

HYVIÄ KÄYTÄNTÖJÄ ETSIMÄSSÄ

Vertaileva tutkimus alankomaalaisesta ja suomalaisesta
suunnittelujärjestelmästä ja kaavoituskäytännöstä

Leena Soudunsaari



DECOMB

Design Concepts and Management of Built Environment

HYVIÄ KÄYTÄNTÖJÄ ETSIMÄSSÄ

Vertaileva tutkimus alankomaalaisesta ja suomalaisesta
suunnittelujärjestelmästä ja kaavoituskäytännöstä

Leena Soudunsaari

DECOMB

Design Concepts and Management of Built Environment

Tutkimus, taitto, valokuvat ja taulukot
Leena Soudunsaari

Kartat
Gemeente Den Haag
Oulun kaupunki

Elektroninen julkaisu
ISSN 0358-1187
ISBN 978-951-42-8462-5

<http://herkules.oulu.fi/isbn9789514284625/>

Oulu 2007

Tiivistelmä

Tutkimuksessa selvitetään ja vertaillaan alankomaalaista ja suomalaista suunnittelujärjestelmää sekä kaavoituskäytäntöä. Erityistä huomiota tarkastelussa kiinnitetään kaavoituksen ja konsulttitoiminnan yhteistyötapoihin (julkis-yksityinen yhteistyö) sekä rakennetun ympäristön laadullisten tavoitteiden asettamisen periaatteisiin asemakaavatasolla. Tutkimuksen tavoitteena on tuoda esille erilaisia toimintatapoja, joiden avulla hankesuunnitteluprosesseja voidaan kehittää. Millaisia yhteisiä ja erilaisia piirteitä alankomaalaisissa ja suomalaisissa käytännöissä on havaittavissa?

Kaavoituskäytäntöihin perehdytään kahdeksan tapaustutkimuskohteen avulla. Tapaukset ovat hiljattain toteutuneita hankelähtöisiä asuinaluesuunnitteluprosesseja kohdekaupungeissa Haagissa ja Oulussa. Kohteet käsittelevät ajankohtaisia maankäytön suunnitteluun ja kaavoitukseen liittyviä aiheita. Tapaustutkimuskohteet on jaoteltu neljään luokkaan: Laaja uudisrakentamisalue (Wateringse Veld ja Ritaharju), Alueen käyttötarkoituksen muutos (Scheveningen ja Toppilansaari), Täydennysrakentamisalue (Amerongen-/Woudenbergstraat ja Pikisaari) sekä Sekoitettujen toimintojen alue (Laakhaven ja Kasarmi).

Tapaustutkimuksiin liittyen on suoritettu teemahaastatteluja kahdelletoista toimijalle, jotka ovat olleet mukana kyseisten kohteiden suunnitteluprosesseissa. Haastattelut käsitelivät erityisesti suunnitteluprosessien lähtökohtia ja tavoitteita sekä prosessin ohjaukseen ja toteutukseen liittyviä teemoja. Haastattelukysymykset olivat samat molemmissa maissa.

Tutkimuksen vertailevassa osassa keskitytään kohdemaiden kansallisten kaavoitus- ja ohjausjärjestelmien sekä käytännön toimintamuotojen ominaispiirteiden tarkasteluun. Paikallisia toimintamuotoja, tapaustutkimuksia, analysoidaan neljän jokaiselle tapaukselle yhtäläisen piirteen avulla; toimijoiden, ohjausvälineiden, yhteistyön ja laadun kannalta.

Tutkimuksessa todetaan, että kohdemaiden kaavoitus- ja ohjausjärjestelmät ovat pääperiaatteiltaan samanlaisia. Molemmissa maissa maankäytön suunnittelujärjestelmä sisältää vastuunjaon valtakunnallisen, seudullisen ja paikallistason välillä. Eroja osoittautuu olevan suunnitteluprosessin eri vaiheiden painotuksessa sekä prosessin lähtökohtien ja tavoitteiden asettamisessa. Myös kaavoittajan rooli on erilainen.

Alkusanat

Kiinteistö- ja rakennusliiketoimintaklusteri on kansainvälistynyt voimakkaasti viime vuosikymmenen aikana. Myös sen asiakasyritykset ja yksittäiset rakennetun ympäristön käyttäjät elävät globaalissa maailmassa, jossa elämäntyyli ja tarpeet ovat eriytyneet. Muuttuneessa tilanteessa sekä yksittäisten rakennusten että isompien aluekokonaisuuksien laadusta on tullut yhä tärkeämpi kilpailutekijä. Miten saadaan aikaan laadukkaaksi koettua ympäristöä, johon sekä sen tuottamiseen että kuluttamiseen osallistuvat ovat tyytyväisiä? Kuka ylipäätään määrittelee ja missä vaiheessa suunnittelua sen, mitä laadullisia tavoitteita esimerkiksi asuinalueen suunnittelulle asetetaan? Olisiko Suomesta tai ulkomailta löydettävissä hyviä käytäntöjä, joista voisi ottaa oppia?

Design Concepts and Management of Built Environment (DECOMB)-hanke tarjosi alustan Oulun yliopiston arkkitehtuurin osaston yhdyskuntasuunnittelun laboratoriossa tehdylle osatutkimukselle, jossa lähtökohdaksi otettiin suomalaisten ja alankomaisten asuinalueiden suunnitteluun liittyvien laadunohjausmenettelyjen vertaaminen. Osatutkimuksen tavoitteena oli löytää sellaisia käytännön suunnittelutoimintaan liittyviä eroja tai yhtäläisyyksiä eri maiden, kahden kohdekaupungin (Haag ja Oulu) sekä eri kohdealueiden välillä, joilla olisi laajempaa kiinnostavuutta ja joita voitaisiin hyödyntää muuallakin.

Osatutkimuksen tekemisestä vastasi arkkitehti Leena Soudunsaari, jolle kiitos uutterasta ja taitavasta työstä. Työssä oli mahdollista hyödyntää arkkitehti Paula Paajasen Alankomaita koskevaa tietämystä ja kontaktiverkkoa, mistä iso kiitos, kuten myös viitseliäästä työn kommentoinnista. Työtä ovat sen tekemisen aikana kommentoineet rakentavasti myös osahankkeen ”kummit” yliarkkitehti Aila Korpivaara Ympäristöministeriöstä ja asemakaavapäällikkö Matti Karhula Oulun kaupungilta. Oman kiitoksensa ansaitsee myös koko laajaan DECOMB-hankkeeseen osallistuneiden tutkijoiden, rahoittajien ja muiden toimijatahojen verkosto, joiden tuottamaa tietoa ja näkemyksiä on voitu hyödyntää työssä, ja jota menestyksekkäästi luotsasivat koko hankkeen koordinaatiovastuun kantaneet professori Trevor Harris, arkkitehti Harry Edelman ja taiteen tohtori, arkkitehti Antti Ahlava Teknillisestä korkeakoulusta.

Lopuksi vielä kiitos kaikille osatutkimuksessa haastatetuille toimijoille: ilman teidän apuamme kurkistus hyvien suunnittelukäytäntöjen maailmaan ei olisi ollut mahdollinen.

Oulussa 12.4.2007

Helka-Liisa Hentilä

Sisällysluettelo

Tiivistelmä

Alkusanat

I Johdanto	11
1.1 Tutkimusaihe	11
1.2 Tutkimusaiheen taustoitus	12
1.2.1 Maankäytön suunnittelun historialliset kehityspiirteet Alankomaissa ja Suomessa	13
1.3 Tutkimuksen rajaus	17
1.4 Tutkimuskysymykset	17
1.5 Tutkimusmenetelmät ja aineisto	18
1.6 Tutkimuksen rakenne	18
1.7 Käsitteiden määrittely	18
2 Tutkimuksen tieteellinen konteksti	19
2.1 Tutkimusmenetelmät	20
2.1.1 Tapaustutkimus	20
2.1.2 Vertaileva tapaustutkimus	20
2.1.3 Teemahaastattelut	21
2.2 Analyysikehykset	22
3 Suunnittelujärjestelmät	23
3.1 Alankomaat	23
3.1.1 Kaava- ja ohjausjärjestelmä	26
3.1.2 Laadun asettamisen periaatteita	27
3.1.3 Kaavoitusprosessi	28
3.1.4 Laadun toteutumisen arviointia	29
3.2 Suomi	29
3.2.1 Kaava- ja ohjausjärjestelmä	30
3.2.2 Laadun asettamisen periaatteita	32
3.2.3 Kaavoitusprosessi	32
3.2.4 Laadun toteutumisen arviointia	33
3.3 Maankäytön strateginen ohjaus	34
3.3.1 Haag	34
3.3.2 Oulu	36

4 Tapaustutkimukset	38
4.1 Tapaustutkimusten tavoite	38
4.1.1 Valintakriteerit	38
4.1.2 Luokittelut	39
4.1.3 Analyysin elementit	44
4.2 Haag, Alankomaat	44
4.2.1 Laaja uudisrakentamisalue: Wateringse Veld	44
4.2.2 Alueen käyttötarkoituksen muutos: Scheveningen	49
4.2.3 Täydennysrakentamisalue: Amerongenstraat– Woudenbergstraat	53
4.2.4 Sekoitettujen toimintojen alue: Laakhaven	57
4.2.5 Tapausten yhteenvetoa ja analyysiä	61
4.3 Oulu, Suomi	64
4.3.1 Laaja uudisrakentamisalue: Ritaharju	64
4.3.2 Alueen käyttötarkoituksen muutos: Toppilansaari	69
4.3.3 Täydennysrakentamisalue: Pikisaari	74
4.3.4 Sekoitettujen toimintojen alue: Kasarmi	79
4.3.5 Tapausten yhteenvetoa ja analyysiä	84
5 Kohdemaiden ominaispiirteiden vertailu	87
5.1 Kaavoitus- ja ohjausjärjestelmät	87
5.2 Kaavoitusprosessit	88
5.3 Laadun asettaminen ja toteutuminen	88
5.4 Strateginen suunnittelu	89
5.5 Tapaustutkimukset	90
5.5.1 Toimijat	90
5.5.2 Ohjausvälineet	95
5.5.3 Yhteistyö	97
5.5.4 Laatu	98
6 Yhteenveto ja johtopäätökset	99
7 Viitteet	102
Liite I	

I Johdanto

I.1 Tutkimusaihe

Tämä tutkimus on osa vuosina 2004–2007 toteutettavaa Design Concepts and Management of Built Environment-hanketta (DECOMB), joka on Suomen arkkitehtikoulujen, Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskuksen sekä Helsingin yliopiston ryhmähanke.¹ Tutkimuskohteena on kaupunkisuunnitteluprosessien johtaminen ja ohjaaminen hankelähtöisesti. Tarkoituksena on kehittää projektilähtöisiä hankekehitysmenetelmiä, jotka parantavat yhteistyön mahdollisuuksia kaupunkisuunnitteluhankkeiden eri osapuolien välillä. Hankkeen päärahoittaja on Tekes.

Alankomaita on pidetty mallimaana maankäytön suunnittelun ja kaavoituksen sekä laadukkaiden asuin ympäristöjen toteutuksen suhteen. Kaavoituksen ja viranomaisohjauksen menettelytapoja on kehitetty johdonmukaisesti ja julkisyksityinen yhteistyö on merkittävässä asemassa. Kaavoitustehtäviä osoitetaan kuntasektorilta konsulttien suunniteltavaksi yhä enenevässä määrin myös Suomessa. Hankesuunnitteluprosessissa korostuvat eri osapuolten roolit. Eri tahojen yhteisen näkemyksen löytäminen maankäytön suunnittelun ja kaavoituksen suhteen voi olla haastavaa. Tämän tutkimuksen lähtökohtana on selvittää alankomaalaisen kaavoituksen ja viranomaisohjauksen periaatteita ja vaikutuksia laadukkaan asuin ympäristön suunnitteluprosessiin. Millaisia ovat käytännön toimintamuodot? Voita isiinko alankomaalaisesta käytännöstä ottaa oppia suomalaiseen käytäntöön?²

Tavoitteena on selvittää ja vertailla alankomaalaista ja suomalaista suunnittelu-järjestelmää sekä kaavoituskäytäntöä. Erityisesti tarkastellaan kaavoituksen ja konsulttitoiminnan yhteistyötapoja (kaavoitus- ja ohjausjärjestelmä, julkisyksityinen yhteistyö) sekä rakennetun ympäristön laadullisten tavoitteiden asettamisen periaatteita asemakaavatasolla.

¹Ryhmähankkeen osapuolet: Teknillisen korkeakoulun arkkitehtiosasto/yhdyskunta- ja kaupunkisuunnittelu, Tampereen teknillisen yliopiston arkkitehtuurin osasto/yhdyskuntasuunnittelun laitos, Oulun yliopiston arkkitehtuurin osasto/yhdyskuntasuunnittelun laboratorio, Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskus (Teknillisen korkeakoulun erillislaitos), Helsingin yliopisto/oikeustieteellinen tiedekunta/yksityisoikeuden laitos. Yhteistyökumppanit: Tekes (päärahoittaja), ympäristöministeriö, Suomen toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI, Asuntosäätiön kiinteistöt Oy, Kesko Oyj, VVO Rakennuttaja Oy, Rakennusteollisuus RT ry, Tiehallinto, Sponda Oyj, Senaattikiinteistöt, Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma, Arkkitehtitoimisto Davidsson Oy, Jyväskylän kaupunki, Vaasan kaupunki, Oulun kaupunki.

²Tutkimusaihe liittyy arkkitehti, jatko-opiskelija Paula Paajasen väitöskirjatyöhön, joka oli osa DECOMB-tutkimushankkeen hakemusvaihetta. Ennen hankkeen käynnistymistä Paajanen siirtyi Oulun kaupungin yleiskaavapäälliköksi. Hänen tilalle osatutkimusta suorittamaan valittiin arkkitehti, jatko-opiskelija Leena Soudunsaari. Paajanen on toiminut osatutkimuksen ohjaajana sekä virkansa puolesta Oulun kaupungin yhteistyötahona yhdessä asemakaavapäällikkö Matti Karhulan kanssa.

Kaavoituksen käytäntöihin perehdytään tutkimalla laadukkaita, 'hyvän käytännön' esimerkkikohteita molemmista maista. Pyrkimys on nostaa esille kansallisesti ja paikallisesti merkittäviä ominaispiirteitä, joita verrataan kohdemaiden kontekstissa.

1.2 Tutkimusaiheen taustoitus

Alankomaat ja Suomi eroavat toisistaan monessa suhteessa. Alankomaat on pinta-alaltaan Oulun läänin pienempi maa, jonka asukasmäärä on Suomeen verraten noin kolminkertainen, yli 16 miljoonaa. Maat muodostavat ääripäät asumistiheyksien vertailussa; Alankomaat on Euroopan tiheimmin asuttu maa, Suomi väljin.³

Yhdyskuntasuunnittelulla on pitkät perinteet Alankomaissa. Maan pinta-alasta puolet sijaitsee merenpinnan alapuolella. Kasvava kysyntä rakennuskelpoisesta maasta, laadukkaista asunnoista, työpaikkatiloista sekä infrastruktuurista aiheuttaa maankäytön suunnittelulle jatkuvasti paineita, joihin vastaaminen edellyttää pitkäjänteistä suunnittelua sekä ympäristöpolitiikkaa.⁴ Tiiviistä rakentamisesta ja suuresta asukastiheydestä huolimatta alankomaalainen kaupunkimaisema on miellyttävää ja pienimittakaavaista.

Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan suomalaiset keskittyvät kasvaville kaupunkiseuduille vuosien 2003–2030 aikana. Eniten kasvavia seutukuntia ovat Oulu, Vaasa, Jyväskylä, Tampere sekä Turku-Helsinki-alue. Ennusteen mukaan Oulun seudulla olisi vuonna 2020 noin 237 000 asukasta eli noin puolet enemmän kuin vuonna 1990.⁵ Nopeasti kasvavat kaupunkiseudut asettavat haasteita maankäytön suunnittelulle ja ohjaukselle.

Voimakas kasvu vaatii uusien asumismallien etsimistä, jotta kaupunkirakenteen kehitys olisi tasapainoista ja asuinympäristöt säilyisivät viihtyisinä. Oulussa on rakennettu ja kehitetty kaupunkimaista pientaloasumista, tiivistä ja matalaa asuinympäristöä jo 1950-luvulta lähtien.⁶ Suomalaisten ihanne omakotitaloasumisesta pitää paikkansa edelleen; oululaisille nuorille aikuisille (20–34-vuotiaille) suunnatussa asumiskyselyssä mieluisimmaksi asumismuodoksi nousi omakotitalo. Toiseksi mieluisimmaksi koettiin rivitaloasuminen, kolmanneksi kerrostalo.⁷ Oulun strategisten päämäärien mukaan maankäytön tulee vastata muun muassa asukkaiden tarpeita.⁸

³Asukastiheys (vuonna 2002) Alankomaissa 474 asukasta/km², Suomessa 17 asukasta/km². [WWW] http://epp.eurostat.ec.europa.eu/cache/ITY_OFFPUB/KS-CD-05-001/EN/KS-CD-05-001-EN.PDF

⁴[WWW] <http://international.vrom.nl/pagina.html?id=5450>

⁵[WWW] http://www.stat.fi/til/vaenn/2004/vaenn_2004_2004-09-20_kar_002.html

⁶Liikamaa 2002. Esimerkiksi 1950-60-luvulla Höyhtyän Selvagit; 1970-l Pyykösjärven Lahnatie, Mustasuon Parrastie; 1990-l Talvikangas, Puulinnanmaan puukerrostaloalue; 2000-l Metsokangas.

⁷Kukkonen 2005, s.16 [WWW] <http://www.ouka.fi/tekninen/Julkaisut/Julkaisut/Omakotitonttikysynta.pdf>

⁸Oulun strategia 2015.

1.2.1 Maankäytön suunnittelun historialliset kehityspiirteet Alankomaissa ja Suomessa

Alankomaiden ja Suomen maankäytön suunnittelun historialliset kehityspiirteet ovat samankaltaisia. Molempien maiden kaupunkisuunnittelu on seurannut yleiseurooppalaisia virtauksia. Seuraavalla aukeamalla olevassa taulukossa on havainnollistettu kaupunkisuunnittelun piirteitä vuosikymmenittäin.

Kaupungistumisen myötä kaupunkirakentaminen oli yleisesti kiinnostuksen kohteena 1900-luvun alkupuolen Euroopassa. Kaksikymmentäluvulle tultaessa Ebenezer Howardin (1898) esittämä puutarhakaupunki-idea loi pohjan itsenäisille kaupunkiyksiköille, jotka pyrkivät yhdistämään kaupungin ja maaseudun edut sekä poistamaan niiden haittapuolet. Alankomaissa havahduttiin kehityksen ohjaamistarpeeseen, alueellinen suunnittelu naapurikuntien kanssa käynnistyi.⁹

Funktionalistinen kaupunkisuunnittelu perustui monessa suhteessa puutarhakaupunkiperiaatteeseen, esimerkiksi kunnallinen maanomistus kuului molempiin ideologioihin. Suomessa säädettiin vuonna 1932 asemakaavalaki, jonka mukaan kaavoitus tuli kunnan yksinoikeudeksi. Avoimeen rakentamistapaan siirtyminen vaikutti suuresti kaupunkikuvaan. 'Ilmavat', auringonvalon saannin sekä ilmansuuntien kannalta optimaalisesti sijoitetut rakennusryhmät muodostivat laajoja asuinalueita. Suomessa yleisin talotyyppi oli kapearunkoinen, kolme-neljäkerroksinen lamellitalo, Alankomaissa suosittiin matalaa rivitaloa.¹⁰

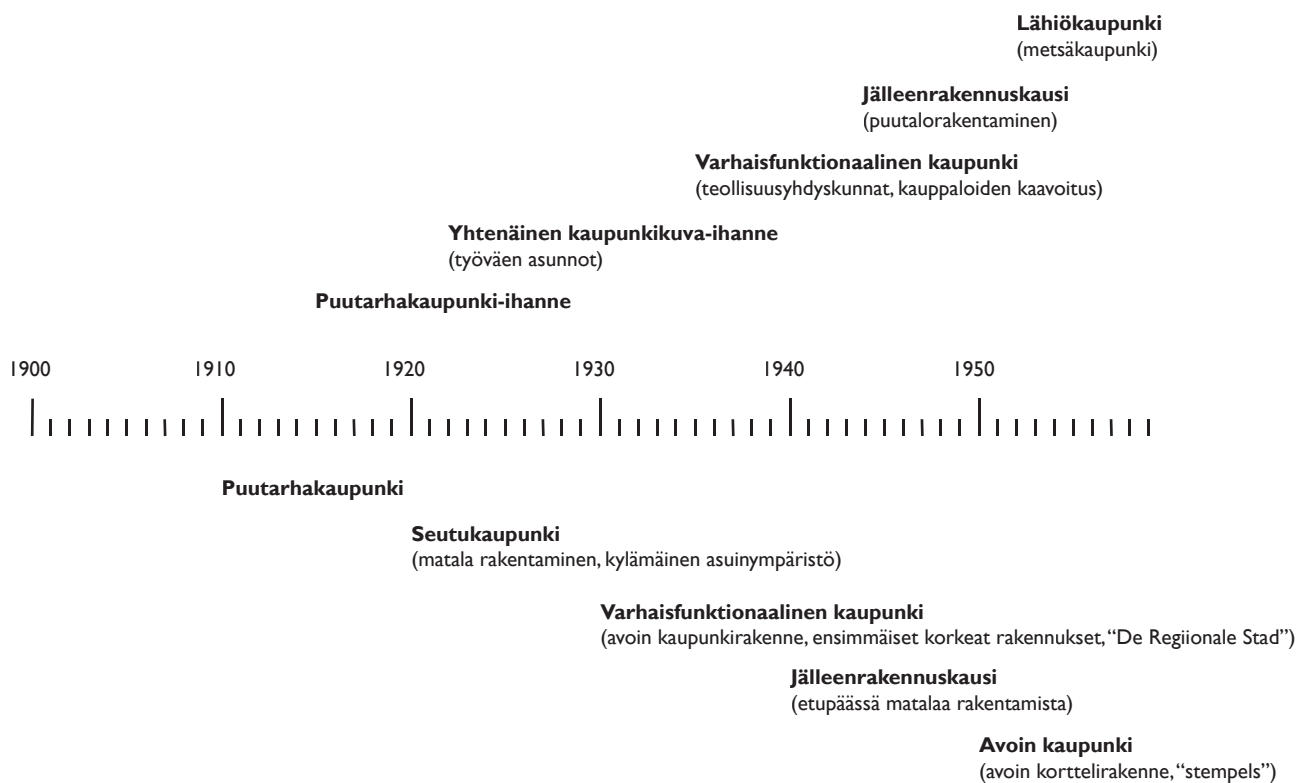
Toinen maailmansota heijastui molempien maiden kehitykseen ja rakentamiseen. Kaupunkiväestön osuus kasvoi, asuntopula oli merkittävä. Lähiökonsepti alkoi kehittyä ja menestyä. Alankomaissa lähiörakentaminen (kaupunkien lähialueille) nähtiin instrumenttina yhteiskunnan muodostamisessa. Lähiössä pystyttiin tarjoamaan muun muassa erityyppisiä talotyyppejä/asuntoja erikokoisille perheille. Erityisesti 1950–60-luvulla avointa, funktionaalisesti sommiteltua korttelirakennetta käytettiin lähiörakentamisessa 'leimasimen tavoin' (*stempel*), monistettuna ja vierekkäin sijoitettuna. Variaatiota oli rakennusten mittasuhteissa, esimerkiksi korkeudessa "low and medium rise".¹¹ Suomessa jälleenrakentaminen keskittyi puutalorakentamiseen kaupunkien laiduille sekä hiljalleen lähiöidean toteuttamiseen niin sanotun metsäkaupunkiperiaatteen mukaisesti (luontosuhteen korostaminen). Viisikymmentäluvulla muun muassa uusien talotyyppien kehittäminen sekä korkeatasoinen suunnittelu ja toteuttaminen johtivat poikkeuksellisiin laadullisiin saavutuksiin suomalaisen asuntoarkkitehtuurin historiassa. 1960-luvulla uuden elementtitekniikan käyttöönotto tuotti yksitoikkoista ympäristöä; talotyyppien valikoima supistui eikä luonnonympäristön ja rakennusten suunnitteluun panostettu yhtä paljoa.¹²

⁹Ibelings 1999, s.20-23,38-41.

¹⁰Jalkanen et al. 1997, s.7-17. Ibelings 1999, s.52-55.

¹¹Ibelings 1999, s.66-69,84-87.

¹²Jalkanen et al. 1997, s.18-22.



1901 Woningwet

Alankomaat

Taulukko 1. Maankäytön suunnittelun historialliset kehitys- ja suunnitteluihanteet Alankomaissa ja Suomessa. (Ibelings 1999, Jalkanen et al. 1997 sekä Ruimtelijk Planbureau 2006 mukaan.)

2000 Maankäyttö- ja rakennuslaki:
osallistuminen

1994 Lakiuudistus: ympäristövaik. arviointimenettely

1990 Lakiuudistus: kestävä kehitys

Tiivis ja matala-ihanne

(yhdyskuntarakenteen eheyttäminen)

Ekologisuus-ihanne

(ekologinen rakentaminen, pyrkimys kestävään kehitykseen)

Postmoderni-ihanne

(monimuotoisuus, mittakaava pienenee)

Kompaktikaupunki

(aluerakentaminen, tavoitteena taloudellisuus ja tehokkuus)

Funktionaalinen kaupunki

(kaupunkikeskustojen terveyttäminen, nopea kaupungistuminen)



Megakaupunki

(mittakaavasuurennus, korkeat rakennukset, liikenneläpimurto)

Sosiaalinen kaupunki

(inhimillinen mittakaava, viherympäristön huomioiminen)

Kompaktikaupunki

(täydennysrakentaminen, suljettu kortteli)

Laajentuva kaupunki

(VINEX-alueet)

1960 Nota Inzake de Ruimtelijke Ordening

1965 Wet op de Ruimtelijke Ordening

1966 Tweede Nota over de Ruimtelijke Ordening

1973 Derde Nota over de Ruimtelijke Ordening

1988 Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening

1994 Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra, VINEX

2001 Ruimte maken, ruimte delen

2005 Nota Ruimte

1960–70-luvun systemaattinen ja suorakulmainen kaupunkirakenne kasvoi myös ylöspäin. Alankomaissa rakennusten tyypit ja korkeudet vaihtelivat matala-keskikorkea-skaalan mukaan (rivi- ja kerrostaloja). Suomessakin variaatiopyrkimyksiä esiintyi, mutta taloudellisen ja tehokkaan rakentamisen tavoitteet toteutettiin enimmäkseen kerrostalojen avulla. Kompaktikaupunki-ideologia jatkui Suomessa vielä seitsemänkymmentäluvulla, jolloin Alankomaissa siirryttiin megastruktuureista pienimittakaavaisempaan kaupunkirakentamiseen.¹³

Lähiöasumisen vastapainoksi asukkaita ja asuntoja (erityisesti vähemmän varakkaille) haluttiin myös kaupunkien keskustoihin. Tiiviit, inhimilliseen mittakaavaan suunnitellut asuinalueet täydensivät olevaa kaupunkirakennetta. Huomiota kiinnitettiin myös jalankulku- ja pyöräilyverkostoihin.¹⁴ Suomalaisessa kaavoituskäytännössä rakentamisen ja ympäristön laatutekijöitä alettiin säädellä asemakaavoitukseen liittyvien yksityiskohtaisten ohjeiden avulla esimerkiksi värejä, materiaaleja sekä vihersuunnitelmia koskien. Niin sanotussa Hitas-menettelyssä¹⁵ kaavan laatiminen ja rakennussuunnittelu etenivät yhtäaikaaisesti; rakennussuunnittelu käynnistyi kaavaluonnoksen pohjalta ja lopullinen asemakaava laadittiin vasta rakennusten luonnosten valmistuttua.¹⁶

1980–90-luvulla kompaktin kaupunkisuunnittelun piirteet nousivat uudelleen esille Alankomaissa. Korttelit muuttuivat suljetuimmiksi, kaupunkirakenne systematisoitui ja tuli selväpiirteisemmäksi. Suunnittelun lähtökohtana oli kuitenkin uudisrakentamisen sopeuttaminen olemassa olevaan ympäristöön. Matalien rivitalojen rinnalla käytettiin keskikorkeaa kerrostalorakentamista, kaupunkien keskusta-alueilla tornitalorakentaminen yleistyi. Uutta oli myös alueiden käyttötarkoitusten muutokset esimerkiksi asuinkäyttöä varten. Puutarhakaupungin periaatteet (taloudellisiin näkökohtiin yhdistettyinä) palasivat suunnitteluun 1990-luvulla VINEX-alueiden rakentamisen myötä.¹⁷ Samoihin aikoihin Suomessa kaupunkirakentamisen ekologisuus ja kestävä kehitys muodostuivat suunnittelun tavoitteiksi. Pyrkimys tiiviiseen ja matalaan rakentamiseen on tunnusomaista 2000-luvun Suomelle.

Kohdemaiden kaupunkisuunnittelun kehityspiirteet ovat noudattaneet samoja vaiheita. Eurooppalaiset suuntauksukset ovat näkyneet ja toteutuneet Suomessa varsin pian, noin kymmenen vuoden viiveellä Alankomaihin verrattuna. Lähiörakentamisen periaate on ollut samankaltaista. Esimerkiksi itsenäisten lähiöiden rakentaminen kaupunkien reunamille on aiheuttanut haasteita yhdyskuntarakenteen kehityksen hallitsemiseen.

¹³Ibelings 1999, s.104-107, Jalkanen et al. 1997, s.23-26.

¹⁴Ibelings 1999, s.124-127.

¹⁵Helsingissä kehitettiin 1970-luvun loppupuolella Hitas-menettely, jonka tarkoituksena oli asuntojen hinnan ja asuin ympäristön laadun sääntely kaupungin omistamalla maalla. Jalkanen et al. 1997, s.28.

¹⁶Jalkanen et al. 1997, s.27-28.

¹⁷Ibelings 1999, s.136-139,154-157.

Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen muun muassa täydennysrakentamisen keinoin on nähty molemmissa maissa kestävä kehityksen tavoitteena. Seudullisen yhteistyön merkitys yhdyskuntarakenteen ohjaamisessa on huomioitu Alankomaissa varhaisemmin kuin Suomessa. Yhteisiä piirteitä ovat myös sosiaalisen asuntotuotannon perinne sekä pyrkimys 'yhteiseen hyvään' niin kaavoituksen kuin arkkitehtuurin osalta. Eroavuuksia esiintyy maiden asumismuodoissa sekä talotyypeissä. Tyypillinen asumismuoto ja -ihanne Alankomaissa on ollut kaksi- tai kolmikerroksinen rivitaloasunto. Suomessa kerrostalorakentamisen osuus uudisasuntotuotannosta on edelleen suuri, vaikka monet pitävät asumisihanteena omakotitaloa. Talotyyppien sekä asumismuotojen varioiminen asuinalueilla on ollut yleinen käytäntö Alankomaissa. Perinteistä rivitalorakentamista on tuotettu kehitystrendien mukaisten ideaalien ohella, tarjonta on ollut monipuolista. Suomessa muutos on ollut kokonaisvaltaisempaa, esimerkiksi historiallisesti arvokkaita puutaloalueita on tuhottu uuden kehityksen tieltä erityisesti 1960–70-luvulla. Kestävä kehityksen tavoitteet määrittävät suuntaviivoja molempien maiden nykyiselle kaupunki- ja maankäytön suunnittelulle.

1.3 Tutkimuksen rajaus

Tutkimuksessa tarkastellaan erityisesti käytännön suunnitteluprosesseja ja sitä kontekstia, jossa toimitaan eli maakohtaista kaavoitus- ja ohjausjärjestelmää sekä paikallisia hankesuunnittelun ominaispiirteitä. Tutkimuksessa ei käsitellä kohdemaihin liittyviä kulttuurisia ja sosiaalisia tekijöitä, esimerkiksi rakentamiskulttuuria. Tapaustutkimukset kuvataan liittyneenä kontekstiinsa, joka osaltaan auttaa ymmärtämään tapausta. Tapaustutkimuksissa ei arvioida suunnitteluprosessin lopputulosta, vaan prosessia ja siihen liittyviä tekijöitä, kuten toimijoita, ohjausvälineitä, yhteistyötä eri osapuolten välillä sekä laadun asettamisen ja toteutumisen periaatteita.

Kaavoitusjärjestelmä Alankomaissa on pääperiaatteiltaan samanlainen kuin Suomessa. Tästä huolimatta toimintamalleja ei voida soveltaa suoraan toisessa kontekstissa. Vertailevalla tutkimuksella voidaan tarkastella prosessien ja käytäntöjen yhteisiä piirteitä sekä eroja. Tämän tutkimuksen yleisenä tavoitteena onkin nostaa keskusteluun erilaisia toimintatapoja, joiden avulla hankesuunnitteluprosesseja voidaan kehittää.

