

**Rakli**

Kiinteistönomistajat  
ja rakennuttajat

# Kehittämissitoumus

## Sopimuspohjainen työkalu kaupunkialueiden kehittämiseen

## Tulosraportti

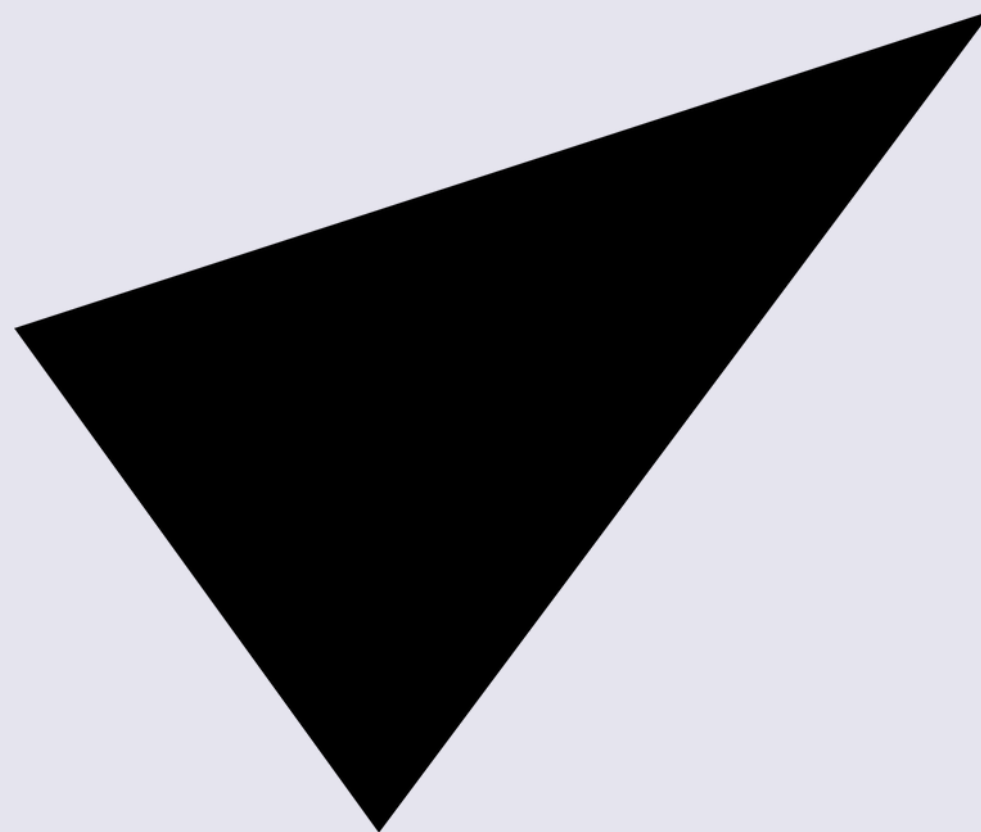
Kesäkuu 2024

Lassi Häkkinen, Lahden kaupunki





# Sisällys



<b>1</b>	<b>Tiivistelmä</b>	<b>3</b>
	Osallistujat	4
<b>2</b>	<b>Kehittämissitoumuksen olemus ja soveltamisen mahdollisuudet</b>	<b>5</b>
	Mitä kehittämissitoumus (ideana) on?	5
	Inspiraationa: Nrepin yhteistyö Kööpenhaminan kaupungin kanssa	7
	Viitteenä: Espoon Keran alue	8
	Silmäys klinikan esimerkkialueisiin	9
	Kehittämissitoumus muiden maankäyttövälineiden joukossa	10
	Kehittämissitoumuksen suhde asemakaavaan sekä maankäytösopimukseen ja tontinluovutukseen	12
<b>3</b>	<b>Kehittämissitoumuksen sisältöaiheet ja toimijoiden roolit esimerkkialueilla</b>	<b>15</b>
	Yleiskuva potentiaalisista ja priorisoitavista sisältöaiheista	15
	Erityistapaus: Business Improvement District, BID	18
	Espoon Kera	20
	Kuopion torikorttelit	24
	Turun Linnaniemi	28
	Jyväskylän Kangas	32

# 1. Tiivistelmä

Raportissa esitellään tiivistetysti Kehittämissitoumus-klinikan tulokset. Ne ovat muodostuneet avoimen aloitusseminaarin annista sekä seitsemän kaupungin työskentelystä neljässä työpajassa kevään 2024 aikana. Työpajatyöskentely on perustunut neljään esimerkkialueeseen, joista kaksi on pääosin yksityisomisteista ja kaksi pääosin kaupunkiomisteista aluetta.

Kehittämissitoumus on kaupunkialueiden kehittämisen väline, jolla terävöitetään koko alueen kehittämisen tavoitteita ja toimenpiteitä. Sitoumus voi sisältää niin suunnittelua, rakentamista kuin alueen palveluiden ja muiden toimintojen kehittämistä viihtyisyyden ja vetovoiman lisäämiseksi. Sitoumus koskettaa siten sekä kaupunkiorganisaatiota, maanomistajia ja rakentajia että mahdollisesti myös muita alueelle kytkeytyneitä toimijoita.

Se, mihin asioihin sitoumuksella halutaan tarttua, vaikuttaa siihen, missä vaiheessa kehittämisprosessia sitoumus kannattaa valmistella ja ottaa käyttöön. Sitoumuksen potentiaalisia sisältöjä ja ajoittamista on klinikassa ruodittu lähinnä kahta kautta: kehittämissitoumus asemakaavaa tarkentavana tai kaavaa ohjaavana välineenä. Molemmilla ajoituksilla on etunsa, mutta olennaista on riittävän ajoissa, esimerkiksi visiointivaiheessa, tunnistaa sitoumuksen soveltamisen mahdollisuus ja sen vaikutukset alueen ja hankkeiden etenemiselle.

Eri kehittämisvälineiden päällekkäisyyttä tulee välttää. Mikäli alueen kehittämisessä aiotaan soveltaa kehittämissitoumusta, pitää sitä tarkastella suhteessa asemakaavaan sekä maankäyttösopimukseen tai tontinluovutukseen. Esimerkiksi asemakaavassa kannattaa keskittyä periaatteellisten tavoitteiden ohjaamiseen, kun sitoumuksella voidaan tarkentua yksityiskohtien ratkaisemiseen ja teknisiin keinoihin. Näissä toteuttajalla voi olla merkittävä – innovatiivinen – rooli.

Kehittämissitoumuksen aiheiksi kannattaa ottaa vain sellaisia asioita, joiden yhdessä hoitamisen odotetaan tuovan lisäarvoa lopputulokseen. Potentiaalisimmiksi tai tärkeimmiksi sitoumuksen aiheiksi on tässä klinikassa nähty yhteistyön tiivistäminen eri organisoitumismuotoineen, konkreettisten yhteishankkeiden toteuttaminen sekä kaupunkikulttuurin vahvistaminen. Nämä korostuvat asiantuntijoiden näkemyksissä riippumatta siitä, kuka omistaa maan tai onko kyseessä uuden kaupunkialueen rakentaminen vai olemassa olevan kehittäminen.

