

# Kumppanuuskaavoitus

MRL:N UUDISTUS, ELINKEINOELÄMÄN SEMINAARI 15.1.2021

KATARIINA HAIGH, HANKEKEHITYSJOHTAJA

# Kuka?

**Katariina Haigh**  
Arkkitehti, tekn.yo, FISE kaavanlaatija

**2019–**  
Asuntosäätiö, hankekehitysjohtaja

**2010–19**  
NCC-konserni ja Bonava: hankekehitys,-  
kiinteistökehitys-, portfolio- ja  
maanhankintapäällikköinä

**2001–2010**  
Lohjan kaupunginarkkitehti

**1995–2001**  
suunnittelutoimistoissa Suomessa ja Ranskassa



@HaighKatariina

MISSIONME:

**Hyvä koti kaikille.**

VISIONME:

**Parasta asumista  
elämän eri  
vaiheisiin.**



# Asuntosäätiön historia

ASUNTOSÄÄTIÖ  
PERUSTETTIIN  
VUONNA 1951



Rakennuttaminen laajeni  
Rovaniemelle ja Jyväskylään



Espoossa Pickala toi  
laatua vapaa-aikaan,  
Saunalahti rakentui



Espoon Suurpellon  
rakentaminen alkoi

ASUNTOSÄÄTIÖ  
OSTI ASOKODIT  
VUONNA 2014

Strategia  
2020-2023

ASIAKASKESKEISYYS  
OHJAA  
TOIMINTAAMME,  
JOSSA ASUKAS  
ON KAIKEN  
KESKIÖSSÄ

1950

Asuntosäätiö rakennutti  
Tapiolan Espooseen



1960

Merellisen Lounais-Espoon  
rakentaminen alkoi



1970

1980

1990

Puutarhakaupunkia Tuusulaan,  
ekologista asumista Espoon  
Leppävaaraan

ASUMISOIKEUS-J  
ÄRJESTELMÄ  
SYNTYI  
VUONNA 1990

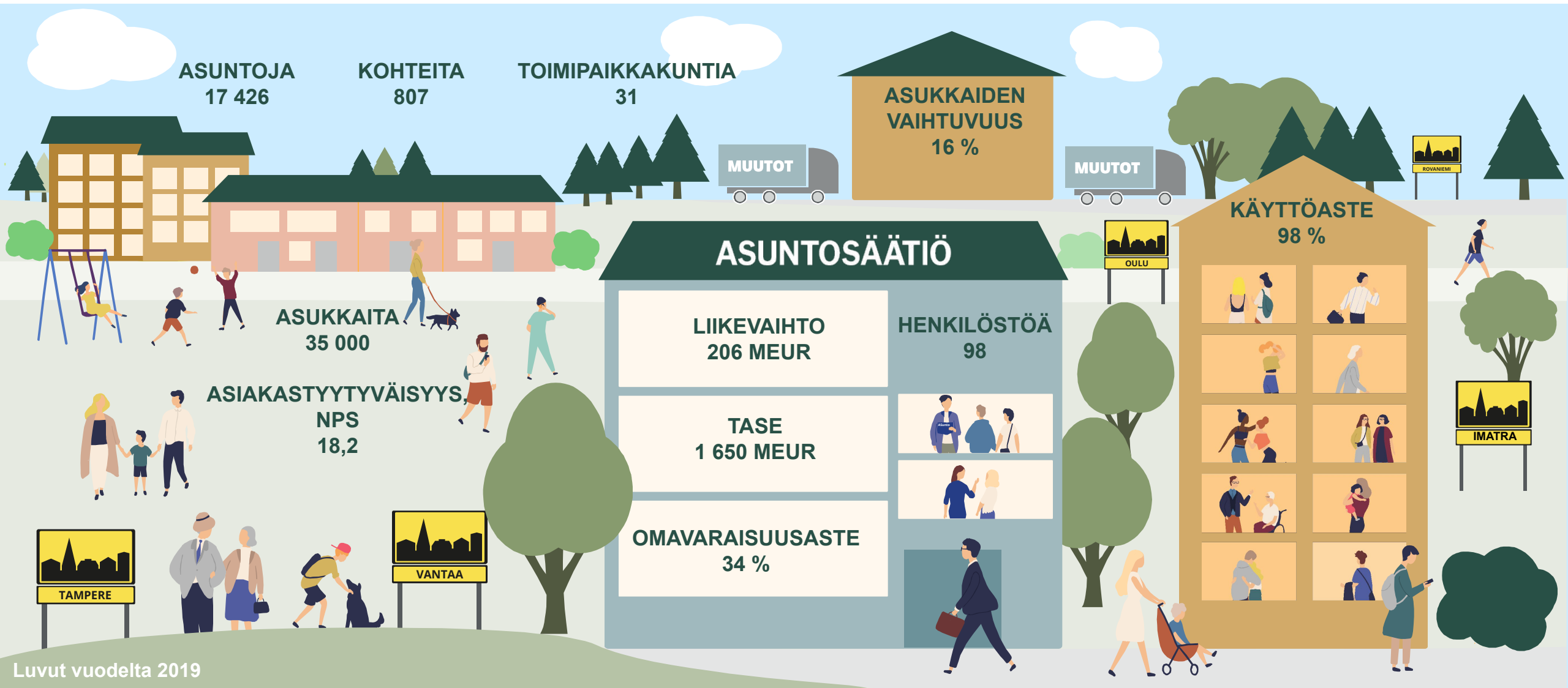
2000

2010

Rakennuttaminen  
laajeni koko  
pääkaupunkiseudulle



2020



# **Kumppanuuskaavoituksen osaaminen tuo kaupungeille elinvoimaa**

# Tavoitteena toteutuva, työllistävä ja tuloutuva investointi

- Kumppanuuskaavoitus on päätyökalu, jolla tuotetaan Suomeen kiinteistövarallisuutta.
- MRL:n tulee tukea sujuvaa, ennakoitavaa kaavaprosessia, jolla hanke voi toteutua onnistuneesti.
- Metodi tuottaa toteutuvia hankkeita hallitussa aikataulussa.
- Annetaan resurssit kaupungille: Kehittäjä resursoi kaavatyön sovitulla tavalla. Esim. hankkeen johtamisen, suunnittelun, selvitysten tilauksen, työskentelyn fasilitoinnin, hankkeiden välisen koordinoinnin, vuorovaikutuksen.
