

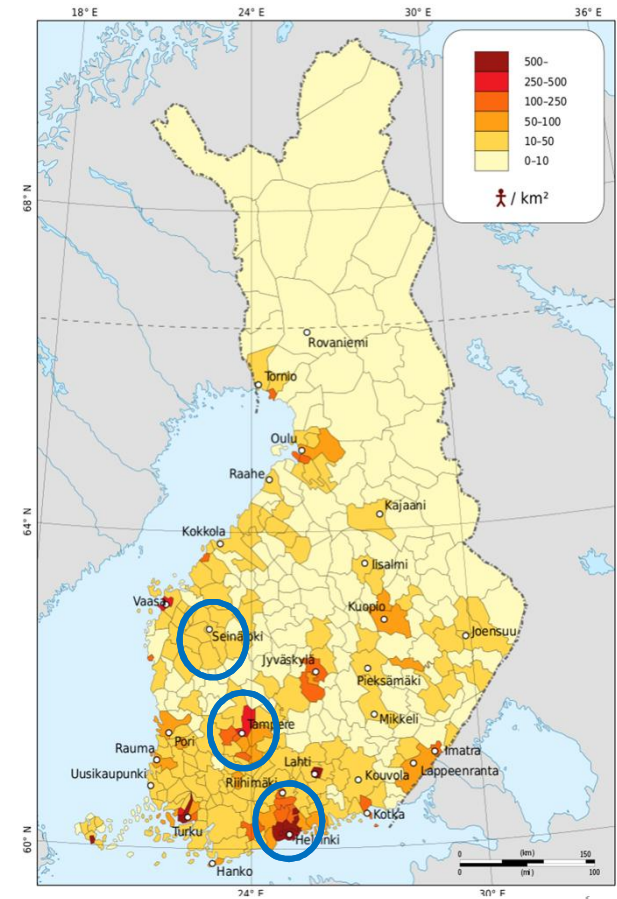
Täydennysrakentamisen haasteet Helsingissä, Tampereella ja Seinäjoella

21.3.2019 // Markus Laine & Helena Leino, Tampereen yliopisto
Asemanseutufoorumi



PÄÄRADAN 3 KASVUKESKUSTA

- Helsinki (644 000)
- Tampere (232 000)
- Seinäjoki (62 700)



KAIKILLA TAVOITTEENA TÄYDENNYSRAKENTAMINEN KESKUSTASSA

Miksi?