Investoijan ja palveluiden kehittäjän näkökulmasta kehittämissitoumuksen on oltava rakenteeltaan ja käyttöyhteydeltään riittävän selkeä, jotta se tuo alueen ja yksittäisten hankkeiden toteutukseen ennakoitavuutta sekä lisäarvoa suhteessa lailla säädelyihin ohjausvälineisiin.

# Osallistujat

## **Klinikkaan osallistuivat seuraavat organisaatiot:**

- Espoon kaupunki
- Jyväskylän kaupunki
- Kuopion kaupunki, Kuopion kaupunkikeskustan kehittämisyhdistys ja kiinteistönomistajia
- Lahden kaupunki
- Tampereen kaupunki
- Turun kaupunki
- Vantaan kaupunki

## **Lisäksi asiantuntijapuheenvuorot:**

- Lieke Asianajotoimisto
- Nrep
- OTTO WULFF BID Gesellschaft mbH
- SOK

# 2. Kehittämissitoumuksen olemus ja soveltamisen mahdollisuudet

## Mitä kehittämissitoumus (ideana) on?

Kehittämissitoumus on väline toimijoiden tavoitteiden ja toimenpiteiden tarkentamiseksi uusilla tai uudistettavilla kaupunkialueilla.

Kehittämissitoumuksella voidaan reagoida investointiympäristössä ilmeneviin muutostarpeisiin ja edesauttaa alueen jouhevaa rakentumista. Kaupungin ja kiinteistönomistajien yhteistoiminta on avainasemassa.

Kehittämissitoumuksella on potentiaalia sujuvoittaa maankäytön ohjausta, kehittää palveluita ja luoda vetovoimaa alueella. Sitoumukselle on tunnistettavissa kaksi olennaista soveltamisen yhteyttä:

1. Kehittämissitoumus kaavan ja maankäyttösopimuksen tai tontinluovutuksen apuväline, strategisten tavoitteiden konkretisointi alueella.

2. Kehittämissitoumus alueen toimintojen kehittämisen ja vetovoiman lisäämisen väline, yhteiset projektit olosuhteiden kohentamiseksi.

Molemmissa on kulmakivenä tiivis yhteistyö ja sitoutumisen molemminpuolisuus.

Kehittämissitoumuksen olemusta ja soveltamisen mahdollisuuksia selvitettiin klinikassa seuraavilla kysymyksillä:

- Suhde asemakaavaan, maankäyttösopimukseen ja tontinluovutukseen – lisäarvo alueen kehittämiseen? Kehittämissitoumus oikeudellisena instrumenttina?
- Potentiaaliset ja priorisoitavat sisältöaiheet? Mitkä seikat ohjaavat priorisointeja?
- Sitoumuksen soveltamisen ajoittaminen alueella sekä osapuolten roolit?
- Onnistumisen mittarit?

# Kaupunkien edustajien näkemyksiä osapuolten intresseistä kehittämissitoumuksissa

## Kiinteistönomistajan keskeisiä tavoitteita, joita se pyrkii saavuttamaan sitoumuksen avulla

- Kannattavuus
- Kiinteistön arvo
- Alueen ja kiinteistön kiinnostavuus, brändi
- Ennakoitavuus ja pitkäjänteisyys alueen kehittämisessä
- Suunnitteluyhteistyö, laatuhyödyt
- Kustannustietoisuus

## Kunnan keskeisiä tavoitteita, joita se pyrkii saavuttamaan sitoumuksen avulla

- Yhteistyö
- Alueen vetovoima, pitovoima
- Kaupunkiympäristön kohentaminen
- Kaupunkistrategian toteuttaminen
- Kokonaisuudet
- Yksityisen sektorin panos

## Kiinteistösijoittajan näkökulmasta kehittämissitoumuksen hyvät puolet verrattuna ”perinteiseen kehitysmalliin”

- Joustavuus, liikkumavara, kokeilut
- Kiinteistökehitys
- Uudistuminen, lisäarvo
- Yhteisvelvoitteet, yhteishyödyt, tukiverkosto
- Kunnan palvelulupaus
- Edelläkävijyys



# Inspiraationa: Nrepin yhteistyö Kööpenhaminan kaupungin kanssa

## Monitieteinen yhteistyöhön pohjautuva lähestymistapa eri sidosryhmien välillä

### Nordhavn

Yhteistyömalli: joint venture

Tavoitteet Nrepin ja kumppanien urbaanista manifestista: kaikki kaupalliset toimijat ovat mukana edistämässä alueen pyrkimyksiä, kuten:

- Vähittäiskaupan ja ravintoloiden vastuullisuus
- Kauppa laboratoriona, kehittämisen uudet kumppanuudet



### UN17 Village

Yhteistyömalli: korttelikilpailu

Pyrkii täyttämään kaikki YK:n 17 kestävän kehityksen tavoitetta. Pääkategoriat biodiversiteetti, yhteisö, terveys, materiaalit, vesi, energia.

Tavoitteet kilpailuohjelmassa. Toteutuskeinojen arviointi Nrepiltä.

- Vaikuttavimmat ratkaisut hyödynnettäviksi



### Railway District

Yhteistyömalli: aluekilpailu

15-min. kaupunki, entistä ratapihaa. Poiketen perinteisestä kaavoitusprosessista, alueella suunnittelua johtaa kilpailun voittanut konsortio kaupungin asettamien reunaehtoien sisällä.

Tavoitteet kilpailuohjelmassa.

- Sekoittuneet toiminnot palveluineen, vihreät kadut, terve planeetta





# Viitteenä: Espoon Keran alue



Kuva: Kimmo Penttinen/HS



Keran entistä logistiikka-aluetta ollaan muuttamassa monipuoliseksi kaupunkialueeksi, jonka kehittämistä ohjataan kaupunkistrategian painopisteillä.

Yleistietoa Kerasta: [espoo.fi/fi/kehittyva-kerä](https://espoo.fi/fi/kehittyva-kerä)

Strategian painopisteiden toteutumisen vahvistamiseksi ja yhteistyön tiivistämiseksi Espoo on ottanut käyttöön kehittämissitoumuksen, joka tarkoittaa investoijan sitoutumista omassa hankkeessaan koko aluetta edistävien tavoitteiden ja toimenpiteiden toteutukseen.

Sitoumuksen osapuolia ovat maanomistajat ja Espoon kaupunki, ja maanomistuksen vaihtuessa sitoumuksen velvoitteet koskevat myös seuraavia maanomistajia.

Tarkoituksena on edistää hankkeiden toteutusta yhdistämällä tarvittavat osapuolet jo hyvissä ajoin ennen rakennusluvan hakemista.

Kehittämissitoumus on [maankäyttösopimuksen liite](#).

