



Veijo Nykänen, Pekka Huovila, Pertti Lahdenperä,  
Pekka Lahti, Markku Riihimäki & Jarmo Karlund

## Kumppanuuskaavoitus aluerakentamisessa

| Beyond Vuores –tutkimus



# **Kumppanuuskaavoitus aluerakentamisessa**

## **Beyond Vuores -tutkimus**

Veijo Nykänen, Pekka Huovila, Pertti Lahdenperä, Pekka Lahti,  
Markku Riihimäki & Jarmo Karlund

ISBN 978-951-38-6963-2 (nid.)  
ISSN 1235-0605 (nid.)

ISBN 978-951-38-6964-9 (URL: <http://www.vtt.fi/publications/index.jsp>)  
ISSN 1455-0865 (URL: <http://www.vtt.fi/publications/index.jsp>)

Copyright © VTT 2007

JULKAISIJA – UTGIVARE – PUBLISHER

VTT, Vuorimiehentie 3, PL 1000, 02044 VTT  
puh. vaihde 020 722 111, faksi 020 722 4374

VTT, Bergsmansvägen 3, PB 1000, 02044 VTT  
tel. växel 020 722 111, fax 020 722 4374

VTT Technical Research Centre of Finland, Vuorimiehentie 3, P.O. Box 1000, FI-02044 VTT, Finland  
phone internat. +358 20 722 111, fax + 358 20 722 4374

VTT, Tekniikankatu 1, PL 1300, 33101 TAMPERE  
puh. vaihde 020 722 111, faksi 020 722 3497

VTT, Teknikvägen 1, PB 1300, 33101 TAMMERFORS  
tel. växel 020 722 111, fax 020 722 3497

VTT Technical Research Centre of Finland  
Tekniikankatu 1, P.O. Box 1300, FI-33101 TAMPERE, Finland  
phone internat. +358 20 722 111, fax +358 20 722 3497

Valokuvat: Pekka Lahti (s. 21–49) ja Veijo Nykänen (s. 51–53).

Edita Prima Oy, Helsinki 2007

Nykänen, Veijo, Huovila, Pekka, Lahdenperä, Pertti, Lahti, Pekka, Riihimäki, Markku & Karlund, Jarmo. Kumppanuuskaavoitus aluerakentamisessa. Beyond Vuores -tutkimus [Collaborative urban planning. Case Beyond Vuores]. Espoo 2007. VTT Tiedotteita – Research Notes 2393. 97 s.

**Avainsanat** collaborative urban planning, urban planning, public private partnership

## Tiivistelmä

Beyond Vuores -tutkimushankkeen teemana olivat aluerakentamisen yhteistyömallit, joissa kunta valitsee yrityksiä jo kaavoituksen alkuvaiheessa yhteistyöhön. Menettely mahdollistaa kunnan suunnitteluelinten ja yritysten rinnakkaisen vuorovaikutteisen työn kaavan laadinnassa ja yritysten hankesuunnitelmien kehittämisessä. Toimintatapa on nimetty kumppanuuskaavoitukseksi. Uusien ideoiden saamiseksi ja hyvän ympäristön luomisen kannalta aiempaa tuloksellisempien toimintatapojen kartoittamiseksi projektin osana arvioitiin yhteensä 17 koti- ja ulkomaista (Ruotsi, Hollanti, Ranska, Englanti ja Yhdysvallat) esimerkkikohdetta.

Kumppanuuskaavoitus sisältää muutaman keskeisen toimintaperiaatteen. Yritysten ja kunnan yhteistyö kannattaa käynnistää aluerakennuskohteen yhteisellä visioprosessilla. Siinä kunnan aikaisemmin asettamia tavoitteita ja visiota voidaan täydentää alueen toteuttamisesta kiinnostuneiden yritysten ajatuksilla. Vision sisällöstä ja käyttöönotosta päättää kunta.

Yrityskumppanien valinnassa tarvitaan systemaattinen ja läpinäkyvä valintamenettely. Beyond Vuores -hankkeessa kehitettiin ja kokeiltiin kahta erilaista yritysten valintatapaa. Ne perustuvat yritysten referenssien arviointiin ja kevyeen suunnittelu- tai ideakilpailuun. Kunta valitsee yhteistyökumppaneikseen yrityksiä, joiden suunnitelmaehdotukset ja ideat arvioidaan parhaiksi.

Aluerakennuskohteen suunnittelussa ja ohjauksessa tarvitaan laatu- ja toimivuuskriteerejä. Niillä määritetään alueen tavoiteltavat ominaisuudet ja laatutasot. Tavoitteet laatu- ja toimivuuskriteereille voidaan muodostaa jo alueen vision laadinnan yhteydessä. Laatu- ja toimivuuskriteerejä tarvitaan yritysten valintaohjelmaa laadittaessa, myöhemmin kaavan valmistelussa ja yritysten hankesuunnittelun ohjauksessa.

Kumppanuuskaavoitusta kokeiltiin Vuoreksessa kahdella osa-alueella. Yritysten osallistumishalukkuus kumppanuuskaavoitukseen osoittautui hyväksi, ja jatkosuunnitteluun voitiin valita korkeatasoisia suunnitteluehdotuksia ja ideoita.

Kumppanuuskaavoituksen hyödyt ja lisäarvo syntyvät kunnan ja yritysten suunnittelijoiden yhteistyön tuloksena. Kunta voi hyödyntää yritysten suunnitteluresursseja, eikä valmis kaava ole rajoittamassa suunnittelijoiden työtä. Yritysten motivaatiota osallistua ja panostaa suunnitteluun kasvattaa se, että kerralla on mahdollisuus saada selvästi yksittäistä tonttia laajempi alue, kuten kortteli, toteutettavaksi.

Nykänen, Veijo, Huovila, Pekka, Lahdenperä, Pertti, Lahti, Pekka, Riihimäki, Markku & Karlund, Jarmo. Kumppanuuskaavoitus aluerakentamisessa. Beyond Vuores -tutkimus [Collaborative urban planning. Case Beyond Vuores]. Espoo 2007. VTT Tiedotteita – Research Notes 2393. 97 p.

**Keywords** collaborative urban planning, urban planning, public private partnership

## Abstract

The focus of the Beyond Vuores study were cooperation models for urban development where a city or municipality selects partner companies already at the initial stage of planning. The procedure enables concurrent interactive cooperation between city planning units and companies in preparing the city plans and developing the companies' project plans. The procedure is called collaborative urban planning. To find new and successful ideas for managing urban development resulting in good environment altogether 17 cases were analysed both in Finland and other countries (Sweden, the Netherlands, France, UK and USA)

Collaborative urban planning builds on a few key principles. It is worthwhile launching the cooperation between enterprises and a municipality with a joint vision-creating process concerning the urban development project. It allows complementing the goals and visions set earlier by the municipality or city by ideas suggested by companies. The content of the vision is approved by a decision-making body of the city or municipality.

The selection of partner companies requires a systematic selection process. The Beyond Vuores project developed and tested two different methods for selecting the companies. They are based on an assessment of companies' references and a limited design and idea competition. The municipality selects as partners those companies whose design proposals and ideas are found best.

The design and control of an urban development project requires quality and performance criteria. They are used to define the desired properties and quality levels of the area. Related goals can be set already when creating the vision for the area. Quality and performance criteria are needed in establishing the company selection programme and later in plan preparation and control of companies' project planning.

Collaborative urban planning was experimented with in two subareas in Vuores. The companies were highly eager to participate in collaborative urban planning which allowed selecting first rate design proposals and ideas for further design. The benefits and added value from partnership in urban planning are the result of cooperation between the designers of the municipality and companies. The municipality can utilise the design resources of companies without a finalised plan limiting the work of designers. Companies, again, are more motivated to participate and invest resources in design when they have the opportunity to implement an area clearly larger than a single plot, for instance, a quarter.

# Alkusanat

Riittävä asunto- ja tonttitarjonta markkinoille ja kaavoitusmenettelyn kehittäminen ovat usein esillä olevia kysymyksiä. Tonttien tarjonnasta on kasvukeskuksissa niukkuutta, ja asemakaavojen valmistumista ovat hidastaneet varsin pitkät valitusten käsittelyajat. Asiaan liittyviä tavoitteita on kirjattu myös nykyisen hallituksen ohjelmaan.

Beyond Vuores -hankkeessa tutkittiin ja kehitettiin kunnan ja yritysten välisiä yhteistyömenettelyitä aluerakentamisen kaavoituksessa ja toteutuksessa. Projektissa kehitettiin ja kokeiltiin prosessia, jossa rakennuttajia ja rakennusliikkeitä valitaan suunnittelijoineen kaavoitusyhteistyöhön eli kumppanuuskaavoitukseen pian asemakaavoituksen käynnistämisen jälkeen. Beyond Vuores eli Build environment on demand -tutkimus käynnistyi syksyllä 2004, ja tämä raportti on sen tulosten yhteenveto.

Beyond Vuores -työvaliokuntaan kuuluivat Jukka Terhonen Rakennustoimisto Palmberg Oy (puheenjohtaja), Pertti Tamminen Tampereen kaupunki, Esa Kankainen (Anssi Kankaanpää ja Leena Aho-Manninen) VVO Oy, Mikko Viljakainen Wood Focus Oy, Eija Virtasalo (Satu Haaparanta) Tekes, Pekka Pajakkala ja Rauno Heinonen VTT. Beyond Vuores -projekti oli Tekesin Sara-teknologiaohjelman tutkimushanke.

Projektin johtoryhmään (rahoittajat) kuuluivat Jukka Terhonen Rakennustoimisto Palmberg Oy (puheenjohtaja), Ahto Aunela Tampereen Vuokratulosäätiö Oy, Timo Jääskeläinen Finndomo Oy, Esa Kankainen VVO Oy, Esa Kotilahti Tampereen kaupunki, Kari Koponen Sato Rakennuttajat Oy, Juha-Erik Metsälä Rakennustoimisto Pohjola Oy, Markku Mustalahti Pirkanmaan Projektitoimi Oy, Mikko Viljakainen Wood Focus Oy, Pertti Tamminen Tampereen kaupunki, Jukka Latvala Lujatalo Oy (aikaisemmin Toni Tuomola, Petri Laukkanen ja Markku Joronen), Ismo Silvan Peab Seicon Oy, Markus Tanninen ja Jaana Ojares Skanska Oy, Arto Teittinen, Pirkanmaan YH-Rakennuttajat, Mikko Uusi-Marttila Soraset Oy, Olli Viitasaari Lempäälän kunta, Eija Virtasalo (Satu Haaparanta) Tekes, Pekka Pajakkala ja Rauno Heinonen VTT.

Beyond Vuores -projektin tutkimusryhmään osallistuivat Pekka Huovila, Pertti Lahdenperä, Pekka Lahti, Veijo Nykänen (projektipäällikkö), Markku Riihimäki, Jarmo Karlund ja Jyri Nieminen VTT:ltä sekä Marko Vanhatalo Eera Finland Oy:stä.

Yritykset ja Tampereen kaupunki ovat osallistuneet aktiivisesti tutkimuksen ohjaukseen. Tampere on tarjonnut Vuoreksesta pilottikohteet kumppanuuskaavoituksen kehittämiseen ja kokeiluun. Kiitokset työvaliokunnan ja johtoryhmän jäsenille sekä erityisesti puheenjohtaja Jukka Terhoselle ja Vuoreksen projektinjohtaja Pertti Tammiselle toimivasta yhteistyöstä.

Tampereella 1.10.2007

Veijo Nykänen

# Sisällysluettelo

Tiivistelmä.....	3
Abstract.....	4
Alkusanat.....	5
1. Johdanto.....	9
1.1 Vuoreksen aluerakennusprojektin tavoitteet tutkimushankkeelle.....	9
1.2 Projektin tutkimukselliset tavoitteet.....	10
1.3 Tutkimusmenetelmät ja lähestymistavat.....	10
1.4 Aluerakentamisen yleiset lähtökohdat ja kehittämistarpeet.....	12
1.5 Käsitteet.....	14
2. Kumppanuuskaavoituksen vaihtoehdot.....	15
2.1 Kaavoitus – toteutusprosessien vertailu.....	15
3. Esimerkkejä koti- ja ulkomaisista aluerakennuskohteista.....	19
3.1 Tapiola (Suomi, Espoo).....	20
3.2 Eko-Viikki (Suomi, Helsinki).....	22
3.3 Hammarby Sjöstad (Ruotsi, Tukholma).....	24
3.4 IJburg (Hollanti, Amsterdam).....	26
3.5 Java (Hollanti, Amsterdam).....	28
3.6 Borneo (Hollanti, Amsterdam).....	30
3.7 GWL-Terrein (Hollanti, Amsterdam).....	32
3.8 Nieuw-Terbregge (Hollanti, Rotterdam).....	34
3.9 EVA Lanxmeer (Hollanti, Utrecht/Culemborg).....	36
3.10 Rotterdam Centraal (Hollanti, Rotterdam).....	38
3.11 Euralille (Ranska, Lille).....	40
3.12 Greenwich Millennium Village (Englanti, Lontoo).....	42
3.13 King’s Cross Redevelopment (Englanti, Lontoo).....	44
3.14 Letchworth (Englanti, Letchworth).....	46
3.15 BedZED (Englanti, Sutton, Beddington).....	48
3.16 Issaquah Highlands (USA, Washington, Issaquah City).....	50
3.17 High Point (USA, Washington, Seattle).....	52
4. Kumppanuuskaavoituksen osatekijät.....	54
4.1 Visio kaupunginosan kehittämisessä.....	54
4.2 Toimivuus- ja laatukriteerit kaavoituksessa sekä kumppaneiden valinnassa.....	57
4.3 Kaavoitus- ja toteutuskumppaneiden valintatavat.....	61
4.3.1 Kaksivaiheinen valinta: esivalinta ja suunnittelukilpailu.....	62
4.3.2 Yksivaiheinen valinta: Pätevyys ja ehdotus yhdessä.....	66
4.4 Asukas- ja asiakastarpeen selvittäminen, dokumentointi ja hallinta.....	69



4.5	Kumppanuuskaavoitus verkostoitumisen edistäjänä.....	73
4.5.1	Verkostoitumisen lähtökohdat .....	73
4.5.2	Verkostoitumisen osa-alueet ja teemat.....	74
5.	Kumppanuuskaavoitus – toteutusprosessin tiedonhallinta-alusta.....	80
6.	Kumppanuuskaavoituksen toimivuus .....	83
6.1	Yritysten palautteet kumppanuuskaavoitukseen .....	83
6.1.1	Palautekysely 2006/1 .....	83
6.1.2	Palautekysely 2007/1 .....	84
6.2	Mäyränmäen kumppanuuskaavoituksen palautetyöpaja .....	87
7.	Yhteenveto .....	90
	Lähdeluettelo .....	94



# 1. Johdanto

Beyond Vuores -hankkeessa tutkittiin ja kehitettiin aluerakentamiseen prosesseja, joissa kunta aktiivisen maanhankinnan ja yleiskaavan jälkeen käynnistää yhteistyön potentiaalisten rakennuttajien ja rakennusyriyten kanssa jo asemakaavoituksen alkuvaiheessa. Lähtöoletuksena oli se, että yhteistyöllä voidaan saavuttaa nopeammin laadukas lopputulos. Perinteisessä kaavoitusmenettelyssä yritykset tulevat mukaan vasta asemakaavan saatua lainvoiman ja tonttien myynnin tai vuokraamisen käynnistyttyä.

## 1.1 Vuoreksen aluerakennusprojektin tavoitteet tutkimushankkeelle

Vuores on Tampereen ja Lempäälän yhteinen aluerakennushanke. Tampere ja Lempäälä määrittivät tavoitteensa Beyond Vuores -hankkeelle.

Päätavoitteena oli rakentamisprosessien ohjaus ja hallinta kaupungin ja kunnan asettamien tavoitteiden saavuttamiseksi (ympäristön laatu, kustannukset ja muut tekijät) muilla ohjauskeinoilla kuin sitovilla kaavoilla.

Osatavoitteita olivat:

- Rakennusliikkeiden, rakennuttajien ja muiden toimijoiden sitouttaminen hankkeeseen sekä partneruuden pelisääntöjen luominen.
- Rakennuttajien ja rakennusliikkeiden valinta aluerakentamiskohteissa esim. tontinluovutuskilpailujen periaatteita noudattaen.
- Tiivis–matala tai ihmisläheinen–kohtuuhintainen -konseptin määrittely Vuoreksessa.
- Rakennusten ja rakenteiden monikäyttöisyyden ja muunneltavuuden varmistaminen kaupunginosan elinkaaren aikana (asunnot, palvelut ja työpaikkatoiminnat).
- Koko rakentamisen prosessin motivoiminen tekemään tulosta, johon ollaan tyytyväisiä.
- Toteutusprosessissa mukana olevien toimijoiden kannustaminen ja mukaan saaminen reagoimaan asiakkaiden kehittyvään tarpeeseen rakentamisen aikana.
- Aluerakentamisen elinkaarimallien luominen: rakennusliikkeille mahdollisuus toteuttaa talonrakentamisen lisäksi myös muu infrastruktuuri (kadut, puistot ja yhdyskuntatekniikka) sekä vastuu infran ylläpidosta määräajan.

## 1.2 Projektin tutkimukselliset tavoitteet

Beyond Vuores painottui menetelmiin ja prosesseihin, joita käyttäen kunta voi vuorovaikutteisesti kehittää asemakaavaa ja yritykset hankesuunnitelmiaan.

Lähtökohtaisena haasteena oli asiakkaan tarpeiden saaminen yhdyskunta- ja palvelukehityksen perustaksi. Asiakkailla tarkoitetaan kehitettävällä alueella vaikuttavia asukkaita, yrityksiä ja kiinteistöjen omistajia.

Tärkeimpiä kehittämistavoitteita olivat:

- visio kaavoitusvaiheen yhteistyössä ja ohjauksessa
- toimivuus- ja laatukriteerien jäsentely ja käyttö kaavoituksessa, yritysten valinnassa ja suunnittelun ohjauksessa
- menettelyt, joilla kunta valitsee yrityksiä kaavoituskumppanikseen ja aluerakentamisen toteuttajiksi
- työkalut ja menetelmät asiakkaiden tarpeiden tunnistamiseen, hallintaan sekä hyödyntämiseen
- kumppanuuskaavoitus yritysten verkostoitumismahdollisuuksien lisääjänä
- kehittämisalusta yhdyskuntasuunnitteluun, kaavoitukseen ja rakentamisvaiheen ohjaukseen.

Tavoitteena on ollut selvittää kumppanuuskaavoituksen toimivuus ja hyödyt perinteiseen kaavoitus-rakentamisprosessiin verrattuna.

## 1.3 Tutkimusmenetelmät ja lähestymistavat

Beyond Vuores -projektin tutkimusotteet painottuvat toiminta-analyyttisen ja konstruktiiivisen tutkimuksen suuntaan. Toiminta-analyyttisen tutkimusotteen lähtökohtana on uusien parempien järjestelmien luominen, ja siinä keskitytään yhteen tai korkeintaan muutama havaintokohteeseen (Salmi & Järvenpää 2000). Toiminta-analyyttinen tutkimusote sopii valinnaksi, kun ollaan tekemisissä sellaisten inhimillisten prosessien kanssa, jotka eivät ole täysin kenenkään hallinnassa (Vehmanen 1995).

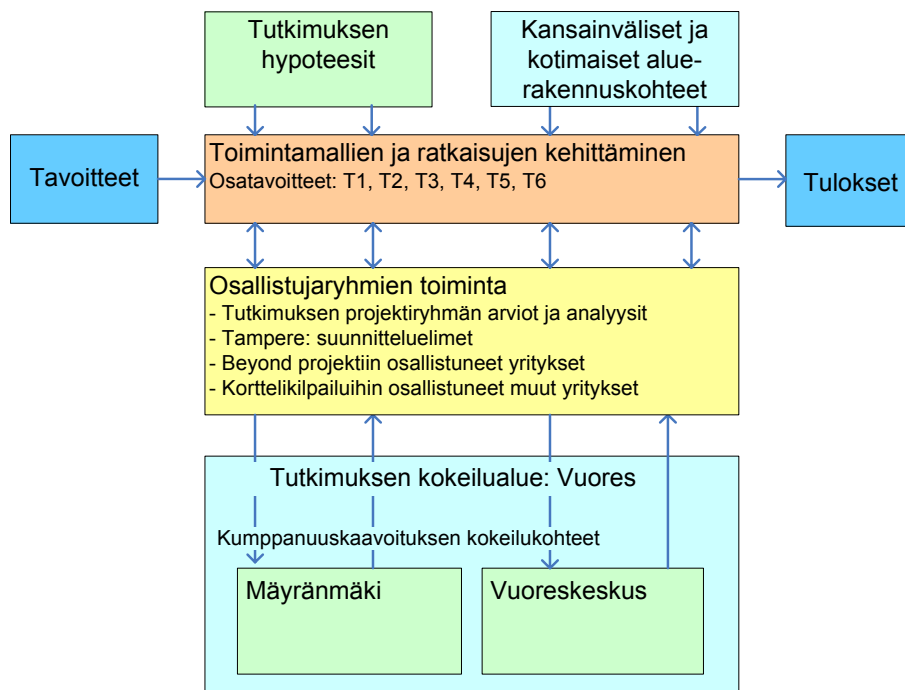
Konstruktiiivisella tutkimuksella tarkoitetaan ongelmanratkaisua mallin, kuvion, suunnitelman tms. rakentamisen avulla. Tarkoitus on saavuttaa tietystä lähtötilanteesta liikkeelle lähtien haluttu lopputulos (Jalonen 2004). Konstruktiiiviseen tutkimukseen kuuluu myös ratkaisun toimivuuden testaaminen. Konstruktiiivinen tutkimus voidaan jakaa kuuteen vaiheeseen (Kasanen et al. 1991):

- 1) Ongelman etsiminen
- 2) Esiymmärryksen hankinta tutkimuskohteesta
- 3) Ratkaisumallin konstruoiminen
- 4) Ratkaisun toimivuuden testaaminen
- 5) Ratkaisuisissa käytettyjen teoriakytkentöjen näyttäminen ja tieteellisen uutuusarvon todistaminen
- 6) Ratkaisun soveltamisalueen laajuuden tarkastelu.

Toiminta-analyttinen tutkimus ja konstruktiiivinen tutkimus ovat erilaisia case-tutkimuksen lähestymistapoja. Molemmista käytetään havainnointia, haastatteluja, kirjallista materiaalia ja tiivistä yhteydenpitoa kohdeorganisaation kanssa. Toimintatutkimus painottuu muutosprosessiin osallistumiseen ja konstruktiiivinen ote uuden innovatiivisen konstruktion kehittämiseen ja implementointiin (Lukka 2000).

Yhteistyömenettelyiden kehittämiseen keskittyvän Beyond Vuores -tutkimuksen päähy-potesina oli, että kunnan ja yritysten välinen yhteistyö kaavoitusvaiheesta alkaen tuot-taa enemmän lisäarvoa kuin perinteinen kunnan itsekseen toteuttama kaavoitusprosessi.

Beyond Vuores -projekti on toiminnallisesti jäsennetty kuvassa 1. Kehitettävien menet-telytapojen kokeilu oli mahdollista osallistujaryhmien avulla, joita olivat kaupungin suunnitteluelimet ja Beyond Vuores -projektiin osallistuneet yritykset.



Kuva 1. Beyond Vuores -projektin toiminnallinen rakenne.

Tutkimuksen kohteena oli Tampereelle rakennettavan Vuoreksen uuden kaupunginosan kaavoitus-toteutusprosessit ja siinä osa-alueet Mäyränmäki ja Vuoreskeskus. Projektin eteneminen sovitettiin kohteiden aikatauluihin. Mäyränmäen kaavoituskumppaneiden valintaprosessi käynnistyi tutkimushankkeen alkuvaiheessa, joten toteutusmalli oli kehitettävä varsin nopeassa aikataulussa. Vuoreskeskuksen kaavoituskumppaneiden valintaprosessi ajoittui Beyond Vuores -tutkimuksen loppuun, ja kokeilusta ehdittiin saada yhteenvetoraporttiin vain alustavia tuloksia.

Kaavoitusyhteistyötä käynnistettäessä tutkijat osallistuivat toimintamallin kehittämiseen ja esittelyyn mm. infotilaisuuksissa ja lautakunnissa. Prosessin aikana tehtiin kumppanuuskaavoitukseen osallistuneille yrityksille palautekyselyjä. Projektin aikana on pidetty myös ideointityöpajoja yritysten ja kaupungin edustajien kanssa projektin pääteemoissa.

Samanaikaisesti ensimmäisen pilottikohteen kanssa edettiin Vuoreksen visiotyössä. Usean työpajan visiotyö tuotti tuloksen, joka on virallisesti hyväksytty käyttöön Vuoresissa. Visiosta ja sen laadintaprosessista kehitettiin menettely kaupunginosan kehittämisen ohjaamiseen.

Projektin alussa käynnistyi asunto- ja työpaikka-alueen laatukriteerien jäsentely ja määrittely. Työpajojen tuloksena yhteistyössä kaupungin edustajien kanssa kehitettiin soveltuksena Mäyränmäen kilpailuohjelman kriteerit.

## **1.4 Aluerakentamisen yleiset lähtökohdat ja kehittämistarpeet**

Myönteinen taloudellinen kehitys on lisännyt Suomessa 2000-luvulla asunto- ja työpaikkarakentamisen tarvetta erityisesti kasvukeskuksissa. Tonteista on pulaa, ja niiden hinnat nousevat. Tonttitarjonnan niukkuuteen on esitetty syyksi mm. kaavoitusprosessien hitautta (Rakennusalan suhdanneryhmä 2003, s. 3).

Kuntaliiton seurantatutkimuksen (Rinkinen 2007) mukaan asemakaavojen valmistumisajat ovat 54 kasvuseudun kunnassa olleet vuosina 2004–2005 keskimäärin hieman yli 10 kk, mutta vaihtelu kuntien välillä on suurta. Lähes 60 % asemakaavoista valmistuu alle vuodessa. Vajaan viidenneksen osalta kaavan laadintaan ja hyväksymiseen kuluu yli kaksi vuotta. Monien kaavojen valmistuminen siirtyy valitusten takia.

Kaavavalitusten välttäminen ja niiden käsittelyn nopeus on keskeistä, kun pyritään vastaamaan tonttikysyntään. Jos kaavasta valitetaan, voi prosessiin kulunut aika kaksin- tai kolminkertaistua: asemakaavavalitusten keskimääräinen käsittelyaika hallinto-oikeuksissa on 9,5 kuukautta ja korkeimmassa hallinto-oikeudessa lähes saman pituinen. Niiden kaavojen osalta, joista on valitettu ensin hallinto-oikeuteen ja sitten kor-

keimpaan hallinto-oikeuteen, valitusten käsittely on kestänyt liki kaksi vuotta (Maankäyttö- ja rakennuslain toimivuus 2005, s. 134). Huolellinen kaavan valmistelu kuulemiskierroksineen todennäköisesti vähentää valitusten määrää, mutta ei kuitenkaan takaa sitä, ettei valituksia silti tehtäisi.

Kaavoituksen lisäksi yhdyskuntien suunnitteluun ja rakentamiseen liittyviä oleellisia kysymyksiä ovat kunnallistekniikan suunnittelu ja rakentaminen sekä asuntoalueille tarjottavat julkiset palvelut päiväkotieen, kouluineen ja terveyspalveluineen. Palvelujen tarve alkaa pian ensimmäisten asuntojen valmistumisen jälkeen.

Pitempiaikaisena trendinä on ollut asemakaavojen yksityiskohtaisuuden lisääntyminen. Rakennuttajien ja rakennusteollisuuden edustajien mielestä kaavoilla ohjataan rakennussuunnittelua liian yksityiskohtaisesti eivätkä kaavamääräykset ole riittävän joustavia rakennusten käyttötarkoituksen osalta (Kysely Maankäyttö- ja rakennuslain toimivuudesta 2005). Tämä rajoittaa yritysten vapautta kehittää omia suunnitteluratkaisujaan, rakentaa kilpailuetua ja vastata asiakkaiden kysyntää. Jos valmiisiin yksityiskohtaisiin kaavoihin tulee muutostarpeita, tarvitaan poikkeuslupia.

Kaavoitus ja rakentaminen ovat perinteisesti olleet toisistaan erillään olevia peräkkäisiä prosesseja ja toimijoita. Kaavoitushankkeet seuraavat markkinakysynnän muutoksia huomattavalla viiveellä. Ratkaisuina yhdyskuntasuunnittelun ja kaavoituksen tehostamiseen on esitetty uusia aluerakentamisen malleja sekä kuntien ja yritysten välisen kaavoitusyhteistyön kehittämistä (Hyvä asuminen 2010, s. 23).

Kunta voi edetä omistamansa maan käytön suunnittelussa ja kaavoituksessa haluamallaan tavalla. Normaalin käytännön mukaan rakennuttajat ja urakoitsijat aloittavat työnsä vasta tonttien luovutuksen jälkeen. Mikään ei velvoita valitsemaan yrityksiä mukaan aikaisemmin. Perusteluja aloittaa kunnan ja yritysten välinen yhteistyö jo asemakaava-prosessin alkuvaiheessa voivat olla:

- Yhteistyöllä syntyy parempaa tulosta perinteiseen etenemiseen verrattuna.
- Tontit valmistuvat nopeammin rakennettaviksi.
- Yritysten suunnitteluresurssit täydentävät sopivasti kunnan resursseja.
- Yrityksille tarjoutuu enemmän mahdollisuuksia tuotteiden ja palveluiden kehittämiseen ja sitä kautta kilpailuetujen rakentamiseen.
- Laatuhakuista kilpailua voidaan lisätä.

## 1.5 Käsitteet

Tässä raportissa **kumppanuuskaavoituksella** tarkoitetaan menettelytapaa, jossa kunta valitsee yhteistyökumppaneikseen yrityksiä ennen yksityiskohtaisen kaavan laatimista omistamalleen maalle. Yritykset tekevät omien hankkeidensa suunnittelua kunnan asettamien tavoitteiden ja ohjauksen perusteella. Kunta hyödyntää yritysten suunnitteluratkaisuja kaavanlaadintatyössä. Kaavan tultua hyväksytyksi yritysten tontinkäyttö- ja rakennussuunnitelmat ovat pitkälle valmisteltuja ja rakentaminen voi käynnistyä nopeasti.

**Kilpailullisessa kumppanuuskaavoituksessa** kunta valitsee yritykset suunnittelu- tai ideakilpailun perusteella kaavoitusyhteistyöhön.

**Suorassa kumppanuuskaavoituksessa** kunta valitsee yrityksen tai yrityksiä suoraan referenssien ja osaamisen perusteella kaavoitusyhteistyöhön. Yhteistyöstä laaditaan kehittämissopimus.

Kumppanuuskaavoitus eroaa aikaisemmasta yleisesti käytössä olleesta **aluerakentamisesta** siten, että aluerakentamisessa (yleensä yksi) rakentaja omistaa maan ja laatii kaavaluonnokset yhteistyössä kunnan kanssa sekä vastaa myös alueen kunnallistekniikan rakentamisesta.

Kumppanuuskaavoitus-termiä on käytetty myös viittaamaan kunnan ja yritysten väliseen yhteistyöhön alueilla, jossa maapohja on joko kokonaan tai osittain yksityisessä omistuksessa. Tällöin kunta ja yksityiset maanomistajat tekevät kaavoitukseen liittyvät kehittämis- ja maankäyttösopimukset ennen asemakaavoitukseen ryhtymistä.



## 2. Kumppanuuskaavoituksen vaihtoehdot

Kumppanuuskaavoituksen pääajatuksena on saada kunnan suunnitteluelinten ja yksityisten yritysten suunnittelijoiden yhteistyö liikkeelle jo asemakaavan luonnosvaiheessa. Tämä edellyttää yritysten valitsemista yhteistyökumppaneiksi aikaisin – ennen kaavaratkaisun lukitsemista. Kumppanuuskaavoituksessa suunnitteluprosessin luonne muuttuu perinteisestä peräkkäisestä prosessista. Yritykset laativat korttelialueille omat suunnitelmanehdotuksensa ennen kaavan kehittämistä pitemmälle. Kaavoittaja voi kehittää kaavaluonnosta yritysten jo varsin yksityiskohtaisten korttelisuunnitelmien perusteella. Samalla yrityksille voidaan esittää korttelisuunnitelmien jatkokehitystarpeita. Kaavaehdotuksen valmistuessa myös yritysten tontinkäyttösuunnitelmat ovat valmiit ja yhteensopivat kaavan kanssa.

Beyond Vuores -hankkeessa tutkittujen ja kehitettyjen kumppanuuskaavoitusmallien lähtökohtana on kunnan maanomistus asemakaavoitettavilla maa-alueilla. Tällöin kunta voi tehdä ehdollisia päätöksiä, joilla suunnittelu- tai ideakilpailussa menestyneille yrityksille varataan mahdollisuus saada rakennusoikeutta asemakaavoitettavalta alueelta. Yrityksien tontinkäyttösuunnitelmien tultua hyväksytysti laadituksi ja kaavan saatua lainvoiman tontit myydään tai vuokrataan yrityksille.