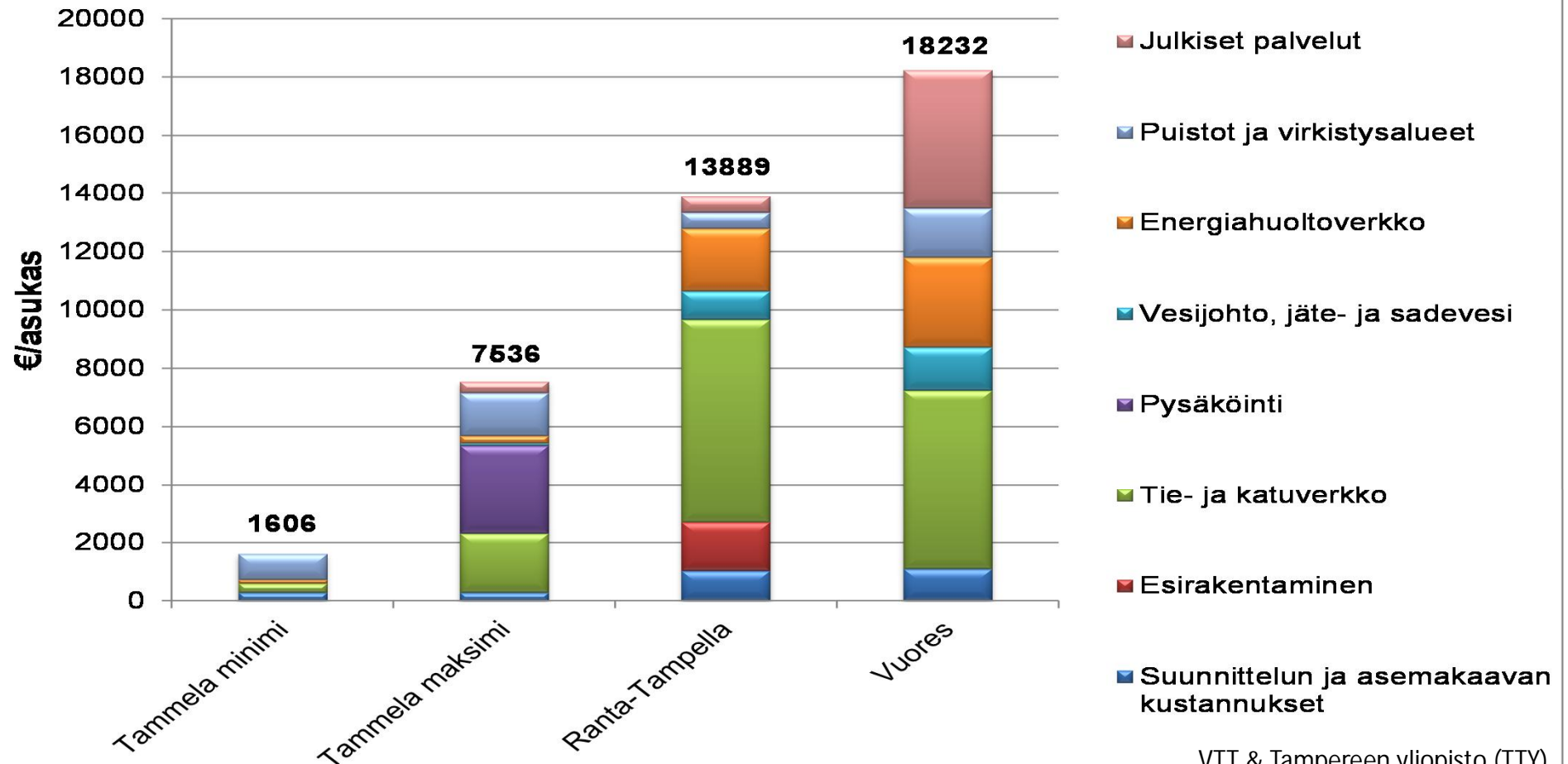
§ Helsinki: pula maasta (Östersundom pitkissä puissa)

§ Tampere: infrakustannusten säästöt, tihentämisen edut, pito hyvätuloisiin veronmaksajiin

§ Seinäjoki: keskusta lähiömäinen, pula palveluista ja urbaanista tunnelmasta

à Myös: kaupunkikehityksen panopisteen siirtymä reunoilta keskustaan

Kaupungin investoinnit Tammelassa, Ranta-Tampella ja Vuoreksessa



MITEN?

- Helsinki: vahvojen "itsenäisten keisarikuntien" neuvottelu (vahva insentiivi: pula maasta, väestön voimakas kasvu)
- Tampere: virastojen neuvottelu (keskivahva insentiivi: keskustassa ja muuallakin vielä maa-alueita kehitettäväksi, väestö kasvaa)
- Seinäjoki: yhtenä miehenä (vahva insentiivi: väestö kasvaa, mutta houkuttelava urbaani keskusta vasta syntymässä, huom: Aalto-keskus)

KEINOT?

- Helsinki: maankäyttömaksua ei peritä mikäli hanke alle miljoonan, erittäin hyvät ohjeet verkossa taloyhtiöille, erityiset täydennysrakentamisen kohdealueet
 - Tampere: strategiassa vahvasti esillä, kokonaisia kaupunginosia koskevia suunnitelmia, pilottikorttelit, maankäyttömaksun alennus 85% kun tietyt ehdot täyttyvät
 - Seinäjoki: rakennusoikeus x 2.5
- à Helsinki ja Seinäjoki käytännöllisiä, Tampere strateginen, mutta insenttiivit ei yhtä selkeitä, vaikka: pilottikorttelit + Amuri ja Tammela
- à Täydennysrakentamisessa uusi toimija: taloyhtiö, jonka toiminnan logiikka eri kuin suurilla maanomistajilla, rakennusyhtiöillä tai kiinteistökehittäjillä