- Kaupunki hoitaa viranomaiselle kuuluvat kaavoituksen hallinnolliset työt, osallistuu aktiivisesti suunnittelun ohjaukseen ja valmistelea päätöksentekovaiheet.

# Kolme osapuolta



# Kolmen tahon intressit huolehdittavana

- Maanomistaja = Myyjä
  - Kehittäjä = Ostaja (tai sen edustaja hankekehityksen ja toteutuksen aikana)
  - Kaupunki = Hanketta säätelevä viranomainen ja päätöksentekijä
- 
- Kaikki osapuolet ovat hankkeelle välttämättömiä ja toisistaan riippuvaisia.
  - Kaikilla vastuu, painottaen kehittäjällä ja kaupungilla.



Kehittäjä (toteuttaja,  
investori)



Kaupunki



Maanomistaja

# Yhteisillä tavoitteilla mahdollista onnistua

# Myyjän ja ostajan yhteiset tavoitteet

- Kannattava hanke
- Hankkeen taustalla sopimus myyjän ja ostajan välillä – määritellään siinä
- Sopimuksen tyypilliset kulmakivet: hankkeen mahdollistava asemakaava, loppukauppahinta ja aikataulu.
- Tavoitteiden tulee toteutua, jotta kauppa syntyy ja hanke voi toteutua
- Sivistyneen ostajan osattava määritellä järkevät raamit, varsinkin jos myyjä ei ole kiinteistöalan ammattimainen toimija.
- Liikkumavara
- Toteutettavuus, toteutuksen aikataulu ja myyntitulon aikataulu

# Kaupungin tavoitteet

- Kaupunkistrategiasta johdetut tavoitteet
- Ylemmistä kaavoista johdetut tavoitteet
- Lähiympäristön tai vastaavien hankkeiden tavoitteet
- Trendit ja mieltymykset (kaupunkikuva, materiaalit, hulevesien käsittely, liikkuminen, energia...) Osataanko erottaa lain edellytykset vs. kaavoituksen ja suunnittelijoiden mieltymykset? ”Jääkö rakennussuunnittelijalle suunniteltavaa?”
- Infra
- Maankäytösopimus ja sen tuomat tulot
- Aikataulu – voi olla hyvin erilainen kuin myyjällä ja ostajalla. Kokonaisuus ja priorisointitarpeet voi olla vaikea hahmottaa.