1.4 Tutkimuskysymykset

Tutkimuksen tavoitteena on tuoda esiin kohdemaiden kaavoitusprosesseihin ja menettelytapoihin liittyviä eroja ja yhtäläisyyksiä. Miten suunnittelutyö käytännössä toteutetaan (virkamiestyönä ja/tai konsulttityönä)? Miten suunnitelmien laatutavoitteet asetetaan? Minkälaisia ohjauskeinoja käytetään sekä miten suunnitteluprosessi etenee (erityisesti kaavoituksen ja rakennus-

suunnittelun välinen vuorovaikutus)?

1.5 Tutkimusmenetelmät ja aineisto

Tutkimustyössä on sovellettu kolmea menetelmää tutkimuksen lähestymistavasta ja luonteesta johtuen: tapaustutkimusta, vertailevaa tapaustutkimusta sekä teemahaastattelua.

Tapaustutkimuskohteet ovat hankelähtöisiä asuinalue-suunnitteluprosesseja, jotka ovat hiljattain toteutuneet kohdekaupungeissa Haagissa ja Oulussa. Kohteiksi valittiin asiantuntija-arvioissa laadukkaina pidettyjä suunnitelmia ja toteutuksia. Tapauksia on yhteensä kahdeksan, neljä kummastakin maasta. Esimerkkikohteet käsittelevät ajankohtaisia kaavoitukseen ja maankäytön suunnitteluun liittyviä teemoja. Tapaukset on luokiteltu neljään luokkaan: Laaja uudisrakentamisalue, Alueen käyttötarkoituksen muutos, Täydennysrakentamisalue sekä Sekoitettujen toimintojen alue. Kohteisiin on tutustuttu kirjallisuuden ja muun materiaalin kautta sekä suorittamalla kohdekäynnit kesä-heinäkuussa 2006. Tutkimuskohteet on dokumentoitu valokuvaamalla.

Tapaustutkimuksiin liittyen suoritettiin teemahaastatteluja kahdelletoista haastateltavalle, jotka ovat olleet mukana kyseisten kohteiden suunnitteluprosesseissa. Haastatteluteemat käsittelevät erityisesti suunnitteluprosessien lähtökohtia ja tavoitteita sekä prosessin ohjaukseen ja toteutukseen liittyviä asioita. Kysymykset olivat samat molemmissa kohdemaissa, jotta vertaileva tutkimusote olisi mahdollinen. Haastattelut on nauhoitettu ja litteroitu. Tapaustutkimusten kuvaukset perustuvat haastatteluaineistoon. Haastatteluteemat ovat nähtävissä liitteessä 1.

1.6 Tutkimuksen rakenne

Aluksi esitellään tutkimuksen tieteellinen konteksti, tutkimusmenetelmät sekä analysoinnin periaatteet. Seuraavaksi tarkastellaan kohdemaiden suunnittelujärjestelmiä sekä maankäytön strategisen ohjauksen periaatteita Haagin ja Oulun kaupungeissa. Luvussa neljä kuvataan tapaustutkimusten suunnitteluprosessit, joista esitetään myös maakohtainen yhteenveto ja analyysi. Tutkimuksen vertailevassa osassa, luvussa viisi, käydään läpi kohdemaiden ominaispiirteiden eroja ja yhtäläisyyksiä eri tasoilla. Luvussa kuusi tehdään yhteenveto sekä esitetään johtopäätöksiä tutkimuksen tuloksista.

1.7 Käsitteiden määrittely

Tutkimuksessa on käytetty seuraavia keskeisiä käsitteitä:

Kaavoitus käsitetään tässä tutkimuksessa maankäytön suunnittelun (yhdyskuntasuunnittelun) alana, kaavoittajan tekemänä työnä (alueidenkäytön suunnittelua). *Maankäytön suunnittelu* pitää sisällään muutakin suunnittelutyötä kuin varsinaista kaavoitusta.¹⁸

Suunnittelujärjestelmä käsittää kansallisen lakijärjestelmän ja hallinnollisen systeemin, johon kuuluvat myös kaavoitusjärjestelmä eri kaavatasoineen sekä ohjausjärjestelmä eri toimijoineen ja toimenpiteineen. Järjestelmä luo puitteet kansallisille kaavoituksen ja maankäytön suunnittelun käytännöille ja prosesseille.

Julkis-yksityinen yhteistyö (Public Private Partnership PPP, Publiek Private Samenwerking PPS) käsittää julkisen ja yksityisen sektorin erityisosaamisen yhdistämistä julkisten investointien toteuttamiseksi (toteuttamis- ja rahoittamistapa). Yhteistyö voi olla muodoltaan monenlaista, sen muodot ja laajuus toteutuvat eri kohteissa yksilöllisesti.¹⁹

Asuinalueen laatu käsittää alueen fyysisen ja toiminnallisen rakenteen sekä tasapainon ympäristönsä kanssa. Alue on toteutettu laadukkaasti (mm. arkkitehtoninen laatu, ympäristön laatu) sekä on viihtyisä, turvallinen ja terveellinen kaikille väestöryhmille.

2 Tutkimuksen tieteellinen konteksti

Tämä luonteeltaan laadullinen tutkimus liittyy teoriaan eli tietouteen, mitä asiasta on ennestään, sekä empiiriaan, ihmisten ja tapahtumien konkreettiseen maailmaan. Tutkimus on ensisijaisesti lähestymistavaltaan toteavaa; tavoitteena on kuvailla ja selittää tutkimuskohdetta. Lähestymistavassa on piirteitä myös ohjaavasta tutkimuksesta; tutkimuskohdetta halutaan parantaa tai kehittää muita vastaavia kohteita tulevaisuudessa. Tutkimuksen holistinen luonne mahdollistaa yksilöityjen tapausten tutkimisen (niin sanottu idiografinen tietous) niiden omassa ympäristössään ominaisuuksineen ja osatekijöineen, jolloin pystytään paremmin ymmärtämään niiden merkitystä kontekstissaan. Toisaalta tutkittavana on useampia tapauksia, jolloin kerättävän tiedon lajeja (kohteiden ominaispiirteitä) joudutaan rajaamaan niihin, jotka ovat merkittäviä tutkimuksen kannalta. Tämä vähentää tutkimuksen holistisuutta yleispätevän eli nomoteettisen tietouden kasvaessa. Tutkittavista kohteista on mahdollisuus selvittää invariensseja (yhteisiä piirteitä).²⁰

¹⁸Vrt. Puustinen 2006, s.22.

¹⁹Vrt. [WWW] http://www.kommunerna.net/k_perussivu.asp?path=1;29;356;61493;46757;46759;46760

²⁰[WWW] <http://www.uiah.fi/projects/metodi/044.htm> (Routio 2005).

2.1 Tutkimusmenetelmät

Tutkimustyössä on sovellettu useita menetelmiä tutkimuksen lähestymistavasta ja luonteesta johtuen. Seuraavassa on lyhyet kuvaukset kustakin menetelmästä sekä analyysin logiikasta.

2.1.1 Tapaustutkimus

Tapaustutkimus (*case study*) tarkoittaa yhden tai useamman rinnakkaisen tapauksen kuvaamista ja tutkimista.²¹ Tapaustutkimus on luonteeltaan monimuotoinen tutkimuksellinen lähestymistapa, tutkimusstrategia, jossa tapausten määrittely, analysointi ja ratkaisu on tutkimuksen keskeinen tavoite.²²

Nykyisille yhteiskuntatieteisille tapaustutkimuksille on tyypillistä, että tutkitaan ilmiöitä, jotka määräytyvät ajan, paikan tai jonkin muun kriteerin mukaan (esimerkiksi tapahtuma, toiminto, yksilö, ryhmä jne.). Tapauksen kuvaus liittyneenä kontekstiinsa on tärkeää, koska juuri konteksti tekee tapauksen ymmärrettäväksi.²³ Flyvbjerg puhuu *Phronetic Planning Research*-lähestymistavasta suunnittelukäytäntöjen tutkimuksen yhteydessä. Keskeisessä asemassa on juuri suunnittelukäytäntöjen tiheä kuvaus (erityisesti vallan ja arvojen näkökulmasta); esimerkiksi suunnittelijoiden kohtaamat ongelmat, mahdollisuudet ja riskit. Tutkimustyön tavoite on käytäntöjen ja niitä määrittävien suhteiden (kontekstin) tarkastelu ja tulkinta.²⁴

Tutkimuskohteen tarkastelu eri näkökulmista syventää tutkijan näkemystä ja tulkintaa kohteesta. Kohteen konteksti on ymmärrettävissä yhä avarammin, kohde kuuluu samanaikaisesti moniin erilaisiin yhteyksiin tai kokonaisuuksiin ja jokainen niistä luo siihen omat vaatimuksensa. Kohde nähdään siis erikoistapauksena tai seurauksena useistakin laajemmista ilmiöistä.²⁵

2.1.2 Vertaileva tapaustutkimus

Vertailevan eli komparatiivisen tapaustutkimuksen avulla voidaan tarkastella tapauksia, jotka selvästi ovat samaa lajia, mutta eroavat silti toisistaan. Eroavuuksia tutkimalla, vertailemalla, pyritään selvittämään tapausten systemaattista rakennetta, joka sallii tai synnyttää erot tapausten välille. Tutkimustyössä tulee päättää tapausten ominaispiirteet, joita vertaillaan. Toteavassa vertailussa on tavoitteena kuvata tapauksissa havaittavat invarianssit.²⁶

²¹Yin 1989, s.13.

²²Eriksson; Koistinen 2005, s.4.

²³Ibid., s.4,7.

²⁴Phronetic-käsitteellä (l. phronesis kreikaksi) Flyvbjerg tarkoittaa mm. practical wisdom, practical knowledge, common sense. Flyvbjerg 2004.

²⁵[WWW] <http://www.uiah.fi/projects/metodi/071.htm> (Routio 2005b).

²⁶[WWW] <http://www.uiah.fi/projects/metodi/072.htm> (Routio 2004).

Yhteiskuntatieteellisessä tutkimuksessa vertaileva tutkimus on keskittynyt kahta tai useampaa yhteiskuntaa käsittelevän aineiston tarkasteluun. Vertailtava materiaali on samanlaista maiden kesken, aineisto ja indikaattorit vastaavat toisiaan. Keränen mukaan tutkimusasetelmat ovat nyttemmin rikastuneet: *”Instituutioiden ja käyttäytymisen vertailusta on siirrytty policy-vertailuihin. On huomattu, että käsitteiden ja ilmiöiden merkitykset ovat kulttuurisesti spesifejä, että samanlaisilla prosesseilla ja toiminnoilla on eri konteksteissa eri merkitykset.”* Keränen painottaa ilmiöiden tutkimista kontekstissaan *”tarkastelemalla niiden tuottamisen prosesseja, keskustelussa käytettyjä argumentteja ja keskustelun konteksteja”*.²⁷

Kurunmäki on tutkinut väitöskirjassaan julkisen ja yksityisen sektorin toimintasuhteita kaupunkisuunnittelussa Suomessa, Saksassa ja Britanniassa. Tutkimuksen kohteena oli kehittämisalumenettelyn tarkastelu kohdemaiden kansallisissa ja paikallisissa konteksteissa.²⁸ Kurunmäen tavoitteena oli kansallisten ja paikallisten piirteiden esiin nosto ja niiden vertailu – *”samanniminen ongelma voi paljastaa erilaisia tulkintoja eri konteksteissa ja eri tarkoituspereien mukaan”*. Näiden ristiriitojen ja tulkintojen *”avaaminen”* on vertailevan tapaustutkimuksen keskeinen tavoite.²⁹

2.1.3 Teemahaastattelut

Tapaustutkimusten ohella aineistoa on kerätty myös teemahaastatteluilla. Hirsjärvi ja Hurme määrittelevät haastattelun ennalta suunnitelluksi päämäärähaakuiseksi toiminnaksi, joka tähtää informaation keräämiseen.³⁰

Tässä tutkimuksessa on hyödynnetty puolistrukturoitua haastattelumenetelmää (teemahaastattelua), jossa haastattelun sisältö on pääpiirteissään päätetty. Variaatioiden mahdollisuus on tiedostettu. Haastattelukysymykset ovat kaikille samat, mutta vastauksia ei ole sidottu vastausvaihtoehtoihin. Tavoitteena on, että haastateltavat voivat vastata esitettyihin kysymyksiin omin sanoin. Haastattelun kysymykset on kohdennettu tiettyihin teemoihin, joiden avulla haastattelu on edennyt. Keskeisellä sijalla ovat olleet haastateltavien tulkinnat ja heidän asioille antamansa merkitykset.³¹

Teemahaastattelun käyttö mahdollistaa tutkittavan ilmiön perusluonteen ja ominaisuuksien selvittämisen. Haastattelun teema-alueet edustavat tutkimuksen peruskäsitteitä, joiden tarkempi selvitys on tutkimuksen intressissä. Teema-alueita tarkennetaan kysymyksillä, joita voivat esittää niin tutkija kuin haastateltava.

²⁷Keränen 2001, s.82-92, 87.

²⁸Kurunmäki 2005. Kehittämisalue-suunnitteluväline on käytössä kaikissa kolmessa kohdemaassa.

²⁹Kurunmäki 2006.

³⁰Hirsjärvi & Hurme 2000, s.42.

³¹Ibid., s.47-48.

Teema-alueiden tulisi olla riittävän väljiä, jotta erilaisissa konteksteissa toimivat haastateltavat pystyvät samaistumaan niihin. Näin myös tutkittavan ilmiön monimuotoisuus tulee näkyviin.³²

2.2 Analyysikehykset

Ragin määrittelee analysoinnin mentaaliseksi prosessiksi, jossa tutkimusilmiö 'paloitellaan' ainesosasiinsa. Näitä osatekijöitä tarkastellaan suuremmissa konteksteissa. Ragin määrittelee analyysikehykset (*analytic frames*) systemaattisiksi ideoiden (tai teorioiden) hahmotelmiksi, joita tutkija kehittää ilmiön tutkimisen helpottamiseksi. Tämä kehittäminen on usein deduktiivinen (päättävä).³³

Ragin puhuu kolmesta erilaisesta analyysikehyksestä: tiukkaan rajatusta (*fixed frame*), joustavasta (*flexible frame*) ja väljästä kehyksestä (*fluid frame*). Tiukkaan rajattu kehys pysyy muuttumattomana alkuhypoteesistä loppuun (kvantitatiivinen tutkimus). Joustava kehys ei ole ennalta määrätty, vaan se kehittyy tutkimuksen edetessä. Tutkimus aloitetaan merkityksellisten tapausten valinnalla ja se jatkuu käsitteiden sekä empiiristen kategorioiden selvittämisellä. Laadullisen tutkimuksen lopputuloksena voi olla analyttisen kehyksen luominen, väljän kehyksen määrittäminen. Vertailevassa tapaustutkimuksessa sopivinta on käyttää joustavaa analyysikehikkoa, joka mahdollistaa vertailuasetelmien muokkaamisen analysoinnin edetessä.³⁴

Opittuaan tuntemaan tapauksiaan (analyysikehysten avulla, käsitteiden ja kategorioiden selvittämisellä) tutkija voi Raginin mukaan miettiä mistä tapaukset ovat tapauksia, mitkä ovat niiden relevantit piirteet (esimerkiksi hyödylliset, kiinnostavat tai merkittävät ominaisuudet) sekä erot ja yhtäläisyydet.³⁵

Tämän tutkimuksen laajana analyysikehyksenä on kansalliset suunnittelu- ja järjestelmät. Kehys täsmentyy järjestelmien sisäisten, paikallisten toimintatapojen tarkastelujen kautta. Huomiota kiinnitetään erityisesti prosessien osatekijöihin, joita ovat toimijat, ohjauvälineet, yhteistyö eri osapuolten välillä sekä laadun asettamisen ja toteutumisen periaatteet.

³²Ibid., s.66-67.

³³Ragin 1994, s.183.

³⁴Ibid., s.187, 74.

³⁵Ibid., s.90-91.

3 Suunnittelujärjestelmät

Euroopan maiden lakijärjestelmissä sekä päätöksenteossa on eroja. Ne luovat siten erilaisen viitekehysten käytännön suunnittelutyölle sekä suunnittelujärjestelmille.³⁶

Newman ja Thornley ovat luokitelleet eurooppalaiset suunnittelujärjestelmät viiteen kategoriaan, kansallisen suunnittelun ryhmiä³⁷: *British*, *Napoleonic*, *Germanic*, *Scandinavian* ja *East European*. Luokittelu perustuu lakityyliin (*legal families*); lakijärjestelmän historialliseen kehitykseen, lakiajatteluun ja ideologiaan, sekä hallinnolliseen systeemiin (*administrative families*), jossa tärkeimpänä huomiona on vastuunjako kansallisen, seudullisen ja paikallistason välillä.³⁸ Luokitusten perusteella voidaan todeta alankomaalaisen ja suomalaisen suunnittelujärjestelmän eron perustuvan juuri vaikuttavaan/päättävään tahtoon. Alankomaiden maankäytön suunnittelun ja kaavoituksen lähtökohtana on systemaattinen suunnittelu, jossa valtakunnallinen taso on vaikutusvaltainen. Suomessa valtakunnallisen maankäytön suunnittelun ja kaavoituksen rooli on vähäisempi paikallisen tason vaikutusvallan korostuessa.

Seuraavassa tarkastellaan kohdemaiden suunnittelujärjestelmien hallinnollista ja lainsäädännöllistä kontekstia sekä historiallisia kehityspiirteitä.

3.1 Alankomaat

Alankomaiden kaupungit ja niiden lähiympäristöt alkoivat kasvaa nopeasti muun muassa teollistumisen myötä. Säännöstelemätön rakentamisen kehitys tuotti ympäristöä, jonka laatuun paikallishallinnot eivät olleet tyytyväisiä. Kaupunkien kasvua ryhdyttiin säätelemään. Vuonna 1901 voimaan tullut ensimmäinen maankäytön suunnittelua koskeva laki *Woningwet* antoi mahdollisuuksia kehityksen hallitsemiseen, mutta varsinainen maankäytön suunnittelua ja rakentamista koskeva laki *Wet op de Ruimtelijke Ordening* tuli voimaan vasta vuonna 1965. Laki mahdollisti kuntien aktiivisen toimimisen maankäytön suunnittelun roolissa. Pitkä suunnitteluhistoria kuvastaa alankomaalaisten asennetta halutunlaisen ympäristön saavuttamiseen julkisen sääntelyn avulla.³⁹

1930-luvulla maakunnille annettiin oikeus laatia alue/seutukaavoja, joissa voitiin tarkastella kaupunkialueiden kehitystä suuremmissa mittakaavoissa, esimerkiksi

³⁶Newman & Thornley 1996.

³⁷*Legal and administrative 'families': British*: Iso-Britannia, Irlanti; *Napoleonic*: Alankomaat, Belgia, Espanja, Italia, Kreikka, Luxemburg, Portugali ja Ranska; *Scandinavian*: Norja, Ruotsi, Suomi ja Tanska; *Germanic*: Itävalta, Saksa ja Sveitsi; *East European*: Albania, Bosnia, Bulgaria, Jugoslavia, Kroatia, Latvia, Liettua, Makedonia, Moldavia, Puola, Romania, Slovakia, Slovenia, Tsekin tasavalta, Ukraina, Valkovenäjä, Venäjä ja Viro.

³⁸Ibid., s.29.

³⁹European Union 1999, s.19.

infrastruktuurin, viheralueiden ja naapurikuntien kasvun kannalta. Rotterdam ja Eindhoven olivat ensimmäiset aluekaavoitetut kaupungit Alankomaissa. Kaavoituksen merkitys voimistui toisen maailmansodan jälkeen, jolloin maankäytön suunnittelun tavoitteet alkoivat koskea kansallisen tason fyysistä suunnittelua. Strateginen suunnittelu perustuu hallituksen linjaamiin kansallisiin ohjelmiin, joista vaikuttavimpia konsepteja ovat olleet keskitetty hajauttaminen (*"concentrated deconcentration"*) ja kompaktikaupunki (*"compact city"*).⁴⁰

Alankomaiden hallitus tekee yhdessä asunto- ja ympäristöministeriön *Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, VROM* kanssa valtakunnallisia asioita koskevat päätökset. VROM laatii valtakunnallisen strategian maankäytölle *Nota Ruimtelijke Ordening* noin kymmenen vuoden välein. Maankäytön strategiaa tavoitteineen muutetaan ja korjataan edellisten ohjelmien tulosten perusteella.⁴¹

Hallitus julkaisi vuonna 1956 raportin *Het Westen en overig Nederland ("The West and the Rest of the Netherlands")*, jossa käsiteltiin asutuksen ja kehityksen epätasapainoa maan länsiosan ja muiden alueiden välillä. Hallituksen vuonna 1960 julkaisemassa, ensimmäisessä varsinaisessa kansallisen suunnittelun ohjelmassa *Nota Inzake de Ruimtelijke Ordening* asutuksen ja kehityksen epätasapainoon pyrittiin vastaamaan keskitetyn hajauttamisen keinoin. Randstadin⁴² alueelle keskittynyttä asutusta pyrittiin houkuttelemaan muihin kaupunkeihin tarjoamalla laadukasta asumista. Myös taloudellisia toimintoja ryhdyttiin sijoittamaan tasaisemmin eri puolille maata.⁴³

Toinen valtakunnallinen ohjelma *Tweede Nota over de Ruimtelijke Ordening* vuodelta 1966 esitteli *"clustered concentration"*-käsitteen. Suurkaupunkien ympärille suunniteltiin pikkukaupunkien rykelmiä, jotka toimivat suurkaupunkien laajennuksina.⁴⁴ Ohjelmassa luotiin pitkän ajanjakson strateginen suunnitelma vuoteen 2000 asti. Uudet kasvukeskukset keskittyivät suurkaupunkien läheisyyteen, koska väestömäärän ennustettiin kasvavan Randstadin alueella 20 miljoonaan vuoteen 2000 mennessä.⁴⁵ Kansallisessa strategisessa suunnittelussa Randstadin ja Groene Hartin (vihreän ytimen) käsitteet alkoivat muodostua vallitseviksi suunnittelulähtökohdiksi 1960-luvulta alkaen. Randstadin alue ympäröi maatalous- ja puistoalueena tunnettua vihreää ydintä.⁴⁶

⁴⁰Bosma; Hellinga 1997, s.81-82.

⁴¹[WWW] <http://international.vrom.nl/pagina.html?id=7345>

⁴²Randstadin alue muodostuu maan länsiosan suurista kaupungeista: Amsterdam, Haag, Rotterdam ja Utrecht (ns. hevosenkenkä, joka ympäröi sen sisälle jäävää vihervyöhykettä Groene Hartia).

⁴³Esimerkiksi Emmenin kaupunkia mainostettiin *"Open Green City"*:nä, joka tarjosi laadukasta asuinympäristöä. Hallitus ryhtyi kehittämään myös maan liikenneverkkoa. Bosma; Hellinga 1997, s.82.

⁴⁴Esimerkiksi Haagin kaupungin läheisyyteen syntyi Zoetermeerin alue. Ibid.

⁴⁵Straver-Nevalainen 2006, s.11.

⁴⁶Berkelbah 1997.

Kolmas valtakunnallinen ohjelma *Derde Nota over de Ruimtelijke Ordening* vuodelta 1973 sekä sen lisäliite *Orienteringsnota*, kiinnittivät huomiota entisiin kasvukeskuksiin, jotka tyhjenivät asukkaistaan. Väestönkasvuennuste oli myös pienentynyt. Asuntotuotannon painopiste muutettiin kerrostalorakentamisesta pienimittakaavaiseksi, tiiviiksi kaupunkirakentamiseksi, jolloin kasvukeskukset pystyivät kilpailemaan kyläyhteisöihin pyrkivästä muuttoliikkeestä. Huomiota kiinnitettiin myös ensimmäistä kertaa asukasosallistumisen järjestämiseen.⁴⁷

Neljäs ohjelma *Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening* vuodelta 1988 asetti rakentamisen laatu- ja ympäristökohtat ensimmäistä kertaa keskeiseen asemaan. Pyrkimyksenä oli kestävä kehitys ja kompakti kaupunkimalli, joiden tehtävänä oli asettaa selvä raja kaupunki- ja maaseutu- ympäristön välille. Ohjelma asetti suurkaupunkien kaupunkilaadun ja taloudellisen kasvun kansainvälisen kilpailukykyyn ehdoksi (esimerkiksi niin kutsutut mainports-alueet: Schipolin lentokenttä ja Rotterdamin satama-alue). Ohjelma tuki voimakasta kaupunkikeskustojen kehitystä. Asuntopolitiikan lähtökohtana oli suuri kysyntä laadukkaista asunnoista.⁴⁸

Neljännän ohjelman liitteen *Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra, VINEX* vuodelta 1994 tavoitteena oli tuottaa 835 000⁴⁹ asuntoa vuoteen 2015 mennessä. Vuonna 2005 noin puolet määrästä (455 000) oli toteutettu. VINEX-alueet ovat erittäin laajoja uusia kaupunginosia, jotka sijaitsevat kaupungin reunalla liikenteellisesti edullisilla paikoilla. VINEX-alueille on tyypillistä suurten asuntomäärien tuottaminen sekä toteuttaminen yhtäaikaaisesti. VINEX-ohjelmassa määriteltiin Alankomaiden kaikki suuret rakennusalueet, jotka tuli toteuttaa vuosien 1995–2005 välillä. Lähes 66 % VINEX-tuotannosta sijoittuu maan länsiosaan Randstadin seudulle.⁵⁰

Viidennen ohjelman *Ruimte maken, ruimte delen* tavoitteena oli yhdyskuntasuunnittelun päälinjojen luomisessa, ei niinkään yksityiskohtaisten neuvonjen ja ohjeiden antamisessa. Asumisen, työnteon, infrastruktuurin, virkistykseen sekä urheilun – veden, luonnon ja maaseudun – tilantarpeita linjattiin vuoteen 2030 asti. Maankäytön suunnittelun tavoitteet oli asetettu laajemmin käsittäen Alankomaat osaksi Eurooppaa. Tarkastelu ulottuu Euroopan mittakaavasta pienimittakaavaisempiin asioihin, esimerkiksi kaupunkiseutujen sekä kyläympäristön osa-alueisiin. Ohjelmassa luodaan myös katsausta Alankomaiden yhdyskuntasuunnittelun kehitykseen sekä ohjelman liitteessä esitellään taustoja päätöksenteolle ja niihin liittyville lisäohjeille. Ohjelma on ilmestynyt vuonna 2001.⁵¹

⁴⁷Bosma; Hellinga 1997, s.82, 86 sekä Straver-Nevalainen 2006, s.11.

⁴⁸Straver-Nevalainen 2006, s.11 sekä Tilman, Harm 1997.

⁴⁹Luku on sittemmin pienennetty 635 000 asuntoon. Esim. Straver-Nevalainen 2006.

⁵⁰Ruimtelijk Planbureau 2006, s.20-21.

⁵¹Paajanen 2005a.

Uusin valtakunnallinen ohjelma *Nota Ruimte* on julkaistu vuonna 2005. Ohjelma painottaa seutujen ja kuntien asemaa sekä vastuuta suunnittelussa. Vuorovaikutusta asukkaiden ja muiden toimijoiden kanssa korostetaan, esimerkiksi public-private-yhteistyömalleja halutaan edistää. Suunnittelun roolia alueiden kehittäjänä painotetaan: *ruimtelijke ordening* ("spatial planning")-käsite halutaan korvata *ruimtelijke ontwikkeling* ("spatial development")-tavoitteella. Lisäksi kaavoitusta taloudellisten toimintojen edistäjänä korostetaan. Ohjelma keskittyy maankäytön päälinjauksiin. Aikatarkastelu ulottuu vuoteen 2020, myös ajanjaksolle 2020–30 luodaan katsausta.⁵²

3.1.1 Kaava- ja ohjausjärjestelmä

Maankäytön suunnittelun järjestelmä on jakautunut kolmelle hallinnon tasolle. Ylimmällä tasolla laaditaan valtakunnalliset ohjelmat ja niiden toteuttamiseen tarvittavat 'avainpäätökset' *planologische kernbeslissing*, jotka ilmenevät useissa muodoissa; *nota ruimtelijke ordening*-ohjelma, *structuurschema* ja *structuurschets* (valtakunnallinen rakennesuunnitelma) sekä *concrete beleidsbeslissing* (merkittävät valtakunnalliset projektit). Ohjelmien laadinnasta ja toteutumisesta/ohjaamisesta vastaavat VROMin lisäksi *Rijksplanologische Dienst* ("the National Spatial Planning Agency") ja *Rijksplanologische Commissie* ("the National Spatial Planning Commission").⁵³

Seudullisella tasolla, valtakunnallisten maankäyttötavoitteiden toteutumista ohjaa *Provincie* organisaatioineen, joka myös hyväksyy vapaaehtoisesti laadittavat seudulliset kaavat *streekplan* (myös kuntien yhteiset kaavat) sekä kuntien tekemät, oikeudellisesti sitovat detaljikaavat *bestemmingsplan*. Kunnat voivat laatia detaljikaavojen lisäksi vapaaehtoisia yleiskaavoja *structuurplan*, jotka auttavat kunnan kehityksen koordinoinnissa. *Bestemmingsplan* voi käsittää kooltaan suuria tai pieniä kaavoja riippuen maa-alueen sijaintipaikasta. Rakennetun ympäristön ulkopuolelle tehtävä kaava voi olla yksi suuri kokonaisuus tai jakaantua pienempiin osiin. Rakennetun ympäristön 'sisällä' laadittava kaava voi käsittää esimerkiksi naapuriston/lähiön/korttelin tai niin sanotun postimerkkikaavan yksittäiselle tontille tai muutamalle kiinteistölle.⁵⁴ Kaavoitusjärjestelmä on kuvattu taulukkoon 2.

Uusin yhdyskuntasuunnittelua ohjaava valtakunnallinen ohjelma painottaa alueiden kehittämistä muun muassa julkisen ja yksityisen sektorin yhteistyönä. Aluesuunnitelman toimeksiantajana voi olla joko kunta tai rakennuttaja riippuen maanomistuksesta. Suunnittelu on siten usein konsulttien ja kaupungin yhteistyön tulos, jonka laadinnassa kunnalla on yleensä ohjaava rooli.⁵⁵

⁵²Nota Ruimte 2006.

⁵³European Union 1999, s.40-50.

⁵⁴Ibid., s.54-61.

⁵⁵Straver-Nevalainen 2006, s.30.

VROM
Rijksplanologische Dienst
Rijksplanologische Commissie

**NOTA RUIMTE,
STRUCTUURSCHEMA,
STRUCTUURSCHETS,
CONCRETE BELEIDSBELISSING**
Valtakunnalliset ohjelmat, avainpäätökset

Provincie
laatii ja hyväksyy

STREEKPLAN (vapaaehtoinen)
Seutu-/maakuntakaava

vahvistaa

STRUCTUURPLAN (vapaaehtoinen)
Yleiskaava, kuntien yhteinen yleiskaava

Gemeente
laatii ja hyväksyy
Provincie vahvistaa

BESTEMMINGSPLAN
Asemakaava

Taulukko 2. Kaavoitusjärjestelmä Alankomaissa.

3.1.2 Laadun asettamisen periaatteita

Valtakunnallisten päälinjien mukaan maankäytön suunnittelun lähtökohtana voidaan pitää ekologisia, taloudellisia ja sosiaalis-kulttuurillisia arvoja vahvistavaa kehitystä.⁵⁶ Suunnittelun laatuksiteereiksi tarkennetaan: 'tilan' monimuotoisuus, taloudellinen ja yhteiskunnallinen toimivuus, kulttuurin monipuolisuus, sosiaalinen oikeudenmukaisuus, kestävä kehitys, viihtyisyys sekä ihmisläheisyys.⁵⁷

Käytännön suunnittelutyössä laatuksiteerit toteutuvat aluekohtaisen⁵⁸ työohjelman kautta, jossa painotetaan erityisesti kokonaisuuden ja kokonaislaadun merkitystä (*integrale gebiedsgerichte ontwikkeling*). Alueen kehittämisestä vastaavat osapuolet, esimerkiksi kaupunki, maanomistaja/rakennuttaja sekä konsulttisuunnittelijat päättävät yhteisen vision/kehittämisstrategian, jonka pohjalta laaditaan alueen toteutussuunnitelma. Yhdessä muodostettu suunnitelma on lähtökohtana alueen kehittämiselle. Työtavan tarkoituksena on alueen kokonaisvaltaisen laadun toteuttaminen, toteutusajan lyhentäminen ja eri osaprojektien välisen yhteistyön painottaminen.⁵⁹

⁵⁶Nota Ruimte 2006, s.16.

⁵⁷[WWW] <http://international.vrom.nl/pagina.html?id=7337>

⁵⁸Koskien esimerkiksi kaupunginosa-alueita, korttelia tai kokonaan uutta osa-alueita (asuinaluetta). Straver-Nevalainen 2006, s.32.

