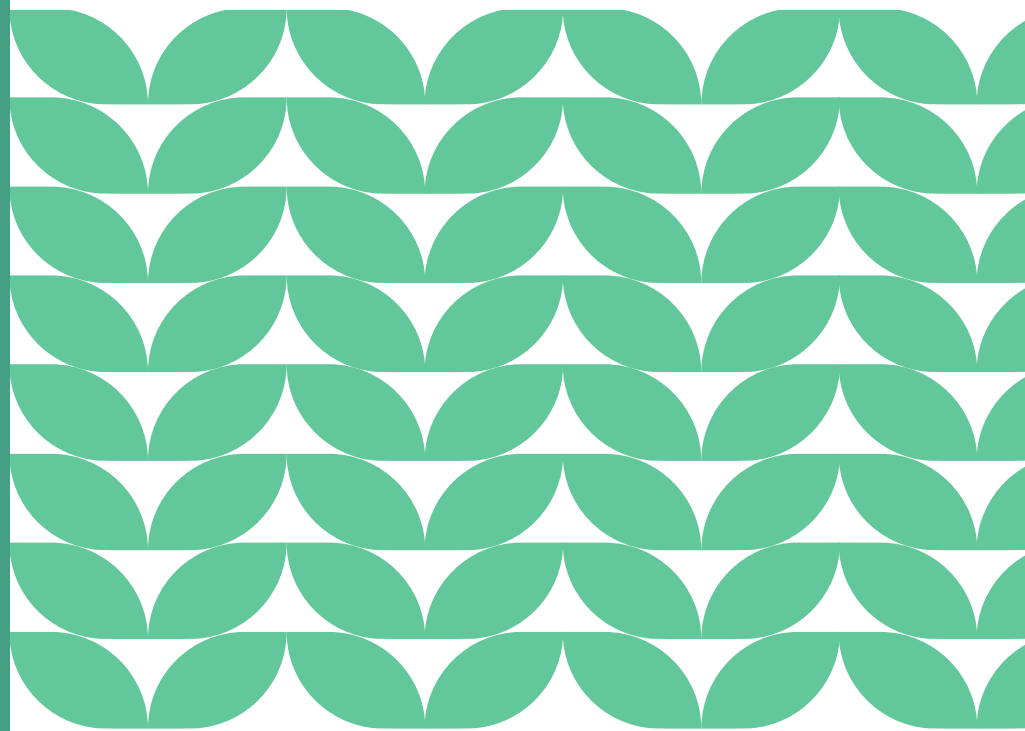


Markkinavuoropuhelut alueiden kehittämisen ja kaavoituksen tukena Järvenpäässä

Puurakentamisen webinaari 28.11.2023
Järvenpään kaupunki



Järvenpää - Metropolialueen pohjoinen keskus

- Asukkaita noin 46 000
- Neljä juna-asemaa, matka-aika Helsinkiin noin 30min
- Suomen neljänneksi tiivein kaupunki (39,93 km²)
- Vahva kasvu, väestönkasvu keskimäärin 2,1% (vuodesta 1968 lähtien)
- Uusia asuntoja valmistuu noin 600-800 vuosittain
- Yleiskaava 2040 toteuttaa ja ohjaa kasvustrategiaa
 - Asemansuutujen tiivistäminen
 - Eteläisen Järvenpään kasvu
 - Täydennysrakentaminen
 - Keskustan kehittäminen