Kuvat: Espoon kaupunki 7.3.2024



# Silmäys klinikan esimerkkialueisiin

## Espoon Kera

- Yksityinen maanomistus
- Tehdään uutta kaupunkia entiselle logistiikka-alueelle, 58 ha aikajänteellä 15-20 vuotta
- Kiertotalouden kansainvälinen esimerkki
- Kehittämissitoumus on asemakaavaa toteuttavan maankäyttösopimuksen liite – ensisijaisesti maanomistajasitoumus

## Kuopion torikorttelit

- Yksityinen maanomistus
- Kehitetään Kuopion toria ja sitä ympäröiviä kortteleita asiakasvirtojen voimistamiseksi
- Kaupungin, kiinteistönomistajien ja keskustan yrittäjien sekä keskustayhdistyksen yhteistyö torikortteleiden tulevaisuuden visioinnista alueen toimintojen kehittämiseen

## Turun Linnaniemi

- Kaupungin maanomistus
- Kehitetään olemassa olevaa ja tehdään uutta kaupunkia satama-alueelle
- Alueen sisällön kehittäminen, konseptin laatiminen osallistamalla toimijoita ja kaupungin omia asiantuntijoita
- Asemakaavoitus osittain kesken
- Kehittämissitoumusta pohdittu/valmisteltu

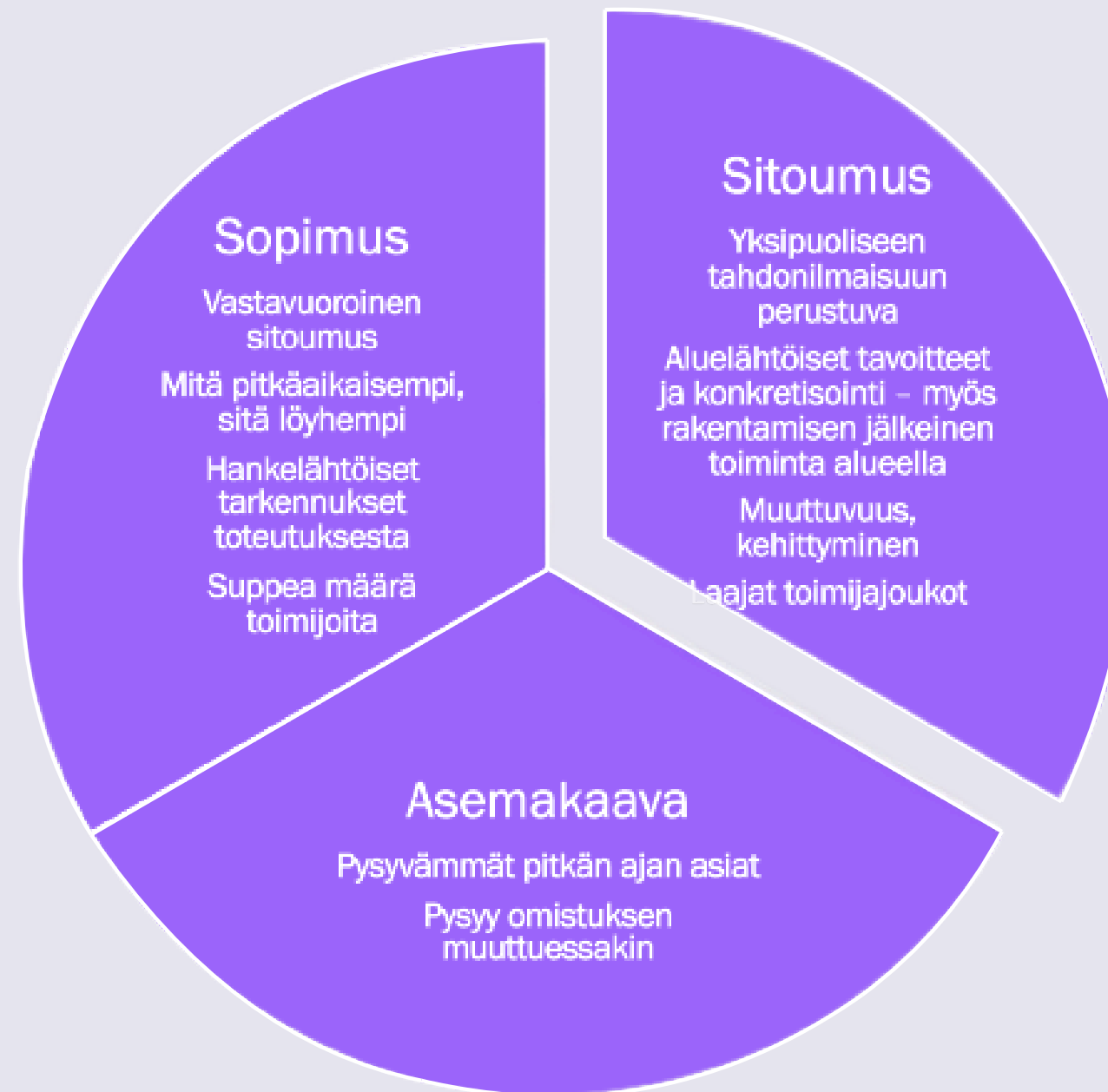
## Jyväskylän Kangas

- Kaupungin maanomistus
- Tehdään uutta kaupunkia entiselle tehdasalueelle, 30 ha pitkällä toteutusajalla
- Vanha paperitehdas alueen sydämenä tulevaisuudessa
- Yhteistyön ja sitouttamisen välineenä toteuttamissopimus kaupungin ja kehitysyhtiön välillä

# Kehittämissitoumus muiden maankäyttövälineiden joukossa

Jokaisella käytettävällä välineellä tulee olla oma tehtävänsä, muussa tapauksessa seurauksena on epäselvyyttä, päällekkäisyyttä ja lisäsääntelyä.

Toimiessaan osaset muodostavat kokonaisuuden, jolla varmistetaan osapuolten yhteisten ja omien tavoitteiden toteutuminen pitkäjänteisesti.