⁵⁹Ibid., s.32-33.

Laadun säilyttäminen suunnitteluprosessin eri vaiheiden läpi vaatii kunnalta jatkuvaa ohjaamista. Suunnittelun alkuvaiheessa yleisellä tasolla määritetyt laatuavoitteiden pääpiirteet tarkentuvat yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Kehitettävästä alueesta voidaan laatia rakennehahmotelma (*structuurschets*) tai yleissuunnitelma (*master plan*), joiden pohjalta tehdään varsinainen aluesuunnitelma tarkkoine mitoitettuine piirustuksineen, ohjeistuksineen ja selityksineen. Kaupunkikuvan laadusta tehdään ohjaussuunnitelma (*beeldkwatiteitsplan*) rakennus- ja ympäristösuunnittelua varten.⁶⁰

3.1.3 Kaavoitusprosessi

Lakisääteinen asemakaavaprosessi käynnistyy yleensä jo alustavan aluesuunnitelman pohjalta, jonka tavoitteiden asettelussa ovat mukana eri osapuolet (esimerkiksi asukkaat, yhteiskunnalliset organisaatiot/järjestöt). Tämä mahdollistaa kaavoitusprosessin nopeutumisen. Yleensä tyydytään laatimaan avoin, yleispiirteinen asemakaava, sillä sopimuskäytäntö ja muut ohjeistukset sitovat osapuolet toteuttamaan tavoiteltua laatua.⁶¹

Leväinen on esittänyt neljä erilaista mallia julkisen ja yksityisen sektorin yhteistyömahdollisuuksista Alankomaissa. Perinteisessä ”*Maan vaihtaminen rakennusoikeuteen-mallissa*” kunta kantaa pääosan taloudellisesta riskistä. Kunta hankkii ja kaavoittaa maan sekä rakentaa kunnallistekniikan. Tämän jälkeen yksityinen osapuoli ostaa sovitun määrän rakennustontteja. Yksityisellä osapuolella on usein mahdollisuus vaikuttaa alueen kavasuunnitelmaan. ”*Integroitu rakentaminen-mallissa*” kunta on vastuussa ulkoisesta kunnallistekniikasta ja huolehtii muun muassa pääteiden ja puistojen rakentamisesta. Osa suunnittelusta alueesta siirretään yksityiselle osapuolelle, jonka kanssa laaditussa sopimuksessa määritellään kunnallistekniikan rakentamisohjelma sekä kustannusosuus. ”*Yhteisyrittäjä-mallissa*” joko kunta tai yksityinen omistaa maan, joka voidaan siirtää julkishallinnon ja yksityisen muodostamalle yhteiselle joint-venture-yritykselle. Riskit ja toteutus jaetaan osapuolien kesken. ”*Yksityinen toteutus-mallissa*” rakentaminen on pääosin yksityistä. Kunta huolehtii alueen ulkopuolisen kunnallistekniikan kustannuksista. Kunnalla ei ole tässä mallissa taloudellista riskiä. Sopimuksessa on kuitenkin ehtoja eri osapuolille. Yleisimmät mallit Alankomaissa ovat olleet ”Maan vaihto rakennusoikeuteen-”, ”Joint-venture-” sekä ”Yksityinen toteutus-mallit”. Esimerkiksi VINEX-alueilla joint-venture on tavallinen yhteistoiminnan muoto.⁶²

⁶⁰Aluesuunnitelmassa (l. asemakaavasuunnitelmassa) esitetään (yksityiskohtaisesti) viheralueiden ja rakennusten sijoittuminen, asuntojen määrä ja korkeudet, liikenneverkosto sekä alueen mitoitukset, jotka ovat eri teknisten vaatimusten mukaisia. Aluesuunnitelman pohjalta toteutetaan rakennus- ja ympäristösuunnittelu. Aluesuunnitelma voidaan jakaa pienempiin osatoimeksiantoihin esimerkiksi rakennussuunnittelun osalta. Kokonaislaadun tavoitteita voidaan esittää esim. havainnekuvien avulla. Ibid., s.28-29.

⁶¹Ibid., s.28.

⁶²Leväinen 2001.

3.1.4 Laadun toteutumisen arviointia

Alankomaita on pidetty 'suunnittelijan paratiisina', jossa kaikilla kolmella julkishallinnon tasolla, valtakunnallisella, alueellisella ja kunnallisella, on erilaiset toisiaan täydentävät roolinsa alueiden kehittämisessä. Toimijaverkostojen päällekkäisyys voidaan nähdä myös valtakunnallisten suunnittelutavoitteiden asettamista hankaloittavana tekijänä. Eri hallintokunnat voivat tuottaa esimerkiksi suunnittelua ohjeistavaa materiaalia, jossa asian laatijan näkökulma on painottunut. Toisaalta aineiston runsaus osoittaa maankäytön suunnittelusta käytävän keskustelun avoimuutta.⁶³

Valtakunnallisten suunnittelustrategioiden tavoitteiden toteutumista on myös arvosteltu muun muassa fyysisen yhdyskuntarakenteen kehittymisen kannalta. Esimerkiksi Bontje on tutkinut asukasmäärän jakautumista eri alueille valtakunnallisten yhdyskuntasuunnittelua koskevien ohjelmien kontekstissa (tarkasteluajankohta vuodesta 1970 lähtien). Tutkimuksen mukaan vuosina 1975–85 toteutetun politiikan tavoitteet ovat täyttyneet parhaiten. Kasvu keskitettiin muutamaankeskukseen, asutuksen hajautuminen muille alueille vältettiin (asuntotarjonta vastasi hyvin asukkaiden preferenssejä).⁶⁴

Myös VINEX-alueiden toteutusta on kritisoitu. Rakennusmaat on saatu käyttöön ennakoitua myöhemmin ja tämä on johtanut muiden rakennushankkeiden toteuttamiseen 'ei toivotuille'-paikoille.⁶⁵

3.2 Suomi

Uudistettu maankäyttö- ja rakennuslaki astui voimaan Suomessa vuonna 2000⁶⁶. Edeltäjää, vuoden 1958 rakennuslakia uudistettiin ja täydennettiin osittain vuosikymmenten kuluessa 1960-luvulta lähtien. Vuoden 1958 lain merkittävimpiä uudistuksia voidaan pitää muun muassa kestävä kehitys-vaatimusta (1990) sekä ympäristövaikutusten arviointimenettelyä (1994) koskevia lakikohtia.⁶⁷ Ympäristöministeriö asetti toukokuussa 1996 rakennuslakitoimikunnan valmistelemaan maankäytön suunnittelua ja rakentamista koskevan lainsäädännön kokonaisuudistusta. Toimikunnan ehdotus uudesta maankäyttö- ja rakennuslaista valmistui loppuvuodesta 1997. Hallitus antoi esityksen rakennuslainsäädännön uudistamiseksi eduskunnalle elokuussa 1998 (HE 101/1998). Eduskunta hyväksyi uuden maankäyttö- ja rakennuslain 19.1.1999.⁶⁸

⁶³Esimerkiksi Faludi 2000.

⁶⁴Bontje 2003.

⁶⁵Ibid., European Union 1999, s.108.

⁶⁶Maankäyttö- ja rakennuslaki, MRL 132/1999.

⁶⁷Ekroos ja Majamaa 2000, s.33.

⁶⁸Ibid., s.31, lisäksi [WWW] <http://www.ymparisto.fi/download.asp?contentid=12143&lan=fi>

Maankäyttö- ja rakennuslain keskeinen uudistus on kunnan aseman vahvistuminen alueensa maankäytöstä päättävänä tahona. Kuntien kaavojen alitusvelvollisuudesta valtion viranomaisen vahvistettavaksi luovuttiin, tilalle asetettiin neuvottelumenetely alueellisen ympäristökeskuksen kanssa. Alueellisella ympäristökeskuksella on oikaisukehutus- ja valitusoikeus kunta-kaavoituksessa. Kansalaisten osallistumis- ja vuorovaikutusmahdollisuuksia ympäristöään koskevaan suunnitteluun ja päätöksentekoon vahvistettiin (osallinen-käsite). Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista; avoin tiedottaminen on keskeinen osa kaavoitusprosessia. Kaavavalitukset siirtyivät hallinto-oikeuksien ratkaistaviksi ympäristöministeriön ja alueellisten ympäristökeskusten sijaan. Kunnalla on velvollisuus pitää kaavat ajantasalla; sisältötavoitteina tulee olla muun muassa hyvä elinympäristö, kestävä yhdyskuntakehitys sekä laadukas rakentaminen. Huomiota kiinnitetään myös osaamiseen, esimerkiksi kaavoittajien ja rakennushankkeen suunnittelijoiden ja työnjohdon asiantuntemukseen ja pätevyyteen.⁶⁹

3.2.1 Kaava- ja ohjausjärjestelmä

Rakennuslain kokonaisuudistuksen myötä myös kaavajärjestelmää tarkistettiin. Pääpiirteissään järjestelmä on säilynyt ennallaan. Uudistetussa kaavajärjestelmässä valtakunnan taso eli valtionneuvoston hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ”*tukevat ja edistävät maankäyttö- ja rakennuslain yleisten tavoitteiden ja laissa määriteltyjen alueidenkäytön suunnittelun tavoitteiden saavuttamista*”⁷⁰. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat luonteeltaan informatiivisia, eivät velvoittavia. Alueidenkäyttötavoitteet voidaan jaotella viiteen pääryhmään: elinympäristöön, luontoon ja kulttuuriarvoihin, ympäristönsuojeluun ja luonnonvaroihin, yhdyskuntarakenteeseen sekä palveluihin, liikenteeseen sekä elinkeinoelämään liittyviin tavoitteisiin.⁷¹

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa kaavoitusjärjestelmää, johon kuuluvat lisäksi maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava. Maakunnan liitto laatii ja hyväksyy maakuntakaavan, jonka ympäristöministeriö vahvistaa. Yleiskaavan laatii ja hyväksyy kunta. Kunnat voivat laatia myös kuntien yhteisen yleiskaavan, jonka hyväksyy yhteinen toimielin. Ympäristöministeriö vahvistaa kuntien yhteisen yleiskaavan. Asemakaavan laatii ja hyväksyy kunta.⁷² Kaavoitusjärjestelmä on kuvattu taulukkoon 3.

⁶⁹[WWW] <http://www.ymparisto.fi/download.asp?contentid=12143&lan=fi>

⁷⁰Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

Ympäristöministeriö 2001, s.8.

⁷¹Ekroos ja Majamaa 2000, s.60.

⁷²[WWW] <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>

Valtioneuvosto	VALTAKUNNALLISET ALUEIDEN- KÄYTTÖTAVOITTEET (ohjeellinen)
Maakunnan liitto laatii ja hyväksyy Ympäristöministeriö vahvistaa	MAAKUNTAKAAVA
Kunta Kuntien yht. toimielin hyväksyy Ympäristöministeriö vahvistaa	KUNTIEN YHTEINEN YLEISKAAVA (vapaaehtoinen)
laatii ja hyväksyy	YLEISKAAVA
laatii ja hyväksyy	ASEMAKAAVA

Taulukko 3. Kaavoitusjärjestelmä Suomessa.

Ympäristöministeriön velvollisuutena on huolehtia alueiden käytön suunnittelun ja rakentamisen yleisestä kehittämisestä ja ohjauksesta. Maakuntatasolla ministeriö edistää, ohjaa ja valvoo kaavoitusta. Alueellinen ympäristökeskus edistää ja ohjaa kunnan alueiden käytön suunnittelun ja rakennustoimen järjestämistä. Ympäristökeskuksen tehtävät muodostuvat lähinnä kuntien neuvonnasta ja asiantuntija-avun antamisesta (kehittämiskeskustelu, viranomaisneuvottelu). Kunnan velvollisuutena on huolehtia alueiden käytön suunnittelusta, rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta sekä lupa-asioihin liittyvästä neuvontatyöstä. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnalla tulee olla riittävät resurssit tehtävien hoitamiseen. Kunnat voivat tarvittaessa hankkia ostopalveluita ulkopuolisilta.⁷³

Kuntaliiton vuonna 2005 suorittaman kyselyn tulosten perusteella kunnat käyttävät konsultteja vaihtelevasti erilaisiin kaavoituksen tehtäviin selvityksistä suunnitteluun. Monet kunnat hoitavat merkittävän osan kaavoituksesta omana työnä, mutta erityisesti pienemmissä kunnissa koko suunnittelutyö hoidetaan konsulttien avulla. Suuret kaupungit käyttävät konsultteja eniten selvitysten ja vaikutusten arviointien laadintaan sekä maankäytön ideointiin.⁷⁴

Rakentamisen ohjauksen kokonaisvastuu on kunnilla. Rakentamisen laadun kehittäminen riippuu kuntien omasta tahdosta, joka vaikuttaa myös ympäristökeskusten tehtävien onnistumiseen.⁷⁵

⁷³Ekroos ja Majamaa 2000, s.106-112.

⁷⁴Laine, Hurmeranta ja Mynttinen 2005a.

⁷⁵Rakentamisen ohjaus... 2005, s.25.

3.2.2 Laadun asettamisen periaatteita

Maankäyttö- ja rakennuslain yleinen tavoite on määritelty lain 1 §:ssä. Sen mukaisesti alueiden käyttö ja rakentaminen tulee järjestää siten, että ”*siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestäväää kehitystä. Tavoitteena on myös turvata jokaisen osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun, suunnittelun laatu ja vuorovaikutteisuus, asiantuntemuksen monipuolisuus sekä avoin tiedottaminen kesiteltävinä olevissa asioissa.*”⁷⁶

Lain 5 §:ssä on esitetty tarkemmin ne asiat, joita kaavoituksessa tulee edistää. Tästä on johdettu kullekin kaavatasolle sisältövaatimukset. Maakuntakaavassa painottuvat alue- ja yhdyskuntarakenteeseen liittyvät asiat, yleiskaavassa yhdyskuntarakenteen ohella elinympäristön laatuun liittyvät tekijät. Asemakaavan sisältövaatimukset korostavat erityisesti elinympäristön⁷⁷ laatuun liittyviä näkökohtia. Kaikkien kaavamuotojen sisältövaatimukseen kuuluvat maiseman, luonnonarvojen sekä kulttuuriympäristön arvojen huomioiminen.⁷⁸

Kaavojen sisältötavoitteiden toteutumiseen vaikuttavat kaavoitusmenettelyyn ja vuorovaikutukseen sekä tarvittaviin selvityksiin ja vaikutusten arviointiin liittyvät säännökset, joita tarkennettiin uudessa laissa. Olennaisten, riittävän yksityiskohtaisten ja laadukkaiden selvitysten ja arviointien laatiminen edesauttaa kaavojen laadun parantamista. Laadukas selvitysaineisto, suunnittelun tietopohja lisää myös päätöksenteon laatua. Vuorovaikutuksen ja osallistumisen seurauksena kaavoituksessa nousee esille useampia ja erilaisia näkökulmia.⁷⁹

3.2.3 Kaavoitusprosessi

Kunnan tulee laatia ainakin kerran vuodessa kaavoituskatsaus, jossa tiedotetaan kaavoituskohteista, lähiaikoina vireille tulevista ja tekeillä olevista kaavoista. Kaavoitusprosessi käynnistyy joko kunnan aloitteesta tai ulkopuolisen tahon anomuksesta. Prosessi voidaan jaotella kolmeen vaiheeseen: valmistelu-, ehdotus- ja hyväksymisvaiheeseen. Kaavahankkeen alkuvaiheessa laadittavassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritellään kaavahankkeen tavoitteet ja lähtökohdat, valmistelun ja päätöksenteon eteneminen, osallistuminen ja kaavan vaikutusten arviointi sekä hankkeesta tiedottaminen. Osalliset⁸⁰ voivat esittää mielipiteitään ja osallistua kaavoitusprosessiin sen eri vaiheissa esimerkiksi seminaarien, työpajojen ja/tai kyselyiden avulla.⁸¹

⁷⁶[WWW] <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>

⁷⁷Elinympäristö on käsitteenä uusi. Hyvä elinympäristö toteuttaa ympäristön fyysisten tekijöiden (esim. terveellisyys, turvallisuus, viihtyisyys, rauhallisuus, palvelujen läheisyys, luonnonläheisyys) lisäksi sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien (lapsien, vanhusien, vammaisten) tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön.

⁷⁸Maankäyttö- ja rakennuslain toimivuus 2005, s.35.

⁷⁹Ibid., s.115.

⁸⁰Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Ibid.

⁸¹RT 99-10861 Kaavoituksen kulku ja osallistuminen.

Uudistetun maankäyttö- ja rakennuslain myötä kaavan toteutuksen joustavuutta kunnan ja yksityisen sektorin välillä on pyritty lisäämään. Laki mahdollistaa maankäyttösopimusten ja erityisten kehittämisalueiden käyttämisen, jolloin yhteistoiminta ja joustavammat toteutuskeinot korostuvat.⁸² Kehittämisalueet ovat kunnan nimeämiä alueita, joilla voidaan soveltaa laissa määriteltyjä erityisjärjestelyjä, kuten siirtää alueen toteuttamisvastuu tätä varten perustetun yhteisön tehtäväksi sekä periä alueen maanomistajilta erityinen kehittämismaksu. Maankäyttösopimushankkeissa yleensä kunta laatii kaavan ja maanomistaja luovuttaa maata tai osallistuu esimerkiksi kunnallistekniikan toteuttamiseen.⁸³

Kumppanuushankkeita eli maankäytön suunnittelu- ja toteuttamishankkeita kunnan ja yksityisen (rakennuttaja, rakentaja, maanomistaja) yhteistyössä alueen kaavan laadinnasta, teknisen infrastruktuurin toteuttamisesta, rakentamisesta ja joskus myös ylläpidossa esiintyy varsinkin suuremmissa kunnissa. Hankkeet vaihtelevat niin kooltaan kuin sisällöltään; on laajempia kumppanuushankkeita, joissa kaavan laadinta, alueen toteutus ja ylläpito ovat mukana ainakin joltakin osin. Tosin ylläpitoon asti ulottuva kumppanuus on tällä hetkellä harvinaista.⁸⁴

3.2.4 Laadun toteutumisen arviointia

Maankäyttö- ja rakennuslain toimivuutta on seurattu sen voimaantulosta alkaen. Selvityksien perusteella voidaan todeta, että laki on pääasiallisesti toiminut asetettujen tavoitteiden mukaisesti.

Kuntaliiton vuonna 2005 julkaisemassa selvityksessä⁸⁵ tutkittiin maankäyttö- ja rakennuslain vaikutuksia ympäristön laatuun. Kyselyn tulosten perusteella voidaan tarkastella kaavoituksen resursseihin ja asiantuntemukseen, osallistumiseen ja sen tuloksellisuuteen sekä päätöksentekoon ja sitoutumiseen liittyviä seikkoja.

Kyselyn mukaan ympäristön laadun kehittymiseen ovat positiivisesti vaikuttaneet suunnitteluprosessiin liittyvien selvitysten ja vaikutusten arviointien laatiminen⁸⁶. Niiden tekemiseen käytetään merkittävä osa suunnittelun resursseista, joidenkin mukaan liikaakin. Konsultit tarjoavat tarvittavaa erityisosaamista, konsulttien käyttö kaavoituksessa onkin lisääntymään päin. Selvitykset ovat vaikuttaneet erityisesti rakennetun ympäristön ja luonnonympäristön huomioon

⁸²[WWW] <http://www.ymparisto.fi/download.asp?contentid=12143&lan=fi>

⁸³Maankäyttö- ja rakennuslain toimivuus 2005, s. 113, 123-124.

⁸⁴Laine, Hurmeranta ja Mynttinen 2005a.

⁸⁵Laine, Hurmeranta ja Mynttinen 2005b. Kysely osoitettiin kokeneille kaavoitusasiiantuntijoille eri puolilla Suomea (ympäristökeskukset, maakuntien liitot, kunnat). Erityisesti tutkittiin miten edellytykset tuottaa laadukasta ympäristöä ovat kehittyneet uuden maankäyttö- ja rakennuslain aikana.

⁸⁶Maankäyttö- ja rakennuslain arvioidaan antavan aikaisempaa paremmat edellytykset ympäristön laadun parantamiselle. Yksi laadun parantamiseen liittyvistä lain tavoitteista oli tietopohjan riittävyyden ja asiantuntemuksen monipuolisuuden painotus mm. kaavaa laadittaessa tehtävien selvitysten ja vaikutusten arvioimisen merkitystä korostamalla.

ottamiseen, ympäristön terveellisyden varmistamiseen sekä liikenneturvallisuu- den paranemiseen. Vaikutusten arviointien katsotaan vaikuttaneen eniten yhdyskuntarakenteen kehittämiseen liittyvissä kysymyksissä.

Osallistuminen ja vuorovaikutus liittyvät kiinteästi selvitysten ja vaikutusten arviointien laatimiseen. Vuorovaikutuksen ja osallistumisen saavuttaminen kaavoituksessa on vaikeaa. Kuntaliiton kyselyn tulosten perusteella voidaan todeta myös, että selvitykset ja vaikutusten arvioinnit tukevat suunnittelussa tehtäviä valintoja kaavaprosessin eri vaiheissa. Päätöksentekoaikajärjestelmä ja keskustelu päätöksentekotilanteissa on ollut monipuolisempaa, sitoutuminen tehtyihin päätöksiin on parantunut. Toisaalta kaavoitusprosessin keston ennakoitavuuden arvioidaan heikentyneen johtuen muun muassa lisääntyneestä osallistumisesta ja vuorovaikutuksesta, selvitysten ja vaikutusarviointien korostumisesta sekä valitusten pitkistä käsittelyajoista.

3.3 Maankäytön strateginen ohjaus

Kaavoitus on vain yksi osa kuntien maankäytön ohjausta. Tärkeä merkitys on myös esimerkiksi kuntien harjoittamalla strategisella suunnittelulla ja maapolitiikalla. Seuraavassa on tarkasteltu tutkimuksen kohdekaupunkien – Haagin ja Oulun – strategisia maankäytön suuntaviivoja.

3.3.1 Haag

Yhdyskuntarakennetta ohjaavien ohjelmien ohella maankäytön suunnitteluun ja kaavoitukseen vaikuttavat valtakunnalliset arkkitehtuuripoliittiset ohjelmat, joita laaditaan noin joka neljäs vuosi. Vuonna 2001 julkaistuun järjestyksessä kolmanteen arkkitehtuuripoliittikkaohjelmaan *Ontwerpen aan Nederland* liittyi kiinteänä osana kymmenen valtakunnallisesti merkittävää suurta kehitysprojektia (*Grote Projecten*).⁸⁷

Projektit muodostuvat vahvasta viranomaisosallistumisesta ja yhteistyöstä monipuolisten tahojen kanssa (mm. tunnetut arkkitehdit, yhdyskunta- ja maisemasuunnittelijat). Hankevaiheen merkitystä on korostettu. Ideointi- ja analyysivaiheet sekä erilaisten skenaarioiden toteutumisprosessien tutkimiset ovat merkittävässä asemassa. Suunnitelmien havainnollistamiseen käytetään erilaisia menetelmiä, kuten sarjakuvia ja pelikortteja. VROM-ministeriössä asiantuntijana toimivalla, valtakunnallisella 'rakennusjärjestöllä' *Rijksgebouwendienst* ja järjestön johdossa olevalla arkkitehdillä *Rijksbouwmeester* on merkittävä rooli projektien toteuttamisessa ja eteenpäin viemisessä.

⁸⁷Projekteja olivat esim. Deltametropol (Randstadin kehittäminen), De Nieuwe Hollandse Waterlinie (vesialueiden käsittely) sekä Rijksmuseum (maailmanlaajuisesti merkittävän Amsterdamin taidemuseon peruskorjaus- ja laajennushanke). Paajanen 2005b.

Haagin kaupunkia koski erityisesti A12-moottoritien tulevaisuuden kehityssuunnitelma, niin kutsuttu *Partituur voor de Regenboorgroute*. Moottoritie kulkee itä-länsisuunnassa koko maan halki Liemersistä Haagiin. Projekti huomioidaan osana kaupungin paikallisen mittakaavan tarkastelussa ja tavoitteiden asettelussa.⁸⁸

Haagin kaupunki hyväksyi vuoden 2005 loppupuolella kaupunkia koskevan kehityssuunnitelman *Structuurvisie Den Haag 2020*, joka antaa suuntaviivat maankäytön suunnittelulle ja kaavoitukselle. Suunnitelma perustuu asukasmäärän lisääntymiseen noin 45 000 henkilöllä vuoteen 2020 mennessä, jolloin asukkaita olisi 515 000. Asukasmäärän lisäys tarkoittaa noin 37 500 uuden asunnon rakentamista. Kaupungin kehitys perustuu neljään vahvuuteen: monikulttuurisuuteen, kansainvälisyyteen, merenläheisyyteen sekä kuninkaallisen keskuksen olemassaoloon. Seudullinen yhteistyö lähialueiden kanssa on tiivistä, esimerkiksi osallistuminen Zuidplaspolderin ja Rotterdam/Haag lentoaseman kehittämiseen. Uusi asuntorakentaminen ohjataan olemassa olevan kaupunkirakenteen sisälle. Kehitysalueita ovat muun muassa Vliet, Lozerlaan sekä pienemmät alueet kaupungin keskustassa, kuten Binckhorst-Laakhavens. Kijkduin-Scheveningen-alueella kehitetään kansainvälisenä rannikkoalueena. Viher- ja liikenneverkostojen kehittäminen perustuu samaan aluejakoon.⁸⁹



Kartta 1. Kehitettävät alueet. (Gemeente Den Haag)

⁸⁸Visser 2006, s.8,14-15, 167-190.

⁸⁹City of The Hague 2006, s.9-11, 45.

3.3.2 Oulu

Valtioneuvosto hyväksyi Suomen arkkitehtuuripolitiikka-ohjelman joulukuussa 1998. Ohjelman tehtäväksi määritellään: ”Arkkitehtuuripolitiikalla pyritään parantamaan rakentamisen laatua, antamaan sisältöä kestävä kehityksen periaatteisiin kaavoituksessa ja rakentamisessa sekä lisäämään avoimuutta ja vuorovaikutteisuutta.”⁹⁰ Oulu oli ensimmäisten kaupunkien joukossa laatimassa omaa arkkitehtuuripolitiikkaansa, jonka kaupunginhallitus hyväksyi vuonna 2002. Ohjelman yhdeksäksi kohdaksi on kirjattu: identiteetti, arkkitehtuuri, rakennusperintö, rakentamisen laatu, suunnittelijan valinta, ohjaus ja valvonta, koulutus ja tutkimus, tiedotus ja vuorovaikutus sekä seuranta. Ohjelmassa esitettyjen toimien ja toimenpide-ehdotusten toteutumista on seurattu seurantaryhmän⁹¹ avulla. Erityisesti rakennusvalvonta on edistänyt laadukkaan ympäristön syntymistä panostamalla muun muassa pientalorakentamisen ennako-ohjaukseen, josta virasto on saanut palkintojakin.⁹²

Oulun kaupungin strategisten päämäärien sekä maapoliittisten linjausten tavoitteena on sitouttaa virkamiehiä ja päätöksentekijöitä yhteisiin, pitkän aikavälin kehittämissuunnitelmiin. Strategiset päämäärät tähtäävät muun muassa hyvän ja viihtyisän kaupunkiympäristön tuottamiseen sekä asukkaiden ja yritystoiminnan tarpeita vastaavaan maankäyttöön.⁹³ Maapoliittinen ohjelma (MAPO) ohjaa maanhankintaa luoden hyvät edellytykset kaavoitukselle ja tonttutuotannolle.⁹⁴

Oulun seudun yleiskaava 2020 oli Suomen ensimmäinen kuntien yhteinen yleiskaava, jossa ohjataan kasvavan kaupunkiseudun yhdyskuntarakennetta. Yhteinen yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa kunnan omaa yleis- ja asemakaavaa. Yleiskaavassa esitetään tavoitteellinen yhdyskuntarakenne, keskus- ja liikenneverkko, suojelu- ja virkistysalueet sekä merkittävät seudulliset hankkeet. Kaavassa esitetään myös luonnon- ja kulttuuriympäristön sekä maiseman kannalta arvokkaat alueet ja kohteet.⁹⁵

Oulun yleiskaava 2020 ohjaa kaupungin rakentumista vuoteen 2020 asti, jolloin kaupungin väkiluvun ennustetaan kasvaneen 150 000 henkeen. Uusia asuntoja

⁹⁰Suomen arkkitehtuuripolitiikka 1999, s.5.

⁹¹Ohjelman ajanmukaistamiseksi seurantaryhmä ehdottaa mm. seuraavia jatkotoimenpiteitä: ohjelman kytkeminen muuhun strategia- ja ohjelmatyöhön, paikallisten tehtävien painottaminen, rakennetun ympäristön ja kaupunkikulttuurin korostaminen, rakennusalan muuttuvien puitteiden tunnistaminen sekä arkkitehtuurin ja kaupunkisuunnittelun kansalaisohjelman kehittäminen. Seurantaraportti hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 19.12.2006.
[WWW] <http://ktweb.ouka.fi/ktwebbin/docisa.dll?323030365c313231335c36363030323838302e504446++pdf>

⁹²Esimerkiksi [WWW] http://www.viherymparisto.fi/Lehti/Sivu/uutinen_safa_jatko

⁹³[WWW] <http://www.ouka.fi/strategia/>

⁹⁴[WWW] <http://www.ouka.fi/yleiskaavoitus/pdf/MAPO2003.pdf>

⁹⁵Yleiskaavassa mukana olevat kunnat: Oulu, Haukipudas, Kiiminki, Muhos, Kempele, Oulunsalo (ensimmäinen vaihe); Liminka, Lumijoki, Tyrnävä (toinen vaihe). [WWW] <http://www.ouka.fi/seutu/hankkeet/yleiskaava/>

tarvitaan noin 27 000 kappaletta. Tämä tarkoittaa keskustan tiivistämistä, lähiöalueiden täydentämistä ja kaupungin rakenteen laajentamista.⁹⁶

Maankäytön toteuttamisohjelma (MATO) ohjaa kaupungin yleiskaavan toteuttamista. Ohjelmassa esitetään maankäytön tavoitteet, mitoitukset ja toteuttamisohjelmat noin viiden vuoden ajaksi. Toteuttamisohjelmaan liittyvällä asunto-ohjelmalla voidaan tarkemmin ohjata asuntorakentamista, esimerkiksi kysyntä- ja asuntomarkkinatilanteiden mukaan. Kaupungin asuntotuotantoarvio perustuu väestökehityssennusteeseen ja asuntorakentamisen ennakointimalliin.⁹⁷ Vuodesta 2005 alkaen tavoitteena on ollut siirtyä hallitusti pientalovaltaisempaan tonttitarjontaan. Ohjelmakaudella 2006–2010 uusia asuntoja valmistuu Ouluun vuosittain 1400–1500 kappaletta. Merkittävimmät kehitettävät asuinalueet ovat Metsokangas, Ritaharju, Länsi- ja Ranta-Toppila, Hiukkavaara, Madekoski sekä Pateniemen saha-alue, jotka täydentävät olemassa olevaa kaupunkirakennetta.⁹⁸



Kartta 2. Kehitettävät alueet. (Oulun kaupunki)

⁹⁶[WWW] <http://www.ouka.fi/yleiskaavoitus/yk2020/index.html>

⁹⁷Oulun yleiskaava 2020. Selostus. Oulun kaupunki, Keskusvirasto, Suunnittelupalvelut, Kaupunkisuunnittelusarja A 167, 2004, s.38.

⁹⁸Maankäytön toteuttamisohjelma 2006–2010, sisältää asunto-ohjelman. Oulun kaupunki, Kaupunkisuunnittelusarja A 173, 2005.

4 Tapaustutkimukset

Seuraavassa luvussa kuvataan ja analysoidaan kahdeksan hankelähtöistä asuinaluesuunnitteluprosessia, neljä alankomaalaista ja neljä suomalaista. Tapaustutkimuksen kohteiksi on pyritty valitsemaan laadukkaita, uudehkoja asuinalueita, joiden suhteet olevaan ympäristöön ovat eriluonteisia sekä yhdyskuntarakenteen kannalta (kokonaan uusi alue, täydennysrakentamisalue) että toimintojen kannalta (alueen käyttötarkoituksen muutos, sekoitettujen toimintojen alue).

4.1 Tapaustutkimusten tavoite

Tapaustutkimusten tavoitteena on selvittää kuntatasolla käytettäviä julkis- yksityisiä kaavoituksen ja ohjauksen prosesseja sekä yhteistyötapoja (*public-private-partnerships*). Huomiota kiinnitetään myös rakennetun ympäristön laadullisten tavoitteiden asettamiseen. Tapaustutkimuksia varten suoritettiin vuoden 2006 kesä-joulukuun aikana haastatteluja kahdelletoista haastateltavalle. Haastatteluissa selvitettiin suunnitteluprosessien lähtökohtia ja tavoitteita sekä prosessin ohjaukseen ja toteutukseen liittyviä elementtejä. Tapausten kuvaukset ja analyysit pohjautuvat haastatteluaineistoon. Haastatteluissa käytettiin apuna teemarunkoa, joka oli sama molemmissa kohdemaissa. Haastattelurunko on nähtävissä liitteessä 1.