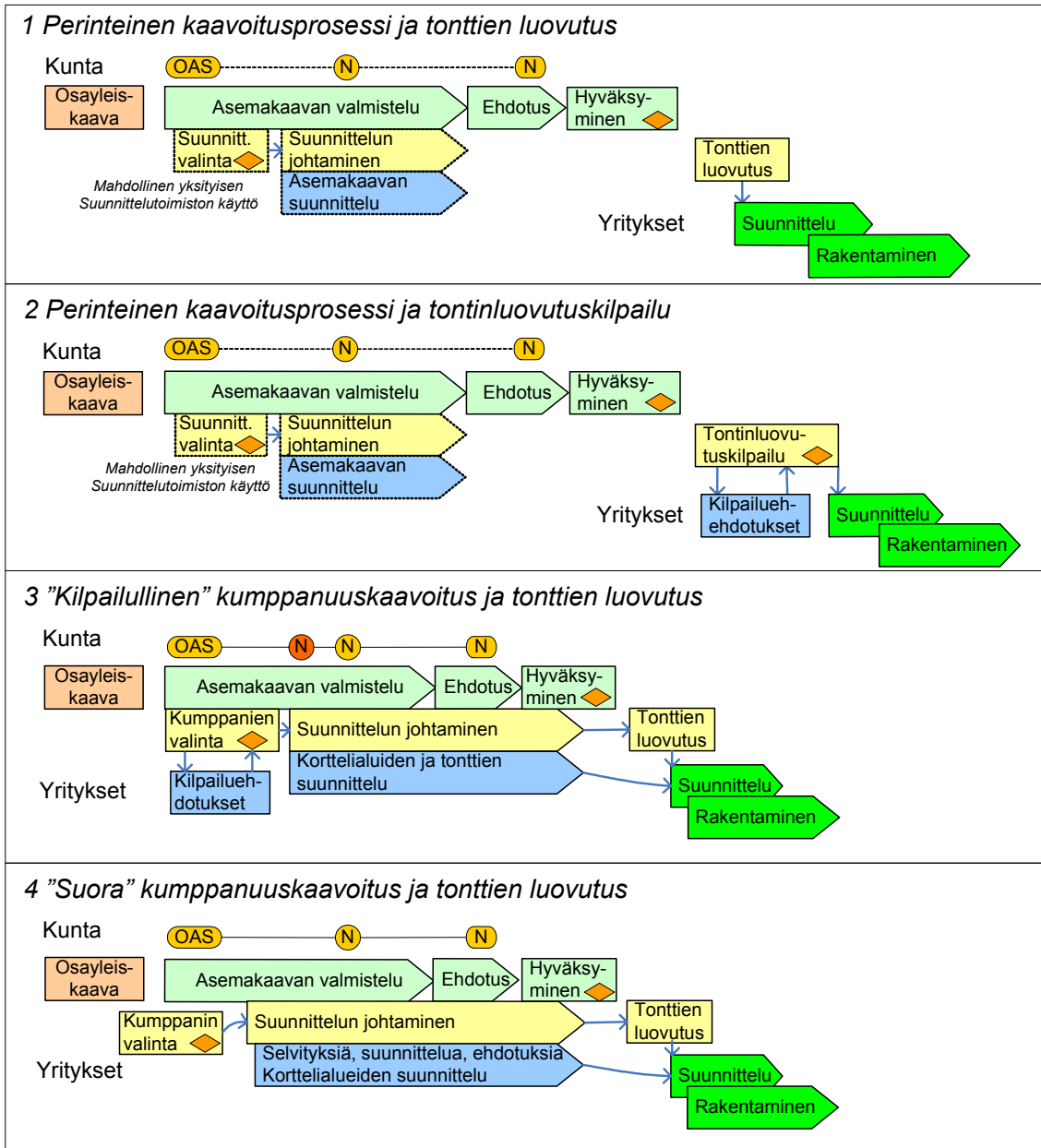
Mikäli jokin osa kaavoitettavasta maa-alueesta on yksityisessä omistuksessa, ei kumppanuuskaavoitusta voida Beyond Vuores -projektissa kokeiluissa kilpailumuodoissa silloin suoraan käyttää. Yksityisten maanomistajien kanssa tarvitaan maankäyttösopimukset ennen kaavoitusta, ja yksityisiä tontteja myy maan omistaja.

Kilpailullista kumppanuuskaavoitusprosessia verrataan pääpiirteissään kolmeen muuhun vaihtoehtoon, joissa lähtökohtana on kunnan omistama maa-alue. Neljän kaavoitusvaihtoehdon vahvuuksia, riskejä ja heikkouksia arvioidaan luvun lopussa.

### 2.1 Kaavoitus – toteutusprosessien vertailu

Kuvassa 2 esitettyjen kaavoitus-toteutusprosessien lähtökohtana on kunnan omistuksessa oleva maapohja. Tyypillisessä perinteisessä kaavoitusprosessissa (1) kunta tekee joko itse kaavasunnittelun tai käyttää ulkopuolista suunnittelutoimistoa. Kunta hoitaa virallisen hyväksyntäprosessin ja teettää tarvittavat selvitykset.

Yritysten suunnittelu käynnistyy tonttien luovutuksen jälkeen, ja sitä ohjataan lainvoimaisella kaavalla, rakennusjärjestyksellä ja yleisillä rakentamismääräyksillä. Yhteistyömahdollisuudet minimoituvat, koska kunnan ja yritysten suunnitteluprosessit ovat ajallisesti peräkkäisiä.



(N) Kilpailuehdotusten esittely      (N) Luonnoksen ja ehdotuksen nähtävillä olo      (Päätöstilanne)  
 (OAS) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kuva 2. Kaavoitusprosessien pääpiirteet, kun lähtökohtana on kunnan omistama maa.

Toinen vaihtoehto (2) eroaa ensimmäisestä vain siinä, että tonttien luovutus perustuu suunnittelukilpailuun. Kaavaa laadittaessa tämä voidaan tietenkin ottaa jo huomioon kaavamääräysten yksityiskohtaisuutta harkittaessa. Tontinluovutuskilpailu lisää puolisen vuotta prosessin kestoaikaa, mutta mahdollistaa parhaaksi arvioitujen suunnitteluratkaisujen valinnan kaavoitetuille tonteille.

Kilpailullisessa kumppanuuskaavoituksen (3) yritysten valintaprosessi käynnistetään asemakaavaluonnoksen valmistumisen jälkeen. Kunnan tekemän kaavaluonnoksen

perusteella järjestetään ehdotus- tai ideakilpailu. Parhaat ehdotukset valitaan jatsoon. Yritykset kehittävät suunnitelmiaan kunnan suunnittelijoiden johdolla. Samanaikaisesti kaavan laadinnassa hyödynnetään yritysten suunnitteluratkaisuja. Kaavan tultua hyväksytyksi lain edellyttämän prosessin mukaisesti yritysten suunnittelu on jo pitkällä ja rakentaminen voi käynnistyä nopeasti. Kunnan roolina korostuu alueen kokonaissuunnittelu ja suunnitteluprosessin johtaminen.

Prosessina kumppanuuskaavoitus on perinteistä kaavoitusta haasteellisempi johdettava, koska samanaikaisesti toimitaan usean yritysryhmän kanssa. Yritysten suunnittelijoille on oltava valmis tarjoamaan suunnittelupelivaraa painottaen samalla alueelle tavoiteltavia ominaisuuksia, jotta rakennussuunnittelijoiden koko osaaminen tulee hyödynnettyä.

Kumppanuuskaavoituksen vaihtoehdossa (4) kunta valitsee neuvottelumenettelyllä yhden tai useamman kumppanin jo ennen kaavoitukseen ryhtymistä. Alueen kehittämistä tehdään sopimus. Yritykselle siirretään vastuita ja riskejä alueen suunnittelusta. Kunta hoitaa virallisen kaavan valmistelu- ja hyväksyntäprosessin ja johtaa prosessia suunnittelun aikana. Kaavan valmisteluun liittyviä selvitysvastuita voidaan jakaa kunnan ja yrityksen kesken. Kaikissa vaihtoehdoissa alueen kokonaissuunnitelma voidaan laatia kunnan omana työnä, suunnittelukilpailun tai erillisen suunnittelutoimeksiannon avulla.

Edellä esitetyn neljän kaavoitusprosessin ominaisuuksia on tarkasteltu taulukossa 1 Vuoreksen Mäyränmäestä saatujen kokemusten ja kirjallisuuden perusteella. Kaksi ensimmäistä vaihtoehtoa eivät kaavoituksen osalta eroa toisistaan. Tontinluovutuskilpailu on keino valita potentiaalisimmat suunnitteluratkaisut ja toteuttajat. Jos kaava on hyvin yksityiskohtainen, ovat yritysten suunnittelijoiden vapausasteet vastaavasti rajallisemmat.

Kumppanuuskaavoituksessa yksittäiset tontit ovat liian pieniä suunnitteluelementtejä yrityksille. Jotta kaavoittaja voi kunnolla hyödyntää yritysten suunnitteluratkaisuja omassa työssään, on yritysten suunnittelukohteiden oltava vähintään korttelin tai puolen korttelin kokoisia. Yritysten suunnittelijoille tarjotaan vapausasteita rakennusten sijoittelussa korttelialueille ja tonteille sekä osallistumista kaupunkitilan suunnitteluun. Korttelien sisäiset väylät ovat myös yritysten suunnitteluelementtejä. Kumppanuuskaavoituksen oleellinen ominaisuus on se, että valittujen ehdotusten jatkokehittämisen aikana kunnan ja yritysten suunnittelijoilla on aikaa tehdä keskinäistä yhteistyötä.

Kumppanuuskaavoitukseen liittyvä keskeinen kysymys on rakennusoikeuden määrä, joka menestyjille varataan. Asiaan vaikuttaa myös alueen toteutus aikataulu, johon yritykset ovat valmiit rakentamisessa sitoutumaan mm. markkinoiden kysyntätilanteen perusteella. Monta yritystä tuo tietyille alueelle enemmän resursseja samanaikaisesti. Suunnitteluratkaisujen kannalta monta eri suunnittelijaa tarjoaa erilaisia ratkaisuja ja sitä kautta enemmän moni-ilmeisyyttä.

Taulukko 1. Kaavoitusprosessien ominaisuuksien vertailu.

<b>Kaavoitusprosessien ominaisuuksien vertailu</b>	
<b>1 Kunnan toteuttama kaavoitusprosessi</b>	
<b>Vahvuudet</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mallin käyttöön on totuttu kunnissa</li> </ul>	<b>Riskit, lisäpanostustarpeet, heikkoudet</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Muutostarpeisiin tarvitaan poikkeuslupia</li> <li>Markkinoiden ohjausvaikutus on heikko</li> <li>Yritysten intressi on vain omissa hankkeissa</li> <li>Kaavavalitusten pitkät käsittelyajat</li> </ul>
<b>2 Kunnan toteuttama kaavoitusprosessi + tontinluovutuskilpailu</b>	
<b>Vahvuudet</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Kaavoitusvaihe sama kuin edellä</li> <li>Voidaan valita parhaat suunnitteluratkaisut</li> </ul>	<b>Riskit, lisäpanostustarpeet, heikkoudet</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Suunnittelukilpailun järjestäminen</li> <li>Tonteilla oltava riittävän hyvä kysyntä</li> <li>Yritysten intressi on vain omissa hankkeissa</li> <li>Markkinoiden ohjausvaikutus on heikko</li> <li>Kaavavalitusten pitkät käsittelyajat</li> </ul>
<b>3 Kilpailullinen kumppanuuskaavoitus</b>	
<b>Vahvuudet</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Valmis kaava ei rajoita suunnittelijoita</li> <li>Kunta hyödyntää yritysten suunnitelmia ja suunnittelijoita kaavan laadinnassa</li> <li>Parhaat ehdotukset valitaan ja niitä voidaan kehittää rinnan kaavasuunnittelun kanssa</li> <li>Suunnitteluratkaisut valmistuvat aikaisin ja on sovitettu yhteen kaavan kanssa</li> <li>Yritysten markkinaosaaminen saadaan mukaan aikaisin</li> <li>Osalliset saavat julkisissa esittelyissä aikaisin käsityksen suunnitteluratkaisuista</li> <li>Kokonaisprosessia on mahdollista nopeuttaa</li> </ul>	<b>Riskit, lisäpanostustarpeet, heikkoudet</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Panostus visioon ja suunnittelutavoitteisiin</li> <li>Kumppaneiden valintaprosessin järjestäminen</li> <li>Riittävät tavoitteet ja vapausasteet yritysten suunnittelulle</li> <li>Edellyttää yritysten suunnittelupanoksia huomattavasti ennen kaavan lainvoimaisuutta</li> <li>Tonteilla oltava riittävän hyvä kysyntä</li> <li>Kaavavalitusten pitkät käsittelyajat</li> </ul>
<b>4 Kehittämissopimukseen perustuva (suora) kumppanuuskaavoitus</b>	
<b>Vahvuudet</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Kehittämiskumppanit tuovat lisäresursseja suunnitteluun</li> <li>Infra- ja suunnittelukustannuksia voidaan jakaa aikaisin kehittäjäyrityksien kanssa</li> <li>Kehittäjäkumppani voi tehdä hankesuunnittelua jo kaavoituksen aikana ja osallistua alueen markkinointiin</li> </ul>	<b>Riskit, lisäpanostustarpeet, heikkoudet</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Panostus visioon ja suunnittelutavoitteisiin</li> <li>Kehittämiskumppanin valintaprosessi</li> <li>Kehityskumppanin on investoitava aikaisin suunnitteluun</li> <li>Riskien ja vastuiden jako kehityssopimuksessa</li> <li>Kehittämissopimusten toimivuus</li> <li>Kaavavalitusten pitkät käsittelyajat</li> </ul>

### 3. Esimerkkejä koti- ja ulkomaisista aluerakennuskohteista

Beyond Vuores -projektissa etsittiin uusia tapoja suunnitella ja toteuttaa uusia aluekonaisuuksia. Tätä varten haettiin esimerkkejä, malleja ja esikuvia sekä kotimaasta että ulkomailta. Aineisto hankittiin kirjallisuudesta, internetistä ja kohteisiin tehdyiltä tutustumismatkoilta. Esimerkit valittiin siten, että saadun etukäteistiedon perusteella niistä arvioitiin olevan eniten hyötyä tälle projektille.

Kohteiden analysoinnit eivät olleet systemaattisia, etukäteen määriteltyyn menetelmään perustuvia, vaan kohdetta ja sen erityispiirteitä huomioonottavia, saatavilla olevasta aineistosta ja vierailuhetkestä riippuvia arviointeja. Arvioinnin tuloksissa keskitytään niihin kohteen ominaisuuksiin, joista voisi olla suurin hyöty kehitettäessä parempaan asuinympäristöön johtavia suunnittelu- ja toteuttamismenettelyjä. Myös esitetty kuva-aineisto on valittu näillä periaatteilla. Arvioidut kohteet ovat seuraavat (suluissa sijaintimaa ja kaupunki/kunta):

- 1) Tapiola (Suomi, Espoo)
- 2) Eko-Viikki (Suomi, Helsinki)
- 3) Hammarby Sjöstad (Ruotsi, Tukholma)
- 4) Ijburg (Hollanti, Amsterdam)
- 5) Java (Hollanti, Amsterdam)
- 6) Borneo (Hollanti, Amsterdam)
- 7) GWL Terrein (Hollanti, Amsterdam)
- 8) Nieuw Terbregge (Hollanti, Rotterdam)
- 9) EVA Lanxmeer (Hollanti, Utrecht/Culemborg)
- 10) Rotterdam Centraal (Hollanti, Rotterdam)
- 11) Euralille (Ranska, Lille)
- 12) Greenwich Millennium Village (Englanti, Lontoo)
- 13) King's Cross Redevelopment (Englanti, Lontoo)
- 14) Letchworth (Englanti, Letchworth)
- 15) BedZED (Englanti, Sutton, Beddington)
- 16) Issaquah Highlands (USA, Washington, Issaquah City)
- 17) High Point (USA, Washington, Seattle)

Kohteita koskevat arviointien yhteenvedot on esitetty seuraavassa edellisen listan mukaisessa järjestyksessä. Kohteiden 1–8 kuvaukset perustuvat aineistoon, joka on koottu Beyond Vuores -projektin järjestämällä erillisillä vierailukäynneillä (suomalaiset ja ruotsalaiset kohteet vuosina 2005–2006, Hollannin kohteet 2006 keväällä (Lahti & Huovila 2006), kohteiden 9–15 Decomb-, OPUS- ja Beyond Vuores -projektien yhteismatkalla 2006 syksyllä ja kohteiden 16–17 Wood Focuksen järjestämällä Pohjois-Amerikan kohdevierailulla syksyllä 2005).

### 3.1 Tapiola (Suomi, Espoo)

Tapiola on todennäköisesti kansainvälisesti eniten kuvattu ja viitattu suomalainen asunto-alue. Tapiola oli vastaus suureen sosiaaliseen tilaukseen sodanjälkeisen asuntopulan ja yhteiskunnallisten kehittämistarpeiden tilanteessa (Lahti 2007). Sen kehittämiseen liittyi selkeä kansainvälinen esikuva (Ebenezer Howardin puutarhakaupunkiaate v. 1898/1902 ja sen ensimmäiset sovellukset Englannissa: Letchworth, Hampstead Garden Suburb ja Welwyn Garden City).

Suomalaisia puutarhakaupungin sovelluksia olivat Kulosaari v. 1907–17, Käpylä v. 1911 alkaen ja Eliel Saarisen Munkkiniemi-Haaga v. 1915, johon sisältyi ajatus kaupunkirakentamisesta yksityisen maanomistajan, M. G. Stenius Oy:n, toimesta lähes kunnan toimenpiteistä riippumatta. Voimakkaina ajankohtaan liittyvinä yhteiskunnallisina tilauksina toimivat sodanjälkeinen asuntopula ja siihen liittyvät asuntoahtaus ym. sosiaaliset ongelmat kaupungeissa (1945–), Heikki von Herzenin pamfletti ”Koti vai kasarmi lapsillemme” v. 1946 ja Arava-laki v. 1949.

Tapiolan suunnittelussa asetettiin kunnianhimoisia tavoitteita, jotka kuitenkin ajan kuluessa muuntuivat ja lopputuloksena syntyi mielenkiintoinen sekoitus erilaisia kaupunkisuunnittelun ihanteita, osa jopa keskenään vastakkaisia. Otto-Iivari Meurmanin asemakaava 1945–47 oli puutarhakaupungin ihanteita noudattava matala ja väljä pientalokaupunki, mutta se korvautui funktionalismin ja modernismin torni- ja muilla kerrostaloilla, jolloin Tapiolasta muotoutui myös muista lähiöistä tuttu suomalainen ”metsäkaupunki”. Toteutus oli kuitenkin arkkitehtuuriltaan komea, koska suunnittelijoina olivat kaikki ajankohdan huippuarkkitehdit. Vetovoimaa lisäsivät poikkeukselliset hienot viheralueet ja istutukset.

Myöhemminkin Tapiola on kokenut muuntumisvaiheita. Alkuperäisen liikekeskustan voimakas laajentaminen 1980-luvun alussa aiheutti runsaasti keskustelua ja kritiikkiä Tapiolan alkuperäisen luonteen mahdollisesta häviämisestä, mutta toisaalta takasi alueen palvelutason ja työpaikkaomavaraisuuden. Sen jälkeen uusia ongelmia ja mukautumistarpeita ovat tuoneet mm. henkilöautojen määrän kasvu, asukasrakenteen ikääntyminen ja asuntokannan rakenne.

Opetukset Beyond Vuores -projektin näkökulmasta:

- 1) Selkeä ja houkutteleva visio yhdistyneenä ajankohdan sosiaaliseen tilaukseen (luonnonläheinen, puhdas ja terveellinen perheasuminen vastakohtana kaupunkien ahtaille ja sosiaalisesti epäterveellisille asumisololoille) olivat edellytyksenä resursseiltaan riittävän toteuttajaryhmän kokoamisessa.
- 2) Vision vetovoimaa lisää olennaisesti se, että siinä on mukana jotain kaikista muista poikkeavaa tai ”uutta” (puutarhamaisuus, kukkaistutukset ja urbaanit niityt).
- 3) Vision tehokas markkinointi ja brändäys (Kalevalasta lainattu mytologinen ”Tapiola”), myös kansainvälisesti, voi olla ratkaisevaa riittävän erottumisen ja houkuttelevuuden syntymiseen; sen jälkeen alueelle pääsystä kilpaillaan ja alue kerää lähes itsekseen uusia positiivisia ominaisuuksia.
- 4) Toteuttamisen osalta on varmistettava rahoituksen, kunnallisteknisten järjestelmien ym. teknisen ja sosiaalisen infran läsnäolo ja toimivuus, mikä käytännössä tarkoittaa aika itsenäistä alueellista projektinjohtoa ja riittäviä toimintavaltuuksia.
- 5) Alueen pitkään jatkuvana toteuttamisaikana tavoitteita on voitava muuttaa ajankohdan tarpeita vastaamaan (sodanjälkeisen asuntopulan näkyminen talo- ja huoneistotyyppijakaumassa, keskustan palvelujen voimakas lisääminen), jopa niin että alkuperäisten tavoitteiden olennaisia kohtia muutetaan.



*Kuva 3. Kuvia Tapiolasta talvella ja kesällä 2005–2006.*

### 3.2 Eko-Viikki (Suomi, Helsinki)

Helsingin koillisosassa, Viikinlahden rannalla ja suojelualueen vieressä sijaitsevalle, n. 1 700 asukkaan Viikin asuntoalueelle asetettiin jo alusta alkaen aiemmista asuntoaluesuunnitelmista selvästi poikkeavat ekologisen rakentamisen tavoitteet. Alueen kaavasuunnittelua koskeva kilpailukin (v. 1994–95) nimettiin ensimmäistä kertaa arkkitehtikilpailujen historiassa ekologiseksi: ”Ekologinen asuinalue Helsingin Viikkiin”. Kilpailuohjelmassa (Ekologinen asuinalue 1994, s. 11–12) asetettiin asuntoalueen peruskriteereiksi seuraavat:

- Yhdyskunnan rakentamisen ja toiminnan aikana kuluvan uusiutumattoman energian käyttö vähenee olennaisesti verrattuna tavanomaisiin ratkaisuihin
- Nopeasti ehtyvien raaka-aineiden käyttö vähenee olennaisesti verrattuna tavanomaisiin ratkaisuihin
- Ekojärjestelmien (maaperän, ilmaston, vesien, kasvillisuuden, eläimistön ym.) luonnollisille rakenteille, toiminnalle ja monimuotoisuudelle aiheutetaan mahdollisimman vähän haittaa
- Ihmisen ja ympäristön kannalta haitallisten päästöjen, melun ja jätteiden syntymistä vähennetään
- Tehdään mahdolliseksi ja rohkaistaan asukkaita toimimaan myös oma-aloitteisesti ympäristön hyväksi.

Käytännön ratkaisuuina viimeksi mainittuihin sisältyivät esimerkiksi viljelypalstat, lasten päiväkotien ja koulujen mahdolliset puutarhapalstat ja omatoimisuutta tukevat kierrätysjärjestelyt (Lahti 2005). Toinen kilpailu valmisteli tulevaa toteutusta. Yhdistetyllä ilmoittautumis- ja kutsukilpailulla etsittiin kortteleiden ja rakennusten suunnitelmien ja suunnittelijoiden lisäksi rakennuttajia ja yrityksiä, jotka haluaisivat esitellä kehittämiään ekologisia tuotteita ja muita innovaatioita. Kilpailun tulosten perusteella varattiin kilpailuun osallistuneelle kuudelle ryhmälle tontit.

Alueelle on laadittu rakentamistapamääräykset, joissa on täsmennetty alueen miljöötavoitteita ja ekologisia vaatimuksia. Helsingin kaupunki otti alusta pitäen aktiivisen roolin koerakentamiskohteen läpiviennissä. Tiukat tontinvarausehdot edellyttivät, että rakennusten tuli täyttää laadittujen ekokriteerien vähimmäisvaatimukset. Minimitasokin oli selvä parannus tavanomaiseen verrattuna. Korkeasta vaatimustasosta huolimatta rakennuttajat olivat erittäin halukkaita lähtemään mukaan hankkeeseen.

Maanomistajan roolissa kaupunki pystyi edellyttämään korkeaa ekologisuuden tasoa ja valvomaan sen toteutumista (Motiva 2004). Uutta oli myös se, että kaavakilpailun jälkeen alueen kortteli- ja rakennussuunnitelmia kilpailutettiin ja arvioitiin Viikkiä varten erityisesti kehitetyillä ekologisilla, ns. PIMWAG-kriteereillä. Tontinluovutuskilpailuissa sovelletut Eko-Viikin PIMWAG-kriteerit, niiden minimivaatimukset sekä pisteytys määriteltiin kilpailuehdoissa (Eko-Viikki 2004, s. 7).



Opetukset Beyond Vuores -projektin näkökulmasta:

- 1) Selkeä visio (ekologinen asuinalue) ja sen julkistus (brändäys nimellä ”Eko-Viikki”) edesauttavat alueen näkyvyyttä, tunnettuutta ja houkuttelevuutta.
- 2) Vision riittävä yksinkertaisuus ja ymmärrettävyys (ekologinen asuminen) lisäävät alueen kiinnostavuutta ja houkuttelevuutta tietynlaisista asumismuotoa hakevan asukassegmentin näkökulmasta.
- 3) Monialaisten suunnitteluryhmien yhteistyömalli on käyttökelpoinen toimintatapa muissakin kuin ekologisen alueen tapauksessa; ekologisten tavoitteiden osalta on sen lisäksi huolehdittava tiedonvälityksestä rakennuttajalta urakoitsijan ja isännöitsijän kautta asukkaalle.
- 4) Tutkimuksellinen panos (ekologisuuden systemaattinen arviointimenettely lähtien kaavakilpailuvaiheesta ja päätyen tontinluovutuskilpailuihin) lisää brändin uskottavuutta ja lopputuloksena syntyvän asuinympäristön laatua.



*Kuva 4. Eko-Viikin korttelirakenne (Eko-Viikki 2004) ja toteutunutta ympäristöä.*



*Kuva 5. Eko-Viikin toteutunutta ympäristöä (Lahti et al. 2006).*

### 3.3 Hammarby Sjöstad (Ruotsi, Tukholma)

Hammarby Sjöstad on Tukholman keskustan eteläpuolella Södermalmin jatkeena oleva kantakaupunkiin tiiviisti kuuluva uusi, edelleen rakenteilla oleva asuntoalue, joka on vapautunut satama- ja teollisuusalueesta asuinkäyttöön. Alueen uusi rakentaminen alkoi v. 1999 ja jatkuu noin vuoteen 2010 asti. Alueelle tulee yhteensä noin 20 000 asukasta ja 10 000 työpaikkaa. Alueen toteuttamiselle asetettiin kunnianhimoiset ekologiset tavoitteet (mm. 50 % pienemmät päästöt kuin normaalirakentamisessa 1990-luvulla, alueen sisäistä materiaali- ja energiakiertoa palvelevat ratkaisut, kuten jätteiden keräilyputkisto ja käsittelyjärjestelmä) (Hammarby Sjöstad (2006)). Toinen erityispiirre on vesialueiden ja rantojen hyödyntäminen alueen asumisviihtyisyyttä lisäävinä elementteinä. Alue on liitetty myös joukkoliikennejärjestelmiin (raitiotie, lautat sekä kimppekyytijärjestelmä) ja kevyen liikenteen verkkoon.

Hammarby Sjöstad on Tukholman kaupungin kiinteistö- ja katuorganisaation toteuttama projekti. Tukholman vesiyhtiö, Fortum ja Tukholman jätehuolto-yhtiö ovat rakentaneet ”Hammarbyn mallin” mukaisen kierrätysjärjestelmän, johon kaikki tekniset järjestelmät on kytketty.

Tämän mallin mukaisia osia ovat:

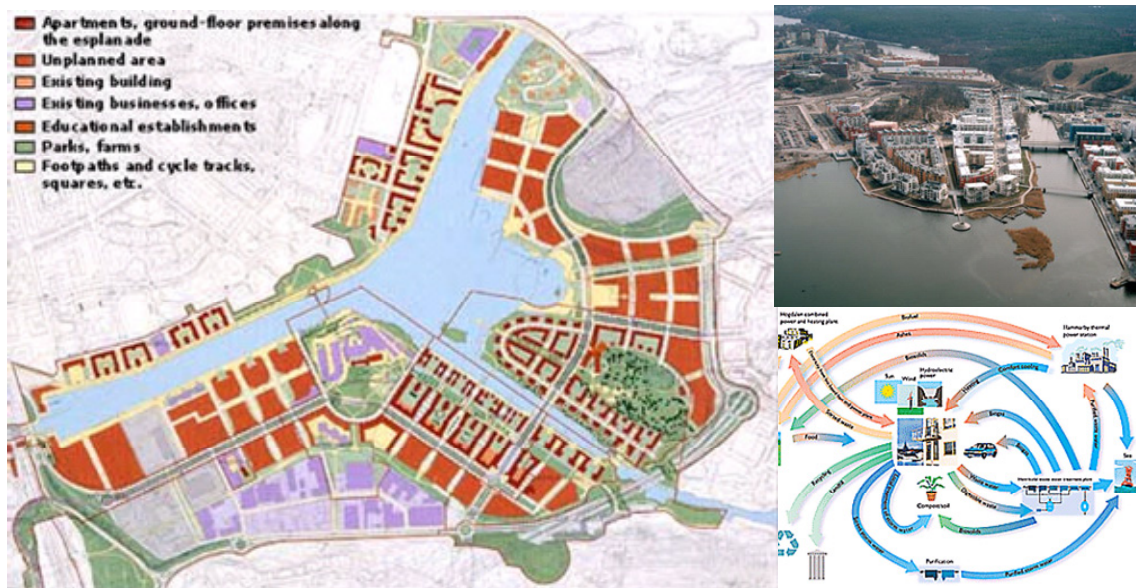
- maaperän puhdistus ja uudelleenkäyttö
- uusiutuvien energialähteiden käyttö, kuten biokaasu ja jätteiden hyötylämpö ja energiatehokkaat rakennukset
- puhdas ja tehokas vesi- ja jätevesihuolto sekä uudet vettä säästävät teknologiat (mm. sadeveden kierrätys maatalouden käyttöön)
- jätteiden lajittelu, johon on liitetty materiaalien ja energian kierron maksimointi
- nopea ja viihtyisä liikennejärjestelmä, kimppekyydit ja kauniit pyörätiet henkilöautoliikenteen vähentämiseksi
- terveelliset, kuivat ja ympäristöystävälliset rakennusmateriaalit.

Hammarby Sjöstadin suunnittelussa pyritään myös korkeatasoiseen arkkitehtuuriin ja viihtyisiin ulkoalueisiin, erityisesti ”alueen sinisen silmän” (vesialueiden) ja vanhan tammimetsän säilyttämisen avulla.

Liikenteen järjestelyissä hyödynnetään uutta tietotekniikkaa, jonka avulla julkinen liikenne saa etuoikeuksia ja voidaan tilata kimppekyyti. Alueen tietokeskus tarjoaa asukkaille tietoa ympäristön huomioonottavasta asumisesta sekä kokous- ja tapahtumapaikkoja.

Opetukset Beyond Vuores -projektin näkökulmasta:

- 1) Riittävän kunnianhimoinen visio (alue miellettiin Ruotsin asuntorakentamisen tähti-projektiksi ja sen ympäristölliset tavoitteet olivat poikkeuksellisen vaativia) antaa riittävän alkusysäyksen projektin tunnettuudelle ja edesauttaa innovatiivisten osapuolien mukaansaamista.
- 2) Vision suuri haasteellisuus (vaativat ja kvantifioitut ekologiset tavoitteet) on myös riski toteutuksen kaikinpuoliselle onnistumiselle ja voi olla uhka uskottavuudelle.
- 3) Tavoitteiden toteutumiseen liitetty tutkimuksellinen panos (ekologisuuden systemaattinen arviointimenettely lähtien kaavakilpailuvaiheesta ja päätyen tontinluovutuskilpailuihin) lisää brändin uskottavuutta ja luo edellytyksiä lopputuloksena syntyvän asuin ympäristön laadulle.
- 4) Tavat, joilla voitaisiin taata uusien innovatiivisten menettelytapojen jatkokehittäminen ja hyödyntäminen muissa kohteissa, kaipaavat jatkokehittelyä.



Kuva 6. Kuvia Hammarby Sjöstadin alueelta kesällä 2006 sekä alueen verkkoesitteistä.

### 3.4 IJburg (Hollanti, Amsterdam)

IJburg on rakenteilla oleva iso uusi Amsterdamin laajennus seitsemälle tekosaarelle kaupungin itäpuolella olevalle itäisen sataman entiselle alueelle. Alueen on suunniteltu valmistuvan noin vuonna 2012. Tekosaarten lujittuminen rakentamista kestäväksi vie alkuvaiheesta 12 kk. IJburgiin tulee noin 18 000 asuntoa 45 000 asukkaalle. Alue on varsin lähellä keskustaa, ja sinne liikennöi uusi pikaratikka numero 26 suoraan rautatieasemalta. Vuonna 2006 vasta parin saaren osuus oli valmis.

Eri saarilla oli nähtävillä (v. 2006) pääasiassa kerrostalorakentamista, mutta tulossa on muitakin, hyvin erilaisia asumisen typologioita, aina asukkaiden omaehtoisesti määrittelemistä vapaamuotoisista omakotitaloista suuriin kivitaloihin.

Alla kuvia alueelta toukokuussa 2006 sekä lyhyet kuvaukset ja arviot alueen ominaisuuksista Beyond Vuores -projektiryhmän vierailun perusteella.

Opetukset Beyond Vuores -projektin näkökulmasta:

- 1) Uudet ja ennakkoluulottomat projektikokonaisuudet ovat mahdollisia myös kaupunkikeskustojen läheisyydessä (varsinkin vapautuvilla satama-, teollisuus- ja varastoalueilla), jolloin voidaan hyödyntää laatutasoltaan ja monipuolisuudeltaan ylivoimaisia keskustapalveluja.
- 2) Alueella olevista satama- ja teollisuusrakenteista voidaan osa hyödyntää alueen imagon rakentamisessa.
- 3) Projektialueen riittävän suuri koko mahdollistaa alueelle syntyvät omat palvelut ja joukkoliikenteen riittävän palvelutason.
- 4) Kunta voi antaa alueellisen kehittämisvastuun myös riittävän kookkaille ja osaaville konsortioille.
- 5) Monipuolisen ja asukastarpeita riittävän laajasti heijastavan ja kaupunkimaisen asuntotuotannon tarjoaminen on ainoa tapa vastata kauempana keskustasta sijaitsevien ”maanläheisempien” alueiden vetovoimaan.
- 6) Toteutustapa, jossa asukkaat voivat itse vaikuttaa alueensa talo- ja korttelityyppien rakenteeseen ja muotoiluun, on harkitsemisen arvoinen vaihtoehto kiristyvässä kilpailussa hyvistä asuntoalueista ja asukkaista.





- + hyvä vaihtoehto kaupungin hajauttamiselle
- + mittakaavaetu
- + pikaratikkayhteys
- + rakentamisen vaiheistus



- tylsä kortteliratkaisu
- vesielementtien vaatimaton hyödyntäminen
- esteettömyys (portaita ylös ja alas)
- massiiviset isot asuinkerrostalot

### IJBurg Amsterdam

- tekosaari Amsterdamin edustalla
- hyvän raideliikennetyhteyden päässä
- alue on edelleen rakenteilla
- jatkoa satama-alueen saneeraukselle
- uusi tekosaari suunnitteilla jatkoksi
- kehittäminen annettiin muutamalle konsortiolle
- tehokkuus laskee ulospäin mentäessä



Kuva 7. IJBurgin aluetta ja ympäristöä toukokuussa 2006 kuvaavat erityispiirteet ja projektiryhmän tekemät arviot vierailukäynnin välittömien kokemusten perusteella.

### 3.5 Java (Hollanti, Amsterdam)

Java on joitakin vuosia sitten valmistunut Amsterdamin itäisen satama-alueen uudelleenkäyttö asuntoalueeksi. Alue koostuu 5–10-kerroksista kerrostaloista, jotka on asetettu perinteisen umpikorttelirakenteen mukaisesti katulinjaan ja siten, että korttelien sisäosat jäävät rauhallisiksi oleskelupihoiksi. Kortteleiden ulkopuolella on molemmin puolin kanavarannat, joihin on kiinnitetty muutamia asuntolaivoja.

Alueen erityispiirre on pitkäköö saarta katkovat poikittaiskanavat, joilla on asukkaiden venepaikkoja ja yksilöllisesti muotoiltuja jalankulkusiltoja. Alueen (saaren) pitkänomainen muoto mahdollistaa myös sen, että kaikista asunnoista on vain muutaman kymmenen metriä rantaan.

