käydään? Ketkä tahot keskeisiä olla mukana?
- **Ajoitus**  
Missä vaiheessa maankäytön prosessia tavoitteet lukittava?
- **Tekninen toteutus**  
Tavoitteiden toteutumisen seuranta, vastuunjako ja yksiselitteisyys



Euroopan unionin  
osarahoittama

innokaupungit





Euroopan unionin  
osarahoittama

**innokaupungit**



# KIITOS

KUMARRUKSEN KERA

**Emmi Kauhanen**

kehittämispäällikkö

emmi.kauhanen@espoo.fi

040 553 2892

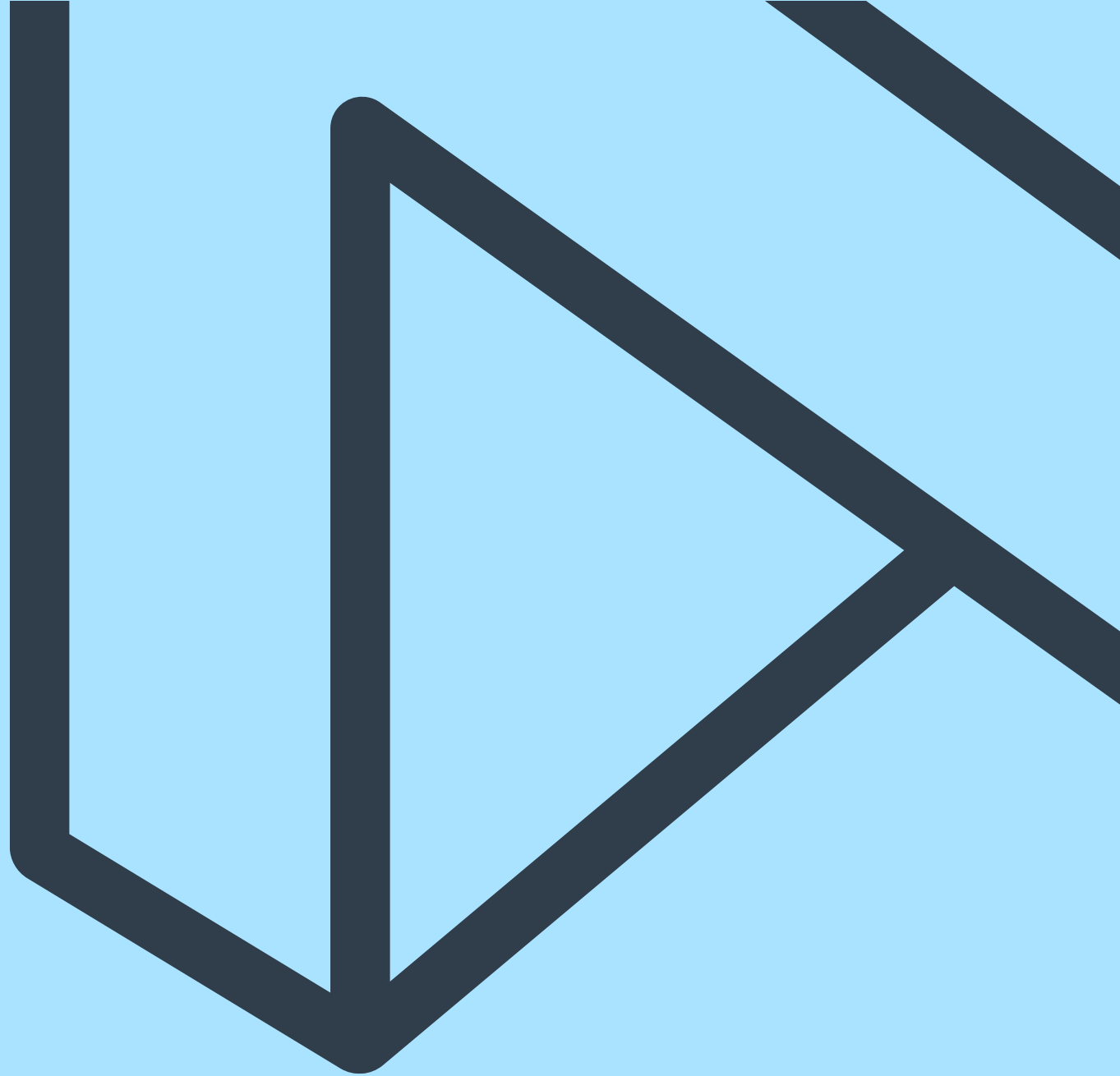
[www.espoo.fi/kerä](http://www.espoo.fi/kerä)

**KERA**



# Rakli - Kehittämissitoumus

Jannica Aalto  
Maaliskuu 2024



# Agenda

1. Nrep lyhyesti
2. Nrepin yhteistyö Kööpenhaminan kaupungin kanssa
3. Case: Nordhavn
4. Case UN17
5. Case: Railway District



Nrep on osa Urban Partnersia, joka kokoaa yhteisen vision ympärille erilaisia sijoitusyhtiöitä ratkaisemaan kaupunkiympäristöjen ongelmia.