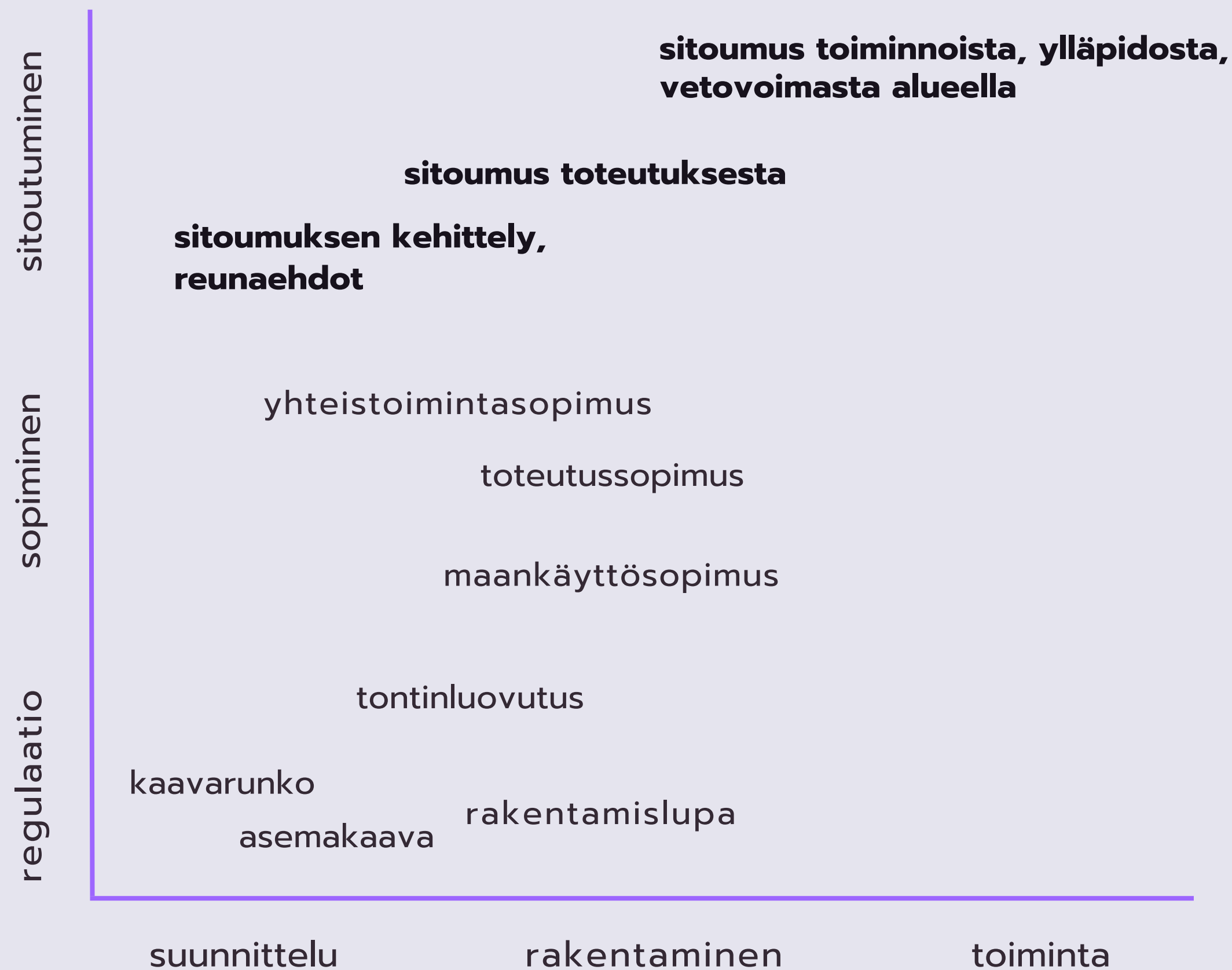


Nostoja Lieke Asianajotoimiston puheenvuorosta 16.5.2024

- Sitoumuksella merkittävä potentiaali hankekehityksen tehokkuuden lisääjänä
- Kiinteistönomistajan ja –sijoittajan näkökulmasta ennustettavuus ja selkeys on tärkeää: päätöksenteon ennustettavuus on kuntaosapuolen keskeinen sitoumus; vakiintunut sitoumusrakenne lisää ennustettavuutta
- Sitoumuksen mahdollistama joustavuus voidaan nähdä riskinä kaavaan verrattuna



*Kuvio: Kehittämissitoumus regulaation ja yhteistyön kentällä. Kehittämissitoumus voi koskea niin suunnittelullisia ja rakentamista koskevia kysymyksiä kuin olemassa olevan kaupunkiympäristön ja palveluiden kohentamista.*



# Kehittämissitoumuksen suhde asemakaavaan sekä maankäyttö Sopimukseen ja tontinluovutukseen

Tarkka kaava ei kestä aikaa yhtä hyvin kuin keskeisiin periaatteisiin ja tavoitteisiin keskittyvä asemakaava. Kehittämissitoumuksella voidaan nähdä olevan mahdollisuus "keventää" kaavaa. **Kaavassa** voidaan keskittyä periaatteiden asettamiseen, kun **sitoumuksella** tarkennetaan yksityiskohtaisempia asioita ja niiden teknisiä keinoja alueellisesti ja yksittäisissä hankkeissa. Toisin sanoen, sitoumuksella voidaan varmistaa, että myös sellaisia tavoitteita toteutuu, joita ei ole tarkoituksenmukaista kirjata kaavaan. Esimerkiksi laatukysymykset voivat olla luontevia sitoumuksessa käsiteltäviä asioita.

Periaatteet asettavaa kaavaa voi sovitella tyypillistä, tontti- tai korttelikohtaista, kaavaa huomattavasti laajemmalle alueelle – kokonaisratkaisusta huolehtien.

Yksityiskohtaisempien asioiden siirto sitoumukseen edellyttää luonnollisesti luottamusta osapuolten välillä. Yksi keino rakentaa luottamusta ja varmistaa sitoumuksen toteutuminen on yhteisen seurannan järjestäminen. Alueen kehittämisen tuloksia arvioiva ryhmä voisi koostua kaupungin, maanomistajien, palveluntuottajien ja asukkaiden edustajista.



Kehittämissitoumus voi näin ollen toimia välineenä muuttuvien tarpeiden haltuunotossa, uusien toimintatapojen ja teknologioiden soveltamisessa sekä innovaatioiden testaamisessa alueella. Se voi reagoida markkinoiden, kustannusten ja lainsäädännön kehittymiseen.

Alueen rakentumisen aikajänne voi olla pitkä, joten **tontinluovutuskilpailun** kriteerit voivat vanhentua teknologian ja ratkaisujen kehittyessä, kun taas sitoumusta voi päivittää ajan myötä.

**Maankäyttösopimuksessa** kaupunki ja maanomistaja sopivat asemakaavan toteuttamisen vastuiden ja kustannusten jaosta sekä osapuolten oikeuksista ja velvoitteista. Sopimus on lähtökohtaisesti hankekohtainen\*, kun taas kehittämissitoumukseen voidaan sisällyttää asioita, jotka kattavat laajemman alueellisen kokonaisuuden sekä useita maanomistajia ja muita intressitahoja. Sopimuksella on kuitenkin lain tunnistama rooli, mikä antaa sille vakiintuneen rakenteen ja siten ennustettavuutta.