Alla kuvia alueelta toukokuussa 2006 sekä lyhyet kuvaukset ja arviot alueen ominaisuuksista Beyond Vuores -projektiryhmän vierailun perusteella.

Opetukset Beyond Vuores -projektin näkökulmasta:

- 1) Uudentyyppinen, kokeileva ja tehokas kerrostaloasuminen, keskustan läheisyys ja ranta-alueiden runsaus voivat olla alueen imagon kannalta sellainen kaupunkiasumisen yhdistelmä, jolla myös Suomessa voi olla uutta vetovoimaa ja sen lisäksi paljon potentiaalisia toteuttamiskohteita (hyödyntämistä odottavia kaupunkien ranta-alueita).
- 2) Projektialueen riittävän suuri koko mahdollistaa alueelle syntyvät omat palvelut ja joukkoliikenteen riittävän palvelutason, mutta sisältää samalla myös riskin liian massiiviselta näyttävän kokonaisuuden syntyisestä (edellyttää taitavaa suunnittelua, jossa mittakaava häivytetään kaupunkirakenteen arkkitehtonisen muotoilun avulla).
- 3) Alueella olevista satama- ja teollisuusrakenteista voidaan osa hyödyntää alueen imagonrakennuksessa (kuten kanavarantojen suunnittelussa), samoin alueen historiaan liittyviä nimiä (Java kuvastaa entistä Amsterdamille tärkeää merenkulku- ja siirtomaakulttuuria).



- + sijainti kaupungin lähellä
- + raitiovaunuyhteys
- + alueen omat työpaikat
- + mittakaava
- + kanavat ja sillat



- heikkoja julkisivuratkaisuja
- levoton ilme, kun kaikki talot eri näköisiä
- vähänlaisesti kaupallisia palveluita

## Java Amsterdam

- satama-alueen jalostus kanta-kaupungin lähellä



Kuva 8. Javan aluetta toukokuussa 2006 kuvaavat erityispiirteet ja projektiryhmän tekemät arviot vierailukäynnin välittömien kokemusten perusteella.

### 3.6 Borneo (Hollanti, Amsterdam)

Borneo on Javan tapaan joitakin vuosia sitten valmistunut osa Amsterdamin itäisen satama-alueen uudelleenkäyttö asuntoalueeksi. Talot ovat kuitenkin selvästi matalampia kuin Javassa: 2–4-kerroksisia, joista osa muistuttaa mittakaavaltaan Amsterdamin vanhoja kaupunkirivitaloja, vaikka ovatkin arkkitehtuuriltaan aivan erilaisia.

Alueen erityispiirre on perinteistä amsterdamilaista kaupunkirivitaloa mittakaavaltaan muistuttava, mutta modernin arkkitehtuurin keinoin toteutettu kortteli- ja talotyyppi. Talojen välillä on myös riittävän suuri vaihtelu, joka viestii yksilöllisten toiveiden huomioonottamisesta yleisten kaavamääräysten (kuten räystäslinjan korkeuden) puitteissa. Alueelle johtavat kävelysillat ovat myös omintakeisesti muotoiltuja ja toimivat alueen tunnusmerkkeinä.

Alla kuvia alueelta toukokuussa 2006 sekä lyhyet kuvaukset ja arviot alueen ominaisuuksista Beyond Vuores -projektiryhmän vierailun perusteella.

Opetukset Beyond Vuores -projektin näkökulmasta:

- 1) Kaupunkimaisen tiivis, kokeileva ja monimuotoinen pientaloasuminen, keskustan läheisyys ja ranta-alueiden runsaus ovat ainutlaatuinen kaupunkiasumisen muoto, jolla myös Suomessa voi olla uutta vetovoimaa.
- 2) Panostus ihmisläheisyyteen ja yksilön tavoitteita huomioivaan asumisen laatuun ja yksilöllisyyteen kannattaa; alue on jo nyt kansainvälisesti tunnettu.
- 3) Projektialueen omaleimaisuus ja ”erikoisuus” suhteessa naapurialueisiin voi olla alueen muusta ympäristöstä erottuvan imagon muodostumisessa olennainen.
- 4) Imagon muodostumisessa jotkin erikoisetkin yksityiskohdat (kuten värikkäät ja omintakeisesti muotoillut kävelysillat) voivat olla olennaisia.
- 5) Alueella olevista satama- ja teollisuusrakenteista voidaan osa hyödyntää alueen imagonrakennuksessa, samoin alueen historiaan liittyviä nimiä (Borneo muistuttaa entisestä Amsterdamille tärkeästä merenkulku- ja siirtomaakulttuurista).





## Borneo Amsterdam

- satama-alueen jalostus kanta-kaupungin lähellä

- + sijainti kaupungin lähellä, raitiovaunuyhteys
- + onnistunut arkkitehtuuri, asunnot veden partaalla
- + viherkaistat ja leikki-paikat

- suorat korttelit ja kanavat
- viihtyisyys vaihteli alueen eri osissa



Kuva 9. Borneon aluetta toukokuussa 2006 kuvaavat erityispiirteet ja projektiryhmän tekemät arviot vierailukäynnin välittömien kokemusten perusteella.

### 3.7 GWL-Terrein (Hollanti, Amsterdam)

GWL-Terrein suunniteltiin alun perin autottomaksi alueeksi. Tämä periaate ei Amsterdammassa ole uutta, koska jo vuonna 1945 osa kanavarannoista määriteltiin pysäköinti-kiellon alueeksi, koska muuten vanha esiteollisen ajan kaupunkirakenne olisi tuhoutunut. Tätä tuki vuonna 1992 järjestetty menestyksellinen kansanäänestys Amsterdamin keskustan autottomuudesta.

GWL-Terrein on entisen vesilaitoksen aluetta välittömästi keskustan länsipuolella (n. 2 km rautatieasemasta). Alueella on noin 600 asuntoa. Pääosa asunnoista on suurissa kerrostaloissa, mutta alueen keskelle on jätetty pienimittakaavaisen asumisen yksikkö sekä entisen vesilaitoksen rakennus, joka toimii nyt ravintolana ja vesitorni.

Alla kuvia alueelta toukokuussa 2006 sekä lyhyet kuvaukset ja arviot alueen ominaisuuksista Beyond Vuores -projektiryhmän vierailun perusteella.

Opetukset Beyond Vuores -projektin näkökulmasta:

- 1) Uutta kokeilevat projektikonaisuudet ovat mahdollisia myös kaupunkikeskustojen läheisyydessä (varsinkin vapautuvilla satama-, teollisuus- ja varastoalueilla), jolloin voidaan hyödyntää laatutasoltaan ja monipuolisuudeltaan ylivoimaisia keskustapalveluja; vastaavasti alueen ympäristössä asuva suuri väestöpohja mahdollistaa myös alueen omia palveluja (kuten ravintolan).
- 2) Alueen kannattaa hyödyntää historiallisia rakenteita (entisiä teollisuusrakenteita, kuten vesilaitoskoneistoja tai vesitornia), jotka luovat alueelle omintakeisen ja muista poikkeavan identiteetin.
- 3) Pienehkölläkin alueella on mahdollista sekoittaa monenlaista asumismuotoa (pieni- ja kerrostaloja, matalaa ja korkeaa), jolloin taataan monipuolinen tarjonta ja asukasrakenne.
- 4) Autottoman tai vähäautoisen alueen muodostaminen keskustan alueella on runsaan joukkoliikennetarjonnan takia mahdollista, mutta silloinkin on taattava kohtuulliset pysäköintitilat itse alueella, koska muuten pysäköintipaineet heijastuvat naapuri-alueille.



### **GWL Amsterdam**

- autoton asuinkortteli
- vanhan vesilaitoksen alueen saneeraus
- kantakaupungissa ratikkalinjojen varrella

- + edustava ja tehokas brownfield development
- + monimuotoinen
- + vanhojen historiallisten rakenteiden säästäminen

- vesilammikko jätti epäsiistin ja toimimattoman vaikutelman
- lämpökuorma eteläsivulla ?



*Kuva 10. GWL-Terrainin aluetta toukokuussa 2006 kuvaavat erityispiirteet ja projekti-ryhmän tekemät arviot vierailukäynnin välittömien kokemusten perusteella.*

### 3.8 Nieuw-Terbregge (Hollanti, Rotterdam)

Nieuw-Terbregge on kokeellinen uusi matalan ja tiiviin rakentamisen alue Rotterdamin pohjoisella esikaupunkivyöhykkeellä Rotte-joen rannalla kuusi metriä merenpinnan alapuolella. Alueen suunnitteli mielikuvituksellisista projekteistaan tunnettu Meccanoo arkkitehtitoimisto periaatteenaan korkea tehokkuus (40 asuntoa/ha) ja autopysäköinnin (1,5 auto/asunto) piilottaminen kannen alle. Tämä mahdollistaa lasten turvallisen leikkimisen asuntojen välisillä puisilla kansilla. Lisäksi jokivesi on kanavoitu talojen väliseksi kanaaleiksi perinteisen hollantilaisen kaupunkirakenteen mukaan.

Alueen toteutukseen kuului olennaisesti kiinteä yhteistyö heti projektin alusta alkaen. Asiakas, toteuttaja, kunnallisteknisten palvelujen tuottaja ja asuntoyhdistys asettivat yhdessä korkeat arkkitehtoniset laatutavoitteet: terveellisyyden, ekologisuuden ja käyttömukavuuden. Energiankulutukselle asetettiin 25 %:n säästötavoite. Alueelle onkin toteutettu runsaasti erilaisia sekä yksilöllisiä että kollektiivisia energiansäästökoneita. Viher- ja vesirakenteilla pyritään turvaamaan monipuolinen kasvi- ja eläinlajisto.

Alla kuvia alueelta toukokuussa 2006 sekä lyhyet kuvaukset ja arviot alueen ominaisuuksista Beyond Vuores -projektiryhmän vierailun perusteella.

Opetukset Beyond Vuores -projektin näkökulmasta:

- 1) Korkeatasoinen aluesuunnittelu ja taloarkkitehtuuri, pienimittakaavaisuus, ovat koettuja mutta edelleen toimivia asuinalueen laadun tekijöitä.
- 2) Erottuakseen muista alueella on hyvä olla riittävästi innovatiivisuutta ja erilaisuutta – tässä tapauksessa esim. toimivat ja turvalliset liikennejärjestelyt (kuten talopihojen rauhoittaminen liikenteeltä kevytrakenteisten ja puupintaisten pihakansien nostolla autoliikenteen yläpuolelle) ja runsas alueen sisäinen kanavisto.
- 3) Kiinteä yhteistyö toteuttavien osapuolten ja asiakkaiden (tässä tapauksessa asukasyhdistyksen ja kunnan) välillä ja yhteisesti sovitut laatutasotavoitteet takaavat laadullisesti korkean lopputuloksen.
- 4) Alueen koko yhdessä sen sijainnin erillisyyden ja etäisyyden (joen toisella puolella suhteessa Rotterdamin keskustaan) takia ei ainakaan vielä ole mahdollistanut alueelle syntyviä omia palveluja (voimakas autoriippuvuus).





- + korkeatasoinen alue- ja taloarkkitehtuuri
- + monipuolinen vesialueiden ja luonnonläheisyyden hyödyntäminen
- + onnistuneet rakennusratkaisut



- palvelut ja työpaikat sijaitsevat kauempana
- ei julkisen liikenteen yhteyttä
- turvallisuus (veden äärellä)

## Nieuw Terbregge Rotterdam

- asuinalue Rotterdamin ulkopuolella
- eri-ikäistä rakennuskantaa
- Mecanoo-arkkitehdit
- puurakenteisella kannella eriytetty autoliikenne



Kuva 11. Nieuw-Terbreggen aluetta toukokuussa 2006 kuvaavat erityispiirteet ja projektiryhmän tekemät arviot vierailukäynnin välittömien kokemusten perusteella.

### 3.9 EVA Lanxmeer (Hollanti, Utrecht/Culemborg)

EVA Lanxmeer sijaitsee Culemborgissa Utrechtin eteläpuolella. Alue on tulos aktiivisen ekologisesti suuntautuneiden asukasaktiivien ja kunnan yhteistyöstä. Alueen koko on noin 24 ha, ja sen rakentaminen alkoi vuonna 1999 ja jatkuu edelleen.

Alueella on kokeiltu uusia ekologisen rakentamisen rakenneratkaisuja, kuten tavanomaisten metallisten ja lasisten kasvihuonerakenteiden käyttöä asuintalon ulkokuorena. Lasiseinän ja ”sisätalon” väliin jää noin metrin levyinen puolilämmin kävelykuja.

Alueen erityispiirteinä ovat toisaalta ekologiset kokeilut ja toisaalta asumistapojen monimuotoinen rinnakkainolo (kerrostalot, rivitalot, erillistalot, palvelutalot, taiteilijoiden ateljeet jne.). Osa rakentamattomasta maasta on pohjaveden suojelualueen takia ekologisena puistona, osa asukkaiden puutarhoina tai lähes hoitamattomina viheralueina. Alueella pidetään mm. vuohia, ja lammikoiden rannoilla pesii vesilintuja ja harmaahaikaroita. Pohjaveden pinnan seuranta varten on oma mittauslaitteensa. Alueelle rakennetaan jatkuvasti uusia ekologisen rakentamisen kohteita.

Alla kuvia alueelta toukokuussa 2006 sekä lyhyet kuvaukset ja arviot alueen ominaisuuksista Beyond Vuores -projektiryhmän vierailun perusteella.

Opetukset Beyond Vuores -projektin näkökulmasta:

- 1) Hankkeen alullepanijan selvä visio (ekologinen asuinalue) ja sen markkinointi voivat synnyttää samoihin tavoitteisiin pyrkivien keskuudessa riittävän ”imun” tulla mukaan projektiin ja synnyttää sitä kautta tarpeeksi suuren määrän toteuttajia ja panostusta onnistuneelle kokonaisuudelle.
- 2) Joustava ja monenlaisten ratkaisujen salliva kaavoitusperiaate mahdollistaa monimuotoisuuden ja rikkaan ilmeen syntymisen; tosin se sisältää samalla riskin hallitsemattomasta kokonaisuudesta tai liian villeistä toteutustavoista (sopii vain erilaisuutta hyvin sietäville asukkaille).
- 3) Alueen koko ja sijainti (kaupunkikeskustojen ulkopuolella) eivät ainakaan vielä ole mahdollistaneet alueelle syntyviä omia palveluja (seurauksena voimakas auto-riippuvuus).



- + monimuotoinen ja monipuolinen
- + asukkaiden osallistuminen, yhteisöllisyys
- + kunnan sitoutuminen, mittakaava
- + luonnon läheisyys



- alueen omat palvelut ja julkinen liikenne alueelta sivussa
- ekotehokkuus ei kaikilta osin vakuuttanut
- hoitamattomat alueet



## EVA Lanxmeer Culemborg Utrecht

- ekologinen asuinalue Utrechtiin lähistöllä
- kestävä kehitys tukevaa elämistä
- erilaisia ratkaisuja: yhteisölliset rivitalokorttelit, vanhusten kerrostalo, istutusmetsää, omatoimista viherhuone-rakentamista, kustannustehokasta ekoasumista, monikäyttöisyys,...
- kunta lähti tukemaan ekologista visiota
- hyödynnetty aiemmat kokemukset Ecoloniasta

Kuva 12. EVA Lanxmeerin aluetta toukokuussa 2006 kuvaavat erityispiirteet ja projektiryhmän tekemät arviot vierailukäynnin välittömien kokemusten perusteella.



### 3.10 Rotterdam Centraal (Hollanti, Rotterdam)

Rotterdam Centraal on Rotterdamin rautatieaseman ympäristön uudelleenjärjestelyä koskeva kehittämisprojekti, jota luonnehtivat seuraavat ominaisuudet:

- 1) alue on päärautatieaseman uudelleenrakennuskohde, ja siitä on tulossa uusi Euroopan tasolla merkittävä Mobility Hub eli useampien liikennejärjestelmien voimakas solmukohta ja matkakeskus
- 2) alueen ympäristössä asuu noin kuusi miljoonaa asukasta yhden tunnin matkajan säteellä
- 3) asemasta on tulossa nopeiden junien (TGV) Hollannin pääasema
- 4) asemasta tulee myös Hollannin toinen portti Schipoolin lentoasemalle (Amsterdamin rautatieaseman ohella)
- 5) alueen keskeinen sijainti merkitsee samalla sitä, että siitä tulee tärkeä Rotterdamin imagolle
- 6) alueelta tulee suora yhteys Rotterdamin keskeiselle jalankulkualueelle (puistobulevardi Weenalle)
- 7) toteutustyyppinä perinteinen kunnan toteuttama gryndaus
- 8) alueen koko on noin 20 ha
- 9) alueelle tulee yhteensä noin 640 000 k-m<sup>2</sup> kerrosalaa (toimistoja, asuntoja, vapaa-ajan toimintoja)
- 10) toteutus ajalla 2003–2018, joten alue on vielä pitkään keskeneräinen.

Opetukset Beyond Vuores -projektin näkökulmasta:

- 1) Keskusta-alueiden liikenneympäristöjen lähiympäristöissä tarvitaan usein ”kasvojen kohotusta”, jolloin uudet kehittämisprojektit tarjoavat siihen hyvän mahdollisuuden.
- 2) Kehittämisprojektilla mahdollistetaan myös lisäasukkaiden tuominen työpaikka- valtaiselle keskusta-alueelle (noin 1 000 lisäasuntoa).
- 3) Piilevä raideliikenteen, pyöräilyn ja kävelymahdollisuuksien kysyntä voidaan nostaa esiin näitä liikennemuotoja ja viherympäristöjä suosivilla ratkaisuilla, jolloin elinympäristön viihtyisyys ja keskustojen vetovoimaisuus paranee ja ehkä palautuu sille tasolle, jolla se on joskus ollut.
- 4) Erityisesti korkean rakentamistehokkuuden alueilla jalankulku- ja pyöräliikenteen turvallisuuteen on kiinnitettävä entistä suurempi huomio (koskee erityisesti maan- alaisia ratkaisuja ja tunneleita).





Kuva 13. Rotterdamin keskusasean aluetta elokuussa 2006 ja projektia kuvaavia katu-  
julisteita.

### 3.11 Euralille (Ranska, Lille)

Euralille 1 on merkittävä eurooppalainen nopeiden junien asema yhdessä Euroopan polttopisteistä (1 tunnissa Lontooseen, Pariisiin ja Brysseliin, 50 miljoonaa asukasta 1,5 tunnin matkaetäisyydellä). Alueen syntyyn vaikuttivat Lillen pormestarin ja Ranskan pääministerin (v. 1981–83) Pierre Mauroyn vahvat panokset. Alueen rakennukset muodostavat liikenteen, liike-elämän ja kulttuurin symbioosin, jossa on n. 800 000 k-m<sup>2</sup> ja 10 000 auton parkkihalli. Alue on toteutettu PPP-hankkeena.

Suunnittelijat valittiin neuvottelumenettelyin. Arkkitehdit valittiin päivän kestävässä haastattelussa (8 ehdokasta/8 päivää), joihin kutsuttiin nimekkäitä arkkitehteja, mm. Jean Nouvel, joka onnistui suunnittelemaan halvan ja toimivan kauppakeskuksen; Kazuo Shinohara, myöh. Marie ja Francois Delhay (hotellin suunnittelijoita) ja Christian de Portzamparc (toimistotornin suunnittelija).

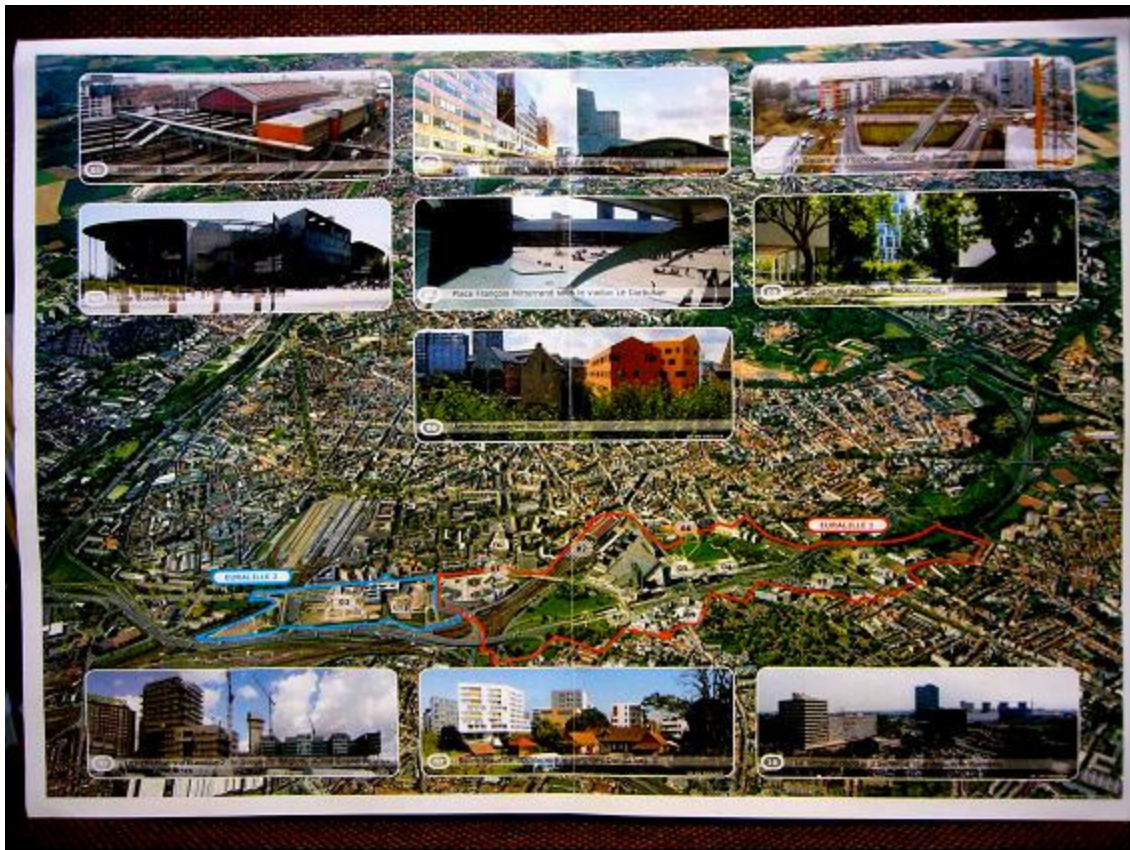
Koska alue oli todella hankalassa paikassa keskellä Lillen kaupunkia ja suurten liikennevirtojen keskellä, oli ratkaistava kehätien ja rata-alueen tukkiman keskustan ongelma ("Gordionin solmu"). Ratkaisuksi muodostui vaihtoehto, jossa sekä uusi TGV-rata että kehätie (uudelleen linjattuna) painettiin maan alle ja väliin tehtiin valtava monitasoinen parkkihalli – sekin näkymättömiin painettuna. Näin saatiin myös vapautettua maanpinnalle jalankulkuyhteys ja todella väljät ja rauhalliset aukiot keskustan ja esikaupungin/vanhan kaupungin välillä (Le Corbusier -silta).

Euralille 2 on Euralille 1:n eteläpuolella. Sinne erittäin tunnettu arkkitehtitoimisto OMA ja Rem Koolhaas toteuttivat kulttuurikeskuksen Congrexpo (konserttisali, kongressikeskus ja näyttelyhalli). Sen eteläpuolelle on rakenteilla "matala ja tiivis" asuntoalue.

Opetukset Beyond Vuores -projektin näkökulmasta:

- 1) Saavutettavuudeltaan rajusti muuttuvilla kaupunkikeskustojen alueilla tarvitaan väistämättä erityisjärjestelyjä, kuten maanalais-, kansi-, ym. eritasoratkaisuja (jotka saattavat olla hyvinkin kalliita ja joille on siitä syystä haettava realistiset rahoitusratkaisut, usein myös valtakunnan kannalta keskeisillä paikoilla merkittävää valtion rahoitusosuutta).
- 2) Joukkoliikenteen suurten risteysasemien alueilla tarvitaan jalankululle rauhoitettuja alueita, joilla voi paitsi vaihtaa kulkuneuvoa myös pysäköidä ja tehdä ostoksia.
- 3) Suurten kaupunkikeskusten välisessä kilpailussa on käytettävä myös erityisiä ratkaisuja ja menettelyjä hyvään lopputulokseen pääsemiseksi (esim. ylivoimaista saavutettavuutta, johon kuuluvat runsaat ja läheiset pysäköintitilat vaikka maan alla, kansainvälisesti korkeatasoista arkkitehtuuria, kulttuurin ja kaupan sekoittamista).
- 4) Erityisesti korkean liikenne- ja rakentamistiheyden alueilla jalankulku- ja pyöräliikenteen turvallisuuteen ja katutason viihtyisyyteen on kiinnitettävä entistä suurempi huomio.





Kuva 14. Euralillen aluetta kuvaavan suunnitelman esite.

### 3.12 Greenwich Millennium Village (Englanti, Lontoo)

Greenwich Millennium Village sijaitsee Thames-joen rannalla noin 10 km keskustasta itään. Metrolinja Jubilee Linella matka kestää noin 20 min Lontoon keskustasta. Metroasema on Will Alsopin suunnittelema modernistinen rakennus, joka on kooltaan Euroopan suurin metroasema. Asema on välittömästi kuuluisan Millennium Domen eteläpuolella, mikä tietysti suurien yleisötilaisuuksien aikoina lisää metrolinjan ja -aseman käyttöä moninkertaiseksi verrattuna normaalitilanteeseen. Metroasemalta on liityntäbussien linjat Greenwich Millennium Villagen alueelle. Thames-joen vastarannalla on Canary Wharfin ja Docklandsin tunnetut aluekehityskohteet.

Greenwich Millennium Villagen toteuttaminen annettiin kilpailun perusteella kahden kehitysyhtiön (Countryside Properties ja Taylor Woodrow) muodostamalle yhteenliittymälle Greenwich Millennium Ltd (GMV). Kaavasuunnitelmavaiheessa kilpailun voittaneet Richard Rogers (jolle myönnettiin vuoden 2007 Pritzker-palkinto 29.3.2007) ja Ralph Erskine laativat ensimmäiset aluesuunnitelmat. Rakentaminen alkoi vuonna 1999. Alueen koko on 131 ha, josta noin 3 000 asunnon Village-alue on noin 24 ha. Alueella on myös ostoskeskus, jonka energiatehokkuus on 50 % tavanomaista parempi. Erityispiirteenä alueella on ekologiapuisto ja Thamesin rannassa oleva venesatama.

Osa korttelialueista ja -pihoista on suljettu ulkopuolisilta, ja ne vaikuttavat muutenkin tarkasti valvotuilta ja säädetyiltä (runsaasti kieltotauluja ja ohjeita), mikä edellyttää koodien ja avainten käyttöä alueella liikuttaessa. Myöskään ekologiapuiston alueella ja sen vesialueilla ei ole luvallista uida tai syöttää lintuja.

Opetukset Beyond Vuores -projektin näkökulmasta:

- 1) Suurkaupungin alueella löytyy varsinaisen keskustan ulkopuolelta, mutta silti erinomaisten liikenneyhteyksien (kuten metron) varrelta erinomaisiakin uusia aluerakennuskohteita erityisesti vapautuvilta satama-alueilta.
- 2) Alueen sijainnista johtuvat erityisominaisuudet ja lähellä olevat muut vetovoimatekijät on syytä tarkasti kartoittaa ja hyödyntää mm. alueen brändin rakentamisessa; esim. ranta-alueet ja vesistön tuominen alueen sisälle, ekologiset puistot, Millennium dome.
- 3) Korkeatasoisessa suunnittelussa ja erityispiirteiden luonnissa arkkitehtuurikilpailut tai tunnettujen arkkitehtien (tässä tapauksessa: Rogers ja Erskine) tilaustyöt ovat edelleen koettu ja hyvä keino.
- 4) Alueen kokoon on kiinnitettävä yhä suurempi huomio, mikäli halutaan taata alueen omien palvelujen synty.





*Kuva 15. Greenwich Millenium Villagen (GMV) alue syyskuussa 2006.*

### 3.13 King's Cross Redevelopment (Englanti, Lontoo)

King's Cross Redevelopment -projektin tavoitteena on nostaa yhden Lontoon tärkeimän rautatieaseman merkitys ja imago aiempaa huomattavasti korkeammalle tasolle. King's Cross on tärkeä rautatieasema pohjoiseen meneville junille ja Eurostarille, jolle odotetaan 62 miljoonaa vuosittaista matkustajaa vuonna 2010.

Kehitettävän alueen koko noin 27 ha ja sille suunnitellun rakentamisen aluetehokkuus ”pääalueella” (Main Site) on  $e_a = 2,7$  ( $718\,275\text{ k-m}^2/25\,800\text{ m}^2$ ). Alueen omistavat lähes kokonaan London and Continental Railways LCR ja Exel.

Kehitysyhtiönä toimii Argent, jonka omistaa British Telecomin eläkesäätiö. Argentin toimitusjohtaja on alueen ”valistunut diktaattori” Roger Madelin, joka esittelynsä perusteella kiertää (useimmiten polkupyörällä) kuuntelemissa ahkerasti kaikkia osapuolia ja on tietoinen kaikesta, mitä alueen kehittämisen kannalta on tärkeä tietää. Syystä tai toisesta rakennuslupaa ei ole vielä kukaan saanut, vaikka miljoonia puntaa on kulutettu. Kehittäjät lohduttavat itseään sillä tiedolla, että joissakin maissa prosessi veisi vieläkin kauemmin, Japanissa heidän tietojensa mukaan jopa 10–15 vuotta. Jos kehitysyhtiö olisi pörssi-yhtiö, tämä ei olisi mahdollista.

Mielenkiintoinen tieto liittyy siihen, kuinka alueen hankkeita suunnittelevat arkkitehdit valitaan: tämä tapahtuu yhteisillä ”lounailla” ja niiden aikana käydyissä keskusteluissa. Kilpailuja tai muita muodollisia valintamenettelyjä ei kuulemma tarvita, vaan hyvät suunnittelijat tulevat ilmi riittävän hyvin tätä kautta.

King's Crossin johtavat suunnitteluperiaatteet on kuitenkin haluttu avoimesti esittää. Niitä on kymmenen:

- 1) kiinteä kaupunkirakenteen kehys
- 2) kestävä uusi paikka
- 3) saavutettavuuden edistäminen
- 4) erilaisten käyttötarkoitusten sekoitus
- 5) perinteen arvostuksen nosto
- 6) King's Crossille hyvä on Lontoolle hyvä
- 7) pitkän aikavälin menestyksen vahvistaminen
- 8) sitoutuminen ja inspiraatio
- 9) varmat kuljetukset
- 10) selkeä ja avoin yhteydenpito.

Opetukset Beyond Vuores -projektin näkökulmasta:

- 1) Suurtenkin kaupunkien keskeisimmiltä alueilta löytyy käyttämätöntä potentiaalia uusille kehityskohteille – varsinkin entisiltä teollisuusalueilta (brownfields). Usein niillä on erinomaiset liikenneyhteydet, metro tai muu raideliikenneverkko (tässä tapauksessa yksi Lontoon suurimmista rautatieasemista ja metroasema).
- 2) Alueen suunnittelussa voidaan käyttää kilpailujen sijasta myös perinteistä suunnittelijavalintamenettelyä, jossa alueen suunnittelija valitaan vuorovaikutteisissa tilaajan ja suunnittelijan välisissä keskustelutilaisuuksissa, joissa suunnittelijalla on mahdollisuus tuoda esiin parhaat osaamisalueensa (jotka eivät välttämättä normimuotoisessa kilpailumenettelyssä tule esiin). Menettely kuitenkin edellyttää tilaajalta korkeata asiantuntemusta ja ammattietiikkaa.
- 3) Vanhaan kaupunkirakenteeseen kiinteästi liittyvillä kehittämisalueilla on usein jo valmis positiivinen ja historiaan kytkeytyvä paikan henki, joka voidaan ja on syytäkin hyödyntää kehitettäessä alueelle uutta vetovoimaista brändiä.
- 4) Avoimuus ja jatkuva yhteydenpito asiakkaisiin (alueen ja sen ympäristön asukkaisiin ja yrityksiin) on arvokas suunnitteluprosessin ominaisuus, joka maksanee itsensä takaisin toteutusprosessin nopeudessa ja vaivattomuudessa.



Kuva 16. King's Crossin alueen suunnitelma- ja pienoismallikuvia syyskuussa 2006.



### 3.14 Letchworth (Englanti, Letchworth)

Letchworth on ensimmäinen toteutettu Ebenezer Howardin puutarhakaupunki-ihanteen (1898/1902) mukainen kaupunki. Sen pääasiallisia suunnittelijoita olivat Raymond Unwin ja Barry Parker, jotka voittivat kutsukilpailun vuonna 1904. Kaavasuunnitelman jälkeen tehtiin erilliset rakentamismääräykset materiaaleista, rakentamistehokkuudesta (taloja/eekkeri), huoneiden vähimmäiskoosta, rakenneyksityiskohdista sekä tuuletuksesta ja sadevesiviemäreistä.

Alue oli Hitchinin ja Haldockin välillä olevaa maatalousaluetta, jonka osti v. 1903 perustettu yhtiö First Garden City Limited, jonka osakkeita (20 000 kpl á 1 £/kpl) ostivat puutarhakaupunkiaatteeseen uskovat yksityiset ihmiset ja yritykset. Eräs ostajista oli saippuatehtailija William Hesketh Lever, joka perusti tunnetun tehdas- ja asuntoalueen Port Sunlightin lähelle Liverpoolia jo v. 1888. Toteutuksen alkupää muistuttaa Tapiolaa, joka perustettiin Hagalundin kartanon maille. Vastaavassa kaupunkirakenteellisessa asemassa Suomessa ovat Kerava ja Järvenpää.

Alueen markkinointi alkoi v. 1905 toteuttamalla asunonäyttely Cheap Cottages Exhibition, jossa oli 119 taloa. Tällä kyettiin osoittamaan, että kelvollinen asunto voidaan toteuttaa 150 £:n kustannuksilla. Näyttelyssä kävi peräti 60 000 vierasta (vrt. Suomessa asuntomessujen kävijämäärät, jotka ovat vaihdelleet välillä 62 000–271 000 kävijää/vuosina 1970–2006, Asuntomessujen kävijämäärät 1970–1989 ja 1990–2006). V. 1907 järjestettiin seuraava asunonäyttely ja siihen liittyvä kilpailu Urban Cottage Competition. Rakentaminen hiljeni v. 1914 ensimmäisen maailmansodan takia ja mm. keskusväylä Broadway ja sen ympäristö jäivät pahasti kesken. Rakentaminen elpyi uudestaan 1920-luvulla. myöhemmin alue joutui vihamielisen kiinteistökeinottelun kohteeksi 1950-luvulla, joka aiheutti valtavan paikallisen mielenilmaisun ja jonka jälkeen parlamentti säätöi Private Members Bill -lain. Näiden tapahtumien jälkeen Garden City Corporationille annettiin alueen hallintaoikeudet, ja v. 1995 ne siirtyivät Letchworth Garden City Heritage Foundationille (toimii nyt B. Parkerin piirtämässä museossa), joka edelleen investoi tuotot alueelle ja jakaa hyväntekeväisyyteen.