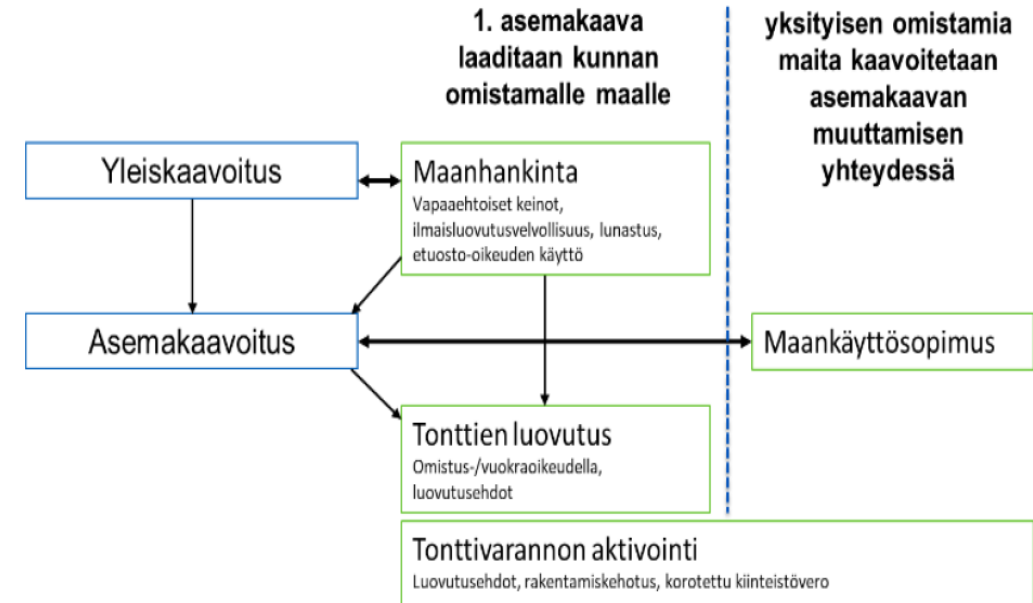


Asemakaavoitus Järvenpäässä

- Ensimmäinen asemakaava tehdään aina omalle maalle.
 - Kaupunki aloittaa maanhankinnan hyvissä ajoin yleiskaavan pohjalta.
 - Maanhankinnassa pyritään vapaaehtoiisiin kaappoihin ns. raakamaan hinnalla, mutta tarvittaessa turvaututaan myös lunastusmenettelyyn sekä etuosto-oikeuden käyttöön.
- Yksityisen omistamia maita kaavoitetaan asemakaavan muuttamisen yhteydessä.
- Ei tehdä kaavoja varantoon, haetaan aina kaavakumppani.
 - pl. laajat aluekokonaisuudet sekä yritysalueet
 - Huom! Yksityisen maalle sijoittuvissa hankkeissa kaupunki ei valitse rakentajakumppania.
- Keskimäärin noin 10 isompaa asemakaavoitushanketta työpöydällä samanaikaisesti.
- Pääpaino asuntorakentamisessa, yritystonttihankkeet tyypillisesti laajempina yritysaluekokonaisuuksina.
- Kaupungin kärkihankkeiden vetovastuu hankejohdon ja maanmyynnin yksiköllä, joka toimii projektinjohto-organisaationa. Yksikkö vastaa kaupunkikehityshankkeiden käynnistämisestä, johtamisesta sekä hankkeiden kumppanuuksista.
 - "Yhden luukun periaate"

Maankäytön suunnittelu

Maapolitiikka



Markkinavuoropuhelusta yleisesti

- Markkinakartoitus, markkinavuoropuhelu, tekninen vuoropuhelu, tietopyyntö... viitataan usein erilaisiin kokonaisuuksiin.
 - Vapaaehtoinen hankinnan valmisteluun liittyvä vaihe.
 - Laki julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista (1397/2016) asettaa ohjeita markkinakartoituksen toteuttamiseen, mutta sen sisältöä ja menettelytapaa ei ole tarkasti määritelty.
- Markkinakartoituksella tarkoitetaan markkinoilla olevan tiedon selvittämistä, jota hyödynnetään hankinnan/päätöksenteon suunnittelussa ja valmistelussa.
- Markkinavuoropuhelulla tarkoitetaan markkinoiden kartoittamiseksi järjestettäviä tapaamisia potentiaalisten tarjoajien/toimijoiden kanssa. Tarkoitetaan myös hankinta-asiakirjojen/materiaalin kommentointia.
- Tietopyynnöllä tarkoitetaan potentiaalisille tarjoajille lähetettävää vapaamuotoista kirjallista kyselyä, jossa pyydetään lisätietoja tarjouspyynnön/päätöksenteon valmistelemiseksi ja hankinnan toteuttamiseksi.



Markkinavuoropuhelu alueiden kehittämisen ja kaavoituksen tukena Järvenpäässä

- "Markkinavuoropuhelu" käsite ymmärretty laajasti → käydään jatkuvaa keskustelua kumppaneiden kanssa.
 - Hankejohto kumppanipalveluna
- Aina markkinakartoituksen tavoitteena ei ole hankinta tai tontinluovutus → ajankohtainen tieto toimintaympäristöstä, toimijoista ja markkinoista
- Aktiivinen yhteistyö rakennuttajien kanssa myös kärkihankkeiden rinnalla.
- Esimerkkejä:
 - Rakennuttaja-infot
 - Säännölliset tapaamiset
 - Palautekyselyt
 - Kaupallisen toimijan tai palvelutuottajan haku
 - Case-esimerkin kautta
- Kun kyseessä asemakaavahanke, hankkeistuksen yhteydessä arvioidaan markkinavuoropuhelun tarkoituksenmukaisuutta.
 - Tarvitaanko uutta tietoa markkinoista ja toteuttamisratkaisuista?
- Markkinavuoropuhelua käytetty eri vaiheissa osana kaavoitusprosessia.
 - Tyypillisesti ennen kumppanihakua
 - Auertie, Sävelpuisto ja Ainolan puupotentiaali