4.1.1 Valintakriteerit

Tapaustutkimuskohteiden valinnassa⁹⁹ on kiinnitetty huomiota alueiden tiettyjen piirteiden samankaltaisuuksiin, jotta kaavoitus- ja suunnitteluprosessien vertaileva tarkastelu olisi mahdollista toteuttaa. Esimerkkikohteet on jaoteltu neljään luokkaan: Laaja uudisrakentamisalue, Alueen käyttötarkoituksen muutos, Täydennysrakentamisalue ja Sekoitettujen toimintojen alue. Tavoitteeksi asetettiin, että kohteet koetaan asiantuntijapiireissä yleisesti onnistuneiksi esimerkeiksi. Kohteiden tuli olla laatunsa ja sisältönsä puolesta mielenkiintoisia myös DECOMB-hankkeen näkökulmasta.

Tutkimuskohteet päätettiin rajata yhden kaupungin alueelta Alankomaista ja Suomesta. Tämä tehosti tutkimusmateriaalin keräämistä (esimerkiksi yhteistyökumppaneiden kartoittaminen ja hankkiminen, haastattelujen suorittaminen) sekä mahdollisesti nopeamman työskentelyaikataulun (säästöä muun muassa matkustusajassa).

⁹⁹Tapaustutkimusten kohdevalinnoista ovat keskustelleet asemakaavapäällikkö Matti Karhula, yleiskaavapäällikkö Paula Paajanen (DECOMB-hankkeen yhteistyöhenkilöt Oulun kaupungilta) sekä professori Helka-Liisa Hentilä ja projektitutkija Leena Soudunsaari. Alankomaalaisena yhteistyökumppanina on toiminut arkkitehti Marja Straver-Nevalainen. Tapaustutkimuskohteita on tarkennettu ja muutettu osatutkimuksen edetessä (alustavat kohteet marraskuussa 2005, täydennys tammikuussa 2006, tarkennuksia ja muutoksia maaliskuussa 2006, päätös lopullisista kohteista toukokuussa 2006).

Tutkimuskohteiden rajaaminen yhden kaupungin alueelle oli perusteltua myös kansallisten, kuntakohtaisten ja samantyyppisten hankeprosessien keskinäisen vertailun kannalta.

Alankomaalaisiksi, Haagin kaupungissa sijaitseviksi kohteiksi valittiin (edellisen jaottelun mukaan¹⁰⁰): 1. Wateringse Veld, 2) Scheveningen, 3) Amerongen-/Woudebergstraat ja 4) Laakhaven. Suomalaiset kohteet valittiin Oulun kaupungista: 1) Ritaharju, 2) Toppilansaari, 3) Pikisaari sekä 4) Kasarmi. Kohteiden valinnasta on hyötyä näin myös Oulun kaupungille, joka on DECOMB-hankkeen yhteistyötahona rahoittamassa ja ohjaamassa osatutkimusta.

4.1.2 Luokittelut

Tapaustutkimuskohteet käsittelevät ajankohtaisia kaavoituksen ja maankäytön suunnittelun aiheita.

Laaja uudisrakentamisalue. VINEX-alue Wateringse Veld on viimeisiä laajamittakaavaisia uudisrakennusalueita Haagin kaupungin kupeessa. Oulussa yhdyskuntarakennetta kehitetään kolmella kasvusuunnalla: pohjoisessa Ritaharjussa, idässä Hiukkavaarassa ja etelässä Kaakkurissa. Ritaharju muodostaa huomattavan laajennusalueen nopeasti kasvavan kaupungin tarpeisiin.

Alueen käyttötarkoituksen muutos. Kaupunkirakenteessa (ja toiminnassa) tapahtuneet muutokset ovat mahdollistaneet alueiden käyttötarkoitusten muuttamisen ja uudelleen kehittämisen. Scheveningen ja Toppilansaari ovat molemmat kehittyneet vajaakäyttöisistä teollisuus-, satama- ja varastotoimintojen alueista laadukkaiksi, monipuolisen asumisen alueiksi meren läheisyydessä. Alueiden kehitys jatkuu edelleen.

Täydennysrakentamisalue. Uudisrakentaminen painottuu yhä enenevässä määrin täydennysrakentamiseen olemassa olevan kaupunkirakenteen sisälle. Kaupunkirakennetta tiivistetään esimerkiksi ottamalla käyttöön asuntoalueiden välisiä alueita sekä laajentamalla olevia alueita. Suunnittelussa korostuu olemassa olevan ympäristön huomioiminen. Tapaustutkimuskohteet ovat molemmat pienehköjä sekä tiiviitä rivitaloryhmittymiä; Haagissa Amerongenstraat-Woudebergstraat-katujen rajaama 49 asunnon kortteli ja Oulussa Pikisaareen suunniteltu 25 asunnon muodostama alue kulttuurihistoriallisesti merkittävään ympäristöön.

Sekoitettujen toimintojen alue. Muutokset kaupunkirakenteessa voivat mahdollistaa sekoittuneen kaupunkirakenteen muodostumisen, esimerkiksi tyhjentyneille rakennuksille pyritään löytämään uudiskäyttöä. Laakhavenin ja Kasarmin alueet ovat kehittyneet monipuolisiksi, vireiksi kaupunginosiksi, joissa on yhdistetty asumis-, koulutus- ja työpaikkatoimintoja.

¹⁰⁰Esimerkkikohteet voidaan jaotella ominaispiirteiden painotuksen mukaan usealla tavalla. Esimerkiksi Scheveningenin aluetta voitaisiin painottaa sekoitettujen toimintojen alueena, Laakhavenia käyttötarkoituksen muutosalueena.



Karta 3. (Gemeente Den Haag)



I Wateringse Veld

Laaja uudisrakentamisalue

2 Scheveningen

Alueen käyttötarkoituksen muutos

3 Amerongenstraat – Woudenbergstraat

Täydennysrakentamisalue

4 Laakhaven

Sekoitetujen toimintojen alue



Kartta 4. (Oulun kaupunki)



1 Ritaharju

Laaja uudisrakentamisalue

2 Toppilansaari

Alueen käyttötarkoituksen muutos

3 Pikisaari

Täydennysrakentamisalue

4 Kasarmi

Sekoitetujen toimintojen alue

4.1.3 Analyysin elementit

Tapaustutkimukset vedetään yhteen ja analysoidaan maakohtaisesti haastattelujen pohjalta. Analyysissä nostetaan esille tärkeimpiä huomioita esimerkkikohteista sekä haastatteluista. Varsinainen tapaustutkimusten vertailu esitellään luvussa viisi (Kohdemaiden ominaispiirteiden vertailu).

4.2 Haag, Alankomaat

4.2.1 Laaja uudisrakentamisalue: Wateringse Veld

Wateringse Veldin alue sijaitsee noin kuuden kilometrin päässä Haagin keskustasta etelä-lounaaseen. Alue on aikaisemmin kuulunut viereiseen Wateringsen kylään, mutta liitettiin osaksi Haagin kaupunkia suunnittelun käynnistyessä noin kymmenen vuotta sitten. Wateringse Veld on yksi kolmesta suuresta VINEX-kohteesta¹⁰¹ Haagissa. Vuoteen 2010 mennessä alueelle rakennetaan 7500 asuntoa. Wateringse Veld jakaantuu kahdeksaan identiteetiltään erilaiseen osaluueeseen, joita yhdistää alueen läpi kulkeva *central axis*, Laan van Wateringse Veld. Osa-alueiden rakentuminen on aikataulutettu seuraavasti: Erasmus Veld 2002–10, Wateringse Binnentuinen 2006–10, Hoge Veld 2003–10, Parkbuurt Oosteinde 1996–2006, Lage Veld 1998–2003, Eilanden 2002–08, Vijvers 2000–02 sekä Zonne Veld 2001–03. Nimensä mukaisesti¹⁰² alueen vesi ja luonto, monipuolinen arkkitehtuuri sekä sijainti hyvien liikenneyhteyksien varrella tekevät Wateringse Veldistä houkuttelevan asuinalueen kaupungin kyljessä.¹⁰³

Wateringse Veldin aluetta ryhdyttiin kehittämään yhtenä Haagin kaupungin laajana VINEX-uudisrakentamiskohteena 1990-luvun alkupuolella.¹⁰⁴ Alueen yksityiskohtaisemmasta suunnittelusta järjestettiin arkkitehtuurikilpailu, johon kutsuttiin kolme toimistoa. Kilpailun pohjana oli virkamiestyönä laadittu *structuurschets* (rakennehahmotelma), joka oli valtuuston hyväksymä.

¹⁰¹Haagissa on kolme VINEX-aluetta: Leidschenveen (7000 asuntoa), Wateringse Veld (7500 asuntoa) ja Ypenburg (10 300 asuntoa). Ruimtelijk Planbureau 2006, s.23.

¹⁰²*Water* suomeksi vesi, *veld* suomeksi kenttä, pelto.

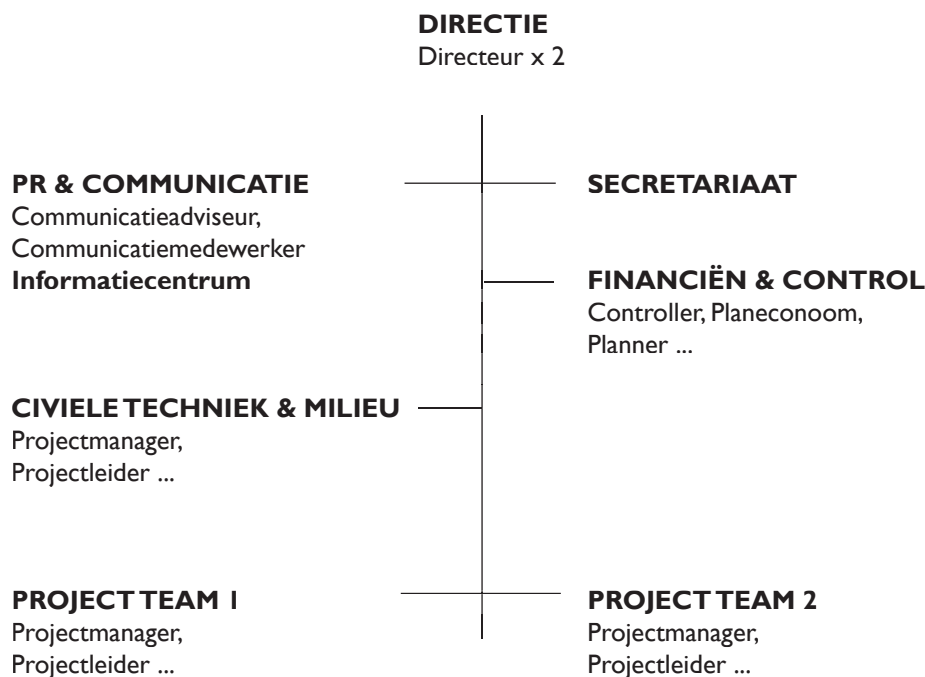
¹⁰³[WWW] <http://www.wateringseveld.nl>

¹⁰⁴VINEX-alueiden suunnitteluperiaatteet voidaan luokitella neljään teemaan: *likking* (sijainti), *stedelijkheid* (kaupunkimaisuus), *identiteit* (identiteetti) ja *vormgeving* (muodonanto, muotoilu). Termi *locatie* (sijainti) tuli merkittäväksi käsitteeksi alueiden suunnittelussa. Kaupunkien ja kaupunkiseutujen rakennetta tiivistettiin. Uusien laajojen asuinalueiden tuli sijoittua olevan kaupunkirakenteen sisälle tai mahdollisimman lähelle. Alueilta tuli luoda hyvät julkisen liikenteen yhteydet kaupunkien keskustoihin. Noin 30 % asunnoista tuli olla sosiaalisen sektorin asuntotuotantoa, loput markkinavoimaista (omistus- ja vuokra-asumista). Suurin osa VINEX-tuotannosta toteutettiin julkisen ja yksityisen sektorin yhteistyössä. European Union 1999, s.94-95,108.

Asuntoalueiden ja asuntojen laatuun kiinnitettiin erityistä huomiota. Naapurustoilla ja kortteleilla tuli olla moninainen ja toisistaan erottuva arkkitehtoninen luonne sekä tunnistettava kaupunkirakenne. Ruimtelijk Planbureau 2006, s.31-34.

Tehtävänä oli erityisesti *central axisin* suunnittelu kaupunkirakenteelliset, arkkitehtoniset, (kuva)taiteelliset, liikenteelliset ja yhdyskuntatekniset seikat huomioiden.¹⁰⁵

Wateringse Veldin toteuttamisesta *publiek-private-samenwerking* eli *PPS*-keinoin päätettiin alkuvuodesta 1996 Haagin kaupungin ja rakennusliike Bouwfonds MAB:n välillä. Perustettiin *Ontwikkelingscombinatie Wateringse Veld*-kehitysyhtiö (OCWV), jossa molemmat osapuolet ovat tasa-arvoisia kumppaneita. Organisaatiossa on kaksi johtajaa (*directeur*), jotka edustavat molempia osapuolia (kaupunki, rakennusliike). Organisaatio jakautuu kolmeen alaosaan: tiedotus- ja informaatio, talous sekä ympäristö ja yhdyskuntateknikka. Rakentamisen toteuttamisesta vastasi alun perin kolme ryhmää (*project team*), joista tällä hetkellä toimii kaksi. Kehitysyhtiö OCWV hankkii aliuraakoitsijat/suunnittelijat, esimerkiksi ympäristö- ja puistosuunnitelmat laaditaan yksityisen suunnittelutoimiston ja Haagin kaupungin suunnitteluviraston yhteistyönä. OCWV-yhtiö toimii Wateringse Veldin alueen täydelliseen valmistumiseen asti.¹⁰⁶



Taulukko 4. Wateringse Veld-kehitysyhtiön organisaatio.

¹⁰⁵*Centrale as in Wateringse Veld*-kilpailuun (kesällä 1995) kutsutut arkkitehtitoimistot: Sjoerd Soeters, Michael Hopkins & Partners sekä Atelier PRO. Kilpailun tuloksena Soeters sai suunniteltavakseen ja toteutettavakseen kahdeksan Wateringse Veldin keskusta-alueen tornitaloa (central axisin läheisyydessä), Hopkins kauppakeskusalueen ja julkisen (puisto)aukion (keskusaukio). Hopkinsin suunnitelmat eivät toteutuneet, kauppakeskus toteutettiin Atelier PRO:n suunnitelmien mukaan. Communicatieadviseur Frank van der Woude 2.11.2006.

¹⁰⁶Directeur René Baron 4.7.2006 sekä From greenhouse to residential district-moniste.



Kartta 5. (Gemeente Den Haag)



Kuva 1. Näkymä Lage Veldiin sekä keskusakseliin Parkbuurt Oosteinden rannalta.

Kuva 3. Informaatiokeskuksessa.

Kuvat 2, 4-6. Eilanden. Jokaisella saarella on oma arkkitehtuurinen identiteettinsä.





Alueen *zoning plan* (aluesuunnittelu- ja korttelitaso) hyväksyttiin valtuustossa vuonna 1997. Suunnitelmassa määritettiin eri osapuolten väliset lähtökohdat (myös taloudelliset näkökulmat) alueen kehittämiseksi. Kortteleita koskevat yksityiskohtaiset suunnitelmat ("*urban development sub-plans*") toteuttaa rakennuttaja, maa-alueen omistaja, kaupungin asettamien reunaehtojen mukaisesti. Suunnitelmien ohjaamisesta ja hyväksymisestä vastaa kaupunki.¹⁰⁷

Wateringse Veld oli aikaisemmin suurien kasvihuoneiden peittämää viljelyaluetta. Maat olivat yksityisessä omistuksessa lähes kokonaan. Alueen suunnittelun ja uudisrakentamisen käynnistyessä suurin osa viljelijöistä lakkautti tai siirsi toimintansa toiseen paikkaan. Alueen pohjoispäässä, Hoge Veldin ja Wateringse Binnentuinen välimaastossa on säilytetty alkuperäinen, omakotitalopainotteinen rakennuskanta, johon osa viljelijöistä on jäänyt asumaan. Alueella toimi yli sata viljelijää, joiden kanssa neuvoteltiin ja sovittiin maa-alueiden ostosta. Aikaa ja rahaa kului myös maiden puhdistamiseen, sillä yli 90 % maa-aineksesta täytyi puhdistaa muun muassa kasvihuoneissa käytettyjen torjunta-aineiden vuoksi.¹⁰⁸

Tällä hetkellä rakennuskannasta on toteutettu noin kaksi kolmasosaa eli 5300 asuntoa. Projekti on muutaman vuoden aikataulustaan jäljessä. Johtaja René Baron arvelee Wateringse Veldin valmistuvan vuoteen 2010 mennessä. Alueen kahdeksan osa-alueita (asuinalueita) ovat identiteetiltään erilaisia muun muassa kortteleiden ja rakennusten arkkitehtonisista ilmeistä ja luonteista, rakennuskorkeudesta sekä asuntojen hintaluokasta johtuen. Osa rakentamisesta perustuu sosiaalisen sektorin asuntotuotantoon, suurin osa tuotannosta on markkinavetoista (omistus-, vuokra-asunnot). Alueelle rakennetaan pääosin kerros-, omakoti- ja rivitaloja. Asumisen ohella myös asuinympäristön laadulle on asetettu paljon tavoitteita.¹⁰⁹

Wateringse Veldin alue on pyritty suunnittelemaan kestävä kehityksen periaatteiden mukaisesti (ekologiset, ekonomiset ja sosiaaliset näkökulmat huomioiden). Luonnon kannalta tärkeä arvo perustuu 'ekologiseen käytävään', joka kulkee koko alueen läpi muodostuen suurista puisto- ja vesialueista. Huomiota on kiinnitetty myös sade- ja tulvavesijärjestelmän toimivuuteen sekä veden laatuun; tietyillä alueilla vesi on uimakelpoista. Julkisten alueiden, kuten siltojen, valaistuksen sekä kevyen liikenteen väylien viihtyisyyteen ja toteuttamiseen on panostettu. Materiaalit ovat aitoja ja laadukkaita, alueella on myös ympäristöaidetta. Tärkeimmät palvelut on sijoitettu *central axisin* varrelle, josta on muun muassa raitiovaunuliikenneyhteys Haagin keskustaan.¹¹⁰

Pitkäaikaisen prosessin kokonaissuunnitelma on säilynyt samana, vaikka joitakin pieniä muutoksia on jouduttu tekemään. Esimerkiksi Hoge Veldin

¹⁰⁷From greenhouse to residential district-moniste.

¹⁰⁸Directeur René Baron 4.7.2006.

¹⁰⁹Ibid.

¹¹⁰Communicatie-adviseur Frank van der Woude 4.7.2006.

länsipuolisten saarirakennelmien määrä on pienentynyt kahteen neljän saaren sijasta sekä yksi suunniteltu puistoalue muuttuu asumiskäyttöön. Muutoksista keskustellaan aina eri osapuolien kanssa, yhteinen päämäärä pyritään löytämään eriävistä mielipiteistä huolimatta ja alueen laatuvaatimuksia unohtamatta.¹¹¹

Laajaa, useita vuosia kestävästä rakennusprosessista hallitaan ennakkosuunnittelun avulla. Kaikista mahdollisista suunnitteluun ja rakentamiseen liittyvistä vaiheista tehdään aikataulusuunnitelma (*relatieschema*), jonka avulla voidaan tarkastella osaprosessien suhteutumista toisiinsa. Projektin etenemistä tarkastellaan kahdesti vuodessa tehtävän koko alueen kattavan arvioinnin avulla. Arviointiraportissa vertaillaan myös toteutunutta ympäristöä suunnitelmaan – onko edetty suunnitelman mukaan, analysoidaan muutokset ja saavutetut tai saavuttamattomat tavoitteet. Arviointiraportissa käytetään apuna karttoja ja kaaviokuvia. *Kwartaalreportage* toimii tiedotuksen pohjana myös alueen asukkaille. Karttojen ja tiedotteiden avulla asukkaat voivat ennakoida mahdollisia muutoksia esimerkiksi liikenneyhteyksissä (teitä joudutaan sulkemaan tilapäisesti etc.). Alueella toimii myös informaatiokeskus, joka tiedottaa alueen rakentumisesta muun muassa alueella asuville ja työskenteleville, mutta myös mahdollisille asunnon ostajille esimerkiksi korttelin ja asunnon valmistumisaikataulusta. Rakennusprojektiin liittyvää informaatiota tuotetaan niin yleisellä kuin yksityiskohtaisella tasolla.¹¹²

4.2.2 Alueen käyttötarkoituksen muutos: Scheveningen

Scheveningenin alue sijaitsee Pohjanmeren rannalla noin neljän kilometrin päässä Haagin keskustasta. Scheveningenin eteläreunalla on suuri puistoalue Scheveningse Bosjes, joka erottaa Scheveningenin alueen Haagin kaupunkirakenteesta. Scheveningen muodostuu kolmesta luonteeltaan erilaisesta osasta; kylpylä- ja ranta-alueesta, kylästä sekä satamasta, joita yhdistää noin neljä kilometriä pitkä rantabulevardi. Ranta-alue on kansainvälisesti tunnettu viihdekeskus, jossa toimii muun muassa elokuva- ja ostoskeskus, kasino, teatteri, museoita, hotelleja sekä terveyskylpylä *Kurhaus*, joka on alueen sydän. Kilometrejä pitkät hiekkarannat palvelevat rantalomailijoiden tarpeita. *Triptychin* keskimmäinen alue, pienimittakaavainen Scheveningenin kylä on historiallisesti arvokasta asuinympäristöä. Kalastuselinkeino elää yhä vilkkaassa kalasatamassa, osa satama-altaista on huviveneilyn käytössä. Alueella toimii myös Norfolk Line-laivayhtiö, jolla on säännöllinen liikenneyhteys (rahtaus-/kuljetusliikenne) Scheveningenistä Englantiin.¹¹³ Scheveningen on yksi tärkeimmistä kehitysalueista (*”International Coastal Zone”*) Haagin kaupungin maankäytön suunnittelussa.¹¹⁴ Alueen kehittäminen perustuu uudehkoon, kesällä 2001 hyväksytyyn suunnitelmaan.¹¹⁵

¹¹¹Directeur René Baron 4.7.2006.

¹¹²Planner Esther Brouns 4.7.2006. Projektin aikataulusuunnitelma, seuranta ja arviointi on tilattu Triode-yhtiöltä (*pro-jectanalyse, structuring, fasering*).

¹¹³Senior Stedenbouwer Theo J.M. Rutten 29.6.2006.

¹¹⁴City of The Hague 2006.

¹¹⁵Masterplan Scheveningen-Kuststrook 19.7.2001, Gemeente Den Haag 2001.



Kartta 6. (Gemeente Den Haag)



Kuva 7. Kylärakenne ja kalasatama kohtaavat.

Kuva 8. Historiallisesti arvokas rakennus kalasataman kupeessa.

Kuva 9. Alueen luonne on muuttunut enemmän asumispainotteiseksi, täydennysrakentamista huvivenesataman tuntumassa.

Kuva 10. Rantabulevardia.

Kuva 11. Näkymä huvivenesatamasta.





Scheveningenin alue on yksi tärkeimmistä taloudellisen kehityksen kulmakivistä Haagissa. Alueella vieraillee vuosittain noin neljätoista-viisitoista miljoonaa kävijää. Alueen johdonmukaisen kehittämisen pohjaksi on laadittu *Masterplan Scheveningen-Kuststrook*-suunnitelma, joka tähtää ranta-alueen laadukkaaseen ja hallittuun, pitkäaikaiseen kehitysprosessiin.¹¹⁶ Samalla parannetaan alueen työllisyystilanteen etenemisen mahdollisuuksia muun muassa turismin ja palveluelinkeinojen aloilla. Tavoitteena on luoda noin tuhat uutta työpaikkaa.¹¹⁷

Alueen yleissuunnitelmassa painotetaan fyysien elinympäristön laatua, joka on edellytyksenä myös taloudelliselle kehitykselle. Erilaisten osa-alueiden ominaispiirteitä ylläpidetään ja niitä kehitetään alueen *iconin*, identiteetin vahvistamiseksi. Kolmijako sataman, kylän ja kylpyläalueen välillä säilyy, alueita yhdistävän bulevardin olemusta ja toimintoja kehitetään. Ranta-alueen dyynit ovat tärkeässä asemassa myös Haagin kaupungin suojaamisessa vesiolosuhteita vastaan. Dyynien korottaminen ja leventäminen kuuluu osana yleissuunnitelmaan.¹¹⁸

Masterplan Scheveningen-Kuststrook on alueen asukkaiden, eri toimijoiden ja kaupungin yhteinen kehityssuunnitelma ('sateenvarjo'), joka muodostaa kehukset alueen muutokselle. Yleissuunnitelma käsittää niin maankäytöllisiä kuin toiminnallisia näkökulmia, joiden toteuttamiseksi on laadittu sopimuksia esimerkiksi alueen yrittäjien kanssa. Kehityssuunnitelma rakentuu pienemmistä osaprojekteista satama-, kylä- ja kylpyläalueilla sekä rantabulevardilla. Osaprojektien toteuttamisesta on laadittu aikataulu sekä määritelty projektien ohjaajat kaupungin eri hallintokunnista¹¹⁹. Osaprojekteista laaditaan yksityiskohtaiset suunnitelmat, jotka pohjautuvat yleissuunnitelmaan.¹²⁰

Yleissuunnitelman laadinta on ollut vuorovaikutteista¹²¹, kiinteää yhteistyötä eri osapuolten välillä. Suunnitelman visioita, tavoitteita ja sisältöä on tuotettu ja tarkasteltu useissa suunnittelupalavereissa. Ideoita ja ajatuksia on koottu toukokuussa 2000 ilmestyneeseen *Panorama Scheveningen*-raporttiin, joka muodosti lähtökohdan yleissuunnitelman tavoitteille¹²².

¹¹⁶Senior Stedenbouwer Theo J.M. Rutten 29.6.2006.

¹¹⁷Introduction Masterplan Scheveningen English version. [WWW] <http://www.denhaag.nl/smartsite.html?id=10261>.

¹¹⁸Theo J.M. Rutten 29.6.2006.

¹¹⁹Kaupungilla on aktiivinen rooli projektien vireillepanossa, ohjauksessa ja hyväksynnässä/päätöksenteossa. Scheveningenin alueella projektien ohjauksesta vastaavat mm. Dienst Stedelijke Ontwikkeling DSO, Dienst Stadsbeheer DSB sekä Onderwijs, Cultuur & Welzijn OCW eri alaosastoineen.

¹²⁰Gemeente Den Haag 2001.

¹²¹Scheveningenin ranta-alueen interaktiivinen suunnitteluprosessi oli VROMin ja Haagin kaupungin yhteistyössä toteuttama kokeilu *Haags Ontwikkelings Experiment Kuststrook (HOEK)*. Tavoitteena oli tuottaa sosiaalisesti, fyysisesti ja taloudellisesti kestävää ympäristöä. Kokeiluprojektin tuloksia on kirjattu *Zicht op duurzame ontwikkeling in Scheveningen*-raporttiin (1999). Gemeente Den Haag 2001, s.12.

¹²²20 kpl huomioita/lähtökohtia yleissuunnitelmaa varten: esimerkiksi alueen kehitys on tasapainossa fyysisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti; kolmijako (satama-, kylä-, kylpyläalueet) on oleellinen lähtökohta; satama-alueen ympäristöä mahdollistetaan asuinkäyttöön. Ibid., s.12-13.

Terug naar de kust-väliraportissa¹²³ marraskuussa 2000 virkamiehet reagoivat esitettyihin ideoihin määrittelemällä ja perustelemalla suunnittelussa hyödynnettäviä ja hylättäviä ajatuksia. Yleissuunnitelman luonnos oli valmis maaliskuussa 2001, lopullinen suunnitelma hyväksyttiin heinäkuussa 2001.¹²⁴

Yleissuunnitelmaan on laadittu yhdeksän teemakarttaa¹²⁵, joissa analysoidaan ja esitetään alueen kehittymismahdollisuuksia. Aluekohtaiset projektiehdotukset, toimenpiteet ja sopimukset¹²⁶ on koottu suunnitelman liitteeseen. Kylpyläalueen kehitys käynnistyi muun muassa rantabulevardin uudelleen suunnittelulla¹²⁷, jossa kiinnitettiin huomiota turvallisuuden ja liikenteellisen toimivuuden parantamiseen sekä ympäristön laatuun. Satama-alue kehittyy monipuolisten palvelujen ja asumisen keskuksiksi. Norfolk Linen alueen uudelleensuunnittelu muun muassa asumiskäyttöön on juuri nyt ajankohtaista. Laivayhtiö suunnittelee siirtymistä suuremmalle toiminta-alueelle Rotterdamiin muutamaa vuoden kuluessa. Alueen uudiskäyttöä ideoidaan parhaillaan yhtesistyössä Delftin arkkitehtikoulun kanssa. Kalasatama jatkaa toimintaansa, veneilyn ja kalastustoiminnan laajentumiseen suunnitellaan lisätilaa. Satama-alueen äärelle on rakentunut uusia asuinkerrostaloja, jotka ovat niin paikallisten kuin turistien ulottuvilla. Historiallisesti arvokkaita rakennuksia on pyritty säilyttämään ja uudiskäyttämään. Vanhemman kaupunkisuunnittelijan Theo Ruttenin mukaan työ on ollut haasteellista, koska rakennukset ovat usein yksityisessä omistuksessa ja ne haluttaisiin korvata uudisrakennuksilla. Eräs sijainniltaan keskeisellä paikalla oleva vanha varastorakennus onnistuttiin säilyttämään rakentamalla sen yhteyteen hyvin markkinoitavia, laadukkaita kattohuoneistoja. Rakennuksen alakerrokset muutettiin liike- ja toimistotiloiksi, joiden yläpuolella sijaitsevat asuinhuoneistot. Satama-alueen täydennysrakentaminen on suunniteltu huolellisesti, jotta näkymät merelle säilyisivät koko Scheveningenin alueelta.¹²⁸ *Masterplan Scheveningen-Kuststrook* määrittelee alueen kehityssuunnan vuoteen 2010 asti. Myös vuonna 2005 hyväksytty *Structuurvisie Den Haag 2020* jatkaa yleissuunnitelman linjausta.

4.2.3 Täydennysrakentamisalue: Amerongenstraat–Woudenbergstraat

Leyenburgin kaupunginosassa, noin kolme kilometriä Haagin keskustasta lounaaseen sijaitseva pieni asuntoalue rajautuu Amerongenstraatiin (eteläpuolella) ja Woudenbergstraatiin (pohjoispuolella).

¹²³Suomeksi 'takaisin meren äärelle'.

¹²⁴Gemeente Den Haag 2001, s.11-15.

¹²⁵Teemakartat: osa-aluejako, maankäytön suunnittelun yleispiirteet ja 'tehtävät', liikenteelliset seikat, nähtävyydet/maamerkit, asuntotyyppien/-ympäristöjen määrittely, olevat ja mahdolliset kehitysprojektit, analyysi työpaikka-alueista sekä analyysi (elin)ympäristötoimenpiteistä. Ibid., s.32-42.

¹²⁶Projektiehdotukset: kylpyläalue yhdeksän kappaletta, kyläalue 20 kpl, satama-alue 22 kpl, rantabulevardi 23 kpl, muita/yleisiä 61 kpl. Ibid., s.99-118.

¹²⁷Arkkitehti Manuel de Solà Morales. Overall Vision Scheveningen Boulevard (2003). Ks. [WWW] <http://arquitectes.coac.net/sola-morales/haya.htm>.

¹²⁸Senior Stedenbouwer Theo J.M. Rutten 29.6.2006.



Kartta 7. (Gemeente Den Haag)



Kuva 12. Rakennukset Woudenbergstraatin varrella.

Kuva 13. Sisäpihaa.

Kuva 14. Sisäänkäyntien rytmitystä Amerongenstraatin puolella.

Kuva 15. Amerongenstraat, täydennysrakentamisen sopiminen ympäristöönsä.

Kuva 16. Sisäänkäynti asuntoon.





Kolmion muotoinen alue on nähtävissä Haagin kaupungin kaavassa vuodelta 1948¹²⁹ osana laajenevaa kaupunkirakennetta. Zuiderpark, yksi kaupungin suurimmista puistoista sijaitsee alueen välittömässä läheisyydessä. Alueella aikaisemmin sijainneet koulurakennukset purettiin vuoden 1999 loppupuolella ja alue muutettiin asuinkäyttöön.