Opetukset Beyond Vuores -projektin näkökulmasta:

- 1) Voimakastahtoiset visionäärit, suunnittelijat ja organisaattorit sekä ajankohdan yhteiskunnallisiin liikkeisiin ja sosiaalisiin tarpeisiin liittyvät asuinympäristön kehittämistavoitteet yhdessä voivat tuottaa merkittäviä ja innovatiivisia alueellisia kehityshankkeita.
- 2) Vetovoimaisille alueille syntyy luonnollista imua, joka kasvattaa entisestään alueen houkuttelevuutta; tämä ei kuitenkaan jatku ikuisesti, vaan ajan mukana muuttuvat tarpeet tulee ottaa huomioon ja integroida alueen uusiksi kehittämistavoitteiksi.
- 3) Puutarhakaupungin perusidea asumisesta maanläheisesti, mutta samalla kaupunki-maisen tiiviisti on edelleen vetovoimainen asumisen konsepti; alueen omavaraisuuden saavuttaminen sekä työpaikkojen että palvelujen osalta on kuitenkin muuttunut nykyoloissa yhä haasteellisemmaksi, koska palvelujen väestöpohjat ja henkilöautotiheys ovat kasvaneet moninkertaisiksi sadan vuoden takaisista oloista.



*Kuva 17. Letchworth syyskuussa 2006.*

### 3.15 BedZED (Englanti, Sutton, Beddington)

BedZED sijaitsee Beddingtonissa alun perin kunnan (London Borough of Sutton) omistamalla alueella. Kunta myi alueen edulliseen hintaan toteuttavalle yhteisölle, joka oli saanut ideansa arkkitehti Bill Dunsterin teoreettisista tutkimuksista, jotka hän esitteli symposiumissa vuonna 1996. Bill Dunster myös löysi sopivan alueen, joka sijaitsi hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella ja alkoi kehittää alueideaansa yhdessä BioRegional Development Groupin kanssa. Peobody Trust halusi kehittää ja sitoutua innovatiivisen alueen kehittämiseen. Rakennuslupa saatiin v. 1999 ja rakentaminen kesti vuoteen 2001 asti. Alueen koko on vain noin 0,64 ha ja sillä on 82 asuntoa ja lisäksi työtiloja noin 1 600 m<sup>2</sup>. Omistusasuntoja on 34 kpl: 23 kpl yhteisomistuksessa, 10 vuokra-asuntoa avaintyöntekijöille halvoilla vuokrilla ja 15 kpl tuetun asumisen asuntoina. Tyypillinen asunto on kooltaan noin 80 m<sup>2</sup>, kahdessa kerroksessa (pääkerros 54 m<sup>2</sup> ja parvimainen puolikerros ”mezzanine” 23 m<sup>2</sup>) ja märkätilat on kerätty ydinmuuriseinälle talon takaosassa.

BedZEDin erityispiirre on olla ”nolla(fossiili)energia”-alue: Beddington Zero-Energy (fossil) Development. Alueen lämmitys perustuu 130 kW lämmön ja sähkön yhteistuo- tantoon, jossa pääpolttoaineena on puu ja jonka tuottama energia riittää noin 240 asukkaalle ja 200 työntekijälle. Alueen rakentamiseen käytetyt tiilet, betoni ja esivalmistetut elementit on tehty enintään 35 mailin säteellä rakennuspaikasta. Myös kierrätettyjä rakennusosia ja -materiaaleja on käytetty. Kokonaisrakennuskustannukset olivat 6,9 miljoonaa £. Alueen korkea tehokkuus antaa mahdollisuudet vähentää maa-alan tarvetta neljänneen osaan nykyisestä keskiarvosta ja lopettaa yhdyskuntarakenteen hajautuminen (urban sprawl). Rakennukset hyödyntävät aurinkoenergiaa passiivisesti (talot suunnattu etelään) ja aktiivisesti (etelävaipan rakenteisiin on integroitu PV-paneeleja, joiden teho riittää 40 sähköajoneuvon käyttöön 16 000 km/v). Rakennusten todettu energiankulutus (v. 2002 elo–lokakuu) on selvästi keskiarvoa pienempi kuin vastaavankokoisissa muissa asunnoissa. Lämmin käyttövesi on –43 %, sähkönkulutus –60 % verrattuna normaaliin. 18 % vedenkulutuksesta (WC-huuhtelu ja puutarhojen kasteluvedet) peitetään kerätyllä ja suodatetulla sadevedellä maanalaisista säiliöistä. Veden kulutus on –56 % verrattuna keskiarvoon. Ilmanvaihto on painovoimainen, josta näkyvänä osana ovat värikkäät tuulihaatut rakennusten katoilla.

Liikennejärjestelyt suosivat julkista liikennettä ja henkilöauton käytön vähentämistä. Alueella toimii autonvuokrauskerhoja ja sähköauton kimppekäyttöjärjestelmä lyhyille matkoille. Pysäköintitilat jaetaan etusijaperiaatteella, ja kaupassakäyntiä helpottavat yhteiset tavaran kotiinkuljetukset. Alueella on myös hyvät pyörätieverkkoyhteydet ja turvalliset pyörien säilytystilat sekä pyöräankorjauspalvelut.

BedZEDillä on hyvä maine ja se on saanut myös palkintoja (‘The Housing Design Awards 2000, Winner of the Sustainability Award & Most Promising Scheme’).

Opetukset Beyond Vuores -projektin näkökulmasta:

- 1) Onnistunut aluerakennusprojekti voi syntyä myös yksittäisen näkemyksellisen suunnittelijan hyvin perusteltujen ja esitettyjen ideasuunnitelmien pohjalta; senkin jälkeen tarvitaan toteuttamiseen sitoutuvat rahoitus- ja rakennuttajaorganisaatiot sekä loppuun asti viedyt ja toimivat suunnitelmat.
- 2) Ekologinen, maanläheinen ja kaupunkimainen asumismuoto on mahdollista toteuttaa perinteisen rakennus- ja energiateknologian keinoin (siis ilman hyvin erikoisia tai äärimmilleen viritettyjä uusia tieto- tai säätöteknologioita) varsinkin kun alue sijaitsee niin, ettei siellä asuminen ole henkilöauton omistamisesta riippuvaa.
- 3) Ekologinen asumisratkaisu ei edellytä asukkailta erityistaitoja tai ekologista osaamista.



*Kuva 18. BedZED syyskuussa 2006.*

### 3.16 Issaquah Highlands (USA, Washington, Issaquah City)

Issaquah Highlands on uusi kaupunginosa Issaquahin pikkukaupungissa USA:ssa vajaa 20 km Seattlesta. Alueelle on suunniteltu rakennettavan yli 3 000 asuntoa, kauppoja, julkisia palvelurakennuksia ja toimistorakennuksia. Alueen työpaikkatarjontaa lisää mm. Microsoftin campusalue, jonne on suunniteltu 14 000 työpaikkaa. Yli puolet asunnoista on erikokoisia pientaloja ja loput kerrostaloasuntoja. Asuinrakennukset ovat pääosin paikallarakennettuja puutaloja platform-menetelmällä.

Maa-alueen omistajana ja kehittäjänä on Port Blakely Communities (developer), joka on neuvotellut alueesta kehittämissopimuksen Issaquahin kaupungin kanssa vuonna 1996 yleiskaavatasolla (master plan). Alueen kehittämis- ja maankäyttösopimuksella on sovittu myös alueen infran ja julkisten palvelujen toteutuksesta. Issaquahin kaupunki on perustanut lautakunnan (Urban Village Development Commission) valvomaan yksityiseen kehittämiseen perustuvien alueiden suunnittelua ja rakentamista.

Yleiskaava sisältää suunnittelun ja rakentamisen määrälliset ja laadulliset tavoitteet sekä noudatettavat arkkitehtoniset toteutusstandardit (Viljakainen & Patokoski, 2006). Developer toteuttaa alueen kadut, infran verkostot, hulevesien käsittelyjärjestelmät ja puistot sekä myy tontit alueen rakentajille, jotka ovat yrityksiä ja pientalojen osalta yksityishenkilöitä. Nämä veloitetaan noudattamaan yleiskaavan periaatteita ja alueen yksityiskohtaisempia arkkitehtuuri- ja toteutuskriteerejä. Suomessa tuttuja asemakaavoja ei alueelle laadita.

Arkkitehtoniset standardit sisältävät varsin yksityiskohtaisia ohjeita suunnittelusta, rakentamisesta ja valvonnasta. Niiden toteutumista valvoo aluekehittäjän lautakunta (Architectural Review Committee).

Alue on jaettu laatu- ja hintatasoltaan erilaisiin alueisiin. Alaosaan rakennetaan kerrostaloja, kytkettyjä 2–3-kerroksisia taloja sekä pienehköjä omakotitaloja. Alueen yläosa on varattu suuremmille yksilöllisille omakotitaloille. Kaupungin asuntotuotantohjelmassa korostetaan kohtuuhintaista asuntotuotantoa, jonka seurauksena alueen kerrostaloista 1/3 on hintasäännöstelltyjä.

Rakentaminen on käynnistynyt varsin nopeasti yleiskaavan ja kehittämissopimuksen tultua hyväksytyksi vuonna 1996. Ensimmäiset asukkaat ovat päässeet muuttamaan alueelle 1998. Alueen rakentaminen on suunniteltu etenevän niin, että kerros- ja rivitalo-alueet olisi rakennettu vuoteen 2007 ja yksilölliset omakotitalot vuoteen 2009 mennessä.

Alueen brändissä korostuu ”green thinking”. Alueen kehittäjän tavoite on tulla johtavaksi Living and Building Green -rakentajaksi (vuodesta 1995 liki 20 erilaista palkintoa ([http://www.issaquahhighlands.com/LG\\_Awards.html](http://www.issaquahhighlands.com/LG_Awards.html))).



Opetukset Beyond Vuores -näkökulmasta:

- 1) Alueen yleiskaavan ja kehittämissopimuksen valmistuttua v. 1996 on rakentamaan päästy nopeasti. Ensimmäiset asunnot valmistuivat v. 1998. Asemakaavaa vaihtetta ei ole, mikä lyhentää kokonaisprosessia.
- 2) Alueen konseptin kehittämiseen ja kokonaismarkkinointiin on panostettu. Alueen visio ja lupaukset tulevaisuuteen esitetään selkeästi.
- 3) Yksityinen developer tekee alueen infraan liittyvät työt. Kaupunki ohjaa ja valvoo toimintaa sopimusten ja määräysten perusteella sekä osallistuu julkisten palveluiden järjestämiseen alueelle.
- 4) Samalle alueelle rakennetaan hinta- ja laatutasoltaan asuntoja noin viidessä eri kategoriassa – hintasäännöstellyistä kerrostaloista (kaupungin asuntotuotantohjelman tavoite kohtuuhintaisista asunnoista) aina luksusluokan omakotitaloihin saakka.
- 5) Rakentamisen julkinen valvonta on läpinäkyvää. Valvojan lautakunnan pöytäkirjat (Urban village development board) ja kokousten videot näkyvät internetissä. Kaupunki valvoo rakentamisen laatua aktiivisesti.



*Kuva 19. Issaquah Highlands: tiivistä pientaloaluetta syksyllä 2005.*

### 3.17 High Point (USA, Washington, Seattle)

High Point on noin viiden kilometrin päässä Seattlen keskustasta oleva asuntoalue (49 hehtaaria), jolla on 1940-luvulla rakennettuja puisia huonokuntoisia kaupungin vuokra-asuntoja yli 700 kappaletta. Alueen uudelleenkaavoitus ja suunnittelu käynnistyi v. 2001 alustavalla yleiskaavalla ja ympäristövaikutusten arvioinnilla. Seattlen kaupunginvaltuusto hyväksyi suunnitelmat vuoden 2003 talvella, ja rakentaminen käynnistyi vuonna 2004. High Point rakennetaan kokonaan uudelleen sekä infran että rakennusten osalta vuoteen 2010 mennessä.

Uuden suunnitelman mukaan alueelle rakennetaan lähes 1 600 uutta asuntoa. Niistä 755 on suunniteltu pienituloisille pääosin vuokra-asuntoina. Loput asunnot ovat myytäviä senioriasuntoa, omakotitaloja ja osakehuoneistoja.

High Point -projekti on Seattlen asuntoviraston (Seattle Housing Authority) organisoima projekti. Alueen arkkitehtikilpailun voittivat Mithun Architects, SvR Design (maankäytön insinööritoimisto), Nakano Associates (yhdyskuntasuunnittelun arkkitehtitoimisto) ja Streeter and Associates Architecture, jotka ovat jatkaneet alueen suunnittelua yhdessä asuntoviraston ja Länsi-Seattlen yhdyskuntasuunnittelijoiden kanssa. High Pointin suunnitelmassa korostetaan kolmea tekijää: suunnittelun laatu (quality design), terveellinen ympäristö (healthy environment) ja osallistuva yhteisö (engaged community). Lisäksi painotetaan kestävä kehityksen kriteereitä ja turvallisuutta. Alueen julkisia palveluita on täydennetty kirjastolla, terveyskeskuksella ja monikäyttökeskuskella. (<http://www.seattlehousing.org/development/highpoint/milestones.html>)

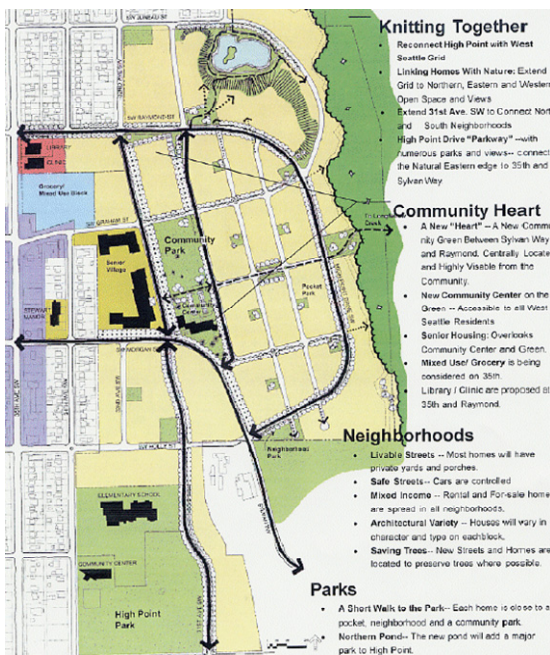
Asuinrakennusten päämateriaalina on puu, ja rakennustyyppejä on erilaisia omakotitaloista pienkerrostaloihin. Tyyliltään rakennukset ovat perinteisiä harjakattoisia erimuotoisia rakennuksia. Alueelle rakennettavat palvelurakennukset, kirjasto ja terveyskeskus ovat arkkitehtuuriltaan nykyaikaisempia. Alueen sadevesille on rakennettu suurehko allas, johon hulevedet johdetaan. Alueella olevat vanhat hyväkuntoiset puut on inventoitu ja niihin on kiinnitetty arvokyltti (10 000–25 000 dollaria). Kaikkien säilytettävien puiden arvoksi on laskettu vähän yli 1,5 milj. dollaria.

Yleiskaavan lisäksi rakentajien suunnittelua ohjataan yksityiskohtaisella 170-sivuisella suunnittelukirjalla, joka jättää varsin vähän suunnittelun vapausasteita alueen toteuttajille (High Point Design Book). Suomessa tuttua asemakaavaa ei hyväksyntöineen laadita. High Pointin toteutuskonsepti on tiukkaan asemakaavaan verrattuna huomattavasti yksityiskohtaisempi. Alueen suunnittelukirjassa on yksityiskohtaisia tontteihin, arkkitehtuuriin, kaupunkikuvaan, resurssien käyttöön ja hulevesien käsittelyyn liittyviä ohjeita ja tarkistuslistoja. Alueen moni-ilmeisyyden turvaamiseksi kahta samanlaista rakennusta ei saa sijoittaa vierekkäin tai kadun vastakkaisille puolille, harjakaton muotoja, julkisivujen väritystä ja massoittelua tulee muunnella.

High Pointin suunnitelmat ja toteutus ovat saaneet joukon erilaisia suunnittelupalkintoja liittyen arkkitehtuuriin, maankäyttöön ja kestävään yhdyskuntasuunnitteluun.

Opetukset Beyond Vuores -näkökulmasta:

- 1) High Pointin suunnittelu- ja toteutuskonsepti on kumppanuuskaavoitukseen verrattuna täysin erilainen lähestymistapa aluerakentamisessa. Aluetta toteuttavat yritykset tulevat mukaan tonttien luovutuksen jälkeen ja vuokra-asuntojen osalta urakkakilpailujen kautta.
- 2) Alueen suunnittelu- ja toteutuskonsepti perustuu varsin yksityiskohtaiseen Seattlen asuntoviraston koordinoimaan suunnitteluun, johon on valittu suunnitteluryhmä kilpailun avulla. Alueen kokonaiskonseptin kehittämiseen on panostettu.
- 3) Suomessa tuttua asemakaavaa ei alueelle laadita, mikä lyhentää prosessia.
- 4) Potentiaalisille asukkaille on tehty suunnattu markkinatutkimus, jossa 7 eri rakennustyyppin ja useiden esimerkkikuvien avulla haettiin vastauksia.
- 5) Alueen suunnittelu- ja toteutusaikataulu yleiskaavoineen on varsin lyhyt n. 10 v.
- 6) Alueen esittelyyn palveluineen ja markkinointiin panostetaan runsaasti.



Kuva 20. High Pointin arkkitehtuuria, ylhäällä uusi kirjastorakennus (Seattle USA).



## 4. Kumppanuuskaavoituksen osatekijät

Kumppanuuskaavoitus perustuu muutamiin keskeisiin toimintatapoihin, periaatteisiin ja menetelmiin. Kaupunginosan vision täsmentäminen yhdessä alueen toteuttajien kanssa on yksi näistä. Alueen toimivuus- ja laatuksitekijä tarvitaan kaavoituskumppaneiden valinnassa, kaavoitusvaiheen suunnittelun johtamisessa ja myöhemmin aluetta toteutettaessa. Koska kaavoitus- ja toteutuskumppanit valitaan aikaisessa vaiheessa, on valintaan oltava systemaattinen, läpinäkyvä menettely. Hyötyä on menetelmistä, joilla asiakastarpeita voidaan selvittää ja arvioida aluerakentamisen eri vaiheissa. Käytännössä kumppanuuskaavoituksessa on tärkeää luottamuksellisen ilmapiirin syntyminen ja säilyminen osapuolten välillä.

### 4.1 Visio kaupunginosan kehittämisessä

Visio on käyttökelpoinen työväline aluerakennuskohteiden tavoitteiden määrittämisessä, suunnittelussa ja toteutuksen johtamisessa. Koska asunto- ja työpaikka-alueen kehittäminen ja toteuttaminen on ajallisesti pitkä prosessi, tarjoaa vahva ja kantava tulevaisuuden tahtotilaa kuvaava visio suunnan, johon voidaan tukeutua koko alueen kehityskaaren ajan.

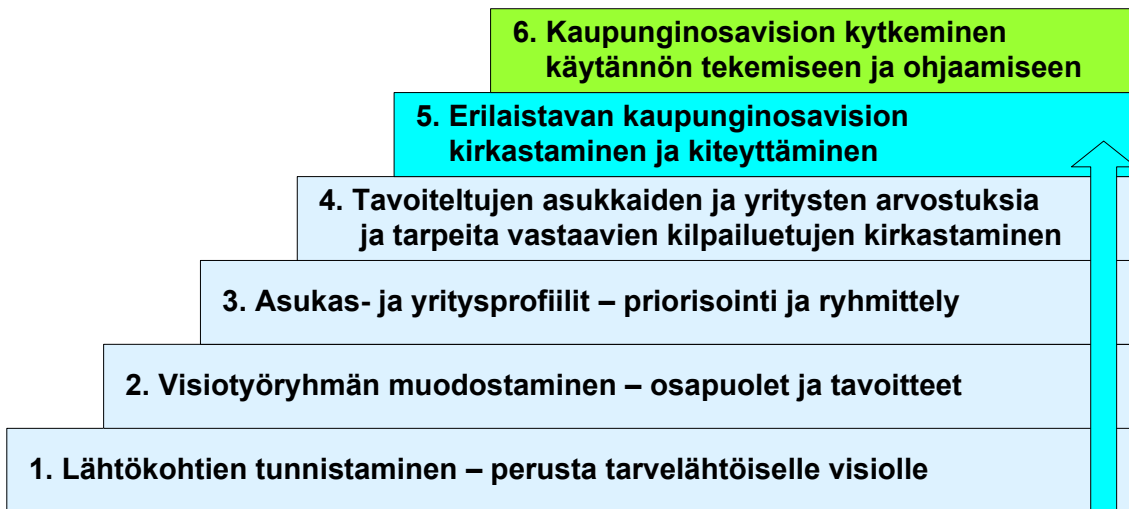
Demokraattinen vision rakentamisprosessi on erittäin suositeltava vaihtoehto alueellista visiota laadittaessa. Menetelmä tukee lainsäädännön henkeä varmistamalla osaltaan osapuolten kuulemismenettelyjä. Samalla se osallistaa potentiaalisia suunnittelu- ja toteuttajatahoja ja näin ollen varmistaa osapuolten sitoutumisen tavoiteltuun lopputulokseen. Avoin visioprosessi monipuolistaa aluekehityksen ja toteuttamisen osalta käytävää keskustelua. Prosessin avulla on myös mahdollista saada enemmän esille uusia innovaatioita ja paikallista luovuutta. Kaupunginosavision rakentamisen vaiheet on esitetty kuvassa 21. Vision laadintaprosessia on yksityiskohtaisemmin esitetty osaraportissa ”Visio kaupunginosan kehittämisen ohjaajana” (Riihimäki & Vanhatalo 2006).

Visiotyö tulisi aloittaa noin vuosi ennen asemakaavoitukseen ryhtymistä, jotta käytettävissä on tarpeeksi aikaa lähtötietojen keräämiseen, prosessointiin ja tuloksen kypsyttelyyn. Beyond Vuores -projektissa osapuolten näkemykset kerättiin haastattelututkimuksella. Muina lähtötietoina olivat lukuisat Vuoreksen ja Tampereen seudun kehittämistä koskevat tutkimukset ja selvitykset. Näiden pohjalta visiota työstettiin useissa työpajoissa osapuolten kanssa.

Visio tulisi olla pitkälle jäsentynyt, kun ryhdytään valitsemaan yrityksiä kumppanuuskaavoitukseen. Ajallisesti vision rakentamisprosessi yritysten kanssa voidaan käynnistää ennen kaavoituskumppaneiden valintaa (kuva 22). Osallistumishalukkaiden yritysten edustajat kutsutaan yhteisiin visiotyöpajoihin, joissa esitellään vielä avoinna oleva visio ja saadaan yritysten palautteet. Tällöin yritykset pääsevät perehtymään alueen tavoitteisiin ja samalla vision viimeistelyyn voidaan saada arvokasta palautetta ja uusia näke-



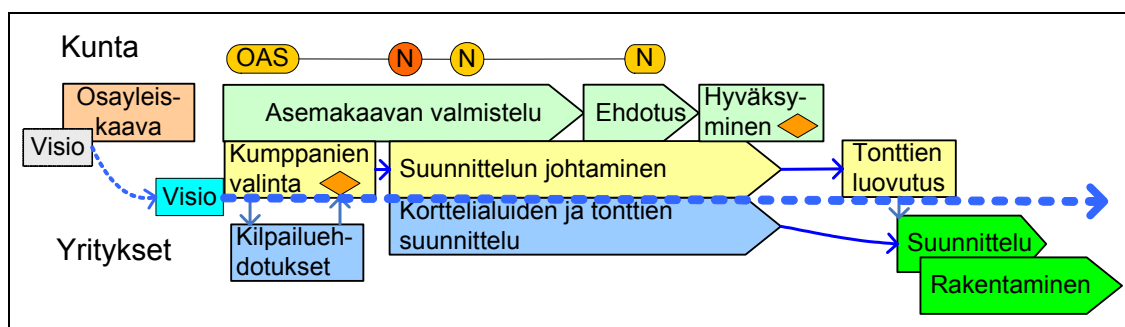
myksiä. Prosessin aikana osapuolet sitoutuvat yhteiseen visioon, mikä luo hyvät edellytykset halutun lopputuloksen saamiselle.



Kuva 21. Vision rakentaminen ja kytkentä käytäntöön.

Päätöksen vision hyväksymisestä käyttöön tekee kunnan päättävä taho, joka vaihtelee kunnittain. Vuoreksen vision vahvistivat Tampereen kaupungin suunnittelujaosto ja Lempäälän kunnan johtoryhmä, koska kysymyksessä on kahden kunnan yhteinen aluerakennushanke.

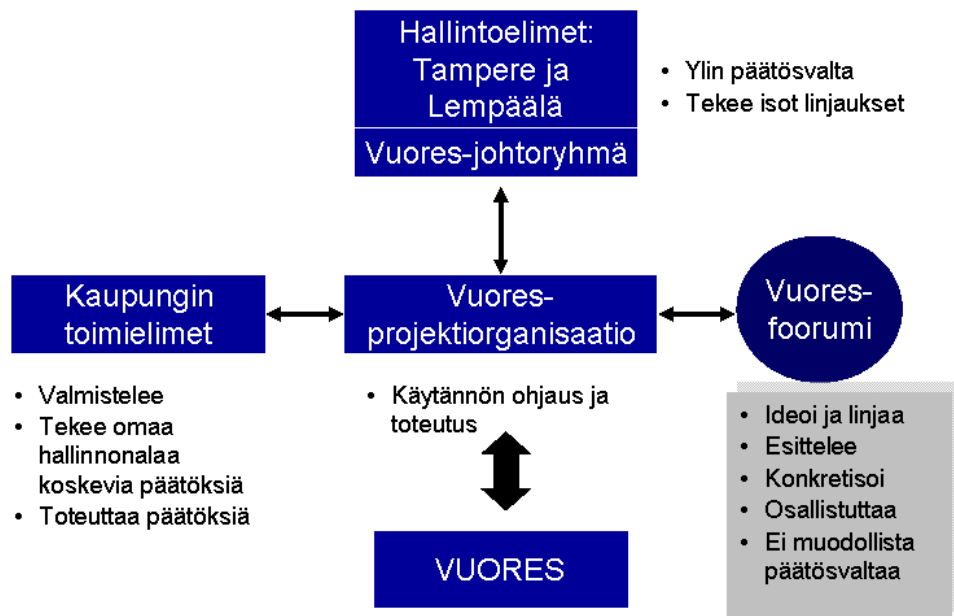
Laajoissa aluerakennuskohteissa, joissa kaavoitus tehdään useassa vaiheessa, voidaan myös vision laadinnassa edetä vastaavasti. Ison aluerakennuskohteen ensimmäiseksi kaavoitettava osa on tärkeä, koska siitä lähtee liikkeelle koko alueen brändin rakentuminen. Ennen ensimmäistä osakaavaa on perusteltua tuottaa koko aluetta koskeva visio ja tarkentaa sitä suunnittelukohteenä olevalle alueelle. Myöhemmin kaavoitettavilla alueilla visiota teemoitetaan ja tarkennetaan osa-aluekohtaisesti.



Kuva 22. Vision laadinnan ajoittaminen kumppanuuskaavoitusprosessissa.

Visio ohjaa kaupunginosan kehittymistä eri vaiheissa, myös rakentamisen jälkeen. Visio voi ilmentyä rakentamisen jälkeen mm. alueen palveluissa, markkinoinnissa sekä asuk-

kaiden yhteisöissä ja toiminnassa. Päätöksentekijöiden ja alueen kehittämisessä mukana olevien tahojen tehtävänä on määrittää ne osa-alueet, joiden avulla valittua visiota halutaan toteuttaa ja arvioida. Kaupunginosalle voidaan perustaa osallistamisen toteuttamiseksi eri osapuolista koostuva kaupunginosafoorumi. Vuoreksen osalta kaupunginosafoorumin tehtävää toteutti vuosien 2005–2006 aikana Beyond Vuores -projekti, jossa oli monipuolisesti edustettuna suunnittelu- ja toteutusvaiheen toimijoita.



Kuva 23. Vuoreksen kaupunginosafoorumin organisaatiokuva suunnittelu- ja toteutusvaiheen aikana.

Kaupunginosafoorumin valmistuttua jatkokehitystyön veturiksi voisi kasvaa projektiorganisaation tilalle ”Kaupunginosafoorumi Oy” tai vastaava kehitystyötä jatkava kaupunginosafoorumi. Kaupunginosafoorumissa olisivat edustettuina alueen asukkaat ja yrittäjät sekä kaupunki. Taulukossa 2 on esitetty kaupunginosafoorumin keskeiset tehtävät ja kokoonpano kaupunginosafoorumin elinkaaren eri vaiheissa.

Kaupunginosafoorumin toteutumista seuraavan foorumin tärkein tehtävä on suunnittelu ja toteutuksen mittaaminen. Selkeiden mittareiden asettamisella ja niistä viestimällä voidaan vaikuttaa ja ohjata tavoitteiden mukaista toteutusta. Vision toteutumista seurataan kaupunginosafoorumin johtoryhmässä ja foorumissa. Kunkin vaiheen tavoitteita ja niiden toteutumisen mittareita seurataan ja käydään läpi säännöllisesti. Foorumi ei tee varsinaisia päätöksiä poikkeamista, mutta:

- Kehottaa osapuolia poikkeamatilanteissa tekemään korjaavia toimenpiteitä.
- Raportoi tuloksista virallisille päätöksentekijöille.

Päätöksentekijät ja projektiorganisaatio toteuttavat tarvittavat korjaavat toimenpiteet.

Taulukko 2. Kaupunginosafoorumin tehtävät ja kokoonpano kaupunginosan kehityksen elinkaareissa.

Suunnittelu	Toteuttaminen	Jatkokehittäminen
<b>Tehtävät</b>		
Yhteisen kaupunginosavision synnyttäminen Kaavoitustyön tukeminen Toteutuksen toimintamallien ideointi Kaupunginosan tavoiteasetannan (toiminnalliset) tukeminen	Toimii epävirallisena kehittämisen ohjausryhmänä Seuraa ja ohjaa vision mukaista toteutusta Luo toimintakonsepteja ja toteuttajien välisiä yhteistyömalleja Markkinoinnin yhtenäistäminen	Luo pohjan pitkäjänteiselle kehittämiselle Ohjaa palvelukehitystä Toimii asukkaiden ja yritysten ”äänitorvena” ja edunvalvojana
<b>Kokoonpano</b>		
Kaupunki Kaupungin projektiorganisaatio Kaupunkilaiset (maanomistajat ja potentiaaliset asukkaat) Alueen toteuttamisesta kiinnostuneet toimijat Vuoreksen osalta ”Beyond Vuores” -projektin osallistujat	Kaupunki Kaupungin projektiorganisaatio Alueen tulevat asukkaat ja yrittäjät (esim. yhdistysten kautta) Eri vaiheissa mukana olevat toteuttajat Kaupunginosan palvelu Oy	Kaupunginosan palvelu Oy Kaupunki Alueen asukkaat ja yrittäjät (esim. yhdistysten kautta)

## 4.2 Toimivuus- ja laatuksiteerit kaavoituksessa sekä kumppaneiden valinnassa

ToimivuuSpohjaisessa kaavoituksessa rakennettavan alueen ominaisuudet määritetään erittelemättä teknisiä ratkaisuja. Näin kaavoittajan ehdottaman ratkaisun lisäksi tai sijasta voidaan löytää myös muita hyviä tapoja alueen laadukkaaseen toteuttamiseen ja käyttöön. Hyödyntämällä toteuttajapuolen näkemyksiä jo kaavoitusvaiheessa on mahdollista vähentää myöhempiä muutostarpeita ja siten nopeuttaa koko prosessia. Tavoitteena on paitsi kaavoitus-suunnittelu-rakentamisprosessin nopeuttaminen myös lopputuloksen laadun parantaminen ja innovatiivisten ratkaisujen löytäminen (Huovila et al. 2007).

ToimivuuSpohjaisessa kumppanuuskaavoituksessa ei tarvitse ennalta määrittää tarkasti esim. tulevaa rakennusoikeutta, rakennusten harjakorkeutta tai kattokaltevuuksia, julkisivumateriaalia, hallintomuotoa tai hintatasoa. Näitä voidaan haluttaessa asettaa – tai niitä voidaan käyttää apuna varmistamaan tilaajan tavoitteiden toteutumisen. Toisin sanoen kyseessä ei ole joko tai -valinta, vaan käytännön tilanteissa voidaan soveltaa toimivuuSpohjaista kaavoitusta siinä laajuudessa kuin se kulloinkin tarkoituksenmukaiselta tuntuu. Ideaalitapauksessa toteuttajat voivat löytää kaikkien osapuolten kannalta paremman ratkaisun kuin mihin kaavoittajan ratkaisu olisi ohjannut. Kunnan suunnittelu-yksiköillä täytyy säilyä päätösvalta, jotta vältytään huonoilta ratkaisuilta siinä tapauksessa, että tavoiteltava laatu ei toteuttajien suunnitelmilla toteudu.

Toimivuspohjaiseen kaavoittamiseen sisältyy useita haasteita. Näistä yksi on tavoitteiden asettaminen arkkitehtonista tai teknistä ratkaisua kuvaamatta. Toinen liittyy toimivuustavoitteita vastaavien ratkaisuehdotusten laadun todentamiseen. Lisäksi pelisääntöjen tulee olla selvät mm. kuulemismenettelyyn liittyen. Näin myös tilanteissa, joissa yleispiirteiltään kuvattuun hyväksytyyn ratkaisuun kohdistuu muutospaineita, joihin liittyviä yksityiskohtaisia ohjeita ei ole toimivuskriteerein esitetyssä kaavassa kuvattu. Teknisiin ratkaisuihin perustuvia laatuohjeita voidaan soveltaa esim. todentamaan toimivuspohjaista kaavoitusta seuraavien toteutusehdotusten tavoitteiden mukaisuus.