Urban Partners sijoittaa yrityksiin, kiinteistöihin, teknologioihin ja innovaatioihin tarkoituksenaan edistää kaupunkien ja kaupunkilaisten ongelmien ratkaisuja sijoitusstrategioiden kautta. Nrepin lisäksi niihin kuuluvat:

- **Venture capital -yhtiö 2150**, joka sijoittaa kaupunkiympäristön kestävään uudistamiseen.
- **Velo Capital**, joka tarjoaa asiakkailleen joustavia kiinteistörahoitusratkaisuja auttaen heitä keskittymään vastuullisiin sijoituksiin.
- **Luma Equity** on yksityinen pääomasijoittaja. Se tukee yrityksiä, joiden ratkaisut auttavat kaupunkeja vähentämään kaupunkiympäristön hiilidioksidipäästöjä.



## Vaikuttavuuden mahdollisuudet

- Nrep
- 2150
- Velo Capital
- Luma Equity

### Kiinteistöt

Asiakaslähtöisiä, energiatehokkaita kiinteistöjä, vähähiilisiä ratkaisuja

### Uusiutuva energia & LVI

Sähkön- ja LVI-tuotannon laajentaminen ja hiilestä irtautuminen, hajautetut uusiutuvat energialähteet (aurinkopaneelit, lämpöpumput, maalämpö)

### Energia

Uusiutuvaan energiaan pohjautuvat ratkaisut. Kiinteistöjen kehittäminen vastuullisuutta parantaen

### Kiertotalous

Kiertotalous, jätteen uudelleenhyödyntäminen, kierrätys ja kompostointi



### Viheralueet

Resilienssiä viheralueiden avulla. Viheralueiden terveysvaikutukset ja kaupunkiluonnon monimuotoisuus

### Liikkuminen kaupungeissa

Hiilineutraalit liikenneratkaisut ja liikenteen sähköistämisen tukeminen

### Kaupunkien katuverkosto

Energiatehokas katuverkosto ja infran suunnittelu

### Jätteen käsittely

Jäteratkaisujen saavutettavuus ja kohtuuhintaisuus

### Älykkäät kaupungit

Teknologiaratkaisut jotka tukevat kaupunkiyhteisöjä

# Sijoitamme uutta luovaan.

## Vähennämme päästöjä.

**+400**

Monialaista  
osaajaa

**+475**

Yksittäistä  
kiinteistö-  
sijoitusta

**€19mrd**

Hallinnoitava  
varallisuus

### Monialaiset osaajat

Nrepillä on yli 400 ammattilaisen monialainen tiimi ja paikallinen läsnäolo tärkeimmillä kohdemarkkinoillamme.

### Kokemus

Olemme tehneet yhteensä yli 475 kiinteistösijoitusta, joista noin puolet on myyty. Nrepillä on tällä hetkellä noin 19 miljardin euron hallinnoitava varallisuus.

### Asteittainen kasvu

Perustamisestaan lähtien Nrep on järjestelmällisesti kasvattanut valmiuksiaan ja yhteistyöverkostoaan ulkoisten kumppaneiden kanssa, samalla kun se on laajentanut ja syventänyt alakohtaista ja maantieteellistä jalanjälkeään.

”Olemme kiinteistösijoittaja, joka on sitoutunut ratkaisemaan todellisia ongelmia ja luomaan kestävää muutosta. Tässä roolissa olemme tehneet investointeja yhdessä kumppaniemme kanssa jo yli vuosikymmenen.

Haluamme varmistaa, että pääoma luo voiton lisäksi merkitystä.”

Rune Cock, CEO







Kaupungit ovat sivistyksen  
kulmakivi

Kaupungeissa syntyvät ihmiskunnan  
suurimmat haasteet  
sekä ratkaisut





 **40%** globaaleista päästöistä  
syntyy kiinteistöistä

 **70%** päästöistä syntyi  
kaupungeissa vuonna  
2020

 **90%** elämästämme tapahtuu  
sisätiloissa

Kaupunkien kasvaessa  
kasvavat myös haasteet

**75%**

---

Euroopan  
kaupungistumisaste. Ennuste  
on, että se nousee 85%  
vuoteen 2050 mennessä

**1**

---

Tarvitsemme uuden Tukholman  
kokoisen kaupungin viikoittain  
vastataksemme vuoden 2050  
tarpeisiin.