Tapauksen kuvaus perustuu kirjallisuudesta ja internetistä löytyneeseen aineistoon, koska suunnitteluprosessissa mukana olleita henkilöitä ei ole onnistuttu tavoittamaan tai saamaan mukaan yhteistyöhön. Alueen suunnittelusta vastannut arkkitehtitoimisto suositteli yhteydenottoa projektia johtaneeseen rakennusyhtiön edustajaan, mutta häntä ei ole tavoitettu. Kuntasektorin puolelta toimineita henkilöitä ei voitu haastatella, koska projektissa mukana olleet eivät enää työskentele kaupungin palveluksessa.¹³⁰ Tapaus päätettiin säilyttää kuitenkin osana tätä tutkimusta, koska uuden tapaustutkimuskohteen valinta ja siihen liittyvän aineiston hankinta olisi vienyt kohtuuttomasti aikaa.

Amerongen- ja Woudebergstraatin rajaaman alueen muutosta koulukäytöstä asumiseen ryhdyttiin suunnittelemaan 1990-luvun loppupuolella. Koulutoiminnot siirtyivät toisen koulun yhteyteen ja alue vapautui muuhun käyttöön. Tontilla sijainneet kaksi koulurakennusta purettiin, tontin pohjoispäässä oleva urheilurakennus säilytettiin. Ympäristö on tyypillistä haagilaista asuin ympäristöä, tiivistä punatiilistä rivitalorakentamista, jossa jokaisella asunnolla on pieni sisäpiha. Täydennysrakentamisen tuli sopia ympäristöönsä. Alueen pohjoisin 'kolmion kulma' toimii korttelipuistikkona.¹³¹

Alueen suunnittelu tilattiin konsulttityönä Rietveld Architects-arkkitehti-toimistolta, toteutuksesta vastasi BAM-rakennusliike. Alue käsittää kolme erikokoista rivitaloa, jotka sijoittuvat Amerongenstraatin ja Woudebergstraatin suuntaisesti. Omistusasuntoja on yhteensä 49 kappaletta, asuntotyyppejä kaksi, jotka poikkeavat toisistaan runkoleveyden osalta. Asunnot ovat kolmikerroksisia. Jokaisella asunnolla on oma pääsisäänkäynti kadun puolelta. Sisäpihalla ovat huoneistokohtaiset, aidatut piha-alueet, joiden perällä sijaitsevat myös varastorakennukset. Sisäpihan kulkuyhteydet mahdollistetaan kolmen kulkuväylän, 'rännikujan' avulla. Talojen mittakaavassa sekä materiaalien ja värien valinnassa on kiinnitetty huomiota yhtenäisen kaupunkikuvan muodostamiseksi. Alueella on myös pyritty säilyttämään olemassa olleet puurivistöt. Autopaikoitus on järjestetty kadunvarsipysäköinnillä.¹³²

¹²⁹W.M.Dudok. Structuurplan Groot 's Gravenhage (Master Plan for the Greater Region of The Hague, 1948. City of The Hague 2006, s.30.

¹³⁰Manager Anna-Maija Scholten Haagin kaupungin Bureau Planning-osastolta on ollut apuna tapauksen selvitystyössä (4.7.2006, 2.10.2006, 4.10.2006). Alueen arkkitehtisuunnittelusta on vastannut Rietveld Architects New York (sähköpostiyhteys arkkitehti Rijk Rietveldin kanssa 22.11.2006 ja 4.12.2006) sekä rakentamisesta BAM Vastgoed (sähköpostiyhteys 8.12.2006, ei vastausta).

¹³¹Gemeente Den Haag 2003, s.42-43.

¹³²Ibid. sekä [WWW] <http://rietveldarchitects.com/project/townhouses/info.htm>

4.2.4 Sekoitettujen toimintojen alue: Laakhaven

Laakhavenin alue sijaitsee noin kahden kilometrin päässä Haagin keskustasta etelään. Aluetta rajaavat liikenteellisesti tärkeät väylät, idässä Rijnswijkweg, etelässä Neherkade ja lännessä Leeghwaterplein. Alueen välittömässä läheisyydessä, pohjoispuolella on kaupungin vilkkain rautatieasema Hollands Spoor. Laakhavenin alue on nimensä¹³³ mukaisesti vanhaa satama- ja teollisuusaluetta, joka on toiminut juna- ja laivaliikenteen yhtymäkohdassa. Aluetta ympäröi kanava, jota pitkin on ollut yhteys Pohjanmereen. Satama- ja teollisuustoimintojen hiivuttua 1980-luvulla alue jäi käyttämättömäksi, epämääräiseksi rautatieaseman 'takapihaksi'. Keskeisen sijaintinsa ansiosta alueelle ryhdyttiin suunnittelemaan uutta käyttöä 1990-luvun alkupuolella. Alue haluttiin liittää tiiviimmin myös kaupunkirakenteeseen.¹³⁴

Laakhavenin teollisuusalueen pitkään jatkuneeseen alennustilaan ryhdyttiin etsimään parannusta alueen uudelleenkehittämisen puitteissa. Kaupunki käynnisti suunnittelutyön vuonna 1988. Samoihin aikoihin Alankomaan ammatikorkeakouluverkostoa sekä erityisesti hajasijoitettuja yksiköitä keskitettiin suuremmiksi instituutioiksi opetusministeriön päätöksen mukaisesti. Esimerkiksi Haagissa toimi useita yksiköitä eri puolilla kaupunkia. Tarkoituksena oli löytää sijainniltaan keskeinen alue koulun käyttöön, ja samalla keskittää hajallaan olevat yksiköt yhteen kokonaisuuteen. Koulun sijoituspaikaksi päätettiin Laakhaven. Uudella toiminnalla tavoiteltiin koko Laakhavenin kaupunginosan kehityksen käynnistymistä.¹³⁵ Alueen toimintojen suunnittelusta (kortteli ja aluesuunnittelutasolla) sekä koulun rakennussuunnittelusta järjestettiin vuonna 1990 arkkitehtikilpailu, johon kutsuttiin neljä arkkitehtitoimistoa¹³⁶. Kilpailun tavoitteena oli suunnitella toimiva ja joustava koulukokonaisuus, joka muodostuu eri osayksiköiden sekä yhteiskäyttöön tarkoitetuista tiloista. Osayksiköillä tuli olla oma, tunnistettava identiteetti. Koulurakennuksen sijoituspaikaksi määritettiin päärautatieaseman Hollands Spoorin takana oleva 'niemimaan' alue, joka on Laakhavenin keskipisteessä.¹³⁷

Arkkitehtitoimisto Atelier PRO voitti kilpailun ehdotuksellaan, jossa koulurakennuksen suunnittelun lisäksi huomioitiin alueen kaupunkisuunnittelulliset piirteet. Koulurakennuksen ohella alueelle ehdotettiin rakennettavaksi myös liiketiloja sekä toimisto- ja asuinrakennuksia muun muassa opiskelijoita varten. Monipuolisten toimintojen ja palveluiden avulla alue liittyisi tiiviimmin kaupunkirakenteeseen. Toimisto ehdotti myös autopaikoituksen sijoittamista veden alle maanalaiseen pysäköintihalliin.¹³⁸

¹³³Haven suomeksi satama.

¹³⁴Architect directeur Leon Thier 27.6.2006.

¹³⁵Leon Thier 27.6.2006.

¹³⁶Kilpailuun kutsutut arkkitehtitoimistot: Hoogstad, Atelier PRO, OD 205 ja EGM. Hendrikse, Muriël; van Wingerden Rienk et al. 1997, s.15.

¹³⁷Ibid., s.15, 19, 38. Osayksiköt: *Economie & Management; Gezondheidszorg, Gedrag & Maatschappij; Informatica; Onderwijs, Sport en Talen; Techniek.*

¹³⁸Leon Thier 27.6.2006.



Kartta 8. (Gemeente Den Haag)



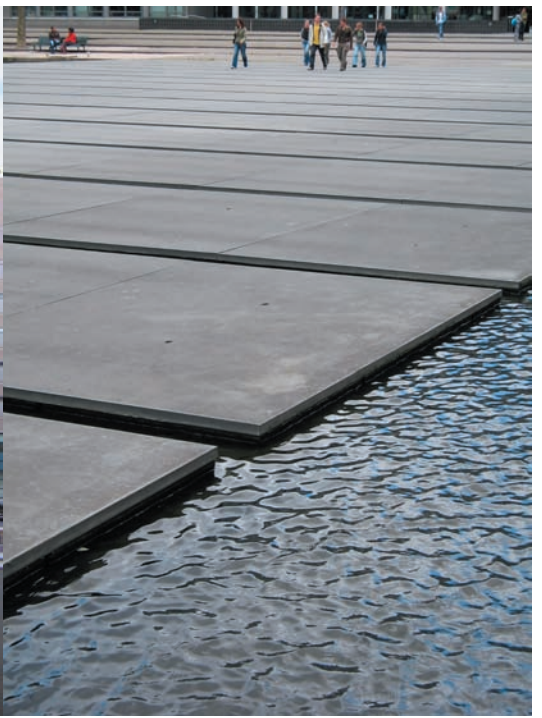
Kuva 17. Näkymä pääaukiolta Hollands Spoorin suuntaan. Aukiota reunustavat asuin- ja toimistorakennukset.

Kuva 18. Koulurakennus rajoittuu eteläpuolella olevaan kanavaan.

Kuva 19. Pääaukion astinkivet.

Kuva 20. Pääaukio.





Suunnitelma poikkesi huomattavasti muista kilpailuehdotuksista, mutta suunnitelma päätettiin silti toteuttaa. Kouluun ja sen mukanaan tuomaan vetovoimaan uskottiin, Laakhavenin kehittämiseksi laadittiin pitkän tähtäimen suunnitelmat. Kaupunki päätti toteuttaa toimisto- ja asuinrakennukset yhteistyössä yksityisten sijoittajien kanssa (*publiek-private samenwerking*), koulurakennus toteutettiin 'omin varoin'. Päätäjät suhtautuivat luottavaisesti myös maanalaisen pysäköintihallin rakentamiseen, jonka rahoittamiseen sitoutuivat myös alueen yksityiset sijoittajat. Pysäköintihalli myytiin vuonna 1995 Q-Park-yhtiölle. Atelier PRO-toimisto sai tehtäväkseen laatia myös Laakhavenin alueen *master planin*, joka tähtäsi alueen suunnitteluun pitkän aikajakson kuluessa (muun muassa asuin- ja toimistorakennusten toteuttaminen). Toimisto hoiti myös suunnittelun ohjauksen ja valvonnan, kokonaisvastuun alueen yhtenäisen ilmeen luomisesta. Laakhavenin alue esitettiin liitettäväksi keskustatoimintojen alueeseen vuoden 1994 *Structuurvisie Den Haag*-yleiskaavassa.¹³⁹

Laakhaven on toteutettu Atelier PRO:n suunnitelmien mukaan. Hollands Spoor-rautatieaseman ja koulurakennukseen välissä oleva pääaukio/puistikko yhdistää kaupungin kaksi osa-alueita toiminnallisesti ja visuaalisesti. Aukio toimii myös huomattavana kevyen liikenteen keskipisteenä, josta lähteet reitit jokaiseen ilmansuuntaan, muun muassa viereiseen Binckhorstin alueelle. Pääaukiolle, niemimaan vesi-identiteettiä vahvistamaan sijoitettiin vesiputous ja -allas, jonka päällä voi kävellä astinkiviä pitkin. Niemimaan kärjessä, koulurakennuksen itäpuolella on myös vesi- ja maaelementeillä leikittelevä puistikko, jonka on suunniteltu yhteistyössä taiteilija Vito Acconcin kanssa. Koulurakennus on sijoitettu niemialueen keskelle. Rakennuskokonaisuus muodostuu kolmesta, L-kirjaimen muotoon sommitelluista kappaleista: ovaalista, jossa sijaitsee muun muassa yhteisiä tiloja (pääsisäänkäynti, auditorio); *stripistä*, pitkästä suorasta ovaalin ympärillä olevasta rakennuksesta sekä kaarevasti muotoillusta rakennuksesta, joka muodostaa L-kirjaimen pystysuoran osan. Kappaleita, ja niissä sijaitsevia eri ammattikorkeakoulun osastoja yhdistää rakennuksista toisiin kulkevat lasiset ilmasillat. Atelier PRO suunnitteli myös Hollands Spoorin Laakhavenin puoleisen sisäänkäynnin uudistuksen. Rautatieaseman ja Laakhavenin aukion väliin jäävä Waldorpstraat porrastettiin kulkemaan kahdessa tasossa, jotta jalankulkijoille saataisiin suora ja turvallinen yhteys Laakhavenista rautatieasemalle (ylätaso vilkasliikenteinen, alatasossa joukkoliikenne).¹⁴⁰

Laakhavenin alueen kehitys sai piristysruiskeen koulusta, jonka toiminta tuo alueelle päivittäin 13000 opiskelijaa ja 1200 työntekijää. Arkkitehti, johtaja Leon Thierin mukaan alue on kehittynyt pieneksi kaupungiksi kaupungin sisälle. Alue on rakentunut vuosien saatossa koulun ympärille. Waldorpstraatin varrelle on valmistunut asuin- ja toimistorakennuksia, joiden suunnittelusta ovat

¹³⁹Architect directeur Leon Thier 27.6.2006.

¹⁴⁰Ibid.

vastanneet muun muassa De Architectengroep Amsterdam (Het Hoge Huys) ja Kees Christiaanse (Poseidon). Koulukompleksin eteläpuoli on täydentynyt Atelier PRO:n suunnittelemana opiskelija-asuntotornitalolla (Stamkartplein).¹⁴¹ Laakhavenin läntinen osa Leeghwaterpleinin toisella puolella on alkanut myös kehittyä. Maanalainen paikoitushalli on ollut menestys, halliin suunnitellaan parhaillaan toista kerrosta ensimmäisen kerroksen alapuolelle.¹⁴²

4.2.5 Tapausten yhteenvetoa ja analyysiä

Alankomaalaisten esimerkkikohteiden suunnittelu- ja toteutusprosessit ovat käynnistyneet kaupungin aloitteesta. Alustavia suunnitelmia on laadittu viranomaistyönä, mutta yksityinen osapuoli on tullut prosessiin mukaan heti sen alkuvaiheessa. Yhteistyön pohjana on intressien yhteensovittaminen, 'yhteisen sävelen löytäminen' siten, että projekti tuottaa hyötyä kaikille osapuolille. Arkkitehti, johtaja Leon Thier kuvaa Laakhavenin alueen kehitysprosessin käynnistymistä:

"... it is very important that people find each other with main goal and they say how can we do it, how can we succeed. Because we have one idea which we want to make. And everybody has a profit, as a city has its profit. And of course everybody has to earn his money, also the developer."

Projektit voivat olla kooltaan niin suuria ettei kaupungilla ole esimerkiksi taloudellisia resursseja koko alueen kehittämiseen. VINEX-kohteessa, Wateringse Veldissä yhteistyömuotona oli niin sanottu joint-venture-malli, jossa kaupunki ja yksityinen osapuoli (tässä rakennusliike) muodostivat yhteisen kehitysyhtiön. Projektiin liittyvät riskit ja mahdollisuudet jaetaan osapuolten kesken, kuten johtaja René Baron kertoo:

"We have in our PPS city of Den Hague and Bouwfonds as equal part of the power, the authority, influence and money. So at the end we have lots of money, we divide it."

Suunnittelun tavoitteet ja lähtökohdat, toteutettavan alueen laatu määritellään yhteistyössä.

"First of all, we think about the future and how does it has to look like." René Baron

Asiat kirjataan sopimukseen, johon osapuolet sitoutuvat. Alueen laatu integroidaan suunnitteluun ja toteutukseen. Yhteisesti päätetyn kehittämissuunnitelman pohjalta laaditaan alueen kehittämissuunnitelma, jota tarkennetaan ja täydennetään yksityiskohtaisimmilla suunnitelmilla. Juridisesti sitovat detaljikaavat laaditaan (kunnan tai rakennuttajan toimesta) suunnittelun edetessä.

¹⁴¹Gemeente Den Haag 2005, s.122-127.

¹⁴²Leon Thier 27.6.2006.

Luottamus ja sitoumus osapuolien välillä nousee tärkeäksi elementiksi. Baron kuvaa asetelmaa seuraavasti:

“So you want to have some space to operate so that everything is not the last detail described, that you have more space to work. ... And then otherwise, we would have lot of problems with procedures. Therefore it is very good to have flexible plans so we can do a lot.”

Kaupunki ohjaa syntyvän asuinalueen suunnittelua ja kaupunkikuvaa. Kaa-voitusprosessin koordinoinnista vastaa yleensä yksi ”supervisor”:

“The man who wrote the plan is also the supervisor, so he controls, he checks all our plans if they still fit in the original plan. When it doesn't fit we have a discussion. Sometimes he says okay, it is even better than the original plan, sometimes he says from now on I don't agree - it is not the quality standard we want here. He is the supervisor of the houses. We have another supervisor for the landscape architecture.” René Baron

Strateginen maankäytön suunnittelu ja ohjaus on korostunut erityisesti Scheveningenin alueella. Alueen kehittämistä on suunniteltu vuorovaikutuksessa eri toimijoiden ja asukkaiden kanssa. Eri kaavatasot (kaupungin yleiskaava sekä alueen yleissuunnitelma ja detaljikaavat) tukevat ja täydentävät toisiaan:

“There is a huge master plan (yleissuunnitelma), it is very important plan because it is a kind of contract with the authorities, between the authorities and the users of the harbour. It is a kind of parasol for all those initiatives, what is going on in Scheveningen harbour, and Scheveningen bathing resort as well as in the village. So everything is put on this plan. ... And now we have another story, the structurplan (Structuurvisie Den Haag 2020). It is new, until 2020, so that it is the other one with special signs for the coast... You see all those stars here, it does mean more, more, more visitors, more international improvements ...”
Vanhempi kaupunkisuunnittelija Theo Rutten

Vuorovaikutus toimijoiden ja asukkaiden kanssa vaatii kaupungin virkamiehiltä neuvottelutaitoja. Kommunikaatio asukkaiden kanssa nähdään Wateringse Veldissä velvollisuutena. Johtaja René Baronin mukaan esimerkiksi asukkaiden turvallisesta liikkumisesta vaihteittain rakentuvalla alueella huolehditaan ja rakennuskoneiden siirroista tiedotetaan asukkaille.

“... we have to deal with people who live there. Living in an area where machines are working is very dangerous, with a lot of constructional traffic, it is also part of our work. We have the responsibility of the safety of the people living there.”

Suuremmilla rakennettavilla alueilla on yleensä myös toimipiste, 'kohtaamispaikka' asukkaille ja suunnittelijoille/toteuttajille, jotta tiedonkulku ja kom-

munikaatio toimisi. Suunnittelija Esther Brouns toteaakin:

“And I think it is really open because the people, they come here a lot and they get a lot of information, so no secrets.”

Suunnittelun tavoitteita voidaan joutua tarkentamaan ja uudistamaan suunnittelun edetessä. Wateringse Veldissä puistoalueita on jouduttu muuttamaan rakennettaviksi alueiksi. Uusien asuntojen tarpeeseen on vastattava eikä kaupunkialueella ole saatavilla kovinkaan paljoa laadukkaita rakennuspaikkoja. Laakhavenissa pohdittiin alueen rakenteen monipuolistamista kehityksen turvaamiseksi (opiskelija-asuntojen rakentaminen toimistorakennusten sijaan):

“We suggested to make a student tower and then the government said no, this is too expensive, we cannot do student tower, we have to draw offices. And after eight years they couldn't find anybody to put the office in and they said maybe the idea was good. And then very recently we built, as the idea was, the student tower here.” Arkkitehti, johtaja Leon Thier

Suunnitteluprosessi on tiivistä julkisen ja yksityisen sektorin yhteistyötä. Laadun säilyttäminen suunnitteluprosessin eri vaiheiden läpi alusta toteutukseen vaatii yhdessä päätettyjä tavoitteita ja niistä kiinni pitämistä. Leon Thierin mukaan osapuolilla pitää olla ajatus, yhteinen tahto siitä mitä halutaan saavuttaa, muuten kehitysprosessi etenee *developerin* tahdon mukaisesti. Tasapaino eri osapuolien välillä on erittäin tärkeää. Suunnittelun näkökulman tulee ulottua mahdollisimman pitkälle tulevaisuuteen. Thierin mukaan suunnittelussa tulee olla unelmia ja niiden toteuttajia, ei pelkästään ongelmia ja niiden ratkaisuja. Sitoutuminen ja sijoittaminen yhteiseen päämäärään kannattaa tulevaisuudessa, hyvä suunnittelu 'maksaa itse itsensä'.

Kokonaisvaltainen lähestymistapa korostaa suunnittelun laatua. Huomiota kiinnitetään myös ympäristön laatuun, ei pelkästään yksittäisiin rakennuksiin. Erityisesti Laakhavenin laadun koordinointi on ollut kokonaisvaltaista; yksi arkkitehtitoimisto on työstänyt alueen kehitystä kymmen vuoden ajan yhteistyössä eri osapuolten kanssa:

“So we won the school competition, we did the garage, and then they said maybe it is good that our office also designs the city plan further. So we made also the city plan of the whole area. Then they thought well, it should be supervised a bit, that all the architects working there are working good together. And then we got the commission to supervise any architect, so my colleague was supervisor during ten years for this area. ... Everything was designed by our office, which is a kind of boy's dream.”

Leon Thier

Johtaja René Baron kiteyttää julkis-yksityisen yhteistyön hyväksi puoleksi monipuolisen lähestymistavan. Toisaalta kahden erilaisen näkökulman yhdis-

täminen voi olla haasteellista. Osapuolten intressit voivat poiketa toisistaan huomattavasti, raha-asiat sekä esimerkiksi aikatauluun liittyvät seikat aiheuttavat erimielisyyksiä ja jännitteitä. Yhteistyön ja tavoitteiden kirjaaminen sopimukseen on tärkeää, tämä määrittää yhteistä päämäärää sekä osoittaa eri osapuolten velvoitteet. Avainsanoja ovat Baronin mukaan ”*common interest*” ja ”*quality*”, halutaan tehdä laadukkaasti laadukasta asuinympäristöä.

4.3 Oulu, Suomi

4.3.1 Laaja uudisrakentamisalue: Ritaharju

Ritaharjun kaupunginosa sijaitsee noin kymmenen kilometrin päässä Oulun keskustasta pohjoiseen. Aluetta rajaa pohjoisessa Haukiputaan kunnanraja, idässä Kuivasjärven kaupunginosa, etelässä Linnanmaan kaupunginosa ja lännessä Pohjantie (valtatie nro 4). Kohdealueen läpi kulkee Raitotie, jonka pohjoispuolelta, pinta-alaltaan suurempaa aluetta kutsutaan Ritaharjuksi, eteläinen alue kulkee nimellä Kuivasranta. Valtaosa Ritaharjusta on tällä hetkellä rakentamattomaa metsäaluetta. Kuivasrannan pientalovaltainen alue on rakentunut hiljattain. Ritaharjun alue jakaantuu neljään pienempään osa-alueeseen toteutusaikatauluun perustuen. Ensimmäisenä rakennettava alue (ns. Ritaharju I) käsittää Aaltokankaan alueen, toisena toteutettava alue (ns. Ritaharju II) on Ritaharjun paikalliskeskustoimintojen alue, johon tulee sijoittumaan työpaikkoja, kaupallisia ja julkisia palveluja, esimerkiksi päiväkotia sekä koulu. Ritaharjun III ja IV-alueet ovat tässä vaiheessa vielä tarkemmin nimeämättä.¹⁴³ Ritaharjun alue on esitetty uutena pientalovaltaisena asuinalueena Oulun seudun kuntien yhteisessä yleiskaavassa sekä Oulun yleiskaavassa.¹⁴⁴

Ritaharjun alueen suunnittelun lähtökohtina ovat olleet yleiskaavojen lisäksi kaupungin maankäyttöstrategiassa asetetut tavoitteet. Ritaharju on yksi merkittävimmistä uudisrakentamisalueista, joka käsittää kerrostalo-, pienkerrostalo-/rivitalo-, ryhmätalo- sekä erillisomakotitaloasumistuotantoa. Ritaharju I–IV-alueiden kokonaiskapasiteetiksi arvioidaan noin 2050 asuntoa (noin 6500 asukasta). Viiden vuoden aikana rakentuu noin 590 asuntoa, josta kerrostaloasuntoja 40, pienkerrostalo- ja rivitaloasuntoja 90, ryhmätaloja 220 sekä erillisomakotitaloja 240.¹⁴⁵

Ritaharjun alueesta laadittiin kaupungin omana työnä (työryhmä) tavoitesuunnitelma vuonna 2004. Tavoitesuunnitelma tarkentaa yleiskaavassa esitettyä maankäyttöä osoittamalla tietyille alueelle sopivan mitoituksen ja tarvittavat palvelut.¹⁴⁶

¹⁴³Kaavoitusarkkitehti Antti Määttä 22.6.2006.

¹⁴⁴Oulun seudun kuntien yhteinen yleiskaava 2020, Oulun yleiskaava 2020.

¹⁴⁵Maankäytön toteuttamisohjelma 2006–2010, sisältää asunto-ohjelman. Oulun kaupunki, Kaupunkisuunnittelusarja A 173, 2005, s.1-8.

¹⁴⁶Ritaharjun tavoitesuunnitelma. Oulun kaupunki, Keskusvirasto, Suunnittelupalvelut, 2004.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi tavoitesuunnitelman 23.8.2004. Tavoitesuunnitelmassa on pieniä eroja yleiskaavaan nähden muun muassa asutusalueiden sijoittamisessa. Tavoitesuunnitelma on ohjannut alueen kaavarungon suunnittelua. Konsulttityönä laaditussa kaavarungossa määritettiin tavoitesuunnitelmaa tarkemmin muun muassa alueen rakentaminen (mitoitus), liikenneverkko, vihervyöhykkeet ja muun maankäytön sijoittuminen alueelle. Kaavarunkotyötä on ohjannut kaupungin eri hallintokunnista muodostunut ohjausryhmä^{147, 148}.

Kaavarunko on asemakaavan valmisteluaineistona laadittava suunnitelma, joka ohjaa laajojen alueiden asemakaavoitusta. Kaavarungon asema on epävirallinen, se ei ole juridisesti sitova asiakirja. Kaavarunko käsitellään yleensä teknisessä lautakunnassa. Ritaharjun kaavarunkoa varten laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (tekninen lautakunta 22.6.2004). Alueesta laadittiin myös muut selvitykset, esimerkiksi luontoon, maisemaan, maaperään ja kaupallisiin palveluihin liittyen.¹⁴⁹ Vaikutusten arviointia on tehty neljän eri kaavarunkovaihtoehdon pohjalta.¹⁵⁰

Ritaharjun kaavarunko oli nähtävillä syksyllä 2005. Kaavarungossa on kiinnitetty huomiota muun muassa maisema- ja luontotekijöiden sekä asumisen sijoittumisen suhteeseen (myös asuntotyypit), liikenneverkoston toimimiseen ja mahdolliseen liittymiseen Haukiputaan puolen verkostoon tulevaisuudessa sekä virkistys- ja viheryhteysreitistöjen toimimiseen. Kaavoitus ja rakentaminen suunniteltiin toteutettavaksi osa-alueiden numerojärjestyksessä: I osa-alueen (Aaltokangas) tontinluovutus vuonna 2007, alue rakentuu seuraavan kahden vuoden aikana; II osa-alueen (keskusta-alue) kaavoitus käynnistyy rinnakkain I-vaiheen kanssa, mutta toteutus tapahtuu pitkällä aikavälillä; III ja IV osa-alueet kaavoitetaan ja toteutetaan vuoden 2010 jälkeen.¹⁵¹

Ritaharjun I osa-alueen eli Aaltokankaan asemakaavoitustyö käynnistettiin kaavarungon pohjalta marraskuussa 2005 (konsultin valinta¹⁵²). Asemakaavan laatimisen yhteydessä tutkittiin asuntoalueiden talotyyppit ja niiden liittyminen rakennettuun ympäristöön sekä virkistys- ja maisemanhoitoalueisiin. Alueelle on tarkoitus tulla erillisten omakotitalojen lisäksi kytkettyjä pientaloja ja rivitaloja. Alueen kuntatekniikka, kadut ja kevyen liikenteen yhteydet suunniteltiin samanaikaisesti kaavoituksen kanssa.

¹⁴⁷Ohjausryhmän koostumus: asemakaavoitus, katu- ja viherpalvelut, maa ja mittaus, ympäristövirasto, liikuntavirasto, Oulun vesi, Oulun energia, yleiskaavoitus sekä konsultit.

¹⁴⁸Oulu, Ritaharju, Ritaharjun kaavarunko. Oulun kaupungin tekninen keskus, AIR-IX Suunnittelu Ympäristötaito Oy et.al, 2005.

¹⁴⁹Kaavoitusarkkitehti Antti Määttä 22.6.2006.

¹⁵⁰Ritaharjun kaavarunko. Oulun kaupungin tekninen keskus, AIR-IX Suunnittelu Ympäristötaito Oy et al., 2005.

¹⁵¹Ibid.

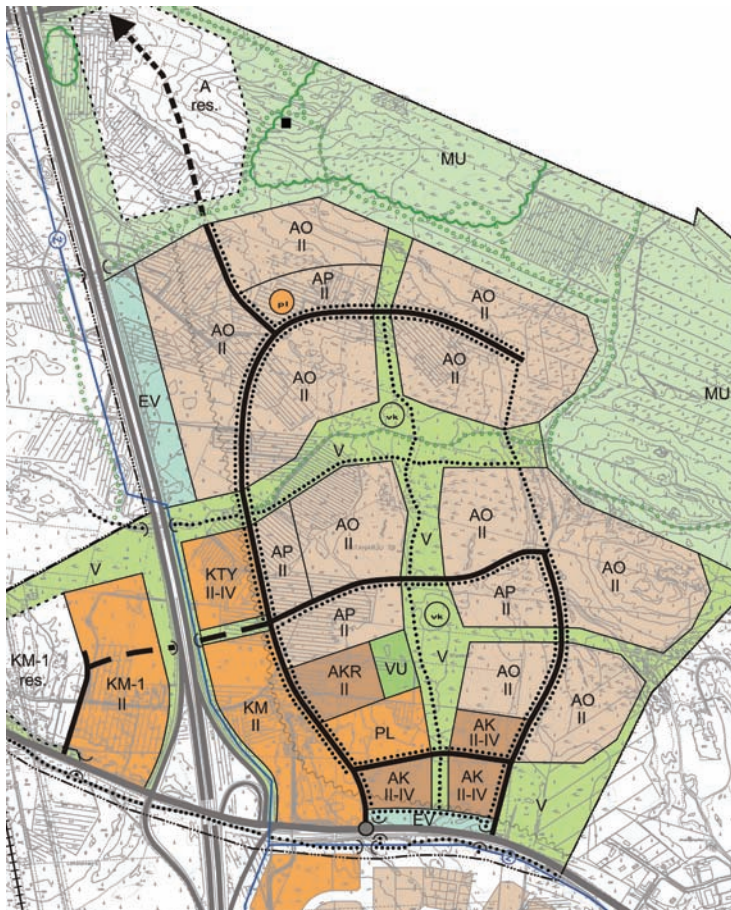
¹⁵²Arkkitehtitoimisto Sigge Oy.



Kartta 9. (Oulun kaupunki)



Kuvat 21-23, 24-26. Kuivasrannan pientalovaltainen alue on rakentunut hiljattain.
 Kartta 10. Ritaharjun tavoitesuunnitelma. (Oulun kaupunki). Asuntotuotanto käsittää pienkerros- ja rivitaloja sekä ryhmä- ja erillisomakotitaloja.





Asemakaavoitustyötä ohjaa kaupungin eri hallintokunnan jäsenistä muodostunut ohjausryhmä¹⁵³, jonka alaisuudessa toimii myös niin sanottu suunnitteluryhmä, jossa suunnitteluun liittyviä asioita käsitellään pienemmällä kokoonpanolla.¹⁵⁴

Asemakaavasta tehtiin kaksi rakennemallia (A ja B), jotka poikkesivat toisistaan liikennereitistön (Erätien sijainti) ja itäpuolen asuinalueiden sijoittamisen (alueella hiekkakuoppia, vaikutus rakentamisen tehokkuuteen) suhteen. Ohjausryhmä valitsi rakennemalli B:n kaavaluonnoksen pohjaksi. Mallissa B todettiin olevan toimivampi liikenneverkko, lisäksi itäosassa sijaitsevat hiekkakuopat päätettiin jättää rakentamatta.¹⁵⁵

Asemakaavas suunnitelma on suurimmaksi osaksi kaavarungon hengen mukainen. Erot johtuvat yllä kuvatuista muutoksista liikennereitistössä ja asuinalueiden järjestämisessä, josta johtuen asuntojen tavoitteellinen lukumäärä on myös muuttunut.¹⁵⁶ Aaltokankaan asemakaava oli ehdotuksena nähtävillä touko-kesäkuussa 2006. Asemakaavasta järjestettiin kaavakokous 15.6.2006. Aaltokankaan asemakaava hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 19.3.2007.