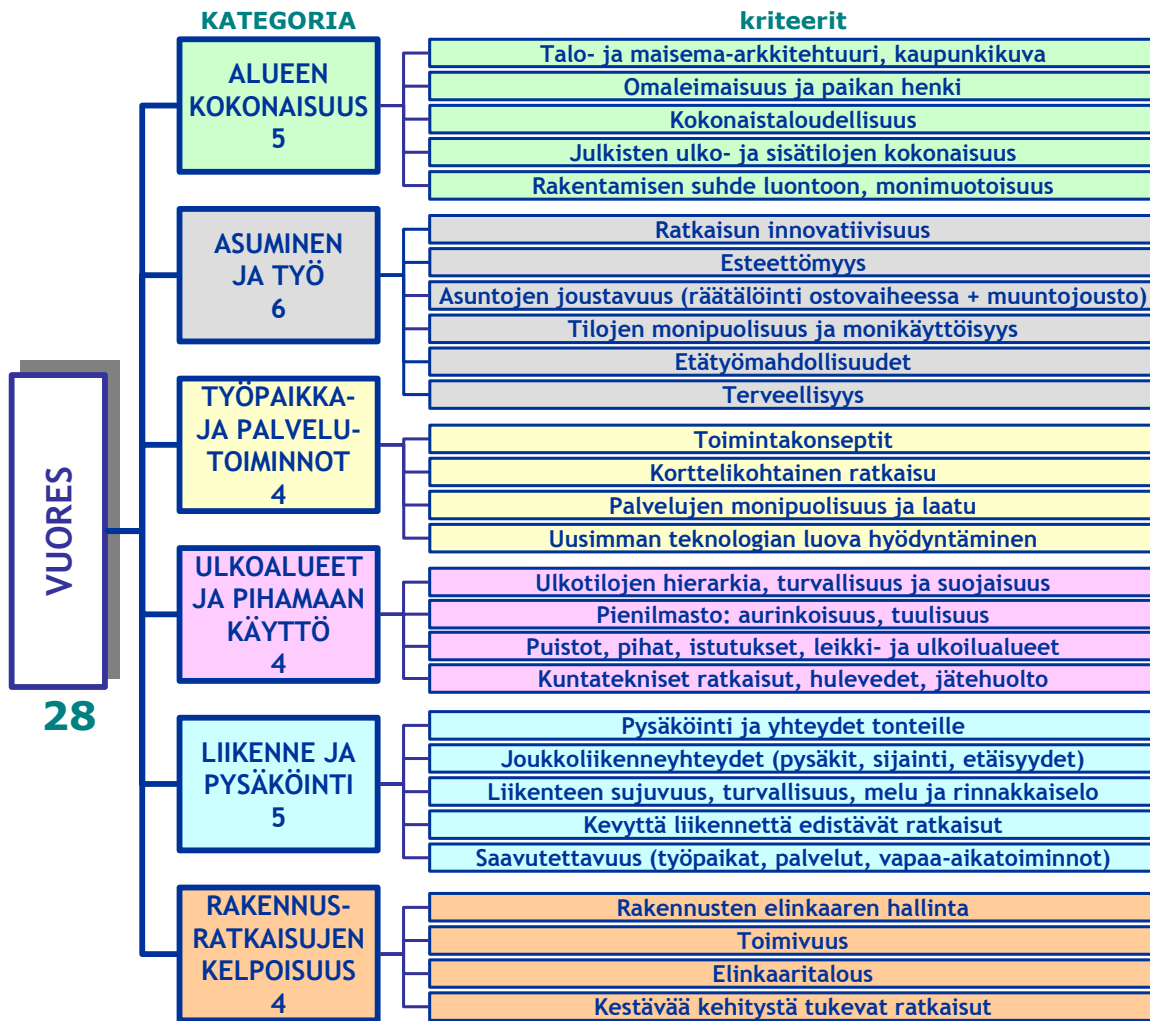
Beyond Vuores -projektissa kaavoituksen toimivuu- ja laatukriteerien määrittämisen lähtökohdina olivat yleisten Laadunarviointikriteerien kuvaus (Rauhala 2005a, 2005b), Vuoreksen alueella laaditut selvitykset, aiemmat tonttikilpailut sekä erilaiset lähinnä rakennustason toimivuuksien jäsentelyt. Tutkimushankkeen tuloksena syntynyttä visiokuvausta (Riihimäki & Vanhatalo 2006), laatusuunnitelmaa (Hynynen 2005) sekä laadunarviointikehikkoa (Lahti & Rauhala 2005) voitiin tarkastella samalla, kun laadittiin ”lisäarvo- ja visio-ohjatun aluerakentamisen” keskeiset laatukriteerit kokeiltaviksi Vuoreksen ensimmäiseksi rakennettavan Mäyränmäen alueen kehittämissivaiheen yhteydessä. Kriteereitä kehitettiin rinnan Mäyränmäen kilpailuohjelman kanssa hyödyntäen myös Mäyränmäen laatuohjeita (Virkki et al. 2005).

Vuoreksen keskeisten laatukriteerien (Lahti et al. 2005, 2006) ensisijaisena sovellus- ja kokeilukohteena olivat Vuoreksen ja sen eri osien kehittämishankkeet, mutta tavoitteena on myös näitä laajempi yleispätevyys. Tavoitteena oli kriteeristön jatkokehitettävyyden ja hyödyntäminen uusien alueiden tavoiteasetannassa, toteutusratkaisujen arvioinnissa sekä eri alueiden vertailu (benchmarking). Kriteeristössä mukana olevat yksittäiset kriteerit eivät rajaudu jyrkästi suhteessa toisiinsa, joten lievää toistoa esiintyy samoja teemoja käsiteltäessä. Kunkin kehityksen teema kuvattiin ensin yleisellä tasolla ja purettiin sen jälkeen 3–5 kriteeriksi. Kullekin kriteerille pyrittiin hakemaan yksi tai useampi mittari (kvantitatiivinen tai kvalitatiivinen), jota voidaan käyttää hyväksi arviointivaiheessa. Keskeiset laatukriteerit on yksityiskohtaisemmin kuvattu erillisessä Beyond Vuores -osaraportissa (Lahti & Rauhala 2005).

Ensi vaiheessa Vuoreksen kriteeristö jaettiin kuuteen pääkategoriaan:

- 1) alueen kokonaisuus (5 laatukriteeriä)
- 2) asuminen ja työ (6 laatukriteeriä)
- 3) työpaikka- ja palvelutoiminnot (4 laatukriteeriä)
- 4) ulkoalueet ja pihamaan käyttö (4 laatukriteeriä)
- 5) liikenne ja pysäköinti (5 laatukriteeriä)
- 6) rakennusratkaisujen kelpoisuus (4 laatukriteeriä).

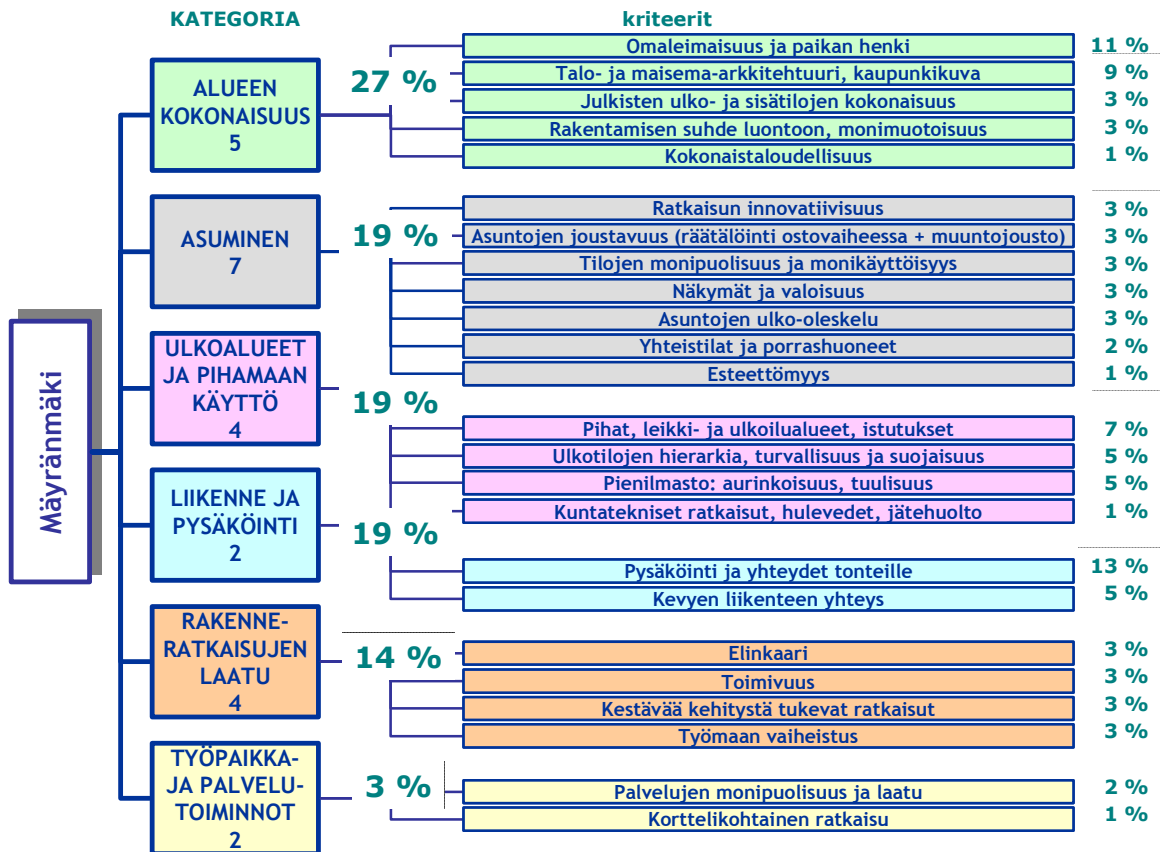
Näin laadittu systeemi koostui yhteensä 28 kriteeristä. Tämän katsottiin edustavan Vuoreksen alueelle sopivaa yleispätevää toimivuuksijäsenystä. Kriteerit on esitetty kuvassa 24.



Kuva 24. Vuoreksen laatukriteerit.

Ensimmäinen Vuorekseen rakentuva alue Mäyränmäki painottuu toiminnoiltaan asumiseen. Koska työpaikka- ja palvelutoimintojen merkitys kyseisellä osa-alueella ei ole suuri, päätettiin laatukriteereitä fokusoida Mäyränmäen alueeseen ja laatia näistä yksityiskohtaisempi kuvaus. Yhtenä metodina käytettiin monitavoiteoptimointiin perustuvaa päätösanalyysiohjelmalla (Seppälä & Huovila 2002, Huovila 2005b), jota esitellään tarkemmin tämän raportin asiakastarveosiossa luvussa 4.4.

Päätösanalyysiohjelmalla haettiin yhdessä Tampereen kaupungin asiantuntijoiden kanssa painoarvoja laatukriteereille tarkastellen systeemiä siten, että jokainen yksittäinen kriteeri oli toisistaan riippumaton. Näin saatujen painoarvojen pohjalta identifioitiin Mäyränmäen kannalta merkityksellisimmät menestystekijät ja toisaalta pystyttiin poistamaan tai yhdistämään siellä vähämerkityksisiä kriteereitä. Tuloksena päätösanalyysityöpajasta saatiin seuraavan kuvan mukaisesti, että omaleimaisuus ja paikan henki, talo- ja maisema-arkkitehtuuri, piha ja ulkoalueet sekä pysäköinti ja yhteydet tonteille nousivat tärkeimmiksi yksittäisiksi tekijöiksi aluetta kehitettäessä ja kaavoitettaessa (Huovila & Tamminen 2007).

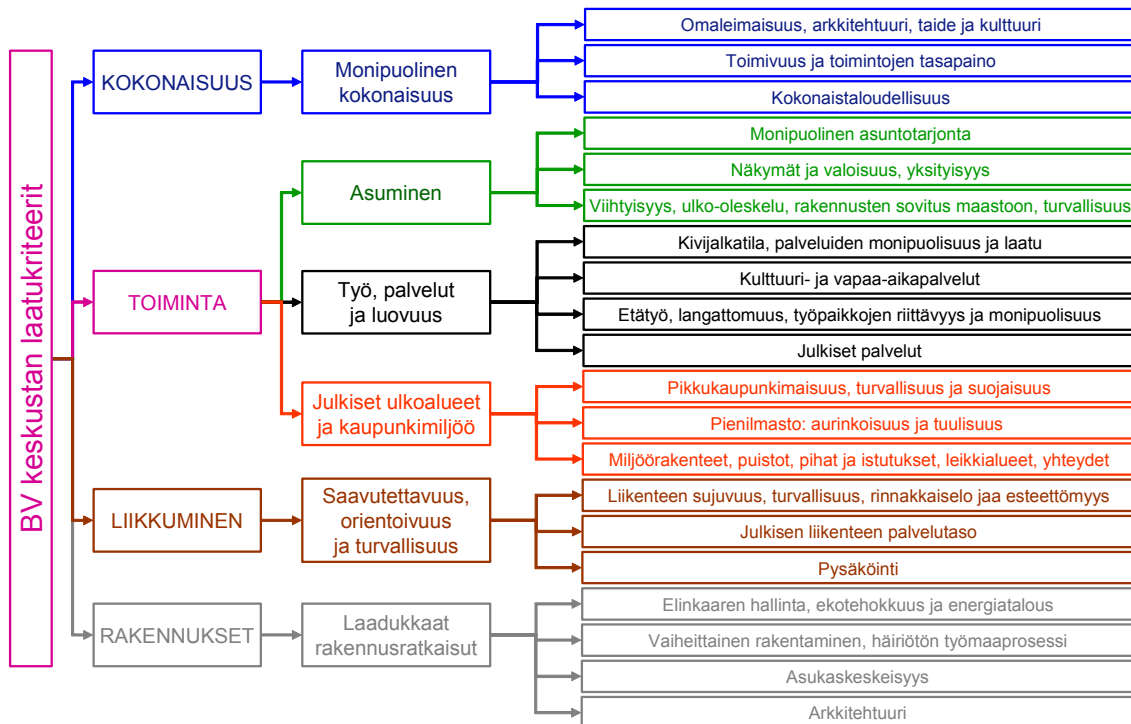


Kuva 25. Laatuksiteerien painoarvot Mäyränmäessä.

Seuraavassa vaiheessa kokemuksia painotuksesta hyödynnettiin Mäyränmäen kilpailuohjelmaa laadittaessa siten, että korkean painoarvon saaneita kriteereitä korostettiin ja toimivuuskategorioiden järjestyksessä seurattiin painotuksen tuloksia. Painoarvoja ei suoraan käytetty kilpailuehdotusten valinnassa, mutta osana arviointiryhmän toimintaa tarkasteltiin rinnalla myös painotusten vaikutusta.

Palaute laatuksiteerien laadinnasta, toteuttajien valintamenettelystä sekä päätösanalyysimenetelmän käytöstä Mäyränmäessä oli myönteistä. Siellä kilpailun voittaneiden ja tontteja saaneiden toteuttajien ratkaisuja pidettiin korkeatasoisina ja laadukkaina.

Myös Vuoreskeskuksen laatuksiteerejä tarkasteltiin systemaattisen toimivuusjäsentelyn pohjalta. Koska Vuoreskeskusta poikkesi Mäyränmäestä työpaikka- ja palvelutoiminnoissa (mm. kirkko), laatuksijäsentelyä muutettiin useiden kriteerien osalta. Tampereen kaupungin asiantuntijat olivat myös osittain vaihtuneet Mäyränmäen kriteerien määrittämisen jälkeen, ja uusilla osallistujilla oli paikoin vahvoja näkemyksiä tietyistä teemoista. Näin Vuoreskeskuksen seuraavassa kuvassa 26 esitettävä laatuksijäsentely (Lahti et al. 2006) ei ole täysin yhtenevä Vuoreskeskuksen yleisen laatuksikehyksen kanssa.



Kuva 26. Laatuksiteerien jäsentely Vuoreskeskuksessa.

Saatu palautetta Vuoreskeskuksen laatuksijäsenyyksien käytöstä on koottu oheiseen listaan:

- Uusia erottautumistekijöitä löydettiin Vuoreskeskusta.
- Painotuksen yhteydessä käyty keskustelu koettiin hyödylliseksi (vaikka painoarvoja ei tässä tapauksessa haluttu käyttää).
- Tarkastelunäkökulmaa voitaisiin rajata esimerkiksi huomioiden kohderyhmien erityistarpeet (kaupunki, toteuttajat jne.).

Vuoreskeskuksen laatuksiteerit (Mäyränmäki, Vuoreskeskus) on kuvattu yksityiskohtaisemmin Beyond Vuores -työraporteissa. Tietoa vietiin myös osaksi tämän raportin luvussa 6 kuvattavaan tiedonhallinta-alustaan. Laatuksiteereitä hyödynnettiin Vuoreskeskuksen osa-alueita kehitettäessä ja kaavoitettaessa. Kriteereitä voidaan soveltaa myös muiden alueiden kehittämiseen sekä Vuoreskeskuksen muilla osa-alueilla että muualla.

### 4.3 Kaavoitus- ja toteutuskumppaneiden valintatavat

Tässä luvussa esitetään prosessikuvaus kahdesta erilaisesta menettelytavasta kaavoitus- ja toteutuskumppaneiden valinnassa. Kyseiset menettelyt ovat sovelluksia kehitetyistä yleisistä valintamenettelyistä (Lahdenperä 2007), ja ne vastaavat Vuoreskeskuksessa toistaiseksi sovellettuja valintaprosesseja:

- Kaksivaiheista prosessia käytettiin Mäyränmäessä valittaessa kaavoituskumppaneita pientalovaltaiselle asuinalueelle.



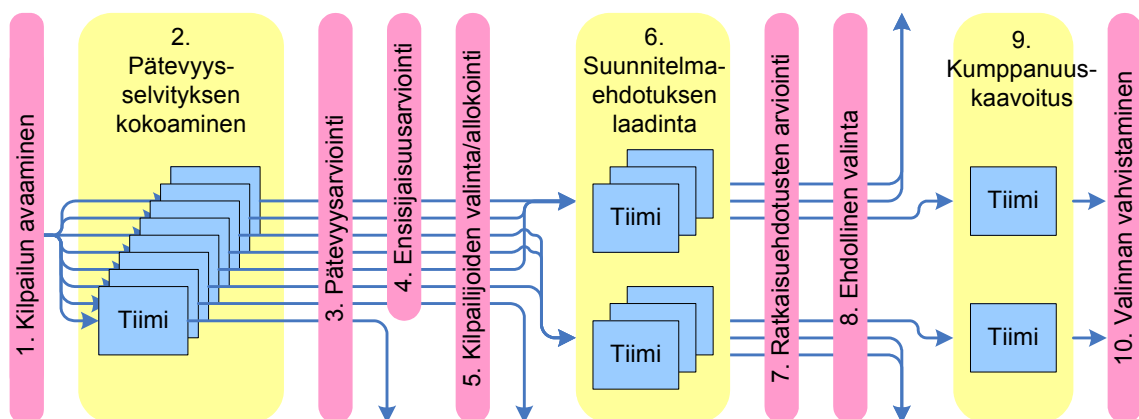
- Yksivaiheinen valinta oli käytössä Vuoreskeskuksen länsiosassa valittaessa kaavoituskumppaneita kerrostalovaltaiselle asuinalueelle.

Kyseessä on prosessien yksinkertaistettu kuvaus, joka paneutuu valinnan kulkuun ja siinä käytettyihin kriteereihin sekä prosesseista myöhemmin saatuihin kokemuksiin. Käytännössä prosessiin sisältyy esitettyjen tehtävien lisäksi myös muuta vuorovaikutusta, kuten tiedotus- ja kyselytilaisuudet, vastausmenettely, kriteeristön ja päätösmenetelmien valinta, yms. joita ei tässä yleisluontoisessa katsauksessa esitetä.

### 4.3.1 Kaksivaiheinen valinta: esivalinta ja suunnittelukilpailu

Määränmässä käytetyn valintaprosessin ideana oli sijoittaa parhaimmat ehdolle ilmoittautuneet toimijat rinnakkaisiin korttelikohtaisiin suunnittelukilpailuihin, joista kustakin parhaan suunnitelman tehnyt yritysryhmä valittiin kaavoituskumppaniksi kyseessä olevaan kortteliin. Kaksivaiheinen valintaprosessi on tarkemmin seuraava (kuva 27):

1. *Kilpailun avaaminen.* Asemakaavaluonnoksen valmistuttua ja korttelirakenteen muotouduttua kaupunki avasi kilpailun tiedottamalla siitä julkisesti. Kohdealueen suunnittelulle asetettavat tavoitteet, valintaprosessin kulku ja pelisäännöt, toteuttajille asetettavat vaatimukset ja valintakriteerit sekä suunnittelun ja tontinluovutuksen menettelyt kirjattiin kilpailuohjelmaan, joka oli saatavilla kaavoittajalta ja internetistä (Vuoresken Määränmäen korttelikilpailu 2005).
2. *Yritysryhmien muodostaminen.* Yritykset järjestäytyivät yritysryhmiksi. Yritysryhmät sopivat yhteistyömenettelystä periaatetasolla ja laativat osallistumishakemukset, joilla ne osoittivat olevansa päteviä palvelun tuottamiseen ja omaavansa taloudelliset ja muut edellytykset hankkeeseen ryhtymiseen. Yritysryhmät ilmoittivat samalla niiden korttelien ensisijaisuusjärjestyksen, joissa ne olivat kiinnostuneita osallistumaan kilpailuun.



Kuva 27. Esikarsinta ja suunnittelukilpailu vaiheittain -valinnan kokonaisprosessi.

3. *Pätevyysarviointi.* Kaupunki varmisti osallistumishakemuksensa toimittaneiden yritysryhmien kelpoisuuden kaavoitus- ja toteutuskumppaniksi asettamiensa vähimmäisvaatimustensa mukaisesti (taulukko 3, osa A). Kyseessä olivat helposti arvioitavat melko yksikäsitteiset seikat, jotka joko täyttyvät tai eivät täyty. Kriteerit liittyvät yhteiskunnallisten velvoitteiden hoitamiseen, taloudellisiin resursseihin ja tarvittavaan vähimmäiskokemukseen.
4. *Paremmuusarviointi.* Kaupunki asiantuntijoineen arvioi päteviksi todettujen yritysryhmien vahvuudet ennakkoon asettamiensa kriteerien perusteella, lähinnä yritysten ja henkilöiden aiempaan kokemukseen ja näyttöihin (taulukko 3, osa B) perustuen. Suunnittelua ei vaiheessa edellytetty, vaan arvioitavina ovat näytöt ja resurssit. Arvioinnissa tunnistettiin ominaisuuksien aste-erot siten, että yritysryhmät voitiin asettaa paremmuusjärjestykseen.
5. *Kilpailijoiden valinta.* Kaikki ilmoittautuneet valittiin mukaan ja kilpailijat sijoitettiin suunnittelukilpailuihin siten, että kuhunkin rinnakkaiseen kilpailuohjelmassa mukana olevaan kortteliin tuli pääsääntöisesti kolme yritysryhmää. Kilpailijat valittiin korttelikohtaisesti kilpailuihin paremmuusjärjestyksessä yritysten ennakkoon ilmoittamia prioriteetteja noudattaen.
6. *Suunnitelmaehdotuksen laadinta.* Kilpailevat yritysryhmät laativat suunnitelmaehdotuksen siihen kortteliin, johon ne oli nimetty kilpailijoiksi. Ehdotus kehitettiin tekniseksi ja toiminnalliseksi periaateratkaisuksi, jonka perusteella kohteen arkkitehtoninen ratkaisu oli ymmärrettävissä ja arvioitavissa. Aineisto koostui mm. asemapiirroksista ja rakennusten julkisivu- ja pohjapiirroksista sekä suunnitelmaehdotusta parhaiten ilmentävistä perspektiivikuvista ja yleisselosteesta.
7. *Suunnitelmaehdotusten arviointi.* Kaupungin asettama arviointiryhmä kävi läpi saamansa ratkaisuehdotukset ja arvioi ne kilpailuohjelmassa esitetyn kriteeristön perusteella (taulukko 3, osa C). Kilpailevat suunnitelmaehdotukset asetettiin paremmuusjärjestykseen.
8. *Kumppanin valinta.* Kilpailu tuotti onnistuneita ehdotuksia, ja kunkin korttelin kaavoitus- ja toteutuskumppaniksi valittiin pääsääntöisesti kyseisessä suunnittelukilpailussa parhaiten menestynyt yritysryhmä. Alueen kehittäminen kokonaisuutena kuitenkin puolsi yhden korttelin osalta toiseksi parhaan suunnitelman (yritysryhmän) valintaa. Se myös valittiin, mutta tällöin kilpailun voittajalle luovutettiin rakennusoikeutta toisaalta kilpailukortteleiden lähituntumasta.
9. *Kumppanuuskaavoitus.* Kaupunki ja valituksi tulleet yritysryhmät jatkoivat korttelien suunnittelua tavoitteenaan suunnitelman kehittäminen ja asemakaavaehdotus. Työssä yhdistyi kaavoittajan näkemys, toteuttajien markkinatuntemus ja tuotantoosaaminen siten, että samalla rinnakkaisten korttelien suunnittelua ohjattiin ja tarkasteltiin kokonaisuutena parhaan mahdollisen tuloksen aikaansaamiseksi. Suunnittelu eteni suotuisasti.

Taulukko 3. Esikarsinta ja suunnittelukilpailu vaiheittain -kriteeristöt.

<b>A. Pätevyyden osoittaminen: Minimivaatimukset</b>	
Lainsäädännölliset velvoitteet	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• yritys on merkitty kauppa- ja ennakkoperintärekisteriin</li> <li>• yritys on rekisteröity arvonlisäverotilittäjä</li> <li>• yritys on hoitanut verovelvoitteet ja työntekijöiden eläkemaksut</li> </ul>	
Kyvykkyyden ja tekniset edellytykset	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• referenssihankkeisiin perustuvat pätevyys toimialalla</li> </ul>	
Taloudelliset edellytykset	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• tilinpäätöksen mukaan oma pääoma on vähintään 50 % osakepääomasta</li> <li>• aiemman toiminnan liikevaihto riittävä suhteessa kilpailtavan kohteen laajuuteen</li> </ul>	
<b>B. Pätevyyden osoittaminen: Paremmuusarviot</b>	<b>100 %</b>
Suunnitteluosaaminen	40 %
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Suunnittelijan kokemus ja referenssit</li> <li>• Suunnittelijan julkaistut kohteet</li> <li>• Suunnittelijan kilpailumenestys</li> </ul>	
Toteutusosaaminen	20 %
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toteuttajan kokemus ja referenssit</li> </ul>	
Tuotannolliset edellytykset	20 %
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tuotannonohjauksen taso</li> <li>• Osapuolten kehitystoiminta</li> <li>• Osapuolten keskinäinen yhteistyö</li> </ul>	
Resurssit	20 %
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Resurssit ja resurssiriskit</li> </ul>	
<b>C. Suunnitelmaehdotus: Paremmuusarviot</b>	<b>100 %</b>
Kokonaisratkaisu	25 %
<ul style="list-style-type: none"> <li>• omaleimaisuus</li> <li>• arkkitehtuuri</li> <li>• julkinen tila</li> <li>• rakentamisen suhde luontoon</li> </ul>	
Asuminen	25 %
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ratkaisun innovatiivisuus</li> <li>• asuntojen joustavuus</li> <li>• tilaratkaisujen monipuolisuus</li> <li>• näkymät ja valoisuus</li> <li>• asuntojen ulko-oleskelu</li> </ul>	
Ulkoalueet ja pihamaan käyttö	16,7 %
<ul style="list-style-type: none"> <li>• pihat, leikkialueet, istutukset</li> <li>• ulkotilojen hierarkia, turvallisuus ja suojaisuus</li> <li>• pienilmasto (mm. aurinkoisuus ja tuulisuus)</li> <li>• hulevesien ekologinen käsittely</li> </ul>	
Liikenne ja pysäköinti	16,7 %
<ul style="list-style-type: none"> <li>• pysäköinti ja yhteydet tontille</li> <li>• kevyen liikenteen yhteydet</li> <li>• korttelialueiden sisäinen liikenne</li> </ul>	
Rakennukset	16,7 %
<ul style="list-style-type: none"> <li>• elinkaariajattelu</li> <li>• toimivuus</li> <li>• kestävä kehitys tukevat ratkaisut</li> <li>• vaiheittain rakentaminen</li> </ul>	

10. *Valinnan vahvistaminen.* Kun yhteistyössä aikaansaatu asemakaavaluonnos on hyväksytty ja lainvoimainen, syntyvät edellytykset tonttijaon vahvistamiselle ja edelleen tonttien luovuttamiselle suunnitteluprosessissa mukana olleille kaavoituskumppanille. Tontit joko myydään tai vuokrataan yritysten toiveiden mukaisesti. Luovutusehtoihin sisältyvät ehdot kilpailutyön ja kaupungilla hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesta rakentamisesta.

Edellä esitettyä valintaprosessia käytettiin Vuoreksen Mäyränmäen pientalovaltaisen asuntoalueen viiden asutuskorttelin kaavoituskumppanien valinnassa. Kyseessä oli viisi rinnakkaiskilpailua, joissa oli rakennusoikeutta 3 500–7 500 k-m<sup>2</sup> (Palkintolautakunnan arvostelupöytäkirja 2005).

Kilpailuun ilmoittautui 14 yritysryhmää, joista kaikki katsottiin esivalinnassa päteviksi, ja ne saivat kilpailupaikan. Kuhunkin korttelikohtaiseen kilpailuun valittiin kolme yritysryhmää, mutta yhteen kilpailuun osallistujia tuli neljä. Kaksi yritystä osallistui kahden eri korttelin kilpailuun, joten yhteensä suunnitelmaehdotuksia toimitettiin 16 kappaletta. Arviointiryhmä arvosteli ehdotuksen nimimerkein. Kolmessa korttelissa parhaaksi arvioitun suunnitelman toimittanut yritysryhmä valittiin kaavoituskumppaniksi. Yhdelle toiseksi sijoittuneelle yritysryhmälle etsittiin kortteli aivan kilpailualueen vierestä.

Yhdessä korttelissa valituksi tuli erinomaiseksi arvioitu toiseksi sijoittunut ehdotus, koska sen katsottiin liittyvän kaupunkikuvallisesti paremmin rinnakkaiskorttelien ratkaisuihin. Parhaimmaksi arvioidulle yritysryhmälle osoitettiin kuitenkin rakennutettavaksi toinen kortteli kilpailualueen välittömästä läheisyydestä. Viidennessä kilpailussa mitään suunnitelmaehdotusta ei katsottu toteutuskelpoiseksi, vaan kortteli palautettiin kaavoitusvalmisteluun, jossa sen käyttötarkoitus myös lopulta muuttui.

Kilpailun jälkeen kaikkien valittujen yritysryhmien kanssa jatkettiin suunnittelua. Suunnittelukilpailun tuloksena koettiin saadun hyviä suunnitelmia, joiden nähtiin edelleen parantuneen merkittävästi vielä jatkosuunnittelun aikana. Lopputuloksena syntyi alueta-solla monimuotoinen suunnitelma, joka nähtiin rikkautena ja johon ilman kilpailullista kumppanuusmenettelyä ei olisi päästy. Kaksivaiheisen valinnan vahvuuksia ja heikkouksia verrattuna yksivaiheiseen vaihtoehtoon on arvioitu taulukossa 4.

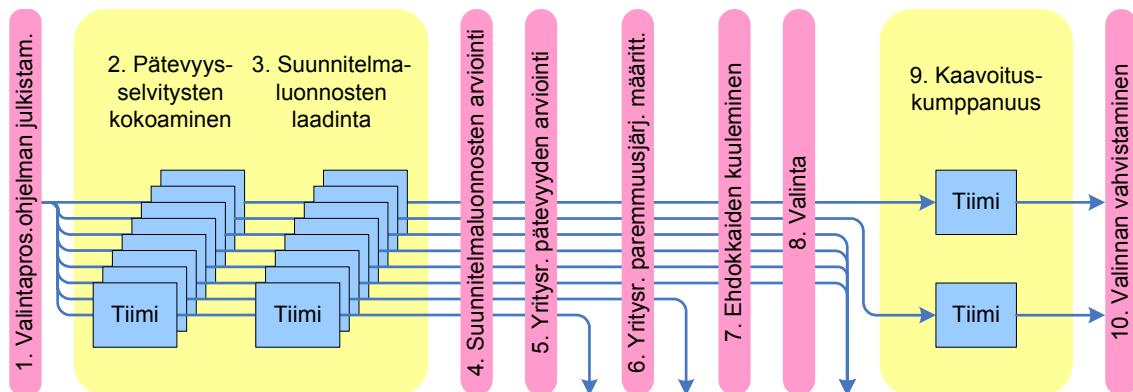
*Taulukko 4. Esikarsinta ja suunnittelukilpailu vaiheittain -mallin arviointi.*

<b>Vahvuudet</b>	<b>Heikkoudet</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• kelpoisuutta arvioiva erillinen esivalintavaihe mahdollistaa karsinnan ja kilpailijamäärän rajoittamisen</li> <li>• rajoitettu kilpailijamäärä nostaa voittamismahdollisuutta ja pienentää suunnittelun kokonaistyöpanosta</li> <li>• yksityiskohtaiset kilpailusuunnitelmat esittelevät hyvin suunnitteluehdotuksia</li> <li>• korttelikohtaisesti tehdyt kilpailuehdotukset on jo valmiiksi sovitettu kohdekortteleihin</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kaksivaiheinen valintaprosessi on raskaampi ja hitaampi kuin yksivaiheinen valintaprosessi</li> <li>• pitkälle viedyt kilpailusuunnitelmat vaativat yritysryhmiltä suuren suunnittelupanostuksen</li> <li>• rinnakkaisissa kilpailuissa korvattavuus on vaikeaa, mikäli jokin kilpailu ei tuota hyviä suunnitteluratkaisuja</li> </ul>

### 4.3.2 Yksivaiheinen valinta: Pätevyys ja ehdotus yhdessä

Vuoreskeskuksessa käytetyn valintaprosessin ideana oli valita parhaimmat ilmoittautuneet toimijat kaavoituskumppaneiksi rinnakkaisiin kortteleihin suoraan yhdellä kilpailukierroksella. Paremmuutta arvioidaan toteutusehdotuksen ja myös aiempien näyttöjen perusteella. Yksivaiheinen valintaprosessi on tarkemmin seuraava (kuva 28):

1. *Kilpailun avaaminen.* Asemakaavaluonnoksen valmistuttua ja korttelirakenteen muotouduttua kaupunki avasi valintaprosessin tiedottamalla siitä julkisesti. Kohdealueen suunnittelulle asetettavat tavoitteet, valintaprosessin kulku ja pelisäännöt, toteuttajille asetettavat vaatimukset ja valintakriteerit sekä suunnittelun ja tontinluovutuksen menettelyt kirjattiin valintaprosessin ohjelmaan, joka oli lunastettavissa kaupungilta (Valintaprosessin ohjelma 2006).
2. *Pätevyyselvitysten kokoaminen.* Yritykset järjestäytyivät yritysyryhmiksi ja laativat osallistumishakemukset, joilla ne osoittivat olevansa päteviä palvelun tuottamiseen ja omaavansa taloudelliset ja muut edellytykset hankkeeseen ryhtymiseen. Yritysyhmät ilmoittivat samalla niiden korttelien ensisijaisuusjärjestyksen, joissa ne olivat kiinnostuneita eri kortteleiden toteutuksesta.
3. *Suunnitelmaluonnosten laadinta.* Kaikki kilpailevat yritysyhmät laativat osallistumishakemukseen sisällytetyn suunnitelmaluonnoksen ja mahdollisia toteutusideoita sisältävän ehdotuksen yhteen ja samaan nimettyyn kortteliin riippumatta omista kortteliprioriteeteistaan. Aineisto koostui mm. asemapiirroksista ja julkisivu- ja pohja- ja leikkauspiirroksista. Selosteen tuli kuvata myös toteutuksen vaiheistukseen ja sopimusjärjestelyihin mahdollisesti tehtävät ehdotukset.
4. *Suunnitelmaluonnosten arviointi.* Kaupungin asettama arviointiryhmä kävi läpi saamansa ratkaisuehdotukset ja arvioi ne kilpailuohjelmassa esitetyn kriteeristön mukaisesti (taulukko 5, osa C). Kilpailevat suunnitelmaehdotukset asetettiin paremmuusjärjestykseen osa-alueiden arvioinneista koostuvan kokonaisarvion mukaisesti. Ehdotukset arvioitiin nimimerkein.