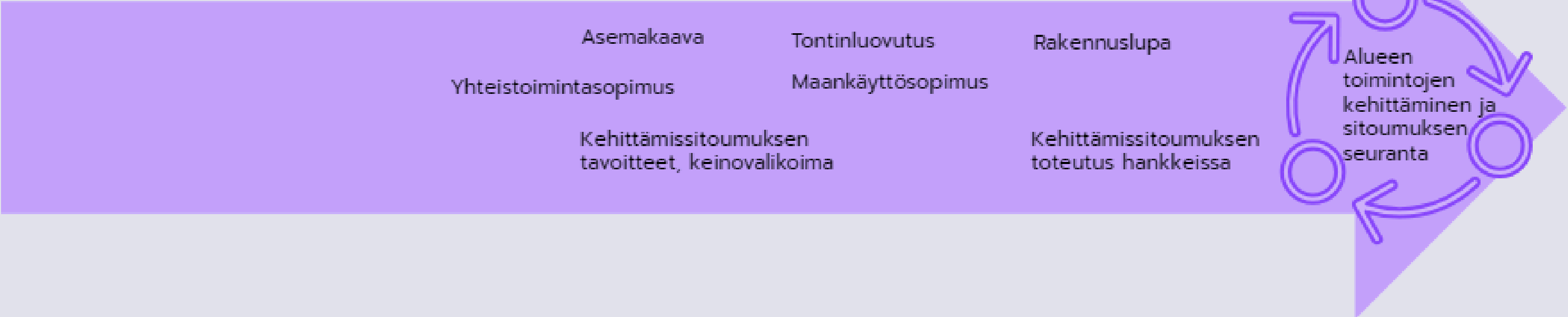
---

Pohdittavaa jatkossa: Mikä on kehittämissitoumuksen pitävyys hankkeiden lykkääntyessä tai omistajan vaihtuessa? Onko sitoumuksessa tarpeen olla sanktioita? Mitä kiinteistönomistaja saa kunnalta vastineeksi sitoumuksen toteuttamisesta?

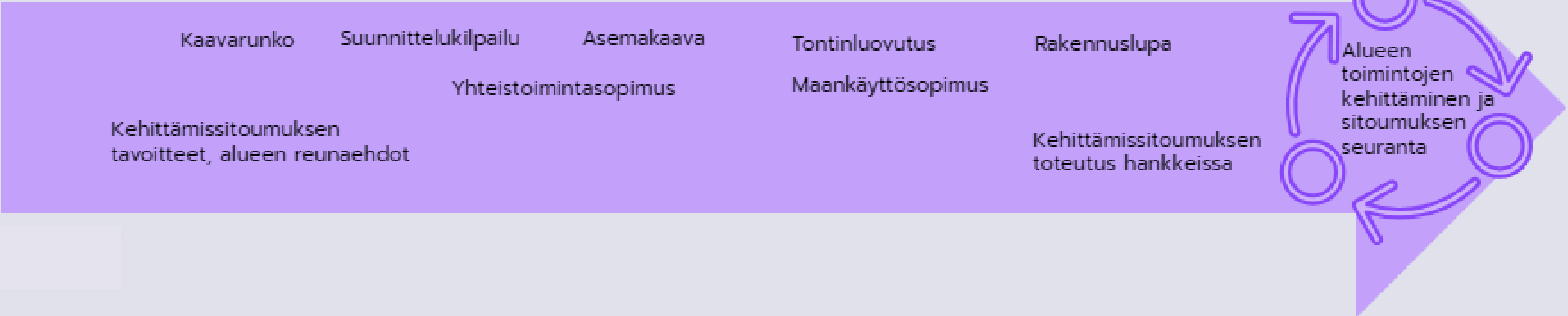
*\*Martti Häkkänen avaa selvityksensä luvussa 5.5 usean maanomistajan ja kunnan välistä sopimista, jossa sovitaan sekä kunnan ja maanomistajien että pelkästään maanomistajien välillä yksittäistä hanketta laajemman alueen kokonaisuus huomioiden. Tällaiset sopimukset sisältävät usein rakennusoikeuksien ja kustannusten jakamisen lisäksi ehtoja toteuttaa kaupungin strategiaa.*

Kehittämissitoumusta voi soveltaa joko asemakaavaa tarkentavana tai ohjaavana välineenä. Se voi myös sisältää tai rajautua jo-rakennettujen alueiden toiminnallisuuden, palveluiden ja vetovoiman parantamiseen. Sitoumuksen ajoittaminen vaikuttaa siihen, mitä asioita sitoumukseen kannattaa sisällyttää.

1 Kuvio: Kehittämissitoumus asemakaavan tarkentajana



2 Kuvio: Kehittämissitoumus asemakaavaa ohjaavana





# 3. Kehittämissitoumuksen sisältöaiheet ja toimijoiden roolit esimerkkialueilla

## Vleiskuva potentiaalisista ja priorisoitavista sisältöaiheista

Kehittämissitoumuksen aiheiksi kannattaa ottaa vain sellaisia asioita, joiden yhdessä hoitamisen odotetaan tuovan lisäarvoa lopputulokseen.

Potentiaalisimmiksi tai tärkeimmiksi sitoumuksen aiheiksi klinikassa nähtiin **yhteistyön tiivistäminen** eri organisoitumismuotoineen, konkreettisten **yhteishankkeiden toteuttaminen** sekä **kaupunkikulttuurin vahvistaminen**. Nämä korostuivat asiantuntijoiden näkemyksissä riippumatta siitä, kuka omistaa maan tai onko kyseessä uuden kaupunkialueen rakentaminen vai olemassa olevan kehittäminen. Vaikutusta voi kuitenkin olla niin, että alueella, jolla on runsaasti eri

maanomistajia, yhteistyö sitoumuksen sisältönä korostuu erityisen paljon.

Kaupunkistrategia on yksi keskeinen sitoumuksen sisällön määrittäjä: sitoumuksen tavoitteet ja toimenpiteet otetaan suoraan strategian painopisteistä.

Priorisoitaviin sisältöihin vaikuttaa osaltaan se, ollaanko kehittämässä olemassa olevaa kaupunkiympäristöä vai toteuttamassa uutta aluetta. Edellisessä painottuvat palveluihin ja toiminnallisuuteen liittyvät aiheet, kuten kulkureittien kehittäminen, tapahtumat, kivijalkaliiketilat tai tyhjen tilojen väliaikaiskäyttö.

Uudella alueella painottuvat muun muassa vähähiilisyys, energiaratkaisut, biodiversiteetti, identiteetti ja suunnittelukilpailut.

Klinikassa todettiin, että keskustat ovat lähtökohtaisesti kaikkia (eikä vain alueella asuvia) palvelevia kohteita, mikä osaltaan vaikuttaa keskustoihin kohdennettavien sitoumusten sisältöihin.

Käytännön näkökulmasta vaikeat ja monitahoiset teemat halutaan ottaa sitoumukseen mukaan, koska ne eivät hoidu muuten kuin yhdessä ponnistelemalla. Lisäksi haasteet, jotka ovat pinnalla juuri vallitsevassa hetkessä, huomioidaan sitoumuksissa herkemmin kuin "hiljaisemmat" aiheet.

Klinikan esimerkkialueet osoittavat lisäksi, että mikäli alueen kehittäminen perustuu juridisiin sopimukseen (maankäyttösopimus, toteutussopimus), painotetaan yhteistyössä kehittämissitoumukseen verrattuna hiukan erilaisia seikkoja: kustannusten jakoa, (viranomais)prosessien sujuvuutta ja asuntopoliittisia kysymyksiä.

Kuva: Neljän esimerkkialueen potentiaalisia ja priorisoituja sitoumusaiheita. Mitä useampia kehyksiä aiheen ympärillä on, sitä vahvemaksi se tunnistettiin klinikan työpajoissa. Painotukset kunkin esimerkkialueen kohdalta esitetään jäljempänä raportissa.