# Yhteistyömallit Kööpenhaminan kaupungin kanssa





# Osana paikallista yhteisöä

Jokainen maa, kaupunki ja yhteisö on erilainen. Siksi toimimme tiimeissä, jotka ymmärtävät paikallisia tarpeita, sidosryhmiä ja olosuhteita. Kaupunkiympäristöjen kehittäminen vaatii kokonaisvaltaista näkemystä, jotta siinä pystytään huomioimaan useat eri ulottuvuudet. Tämän saavuttamiseksi teemme yhteistyötä ja kasvatamme liiketoimintaamme arvopohjaltaan samankaltaisten kumppanien kanssa.





# Kokemuksemme on, että tarvitsemme monitieteistä yhteistyöhön pohjautuvaa lähestymistapaa eri sidosryhmien välillä.

**North Harbour** on suurin ja kunnianhimoisin rakenteilla oleva uusi kaupunginosa.



Nordhavnin  
kaupunginosa

**UN17 Village** pyrkii täyttämään kaikki YK:n 17 kestävän kehityksen tavoitetta.



UN17 Village

**Railway District** on vanha ratapiha, johon kehitetään nyt uutta kaupunginosaa.



Railway District



# Case –Nordhavn

Yhdessä sidosryhmien, By & Havnin ja arkkitehtitoimisto Briqin kanssa Nrep kehitti Norhavnin urbaanin manifestin, jolla taattiin, että kaikki kaupalliset toimijat ovat mukana edistämässä alueen yleistä pyrkimystä sekä toivottua ilmapiiriä.

Kehittäessämme alueelle tunnistettavaa kaupunkimaista tunnelmaa pyrimme löytämään sellaisia konsepteja ja vuokralaisia, jotka eivät pelkästään tuota haluttua tarjontaa, vaan sopivat myös aidosti naapuruston visioon.

## **Yhteistyömalli:**

JV

## **Tavoitteet:**

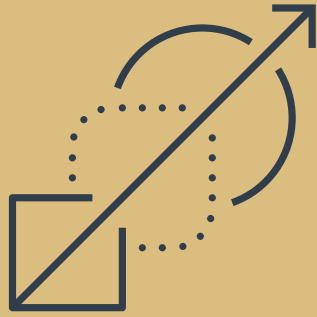
Manifestin kautta



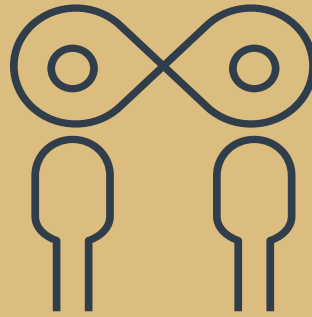
# Case –Nordhavn ja urbaanimanifesti



Vastuullisuus



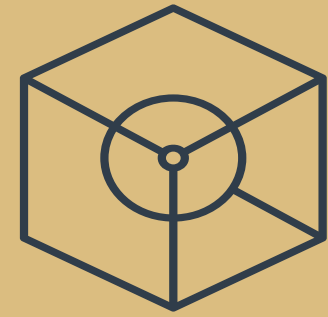
Innovaatio



Osaamisen  
kehittäminen



Yhteisö ja  
intohimo



Ainutlaatuiset  
konseptit





# Vastuullisuus

Kestävä kehitys laajassa merkityksessä on olennainen osa Nordhavnin muutosta. Sitä ei voida saavuttaa, jos kaupat ja ruokapaikat eivät sitoudu tavoitteeseen. Mahdollisuus tehdä ostoksia ja syödä vastuullisesti on välttämätöntä naapurustossa, jossa pitäisi olla helppo elää kestävän kehityksen mukaisesti. **Kestävällä kehityksellä vähittäiskaupan ja F&B-sektoreilla tarkoitamme:**

- Luomutuotteita
- Reilun kaupan tuotteita
- Yhteiskuntavastuuta korostavia yrityksiä
- Älykkäitä kaupunkiratkaisut ja vihreän energian roolia tuotannossa, kuljetuksessa, pakkauksissa, jäähdytyksessä, valaistuksessa ja jätehuollossa
- Jakamistalouden huomiointi
- Sosiaalinen kestävyyttä
- Kiertotalouden edistämistä



# Osaamisen kehittäminen

Vahvistaaksemme innovaatioita haluamme yhdistää liiketilojen vuokralaiset vähittäiskaupan kanssa työskenteleviin tieto- ja tutkimuslaitoksiin. Nordhavinista voisi tulla eräänlainen vähittäiskaupan laboratorio, jossa uusia ideoita testataan ja analysoidaan. Siksi priorisoimme toimijoita, joilla on kiinnostus kehittää, jakaa tietoa ja tehdä asioita uudella tavalla. **Pyrimme tukemaan seuraavanlaisia malleja:**

- Uudenlaiset kumppanuudet jälleenmyyjien ja tutkijoiden välillä
- Kauppa laboratoriona
- Co-working ja co-location



# CASE – UN17 Village

Koko korttelissa tavoitellaan YK:n 17 kestävän kehityksen tavoitteiden toteuttamista.