Ritaharjun II osa-alueen kaavoitus käynnistyi vuoden 2006 alkupuolella (konsultin valinta¹⁵⁷). Alueelle tulee sijoittumaan asunto-, työpaikka- ja palvelukortteleita sekä viheralueita. Keskeisenä teemana alueella on kaupunkimaisen asuinympäristön suunnittelu, yleiskaavassa Ritaharjun keskusta-alue on osoitettu pääasiassa tiiviiksi pientalovaltaiseksi asuinalueeksi. Ydinalueelle voidaan rakentaa myös kerrostaloja ja pienkerrostaloja.¹⁵⁸

Ritaharjun keskusta-alueen laadullisia tavoitteita on määritelty jo konsulttitarjouspyynnössä, jossa esitellään suunnittelutehtävään liittyviä erityispiirteitä. Alueella tullaan kokeilemaan ”*uusia, innovatiivisia ratkaisuja ja asumismuotoja, jotka tukevat kaupunkimaisuutta sekä edistävät alueen viihtyisyyttä ja ihmisläheisyyttä*”.¹⁵⁹

Asemakaavoituksessa on suunniteltu Oulu 400-pientalomallisto kaupunkimaisen pientalotuotannon tueksi. Lähtökohtana on ollut yksinkertainen ja toteuttamiskelpoinen talotyyppi kapealle tontille, asumisviihtyisyydestä tinkimättä. Pientalotyyppinä on kaksi: kaksikerroksinen ja 1 3/4-kerroksinen.

¹⁵³Ohjausryhmän koostumus: asemakaavoitus, katu- ja viherpalvelut, maa ja mittaus, ympäristövirasto, rakennusvalvonta, Oulun vesi, Oulun energia, yleiskaavoitus, tiehallinto sekä konsultit.

¹⁵⁴Kaavoitusarkkitehti Antti Määttä 22.6.2006.

¹⁵⁵Oulun kaupunki, Aaltokankaan asemakaava, asemakaavaluonnos, 5.5.2006. Arkkitehtitoimisto Sigge Oy, Ramboll Oy ja Pöyry Oy.

¹⁵⁶Ibid.

¹⁵⁷Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy.

¹⁵⁸Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, Ritaharjun keskus (Ritaharju II), A1941<055309>

¹⁵⁹Tarjouspyyntö, Oulun Ritaharjun II osa-alueen asemakaavan suunnittelusta sekä liikenteen, katujen, ympäristön ja vesihuollon yleissuunnittelusta, 20.12.2005.

Rakennusten sijoittelua tontilla voidaan muokata siten, että muun muassa talojen ja pihojen avautuminen ilmansuuntien suhteen voidaan huomioida tilanteen mukaan.¹⁶⁰ Oulu 400–mallisto on viitesuunnitelma, joka havainnollistaa tontinluovutusehtoja; rakennusten koko, muoto ja sijainti tontilla sekä muodostuva aluekokonaisuus. Mallistoa sovelletaan parhaillaan Oulun eteläisellä kasvusuunnalla Kaakkurissa sijaitsevalla Metsokankaan uudella kaava-alueella.¹⁶¹

Tavoitteena on, että tiivistä pientalorakentamista sijoitetaan myös Ritaharjun keskustan alueelle, jonka korttelialueista konsultti tulee laatimaan viitesuunnitelmat. On vielä pohdittavana, kuinka tiiviisti viitesuunnitelmat sidotaan osaksi tontinluovutussopimuksia. Kortteleiden suunnittelussa voidaan soveltaa Oulu 400–pientalomallistoa sekä kansallisia ja kansainvälisiä kokemuksia ja esimerkkejä. Ritaharjun II osa-alueesta on laadittu kaksi asemakaavavaihtoehtoa, joissa eroja muodostuu lähinnä ydinkeskustan solmukohtaan (yleisten ja kaupallisten korttelialueiden sijoituksessa). Kaavaluonnos on ollut nähtävillä syksyllä 2006.¹⁶²

4.3.2 Alueen käyttötarkoituksen muutos: Toppilansaari

Toppilansaari, Mustasaari ja Hietasaari muodostavat yhtenäisen saarialueen Oulun kaupungin edustan merialueella, noin kolmen kilometrin päässä keskustasta länteen. Saarirykelmä kuuluu Oulujoen suistoalueeseen, joka on luokiteltu maakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi. Hietasaari on tärkeä kaupunkilaisten vapaa-ajanvietto- ja virkistysalue puistoineen ja Nallikarin hiekkarantoineen. Alueella sijaitsee myös kylpylä ja leirintäalue, jotka tarjoavat palveluita turisteille. Saarialueen pohjoispäässä sijaitseva Toppilansaaren Toppilansalmi on toiminut Oulun kaupungin satamana 1700–luvulta lähtien. Ranta-alue on ollut satama-, varasto- ja teollisuuskäytössä molemmin puolin Toppilansalmea. Saarialueella on useita kulttuurihistoriallisesti arvokkaita jugendin ja klassismin tyylipiirteitä omaavia huviloita, esimerkiksi Hannalan huvila vuodelta 1859 Toppilansaaren itäpäässä. Toppilansaarta on kehitetty laadukkaaksi asuntoalueeksi satamatoimintojen siirryttyä uudelle satama-alueelle. Saaren luoteiskärki toimi vuoden 2005 asuntomessualueena.¹⁶³

Toppilansaaren asemakaavoitus oli suunniteltu toteutettavaksi vuonna 2002 kaupungin kaavoitusohjelman 2002–2006 mukaisesti. Kaupunkirakenteen sisällä olleita, käytöltään vähäisiä työpaikka-, satama-, teollisuus- ja varastoalueita pyrittiin muuttamaan asuntorakentamisen tarpeisiin, jotta voimakkaasti kasvava kaupunki voisi turvata tonttitarjontansa.

¹⁶⁰Oulun kaupungin kaavoituskatsaus 2005–2006, s.10.

¹⁶¹Ibid., s.5. (Ks. myös Pientalojen pohjoinen paratiisi. Helsingin sanomat 14.5.2006, Asunto-erikoissivut, s.F1-F3.)

¹⁶²Kaavoitusarkkitehti Antti Määttä 22.6.2006.

¹⁶³Ks. esimerkiksi Oulun kaupunki 1986, 1999, 2001a, b.



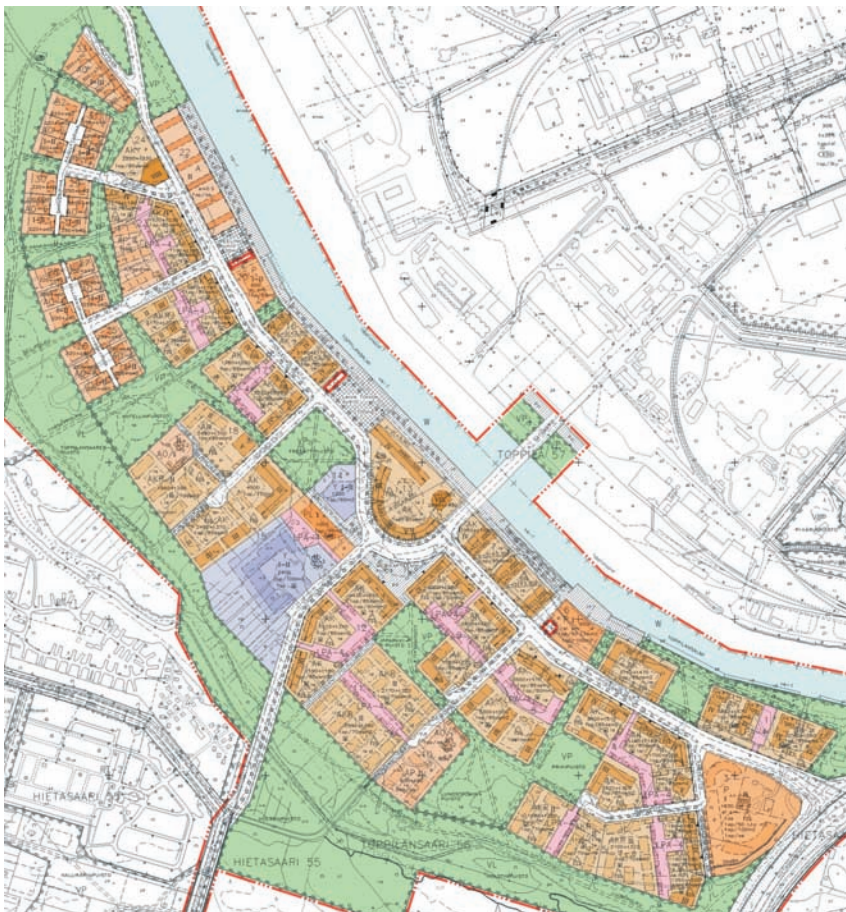
Kartta 11. (Oulun kaupunki)



Kuva 27. Toppilansaaren keskiosassa on vielä teollista toimintaa.

Kuvat 28-32. Asuntomessualuetta.

Kartta 12. Toppilansaaren asemakaava. (Oulun kaupunki)





Toppilansaaren alue oli pääosin osoitettu yleiskaavassa¹⁶⁴ kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi lähikeskuspalveluineen. Toppilansaaren ja Länsi-Toppilan välille oli osoitettu siltayhteys.¹⁶⁵

Suunnittelun lähtökohtana oli kaupunkimaisen tiivis kerrostalovaltainen asuntoalue, jonne tulisi sijoittumaan noin 1400 asuntoa, 2200–3000 asukasta. Alueen suunnittelussa pyrittiin merihenkisyyteen ja luonnon läheisyyteen paikan kulttuurihistorian mukaisesti. Lähiympäristössä sijainneet vanhat huvilarakennukset sekä alueelta löytynyt noin puolen hehtaarin kokoinen valkovuokkolehto pyrittiin säilyttämään osana kehittyvää asuinympäristöä.¹⁶⁶ Tavoitteena oli suunnitella ”rakenteellisesti yhtenäinen, mutta ympäristökvaltaan monimuotoinen ja toteutukseltaan korkeatasoinen kaupunginosa”.¹⁶⁷

Alueen suunnittelusta järjestettiin yleinen arkkitehtuurikilpailu, joka ratkaistiin vuoden 1999 loppupuolella.¹⁶⁸ Pääasiallinen suunnittelutehtävä käsitti Toppilansaaren alueen, Toppilansalmen toinen puoli (Länsi-Toppilan teollisuusalue) liittyi kilpailuun tarkastelualueena. Toppilansaari tullaan kytkemään kaupunkirakenteellisesti Länsi-Toppilan suuntaan, jonka teollisuustoimintojen alue muuttuu tulevaisuudessa työpaikka-alueeksi sekä palvelujen ja asumisen alueeksi. Kilpailun pohjaksi tehtiin muun muassa alustava maaperä- ja likaantuneisuusselvitys sekä Toppilan maankäytön historiaa koskeva selvitys (Niskala, Kaarina 1999). Kilpailussa jätettiin 81 ehdotusta. Asemakaavan laadinnassa on hyödynnetty palkittujen ja lunastettujen ehdotusten ajatuksia. Asemakaavatyötä jatkettiin virkatyönä. Suomen asuntomessut ja Oulun kaupunki päättivät toteuttaa Toppilansaaren luoteisosan vuoden 2005 asuntomessualueena.¹⁶⁹

Asemakaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa 2001–2002 (20.1.2001), kaavoitustyötä ohjaamaan perustettiin työryhmä¹⁷⁰ keväällä 2001. Kaavoitusta ohjaavan työryhmän lisäksi suunnitteluun liittyviä kysymyksiä on käsitelty palveluhanke-, asuntomessu-, kunnostuksen ja toteutuksen-, tontinluovutuksen-, viher-, ja kunnallistekniikan työryhmissä. Tontinluovutus-työryhmään liittyen perustettiin kaupunkilaisten muodostama

¹⁶⁴Oulun yleiskaava 2010 sekä Oulun yleiskaava 2020 (laadittiin vuoden 2001 aikana, kaupunginvaltuuston hyväksyntä 26.1.2004).

¹⁶⁵Kaavoitusarkkitehti Timo Lajunen 15.8.2006.

¹⁶⁶Ibid.

¹⁶⁷Toppilansaaren asemakaava AAM1730, selostus, 2.1.2003 (päivitetty 3.5.2005).

¹⁶⁸Kilpailuaika 1.6.-15.10.1999. Kaksi jaettua 2. palkintoa, ensimmäistä palkintoa ei jaettu. Ratkaistut yleiset arkkitehtuurikilpailut 1999-2002, Oulun Toppilansaaren aatekilpailu. [WWW] <http://safa.fi>.

¹⁶⁹Timo Lajunen 15.8.2006.

¹⁷⁰Ohjausryhmän koostumus: tontti- ja asumispalvelut, asemakaavoitus sekä katu- ja viherpalvelut. Ohjausryhmän laajennettuun kokoonpanoon kuului lisäksi kaupungin eri toimialojen ja sidosryhmien edustajat.

asukastestiryhmä¹⁷¹, joka on kommentoinut suunnitteluprosessin keskeisiä vaiheita (luonnosvaihtoehtoja etc.). Asemakaavoitukseen liittyen järjestettiin myös seminaareja, joihin kutsuttiin kaupungin eri toimialojen edustajia, luottamushenkilöitä sekä viranomaistahoja.¹⁷²

Kaavoituksen lähtökohdaksi esitettiin kaksi erilaista ratkaisumallia (skenaariot 1 ja 2), jotka oli laadittu arkkitehtikilpailun tulosten pohjalta kehitettyjen vaihtoehtoisten rakennemallien kautta. Skenaariot olivat samansuuntaisia perusajatuksiltaan, mutta poikkesivat toisistaan alueen kokonaisrakenteen jäsentelyn osalta¹⁷³. Työryhmät ja asukastestiryhmä arvioivat ja antoivat palautetta malleista. Molemmat skenaariot erilaisine ominaisuuksineen nähtiin hyviksi lähtökohdiksi kaavoitukselle. Ohjausryhmä päätti, että molempia malleja kehitetään vielä eteenpäin ja niistä laaditaan kaavaluonnokset A (skenaario 2) ja B (skenaario 1), jotka laitettiin myös julkisesti nähtäville vuoden 2002 alkupuolella. Kaavaluonnoksista tehtiin Lajusen mukaan normaalia laajempi arviointi, kaupunkirakenteellisista ja –kuvallisista sekä asumisen kannalta keskeisistä aiheista pyydettiin myös asiantuntijalausuntoja. Vaihtoehtojen arvioinnin jälkeen ohjausryhmä teki päätöksen, että kaavoitustyötä jatketaan luonnos B:n pohjalta. Jatkotyöstetty luonnos (B) oli vielä kertaalleen nähtävillä syksyllä 2002. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä alkuvuodesta 2003.¹⁷⁴

Asemakaavan selkärangan muodostaa Pitkänmöljätie, jota reunustaa pääosin nelikerroksinen asuinkerrostalorivistö kadun eteläpuolella. Rakentamistapa muuttuu matalammaksi ja pienimittakaavaisemmaksi mentäessä kohti merta sekä alueen eteläosaa (Holstinsalmelle päin). Alueen keskiosaan, siltayhteyden juureen sijoittuvat varaukset lähikeskuspalveluille (esimerkiksi koulu, päiväkotit, nuorisotilat). Aluerakennetta jaksotetaan osa-alueiden korostuksella sekä puistovyöhykkeillä, vesialueille avataan näkymiä. Asuntomessualue muodostaa yhtenäisen kokonaisuuden muun asuntoalueen kanssa. Toppilansaaren luoteiskärkeen on osoitettu varaus yleiselle korttelialueelle.¹⁷⁵

Asuntomessualueen pientalokortteleihin laadittiin asemakaavan pohjalta tarkentavat korttelisuunnitelmat, joissa esitetään erilaisia tontinkäyttö/talonsijoitusvaihtoehtoja. Omakotitalotontit muodostavat kuuden tontin soluja pihakatumaisten katuaukioiden ympärille. Rakentamista ohjattiin myös asemakaavamääräyksillä ja rakentamistapaohjeilla, joissa määritellään muun muassa

¹⁷¹Asukastestiryhmään haettiin suunnittelun alkuvaiheessa lehti-ilmoituksella alueen kaavoituksesta kiinnostuneita henkilöitä (15 hlöä, demografisesti mahdollisimman monipuolinen ryhmä, eivät välttämättä tulisi itse asumaan alueella). Asukastestiryhmälle järjestettiin kuusi workshop-tyyppistä tapaamista sekä mm. opintomatka Helsingin seudun asuntokohteisiin. Kaavoitusarkkitehti Timo Lajunen 15.8.2006.

¹⁷²Ibid.

¹⁷³Skenaario 1: hienovarainen aluejäsentely; näkymäakselit (nauhamainen rakenne). Skenaario 2: alueiden jäsentely osakokonaisuuksiksi poikittaisten vihervyöhykkeiden avulla (kenttämainen rakenne). Toppilansaaren asemakaava AAM1730, selostus, 2.1.2003 (päivitetty 3.5.2005).

¹⁷⁴Timo Lajunen 15.8.2006.

¹⁷⁵Timo Lajunen 15.8.2006.

soluihin sopivia materiaaleja ja värejä. Kortteleiden rakennustapaohjeet sekä muut yksityiskohtaiset suunnitelmat (esimerkiksi aitasuunnitelmat) olivat valmiina jo tontinhakuvaiheessa. Ohjeiden noudattaminen ja niihin sitoutuminen oli tontinluovutuksen ehtona, samoin arkkitehdin käyttäminen pääsuunnittelijana. Rakennusvalvonta vastasi rakentamisen ohjaamisesta.¹⁷⁶

Toppilansaaren suunnittelun yhteydessä tutkittiin tontinluovutusmenettelyn kehittämistä niin sanotun laatusopimuksen avulla. Sopimuksessa määritetään ja sovitaan tarkemmin asumiseen (esimerkiksi asuntokokojakauma, hallintamuodot), ympäristörakentamiseen, aikatauluun ja laatuun liittyvistä tekijöistä kaupungin ja tontinvaraajan (ammattirakentajan) välillä. Tekninen lautakunta hyväksyy laatusopimuksen ehdot tontinvarauspäätöksen yhteydessä.¹⁷⁷

Toppilansaaren asuntorakentaminen on jaettu neljään vaiheeseen: itäisin alue valmistuu vuosina 2004–2007, asuntomessualue vuonna 2005 (osa kerrostalokortteleista vuoteen 2007 mennessä), kolmas toteutusvaihe vuosina 2007–2009 ja viimeinen vaihe (nykyisen sementtiaseman lähialueet) vuosina 2009–2011.¹⁷⁸

4.3.3 Täydennysrakentamisalue: Pikisaari

Pikisaari sijaitsee kävelymatkan päässä Oulun keskustasta. Alue on perinteistä, ilmeeltään yhtenäistä puukaupunki- ja teollisuusmiljöötä, suurin osa rakennuskannasta ajoittuu 1800–1900-lukujen vaihteeseen. Pikisaaren kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö on paikallisesti sekä valtakunnallisesti merkittävä kohde. Saarella on toiminut useita teollisuuden aloja: laivanrakennustelakka, pikiruukki, viinanpolttimo, villakehräämö ja -värjäämö, konepaja sekä emalitehdas. Asuinrakennukset ovat pääosin työväestölle kuuluneita. Kaupunkikuvalisestikeskeisellä paikalla on entinen konepajan huvilamainen konttorirakennus. Teollisuuskäyttö on alueelta poistunut, vanhoihin tehdasrakennuksiin on rakennettu asuntoja ja työtiloja esimerkiksi eri alojen taiteilijoille. Uusia asuntoja on rakennettu myös saaren itäpäähän 1990-luvulla. Saaren pohjoisosassa toimii Oulun seudun ammattiopiston Pikisaaren yksikkö.¹⁷⁹

Pikisaaren asemakaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa nykyistä, periaatteiltaan vanhentunutta asemakaavaa. Voimassa olevassa asemakaavassa, vuodelta 1985, on rakentamattomalle Pikisaarentien pohjoispuolelle osoitettu suuri rakennusoikeus (5500 kem²), joka on mittakaavaltaan sopimaton Pikisaaren kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen miljööseen. Kaavamerkintä pohjautuu 1970-luvulla esitettyihin kehittämisajatuksiin, joiden mukaan Pikisaareen voisi

¹⁷⁶Kaavoitusarkkitehti Timo Lajunen 15.8.2006.

¹⁷⁷Ibid.

¹⁷⁸Toppilansaaren asemakaava AAM1730, selostus, 2.1.2003 (päivitetty 3.5.2005).

¹⁷⁹Ks. esimerkiksi Oulun kaupunki 1986, 1999, 2001a, b.

sijoittua julkista rakentamista, esimerkiksi museotoimintaa.¹⁸⁰ Asemakaavamuutoksessa mahdollistetaan pienimittakaavaisen asuinrakentamisen toteuttaminen alueelle sekä esitetään alueella sijaitseville kiinteille muinaisjäänöksille suojelumerkinnot. Kaavamuutosalue on Oulun kaupungin omistuksessa.¹⁸¹

Alueen suunnittelun käynnistämiseen liittyi myös kaupunginhallituksen päätös (24.1.2000) Pikisaaren alueen hyväksymisestä yhdeksi suunnittelukohteeksi kansainvälisessä, nuorille arkkitehteille tarkoitetussa Europan 6–arkkitehtikilpailussa. Oulun kaupunki laati alueen kilpailuohjelman, jossa pääperiaatteena oli suunnitella kohdealueelle¹⁸² pienimittakaavaista asuntorakentamista. Tavoitteena oli uuden rakennuskannan sijoittaminen muun muassa muotokieleltään, mittakaavaltaan ja materiaaleiltaan sopivaksi olemassa olevan historiallisen ympäristön kanssa, lähestymistavan tuli kuitenkin olla raikas ja moderni. Alueen asemakaavamuutoksen suunnittelua jatkettiin voittaneen¹⁸³ kilpailuehdotuksen pohjalta (teknisen lautakunnan päätös 25.9.2001).¹⁸⁴

Asemakaavanmuutosprosessiin liittyvä vuorovaikutus Pikisaaren asukkaiden ja suunnittelijoiden välillä on ollut aktiivista. Alueella pidettiin asukastilaisuus syksyllä 2000, jossa esiteltiin Europan 6–kilpailu ja siihen liittyviä tavoitteita. Pikisaaren kilpailualueita koskevat ehdotukset¹⁸⁵ olivat näytteillä kilpailun ratkaisemisen jälkeen kaupunginkirjastossa syksyllä 2001. Samaan aikaan järjestettiin yleisötilaisuus, jossa esiteltiin kilpailun tulosta ja jatkosuunnittelun pohjaksi valittua työtä. Yleisöpalautteita oli vaihtelevaa; Pikisaaren täydennysrakentamista vastustettiin voimakkaasti, toisaalta hienovaraisesti laaditun voittajatyön koettiin sopivan alueelle. Asemakaavanmuutoksesta käynnistyi vilkas keskustelu.¹⁸⁶

Uudisrakentamisen määrän mitoittamiseen ja sijoittamiseen tehtiin tarkennuksia vuosien 2002–2004 aikana. Suunnittelun keskeisistä, Pikitörmästä, löytyi arkeologisissa kaivauksissa muun muassa vanhoja tiililadelmia, jotka ilmeisimmin ovat olleet pikiruukin keittoastioiden pohjarakenteita. Selvitettiin myös maaperän rakennettavuus sekä mahdollinen likaantuneisuus. Museovirasto esitti selvitysten ja raporttien perusteella rakentamisrajoituksia alueelle, pikiruukin alue tuli jättää rakentamatta. Rakentamattomaksi jätettävä alue muodosti lähtökohdan uudisrakentamisen sijoittamiselle, korttelialueiden sommittelu tutkittiin uudelleen.¹⁸⁷

¹⁸⁰Yleiskaavapäällikkö Paula Paajanen 10.8.2006. Paajanen on aiemmin toiminut kaavoitusarkkitehtinä ja hoitanut Pikisaaren kaavoitusprosessia.

¹⁸¹Asemakaavanmuutoksen selostus, Pikisaari (luonnos, päivitetty 10.10.2005). Oulun kaupunki.

¹⁸²Pikisaaren kaupunginosan kortteli 9 (ns. Pikitörmä).

¹⁸³Arkkitehtitoimisto Takomo Ky, Katariina Sewón ja Teemu Kurkela.

¹⁸⁴Paula Paajanen 10.8.2006.

¹⁸⁵Pikisaarta koskevia kilpailuehdotuksia oli kaikkiaan 28 kappaletta.

¹⁸⁶Paula Paajanen 10.8.2006. (Ks. esim. Kaleva 27.11.2005 ”Helmi hiotaan huolella”).

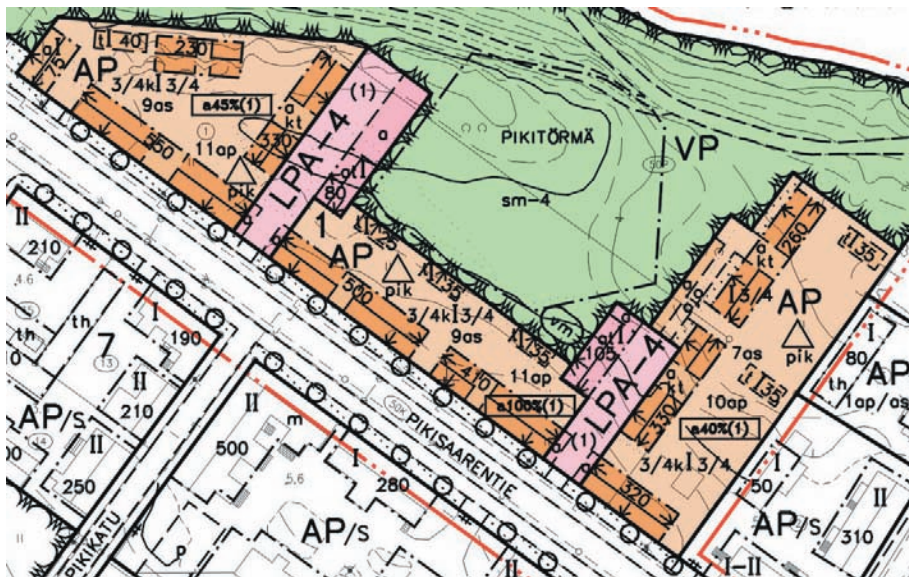
¹⁸⁷Ibid.



Kartta 13. (Oulun kaupunki)



- Kuva 33. Pikisaaren asemakaavamuutosalue on tällä hetkellä puistikkoa.
- Kuva 34. Täydennysrakentaminen lomittuu vanhaan rakennuskantaan.
- Kuva 35. Entisen konepajan huvilamainen asuin- ja konttorirakennus.
- Kartta 14. Pikisaaren asemakaavamuutos. (Oulun kaupunki)
- Kuva 36. Museorakennuksia Pikisaarentiellä.
- Kuva 37-38. Kulttuurimaisemaa.





Syksyllä 2004 tehtiin toimeksiantosopimus kilpailun voittaneen arkkitehti-toimiston kanssa, samalla pidettiin asemakaavoituksen aloituskokous. Asemakaavoituksen vireilletulosta oli tiedotettu kaavoituskatsauksissa jo useaan otteeseen, vuosina 2002–2004. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli myös nähtävillä syksyllä 2004 eikä siitä jätetty mielipiteitä. Konsulttityötä ohjaamaan perustettiin työryhmä, joka muodostui Oulun kaupungin eri hallintokunnista: asema- ja yleiskaavoituksen, maa ja mittauksen, katu- ja viherpalveluiden, rakennusvalvontaviraston, vesi- ja energialaitoksien, ympäristöviraston sekä museon edustajista. Työryhmän rooli oli toimia nuorten arkkitehtien tukena, ohjaamalla suunnittelutyötä heti prosessin alkuvaiheesta asti. Ohjausryhmätyöskentelyn lisäksi järjestettiin suunnittelupalavereja, joissa keskusteltiin pienemmällä kokoonpanolla (konsultti, asemakaavoitus, rakennusvalvonta) erityisesti rakentamisen detaljeista.¹⁸⁸ Asemakaavanmuutosluonnoksesta pidettiin viranomaisneuvottelu keväällä 2005 ja luonnosta esiteltiin alueen asukkaille kaavakokouksessa elokuussa 2005. Luonnos oli nähtävillä saman vuoden kesäelokuussa.¹⁸⁹

Uudisrakentamisen rakeisuutta ja sijoittumista tutkittiin eri vaihtoehtojen avulla. Yleiskaavapäällikkö Paula Paajasen mukaan voittaneen kilpailuehdotuksen ”henki” on muutoksista huolimatta nähtävissä suunnitelmassa. Tarkoituksena oli, että konsultit laatisivat myös alueen viitesuunnitelmat; muun muassa rakentamistapa pohjaratkaisuineen, aukotukset, materiaalit ja ulkoväriyty. Näin pystyttäisiin varmistamaan rakentamisen laatutason välittyminen myös asemakaavaan.¹⁹⁰

Rakennukset on sommiteltu kolmeen kortteliryhmään, joissa asuinrakennukset rajaavat yhteispihoja. Rakennukset ovat puolitoistakerroksisia, harjakattoisia ja selkeälinjaisia, pihan puolella sijaitsevat kuistit. Pihapiiriä täydennetään vanhojen kortteliesikuvien mukaisesti aidoilla ja porteilla. Asuntokohtaiset oleskelualueet ovat vyöhykkeitä ulkoseinän vieressä, alueet voidaan rajata yhteispihasta esimerkiksi matalilla istutuksilla. Rakennusten aukotukset, materiaalit ja yksityiskohdat ovat selkeitä ja perinteitä kunnioittavia, korkea sokkeli mahdollistaa ikkunallisten kellaritilojen käytön asumistarkoituksiin. Asuntojen pohjaratkaisut ovat mukaelmia perinteisistä suomalaisista paritupa-talotyypeistä, jotka voidaan jakaa kolmeen tyyppiin: yksittäistupa (”S-koko”, n. 90 m²), puolikas paritupa (”M-koko”, n. 140 m²) ja paritupa (”L-koko”, n. 190 m²).¹⁹¹ Suunnitelmassa on 25 uutta asuntoa. Autopaikat on sijoitettu asuinkortteleiden väliin omiksi korttelialueikseen.

¹⁸⁸Yleiskaavapäällikkö Paula Paajanen 10.8.2006.

¹⁸⁹Asemakaavanmuutoksen selostus, Pikisaari (luonnos, päivitetty 10.10.2005). Oulun kaupunki.

¹⁹⁰Paula Paajanen 10.8.2006. Paula Paajanen on aiemmin toiminut kaavoitusarkkitehtinä ja hoitanut Pikisaaren kaavoitusprosessia.

¹⁹¹Sewón Katariina ja Kurkela Teemu, 2006.

Ajatuksena on jakaa rakennuspaikat yhtiömuotoisille rakentajille, esimerkiksi kahden tai useamman perheen yhteenliittymille. Myös Oulun kaupungin vuokra-asuntoyhtiö olisi kiinnostunut toteuttamaan osan asunnoista korkealaatuisina vuokra-asuntoina. Tonttien omistus tulee säilymään kaupungilla.¹⁹² Asemakaavoituksessa on pohdittavana ja ratkaistavana konsulttien laatimien viitesuunnitelmien sitovuus rakentamisen toteutuksessa ja tontinluovutuksessa. Viitesuunnitelmia tullaan vielä täsmentämään ja tarkentamaan ennen kaavoitusprosessin loppuun saattamista. Muun muassa asuntojen pohjia tullaan tarkistamaan esteettömyysvaatimusten kannalta.¹⁹³

Pikisaaren asemakaavanmuutosehdotus oli nähtävillä marraskuussa 2005. Ehdotuksesta jätettiin kolme muistutusta, joiden aihepiirit käsittelivät alueen säilyttämistä puistoalueena ja rakentamattomana, liikennemäärän lisääntymistä ja siitä aiheutuvia ongelmia sekä esteettömyysnäkökulman parempaa huomioimista. Tällä hetkellä laaditaan vastauksia esitettyihin muistutuksiin, tavoitteena on saada asemakaavanmuutos teknisen lautakunnan käsittelyyn vuoden 2006 loppuun mennessä.¹⁹⁴

4.3.4 Sekoitettujen toimintojen alue: Kasarmi

Kasarmin alue sijaitsee noin kilometrin päässä Oulun keskustasta koilliseen. Aluetta rajaavat vilkkaasti liikennöidyt tiet; pohjoisessa Kasarmintie (jonka tuntumassa myös Oulujoki), idässä Pohjantie (valtatie nro 4) ja lännessä Tulliväylä sekä rautatiealue. Eteläinen osa rajoittuu Intiönkankaan kerrostaloalueeseen sekä Intiön hautausmaahan. Alue on nimensä mukaisesti ollut aikaisemmin Puolustusvoimien käytössä. Kasarmi rakennettiin August Bomanin piirustusten mukaan klassistiseksi puukasarmialueeksi 1800-luvun loppupuolella. Aluetta täydennysrakennettiin 1950-luvulla (ns. kivikasarmit), jotka käsittävät ruokala-, toimisto- ja varastotiloja sekä henkilökunnan asuinkerrostaloja. Vanha kasarmialue on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuurihistorialliseksi ympäristöksi.¹⁹⁵

Valtioneuvosto teki päätöksen Oulun varuskunnan lakkauttamisesta vuonna 1997. Kasarmialueen maankäytön sekä rakennusten uskäytön suunnittelu aloitettiin vuonna 1998 laaditun selvityksen¹⁹⁶ pohjalta. Alueelle hankittiin uudet maanomistajat¹⁹⁷, joista suurimpia ovat Oulun kaupunki ja Valtion kiinteistölaitos (nykyinen Senaattikiinteistöt). Asemakaavanmuutoksen tavoitteena oli ”*alueen säilyttäminen ja täydennysrakentaminen sen arvoa vastaavalla tavalla*”.¹⁹⁸

¹⁹²Paula Paajanen 10.8.2006.