# Erityistapaus: Business Improvement District, BID

BID on syntynyt Pohjois-Amerikasta 1970-luvulta kiinteistönomistajien tarpeesta kohentaa omistamiensa liiketilojen vetovoimaa resursseja yhdistäen. Euroopassa esimerkiksi Hampurissa on käytetty BID-menettelyä aktiivisesti 2000-luvulla täydentämään kunnallisesti toteutettuja kaupunkiympäristön kohentamistoimia.

Pähkinäkuoressa Hampurin BID-menettely rakentuu seuraavista palasista:

- BID-laki (rahoitus perustuu veroluonteiseen maksuun)
- Kiinteistönomistajien aloite
- Kiinteistönomistajien rahoitus
- Toimenpide- ja rahoitussuunnitelma (kiinteistönomistajat ja manageri)
- Manageri BID-hakijana ja toteutuksen koordinoijana
  - Vähintään 1/3 BID-alueen kiinteistönomistajista hakemukseen mukaan
  - Vähintään 2/3 BID-alueen kiinteistönomistajista hakemuksen kannattajina

- Kunta päättää BID-alueesta ja rahoituksen kokoamisesta verona – kaikkien BID-alueen kiinteistönomistajien osallistuttava rahoitukseen. Maksu määräytyy BID-alueella omistetusta kerrosalasta ja sen voi suorittaa kertaluonteisesti tai vuosittaisena.
- Raha kanavoituu managerin kautta alueen toimenpiteisiin
- Hakumenettelyn avoimuus: hakemus ja siihen liittyvät dokumentit avoimesti nähtävinä

BIDin toteuttaminen (manageri):

- Toimenpiteiden kilpailutus
- Tilaaminen
- Toimeenpano

Hampurissa BID-aluetta ohjaa kiinteistönomistajista muodostuva ohjausryhmä ja toteutumista seuraa kauppakamari.

Merkittävä osa Hampurin keskeisistä alueista on ollut tai on parhaillaan BID-menettelyn piirissä. Yksistään OTTO WULFF BID GmbH manageroi tällä hetkellä kuutta BID-aluetta ja valmistelee kolmea. Muitakin kiinteistö- ja rakennusalan yrityksiä toimii BID-managereina Hampurissa.

Tyypillisiä BID-toimenpiteitä ovat muun muassa:

- Katutilan uudelleensuunnittelu ja toteutus, laadun kohottaminen
- Puhtaanapito ja muu ylläpito
- Alueen markkinointi, tapahtumien järjestäminen
- Asiakaskokemuksen parantaminen

Lisätietoa BID-menettelystä [Wikipediassa](#).



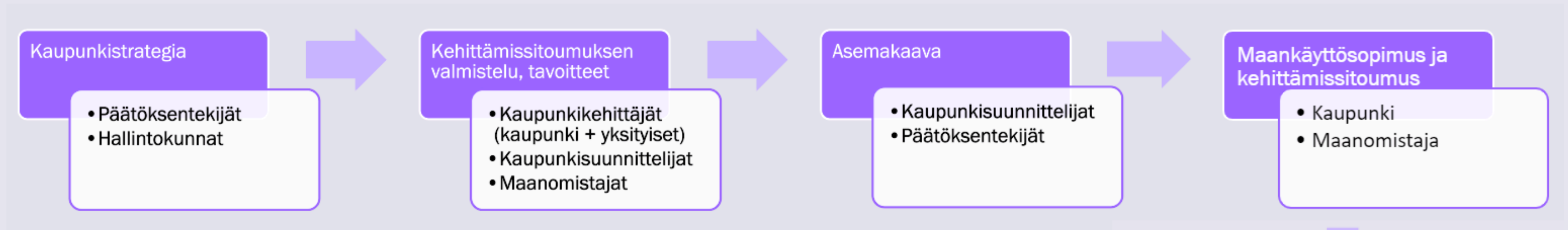
# Espoon Kera



# Kehittämissitoumuksen priorisoituja sisältöaihteita: Espoon Kera

vähähiilisyys	jakamistalous	tyhjen tilojen väliaikaiskäyttö	datan kerääminen ja hyödyntäminen	tapahtumat	älyratkaisut	biodiversiteetti
kiertotalous	aluelogistiikka	konversiot	rakentamislupa tietomallilla	kaupunkikulttuuri, torikulttuuri	käyttäjälähtöisyys	sulanapito kävelykeskustassa
energiaratkaisut	liikkumisen palvelut	kivijalkaliikkeiden yhteistyö ja tilojen hallinta	sujuvat prosessit, mm. luvitus, aikataulut	kaupunkiviljely	yhteistyön organisointi	maanalaiset tilat (yhteys toritoimintaan)
materiaalit	kulkuvälineiden pysäköinti	katutilan käyttö	lisärakentaminen, "density bonusing"	ulkotilojen viihtyisyys, taide	yhteis- kehittäminen, yhteiset hankkeet	reittien kehittäminen
osallistuminen Green dealeihin	asukkaiden yhteistilat	asuntopolitiikka, julkiset palvelut	suunnittelukilpailut	identiteetti, brändi, markkinointi	asukkaiden osallistuminen	kustannusjako

# Prosessi ja avainroolit: Espoon Kera



Nostoja SOK:n puheenvuorosta 16.5.2024 sekä työpajakeskusteluista:

- Alkuvaiheessa käynnistynyt tiivis yhteistyö kaupungin ja maanomistajien välillä. Kiinteistörajat ylittävä yhteistyö, pilotointiasenne, markkinoille tilaa
- Mallin evoluutio alueen yhteisön tavoitejulkilausumasta yksittäisten maankäyttösopimusten liitteeksi
  - Toimijoiden erisuhtaiset panokset lähtötilanteessa □ maankäyttösopimukseen kytkettynä asettaa sisällön oikeaan mittakaavaan
  - Tonttien myytävyyden kannalta ennustettavuus ja juridinen selkeys olisivat tärkeitä; mm. sitoumuksen jatkuvuus omistajuuden vaihtuessa?
  - Tilojen väliaikaisen käytön vakiinnuttaminen toimintamallina; tasoittaa hiljaista markkinaa
- Tärkeää nostaa mukaan oikeat prioriteetit ja arvioida toimien vaikuttavuutta
- Miten sitoumuksen henki levittäytyy muille kuin maankäyttösopimuksen osapuolille?



Kuvio: Keran kehittämissitoumuksen prosessi. Espoon kaupunki.