Kuva 28. Pätevyys ja ehdotus yhdessä -valinnan kokonaisprosessi.

5. *Yritysryhmien pätevyysarviointi.* Kaupunki varmisti osallistumishakemuksensa toimittaneiden yritysryhmien kelpoisuuden kaavoitus- ja toteutuskumppaniksi asettamiensa vähimmäisvaatimusten mukaisesti (taulukko 5, osa A). Kyseessä olivat helposti arvioitavat yksikäsitteiset seikat, jotka joko täyttyvät tai eivät täyty. Kriteerit liittyvät yhteiskunnallisten velvoitteiden hoitamiseen, taloudellisiin resursseihin ja tarvittavaan vähimmäiskokemukseen.
6. *Yritysryhmien paremmuuden määrittäminen.* Kaupunki asiantuntijoineen arvioi suunnitelmaehdotusten osalta tasaväkisten ja päteviksi todettujen yritysryhmien vahvuudet suhteessa ennakkoon asettamiinsa kriteereihin, lähinnä yritysten ja henkilöiden aiempaan kokemukseen ja näyttöihin (taulukko 5, osa B). Arvioinnissa tunnistettiin ominaisuuksien aste-erot siten, että yritysryhmät voitiin arvioinnin valmistuttua asettaa paremmuusjärjestykseen.
7. *Ehdokkaiden kuuleminen.* Suunnitelmaluonnoksen arvioinnin ja sitä tarkentavan yritysryhmien paremmuusarvioinnin perusteella potentiaalisimmat yritysryhmät kutsuttiin kuultaviksi. Tilaisuus sisälsi ehdotuksen esittelyn, jossa yritysryhmällä oli mahdollisuus tuoda esiin ideoidensa vahvuuksia jättämänsä ehdotusmateriaalin puitteissa. Samalla varmistuttiin, että arviointilautakunnalla on oikea tulkinta ehdotuksen sisällöstä. Kuulemisen perusteella arviointeja tarkistettiin osittain.
8. *Kumppanin valinta.* Lopullisen paremmuusjärjestyksen selvittyä parhaat yritysryhmät valittiin toteuttamaan kortteleita. Yritysryhmän valintaan tiettyyn kortteliin vaikutti sekä ehdotuksen kelpoisuus että kaupunkikuvallinen sopivuus.
9. *Kumppamuuskaavoitus.* Kaupunki ja valituksi tulleet yritysryhmät jatkavat korttelien suunnittelua tavoitteenaan suunnitelman kehittämisen ja asemakaavaehdotus. Työssä yhdistyivät kaavoittajan näkemys, toteuttajien markkinatuntemus ja tuotanto-osaaminen sekä sidosryhmien kuuleminen siten, että samalla rinnakkaisten korttelien suunnittelua ohjataan ja tarkastellaan kokonaisuutena parhaan mahdollisen tuloksen aikaansaamiseksi.
10. *Valinnan vahvistaminen.* Kun yhteistyössä aikaansaatu asemakaavaluonnos on hyväksytty ja lainvoimainen, syntyvät edellytykset tonttijaon vahvistamiselle ja edelleen tonttien luovuttamiselle suunnitteluprosessissa mukana olleille kaavoituskumppanille. Tontit joko myydään tai vuokrataan kumppanien toiveiden mukaisesti. Luovutusehtoihin sisällytetään ehto kilpailutyön ja kaupungilla hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesta rakentamisesta.

Edellä esitettyä kaavoituskumppanin valintaprosessia käytettiin Vuoreksen keskustassa liiketiloja sisältävien asuntokorttelien kumppanien valinnassa. Kyseessä oli viiden korttelin yhdistetty kilpailu siten, että kaikki osallistujat tekivät ehdotuksensa vain yhteen valintaohjelmassa nimettyyn kortteliin. Valinnassa ehdokkailta pyydettyä suunnitelmaluonnos tuli olla nimettyyn kortteliin sovitettu. Menettely parantaa suunnitelmaluonnosten vertailtavuutta. Valintaprosessin yhteydessä järjestettiin myös osapuolten kuuleminen osana yritysryhmien ensisijaisuuden ja konsepti-ideoiden arviointia.



*Taulukko 5. Pätevyys ja ehdotus yhdessä -valinnassa käytetyt kriteeristöt.*

<p><b>A. Pätevyyselvitys: Minimivaatimukset</b></p> <p>Lainsäädännölliset velvoitteet</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• yritys on merkitty kauppa- ja ennakkoperintärekisteriin</li> <li>• yritys on rekisteröity arvonlisäverotilittäjä</li> <li>• yritys on hoitanut verovelvoitteet ja työntekijöiden eläkemaksut</li> </ul> <p>Kyvykkyys ja tekniset edellytykset</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• referenssihankkeisiin perustuva pätevyys toimialalla</li> </ul> <p>Taloudelliset edellytykset</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• tilinpäätöksen mukaan oma pääoma on vähintään 50 % osakepääomasta</li> <li>• aiemman toiminnan liikevaihto riittävä suhteessa kilpailtavan kohteen laajuuteen</li> </ul>
<p><b>B. Pätevyyselvitys: Paremmuusarviot</b></p> <p>Suunnitteluosaaminen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kokemus ja referenssit, erityisesti vastuusuunnittelijan osalta</li> <li>• kilpailumenestys ja julkaistut kohteet, erityisesti vastuusuunnittelijan osalta</li> </ul> <p>Toteutusosaaminen (rakennuttajan/toteuttajan arviointi)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kokemus, referenssit ja aiempien kohteiden asiakaspalaute</li> <li>• Tuotannonohjaus ja laadunvarmistus</li> </ul>
<p><b>C. Suunnitelmaluonnos: Paremmuusarviot</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kaupunkikuvallinen kokonaisnäkemys ja alueen identiteettiä luovat ominaisuudet</li> <li>• liike-, toimisto- ja muiden palvelutilojen toiminnallisuus ja kaupunkimainen sovitus</li> <li>• asumisratkaisujen tuoreus ja asuntojakauman monipuolisuus</li> <li>• paikoitusjärjestelyjen sovittaminen muiden pihatoimintojen kanssa</li> <li>• suunnitelmaluonnoksen ja toteutusideoiden toteuttamis- ja kehittämiskelpoisuus</li> </ul>

Kilpailun ratkaisun jälkeen kaikkien valittujen yritysryhmien kanssa jatketaan suunnitteluyhteistyötä. Yksivaiheisen valinnan vahvuuksia ja heikkouksia suhteessa kaksivaiheiseen vaihtoehtoon on arvioitu taulukossa 6.

*Taulukko 6. Pätevyys ja konseptiehdotus yhdessä -mallin arviointi.*

Vahvuudet	Heikkoudet
<ul style="list-style-type: none"> <li>• yksivaiheinen valintaprosessi on kokonaisuutena kevyempi ja nopeampi kuin kaksivaiheinen valintaprosessi</li> <li>• kevyinä pidetyt kilpailuvaiheen suunnitelmat alentavat suunnittelukustannuksia</li> <li>• yhteen nimettyyn kortteliin tehtävä ehdotus parantaa vertailtavuutta ja edistää kokonaisuutena parhaiden yritysten valintaa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• suunnitelmaehdotusten teettäminen kaikilla ilmoittautuneilla voi merkitä paljon työtä, jota ei kohteessa tulla hyödyntämään</li> <li>• epävarmuus kilpailijoiden määrästä tuo epä-tietoisuuden voittamisen odotusarvosta, mikä voi vaikuttaa kilpailuhalukkuuteen</li> <li>• kevyinä laaditut suunnitelmaehdotukset eivät välttämättä anna kunnon kuvaa ratkaisujen lopullisesta toimivuudesta</li> <li>• jos korttelit eroavat paljon toisistaan, eivät suunnitelmaehdotukset välttämättä sovellu suoraan kaikkiin kortteleihin</li> </ul>

## 4.4 Asukas- ja asiakastarpeen selvittäminen, dokumentointi ja hallinta

Rakennusala on kritisoitu siitä, että yksilölliset asiakastarpeet huomioidaan heikosti tuotantosuuntautuneessa rakennusprosessissa. Eurooppalaisten rakennusalan yritysten yhdessä laatimassa tulevaisuuden strategisessa agendassa (ECTP, 2005) päätavoitteiksi on tunnistettu:

- vastaavuus asiakkaiden tarpeisiin (*Meeting Client /User Requirements*)
- kestävään kehitykseen pyrkiminen (*Becoming Sustainable*).

Keinoina näihin tavoitteisiin pääsemiseksi on toimialalla esitetty muutoksia toimintatavoissa ja panostamalla osaamiseen ja asiakasrajapinnan hallintaan (*Transforming the Sector: developing a knowledge-based, client driven construction process...*).

Suomessa laaditussa Visiotyössä (Visio 2010, 2005) asiakaslähtöisyyttä on kuvattu tulevaisuuden menestystekijänä (ks. kuva 29). Visio 2010 -raportissa todetaan, että asuntomarkkinoilla ollaan vähitellen siirtymässä tuotantokeskeisyydestä palveluhenkisyteen ja asiakastarpeita selvitetään ja analysoidaan yhä huolellisemmin etukäteen. Visio 2010 johtoryhmän puheenjohtaja Lauri Ratian mukaan ”Asiakaslähtöisiä palveluprosesseja ja -ratkaisuja on kyettävä luomaan vieläpä jo tiedostamattomiin asiakastarpeisiin. Varmimminkin menestyvät ne, jotka reagoivat nopeimmin jo heikkoihinkin muutossignaaleihin.”



Kuva 29. Meneillään olevan rakennemuutoksen seurauksena asuntomarkkinat toimivat asiakkaiden ehdoilla (Visio 2010, 2005).

Myös useissa Tekesin teknologiaohjelmissa asiakaslähtöisten toimintatapojen kehittämiseen on varattu oma osionsa. Tässä Sara-ohjelmaan kuuluneessa hankkeessa kuvattiin menettelytapoja rakennetun ympäristön asiakasvaatimusten määrittelyyn ja hallintaan. Näillä tarkoitetaan päätöksenteon tueksi rakentamisen elinkaari-prosessin eri vaiheissa käytettäviä työkaluja ja menetelmiä, joita jäsenneltiin seuraavasti:

- asiakastarpeiden selvittäminen ja niiden tulkinta toimivuusvaatimuksiksi

- toimivuusvaatimusten priorisointi ja teknisten ratkaisujen valinta
- parivertailu ja monitavoitteinen päätöksenteko
- systemaattinen käyttäjäpalautteen hyödyntäminen
- prosessien optimointi
- tarkistuslistojen käyttö.

Asiakasvaatimusten hallinnan kannalta keskeisinä menettelytapoina esitettiin vaatimusten asettamiseen (*EcoProP*), tavoitteiden priorisointiin (*QFD*), päätösanalyysiin (*Hipre*) sekä käyttäjäkyselyyn (*Arkkikone*) liittyviä sovelluksia. Nämä työkalut ovat luonteeltaan generisiä, joten niiden pohjaksi voidaan ottaa mikä tahansa erikseen kuvatuista tarkistuslistoista tai kehittää uusi, paremmin tarkoitukseen sopiva. Näiden *value management*-työkalujen (kuva 30) avulla pyritään lisäämään arvoa loppuasiakkaalle prosessin aikana. Termille ei ole vakiintunutta suomenkielistä vastinetta, eri yhteyksissä saatetaan puhua arvojohtamisesta tai arvohallinnasta.

**Työkaluja päätöksenteon tueksi**

	Kaavoitus	Suunnittelu	Rakentaminen	Käyttö
<b>Value Management</b>				
<b>Systemaattinen käyttäjäpalaute</b>	2	3		1
<b>Tarkistuslistat (esim. Laatu Vuores)</b>	2	1		3
<b>Vaatimustenhallinta</b>	3	1	2	
<b>Value Engineering</b>				
<b>QFD Laatatulo</b>		2	1	3
<b>Monitavoitteinen päätöksenteko</b>	1	3		2
<b>Prosessin Optimointi</b>				
<b>Design Structure Matrix</b>		2	1	3

**RAKENNETUN YMPÄRISTÖN ELINKAARENAIKAINEN TOIMIVUUS**

Kuva 30. Esimerkkejä päätöksentekoa tukevista asiakaslähtöisistä työkaluista rakennetun ympäristön elinkaarenaikaisessa hallinnassa.

Prosessityökalujen tarkoituksena on vähentää prosessin aikana tapahtuvia häiriöitä ja sitä kautta tukea asiakasvaatimusten säilymistä hankkeessa. Tarkistuslistoilla tarkoitetaan jäsenneiltyjä ominaisuusluetteloita, joita voidaan käyttää apuna asiakkaiden tarpeiden selvittämisessä. Beyond Vuores -tutkimushankkeessa laadittiin Vuoreksen osaluueille toimivuuskriteereitä, joita voidaan pitää laatuominaisuuksien tarkistuslistoina.

Edellä kuvatut asiakasvaatimusten määrittelyn ja hallinnan työkalut ovat yksinkertaisia erillissovelluksia, joita on vain joiltain osin integroitu (esim. VTT ProP → EcoProP → QFD). Työkalujen käytöstä on kokemuksia lähinnä rakennustason hankkeista. Ainakin osa niistä soveltunee hyvin myös aluekehitykseen ja korttelitasolle. Työkalujen avulla pyritään tukemaan lopputuotteen toimivuudelle asetettavien tavoitteiden dokumentointia ja niiden toteutumisen varmistamista kohteen elinkaaren eri vaiheissa.

Painopiste on asiakastarpeiden tunnistamisessa sekä tavoiteasetannassa. Pyrkimyksenä on, että mahdolliset muutokset tavoitteisiin voitaisiin tehdä niin aikaisin prosessissa kuin mahdollista, jolloin muutoksista seuraavat kustannus- ja aikatauluvaikutukset pysyisivät pieninä. Valittujen teknisten ratkaisujen tiedonhallintaa (esim. tuotetiedon siirtoa IFC-muodossa) ei tässä yhteydessä käsitelty. Vaatimusten asetannan kattavia mallipohjaisia (BIM) sovelluksia ei vielä ole käytössä, ja tuotteiden toimivuusominaisuuksiin liittyvissä tietosisältömäärityksissä on edelleen puutteita. Tuotekirjastoja tukeviin sanastoihin (IFD) sekä paikkatiedon integrointiin (IFG) liittyen on käynnissä useita kansainvälisiä hankkeita.

Erilaiset havainnollistamisen menetelmät, kuten Virtual Reality (VR)- tai Augmented Reality (AR) -teknologiat ja nopean mallinnuksen tekniikat, tulevat tarjoamaan huomattavia mahdollisuuksia ratkaisujen visualisointiin. Näitä ei tarkasteltu tässä yhteydessä. Samoin 4D-mallintaminen rajattiin pois tässä hankkeessa. 4D:ssä mallinnetaan 3D-tilaratkaisun lisäksi neljäntenä ulottuvuutena rakentamisaikataulua. Tästä on kehittynyt oma käsitteensä nD-mallintaminen, jossa yksittäisiä toimivuusominaisuuksia kuvataan aikataulutetun tilaratkaisun (4D) ”uusina dimensioina”.

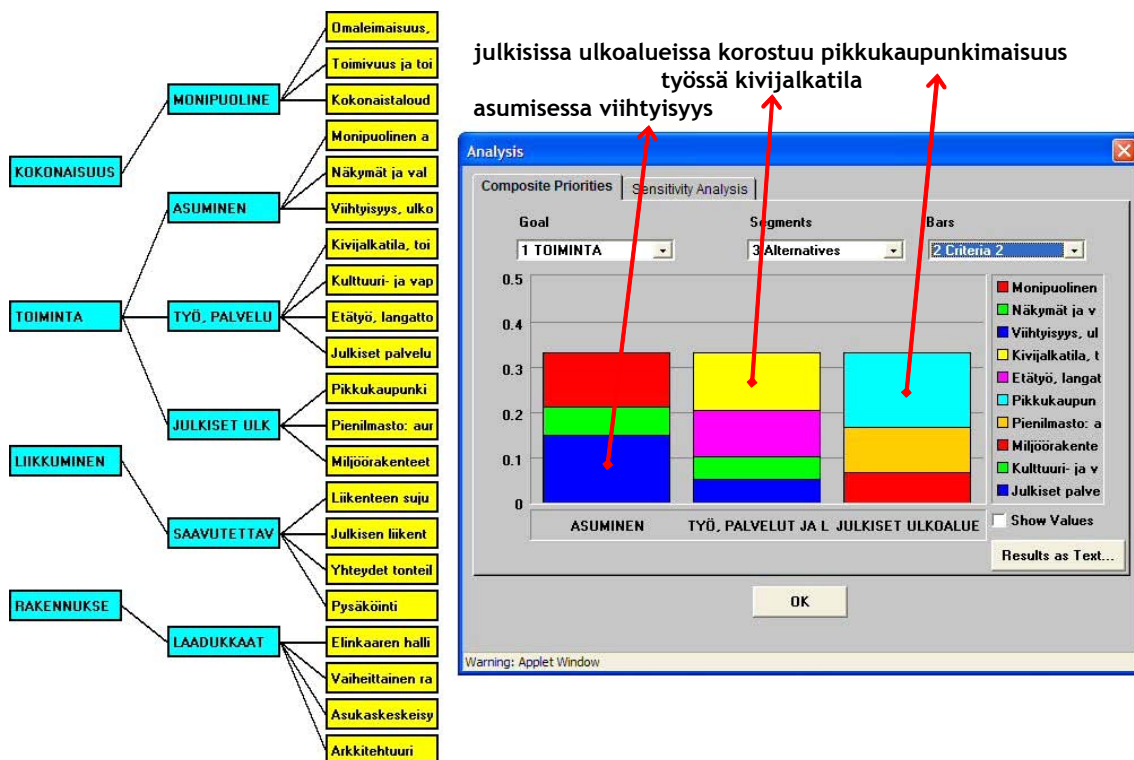
Työkalujen esittelyn yhteydessä käsiteltiin myös hollantilaisperäistä avoimen rakentamisen konseptia. Menetelmän tavoitteena on tuoda päätöksenteko sille tasolle, joita päätökset eniten koskettavat. Kolmetasoisien konseptin hienojakoisin osuus *infill* tarkoittaa rakennuksen varustelua, joka koskettaa sekä asunnon hankkijaa että rakentajaa. Seuraava taso *support* kuvaa rakennuksen joustavaa runkoratkaisua liittyen rakennuttajiin ja rakentajiin. Kolmas ja yleisin taso *tissue* koskee alueratkaisua vaikuttaen kaavoittajiin ja rakennuttajiin. Avoimen rakentamisen aluetason *tissue*-sovelluksista on vähänlaisesti esimerkkejä, vaikka ns. SAR73-suunnitteluohje on dokumentoitu. Avoimen rakentamisen kuvausta ei päätetty laajemmin sisällyttää tähän hankkeeseen.

Esimerkki päätösanalyysityökalun tuloksista Vuoreskeskuksessa on esitetty seuraavassa kuvassa 31. Tähän tarkoitukseen käytettävää monitavoiteoptimointityökalua (Mustajoki & Hämäläinen 2000, Seppälä & Huovila 2002) hyödynnettiin erityisesti Mäyränmäen kilpailuohjeen laadinnassa ja jossain määrin myös voittaneiden ehdotusten valinnassa.

Beyond Vuores -tutkimushankkeessa asukas- ja asiakastarpeen selvittäminen, dokumentointi ja hallinta -osio toteutui seuraavasti:

- 1) Asiakaslähtöisiä työkaluja sekä niiden käyttömahdollisuuksia esiteltiin ja tarjottiin osallistuville yrityksille kokeiltavaksi projektin aikana.
- 2) Työkaluista laadittiin erillinen raportti (Huovila 2005a).
- 3) Kartoitettiin yritysten käyttämiä menetelmiä ja työkaluja asiakasvaatimusten tunnistamiseen ja dokumentointiin rakennushankkeessa.
- 4) Päätösanalyysiohjelmaa käytettiin hyväksi toimivuuskriteerien painotuksessa.
- 5) Asiakaskyselysovelluksen hyödyntäminen Vuoreksen alueella (Arkkikone ja Sulevi) eteni rinnan tämän hankkeen kanssa, vaikkakaan ei tämän projektin osana.

Asiakaslähtöisten toimintatapojen kehittämisessä ja käytössä on edelleenkin paljon hyödyntämätöntä potentiaalia (Visio 2010, 2005). Yhtenä syynä vähäiseen asiakaslähtöisten toimintatapojen kiinnostukseen voidaan esittää arvontuoton kasvattamiseen perustuvien liiketoimintamallien puuttumista.



Kuva 31. Pikkukaupunkimaisuutta, työpaikkoja asutokorttelien "kivijalkatiloissa" ja viihtyisää asumista voidaan pitää Vuoreksen keskustan potentiaalisina menestystekijöinä.

Rakentamisen projektiliiketoiminnassa pääosa kehityspanoksista käytetään hintakilpailuvyyntöön parantamiseen resurssipanoksia minimoimalla. Asiakkaiden yksilöllisiin tarpeisiin

vastaaminen on harvemmin merkittävä kilpailukeino. Merkittävin kilpailukyvyyn kehittämismahdollisuus piilee siinä, että pyritään kasvattamaan yksilöllisiä asiakashyötyjä ja toiminnan tehokkuutta samanaikaisesti.

Beyond Vuores -projekti pyrki omalta osaltaan edistämään verkottuneiden toimintatapojen, elinkaariajattelun ja kumppanuuskaavoituksen kautta tämänsuuntaista kehitystä, joka voisi johtaa markkinasegmentointiin eri asiakasryhmille, brändin rakentamiseen sekä loppuasiakkaiden kytkemiseen osaksi yritysten innovaatioprosessia.

## **4.5 Kumppanuuskaavoitus verkostoitumisen edistäjänä**

Tässä luvussa kuvataan kumppanuuskaavoituksen tarjoamia verkostoitumis- ja yhteistyömahdollisuuksia sekä kaupungin että yritysten kannalta. Esimerkit yhteistyöteemoista perustuvat pääosin Vuoreksen Mäyränmäen alueen kaavan valmistelun aikaiseen yhteistyöhön.

### **4.5.1 Verkostoitumisen lähtökohdat**

Verkostoitumisella tarkoitetaan yritysten tai organisaatioiden keskinäistä yhteistyötä, joka voi olla jatkuvaa tai sisältää toimituksia ja palveluita useisiin peräkkäisiin hankkeisiin. Rakennusteollisuudessa verkostoituminen ei ole määrällisesti samalla tasolla moneen muuhun teollisuudenalaan verrattuna. Yhtenä pääsyynä tähän on liiketoiminnan projektiluonteisuus. Merkittävä osa rakennushankkeiden tilaajista myös hankkii erikseen rakennusten suunnittelun ja rakentamisen. Lisäksi rakentamista hankitaan erillisinä osaurakoina.

Verkostoituminen on kuitenkin lisääntymässä rakennusteollisuudessa mm. seuraavista syistä:

- Toimitusketjuja voidaan tehostaa verkostoitumalla.
- Muu teollisuus tarjoaa menestyksellisiä esimerkkejä verkostoitumisesta.
- Osa tilaajista pyrkii jo pitempiin palvelu- ja vastuusuhteisiin.
- Hyvän kysyntätilanteen aikana voidaan varmistaa resurssien saatavuus.
- Yritysten välistä työnjakoa voidaan kehittää.
- Rakennuttajien ja rakennusliikkeiden pitempijänteistä yhteistyötä suunnittelutoimistojen kanssa on tarve kasvattaa tuotemallintamiseen perustuvan suunnittelun takia.
- Yritysten omaan hankekehitykseen perustuvat projektit lisäävät verkostoitumismahdollisuuksia.
- Yritykset hankkivat projekteihinsa paljon erilaisia tuotteita ja palveluita.



Perinteinen kunnan omana työnä tekemä tai teettämä kaavoitus on pitänyt rakennuttajat, rakennusyrietykset ja suunnittelijat erillään toisistaan tonttien luovutukseen saakka. Beyond Vuores -tutkimushankeen yhtenä oletuksena on ollut se, että kumppanuuskaavoitus tarjoaa perinteistä kaavoitusprosessia merkittävästi enemmän verkostoitumis- ja yhteistyömahdollisuuksia sekä kunnan ja yritysten välille että yritysten kesken.

### **Kilpailulainsäädännön asettamat rajoitukset**

Kilpailulainsäädäntö ei suoranaisesti estä yritysten verkostoitumista, kunhan kilpailijat eivät tee keskinäistä hinta- tai tarjousyhteistyötä. Yrietykset eivät myöskään saa hankinnoissaan jakaa markkinoita tai hankintalähteitä keskenään alueellisesti (Laki kilpailunrajoituksista 480/1992, ml. muutossäädös 318/2004). Kilpailulainsäädäntö mahdollistaa sellaisen yritysten välisen yhteistyön, joka lisää kilpailua tai mahdollistaa tuotannon ja toimitusketjujen kehittämisen. Sovellettuna aluerakentamiseen kilpailulainsäädäntö ei rajoittaisi esim. rakentamisen aikaisten ruokailu- ja vartiointipalvelujen hankintaa yritysten yhteistyönä ainakin, jos palvelut hankitaan avoimesti markkinoilta.

## **4.5.2 Verkostoitumisen osa-alueet ja teemat**

Beyond Vuores -hankkeessa etsittiin uusia verkostoitumismahdollisuuksia yhteisissä työpajoissa, joihin osallistuivat projektiin osallistuneiden yritysten ja kaupungin edustajat. Yhteistyö- ja verkostoteemat ovat projektin aikana täsmentyneet ja syventyneet kaupungin ja yritysten välisessä kaavoitusyhteistyössä. Pääpaino on kaavoitus- ja suunnittelu-prosessin aikana ollut teemoissa, joissa on ollut tarve tai mahdollisuus tehdä linjauksia ja valintoja.

### **Kaupungin ja yritysten väliset yhteistyöteemat**

Verkostoitumis- ja yhteistyöteemat voidaan jakaa neljään osa-alueeseen (kuva 32). Ensimmäinen yhteistyöalue liittyy suoraan kaavoituksen kohteena olevan alueen suunnitteluun ja tontinkäyttösuunnitelmiin. Kaupunki on pitänyt yritysten kanssa erillisiä suunnittelukokouksia.

Mäyränmäen korttelien jatkosuunnittelun yhteydessä keskeisimpiä suunnittelukysymyksiä (Mäyränmäen rakentajayhteistyö 2006) ovat olleet mm:

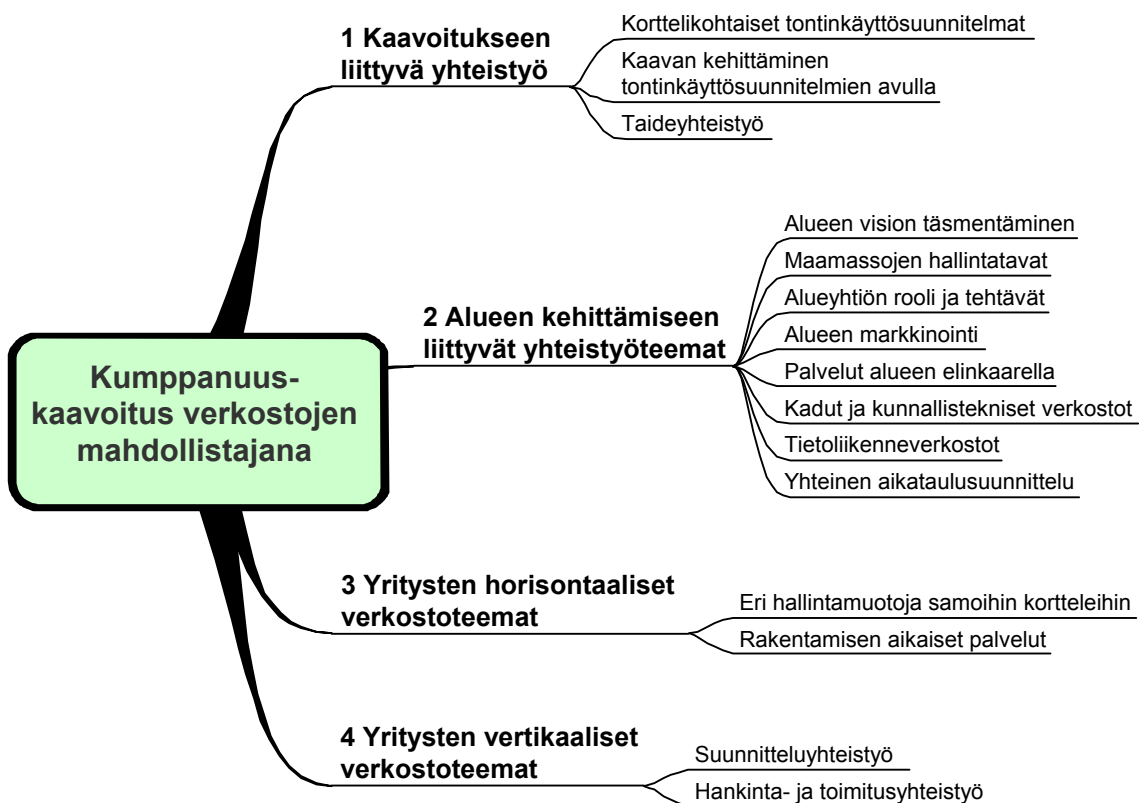
- asemakaavan sisältö ja rajankäynti tontinkäyttösuunnitelman välillä
- tontinkäyttösuunnitelmien sisältö
  - kaupunkikuva ja taide
  - rakennusten sijoittelu kortteleissa
  - korttelirajojen tarkennukset ja korttelialueiden ja asuntopihojen rajaukset
  - rakennusoikeuden suuruuden tarkistukset

- kunnallisteknisten verkostojen liittymät sekä tonttijaot ja kunnallistekniset rasitteet
- liityntä ympäristöön, puusto, meluntorjunta ja hulevedet
- pihakadut, liikenne ja pihat
- rakennusten yksityiskohtaiseen suunnitteluun liittyvät tavoitteet.

Toisen osa-alueen teemat käsittelevät laajemmin koko Vuoreksen kaupunginosan suunnittelua ja toteutuksen valmistelua. Myös tässä osa-alueessa on pidetty suunnittelukokouksia yritysten ja kaupungin kesken. Pääteemoja yhteistyössä ovat olleet:

- kaavan hyväksymiseen liittyvät asiat
- alueen yhteismarkkinointi
- alueellisen palveluyhtiön rooli ja tehtävät
- tietoliikenne- ja kunnallistekniset verkostot
- alueen suunnittelun eteneminen ja valmistautuminen rakentamiseen
- maamassojen tasapainoon ja käsittelyyn liittyvät kysymykset.

Kokouksissa on käsitelty säännöllisesti kaavoituksen etenemistä ja aikatauluja.



Kuva 32. Verkosto- ja yhteistyöalueet kumppanuuskaavoituksessa.

Uuden alueen markkinoinnissa on tehty yhteistyötä kaavoitusvaiheen aikana laatimalla yhteinen markkinointiesite, jossa on

- Kuvattu koko alueen rakentamiseen ja asumiseen liittyviä tavoitteita.
- Kuvattu aluetta ja sen sijaintia sekä alueen tärkeimpiä ominaispiirteitä.
- Esitelty korttelikilpailun voittaneet ratkaisut.
- Esitetty alueen rakentajien omat esitteet ja yhteystiedot.

Markkinointiyhteistyö hyödyttää kaikkia osapuolia, ja lisäksi asunnon ostajat saavat hyvän yhteenvedon alueen asumiseen liittyvistä asioista. Markkinointiesitteen laadinnassa on huomioitu kilpailulainsäädäntöön liittyvät määräykset.

Alueellisen palveluyhtiön perustamisella voidaan saavuttaa etuja, jotka palvelevat alueen asukkaita ja rakentajia. Alueyhtiölle mahdollisia rooleja ovat:

- Toimia alueen ”kehitysmoottorina”. Tällöin tehtävät liittyvät mm. vision ylläpitoon, alueen markkinointiin ja palvelujen kehittämiseen.
- Toteuttaa tehtäviä, joita on vaikea hoitaa yritys- tai kiinteistömittakaavassa.
- Hankinta- ja manageerauspalvelujen hoitaminen. Tällaisia palveluja ovat esim. jätehuoltopalvelut, ict-infran hankinta ja alueen langattomat teknologiat.
- Järjestää isännöinti- ja hoito- sekä kunnossapitopalveluja alueella.

### **Yritysten keskinäiset yhteistyöteemat**

Yhteisissä kehitystyöpajoissa käsiteltiin myös yrityslähtöisten verkostojen kehittämistä. Horisontaalisilla verkostoteemoilla tarkoitetaan aiheita, joita rakennuttajat ja rakennusyritykset ovat kiinnostuneita edistämään keskenään. Näitä ovat mm. rakentamisen aikaisten palvelujen hankinta yhdessä ja eri hallintamuotojen yhdistäminen samoihin kortteleihin. Potentiaalisimpina yhteisesti hankittavina palveluina pidettiin mm.:

- rakentamisaikaisen vartioinnin järjestämistä
- yhteisen työpaikkaruokailun järjestämistä
- yhteisiä pysäköintialueita
- yhteisiä jätehuolto- ja siivouspalveluita.

Vertikaalisissa yhteistyöteemoissa kumppanuuskaavoitus edistää heti alussa rakennuttajien, rakennusyritysten ja suunnittelijoiden keskinäistä yhteistyötä. Menestyneille yritysrhyhmille kortteleittain jaettavat tontit mahdollistavat pitempiä ja laajempia hankintayhteistyömahdollisuuksia omien toimittajien kanssa.

Vuokra-asuntojen rakentamista suurina aluekohteina ei enää juurikaan tavoitella. Yritysten välisillä sopimuksilla eri hallintamuotoihin perustuvia asuntoyhtiöitä voidaan sijoittaa samoihin kortteleihin. Kysymykseen liittyville neuvotteluille on hyvä ajallinen mahdollisuus kaavoituksen ja yritysten tontinkäyttösuunnittelun aikana.

### **Maa- ja kallioaineisten käsittelyn kustannustehokkuuden parantaminen**

Alueen massatasapainon hallinta ja maamassojen kierrätys ja jatkojalostus muodostuivat yhdeksi keskeiseksi osaksi verkostoitumismahdollisuuksien selvittämistä ja toteuttamista. Vuoreksen massatalouden yleissuunnitelman laadinnan yhteydessä ilmeni, että alueen pohjois- ja eteläosien välillä on massatasapainossa merkittäviä eroja. Pohjoispuolella on ylijäämää massoista ja eteläpuolella puolestaan selvästi vajetta. Vuoreksen alueella irrotetaan n. 1–1,5 milj. m<sup>3</sup> maa-aineksia, jotka eivät ole suoraan hyödynnettävissä. Näiden määrien kuljetus- ja vastaanotokustannukset ovat arviolta noin 5-7 milj. €. Ylijäämämassat kuormittavat maankaatopaikkoja ilman eri toimenpiteitä.