Tavoitteet on jaoteltu kuuteen pääkategoriaan: biodiversiteetti, yhteisö, terveys, materiaalit, vesi, energia.

Jokaisen kategorian kohdalla Nrep on arvioinut ison määrän erilaisia keinoja löytääkseen ja hyödyntääkseen hankkeessaan vaikuttavimmat ratkaisut.

**Yhteistyömalli:**  
Korttelikilpailu

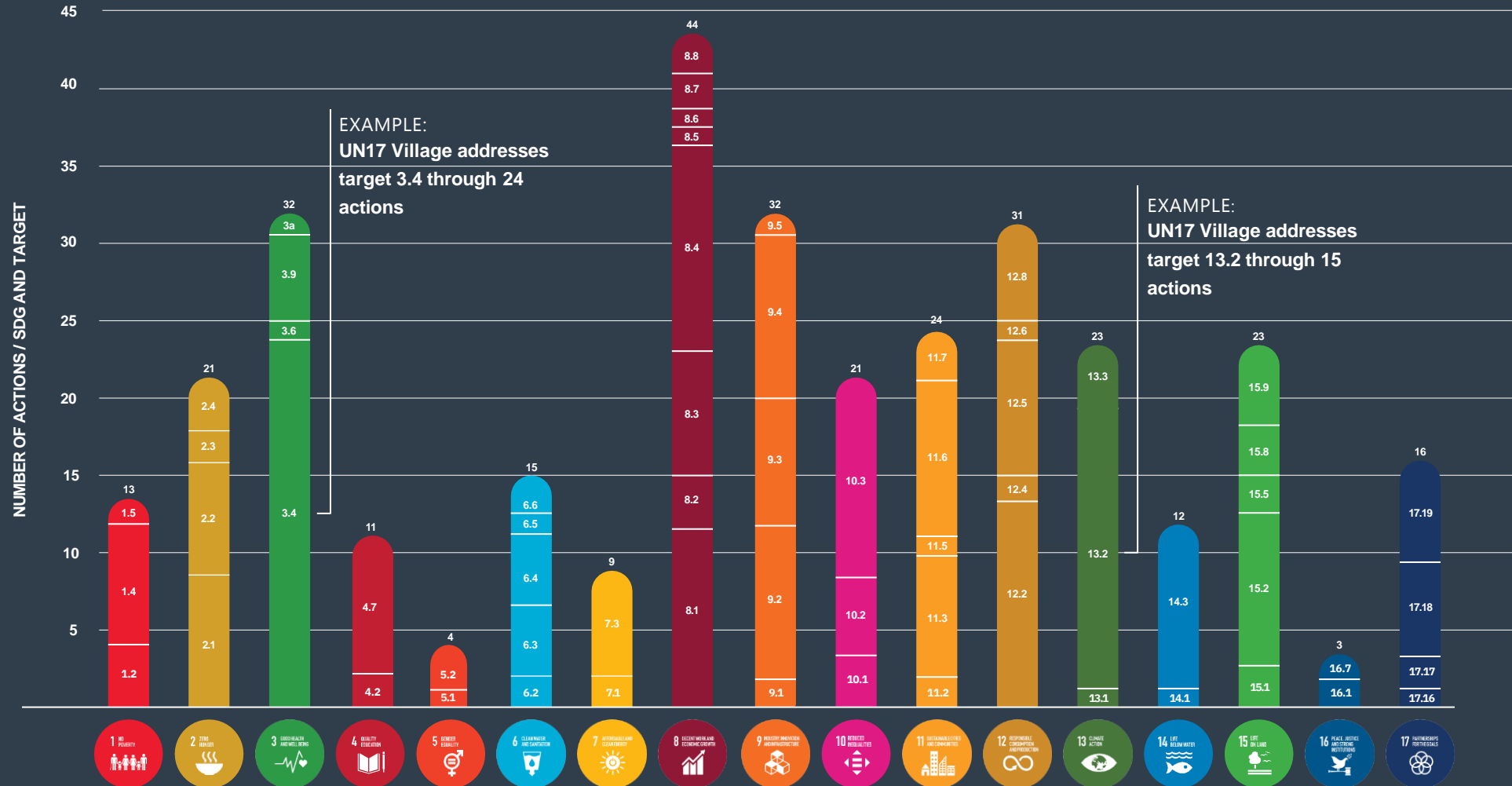
**Tavoitteet:**  
Kilpailuohjelma





Ote UN17 julkaisusta:

# All 17 UN Global Goals in one method



Overall, it can be said that the project's six sustainable focus areas together contribute to addressing the 17 UN Global Goals UN17 Village. This does not mean that UN17 Village meets all the targets. Instead, the sub-goals that are most relevant for the project have been specifically selected.