# Jatkosuosituksia ja –kysymyksiä: Espoon Kera

- Sitoumuksen evoluutio kaavoituksen edetessä - sisältöjen tarkentaminen seuraavalla asemakaavalla
  - Esim. konversiot ja olemassa olevan materiaalin käyttö
- Sosiaalinen kestävyys vahvemmin mukaan sisältöaiheeksi
- Yhteiskehittämisen fasilitointiin pitää panostaa jatkossakin
- Arviointiraadista alueen osapuolten yhteinen raati?
  - Luottamuslähtöinen kehittäminen
- Muiden kuin maanomistajien mukaanotto sitoumukseen
  - Suhteutettuna kunkin panoksiin
- Painopistettä lisää alueen toiminnan kehittämiseen
  - Osapuolten roolien päivittäminen
- Mitattava erityisesti: kestävän kehityksen ja hiilineutraaliuden edistäminen
  - Mittarina hiilijalanjälki, käyttöön otetut vähähiiliset ratkaisut
  - Lisäksi: Alueen vetovoima yritysten näkökulmasta, mittarina yritysten määrä.

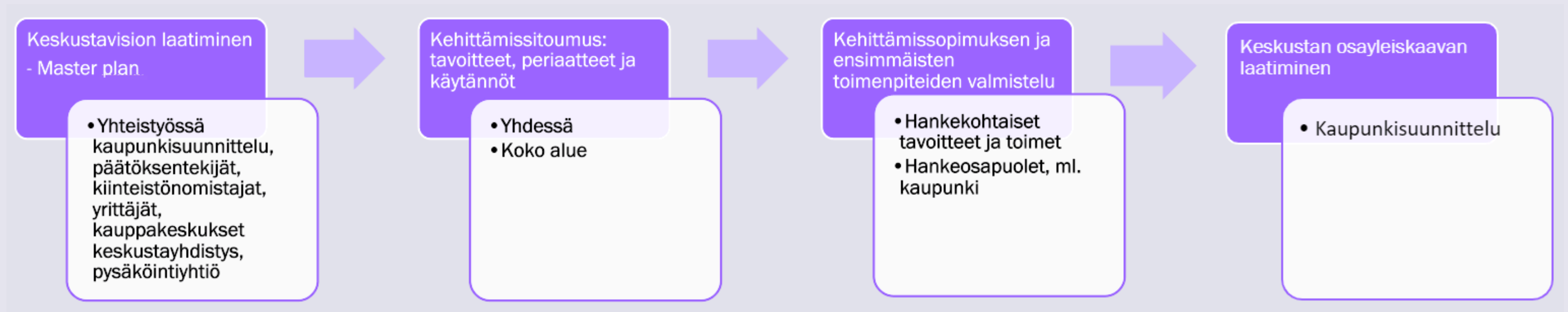


# Kuopion torikorttelit

# Kehittämissitoumuksen priorisoituja sisältöaihteita: Kuopion torikorttelit

vähähiilisyys	jakamistalous	tyhjen tilojen väliaikaiskäyttö	datan kerääminen ja hyödyntäminen	tapahtumat	älyratkaisut	biodiversiteetti
kiertotalous	aluelogistiikka	konversiot	rakentamislupa tietomallilla	kaupunkikulttuuri, torikulttuuri	käyttäjälähtöisyys	sulanapito kävelykeskustassa
energiaratkaisut	liikkumisen palvelut	kivijalkaliikkeiden yhteistyö ja tilojen hallinta	sujuvat prosessit, mm. luvitus, aikataulut	kaupunkiviljely	yhteistyön organisointi	maanalaiset tilat (yhteys toritoimintaan)
materiaalit	kulkuvälineiden pysäköinti	katutilan käyttö	lisärakentaminen, "density bonusing"	ulkotilojen viihtyisyys, taide	yhteis- kehittäminen, yhteiset hankkeet	reittien kehittäminen
osallistuminen Green dealeihin	asukkaiden yhteistilat	asuntopolitiikka, julkiset palvelut	suunnittelukilpailut	identiteetti, brändi, markkinointi	asukkaiden osallistuminen	kustannusjako

# Prosessi ja avainroolit: Kuopion torikorttelit



Nostoja H-talon puheenvuorosta 16.5.2024 sekä työpajakeskusteluista:

- Kehittämissitoumus = visio torin ja torikortteleiden kehittämisestä
- Kehittämissopimus = osapuolen oma osuus vision toteuttamisessa, sitoutuminen kiinteistön kehittämiseen, porkkanat
- Alueen toimintojen kehittäminen: palvelut (lapset), toritoiminta, fyysiset puitteet, olemassa olevan tarjonnan näkyväksi tekeminen
  - Kaupunki vastaa julkisesta tilasta ja omista kiinteistöistään
- Aukkaiden osallistaminen (osana kaavoitusta, muilla tavoin?)
- Museoviraston ja valtion viranomaisten rooli?



# Jatkosuosituksia ja -kysymyksiä: Kuopion torikorttelit

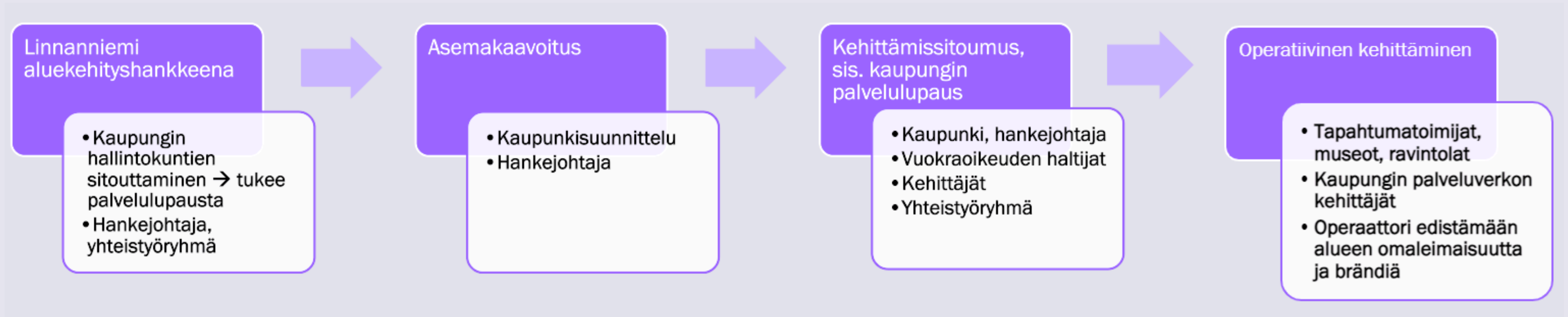
- Huomioidaan myös muut vuodenajat kuin kesä. Valotaide?
- Brändin terävöittäminen ja markkinointi
- Puolijulkisen ja julkisen tilan määrän säilyttäminen vähintään samana
- Idea: Kokeilut osaksi visiota ja kehittämistä
  - Päästään etenemään konkreettisiin toimiin heti eikä vasta pitkäjänteisen prosessin päätteeksi
  - Esimerkiksi tyhjiä tiloille käyttöä matalalla kynnyksellä, Barcelona-esimerkki
- Osapuolten konkreettinen roolittaminen, ts. pelkkä "mahdollistaja" ei riitä
- Mitattava erityisesti: alueen vetovoima
  - Mittareina kävijämäärät ja -viipymät (ks. Tulevaisuudenkestävät kaupunkikeskustat -klinikkaraportti)