Koska maa-ainesten kysyntä ja tarjonta ovat eriaikaisia, tarvitaan välivarastointiin ja käsittelyyn soveltuvia alueita. Alueella olemassa olevien maamassojen mahdollisimman tehokas hyötykäyttö on sekä taloudellisesti että kestävän kehityksen kannalta merkittävä asia. Maa-ainesten välivarastointiin soveltuvia alueita tulee suunnitella viimeistään kaavoitusprosessin aikana.

### **Maamassojen hallintavaihtoehtojen vertailu**

Hankkeen aikana ideoitiin ja kehitettiin vaihtoehtoisia toimintatapoja, joilla maamassoja voitaisiin hallita kustannustehokkaasti ja kestävän kehityksen tavoitteiden mukaisesti. Perinteisen tavan vaihtoehdoksi kehitettiin kaksi vaihtoehtoista toimintamallia:

- maamassojen välivarastointi (maapankkijärjestelmä)
- maapankkijärjestelmä yhdistettynä esirakentamiseen.

Maamassojen välivarastoinnista huolehtii erikseen valittava operaattori/isännöijä, jolloin vastaanottaja tarjoaa maa-ainesten määräaikaisen säilytyksen lisäksi maa- ja kiviainek- sia uudelleen rakentajien käyttöön silloin, kun niitä tarvitaan. Samalla voidaan parantaa irrotettavien massojen ominaisuuksia erilaisilla jalostusmenetelmillä. Taulukossa 7 on esitetty nämä kolme erilaista hallintavaihtoehtoa vahvuuksineen ja heikkouksineen.

Taulukko 7. Maa-ainesten hallintavaihtoehdot.

<b>1. Ylijäämämassat maankaatopaikoille</b>	
<b>Vahvuudet</b>	<b>Heikkoudet/haasteet</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perinteinen tuttu toimintatapa</li> <li>• Ylijäämämassat ovat vain kyseistä korttelia urakoivan ongelma</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Käyttökelpoista maata kuljetetaan maankaatopaikoille, mikä on kallista</li> <li>• Käyttökelpoisten maa-ainesten hyödyntäminen yleisten alueiden rakentamisessa hankaloituu</li> <li>• Kokonaisnäkemystä massataloudesta ei synny</li> <li>• Ei ole kestävän kehityksen mukainen ratkaisu</li> <li>• Maankaatopaikkojen puute</li> </ul>
<b>2. Maamassojen välivarastointi eli maapankkijärjestelmä</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Massoja hallinnoivalla on selkeä kokonaisnäkemys massataloudesta</li> <li>• Käyttökelpoisia maa- ja kallioaineksia voidaan hyödyntää lajittelemalla ja jatkojalostuksella</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maa-ainesten hallinnoijan ansaintalogiikka on ratkaistava</li> <li>• Massojen käsittelyn ja välivarastoinnin tilantarve</li> <li>• Mahdolliset valitukset maan käsittelystä ja varastoinnista</li> <li>• Välivarastointitarve jatkuu koko alueen rakentamisen ajan</li> </ul>
<b>3. Maapankkijärjestelmän ja esirakentamisen yhdistäminen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kortteleiden esirakentaminen tapahtuu yhden toimijan toimesta, jolloin massojen jatkokäyttö on selkeää</li> <li>• Esirakentaminen tehdään tiettyyn suunniteltuun tasoon</li> <li>• Massojen hallinnoijalla on kokonaiskuva massataloudesta</li> <li>• Käyttökelpoisten massojen jalostaminen ja hyödyntäminen on tehokasta</li> <li>• Maa-aineisten tuontitarve muualta pienenee</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maa-ainesten jalostajan ansaintalogiikka on ratkaistava</li> <li>• Massojen käsittelyn ja välivarastoinnin tilantarve</li> <li>• Mahdolliset valitukset maan käsittelyn ja varastoinnista</li> <li>• Varastointitarve jatkuu koko alueen rakentamisen ajan</li> </ul>

Maamassojen käsittely riittävän suurina kertauroina mahdollistaa selviä taloudellisia ja ympäristöetuja. Toimintamalliin liittyviä haasteita ja ongelmia nousi myös esille seuraavasti:

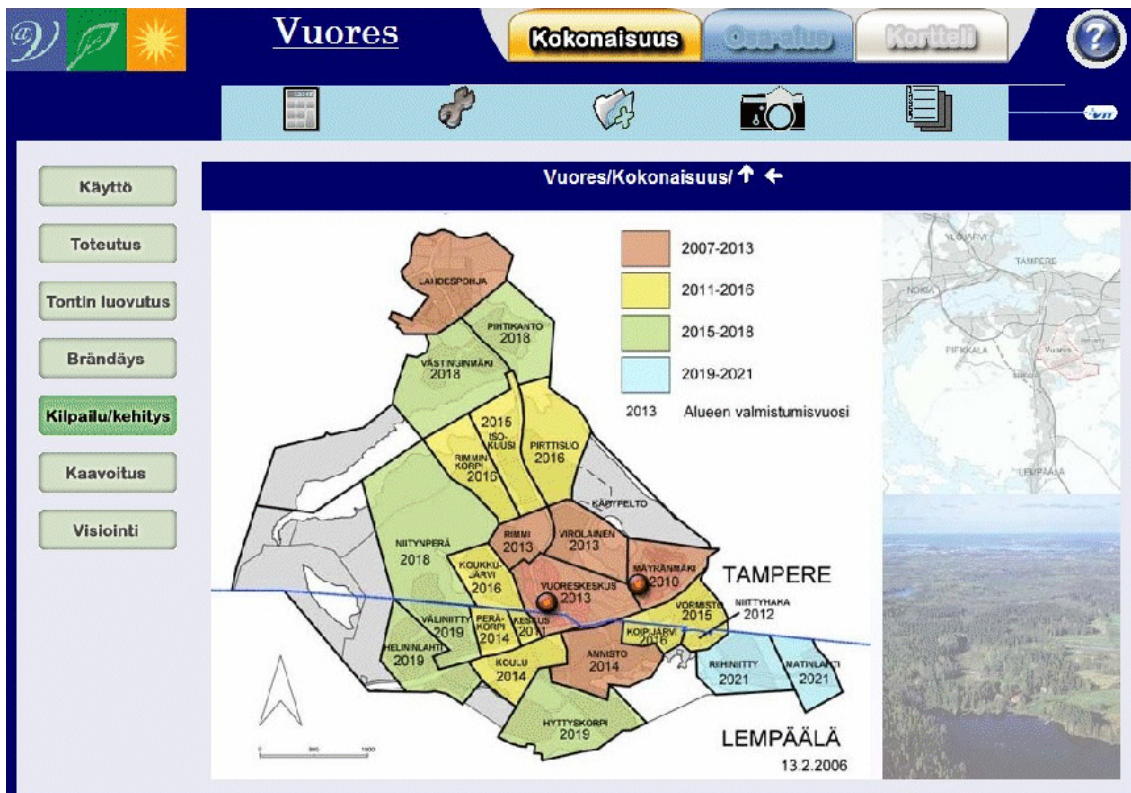
- Tehokkaasti suunnitelluilla tiiviillä tonteilla on vaikeaa saada säilytettyä puustoa ja muuta alkuperäisluontoa.
- Alueen esteettinen ulkonäkö huononee pitkäksi aikaa, kun isot kerralla urakoidut alueet odottavat eri vaiheissa alkavaa rakentamista. Tämä voi vaikeuttaa asuntojen markkinointia.
- Esirakentamiseen liittyy se riski, että myöhemmin suunnittelun ja rakentamisen edessä olisikin tarve tehdä maanrakennustyöt eri tavalla.
- Erilaiset vastuukysymykset on tarkistettava, mm. täyttömaan laatu.
- Myös rahoitusjärjestelyt ja hinnoitteluperiaatteet on ratkaistava.

Johtopäätöksenä edellä esitettyihin haasteisiin on se, että esirakentamisen loppuun alue tulisi siistiä ja istuttaa esim. nurmikolle. Tarvitaan operaattori, joka koordinoi yritysten korttelisuunnitelmat ja kaupungin kunnallistekniset suunnitelmat siten, että mm. maa- ja kallioliikkaukset saadaan riittävällä tarkkuudella oikeiksi. Oikeat korkeusasemat liittyvät keskeisesti myös hulevesien hallintaan.



## 5. Kumppanuuskaavoitus – toteutusprosessin tiedonhallinta-alusta

Beyond Vuores -projektissa kehitettiin myös helppokäyttöisen tiedonhallinta-alustan demonstraatio. Se toimii yksinkertaisena käyttöliittymänä toisaalta tutkimushankkeen keskeisiin tuloksiin ja toisaalta kaupungin omaan ohjeistukseen sekä kulloinkin tarvittavaan viiteaineistoon aluekehitysprojekteissa. Selkeällä internetpohjaisella käyttöliittymällä tuetaan uusien toimintatapojen käyttöä palvelevan aineiston ja työkalujen hyödyntämistä (ks. kuva 33).

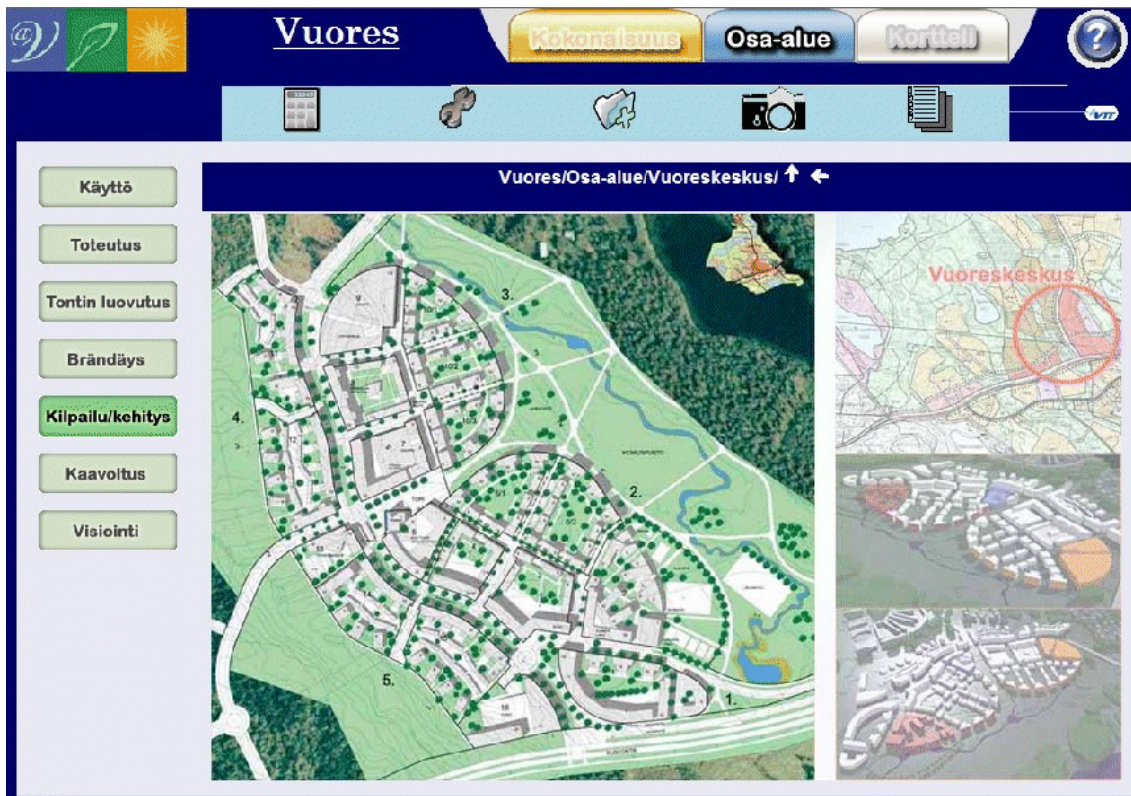


Kuva 33. Beyond Vuores -tiedonhallinta-alusta. ([http://ce.vtt.fi/vuores\\_tool/](http://ce.vtt.fi/vuores_tool/))

Aloitussivun taustalla olevaa tietokantaa voidaan tarkastella kolmessa ulottuvuudessa:

- 1) prosessinäkökulmasta: visiointi, kaavoitus, kilpailu/kehitys, brändäys, tontin luovutus, toteutus, käyttö
- 2) apuneuvonäkökulmasta (esitetty symbolein – vasemmalta oikealle): laatukriteerit, työkalut, viitetiedostot, kuva-arkisto, raportit
- 3) tarkastelumittakaavan näkökulmasta: Vuoreksen alueen kokonaisuus, Vuoreksen osa-alue, korttelitaso.

Valitsemalla prosessin vaihe käyttäjälle tarjoutuu näkymä tätä prosessin vaihetta koskevasta aineistosta. Painikkeista valitaan esim. laatuksiteerit, työkalut, viitetiedostot sekä kuva-arkisto, jotka avaavat näin valittua prosessin vaihetta (esim. kilpailu/kehitys tai toteutus) tukevia apuneuvoja. Viimeisenä mainittu raportit sisältää koko Beyond Vuores -projektin julkisen tutkimusaineiston. Kuva-arkisto voi olla yhdistelmä projektin vierailukohteissa kerättyä ja kaupungin omaa kuvapankkia. Viitetiedostolla tarkoitetaan tässä tapauksessa kaupungin omaa viiteaineistoa, esim. yleisiä laatuohjeita. Mittakaava valitsemalla voidaan siirtyä Vuoreksen kokonaisuudesta jollekin sen osa-alueelle (ks. kuva 34).



Kuva 34. Vuoreskeskus.

Tiedonhallinta-alustan prototyypin tietokantaa täytettiin vain osittain. Painopiste oli projektin julkisissa raporteissa sekä aineiston esimerkinomaisesti demonstroitavissa osissa. Käyttäjälle tietoa sisältävät osat näkyvät siten, että Vuoreksen osa-alueissa sekä osa-alueiden kortteleissa tietokantaan vietyä aineistoa havainnollistetaan lamppusymbolilla. Muilta osin painikkeissa osoitetaan värikoodein, onko valinnan takana aineistoa vai ei. Kuvassa 35 on osoitettu, kuinka Mäyränmäen osa-alue jakautuu eri kortteleihin ja miltä osin näitä koskettavaa tietoa löytyy painikkeen takaa.





*Kuva 35. Mäyränmäen osa-alue korttelijakoineen.*

Tiedonhallinta-alustan demonstraatiolla havainnollistettiin, kuinka kulloinkin tarvittava viitetieto ja parhaat apuneuvot voidaan tuoda lähelle käyttäjää integroimalla ne samaan näkymään, napin painalluksen taakse. Järjestelmää ei tämän projektin yhteydessä kehitetty tätä pitemmälle. Tällä osoitettiin yksi kehityssuunta kaupungin tietojärjestelmäarkkitehtuurille, jota oli mahdollista testimielessä koekäyttää tämän kehityshankkeen yhteydessä.

## **6. Kumppanuuskaavoituksen toimivuus**

Beyond Vuores -hankkeessa kokeiltiin kehitettyä kumppanuuskaavoitusmallia Vuoreksessa kahdella eri alueella Mäyränmäessä ja Vuoreskeskuksen puistokadun aloituskortteleissa. Tähän lukuun koottu palaute koskee ensisijaisesti Mäyränmäkeä, jonka asema-kaava ja yritysten tontinkäyttösuunnitelmat ovat valmistuneet. Palautteen tarkoituksena oli saada ehdotuksia kumppanuuskaavoituksen jatkokehittämiseen ja varmistua menettelytavan käyttökelpoisuudesta. Kumppanuuskaavoitusta pidettiin sekä yritysten että kaupungin taholta positiivisena kokemuksena. Toimintamallissa on myös edelleen runsaasti jatkokehitysmahdollisuuksia, kuten seuraavasta palautteesta voidaan havaita.

### **6.1 Yritysten palautteet kumppanuuskaavoitukseen**

Kumppanuuskaavoituksen ensimmäisen kokeilun alueen Mäyränmäen osalta yritysten palautetta kysyttiin neljässä eri vaiheessa. Ensimmäinen kysely tehtiin toukokuussa 2005 Mäyränmäen kilpailuohjelman luonnoksesta ja valmisteilla olevasta yritysten valintamenettelystä. Palautetta hyödynnettiin kilpailuohjelman ja valintamenettelyn laadinnassa. Kysely lähetettiin yrityksille, joka olivat Beyond Vuores -projektissa mukana.

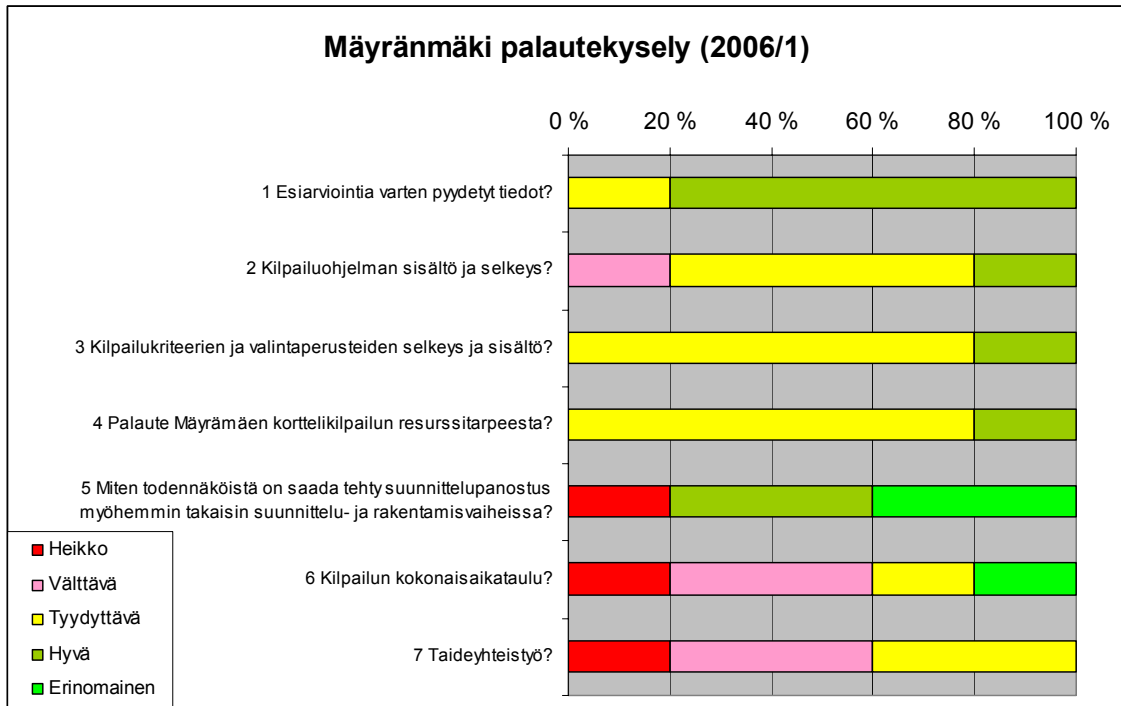
#### **6.1.1 Palautekysely 2006/1**

Toinen kysely yrityksille tehtiin heti Mäyränmäen valintaprosessin tulosten julkistamisen jälkeen vuoden 2006 alussa. Tavoitteena oli saada vastauksia yritysten valintaprosessin toimivuudesta (kuva 36).

Korttelikilpailuun osallistujat käyttivät ilmoituksensa mukaan 30 000–50 000 € kilpailuehdotuksen laadintaan. Pääosa vastaajista arvioi saavansa suunnittelupanoksen takaisin prosessin myöhemmissä vaiheissa, jos yritys valitaan jatkosuunnitteluun.

Valintamenettelyyn oltiin pääsääntöisesti kohtuullisen tyytyväisiä. Kilpailuohjelman sisältöä liiteasiakirjoineen pidettiin osin epäselvänä ja suunnitteluun varattua aikaa lyhyenä. Kilpailuohjelma valmistui varsin tiukassa aikataulussa, johon vaikuttivat myös kaavoitusyksikön henkilövaihdokset. Kritiikki oli sisällön ja kilpailuajan osalta odotettuakin.

Kolmea kilpailijaa korttelia kohden pitivät kaikki vastaajat sopivana. Menestymismahdollisuutta kilpailussa pidettiin riittävän hyvänä. Taiteen liittäminen kilpailuehdotuksiin koettiin keskimääräistä ongelmallisemmaksi.



Kuva 36. Palaute Mäyrämäen korttelikilpailusta heti kilpailun ratkettua.

### 6.1.2 Palautekysely 2007/1

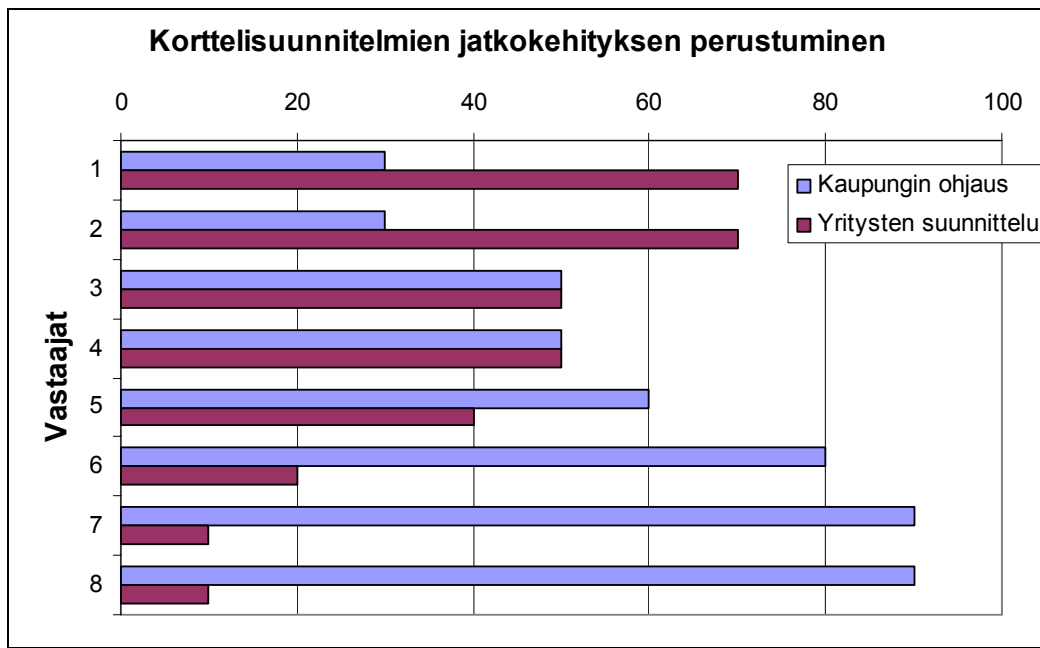
Kolmas palautekysely tehtiin Vuoden 2007 alussa, kun kaavaehdotus oli valmistunut ja yrityksille oli jo kertynyt kokemuksia suunnitteluyhteistyöstä kaupungin kanssa (kuvat 37, 38 ja 39). Kyselyssä olivat mukana kaikki Mäyrämäen alueen toteuttajiksi valitut yritykset suunnittelijoinen, joilta kaikilta saatiin myös vastaukset.

Kuvassa 37 on vastaus kysymykseen ”perustuiko jatkosuunnittelu enemmän kaupungin tavoitteisiin vai yritysten työhön”? Kolmessa vastauksessa katsottiin, että työtä tehtiin ensisijaisesti kaupungin ohjeiden mukaan. Muissa vastauksissa yritysten aloitteellisuus suunnitelmien kehittämisessä nähtiin merkittävämpänä.

Muutosten määrä eri kortteleiden jatkosuunnittelussa vaihteli (kuva 38). Osa yrityksistä ei päässyt jatkamaan suunnittelua siinä korttelissa, johon kilpailuehdotus oli laadittu. Korttelit myös poikkesivat ominaisuuksiltaan toisistaan.

Jatkosuunnittelun katsottiin parantaneen varsin paljon korttelikohtaisia suunnitteluratkaisuja. Tontinkäyttösuunnitelmien yksityiskohtaisuutta pidettiin melko sopivana, mutta jatkosuunnittelun edellyttämää työmäärää suurehkona. Kaupungin ja yritysten yhteistyö suunnittelussa on vastaajien enemmistön mukaan sujunut hyvin. Kilpailuohjelma ei kaikilta osin ollut riittävän selkeä ja sisälsi liikaa erilaisia asiakirjoja.

Käsitykset koko Vuoreksen ja Mäyränmäen suunnittelu yhteistyöstä painottuivat selvästi positiiviselle puolelle. Kumppanuuskaavoituksessa on tunnistettu joitakin riskejä. Yksi näistä liittyy tarkkaan suunnitteluun paljon ennen rakentamisen käynnistymistä, koska tulevasta kysyntätilanteesta on suuri epävarmuus. Kumppanuuskaavoitusprosessia pidetään perinteistä kaavoitusta parempana erityisesti tiivis-matala-alueilla.

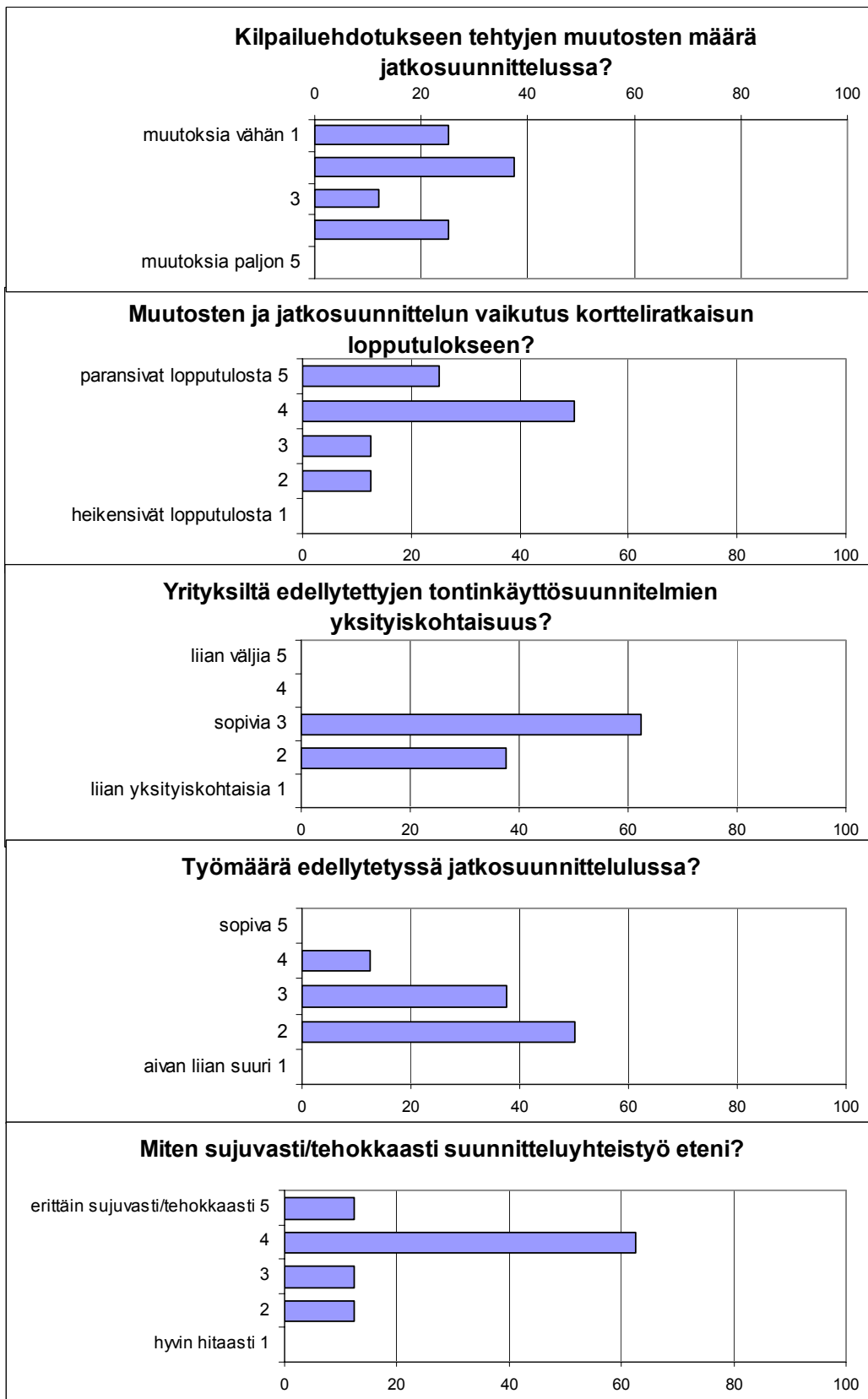


Kuva 37. Vastaajien käsitys siitä, kuinka paljon jatkosuunnittelu perustui kaupungin ohjaukseen ja yritysten suunnittelunäkemykseen.

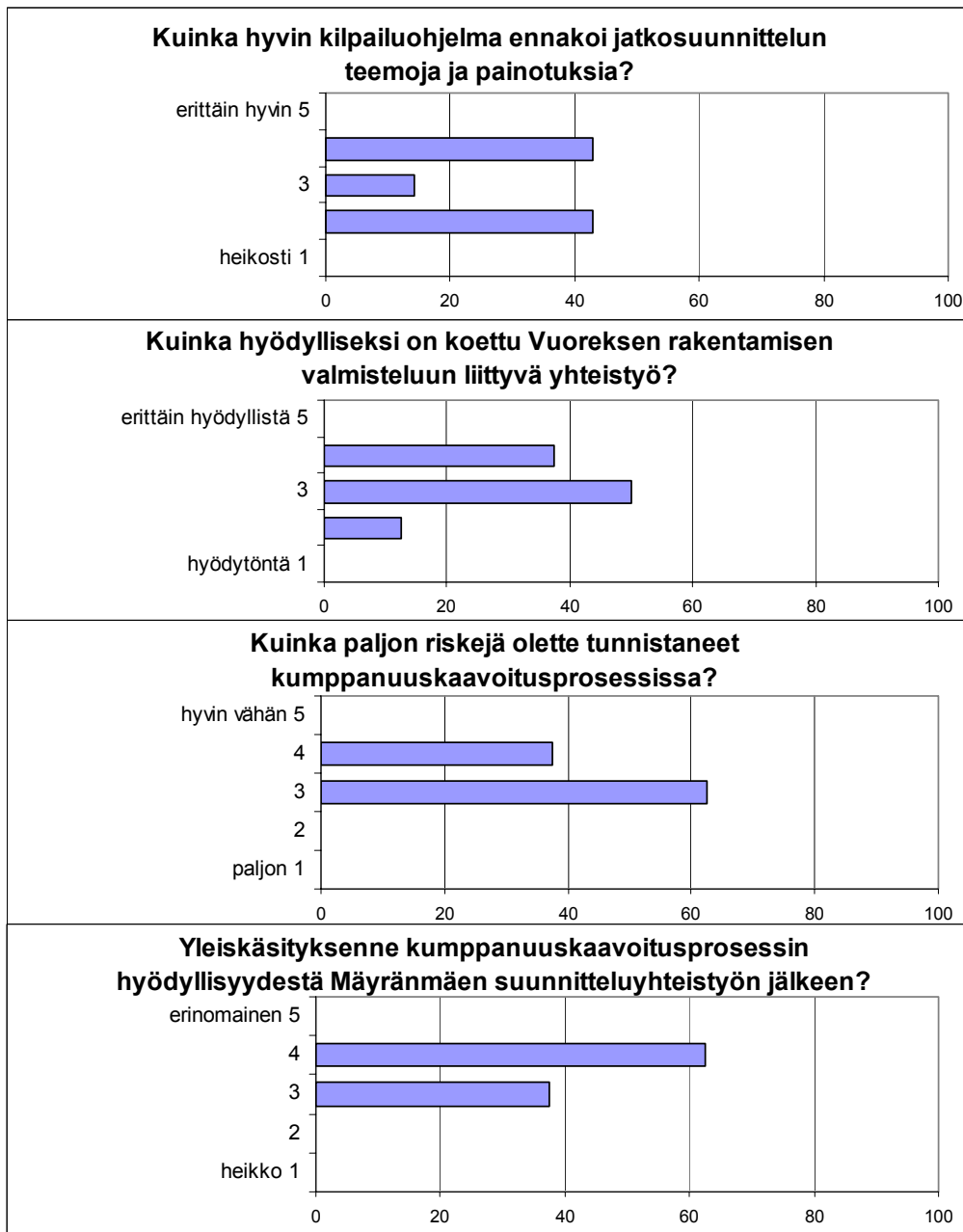
Yhteenvedona kyselystä kumppanuuskaavoituksen kehittämiseksi (mukana myös vapaamuotoiset vastaukset):

- 1) Kilpailuohjelman tulee olla tavoitteiltaan selkeä.
- 2) Kilpailukriteerien painotuksien ilmoittaminen etukäteen auttaa yritysten suunnittelun fokusointia.
- 3) Kokonaisprosessi tulisi saada lyhyemmäksi.
- 4) Yritysten valinta kaavoitusyhteistyöhön tulisi tehdä vielä kevyemmällä menettelyllä.
- 5) Suunnittelun tarkkuutta haluttaisiin pienentää, koska rakentamisen käynnistymiseen on vielä aikaa ja tulevasta markkinatilanteesta ei ole varmuutta.





Kuva 38. Mäyränmäen kumppanuuskaavoituksen palautekyselyn vastaukset 1/2.



Kuva 39. Mäyränmäen kumppanuuskaavoituksen palautekyselyn vastaukset 2/2.

## 6.2 Mäyränmäen kumppanuuskaavoituksen palautetyöpaja

Mäyränmäen kumppanuuskaavoituksesta pidettiin palautetyöpaja 15.6.2007 niiden yritysten edustajille, jotka olivat tulleet valituksi vuoden 2006 lopussa kaavoitusyhteistyöhön. Palautetyöpajan ajankohtaan mennessä Mäyränmäen asemakaava oli jo hyväksytty kaupunginvaltuustossa, ja myös yritysten tontinkäyttösuunnitelmat olivat valmistuneet. Yritysten valinta Vuoreskeskuksen puistokadun kortteleihin oli myös ratkaistu, joten osallistujilla on kokemuksia kahdesta erilaisesta kumppanuuskaavoituksen valintapro-

sessista. Samalla oli jo tiedossa, että Mäyränmäen asemakaavasta oli tehty valitus, ja rakentamisen käynnistäminen siirtyisi todennäköisesti vuoteen 2008.