# 07

## Affordable and Clean Energy



“Affordable and Clean Energy” is about all people having access to reliable, sustainable, and modern energy at an affordable price. In Denmark, debates have focused on issues such as increasing the share of renewable energy on the Danish energy market as part of the ambition to fully resolve Denmark’s reliance on fossil fuels by 2050.

UN17 Village explores the potential of this UN Global Goal by looking at opportunities to:

1. Use district heating from HOFOR which in recent years has converted their heat production to more climate-friendly production based on biomass.
2. Utilize the waste heat recovered from room heating as a source of heat for heat production using heat pumps.
3. Erect solar cells to offer residents self-generated energy.
4. Select an energy provider with renewable energy sources for construction and operation of the building, e.g. wind farms that provide electricity from 2,500 Danish wind turbines.

### Sustainable energy and solar cells →

In order to offer residents self-produced, sustainable energy, solar cells are set up on selected roof surfaces. The solar cells are placed east and west with a slope of 10-15 degrees. This location strategy optimizes energy production in relation to the available roof area, just as it extends energy production to morning and afternoon hours, when the residents are more at home and can consume the energy produced. Solar cell production is settled at the main meter level and then distributed to the residents, who all have a secondary meter installed, settled at the main meter level and then distributed to the residents, who all have a secondary meter installed.



# 08

## Decent Work and Ec Economic Growth



Decent Work and Economic Growth” is about promoting long-lasting, inclusive and sustainable economic growth, full and productive employment, and decent work for all. In terms of sustainable economic growth in Denmark, the debate has focused heavily on climate, sorting of waste and recycling resources. In addition, Global Goal 8 is very much about the working environment and inclusion on the job market where good working conditions (less stress and fewer accidents at work) and equal access to work for different groups should be ensured.

UN17 Village explores the potential of this UN Global Goal by looking at opportunities to:

1. Include people with disabilities, e.g. in running the Dining Hall or managing the green areas.
2. Offer varying types of internships and apprenticeships, e.g. to get young and socially disadvantaged people into work.
3. Focus on the gender balance and the inclusion of people from other ethnic backgrounds in employment.
4. Establish sharing schemes that can help reduce residents’ consumption.



### Sharing centre

The Sharing Centre is UN17 Village’s sharing economy community and workshop. We all have a lot of things that we use so little that we do not need to have them all the time. In the Sharing Centre, you can donate your own things or borrow items from your neighbors. A sustainable idea that offers social connections. At the same time, the Sharing Centre is also the shared workshop where residents can repair bicycles or furniture, or work on their own or group DIY projects. On the xchange shelves, residents can hand in or pick up used but well-functioning furniture, materials, toys, etc.

# Case Railway Distic

Green and thirving neighborhood, 15-minuutin kaupunki.

Railway District oli laaja koko aluetta kattava kilpailu, jonka konsortio, jossa Nrep oli mukana voitti. Poiketen perinteisestä kaavoitusprosessista, Railway Districtissä suunnittelua johtaa kilpailun voittanut ryhmä kaupungin asettamien reunaehtojen sisällä.

## **Yhteistyömalli:**

Kilpailu, koko alueesta

## **Tavoitteet:**

Kilpailuohjelma







# 15-minuutin kaupungin 3 pääteemaa, jota sovelletaan suunnittelussa

## 1. Sekoittunut onnellinen yhteisö

Kohtuuhintaisen asumisen mahdollistaminen, kokonaisvaltainen ote terveellisemmän elämän edistämiseen, monipuolisia työpaikkoja sekä arjen tärkeimmät palvelut kuten päiväkodit, koulu, puistot ja yhteiset tilat.

## 2. Vihreät kadut ja liikennemuodot

Turvallisen ja vilkkaan autottoman elämän tukeminen laadukkaalla liikennesuunnittelulla, erinomaisilla pyöräily- ja kävelymahdollisuuksilla, naapuruston “mobility hubit” sekä vihreät kadut, joilla on enemmän tilaa luonnolle ja kohtaamisille.

## 3. Terve planeetta

Ilmastotoimien ja luonnonmonimuotoisuuden tukeminen systemaattisella lähestymistavalla, irtautuminen hiiliestä.

