

KEHITTÄMISALUE TOIMINTAEDELLYTYSTEN PARANTAMINEN



NEWSEC VALUATION OY

24.9.2015

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

KEHITTÄMISALUEMENETTELY MRL

Hallituksen esitys HE101/1998

- ”Kehittämisaluesäännösten tarkoituksena on mahdollistaa erikseen määriteltyjen erityisjärjestelyjen käyttö **rajattujen alueiden keskitetyksi kehittämiseksi** kunnassa. Pyrkimyksenä on tarjota keinovalikoima, josta eri tavoitteiden saavuttamiseksi on valittavissa kussakin tapauksessa **sopivat kehittämisvälineet**. Tarkoituksena ei ole luoda pysyvää tukijärjestelmää, vaan mahdollisuus mahdollisimman **tehokkaisiin projektiluontoiisiin kehittämisohjelmiin.**”

110 §, Kehittämisalueet

- Kunta voi määrääjäksi, enintään 10 vuodeksi, nimetä yhden tai useamman rajatun alueen kunnasta kehittämisalueeksi.

112 §, Erityisjärjestelyt kehittämis- alueilla

1. Alueen toteuttamisvastuu 84 ja 90 §:ssä tarkoitetuilta osin osoitetaan alueen kehittämistä varten muodostetun yhteisön tehtäväksi;
2. Alueen toteuttamisesta kertyvien hyötyjen ja kustannusten jakamiseksi kunnan ja kiinteistönomistajien kesken kiinteistöjärjestely;
3. Kunnalla on oikeus periä maanomistajalta hyötyyn suhteutettu kohtuullinen kehittämismaksu;
4. Kunnalla on etuosto-oikeus etuostolain (608/1977) 5 §:n 1 momentissa asetetusta pinta-alarajoituksesta riippumatta;
5. Alueelle suunnataan erityisiä asunto- tai elinkeinopoliittisia tukitoimia sen mukaan kuin valtion asianomaisen viranomaisen kanssa erikseen sovitaan.

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, UK-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



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



SIMULOITAVAT KEHITTÄMISALUEET

ESPOO, KERA

- Alue sijoittuu junaradan varteen, Keran aseman läheisyyteen. Nykyisin työpaikka-alue, jota hallitsee S-ryhmän logistiikkakeskus. Alueen maanomistus on erittäin hajautunut kiinteistösijoittajille, -rahastoille sekä käyttäjäorganisaatioille.

HELSINKI, KÄRR

- Östersundomissa sijaitseva rakennettu omakotitaloalue, jonka maanomistus on tällä hetkellä pirstaloitunut usean yksityisen maanomistajan kesken.

JOENSUU, ASEMANSEUTU

- Alue sijoittuu Joensuun keskustan itäpuolelle, rautatie- ja linja-autoaseman yhteyteen. Kaupunki on alueen suurin maanomistaja.

VAASA, KLEMETILÄ

- Noin 45 ha alue jossa on vanhaa teollisuus-, ratapiha- ja varikkoaluetta. Alueella kaupungin ja yksityisten maanomistusta sekä kaupungin maanvuokrasopimuksia