Markkinakartoitus/-vuoropuhelu puukerrostalorakentajille

- Markkinakartoitus puukerrostalorakentajille toteutettiin vuodenvaihteessa 2021-2022.
- Tavoitteena saada tietoa toimijoista/tekijöistä, lisätä tietoisuutta ja ymmärrystä kaupungin sisällä sekä edistää puurakentamista kaupungissa.
- Kesällä 2021 oli valmistunut työkirja "Puurakentaminen tasavertaiseksi vaihtoehdoksi kaupungin suunnitteluprosessia kehittämällä".
- Monivaiheinen prosessi:
 - Toimijoiden kartoittaminen, rekisterinkeräys, Webropol-kysely, one-one neuvottelut, tulosten koonti ja raportointi
 - Markkinakartoituksen päivittäminen
- Näkökulmina asemakaavoitus, tontinluovutus, rahoitus, materiaali, hinta
- Case esimerkit:
 - Auertie 9 ja Ainolan puupotentiaali



Havainnekuva ilmapä

Markkinakartoituksen tuloksia

- Haasteena elementtituotanto. Suomessa tuotanto vielä pienimuotoista.
- Riittävä väljyys asemakaavoissa ja eri toteutusvaihtoehtojen mahdollistaminen. Haasteena mm. tiukat rakennusalueen rajat, rakenteellinen pysäköinti.
 - Ohjaus tavoitteilla ei pakottavilla määräyksillä
- Kumppanuuskaavoitus työskentelymallina.
- Erilaiset laskentamallit (mm. hiilijalanjälki) tekevät arvioinnista ja vertailusta vaikeaa. Ei ole yhtä standardisoitua mallia.
- Tontinluovutuksissa selkeät arviointi- ja pisteytyskriteerit.
- Vihreän rahoituksen rooli ja ESG-periaatteet sijoittajilla yhä enenevässä määrin. Sertifioinneille ei annettu arvoa.
 - Taksonomia?
- Hinta – myytti vai faktat – ristiriitaisia vastauksia.
 - kallista, jos puusta rakennetaan betoniteollisuuden menetelmin
 - hyvä suunnittelu madaltaa kustannuksia, hankkeen pilkkominen nostaa kustannuksia
 - materiaalin valinta
 - kuluttaja ei ole valmis maksamaan puusta enempää

”Kumppanuuskaavoitus on yhteissuunnittelua, jossa tavoitteet on selkeät kaikille osapuolille alusta alkaen ja yhdessä mahdollistetaan toteuttamiskelpoinen ratkaisu.”

Huomioita & havaintoja

- Asemakaavamääräysten ja rakentamistapaohjeiden asettaminen on vapaampaa kunnan ollessa maanomistaja ja kaavoittaja. Mahdollistaa markkinavuoropuhelun käymisen.
 - Tontit voidaan luovuttaa suoraan rakentajille.
 - Kunnalla käytettävissään tontinluovutusehtojen laaja keinovalikoima.
- Markkinakartoituksen toteutus valmistelun pohjaksi. Asemakaava mahdollistaa ja kannustaa. Tontinluovutus luo kriteerit sekä asettaa tavoite/määräystason. Rakennusjärjestys pureutuu konkretiaan (käytetty ohjauskeinona hyvin vähän).
- Puurakentamiselle tonttivaranto.
- Toteutus/urakkamuodon valinta mahdollisimman varhain (KVR).
- Julkiset hankinnat:
 - Strategia ja arvovalinta
 - Julkisella hankintayksiköllä on julkisia hankintoja koskevan nykylain mukaan oikeus määrittää rakennusmateriaali.
 - Markkinavuoropuhelu ennen hankintaa.
 - Laatuksiteerien suosiminen mm. joustava tilaohjelma, hiililaskenta, elinkaarilaskenta.
 - Porkkanat: lisärakennusoikeus, porrashuonehelipotukset, pisteytys

Vakiintuneet toimintatavat vähentävät kustannusepävarmuutta ja lisäävät tietoutta eri materiaalien vahvuuksista, jolloin rakentamisen ohjaus kehittyy kohti materiaalineutraalia ja vähähiilisyyteen keskittyvää hankeohjausta.

Miksi on koettu hyväksi?

- Proaktiivinen vuorovaikutus
- Toimijoiden kartoitus
- Ajankohtainen tieto markkinatilanteesta
- Ajankohtainen tieto markkinoilla olevista ratkaisuksista
 - Toteuttamiskelpoisen ja markkinaehtoisen ratkaisun edistäminen
- Epätarkoituksenmukaisten ratkaisujen tai toimijoiden poissulkeminen
- Kaupungin ja hankkeiden esittely
- Ennakkotiedon antaminen toteuttajille
 - potentiaalisille toteuttajille enemmän aikaa hankekehittämiseen
- Positiivinen palaute kumppaneilta

*Vaikka tyyli on vapaa, tärkeää
on toimijoiden tasapuolinen
kohtelu*

Kiitos!