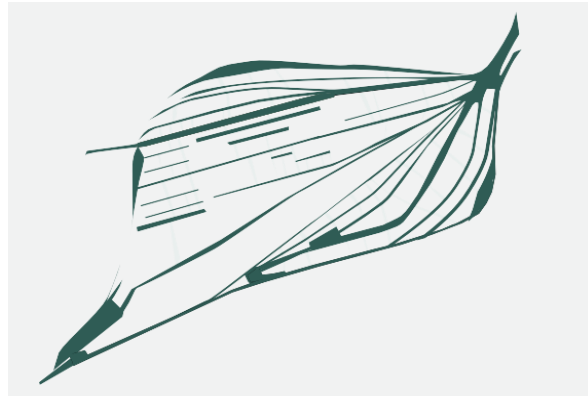
# 5 strategiasa

1



Green spaces

2



The Weave

3



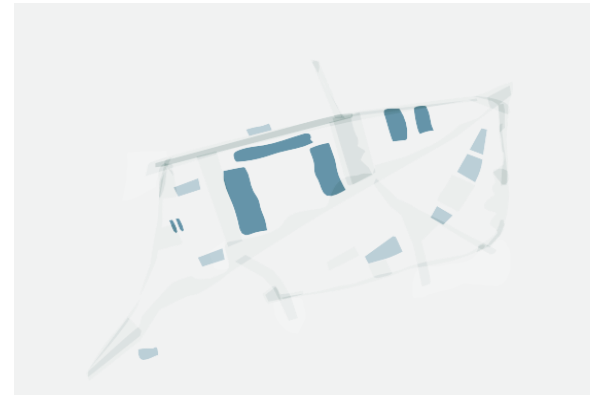
The Pearl Necklace

4



Everyday Neighbourhoods

5



The Working City



A wide range of community infrastructure and healthy buildings support belonging and physical, social and mental health



**“A good city is like a good party  
- people stay longer than  
really necessary, because they  
are enjoying themselves.”**

(Source: Jan Gehl)



# Schools, day cares and other public functions will be within short walking distance

## Storyline A - walking 7 minutes

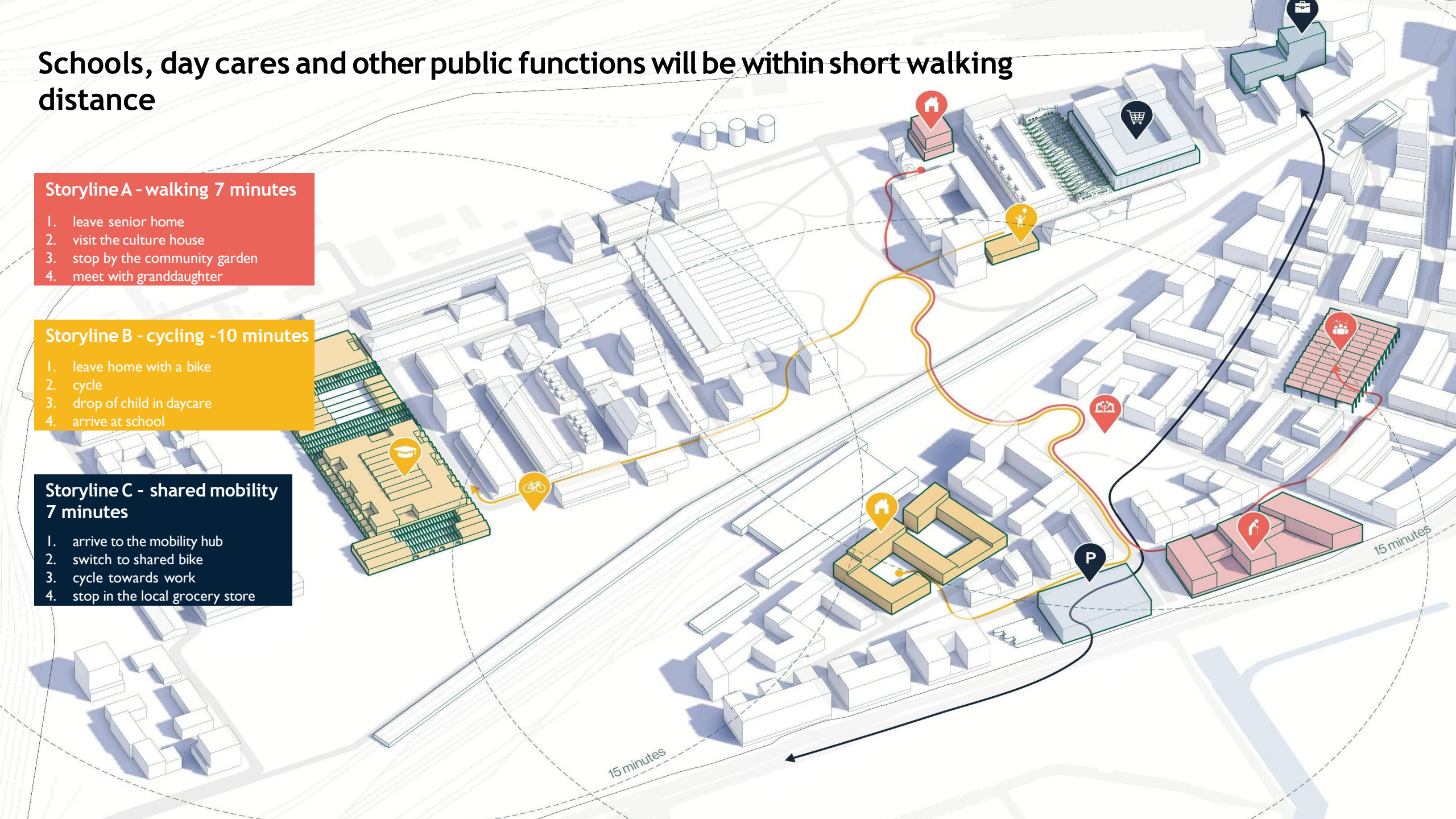
1. leave senior home
2. visit the culture house
3. stop by the community garden
4. meet with granddaughter