# Aikaikkuna

# Hanke voi toteutua, kun se osuu suunniteltuun aikaikkunaan

- Hankkeen taustalla sopimus myyjän ja ostajan välillä
- Sopimuksen tyypilliset kulmakivet: loppukauppahinta ja aikataulu.
- Myyjä on monenlaisia – pienyrityksiä, kansainvälisiä pörssiyrityksiä, yksityishenkilöitä, perikuntia... Toimintamahdollisuudet vaihtelevat.
- Kumppanuuskaavoituksen oltava ennakoitava prosessi. MRL:n tulisi raamittaa tätä – olisi kaikkien osapuolten etu.
- Poikkeamat voivat kaataa hankkeen. palvelulupaus kaavoituksen aikataulusta toisi ennakoitavuutta kaikille osapuolille, myös osallisille.

# Maankäytösopimus

# Maankäytösopimus

- Suomen käytäntö, joka vaatii perusteluja monille maanomistajille. Maanomistajia on monenlaisia, osalle kyse kertahankkeesta.
- Tärkeä maapolitiikan työkalu kaupungeille, esim. kohtuuhintainen asuntotuotanto.
- MRL:n tulisi raamittaa maankäytösopimusten prosessia ja sisältöä.
- Millä maapoliittisilla keinoilla kannustetaan maanomistajia toteuttamaan kaupungin maankäytön strategiaa?
- Kaupunkien tulisi käyttää maapoliittisia keinoja suurella viisaudella. Maapolitiikan tulee kannustaa maanomistajia edistämään strategisesti tärkeiden alueiden kehittämistä ja tekemään se tiiviissä kumppanuudessa.
- Ennakoimattomuus maankäyttömaksun suuruudessa ja muissa velvoitteissa on osoittautunut kompastuskiveksi. Tarve ennakkoneuvotteluille ilmeinen. Maankäyttömaksujen tulee olla ymmärrettävästi perusteltuja. Perustuvatko hankkeen aiheuttamiin infrakustannuksiin?



# Kompastuskivet

# Miten onnistua

- Kaupungin selkeä suunnittelunohjaus- ja päätöksentekoprosessi, jolle annetaan aikataulu ja siitä huolehditaan vastuullisesti.
- Osapuolten kyky kuunnella, ymmärtää ja sovittaa intressejä mittaa onnistumista.
- Luottamus että huolehditaan omien intressien sijaan kaikkien intresseistä
- Tiedon avoimuus. ”Siitä puhutaan mitä tuodaan pöytään.”
- Ratkaisukyky ja substanssiosaaminen
- Johtamistaidot ja vallankäytön delegoinnin uskaltaminen

## – tai epäonnistua?

- Ei osata rajata suunnittelua.
- Edellytetään valmiin näköisiä tai yksityiskohtaisia suunnitelmia.
- Teetetään hankkeella (lisä)selvityksiä, joiden sisällön kaavoittaja pystyisi laatimaan omalla osaamisellaan suoraan kaavaselostukseen – ”kaavoittajan siviilirohkeus” olisi hienoa palauttaa
- Puhumattomuus – ”What is the matter?”
- Poliittisen keskustelun avaamisen viivästyttäminen

**Hyvä, kannattava hanke voi syntyä myös nykyisen MRL:n puitteissa. Lakimuutoksessa tulisi kuitenkin tehdä kaikki se, millä edesautetaan kolmikön yhteistyön sujumista ja prosessin avoimuutta.**

# Kiitos!

**Katariina Haigh**

Hankekehitysjohtaja

[Katariina.haigh@asuntosaaio.fi](mailto:Katariina.haigh@asuntosaaio.fi)

puh. 050 5290 190

 [@HaighKatariina](https://twitter.com/HaighKatariina)



**Onnella**  
on osoite.