¹⁹³Projektiarkkitehti Jere Klami 12.10.2006.

¹⁹⁴Ibid.

¹⁹⁵Ks. esimerkiksi Oulun kaupunki 1986, 1999, 2001a, b.

¹⁹⁶Oulun varuskunta-alue, alueiden ja rakennusten uskäytön selvitys. Valtion kiinteistölaitos 1998.

¹⁹⁷Kasarmialueella on neljä maanomistajaa: Senaattikiinteistöt omistaa kivikasarmialueen, Hengitysliitto Heli Ry puukasarmialueen, Oulun kaupunki harjoituskenttäalueen ja Kruunuasunnot Oy kantahenkilökunnan asuinkerrostaloalueen.

¹⁹⁸Kaavoitusarkkitehti Leena Kallioniemi 6.9.2006.



Kartta 15. (Oulun kaupunki)



Kuva 39. Näkymä Intiöön päin.
 Kuvat 40-41. Puukasarmialuetta.
 Kartta 16. Kasarmialueen asemakaavan havainnekuva.
 (Oulun kaupunki)
 Kuvat 42-44. Asuinrakennuksia Tykistö- ja Viestikadulla.





Oulun maankäytön toteuttamisohjelman ja asunto-ohjelman 2002–2006 mukaan kasarmialueen asemakaavanmuutos on merkitty toteutettavaksi vuoden 2001 aikana. Vuoden 2006–2010 maankäytön toteuttamisohjelmassa alueelle¹⁹⁹ on esitetty rakennettavaksi 310 kerrostaloasuntoa. Oulun keskustan maankäytön ja liikenteen yleissuunnitelman 2020 mukaan aluetta tuli kehittää korkealatauisena koulutus-, työpaikka- ja asuinalueena, joka mahdollistaa alueen julkisen ja puolijulkisen käytön. Palveluverkkosuunnitelman 2010 mukaan alueelle tuli sijoittaa päiväkotia sekä asumispalvelulaitos. Täydennysrakentamisen tavoitteena oli kiinnittää erityistä huomiota vanhan rakennuskannan ja kulttuurimaiseman säilymiseen. Kasarmialueen avoin luonne sekä katuverkon periaatteet säilytettiin. Myös olemassa oleva puusto ja puurivit pyrittiin säilyttämään ennallaan. Täydennysrakentamisen sijoittelussa, massoittelussa ja yksityiskohtaisessa suunnittelussa otettiin huomioon meluntorjunta.²⁰⁰

Tekninen lautakunta tilasi Kasarmialueen ja Oulujoen ranta-alueen asemakaavan muutosluonnoksen ja yleissuunnitteluohjeiden laatimisen Arkkitehtitoimisto Huttu-Hiltunen Oy:ltä vuoden 1999 alkupuolella. Kasarmialueen ja Oulujoen ranta-alueen (Koskenniska/Kasarminranta) maankäytön suunnittelua päätettiin tarkastella yhtenä kokonaisuutena. Alueen asemakaavanmuutoksen vireilletulosta ilmoitettiin Oulun kaupungin kaavoituskatsauksessa 1999–2000. Kaavamutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä syksyllä 1999.²⁰¹ Kaavoitustyötä ohjaamaan perustettiin kasarmialueen ja kasarminrannan asemakaavoituksen ohjausryhmä²⁰², jonka tehtäviin kuuluivat esimerkiksi kortteleiden ja tonttien käyttö- ja rakennussuunnitelmien käsitteleminen sekä asemakaavamääräysten ja rakentamistapaohjeiden noudattamisen valvominen.²⁰³

Kasarmin asemakaavanmuutosaluetta tutkittiin ja suunniteltiin erillisinä, korttelikohtaisina prosesseina, koska kukin maanomistaja palkkasi pääsuunnittelijan (arkkitehdin) suunnittelemaan omistamansa maa-alueen käyttöä. Suunnittelun pohjana käytettiin Arkkitehtitoimisto Huttu-Hiltusen laatimaa luonnosta. Kaavoitusprosessien kokonaiskoordinointi oli kaupungilla, myös varsinainen asemakaavanmuutos laadittiin kaupungin omana työnä. Kortteleiden rakennus-, katu- ja ympäristösuunnitelmat (tilattiin konsulttityönä) etenivät siis samanaikaisesti asemakaavanmuutosprosessin kanssa. Kallioniemen mukaan pitkälle vietyjen oheissuunnitelmien (esimerkiksi rakennus-, ympäristö-, katusuunnitelmat) esiintyminen ennen varsinaisen asemakaavan valmistumista on harvinaista. Monitasoisesti edenneen suunnittelun avulla voitiin vaikuttaa sekä asemakaavan että suunnitelmien sisältöön ja laatuun.²⁰⁴

¹⁹⁹Tässä alue käsittää Kasarmin lisäksi niin sanotun Koskenniskan (Kasarminrannan) alueen Oulujoen rannalla. Koskenniska on Oulun kaupungin omistuksessa. Puistoalueita lukuun ottamatta alue on vuokrattu Coronaria Oy:lle sekä Rakennus-Forum Oy:lle ja Rakennusliike Oulun Rakennusteho Oy:lle.

²⁰⁰Kaavoitusarkkitehti Leena Kallioniemi 6.9.2006.

²⁰¹Intiön kasarmialue ja kasarminranta, asemakaavanmuutos, Oulun kaupunki 27.6.2002.

²⁰²Ohjausryhmän koostumus: asemakaavoitus, katu- ja viherpalvelut, ympäristövirasto, rakennusvalvonta, maa ja mittaus, Oulun vesi- ja jätehuolto, Oulun energia sekä yleiskaavoitus.

²⁰³Leena Kallioniemi 6.9.2006.

²⁰⁴Ibid.

Kasarmialueen asemakaavan sommittelun lähtökohtana oli kaksi toisiinsa liittyvää suorakaiteen muotoista aluetta. Kasarmin ja Kasarminrannan alueille tulee sijoittumaan noin 1650 asukasta, noin 1000 työpaikkaa sekä noin 500 opiskelijaa.²⁰⁵

Puukasarmialue (kortteli 7) osoitettiin asemakaavassa julkisten rakennusten korttelialueeksi ja ympäristö rakennuksineen säilytettäväksi. Alueen suunnittelusta on vastannut Arkkitehtitoimisto Kari Huotari Oy. Tiloja on peruskorjattu entistään Merikosken ammatillisen koulutuskeskuksen koulutustiloiksi. Puukasarmialueen keskustassa sijaitsee klassistinen muotopuisto, joka on myös kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas kokonaisuus. Entisten harjoituskenttien alueet (korttelit 8, 9, 15, 16) on osoitettu pääosin asuinkerrostalojen korttelialueiksi²⁰⁶. Kortteleiden suunnittelusta ovat vastanneet: kortteli 8 Helamaa & Pulkkinen Arkkitehdit Ky, korttelit 9 ja 15 Arkkitehtitoimisto Kari Harmainen Oy sekä kortteli 16 Arkkitehtuuri- ja suunnittelutoimisto Juhani Romppainen Oy. Kortteliin 10 on sijoitettu sosiaali- ja terveydenhuoltoa palveleva korttelialue vanhusten hoivakotia varten. Korttelissa sijaitsee myös vanha rakennus, jossa toimii Oulun työväen näyttämö. Kortteleissa 11 ja 12 sijaitsevien sotilaskodin ja päällystökerhon väliselle alueelle on osoitettu päiväkotivaraus. Kivikasarmialue (korttelit 14, 18a) osoitettiin toimisto- ja liikerakennusten korttelialueiksi, alueet rakentunevat valmiiksi vuoteen 2010 mennessä. Olevissa rakennuksissa toimii tällä hetkellä muun muassa Tielaitoksen hallinto, Metsähallitus, Tieliikelaitos, Työvoima- ja elinkeinokeskus sekä Engel Palvelut Oy. Entiset kantahenkilökunnan kerrostalot kortteleissa 3 ja 18b säilytetään asuinkäytössä. Alue on osoitettu asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialueena, rakennuksiin voidaan rakentaa ullakkokerros.²⁰⁷

Kasarminrannan (Koskenniskan) alue (korttelit 5a ja 5b) on osoitettu toimilarakennusten, asuin-kerrostalojen sekä toimisto- ja liikerakennusten korttelialueeksi. Nykyisen Coronaria Oy:n toimitilojen (merkintä sr-2, vanha Osuuskaupan keskusvarasto) yhteyteen voidaan rakentaa uudisrakennus, josta osa voidaan käyttää asumiseen. Liike- ja toimistorakennusten korttelialueella sijaitsevat vanhat hirsirakenteiset varastorakennukset on osoitettu säilytettäväksi. Asuinkerrostalojen korttelialuetta kehitetään korkeatasoisena rakentamisen alueena ja osana arvokasta jokimaisemaa.²⁰⁸

Rakennushankkeeseen ryhtyvä pääsuunnittelijoinen velvoitettiin ottamaan yhteyttä ennen rakennussuunnittelun aloittamista rakennusvalvontavirastoon,

²⁰⁵Kaavoitusarkkitehti Leena Kallioniemi 6.9.2006.

²⁰⁶Korttelit 8 ja 9 varattiin rakennusliikkeille. Tontit oli haettavana syksyllä 2001. Kortteli 8 on yhteenliittymä Pohjois-Suomen YH-rakennuttajat ja Oulun Sivakka Oy/Tervatalot Oy, jotka järjestivät alueellaan rakennussuunnittelun kutsukilpailun. Voittaneen ehdotuksen laati Helamaa & Pulkkinen Arkkitehdit Ky. Kortteli 9 on Satorakennuttajat Oy:n hallinnassa.

²⁰⁷Intiön kasarmialue ja kasarminranta, asemakaavanmuutos, Oulun kaupunki 27.6.2002.

²⁰⁸Ibid.

joka asemakaavoituksen ja tarvittaessa muun ohjausryhmän kanssa neuvotteli ja selvitti tonttia koskevat asemakaavamääräykset sekä rakennustapaohjeet, joiden noudattaminen oli tontinluovutuksen ehtona. Tontin ja korttelin käyttösuunnitelma, jossa oli esitettävä rakennusten liittyminen ympäristöön, pihajärjestelyt ja pysäköinti sekä rakennussuunnitelmat tuli hyväksyttävä ohjausryhmällä ennen rakennusluvan hakemista. Suunnitelmat hyväksyttiin tämän lisäksi myös kaupunkikuvatyöryhmässä. Alueen kulttuurihistoriallisen luonteen vuoksi asemakaavamääräykset ja rakentamistapaohjeet olivat varsin yksityiskohtaisia²⁰⁹.

4.3.5 Tapausten yhteenvetoa ja analyysiä

Suomalaisten esimerkkikohteiden kaavoitus- ja suunnitteluprosessit ovat käynnistyneet kaupungin aloitteesta. Kaavoituksen lähtökohdaksi ja tueksi on tuotettu ohjeellisia suunnitelmia, kuten esimerkiksi Ritaharjun alueella tavoitesuunnitelman pohjalta konsulttityönä laadittu kaavarunko.

Suunnittelutavoitteiden asettaminen ja määrittely pohjautuu yleiskaavaan ja muihin kaupungin strategiaan ohjelmiin sekä laajoihin selvityksiin. Tavoitteita tarkennetaan suunnittelutyön edetessä, kuten esimerkiksi Pikisaaren ja Toppilansaaren arkkitehtuurikilpailujen tulosten perusteella tehtiin.

Prosessin ohjaus käynnistyy varhaisessa vaiheessa:

”... tämä ohjausryhmien käyttö asemakaavoituksessa olisiko kolme-neljä vuotta käytössä ollut tapa, että merkittävämmässä hankkeessa kootaan ohjausryhmä ...”

Yleiskaavapäällikkö Paula Paajanen

”... siinä vaiheessa kun meillä on konsultti valittuna ja ruvetaan tekemään sitä työtä niin siinä yhteydessä, ennen kuin osallistumis- ja arviointisuunnitelma pannaan nähtäville niin meillä on jo ohjausryhmä. Tarpeen mukaan on tiedoksi lähetetty muillekin ja muitakin ihmisiä osallistuu ohjausryhmään.”

Kaavoitusarkkitehti Antti Määttä

”Tarkoitus on se, että kaikkien tahojen edustajat ovat paikalla, että tieto kulkee.” Kaavoitusarkkitehti Leena Kallioniemi

Esimerkiksi Toppilansaarta koskevan ohjausryhmätyöskentelyn lisäksi suunnittelussa olivat kiinteänä osana eri asiakokonaisuuksiin huomiota kiinnittäneet työryhmät. Ohjausryhmän alaisuudessa toimii myös epävirallisempi suunnitteluryhmä pienemmällä kokoonpanolla.

²⁰⁹ Asemakaavan kolmio ja int-merkintä velvoitti noudattamaan muun muassa uudisrakennusten julkisivuja, kattomuotoja, parvekkeita, porrashuoneita sekä piha-alueita koskevia määräyksiä. Rakennustapaohjeet käsittelivät samoja asioita vielä yksityiskohtaisemmin.

Kaavoitusvaihtoehtoja tutkitaan yleensä useamman luonnoksen avulla:

”Se on meillä tapana, että meillä on vähintään kaksi vaihtoehtoa joka alueesta yleensä. ... ohjausryhmä tekee ratkaisunsa siitä, että minkä pohjalta työtä jatketaan.”

Kaavoitusarkkitehti Antti Määttä

Kasarmialueen prosessin eteneminen yhtäaikaaisesti eri suunnittelun osa-alueilla (kortteleiden rakennus-, katu- ja ympäristösuunnitelmat) mahdollisti tiiviin yhteistyön myös kaupungin virastojen välillä. Kaavoitusarkkitehti Leena Kallioniemi kertoo:

”Ennen kaavan valmistumista tehtiin katu- ja puistosuunnitelmat. Rakennussuunnitelmat olivat myös pitkälti valmiit kun kaava sai lainvoiman, mikä oli hyvin erikoista. ... Kaavoittajan tuli olla mukana, jotta kaavan henki menee rakennuttajalle, suunnittelijalle ja rakentajalle. Aina, kun arkkitehti meni piirustusten kanssa rakennusvalvontaan, oli kaavoittaja läsnä eli asemakaavoitus osallistui rakentamisen ohjaukseen. Katsoimme siis kokonaisuutena, että kaikki ehdot tulivat täytetyiksi. Rakennuttajien sitouttamiseen panostettiin lujasti. On harvinaista, että kaavoittaja otti kantaa kaikkeen.”

Vuorovaikutus asukkaiden ja muiden suunnittelutahojen kanssa on korostunut muun muassa Toppilansaaren prosessissa. Asukastestiryhmän käyttö luonnosvaiheen apuna sekä suunnitteluseminaarien järjestäminen tuottivat arvokkaita tuloksia, mutta vaativat suurempaa panostusta virkamiehiltä.

”Suunnittelun aikana pidettiin kaksi suunnitteluseminaaria, joihin kutsuttiin kaupungin elimistä asianosaisia sekä viranomaisia. Perustettiin työryhmiä, jotka antoivat palautetta skenaarioista. Ei vielä päätetty skenaarioiden välillä, molemmista tehtiin kaavaluonnokset. Luonnosvaiheessa pidettiin uusi seminaari. Normaalisti poiketen luonnoksista pyydettiin laajalla otannalla lausuntoja. Kilpailun tuomarit mm. sanoivat sanansa. Yleisötilaisuuksia pidettiin jo OAS-vaiheessa, luonnosvaiheessa ja ehdotusvaiheessa. Runsaasti lausuntoja ja ehdotuksia saatiin ja ne pyrittiin ottamaan huomioon.”

Kaavoitusarkkitehti Timo Lajunen

’Perinteisin menetelmin’ (kaavakokouksin²¹⁰) toteutettu vuorovaikutus ei aina saa vastakaikua asukkailta:

”No, niin kuin Ritaharjukin on tällainen neitseellinen alue, että siellä ei ... valmiita asukkaita ole kuin yksi. ... Ääri-ilaidat on täällä kaupungissa tällaisia ... ne ei varmaan kyllä kiinnosta ketään.”

Kaavoitusarkkitehti Antti Määttä

²¹⁰Oulussa kaavan esittelytilaisuudesta (yleisötilaisuudesta) käytetään nimitystä kaavakokous, joka järjestetään yleensä valmisteluvaiheessa. Suurissa hankkeissa voidaan pitää useampia kokouksia.

Määttä pohtii myös kommunikaatiossa käytettävien termien ymmärrettävyyttä:

”... puhuttaisiin jostakin tiedotus- ja keskustelutilaisuudesta vaikka mieluummin. Sen joutuu sen kaavakokous-sanan kuitenkin kirjoittamaan auki sitten.”

Asuinalueen laadun määrittely asemakaavan yhteydessä koetaan asema-kaavayksikön oikeudeksi ja velvollisuudeksi. Laadulliset tekijät määritellään yleisten tavoitteiden (yleiskaava) lisäksi tapauskohtaisesti esimerkiksi kaavamääräyksissä, rakennustapaohjeissa (viitesuunnitelmat) sekä tontinluovutuksen ehdoissa (laatusopimus).

”... yleiskaavan ja asemakaavan välissä, siinä ehkä tapahtuu jotakin semmoista että pitää miettiä hukkuuko siinä ne laadulliset ajatukset, mutta kyllä se sitten asemakaavassa on mukana.”
Antti Määttä

Arkkitehtuurikilpailuiden käyttö liittyy laadukkaan asuinympäristön pyrkimykseen. Toppilansaaren asuntomessukohteen toteutuksessa laadulla oli erityinen merkitys, joka näkyi muun muassa panostuksena pientalokortteleiden rakentamisen ohjaukseen.

Asuinalueen laadusta keskustellaan erityisesti ohjausryhmän ensimmäisessä kokouksessa (aloituskokouksessa). Myös konsultin valinnassa (tarjouspyyntökirjeessä) laatuasiaa käsitellään yleisellä tasolla. Usein laatuvaatimusten edelle nousevat aikataulliset tavoitteet; alueet on saatava nopeasti tuotantoon.

Kaavoitusarkkitehti Leena Kallioniemi nostaa esille julkis-yksityisen yhteistyön hyviä ja huonoja puolia Kasarmialueen prosessin pohjalta:

”Tarkasti määritellyt tontinluovutusehdot saivat rakennuttajan sitoutumaan, mikä on ollut myös hyvä asia. Ongelmia toki oli, mutta tiukat ehdot saattoivat rakennuttajat ruotuun. Oulun ja Suomen mittakaavassa saatiin kaavan henki tuotua hyvin esiin. Jälkikäteen ajateltuna tuntuu, että tämänkaltaisia projekteja ei satu kohdalle kovinkaan usein. Positiivisena koen, että rakennusvalvonnan ja asemakaavoituksen yhteistyö oli hyvin tiivistä. Katu- ja vihersuunnittelussa oli myös kaavoittaja koko ajan mukana. Yleensä kaavan teon jälkeen kaavoittaja ei osallistu näihin asioihin mitenkään. Tällä kertaa kaavoittajan kaupunkikuvallinen näkemys välittyi tavanomaista paremmin koko prosessin ajan lähestulkoon kaikkiin sen osiin. ... Ajallisesti prosessi oli tavanomaista prosessia tiukempi, tehtiin todella vauhdilla. Tällainen hanke vaatisi enemmän porukkaa. Vaikka puutteellisuksiakin jäi, olen melko tyytyväinen.”

Tiivis ohjausryhmätyöskentely koetaan pääsääntöisesti toimivaksi:

”Kokoukset, ne ovat toimineet aika hyvin. Tietenkin se että tieto kulkee heti ja ollaan yhdessä päättämässä, mutta toisaalta se on

vähän kankea. Sitten kun jotain on päätetty ja suunnittelu etenee, niin tuntuu että sitä (muutosta) ei voikaan tehdä tai sitten se pitää viedä taas ohjausryhmään uudelleen päätettäväksi.”
Yleiskaavapäällikkö Paula Paajanen

Ohjaamisen ohella alueen konkreettiseen toteuttamiseen haluttaisiin kiinnittää enemmän huomiota. Toteutumisen seurannalle voisi olla myös tilausta:

”... katsomassa paikan päällä että miten ... tehdä yhteinen retki (ohjausryhmä, konsultti) ja käydä katsomassa ongelmapaikkoja ja sillä tavalla tulisi tutuksi ... että sitä pitäisi ehkä olla.”
Kaavoitusarkkitehti Antti Määttä

5 Kohdemaiden ominaispiirteiden vertailu

Kohdemaiden ominaispiirteitä vertailemalla on mahdollista tarkastella samankaltaisuuksia ja eroja maiden kaavoitus- ja ohjausjärjestelmässä sekä käytännön suunnittelutyössä. Ominaispiirteiden vertailu on jaoteltu kaavoitus- ja ohjausjärjestelmiin, kaavoitusprosesseihin, laadun asettamiseen ja toteuttamiseen, strategiseen suunnitteluun sekä tapaustutkimuskohteiden vertailuun. Tapaustutkimuksista on laadittu vertailuanalyysejä (taulukot sivuilla 91-94), joissa erityispiirteiksi on nostettu neljä jokaiselle tapaukselle yhteistä piirrettä: toimijat, ohjausvälineet, yhteistyö ja laatu. Näitä paikallisia ominaispiirteitä verrataan kohdemaiden kontekstissa.

5.1 Kaavoitus- ja ohjausjärjestelmät

Suunnittelujärjestelmien hallinnolliset ja lainsäädännölliset kontekstit ovat kytköksissä aiemmin kuvattuihin historiallisiin kehitysvaiheisiin. Varsinainen maankäytön suunnittelua ja rakentamista koskeva lainsäädäntö on laadittu kohdemaissa suunnilleen samoihin aikoihin 1950–60-luvulla.

Suunnittelu nähdään Alankomaissa ja Suomessa yhteistoimintana useiden eri tahojen välillä; suunnittelijan yhteistyötavat perustuvat ensisijaisesti kommunikaatioon.²¹¹ Molempien maiden suunnittelun osapuolet ja järjestelmät ovat jakautuneet kolmelle hallinnon tasolle: valtakunnalliselle, seudulliselle ja paikalliselle kuntatasolle. Alankomaalaisen järjestelmän toimintaa kuvataan usein kahdella käsitteellä: horisontaali koordinointi ja vertikaali koordinointi. Ensimmäinen kuvaa yhteistyötä valtakunnallisen tason ’sisällä’ (esimerkiksi eri ministeriöiden välillä) ja jälkimmäinen yhteistyötä muiden hallinnon tahojen kanssa (valtakunnallinen, seudullinen ja kunnallinen yhteistyö).²¹²

²¹¹Hajer & Zonneveld 2000, s.339.

²¹²Esimerkiksi European Union 1999, s.20 ja Faludi 2000, s.299.

Horisontaalitason yhteistyö on korostunut muun muassa valtakunnallisten ohjelmien laatimisen kautta ja niiden toteuttaminen vertikaalitasolla. Suomessa painottuu vertikaalisuus, joka ilmenee esimerkiksi alueellisten ympäristökeskusten ja kuntien roolin korostamisessa maankäytön suunnittelussa ja ohjauksessa.

Käytössä olevat kaavatasot ovat pääpiirteissään samanlaisia molemmissa maissa. Alankomaissa kaavoitus on enemmän ohjeellista, Suomessa lähes aina laillisesti sitovaa. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä maakuntakaavat ovat ohjeita, jotka ohjaavat muita kaavatasoja. Yleiskaavat ovat useimmissa tapauksissa oikeusvaikutteisia, asemakaavat aina. Alankomaissa seudulliset kaavat ja kunnalliset yleiskaavat ovat vapaaehtoisia, merkittävin oikeudellisesti sitova kaava on *bestemmingsplan* (asemakaava).

5.2 Kaavoitusprosessit

Kaavoitus- ja suunnitteluprosessien käynnistäjänä molemmissa maissa on enimmäkseen kaupunki. Aloitteentekijä voi olla myös yksityinen osapuoli (maanomistaja, rakennuttaja). Alankomaissa prosessi käynnistyy useimmiten yhteistyössä kaavoitukseen ja maankäytön suunnitteluun erikoistuneiden konsulttien kanssa. Suomessa konsultteja käytetään yleensä selvitysten laadinnassa ja vaikutusten arviointivaiheessa sekä maankäytön ideointivaiheessa, enenevästi myös varsinaisessa suunnittelutyössä.

Kaavan toteutuksessa kaupungin ja yksityisen välisenä yhteistyönä on käytössä periaatteeltaan samantyyllisiä sopimuksia, jotka liittyvät muun muassa osapuolten rooleihin, maanomistukseen sekä kunnallistekniikan toteuttamiseen. Eriasteiset kumppanuushankkeet ovat yleisiä molemmissa maissa. Suomessa painopiste on lähinnä kaavan laadinnassa ja alueen toteutuksessa. Alankomaissa kumppanuus ulottuu usein myös ylläpitovaiheeseen erityisesti suuremmissa kehityshankkeissa. Suomessa kehittämisalumenetelmän käyttö on vielä vähäistä²¹³. Kaavoitus- ja suunnitteluprosessit etenevät suhteellisen yhdenmukaisesti yleispiirteisestä suunnittelusta yksityiskohtiin.

5.3 Laadun asettaminen ja toteutuminen

Maankäytön suunnittelun laatu perustuu molemmissa maissa lähtökohtiin, jotka edesauttavat ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävästä kehitystä. Etenkin kaavoituksen sisältövaatimus hyvästä elinympäristöstä on yhteistä kummallekin maalle. Suunnittelun tukena ja päätöksenteon apuna käytetään monipuolista selvitysaineistoa. Erityisesti Suomessa selvitysaineiston laatuun on kiinnitetty huomiota uuden lain myötä. Molemmissa maissa yleisellä tasolla määritetyt laatutavoitteet tarkentuvat suunnittelun edetessä.

²¹³Esim. Kurunmäki 2005.

Alankomaissa painotetaan kokonaisuuden ja kokonaisvaltaisen laadun merkitystä. Alueen kehittäminen ja suunnittelu nähdään prosessina, jossa on mukana useita osapuolia. Yleisen tason laatuksiteerit, alueen kehittämissstrategia määritellään yhteistyössä, interaktiivisesti (mukana myös muun muassa yksityinen osapuoli, konsulttisuunnittelijat ja rakentajat) heti prosessin alkuvaiheessa. Kokonaisvaltainen strategia muodostaa pohjan varsinaiselle toteutussuunnitelman laatimiselle. Suomessa suunnittelu nähdään ennemminkin tietyn alueen kehittämisenä, ei niinkään jatkuvana vuorovaikutteisena prosessina. Suunniteltavaa aluetta koskeva tavoiteohjelma laaditaan yleensä yhteistyössä kaupungin eri (hallinnon) tahojen kanssa, mutta yksityisen osapuolen edustajat ovat tässä vaiheessa harvemmin mukana.

Prosesseissa on erilainen painotus. Suomessa tähdätään lakisääteisen kaavan laatimiseen, joka mahdollistaa alueen kehittämisen laadukkaasti. Alankomaissa huomio kiinnittyy itse prosessiin, avoimen kaavan avulla, jolloin sopimukset ja muut ohjeistukset sitovat osapuolet toteuttamaan tavoiteltua laatua. Prosessin myötä syntyvä lakisääteinen kaava on yksi lopputulos muiden ratkaisujen joukossa.

5.4 Strateginen suunnittelu

Strategisen suunnittelun tavoitteet ja toteuttamiskeinot ovat kohdemaissa varsin samankaltaisia. Arkkitehtuuripoliittisten ohjelmien sisällöt muistuttavat toisiaan, yleiskaavatasoinen yhteistyö ja vuorovaikutus ovat korostuneet.

Strategisen suunnittelun toteutumista Alankomaissa on kritisoitu muun muassa yhteisten päämäärien puuttumisesta. Horisontaalisesta ja vertikaalisesta yhteistyöstä huolimatta eri ministeriöt julkaisevat omia suunnittelustrategioitaan. Arkkitehtuuripoliittisessa ohjelmassa esiintyvien valtakunnallisten kehitysprojektien kautta strategiseen suunnitteluun on liitetty kolmas yhteistyön taso, diagonaalinen koordinaatio. Kehitysprojektit ovat julkis-yksityisiä yhteistyöprojekteja, jotka saavat rahoitusta hallinnolta. Diagonaalinen yhteistyö mahdollistaa osallistumisen kaikilla hallinnon ja suunnittelun tasoilla. Projektit nähdään yhdenlaisena konkreettisena keinona strategisten tavoitteiden saavuttamisessa.²¹⁴ Suomessa arkkitehtuuripolitiikan ohjelmallisuus on asetettu tavoitteeksi.

Kaupunkitasolla strategisen suunnittelun tavoitteet ovat myös samansuuntaisia. Seudulliseen yhteistyöhön panostetaan, asukasmäärän kasvuun ja uusien asuntojen tuottamiseen varaudutaan. Tavoitteet näkyvät kaupunkirakenteen tiivistämispyrkimyksinä sekä tiettyjen kehitysalueiden painottamisena. Alankomaissa kehitettävien alueiden identiteettierot ovat vahvasti esillä jo tässä vaiheessa. Suunnittelussa tavoitellaan eriluonteisia ja –tyyppisiä alueita.

²¹⁴European Union 1999, s.20-21. Projektien tulokset veloitetaan huomioimaan myös paikallisen tason suunnittelussa.

Eri tasojen ominaispiirteiden vertailu osoittaa, että kohdemaiden kaavoituksen ja maankäytön suunnittelun näkökulmat ovat hyvin samantyyppisiä. Seuraavassa kappaleessa tarkastellaan suunnitteluprosesseja tapaustutkimusten tasolla. Miten kohdemaiden käytännöt eroavat toisistaan?

5.5 Tapaustutkimukset

Tapaustutkimukset käsittävät laadukkaita, paikallisen tason 'hyvän käytännön' esimerkkejä kohdemaista. Käytännöt liittyvät kohdemaiden poliittisiin, sosiaalisiin, taloudellisiin ja lakisääteisiin taustoihinsa, siihen kontekstiin, jossa käytännön suunnittelu tapahtuu, eivätkä siten ole suoraan siirrettävissä kontekstista toiseen. Yhteisten ja erilaisten piirteiden havaitsemiseksi tapaustutkimusten ominaispiirteistä tarkastellaan erityisesti neljää kaikille yhtäläistä piirrettä: toimijoita, ohjausvälineitä, yhteistyötä sekä laatua. Tapaustutkimusten vertailuanalyysit on esitetty taulukoissa 5-8.

Toiminnan luonteesta johtuen jokaisessa esimerkikohteessa korostuvat tietyt prosessin osatekijät. Laajoissa uudisrakentamiskohteissa painottuu ohjaaminen, koska tavoitteena on suurien alueiden kehityksen hallitseminen kokonaisuutena. Alueiden käyttötarkoitusten muutoksissa korostuu vuorovaikutus, joka ilmenee muun muassa yhteisten tavoitteiden asettamisessa ja päättämisessä. Täydennysrakentamisessa laatu muodostuu keskeiseksi tavoitteeksi. Olemassa oleva ympäristö pyritään huomioimaan niin rakennus- kuin ympäristösuunnittelussa. Sekoitettujen toimintojen alueilla korostuu prosessimaisuus. Toiminnot etenevät usealla osa-alueella samanaikaisesti.

5.5.1 Toimijat

Prosesseihin osallistuneet toimijat ovat lähes samoja kaikissa kahdeksassa esimerkikohteessa. Prosessissa ovat mukana suunnittelun kannalta tarpeelliset osapuolet. Kokoonpanon muodostavat kaavoittaja, kaupungin eri hallintokuntien edustajat, konsulttisuunnittelijat, rakennuttajat (developerit), maanomistajat, erilaiset toimijat alueella sekä asukkaat. Suunnitteluprosessin lähestymistavasta riippuen mukana voi olla myös toisenlaisia toimijoita ja organisaatioita. Arkkitehtikilpailuiden myötä toimijajoukko laajentuu kilpailun toteuttamiseen liittyvillä henkilöillä. Valtakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien kaavojen yhteydessä käydään neuvotteluja myös muiden viranomaistahojen kanssa. Suomessa asemakaavan kohdalla mietitään tapauskohtaisesti neuvottelujen järjestämisestä esimerkiksi paikallisen ympäristökeskuksen kanssa.