## Storyline B - cycling -10 minutes

1. leave home with a bike
2. cycle
3. drop of child in daycare
4. arrive at school

## Storyline C - shared mobility 7 minutes

1. arrive to the mobility hub
2. switch to shared bike
3. cycle towards work
4. stop in the local grocery store





# Kiitos, kysymyksiä?

# Kankaan toteutussopimus 2014 -2024

Anne Sandelin, elinkeinojohtaja  
Jyväskylän kaupunki  
7.3.2024

JYVÄSKYLÄN  
**K3 KANGAS**





## Kaupunkikehityshanke

- Jyväskylän merkittävin vanhalle paperitehdasalueelle sijoittuva kaupunkikehityshanke sekä keskustan laajennusalue
- Alueen koko 30 hehtaaria
- Pitkän aikavälin toteutus 2010-2040
- Koko kaupungin kerrostalotuotannosta 15-20 % rakennetaan Kankaalle
- Kokonaisinvestointi noin 1 Mrd. euroa
- **Keskeisin työpaikkarakentamisen alue Jyväskylässä vuoteen 2035 asti**
  - Työpaikkatavoite 2100 kpl
  - Rakennusoikeus 85 000 k-m<sup>2</sup>
- **Kokonaisuudessaan yli 5000 asukasta**
  - Noin 3 500 asuntoa
  - Asuinrakennusoikeus 250 000 k-m<sup>2</sup>



# Kankaan hankinta

- 130-vuotisen paperintuotannon jälkeen, tehdas suljettiin kesällä 2010
- Siirtyi kaupungin omistukseen 2.11. 2010 etuostolla 13 M€
- Vanha tehdaskiinteistö
  - Merkittävä kehittämisen haaste
  - Ylläpitokustannukset 1. vuonna yli 1 miljoona euroa.







- VPT noin 37 000 k-m2 josta noin 27 000 k-m2 suojeltavaa rakennusta
- VPT:n arvo vähäinen noin 2,0 M€
- Kankaan alueen tavoitteen mukaisen toteutumisen kannalta keskeinen tekijä – SYDÄN
- Kunto huono ja vaatii n. 50 - 70 M€ investoinnit
- Käyttökulut ja hallinnointikulut 0,7–1,0 M€ / vuosi, suuret kehittämiskulut 4,0 – 6,0 M€
- Kiinteistön tuotto / kannattavuus kehittämisen alkuvuosina huono
- Sisältää merkittäviä toiminnallisia ja taloudellisia riskejä
- Kaupunkikonsernin mahdollisuudet kehittää VPT:tä heikot
- Kaupunki ei investoi kiinteistön kehittämiseen



# Vanhan paperitehtaan kilpailun tavoitteet 2012

- Löytää kehitysyhtiön osakkaat alueen toteuttajiksi ja vanhan paperitehtaan kehittäjiksi
- Kankaan alueen rakentamisen nopea käynnistyminen ja yhtäjaksoinen toteutuminen
  - Suunnitelmallinen kunnallistekniikan toteutus
- Koko alueen suunnittelu ja toteutus korkealaatuisesti
- Taloudellisesti onnistunut projekti
  - Jyväskylän kaupungille ja osallistujille



## KANKAAN VANHAN PAPERITEHTAAN TONTINLUOVUTUS- JA TOTEUTUSKILPAILU



Kangas on Jyväskylän merkittävin lähivuosien aluekehityshanke, jossa kunnianhimoinen kaupunkisuunnittelu, älykäs kaupunkiympäristö ja uusin yhdyskuntatekniikka luovat ainutlaatuista kaupunkiympäristöä. Modernin asumisen, laadukkaiden palvelujen ja yli 2000 työpaikan Kangas muodostaa 5000 asukkaan ydinkeskustan vetovoimaisen laajentumisalueen.