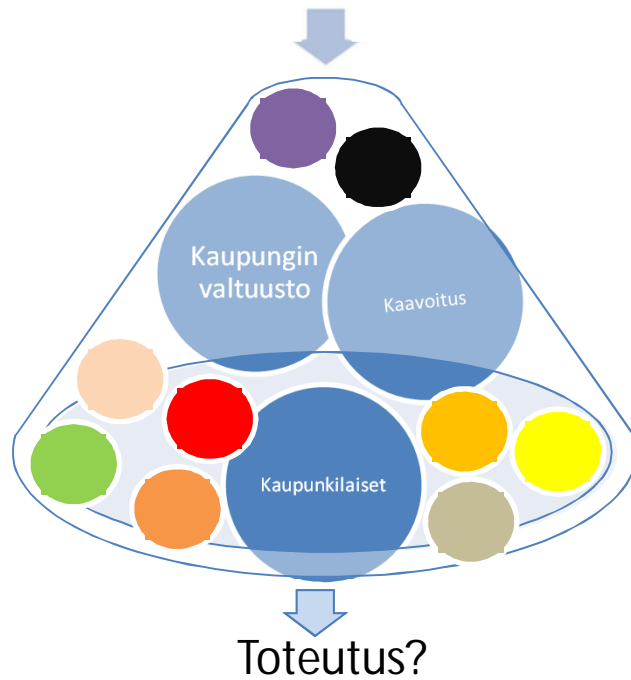
SAMA TAVOITE, MUTTA KONTEKSTIT ERILAISET

- Erilainen poliittis-hallinnollinen toimintakulttuuri
- Erilaiset taloudelliset resurssit, mutta myös rakentamisen hinta
- Erilaiset kansalaistoiminnan tyypit (mielipidevaikuttaminen – talkoot)
- Erilaiset maankäytön mahdollisuudet

à Konteksti vaikuttaa vahvasti, toimintamalleja silti mahdollista siirtää

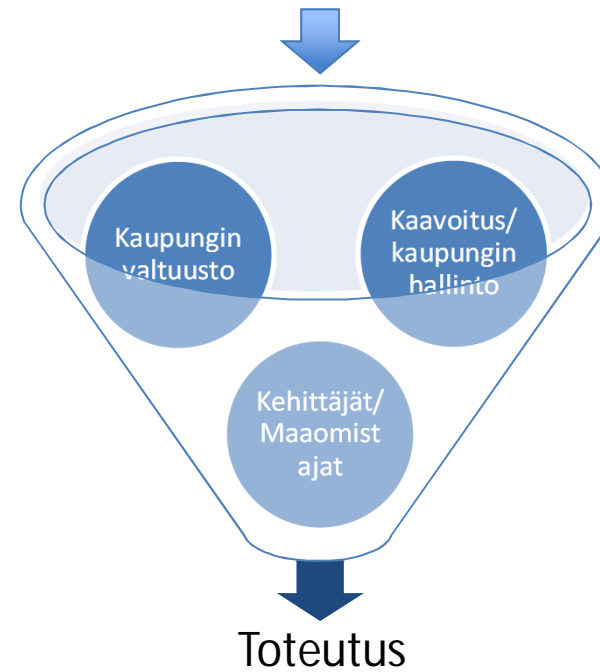
Helsinki & Tampere

Paine täydennysrakentamiseen



Seinäjoki

Paine täydennysrakentamiseen



TÄYDENNYSRAKENTAMISEN EVÄÄT?

- Insenttiivin vahvuus riippuu maankäyttöpaineesta
- Maankäyttömaksu vai verotulot, vai molemmat?
- Kaupungin etu, vai hallintokunnan etu (kaupungin tavoite vs. hallintokunnan tulospittarit)
- Mikä toimii muualla voi toimia myös täällä!

Kiitos!



Markus.Laine@tuni.fi, Helena.Leino@tuni.fi,