# Turun Linnaniemi

# Kehittämissitoumuksen priorisoituja sisältöaiheita: Turun Linnanniemi

vähähiilisyys	jakamistalous	tyhjen tilojen väliaikaiskäyttö	datan kerääminen ja hyödyntäminen	tapahtumat	älyratkaisut	biodiversiteetti
kiertotalous	aluelogistiikka	konversiot	rakentamislupa tietomallilla	kaupunkikulttuuri, torikulttuuri	käyttäjälähtöisyys	sulanapito kävelykeskustassa
energiaratkaisut	liikkumisen palvelut	kivijalkaliikkeiden yhteistyö ja tilojen hallinta	sujuvat prosessit, mm. luvitus, aikataulut	kaupunkiviljely	yhteistyön organisointi	maanalaiset tilat (yhteys toritoimintaan)
materiaalit	kulkuvälineiden pysäköinti	katutilan käyttö	lisärakentaminen, "density bonusing"	ulkotilojen viihtyisyys, taide	yhteis- kehittäminen, yhteiset hankkeet	reittien kehittäminen
osallistuminen Green dealeihin	asukkaiden yhteistilat	asuntopoliittika, julkiset palvelut	suunnittelukilpailut	identiteetti, brändi, markkinointi	asukkaiden osallistuminen	kustannusjako

# Prosessi ja avainroolit: Turun Linnanniemi



Nostoja työpajakeskusteluista:

- Ratkaisukeskeisyys, kaupungin palvelulupaus
- Linnanniemi aluekehityshankkeena = priorisoitu ja kokeilupainotteinen kehityshanke/-alue; tiedostaminen koko kaupunkiorganisaatiossa (tukee palvelulupasta)
- Kehittämissitoumus on ensisijaisesti asemakaavaa tarkentava työväline
- Yhteistyön sisällyttäminen eri teemoihin: hankejohtaja koordinoi kaupungin hallintokunnissa ja valvoo yhteistyöryhmän kanssa sitoumusaiheiden toteutumista
- Olemassa olevat toimijat vahvuuksina (linna, museot jne.) – merenranta-attraktiot
- Asukkailta näkemyksiä kehittämissuunnitelmista



# Jatkosuosituksia ja –kysymyksiä: Turun Linnaniemi

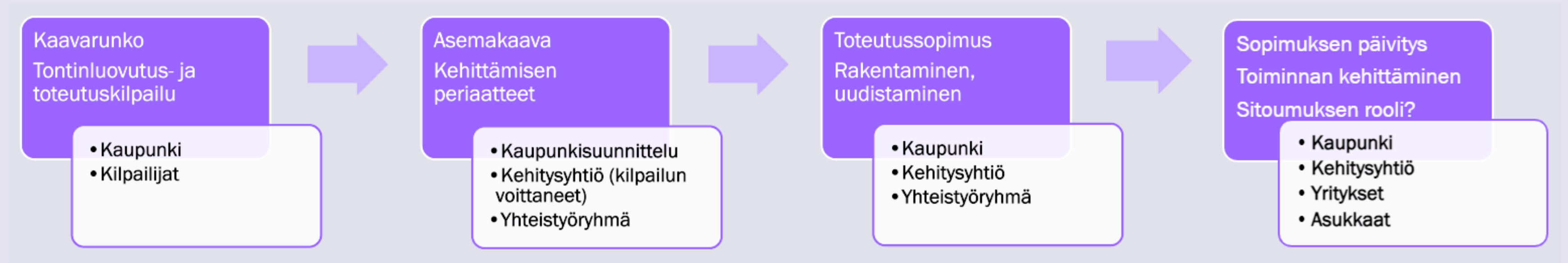
- Kestävyyden näkökulmia lisää ydinviesteihin
- Kokeilut matalan kynnyksen kehittämisenä, voidaan saada toteutettua innovatiivisia ideoita
- Laajentaminen, vakiinnuttaminen
- palvelulupauksen konkretisointi – markkinavuoropuhelulla olennaiset asiat esiin
- Mitattava erityisesti: Identiteetti taidekaupunginosana ja julkisen taiteen toteutuminen
- Mittarina teosten määrä? Vierailijakyselyt?

# Jyväskylän Kangas

# Kehittämissitoumuksen priorisoituja sisältöaihteita: Jyväskylän Kangas

vähähiilisyys	jakamistalous	tyhjen tilojen väliaikaiskäyttö	datan kerääminen ja hyödyntäminen	tapahtumat	älyratkaisut	biodiversiteetti
kiertotalous	aluelogistiikka	konversiot	rakentamislupa tietomallilla	kaupunkikulttuuri, torikulttuuri	käyttäjälähtöisyys	sulanapito kävelykeskustassa
energiaratkaisut	liikkumisen palvelut	kivijalkaliikkeiden yhteistyö ja tilojen hallinta	sujuvat prosessit, mm. luvitus, aikataulut	kaupunkiviljely	yhteistyön organisointi	maalaisiset tilat (yhteys toritoimintaan)
materiaalit	kulkuvälineiden pysäköinti	katutilan käyttö	lisärakentaminen, "density bonusing"	ulkotilojen viihtyisyys, taide	yhteis- kehittäminen, yhteiset hankkeet	reittien kehittäminen
osallistuminen Green dealeihin	asukkaiden yhteistilat	asuntopolitiikka, julkiset palvelut	suunnittelukilpailut	identiteetti, brändi, markkinointi	asukkaiden osallistuminen	kustannusjako

# Prosessi ja avainroolit: Jyväskylän Kangas



## Nostoja työpajakeskusteluista:

- Vahva osallistuminen on ollut mukana koko ajan
  - Määrittänyt strategisia ratkaisuja, vaikuttanut asemakaavoitukseen, tontinmyyntiin (mm. osa tuloista korvamerkitään %-kulttuurilla) ja kirjattu myös toteutussopimukseen
- Kehitysyhtiötoiminta: toteutuksen varmistus, prosessin tehokkuus
  - Kehitysyhtiö tuo käytännön toteutuksen näkökulmaa alueen suunnitteluun
  - Kustannusjako
- Kangas valtakunnallinen vuoden asuinalue 2024



# Jatkosuosituksia ja –kysymyksiä: Jyväskylän Kangas

- Vastuullisuusteeman vahvistaminen
- Jatkossa toteutussopimuksen päivitys
  - Toisiko kehittämissitoumus lisäarvoa? Sopimusta täydentävä työkalu tai korvaava malli alueen toimintojen kehittämis- ja ylläpitovaiheeseen?
  - Toimijajoukon kasvattaminen = lisää vaikuttavuutta?
- Mitattava erityisesti: Aukkaiden viihtyvyys ja aktiivisuus
  - Mittarina asukaskyselyt
  - Lisäksi: keskitetyn pysäköinnin toimivuus ja sen mahdollistamat kaupunkirakenteelliset ratkaisut, kuten laajat yhteispihat, mittareina viheralueiden määrä suhteessa rakentamiseen, sisäisen autoliikenteen määrä, yritystytytyväisyys