Jyväskylän kaupunki etsii kumppania kehittämään vanhaa paperitehdasta sekä toteuttamaan sen ympärille syntyvän asumisen, palvelujen ja työpaikkojen alueen.

Kilpailun ilmoittautumisvaihe 13.11.2012-7.1.2013

Kilpailuohjelma ja liitemateriaalit on haettavissa osoitteesta:  
[www.jyvaskyla.fi/kangas](http://www.jyvaskyla.fi/kangas)

### LISÄTIETOJA:

Jyväskylän kaupunki, kaupunkirakennepalvelut

Projektipäällikkö Erkki Jaala  
[erkki.jaala@jkl.fi](mailto:erkki.jaala@jkl.fi), p. 014 266 7578

Hankejohtaja Anne Sandelin  
[anne.sandelin@jkl.fi](mailto:anne.sandelin@jkl.fi), p. 014 266 5051





# Vanhan paperitehtaan tontinluovutus- ja toteutuskilpailu



- VPT:n tontinluovutus ja toteutuskilpailu 2012-2015
- Kumppaneiksi:
  - Skanska Talonrakennus Oy 45 % ja YIT Rakennus Oy 45%
  - Kaupungin tytäryhtiö Jyvä-Parkki Oy 10% osuudella.
- Kumppanien perustettavaksi Kankaan Kehitysyhtiö Oy, joka:
  - Osti vanhan paperitehtaan 2,25 M€ hintaan
  - kehittää vanhaa paperitehdasta työpaikkojen, palvelujen ja asumisen keskittymäksi, kesken
  - Asuinrakentamisen tontit (70%) luovutetaan vyöhykehintaan vaiheittain yhtiön osakkaille Skanskalle ja YIT:lle
  - veloitteen toteuttaa työpaikkarakentamista 25% sydämen työpaikkarakentamisen varannosta (VPT:n lisäksi)
  - Kaupungille jää 75% työpaikkarakentamisen toteuttamisesta



# Toteutussopimuksen sisältö



- Vanhan paperitehtaan kiinteistökauppa ja sen kehittämisen periaatteet
- Aluesuunnittelun ja toteuttamisen periaatteet
  - Laadulliset tavoitteet
  - Kaavarungon pohjalta tavoitteelliset rakennusoikeudet
  - Suunnittelukustannusten jako: 50% kaupunki ja 50 % kehitysyhtiö
- Tontinluovutuksen periaatteet
  - Asuntorakentamisen jakauman tavoitetila , 30% tuettua tuotantoa
  - Tonttien hinnoittelu vyöhykehinnalla
- Yhteistyön organisoituminen
  - Kehittämisen yhteistyöryhmä
- Kehitysyhtiön perustaminen ja rahoitus
  - Kankaan Kehitys Oy, osakkaat Skanska, YIT ja Jyvä-Parkki Oy
- Yhteisjärjestelyt
  - pysäköinti, vss, pihat, jätehuolto



# Toteutussopimus 2024

- Yhteistyöryhmä KYTTYRÄ + suunnitteluryhmiä
  - Säännölliset tapaamiset
  - Yhteinen kehittäminen ja suunnittelu
  - Pitkäjänteinen sitoutuminen elinkaariratkaisuihin
  - Pitkä kumppanuus estää osa-optimoinnin.
- Kankaan kehittämisen periaatteet
  - Kestävä, Sydän, Vihreä, Jalka: Hyväksytty kaupungin hallituksessa 2011, edelleen ajankohtaiset
  - Laatuapinen ja arkkitehtuurikilpailut
  - Yhteisellä suunnittelulla asemakaavoissa toteutuskelpoisia ratkaisuja
- Kesken tai toteutumatta:
  - Vanhan paperitehtaan toteuttaminen kesken
  - Asumisen muutos, 30% korkotuettu vanhentunut
  - Yksityiskohtien vanhentuminen, yhteistoiminta muotoutunut

# Yhteenveto

- **Sopimuksellisuus mahdollistaa parhaimmillaan hedelmällisen yhteistoiminnan**
  - Eri intressien aito yhteensovittaminen
  - Sitoutuminen asetettuihin tavoitteisiin
  - Ymmärryksen lisääminen
  - Tapauskohtaisuus
  - Korkeampien tavoitteiden asettaminen mahdollistuu
  - Kehityshankkeita ja kokeiluja





# Vaiheittainen toteuttaminen

- **Aluekehityshankkeen toiminta ja ohjausvaikutus**
  - Maankäytön ja kaavoituksen ohjaus
    - Asemakaavamääräykset eivät ole ainoa tie
  - Kokonaiskoordinointi suunnittelun ja toteutuksen tasoilla
    - Resurssiviisaus
    - Elinkaarikyvykyys
  - Tavoiteseuranta
  - Muutoksenhallinta ja reagointikyky