Työpajan alussa Vuoreksen projektinjohtaja Pertti Tamminen esitti alustuksessaan kaupungin kokemukset kumppanuuskaavoituksesta:

- Markkinoiden tuntemus on saatu prosessiin mukaan aikaisin yritysten kautta.
- Parhaita tekijöitä on voitu valita toteuttajiksi.
- Kaupunki on saanut runsaasti lisäresursseja omien suunnittelijoidensa tueksi.
- Kokonaisprosessin nopeutus on jatkossa mahdollinen, ei toteutunut vielä Mäyränmäessä mm. valitusten käsittelyajoista johtuen (yleiskaava ja avoinna oleva valitus asemakaavasta).
- Yrityksiä tullaan jatkossakin valitsemaan pääosin kevyillä ideakilpailuilla ja referensseillä.

Mäyränmäen valintaprosessissa hyvänä pidettiin sitä, että pohjalla ei ollut valmista asemakaavaa rajoittamassa ideointia. Kilpailijoiden pieni osallistujamäärä, 3/kortteli, kasvatti osallistumisinnostusta. Prosessin kehittämiseksi otettiin kantaa:

- Kilpailuehdotusten tarkkuutta ja samalla työmäärää tulisi pienentää.
- Asuntojen tarkkoja pohjia ei tarvittaisi näin aikaisessa vaiheessa.
- Vuoreskeskuksen kevyempää ideakilpailua pidettiin parempana.
- Kilpailuaikaa pidettiin lyhyenä.
- Kilpailu tulisi kohdentaa enemmän kaupunkikuvallisiin tekijöihin.

Suunnitteluyhteistyön toimivuudesta saadussa palautteessa hyvänä pidettiin erityisesti sitä, että yrityksille annettiin mahdollisuus suunnitella toteutusratkaisuja. Kaavoittaja nosti esille kysymyksiä, joihin yritykset hakivat vastauksia. Kehittävinä palautteina nousi esiin seuraavia näkökohtia:

- Suunnittelun tarkkuutta pidettiin varsin yksityiskohtaisena näin aikaisessa vaiheessa.
- Yritysten suunnittelu katkeaa pitkähköksi ajaksi (kaavavalitusten takia). Myös kilpailuehdotusten jättämisen ja jatkosuunnittelun käynnistymisen välinen pitkä aika (muutama kuukausi) koettiin haitalliseksi.
- Asuntoratkaisuja pidetään ensisijassa markkinalähtöisinä asioina.
- Yritykset eivät ole tottuneet suunnittelemaan yksityiskohtaisesti jo tontinsuunnitteluvaiheessa.

Taiteen mukaanotto kumppanuuskaavoitukseen tuotti vaihtelevia palautteita. Pidettiin hyvänä, että taide yleensä on mukana ja taiteilijat pääsevät aikaisessa vaiheessa mukaan prosessiin. Oltiin myös sitä mieltä, että taiteilijat voisivat tulla prosessiin myöhemmin ja kilpailuaika on taiteella aivan liian lyhyt. Muita palautteita olivat:

- Taiteilijoille tulisi pitää omia kilpailuja kaavatasolla.
- Alueelle sisääntuloon pitäisi erityisesti panostaa.
- Panoksia voisi kerätä yhteiseen pottiin, jolla rahoitettaisiin koko aluetta koskevia taideratkaisuja.
- Taidetta pitäisi sulauttaa rakennusosiin ja rakennuksiin.

Koko alueen toteutusyhteistyötä pidettiin tärkeänä erityisesti yhteismarkkinoinnin kannalta. Kysymyksessä on pitkäaikainen markkinointitarve, koska rakentaminen kestää pidempään kuin 10 vuotta. Yritykset markkinoivat itse kohteitaan omalle asiakaskunnalleen. Alueyhtiön roolina nähtiin imagon kehittäminen ja ylläpitäminen edelleen alueen valmistuttua.

Kumppanuuskaavoituksen suurimpina riskeinä pidettiin sitä, että valitukset viivyttävät merkittävästi rakentamisen käynnistymistä ja kysyntätilanne voi markkinoilla heikentyä tai muuttua:

- Suunnitellulla ja sidotulla laatutasolla ei ole riittävästi kysyntää markkinoilla.
- Markkinat määräävät hintatason, ja potentiaalisten asiakkaiden ostokyky vaikuttaa kysyntään.
- Kun arkkitehtisuunnittelu on lukittu, on hintataso määrätty.
- Kilpailuaika on aivan liian lyhyt kustannuslaskentaan.
- Kaupungin ei pidä määrittää laatukriteerejä liian tarkasti, jotta suunnittelussa voidaan joustaa markkinoiden mukaan.
- Kaavaan pitäisi sisällyttää vain pääasiat.

Alueen markkinoinnin ja imagon kannalta tärkeänä pidettiin, että annetut palvelulupaukset, esim. päiväkotien, koulujen ja muiden palveluiden osalta, kyetään pitämään.

Kumppanuuskaavoitusta pidettiin kokonaisuudessaan hyvin positiivisena kehityssuuntana ja tulevaisuuden kaavoitusmallina. Samalla esitettiin, että yritykset voisivat saada kerralla huomattavasti laajempia alueita toteutettavakseen. Vuoreksessa nyt käytetty kilpailumallit nähtiin toimivan myös suuremmissa kokonaisuuksissa.

## 7. Yhteenveto

Beyond Vuores -hanke painottui menetelmiin ja prosesseihin, joilla kunta jo kaavoituksen yhteydessä hyödyntää alueen toteuttamiseen osallistuvien yritysten kehittämisehdotuksia, resursseja ja innovaatioita. Tätä kutsutaan kumppanuuskaavoitukseksi, jonka pääpiirteinä on kunnan ja yritysten suunnittelijoiden rinnakkainen vuorovaikutteinen työskentely. Perinteisessä kaavoituksessa yritykset pääsevät suunnittelemaan kohteitaan vasta kaavan tultua hyväksytyksi.

Kumppanuuskaavoituksessa kaavoittaja laatii ensin kaavaluonnoksen. Sen jälkeen kumppaneiksi valitaan ne yritykset ja suunnittelijat, jotka ovat tehneet parhaat ehdotukset. Kaavan laadintaa jatketaan yritysten ehdotuksia hyödyntäen. Samanaikaisesti yritysten jatkosuunnittelua ohjataan kunnan suunnitteluelinten toimesta. Kaavan valmistuttua myös yritysten tontinkäyttösuunnitelmat ovat valmiita, ja yritykset voivat edetä omien hankkeidensa valmistelussa.

Kumppanuuskaavoitus perustuu muutamaankeskeiseen elementtiin, joita ovat alueellisen vision sekä toimivuus- ja laatuksiteerien laadinta, systemaattinen kumppaneiden valintamenettely sekä yhteistyö asemakaavan laadinnan aikana. Kunnan ja yritysten yhteistyön lisäksi kumppanuuskaavoitus tarjoaa mahdollisuuksia myös yritysten keskinäiseen verkostoitumiseen.

Kumppanuuskaavoituksen lisäarvo syntyy juuri osapuolten vuorovaikutteisesta työskentelystä. Tällöin kyetään myös hyödyntämään parasta tarjolla olevaa osaamista ilman, että etukäteen sidotaan liikaa toteuttajien käsiä. Kaupungin suunnittelijat voivat käyttää omassa työssään apuna yritysten suunnittelijoiden osaamista ja päinvastoin. Valmis tai liian yksityiskohtaisesti määritelty kaava ei ole myöskään rajoittamassa yritysten ideoiden ja ehdotusten luovaa kehittämistä. Merkittävä laatua parantava tekijä on se, että suunnittelu- tai ideakilpailussa valitaan nimenomaan parhaat ehdotukset jatkoon.

Kumppanuuskaavoituksen ja asuin ympäristön laadun ohjauksen uusia menettelytapoja on kokeiltu projektin aikana Vuoreksen alueella. Kehitystyön ja kokeilun tueksi haettiin kokemuksia aiemmista koti- ja ulkomaisista kohteista.

**Visio.** Kaupunginosa (tai asuntoalue) tarvitsee vahvan ja kantavan tulevaisuuden tahtotilaa kuvaavan vision. Demokraattinen vision rakentamisprosessi on Vuoreksen kokemusten pohjalta erittäin suositeltava vaihtoehto alueellista visiota laadittaessa. Tällainen prosessi soveltuu isoihin aluekohteisiin, joissa on mukana monta toteuttajatahoa. Samalla se osallistaa potentiaalisia suunnittelu- ja toteuttajatahoja ja varmistaa osapuolten sitoutumisen tavoiteltuun lopputulokseen. Vision sisällön ja käyttöönoton hyväksyy kunnan päättävä elin.

Kaupunginosan rakentaminen ja toteuttaminen edellyttävät vahvaa omistajaa ja veturiorganisaation olemassaoloa. Tällainen taho voi olla myös yksityinen toimija. Kumppanuuskaavoituksessa vastuu ja valta ovat jakautuneet laajemmin verkostossa. Lähtökohtana on kaikkien osaamisen hyödyntäminen suunnittelussa ja päätöksenteossa. Motivaatio syntyy vaikutusmahdollisuuksien kautta. Prosessin avulla on myös mahdollista löytää uusia innovaatioita ja saada enemmän paikallista luovuutta esille. Vision laadinnassa on mahdollista hyödyntää myös osallisryhmiä ja alustavia asiakastutkimuksia

Kaupunginosan kehittämisprojektia vetävän organisaation tukena ja toimeenpanon varmistamisessa on hyötyä suunnittelu- ja toteuttajatahoista koostuvasta tukiryhmästä, jota tässä raportissa on kutsuttu kaupunginosaforumiksi. Foorumin olemassaolo laajentaa kaupunginosakehitystä koskevaa keskustelua ja suunnittelua sekä varmistaa halutun lopputuloksen syntymisen.

**Laatu- ja toimivuuskriteerit.** Laatu- ja toimivuuskriteereitä käytetään kaavasuunnittelun tavoitteenasettelussa, kumppaneiden valinnassa ja yritysten suunnitteluprosessin ohjauksessa. Laatu- ja toimivuuskriteereillä määritetään ne ominaisuudet, joita uudelle kaupunginosalle erityisesti haetaan rajoittamatta liikaa ratkaisuvaihtoehtoja. Niiden on syytä perustua visiotyön tuloksena löydettyihin tälle alueelle määriteltyihin ja keskeisiin laatutekijöihin. Kriteerien määrittelyä voidaan nopeuttaa prosessoimalla ne yhteisissä työpajoissa. Koska laajan aluerakennushankkeen eri osat eroavat toisistaan, on laatukriteereitä tarkennettava osa-aluekohtaisesti. Dokumentoituja laatukriteerejä voidaan hyödyntää myös alueen valmistuttua vertaamalla tulosta tavoitteisiin.

**Kumppaneiden valinta.** Projektissa kehitettiin mallit kaavoituskumppaneiden systemaattisiksi valintamenettelyiksi, ja malleja kokeiltiin myös käytännössä. Valinnan objektiivisuus ja läpinäkyvyys kasvattaa luottamusta ja lisää yritysten osallistumishalukkuutta. Yritysten valinta perustuu kahteen pääperiaatteeseen. Yrityksillä on oltava tekniset ja taloudelliset edellytykset aluerakennuskohteen toteuttamiseksi. Tästä joukosta parhaiden suunnitelmaehdotusten tai ideoiden esittäjät valitaan jatkoon.

Suunnittelu- tai ideakilpailujen ohjelmissa on syytä rajoittaa esimerkiksi viidestä kuuheen pääkriteeriin. Valintakriteerien tulee kohdistua tekijöihin, joissa erityisesti halutaan löytää uusia ja parhaita ratkaisuja ja jotka on visioinnissa nostettu tälle alueelle tärkeiksi ominaisuuksiksi. Etukäteen ilmoitetut valintakriteerien painotukset myös ohjaavat yritysten suunnittelua tehokkaasti. Painotusten esittäminen edellyttää niiden käyttöä johdonmukaisesti myös ehdotuksia arvosteltaessa.

Suunnittelu- tai ideakilpailuissa tarvittavaa työmäärää kannattaa kohtuullistaa mm. rajoittamalla esitettävien suunnitelmien määrää ja yksityiskohtaisuutta sekä painottamalla valintakriteerejä muutamiin keskeisiin teemoihin. Yritysten menestymismahdollisuuden



pitäminen riittävän korkeana esimerkiksi yhden suhde kolmeen lisää osallistumishalukkuutta. Yritysten palautteen perusteella yksityiskohtainen asuntosuunnittelu tulisi jättää ensisijaisesti yritysten vastuulle ja keskittyä yritysten valintavaiheessa ja tonttisuunnitelmissa kaupunkikuvallisiin tekijöihin.

**Verkostoituminen ja yhteistyö.** Kumppanuuskaavoituksen aikana yrityksillä ja kunnan suunnitteluelimillä on tilaisuus kehittää samanaikaisesti asemakaavaa, suunnitteluratkaisuja ja aluerakennuskohteen muita keskeisiä kysymyksiä. Näitä ovat mm. alueen yhteismarkkinointi, alueyhtiö, kunnallisteknisten verkkojen rakentaminen, maamassojen käsittely, alueen aikataulut ja julkisten palvelujen tulo alueelle.

Projektin yhteydessä löytyi muutamia potentiaalisia verkottumisteemoja, kuten eri hallintamuotojen yhdistäminen samoihin kortteleihin. Kaavoitettavalle alueelle valituilla yrityksillä on tilaisuus kehittää keskinäistä yhteistyötään esim. tietyissä rakentamisvaiheen yhteishankinnoissa, kuten vartioinnissa ja ruokailupalveluissa. Yritysten keskinäiselle verkottumiselle otollisin ajankohta on rakentamisen käynnistyminen.

**Tiedonhallinta-alusta.** Projektissa kehitettiin prototyyppi kumppanuuskaavoituksen tiedonhallintaan. Tiedonhallinta-alustan luontevin toimintaympäristö olisi aluetason käyttöliittymä osana kaupungin omia palveluita. Kunnan eri suunnitteluelimillä olisi yhteinen jäsenetty käyttöliittymä kaavoitukseen ja aluerakentamisen menettelyihin, apuvälineisiin ja prosesseihin, mikä tehostaisi uusien menettelytapojen käyttöönottoa.

**Kokemukset kumppanuuskaavoituksesta.** Tampereen ja yritysten palautteet kumppanuuskaavoituksesta ovat olleet pääosin varsin myönteisiä. Vuoreksen kahdella ensimmäisellä osa-alueella yritysten osallistumishalukkuus oli hyvä. Valintaprosessi tuotti myös Tampereen kannalta korkeatasoisia korttelisuunnitelmaehdotuksia, joita on jatkokehitetty hyvässä yhteistyössä. Yrityksiltä hankittujen palautteiden perusteella kumppanuuskaavoitusta pidetään tulevaisuuden toimintamallina.

Kokeiluissa menettelyissä on edelleenkin kehittämispotentiaalia. Yritysten suunnittelu-työ valintaprosessin yhteydessä kannattaa pitää riittävän kevyenä ja perustaa yksityiskohtaiset suunnitteluratkaisut enemmän yritysten jatkosuunnittelun varaan. Korttelisuunnittelun yhteydessä tulisi asuntoratkaisuille jättää riittävästi vapausasteita ja keskittyä enemmän kaupunkikuvaan. Kaavoista tehtävät mahdolliset valitukset voivat siirtää rakentamisen käynnistämistä huomattavasti ja lisätä yritysten riskejä markkinakysynnän muutosten takia.

Kumppanuuskaavoituksessa kunta ei luovuta päätösvaltaansa yrityksille, vaan päinvastoin mahdollistaa nopean ja tehokkaan vaikutuskanavan molempiin suuntiin. Kaavan hyväksyntä tapahtuu samalla tavalla kuin perinteisessä kaavoituksessa. Kumppanuus-

kaavoitus soveltuu hyvin uusien alueiden kehittämiseen. Ei ole perusteita olettaa, etteikö se soveltuisi myös vanhoille uusittaville alueille. Esteitä tuonee lähinnä maanomistuksen hajanaisuus.

Käytännön kokemukset kumppanuuskaavoituksessa Vuoreksessa osoittavat sen, että yritysten osallistumista kaupunkisuunnittelun prosessiin voidaan ohjata ilman asemakaavaa. Kumppanuuskaavoituksessa asemakaava on vuorovaikutteisen suunnitteluprosessin välitulos. Tampere ja Lempäälä määrittivät tavoitteikseen Beyond Vuores -tutkimukselle seuraavasti ”Rakentamisprosessin ohjaus ja hallinta kunnan asettamien tavoitteiden saavuttamiseksi sitovien kaavojen sijasta muilla ohjauskeinoilla”. Beyond Vuores -tutkimus osoitti, että tämä tavoite voidaan hyvin saavuttaa muuttamalla perinteistä kaavoitus- rakentamisprosessia kumppanuuskaavoituksen suuntaan.

## Lähdeluettelo

Asuntomessujen kävijämäärät 1970–1989 ja 1990–2006. Osuuskunta Suomen Asuntomessut. Verkkosivut: <http://www.asuntomessut.fi/messut/historia/>.

Ekologinen asuinalue Helsingin Viikkiin (1994). Kilpailuohjelma, SAFA, Helsinki.

Eko-Viikki (2004). Seurantaraprojektin loppuraportti. Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto. Julkaisuja 2004:10. Helsinki. 112 s. Saatavissa: [http://www.hel.fi/ksv/materiaalit/julkaisut\\_julkaisut\\_online/Eko\\_Viikki\\_loppuraportti.pdf](http://www.hel.fi/ksv/materiaalit/julkaisut_julkaisut_online/Eko_Viikki_loppuraportti.pdf) tai [http://safa.fi/archive/208\\_Eko\\_Viikki\\_loppuraportti.pdf?SAFASID=ac10a2c5891d33428c1cc15d7a2a6410](http://safa.fi/archive/208_Eko_Viikki_loppuraportti.pdf?SAFASID=ac10a2c5891d33428c1cc15d7a2a6410).

Hammarby Sjöstad (2006). The Environmental Performance Profile. Saatavissa: <http://www.hammarbysjostad.se>.

ECTP (2005). Strategic Research Agenda for the European Construction Sector. Achieving sustainable and competitive construction sector by 2030. December 23<sup>rd</sup>, 2005. European Construction technology Platform (ECTP). 50 s. <http://www.ectp.org>.

Huovila, P. (2005a). Asiakasvaatimusten määrittelyn ja hallinnan menetelmistä. Beyond Vuores -työraportti. VTT, 24.9.2005. 50 s.

Huovila, P. (2005b). Decision Support Toolkit. PeBBu Generic Task 3 Final Report. October 2005. 86 s.

Huovila, P., Lahti, P. & Nieminen, J. (2007). Performance Based Collaborative Planning in Neighbourhood Development. Presented in a Multidisciplinary Scientific Workshop by Decomb & Opus & Beyond Vuores: Innovations in Urban Planning and Design. 18<sup>th</sup> January, 2007 @SimLab, Innopoli 2. 22 s.

Huovila, P. & Tamminen, P. (2007). Laatuavaimen käyttö Vuoreksessa. Teoksessa: Knuuti, L. (toim.) Laatu kaupunkiin. YTK:n julkaisuja C65, Espoo. S. 47–56.

Hynynen, A. (2005). Laatusuunnitelma Vuores/Mäyränmäki. Työpaperi. TTY/YS-laitos 13.4.2005. 3 s.

Hyvä asuminen 2010. Kehitysohjelman loppuraportti, elokuu 2007. S. 17, 52–53.

Jalonen, M. (2004). Kunnan ympäristöraportointi ja sen kehittäminen – Case Porin kaupunki. Liiketaloustiede, laskentatoimen pro gradu -työ. Turun kauppakorkeakoulu, Porin yksikkö.

Kasanen, E., Lukka, K. & Siitonen, A. (1991). Konstruktiivinen tutkimusote liiketaloustieteissä. Liiketaloudellinen aikakauskirja 3/1991, s. 301–329.

Kysely Maankäyttö- ja rakennuslain toimivuudesta (2005). RAKLI ry, Suomen Kiinteistöliitto ry, ASRA ry, Suomen kauppakeskusyhdystys ry ja Rakennusteollisuus RT ry.

Lahdenperä, P. (2007). Aluerakennuskohteiden kehityskumppaneiden systemaattinen valinta [Systematic selection of partners for areal development projects]. Espoo, VTT. VTT Tiedotteita – Research Notes 2380. 63 s. + liitt. 12 s. Saatavissa: <http://www.vtt.fi/inf/pdf/tiedotteet/2007/T2380.pdf>.

Lahti, P. (2007). Esimerkkinä Tapiola. Beyond Vuores -projektin työraportti. VTT Yhdyskunnat 1.4.2007. 21 s.

Lahti, P. (1995). Luonnonvaroja säästävä kaupunkisuunnittelu ja rakentaminen. Ekologinen asuinalue Helsingin Viikkiin, suunnittelukilpailu. Arvostelupöytäkirja. SAFA, Helsinki 19.5.1995, s. 63–68.

Lahti, P., Calderón, E., Jones, P., Rijsberman, M. & Stuij, J. (toim.) (2006). Towards Sustainable Urban Infrastructure. Assessment, Tools and Good Practice. European Science Foundation ESF/COST Publication. Helsinki. 336 s. ISBN 978-92-898-0035-8.

Lahti, P. & Huovila, P. (2006). Beyond Vuores Hollannin vierailu 3–5.5.2006. Beyond Vuores -työpäpaperi. VTT, 28.8.2006. 14 s.

Lahti, P., Huovila, P. & Nieminen, J. (2005). Vuoreksen keskeiset laatukriteerit. Beyond Vuores -työraportti. VTT, 2.12.2005. 16 s.

Lahti, P., Huovila, P. & Nieminen, J. (2006). Vuoreskeskuksen keskeiset laatukriteerit. Beyond Vuores -työraportti. VTT, 30.8.2006. 15 s.

Lahti, P. & Rauhala, K. (2005). Vuoreksen laadunarviointikehikko. Tutkimusraportti RTE 4512/05. Espoo, marraskuu 2005. 92 s.

Laki kilpailunrajoituksista 480/1992, ml. muutossäädös 318/2004.

Lukka, K. Case/Field – tutkimuksen erilaiset lähestymistavat laskentatoimessa. Turun kauppakorkeakoulun julkaisuja, sarja C – 1:2000. Turku.

Maankäyttö- ja rakennuslain toimivuus. (2005). Ympäristöministeriö 781, Helsinki.

Motiva Oy (2004). Eko-Viikki valmistui ja lisäsi tietoa ekologisesta rakentamisesta. <http://www.motiva.fi/fi/uutiskeskus/motivaxpress/motivaxpress2004/motivaxpress032004/ekoviikki1.html>.

Mustajoki, J. & Hämäläinen, R. (2000). Web\_HIPRE: Global Decision Support by Value Tree and AHP Analysis. Journal of Information systems and operational research (INFOR). Vol. 38, Issue 3, s. 208–220.

Mäyränmäen rakentajayhteistyön asialistat 2006. Tampereen kaupunki.

Rakentaminen 2003. Rakennusalan suhdanneryhmä 21.1.2003. 15. s.

Rauhala, K. (2005a). Mäyränmäen laadunarviointikriteerit. Vaikutusten määrittely tavoitteista indikaattoreihin. Beyond Vuores -työpäpaperi. VTT 21.4.2005. 11 s.

Rauhala, K. (2005b). Mäyränmäen laadunarviointikriteerit. Ehdotus keskeisimmiksi kriteereiksi. Beyond Vuores -työpäpaperi. VTT 22.4.2005. 7 s.

Riihimäki, M. & Vanhatalo, M. (2006). Visio kaupunginosan kehittämisen ohjaajana. VTT Working Papers 58. Espoo, VTT. 36 s. Saatavissa: <http://www.vtt.fi/inf/pdf/workingpapers/2006/W58.pdf>.

Rinkinen, K. (2007). Asemakaavoituksen kestoön voi vaikuttaa. Helsinki, kuntaliitto. ISBN 978-952-213-188-1. Saatavissa: <http://www.kunnat.net/kirjakauppa>.

Salmi, T. & Järvenpää, M. (2000). Laskentatoimen tutkimus ja nomoteettinen tutkimus sulassa sovussa. Liiketaloustieteellinen aikakauskirja 2, s. 263–273.

Seppälä, J. & Huovila, P. (2002). Päätösanalyysin käyttö rakennusten ekotehokkuuden arvioinnissa. Suomen ympäristökeskus 585. Helsinki. 57 s.

Valintaprosessin ohjelma. (2006). Vuoreskeskuksen länsiosan kaavoitus- ja toteutuskumppanien valinta.. Tampereen kaupunki, Vuores-projekti, kiinteistötoimi.

Vehmanen, P. (1995). Laskentatoimen yhteydet yrityksen johtamiseen. Liiketaloudellinen aikakauskirja.

Viljakainen, M. & Patokoski, R. (2006). Smart Growth. Kokemuksia pientalojen alue-rakentamisesta Yhdysvalloissa ja Kanadassa. Wood Focus. 31 s.

Virkki, J., Kinos, M., Ahtola, V., Seimelä, T., Tuoriniemi, M., Tukiainen I. & Leppänen, T. (2005). Vuoreksen laatutaso-ohje. Työryhmän laatima luonnos 12.4.2005. 8 s.

Visio 2010 (2005). Kiinteistö- ja rakennuskluusterin Vision 2010. Raportti 4. Vision strategiapäivitys 23.11.2005. 36 s. Saatavissa: <http://www.visio2010.fi>.

Vuoreksen Mäyränmäen korttelikilpailu. Kilpailuohjelma. (2005). Tampereen kaupunki, Vuores-projekti, kiinteistötoimi. 13 s. Saatavissa: <http://www.tampere.fi/vuores/suunnittelukilpailut/mayranmakikilpailu>.

Palkintolautakunnan arvostelupöytäkirja (2005). Vuoreksen Mäyränmäen korttelikilpailu. Tampereen kaupunki, Vuores-projekti, kiinteistötoimi. Saatavissa: <http://www.tampere.fi/vuores/suunnittelukilpailut/mayranmakikilpailu>.





Tekijä(t) Nykänen, Veijo, Huovila, Pekka, Lahdenperä, Pertti, Lahti, Pekka, Riihimäki, Markku & Karlund, Jarmo		
Nimeke <b>Kumppanuuskaavoitus aluerakentamisessa</b> <b>Beyond Vuores -tutkimus</b>		
Tiivistelmä Beyond Vuores -tutkimushankkeen teemana olivat aluerakentamisen yhteistyömallit, joissa kunta valitsee yrityksiä jo kaavoituksen alkuvaiheessa yhteistyöhön. Menettely mahdollistaa kunnan suunnitteluelinten ja yritysten rinnakkaisen vuorovaikutteisen työn kaavan laadinnassa ja yritysten hankesuunnitelmien kehittämisessä. Toimintatapa on nimetty kumppanuuskaavoitukseksi. Uusien ideoiden saamiseksi ja hyvän ympäristön luomisen kannalta aiempaa tuloksellisempien toimintatapojen kartoittamiseksi projektiin osana arvioitiin yhteensä 17 koti- ja ulkomaista (Ruotsi, Hollanti, Ranska, Englanti ja Yhdysvallat) esimerkkihanketta. Kumppanuuskaavoitus sisältää muutaman keskeisen toimintaperiaatteen. Yritysten ja kunnan yhteistyö kannattaa käynnistää aluerakennuskohteen yhteisellä visioprosessilla. Siinä kunnan aikaisemmin asettamia tavoitteita ja visiota voidaan täydentää alueen toteuttamisesta kiinnostuneiden yritysten ajatuksilla. Vision sisällöstä ja käytönotosta päättää kunta. Yrityskumppanien valinnassa tarvitaan systemaattinen läpinäkyvä valintamenettely. Beyond Vuores -hankkeessa kehitettiin ja kokeiltiin kahta erilaista yritysten valintatapaa. Ne perustuvat yritysten referenssien arviointiin ja kevyeen suunnittelu- tai ideakilpailuun. Kunta valitsee yhteistyökumppaneikseen yrityksiä, joiden suunnitelmaehdotukset ja ideat arvioidaan parhaiksi. Aluerakennuskohteen suunnittelussa ja ohjauksessa tarvitaan laatu- ja toimivuuskriteerejä. Niillä määritetään alueen tavoiteltavat ominaisuudet ja laatutasot. Tavoitteet laatu- ja toimivuuskriteereille voidaan muodostaa jo alueen vision laadinnan yhteydessä. Laatu- ja toimivuuskriteerejä tarvitaan yritysten valintaohjelmaa laadittaessa, myöhemmin kaavan valmistelussa ja yritysten hankesuunnittelun ohjauksessa. Kumppanuuskaavoitusta kokeiltiin Vuoreksessa kahdella osa-alueella. Yritysten osallistumishalukkuus kumppanuuskaavoitukseen osoittautui hyväksi, ja jatkosuunnitteluun voitiin valita korkeatasoisia suunnittelu-ehdotuksia ja ideoita. Kumppanuuskaavoituksen hyödyt ja lisäarvo syntyvät kunnan ja yritysten suunnittelijoiden yhteistyön tuloksena. Kunta voi hyödyntää yritysten suunnitteluresursseja, eikä valmis kaava ole rajoittamassa suunnittelijoiden työtä. Yritysten motivaatiota osallistua ja panostaa suunnitteluun kasvattaa se, että kerralla on mahdollisuus saada selvästi yksittäistä tonttia laajempi alue, kuten kortteli, toteutettavaksi.		
ISBN 978-951-38-6963-2 (nid.) 978-951-38-6964-9 (URL: <a href="http://www.vtt.fi/publications/index.jsp">http://www.vtt.fi/publications/index.jsp</a> )		
Avainnimeke ja ISSN VTT Tiedotteita – Research Notes 1235-0605 (nid.) 1455-0865 (URL: <a href="http://www.vtt.fi/publications/index.jsp">http://www.vtt.fi/publications/index.jsp</a> )		Projektinumero 1024
Julkaisuaika Lokakuu 2007	Kieli Suomi, engl. tiiv.	Sivuja 97 s.
Projektin nimi Beyond Vuores	Toimeksiantaja(t) 12 yritysrahoittajaa, Tampereen kaupunki, Tekes	
Avainsanat collaborative urban planning, urban planning, public private partnership	Julkaisija VTT PL 1000, 02044 VTT Puh. 020 722 4404 Faksi 020 722 4374	



<p>Author(s) Nykänen, Veijo, Huovila, Pekka, Lahdenperä, Pertti, Lahti, Pekka, Riihimäki, Markku &amp; Karlund, Jarmo</p>		
<p>Title <b>Collaborative urban planning Case Beyond Vuores</b></p>		
<p>Abstract The focus of the Beyond Vuores study were cooperation models for urban development where a city or municipality selects partner companies already at the initial stage of planning. The procedure enables concurrent interactive cooperation between city planning units and companies in preparing the city plans and developing the companies' project plans. The procedure is called collaborative urban planning. To find new and successful ideas for managing urban development resulting in good environment altogether 17 cases were analysed both in Finland and other countries (Sweden, the Netherlands, France, UK and USA)</p> <p>Collaborative urban planning builds on a few key principles. It is worthwhile launching the cooperation between enterprises and a municipality with a joint vision-creating process concerning the urban development project. It allows complementing the goals and visions set earlier by the municipality or city by ideas suggested by companies. The content of the vision is approved by a decision-making body of the city or municipality.</p> <p>The selection of partner companies requires a systematic selection process. The Beyond Vuores project developed and tested two different methods for selecting the companies. They are based on an assessment of companies' references and a limited design and idea competition. The municipality selects as partners those companies whose design proposals and ideas are found best.</p> <p>The design and control of an urban development project requires quality and performance criteria. They are used to define the desired properties and quality levels of the area. Related goals can be set already when creating the vision for the area. Quality and performance criteria are needed in establishing the company selection programme and later in plan preparation and control of companies' project planning.</p> <p>Collaborative urban planning was experimented with in two subareas in Vuores. The companies were highly eager to participate in collaborative urban planning which allowed selecting first rate design proposals and ideas for further design. The benefits and added value from partnership in urban planning are the result of cooperation between the designers of the municipality and companies. The municipality can utilise the design resources of companies without a finalised plan limiting the work of designers. Companies, again, are more motivated to participate and invest resources in design when they have the opportunity to implement an area clearly larger than a single plot, for instance, a quarter.</p>		
<p>ISBN 978-951-38-6963-2 (soft back ed.) 978-951-38-6964-9 (URL: <a href="http://www.vtt.fi/publications/index.jsp">http://www.vtt.fi/publications/index.jsp</a>)</p>		
<p>Series title and ISSN VTT Tiedotteita – Research Notes 1235-0605 (soft back edition) 1455-0865 (URL: <a href="http://www.vtt.fi/publications/index.jsp">http://www.vtt.fi/publications/index.jsp</a>)</p>		<p>Project number 1024</p>
<p>Date October 2007</p>	<p>Language Finnish, Engl. abstr.</p>	<p>Pages 97 p.</p>
<p>Name of project Beyond Vuores</p>		<p>Commissioned by 12 companies, City of Tampere, Tekes</p>
<p>Keywords collaborative urban planning, urban planning, public private partnership</p>		<p>Publisher VTT Technical Research Centre of Finland P.O. Box 1000, FI-02044 VTT, Finland Phone internat. +358 20 722 4404 Fax +358 20 722 4374</p>

Kasvukeskuksissa on rakentamisvalmiista tonteista ollut jo pitkään niukkuutta. Kaavoitettujen tonttien tarjonta on perustunut lähes yksinomaan prosessiin, jossa kunta laatii asemakaavan, ja rakentamisen toteuttajat – rakennuttajat ja rakennusliikkeet – käynnistävät työnsä asemakaavan valmistuttua.

Julkaisussa esitellään uusi malli aluerakennuskohteen suunnitteluun ja toteutukseen. Pääajatuksena on saada kunnan suunnitteluelinten ja yritysten yhteistyö liikkeelle jo asemakaavan luonnosvaiheessa. Tämä edellyttää yritysten valitsemista yhteistyökumppaneiksi aikaisin – ennen kaavaratkaisun lukitsemista. Yritykset laativat korttelialueille omat suunnitelmanehdotuksensa ennen kaavan kehittämistä pitemmälle. Kaavoittaja kehittää kaavaluonnosta yritysten jo varsin yksityiskohtaisia suunnitelmia hyödyntäen. Kaavaehdotuksen valmistuessa myös yritysten tontinkäyttösuunnitelmat ovat valmiit ja yhteensopivat kaavan kanssa.

Kumppanuuskaavoituksessa kunta voi hyödyntää yritysten suunnittelu- resursseja ja samalla ohjata yritysten suunnittelua. Rakentaminen saadaan kaavan valmistuttua nopeasti liikkeelle, koska yritykset ovat jo edenneet omien hankkeidensa suunnittelussa pitkälle.

---

Julkaisu on saatavana

VTT  
PL 1000  
02044 VTT  
Puh. 020 722 4520  
<http://www.vtt.fi>

Publikationen distribueras av

VTT  
PB 1000  
02044 VTT  
Tel. 020 722 4520  
<http://www.vtt.fi>

This publication is available from

VTT  
P.O. Box 1000  
FI-02044 VTT, Finland  
Phone internat. + 358 20 722 4520  
<http://www.vtt.fi>

---