Prosessin vastuuhenkilönä toimii kaavoittaja, konsulttien taholta sovitaan myös vastuuhenkilöt. Konsultin tehtävistä ja toimenkuvasta sovitaan tapauskohtaisesti. Esimerkiksi Oulussa suuremmissa hankkeissa maankäytön suunnittelun konsultin rooliin kuuluu vastata kaiken suunnittelun koordinoinnista, muun muassa suunnitteluajataulun ja -ohjelman laatimisesta.

Laaja uudisrakentamisalue

	Wateringse Veld	Ritaharju
TOIMIJAT	kaupunki (käynnistäjä, ohjaaja) kaavoittaja arkkitehtitoimistot (3 kpl) rakennusliike johtajat (2 kpl) konsultit aliurakoitsijat rakennusryhmät kehitysyhtiön muu organisaatio asukkaat ("vanhat, uudet")	kaupunki (käynnistäjä, ohjaaja) kaavoittaja konsultit eri hallintokunnat
OHJAUSVÄLINEET	rakennehahmotelma (vmtyönä) arkkitehtuurikilpailu alue-/korttelisuunnitelma yksityiskohtaiset suunnitelmat neuvottelut yhteinen päämäärä aikataulusuunnitelma	maankäyttöstrategia yleiskaava tavoitesuunnitelma (vmtyönä) kaavarunko (konsulttityönä) ohjausryhmätyöskentely (runko, AKvaihe) viitesuunnitelmat rakennustapaohjeet tontinluovutusehdot (konsultti aikatauluttaa)
YHTEISTYÖ	PPS - kehitysyhtiö intressien yhteensovittaminen lähtökohdat aluetasolla, yhdessä päätetään ohjaus/reunaehdot - yksityiskoht. slutelmat sopimukset avoin tiedotus	ohjausryhmätyöskentely suunnitteluryhmä (AK-vaihe) etenee vaiheittain sopimukset kaavakokoukset asukkailla tiedottaminen
LAATU	VINEX-tavoitteet historiallinen tausta näkyy uudessa rakennusmaan puhtaus osa-alueiden identiteettierot rakentaminen, arkkitehtuuri, ympäristö moninaisuus (talotyytit...) yhteinen päämäärä	konsulttitarjouspyynnössä kaavarunkovaihtoehdot (4 kpl) asemakaavavaihtoehdot (rak.mallit 2 kpl) kaupunkimainen pientalorakentaminen neitseellinen alue

Taulukko 5. Vertailuanalyysi Wateringse Veld – Ritaharju.

Alueen käyttötarkoituksen muutos

	Scheveningen	Toppilansaari
TOIMIJAT	kaupunki (käynnistäjä, ohjaaja) kaavoittaja konsultit asukkaat eri toimijat alueella developerit arkkitehtikoulu	kaupunki (käynnistäjä, ohjaaja) kaavoittaja arkkitehtitoimistot (kilpailu) asukastestiryhmä eri hallintokunnat (erit. rakennusvalvonta) asuntomessuorganisaatio rakentajat
OHJAUSVÄLINEET	structuurvisie 2020 masterplan 2010 yleis-/kehysuunnitelma osaprojektit (etenevät eri vaiheissa) aikataulut	kaavoitusohjelma yleiskaava arkkitehtuurikilpailu ohjausryhmä skenaariot/rakennemallit (2 kpl) kaavaluonnokset (2 kpl) korttelisuunnitelmat rakentamistapaohjeet tontinluovutusehdot / laatusopimus
YHTEISTYÖ	alueen toimijat, asukkaat kaupungin eri hallintokunnat yhteinen "sateenvarjosuunnitelma" vuorovaikutus, suunnittelupalaverit raportit eri suunnittelun vaiheissa luonnostelu analyysi/teemakartat avoin prosessi, tietoa, julkaisuja etc. yhteinen tavoite, kaikki tietää ja sitoutuu sopimukset	ohjausryhmätyöskentely useat eri työryhmät asukastestiryhmä suunnitteluseminaarit etenee vaiheittain tiedottaminen sopimukset asuntomessuorganisaatio uusien menetelmien kehittäminen
LAATU	kehitysalue "International Coastal Zone" hallittu, pitkäaikainen kehitysprosessi osa-alueet, erilaiset identiteetit "icon" kylpylä, satama, kylä yleinen - detajli / tarkentuu suunnittelussa sitoutuminen päätösten perusteleminen (virkamiehet) yhteinen tavoite, kaikki tietää ja sitoutuu strategista suunnittelua myös	merihenkisyys, luonto, kulttuurihistoria rakenteellisesti yhtenäinen monimuotoisuus korkeatasoista rakentamista asuntomessualue selvitykset asukastestiryhmä osa-alueiden työstö työryhmissä laatusopimusmalli

Taulukko 6. Vertailuanalyysi Scheveningen – Toppilansaari.

Täydennysrakentamisalue

	Amerongenstraat/Woudenbergstraat	Pikisaari
TOIMIJAT	kaupunki (käynnistäjä, ohjaaja) kaavoittaja konsultit rakennusliike asukkaat	kaupunki (käynnistäjä, ohjaaja) kaavoittaja arkkitehdit (Europan-kilpailu) asukkaat eri toimijat alueella eri hallintokunnat (erit. rakennusvalvonta)
OHJAUSVÄLINEET		asemakaava (muutos) arkkitehtuurikilpailu ohjausryhmätyöskentely eri vaihtoehdot (rakeisuus, sijoittaminen) tontinluovutusehdot rakennustapaohjeet
YHTEISTYÖ		ohjausryhmätyöskentely suunnitteluryhmä/suunnittelupalaverit asukastilaisuudet kilpailutöiden näyttely yleisötilaisuus yhteistyö jatkuu kilpailun voittajan kanssa sopimukset avoin tiedottaminen
LAATU	ympäristön huomioiminen rakentamisen mittakaava, muotokieli hienovarainen täydennysrakentaminen tarjonta - kysyntä tasapainossa	AK-muutos, parempaa laatua kaavaan kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö rakentamisen mittakaava, muotokieli pienimittakaavainen täydennysrak. selvitykset viitesuunnitelmat toteuttaminen, esim.pienimuotoiset yhtiöt laatu näkökoht. painotus vs. esteettömyys

Taulukko 7. Vertailuanalyysi Amerongenstraat/Woudenbergstraat – Pikisaari.

Sekoitettujen toimintojen alue

	Laakhaven	Kasarmi
TOIMIJAT	kaupunki (käynnistäjä, ohjaaja) kaavoittaja arkkitehtitoimistot (kilpailu) konsultit (erityisesti yksi arkkitehtitoimisto) developerit eri toimijat alueella	kaupunki (käynnistäjä, ohjaaja) kaavoittaja maanomistajat konsultit eri hallintokunnat (erit. rakennusvalvonta) eri toimijat alueella
OHJAUSVÄLINEET	rakenneshahmotelma (vmtyönä) arkkitehtuurikilpailu korttelisuunnitelmat yksityiskohtaiset suunnitelmat neuvottelut arkkitehtitoimisto koordinaattorina (ohjaus, valvonta) master planin laatiminen (struktuurvisio 1994)	asemakaava (muutos) strategiset ohjelmat (mato, mali etc.) AK-muutosluonn., yleissuunn.ohjeet(kon.) ohjausryhmätyöskentely kortteli/tontti käyttö- ja rakennussuunn. asemakaavamääräykset rakentamistapaohjeet tontinluovutusehdot
YHTEISTYÖ	PPS - yksityiset sijoittajat, developerit intressien yhteensovittaminen usko "erilaisen" suunnitelman kannattavuuteen riskinotto- ja -halu yhteinen päämäärä sitoutuminen sopimukset tasapaino eri toimijoiden välillä neuvottelut, tavoitteiden muuttaminen	PPP - kaupunki-maanomistajat ohjausryhmätyöskentely suunnitteluryhmä/suunnittelupalaverit korttelikohtaiset prosessit yht.työ erit. rakennusvalvonnan kanssa (kaavoitus osallistuu rakent.ohjaamiseen) sitoutuminen (myös ympäristön laatuun) ajallisesti tiukka sopimukset tiedottaminen
LAATU	oma, tunnistettava identiteetti alueen kaupunkisuunnittelulliset piirteet rakennussuunnittelu kytkeytyy kaavoitukseen monipuoliset toiminnot pitkän tähtäimen suunnittelu kokonaisuus, muodostuu eri osa-alueista alueen tarkastelu eri mittakaavoissa (yleinen, detajji) positiivinen vaikutus ympäristöönsä	selvitykset kultt. ja rakennushistoriallisesti arvokas täyd.rakent. mittakaava ja muotokieli tarkastelu kokonaisuutena ja kortteleittain kaava ja konsulttisuunn. etenee yhtä aikaa slutelmat valmiit yhtäaikaan AK:n kanssa (vaikutus sisältöön ja laatuun) monipuoliset toiminnot

Taulukko 8. Vertailuanalyysi Laakhaven – Kasarmi.

Alankomaissa painotetaan suunnitteluprosessiin liittyvien neuvottelujen ja päätöksenteon läpinäkyvyyttä ja vuorovaikutuksen tärkeyttä. Eri osapuolten intressit pyritään tuomaan esiin mahdollisemman varhaisessa vaiheessa. Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto molemmissa maissa.

5.5.2 Ohjausvälineet

Kaavoittaja ohjaa prosessia ja päätöksentekoa, 'viimeinen sana' on tilaajan (kaupungin) yksinoikeus. Prosessin lähtökohtana on useimmiten virkamies-työnä laadittu rakennehahmotelma/tavoitesuunnitelma, jonka työstöä jatketaan konsulttisuunnittelun pohjalta. Erityisesti Alankomaissa työskentely voi käynnistyä nollapisteestä, jolloin edeltävää virkamiestyötä on tehty vähemmän.

Neljässä esimerkkikohteessa on käytetty arkkitehtuurikilpailua suunnittelun pohjana. Haagissa kilpailut ovat olleet kutsukilpailuja, joiden voittajien kanssa on jatkettu yhteistyötä. Etenkin Laakhaven-esimerkissä yhteistyö kilpailun voittaneen konsulttisuunnittelijan kanssa on ollut pitkäjänteistä. Konsultin tehtäviin on suunnittelun ohella kuulunut kaiken suunnittelun koordinointi ja ohjaaminen kymmenen vuoden ajalla. Oulussa järjestetyt kilpailut ovat olleet avoimia/yleisiä arkkitehtuurikilpailuja. Tuloksia on hyödynnetty suunnittelussa. Pikisaaren täydennysrakentamisprosessissa jatkosuunnittelu toteutettiin voittaneen toimiston kanssa. Prosessin lähtökohtina ja ohjausvälineinä ovat lisäksi erilaiset strategiset suunnitelmat ja ohjelmat sekä muut kaavat.

Alankomaissa prosessi käynnistyy eri osapuolten intressien tarkastelulla sekä yhteisten tavoitteiden sopimisella strategisen suunnittelun tasolla (yleistasolla). Suomessa yleistasoinen suunnittelu ei korostu näin paljoa, prosessi käynnistyy enemmän detaljipainotteisesti. Suunnittelutavoitteet on määritelty konsulttisuunnittelua edeltävän virkamiestyön pohjalta, päämäärät ovat jo 'paperilla'. Kasarmialueen prosessi muistuttaa eniten alankomaalaista käytäntöä, koska yhteistyö maanomistajan ja heidän palkkaamiensa konsulttien kanssa käynnistyi heti hankkeen alussa.

Alankomaissa asukkaat ja alueen eri toimijat pyritään ottamaan mukaan strategiseen suunnitteluun, jolloin määritellään suunnittelun tavoitteita. Suomessa osallisten aktiivinen osallistuminen tulee ajankohtaiseksi myöhemmässä vaiheessa, esimerkiksi kaavakokouksissa, jolloin osallisille esitellään suunnitelmaluonnoksia. Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) ja näin vaikuttaa prosessiin. Laki mahdollistaa myös erilaisten vuorovaikutteisten seminaarien ja työpajojen järjestämisen OAS-vaiheessa. Pikisaari-esimerkissä asukastilaisuuksia järjestettiin useampia ennen OAS:in hyväksymistä (esimerkiksi arkkitehtuurikilpailun tulosten esittely). Toppilansaareissa kokeiltiin asukastestiryhmämenettelyä.

	Julkinen osapuoli	Julkinen ja yksityinen osapuoli			
	Kaavoittaja ym. toimijat	Kaavoittaja, konsultit, rakentajat, asukkaat ...	Kaavoittaja, konsultit rakentajat	Kaavoittaja, konsultit	Rakentajat, urakoitsijat
STRATEGINEN SUUNNITTELU Valtakunnallinen, alueellinen ja paikallinen taso	X				
PROJEKTIVISIO, ANALYYSIT Kehitysideat, vahvuudet, heikkoudet Kehittämissuunnitelma, tavoitteet		X			
YLEISSUUNNITELMA Rakennehahmotelmat, yleispiirteiset suunnitelmat			X		
YKSITYISKOHTAINEN SUUNNITELMA Tarkat aluekohtaiset suunnitelmat				X	
OIKEUSVAIKUTTEINEN ASEMAKAAVA Bestemmingsplan				X	
TOTEUTTAMINEN Rakentaminen, laadun toteuttaminen Käyttö, ylläpito					X
ARVIOINTI Tarkastelu			X		

Taulukko 9. Alueen kehittäminen ja suunnittelu nähdään Alankomaissa prosessina, johon yksityinen osapuoli tulee varhaisessa vaiheessa mukaan. Prosessin eri vaiheet ovat päällekkäisiä.

	Julkinen osapuoli	Julkinen ja yksityinen osapuoli	
	Kaavoittaja ym. toimijat	Kaavoittaja, konsultit, rakentajat, asukkaat ...	Kaavoittaja, konsultit
STRATEGINEN SUUNNITTELU Valtakunnallinen, alueellinen ja paikallinen taso	X		
PROJEKTIVISIO, ANALYYSIT, YLEISSUUNNITELMA Kehitysideat, vahvuudet, heikkoudet Tavoitesuunnitelmat, kaavarungot Selvitykset, vaik.arv. konsulttityönä			X
YKSITYISKOHTAINEN SUUNNITELMA Luonnossuunnitelmat, vaihtoehdot Tarkat aluekohtaiset suunnitelmat		X	
OIKEUSVAIKUTTEINEN ASEMAKAAVA			X

Taulukko 10. Suomessa suunnittelu nähdään tietyn alueen kehittämisenä, ei niinkään jatkuvana vuorovaikutteisena prosessina. Tähtäimessä on laadukas kaava, joka mahdollistaa alueen kehittämisen laadukkaasti.

Alankomaalaisista esimerkeistä ilmenee palavereiden neuvotteleva luonne. Suunnitelman sisältö on avoin, päämäärä on vuorovaikutuksen tulos tiettyjen reunaehtoien mukaisesti. Oulussa laaja-alainen ohjausryhmätoiminta on kehitetty yhteistyömuodoksi eri toimijoiden välillä. Toimintamalli muistuttaa alankomaalaista horisontaalista koordinaatiota. Ohjausryhmätyöskentely käynnistyy konsulttivalintojen jälkeen yleensä virkamiestyönä tehdyn tavoitesuunnitelman pohjalta. Tavoitesuunnitelma laaditaan vain laajoille kasvualueille, kuten Ritaharjuun, tai kuntien yhteistyöalueille. Yleistasoista suunnittelua voidaan tilata myös konsultilta esimerkiksi kaavarunkotyönä. Prosessin ohjaamisen ja etenemisen kannalta voisi olla käytännöllistä, jos yleispiirteisen suunnitteluvaiheen tutkinut konsultti pystyisi jatkotyöstämään suunnitelmaa.

Suunnittelu etenee vaihtoehtoisista luonnoksista yksityiskohtaisiin ehdotuksiin molemmissa maissa. Alankomaisessa käytännössä korostuu suunnittelun eteneminen yhtäaikaaisesti monella eri osa-alueella. Kasarmialueella kaa-voituksella oli merkittävä rooli myös muun muassa rakentamisen ohjauksessa. Yhteistyö rakennusvalvonnan kanssa oli tiivistä. Prosessien päällekkäisyys mahdollistaa laatutekijöiden ohjaamisen ja varmistamisen useammalla sektorilla suunnittelun aikana. Toteutuksen laatua pyritään ohjaamaan esimerkiksi asemakaavamääräyksillä, tontinluovutusehdoilla ja viitesuunnitelmilla. Myös Alankomaissa laaditaan yksityiskohtaisia ohjeistuksia esimerkiksi eri aikaan toteutuville osaprojekteille, jos toteuttajaosapuoli ei ole mukana prosessin alusta asti.

5.5.3 Yhteistyö

Molemmissa kohdemaissa osapuolten tehtävät määritellään yhteistyösopimuksissa, jotka ovat apuna esimerkiksi ristiriitojen ratkaisussa konfliktitilanteissa. Suunnittelussa puhutaan usein niin sanotusta reuna-ehdosuunnittelusta. Tällä tarkoitetaan sitä, että suunnittelussa korostuvat erilaiset erityisarvot ja sektorikysymykset kokonaisuuden kustannuksella. Suunnittelijat voivat kokea ettei suunnittelun rooli eri tarpeiden ja vaatimusten yhteensovittajana toimi tilanteissa, joissa asioita tarkastellaan liikaa pelkästään sektorinäkökulmista.²¹⁵ Tasapaino toimijoiden välillä on tärkeää suunnittelun laadun kannalta.

Ohjausryhmätoiminta koetaan hyväksi toimintamuodoksi Oulussa. Erityisesti tiedonkulku eri osapuolien välillä on sujuvaa. Prosessin etenemisen kannalta ohjausryhmäjäsenten vaihtumattomuus/jatkuvuus voi olla oleellinen tekijä. Sitoutuminen ja yhteisessä päämäärässä pysyminen voi nopeuttaa prosessin etenemistä. Suunnitelman sisällön ja tavoitteiden muutoksia voidaan paremmin suhteuttaa kokonaisuuteen, kun se on kaikkien osapuolten tiedossa.

²¹⁵Maankäyttö- ja rakennuslain toimivuus 2005, s. 122.

Yhteistyö ei rajoitu vain suunnittelijoiden ja eri hallintokuntien vuorovaikutukseen. Kommunikaatio muiden osapuolten kanssa on oleellista. Avoimen tiedotuksen roolin voi nähdä kahtalaisena. Kompleksisessa suunnittelutehtävässä tiedotus voidaan tahallisesti ymmärtää väärin ja vaikeuttaa prosessin etenemistä. Suunnittelu voidaan kokea ylhäältäpäin ohjailuna, johon esimerkiksi asukkailla ei ole vaikutusvaltaa. Toisaalta suomalainen 'normaali' kaavoitus-tiedottaminen (esimerkiksi kaavakokousten puitteissa) ei välttämättä herätä osallisten mielenkiintoa.

Alankomaissa tiedotus koetaan osana alueen markkinointia. Suunniteltavilla alueilla toimivat tiedotuspisteet (suuremmissa hankkeissa) ovat osoittautuneet hyödyllisiksi. Alueella asuvat ja toimivat saavat informaatiota hankkeen etenemisestä. Suunnitteluprosessin läpinäkyvyys ja vuorovaikutus korostuvat, konfliktien syntymistä voidaan ehkäistä.

5.5.4 Laatu

Molempien kohdekaupunkien kaavoituksen ja maankäytön suunnittelun tavoitteena on tuottaa sellaista ympäristöä, joka vastaa yhteiskunnallisia ja taloudellisia vaatimuksia ja tarpeita. Yhteisistä tavoitteista kiinnipitäminen, prosessiin sitoutuminen ja vastuun kantaminen tuottaa laadukasta asuin-ympäristöä. Ohjaamisen merkitys kokonaisvaltaisen laadun tavoittamisessa korostuu.

Edellä esitetyn perusteella voidaan todeta, että ohjausta vaativia suunnitteluprosesseja on kaksi: kaavoitusvaihe sekä rakennusvaiheen suunnittelun ja toteutuksen ohjaus. Esimerkkikohteissa laatua on varmistettu molemmissa vaiheissa erilaisten lähestymistapojen kautta. Kaavoitusvaiheessa esimerkiksi erilaisilla selvityksillä, useammilla luonnoksilla (kaavarunko, vaihtoehtoiset luonnokset), tavoitteeksi otetuilla osa-alueiden identiteettieroilla ja monipuolisuudella sekä rakennussuunnittelun kytkeytymisellä kaavoitukseen. Toteutusvaiheessa laadun varmistaminen esimerkiksi tontinluovutusehdoilla sekä viitesuunnitelmilla (laatusopimusmalli) on samantyylinen ilmiö molemmissa maissa.

Toteutusvaihe on vaativa ja herkkä, johon vaikuttaa myös toteuttajaosapuoli (rakennusliike, pienrakentaja). Helposti toteutettavat tontit (tyyppiomakotitaloille) ovat tarpeen pienrakentajille. Ohjauksen resurssit tulevat epäilemättä vastaan rakennusvalvonnan ja kaavoituksen yhteistyössä. Oulussa kokeiltu kaupunkipientalo-ohjausprojekti (projektikoordinaattoritoiminta) on tuottanut laadukkaita tuloksia niin omatoimirakentamisen kuin ammattirakentamisen ohjaamisessa. Toisaalta strateginen, yleispiirteinen suunnittelutaso (suurista linjoista kiinnipitäminen) on osoittautunut toimivaksi lähtökohdaksi esimerkiksi Scheveningenin alueella. Detaljitaso suunnittelulla on joustovaraa, kun suunn-

nittelussa on käytetty osaavia ammattilaisia. Luottamus toimijoiden välillä on merkittävä tekijä onnistumisen kannalta.

Alankomaissa suunnitteluprosessin etenemistä ja tavoitteiden toteutumista arvioidaan tiheästi. Käytännöt eivät ole monimutkaisia, tavoitteena on mahdollisimman helposti tarkastella prosessin senhetkistä tilannetta. Arviointi kehittää toimintatapoja ja yhteistyötä. Tehdyt päätökset ja ratkaisut konkretisoituvat, laadun varmistus on moniulotteista.

6 Yhteenveto ja johtopäätökset

Tutkimuksen tavoitteena on ollut selvittää ja vertailla kaavoituksen ja konsulttitoiminnan yhteistyötapoja sekä rakennetun ympäristön laadullisten tavoitteiden asettamisen periaatteita asemakaavatasolla Alankomaissa ja Suomessa. Kaavoituskäytäntöön on perehdytty tarkastelemalla kahdeksaa paikallisen tason 'hyvän käytännön' suunnitteluesimerkkiä. Tapaustutkimuskohteet käsittävät ajankohtaisia maankäytön suunnitteluun liittyviä aiheita. Kohteet voidaan jaotella luokkiin yhdyskuntarakenteen (uudisrakentamisalue, täydennysrakentamisalue) sekä toimintojen (alueen käyttötarkoituksen muutos, sekoitettujen toimintojen alue) kannalta. Tapaustutkimusten vertailussa on kiinnitetty huomiota neljään ominaispiirteeseen, jotka ovat löydettävissä jokaisesta tapauksesta kohdemaasta riippumatta. Toimijoita, ohjausvälineitä, yhteistyötä sekä laadun asettamisen periaatteita vertailemalla voidaan tarkastella käytännön suunnitteluprosesseja eli kaavoitus- ja ohjausjärjestelmän sekä hankesuunnittelun muodostamaa kontekstia. On huomattava, että prosessit ja niiden merkitykset ovat kansallisesti ja paikallisesti sidonnaisia eivätkä näin ollen ole suoraan siirrettävissä kontekstista (maasta) toiseen. Määritettyjen ominaispiirteiden esiin nostolla sekä vertailulla voidaan samoille asioille esittää erilaisia tulkintoja, jotka voivat olla apuna käytännön toimintamuotojen kehittämisessä.

Tutkimuksessa on pyritty tuomaan esiin erilaisia toimintatapoja, joiden avulla hankesuunnitteluprosesseja voidaan kehittää. Toisaalta toimintamuotojen vertailu voi vahvistaa nykyisiä toimivia käytäntöjä. Toimintoja on selvitetty haastatteleamalla prosesseissa mukana olleita kaavoittajia, konsultteja sekä prosessien johdosta vastanneita henkilöitä. Alankomaalaisissa tapaustutkimuksissa korostuivat toteutusvaiheeseen liittyvät käytännöt, suomalaisissa tapauksissa suunnitteluvaiheet.

Laki ja hallinnollinen järjestelmä muodostavat puitteet kaavoituksen ja maankäytön suunnittelun toimintakenttään. Puustinen toteaa uudistetun maankäyttö- ja rakennuslain olevan ”mahdollistava laki, joka jättää liikkumavaraa viranomaisille ja paikallisille tulkinnoille”.²¹⁶ Tämä on havaittavissa myös

²¹⁶Puustinen 2006, s.306.

oululaisista esimerkkiprosesseista, joista löytyy monia yhtymäkohtia alankomaalaisiin vertailupareihinsa. Esimerkiksi Kasarmialueen suunnitteluprosessi perustui julkis-yksityiseen yhteistyöhön, jossa toimintatavat määriteltiin joustavasti. Suunnittelun prosessimainen luonne korostui.

Puustisen väitöstutkimuksen mukaan suomalaisessa suunnittelussa (kaavoittajaprofessiossa) on tapahtunut tai on parhailaan tapahtumassa kommunikaatiivinen käänne. Perinteinen kaavoittajan rooli on muuttumassa. Kaavoittaja reflektoi omaa toimintaansa ja pyrkii osallisten kanssa käytävään reflektoivaan keskusteluun (reflektoivan kaavoittajan malli). Reflektointi edellyttää kommunikaatiota sekä kommunikaatiotaitoja.²¹⁷ Alankomaissa kaavoittajan roolina on toimia 'vuorovaikutusagenttina' suunnitteluosapuolien välillä. Kaavoittaja huolehtii suunnitteluprosessin sekä yhteistyössä määriteltävien suunnittelutavoitteiden ja päätöksenteon etenemisestä.

Puustisen tutkimustuloksista ilmenee myös hankekaavoitukseen liittyviä haasteita. Suurimmissa kaupungeissa asemakaavatasoisen hankekaavoitus voidaan kokea kaavoittajien keskuudessa ongelmallisena erityisesti etukäteen lukkoon lyötyjen tavoitteiden sekä vuorovaikutuksen ja osallistumisen suhteen. Hankekaavoitus etenee usein 'kabinettipolitiikan' mukaan eikä tarjoa tarpeeksi vaikutusmahdollisuuksia suunnittelijoille ja osallisille.²¹⁸

Mitä alankomaalaisesta hankekaavoituskäytännöstä voidaan oppia?

Alankomaissa on lähtökohtana, että kaavoitus- ja maankäyttöpäätökset toteutuvat päätettyjä strategioita ja ohjelmia sekä muita kaavatasoja. Yhteisiä päämääriä noudattamalla saadaan aikaan haluttuja tuloksia, kehitys etenee hallitusti ja mahdollistaa pitkän aikavälin suunnitelmat. Poliittinen päätöksenteko noudattaa samoja periaatteita.

Peruseriaattena on, että yhteistyö hankkeen eri osapuolten välillä käynnistyy mahdollisimman varhaisessa prosessin vaiheessa. Hankkeen tavoitteista ja osapuolten intresseistä keskustellaan avoimesti, tavoitteet päätetään yhdessä (reunaehtojen mukaisesti). Osapuolten tulee hyötyä hankkeesta, tavoitteena on "win-win-win situation"²¹⁹. Avoimen kaavan kautta osapuolet saavat vapautta, mutta kantavat myös vastuuta hankkeesta. Osapuolten välillä vallitsee luottamus.

Suunnittelussa huomioidaan kokonaisvaltainen laatu, joka tarkentuu yleiseltä tasolta detaljeihin. Prosessin vetäjällä, kaavoittajalla on tärkeä rooli laadun ohjaamisessa. Kaavoituksen koordinoinnista vastaa yleensä yksi "supervisor" koko prosessin ajan. Tavoiteltavaa laatua haetaan vaihtoehtoisten suunnitelmien pohjalta. Luonnosvaiheeseen käytetään runsaasti aikaa, jopa noin ¼ hankkeen

²¹⁷Ibid., s.311, 324-6.

²¹⁸Ibid., s.285-286.

²¹⁹Win-win-win-tilanteen tavoitteena on, että jokainen osapuoli voittaa mutta ei toisen osapuolen häviön kautta.

kestosta. Suunniteltavan alueen laatu näkyy myös osa-alueiden identiteettieroisuudessa ja monipuolisessa arkkitehtuurissa.

Suunnitteluprosessi etenee monella eri tasolla samanaikaisesti. Kaavoituksen rinnalla työstetään esimerkiksi viher- ja ympäristösuunnittelua sekä rakennussuunnittelua. Hankkeesta ja sen vaiheista tiedotetaan avoimesti. Tiedotus voidaan nähdä osana alueen markkinointia.

Mitä suomalaisesta käytännöstä voidaan oppia?

Myös Alankomainen suunnittelujärjestelmä kokee muospaineita ajoittain. Parhailaan korostetaan paikallistason vallan merkitystä suunnittelussa. Asukkaita pyritään saamaan tiiviimmin mukaan suunnitteluprosesseihin. Myös omatoimirakentamisen määrää haluttaisiin lisätä. Suomalainen osallistumismenettely voisi olla esimerkkinä reflektioivasta keskustelusta, vuorovaikutuksen toteuttamisesta muun muassa asukkaiden kanssa. Oppia voitaisiin ottaa myös kaavoitusorganisaation alueellisesta yhteistyöstä esimerkiksi naapurikuntien sekä ympäristökeskuksen kanssa. Oulussa kokeiltu omatoimirakentajien projektikoordinaattoritoiminta voisi kiinnostaa Alankomaissakin.

Kohdemaiden vertailun tulosten perusteella voidaan todeta, että suunnittelutyö molemmissa maissa toteutetaan käytännössä niin virkamies- kuin konsulttityönä. Alankomaissa käytetään kaavoitukseen erikoistuneita konsulttitoimistoja Suomea enemmän. Yksi toimisto voi olla mukana suunnitteluprosessissa alusta loppuun, ideointivaiheesta toteutukseen. Suunnitteluprosessin ohjauskeinot ovat pääpiirteissään samanlaisia molemmissa maissa.

Alankomaissa suunnittelu nähdään jatkuvana, vuorovaikutteisena prosessina, jossa suunnitelman ja toteutuksen kokonaislaatuun kiinnitetään erityistä huomiota. Hankesuunnittelun avulla pyritään kokonaisvaltaiseen hyötyyn, ei pelkän taloudellisen voiton tavoitteluun. Laatu varmistetaan kaavasta toteutukseen.

Oululaisten tapaustutkimusten perusteella voidaan osoittaa, että suomalainen kaavoitusjärjestelmä voi mahdollistaa niin sanotun joustavan kaavoituksen eli sellaiset käytännön toimet, joilla joustavuutta voidaan kaavoitusjärjestelmän kehityksessä parantaa. Joustavuutta voitaisiin lisätä kaavoitusvaiheen sekä rakennusvaiheen suunnittelun ja toteutuksen ohjauksen välisten prosessien rajoittamisella. Useilla tasoilla samanaikaisesti etenevien suunnitelmien ohjaaminen ja koordinointi edellyttää hyvää yhteistyötä suunnitteluun osallistuvien tahojen kesken. Osapuolten asenteellinen halukkuus muuttaa suunnittelukäytäntöjä on avainasemassa.

Jatkotutkimuksen kannalta olisi kiinnostavaa tarkentaa tapaustutkimuskohdeiden suunnitteluprosesseja enemmän toteuttajaosapuolen näkökulmasta. Lisäksi suunnittelupalvelujen hankintaan liittyvät kriteerit, kuten esimerkiksi konsulttivalinta, olisivat mielenkiintoisia tutkimusaiheita.

7 Viitteet

- Berkelbach, Coosje (1997).** "Randstad 1958. The development of the western part of the Netherlands". Teoksessa: Koos Bosma and Helma Hellinga (eds.). *Mastering the City II. North-European City Planning 1900-2000*. NAI Publishers / EFL Publications, The Hague.
- Bontje, Marco (2003).** "A 'Planner's Paradise' Lost? Past, present and future of Dutch national urbanization policy". *European Urban and Regional Studies* 10(2).
- Bosma, Koos; Hellinga, Helma (1997).** "Dutch Urban Planning. Between centralization and decentralization". Teoksessa: Koos Bosma and Helma Hellinga (eds.). *Mastering the City II. North-European City Planning 1900-2000*. NAI Publishers / EFL Publications, The Hague.
- City of The Hague (2006).** *Global City by the Sea. Spatial Development Strategy The Hague 2020*. Urban Development Department, The Hague.
- Ekroos, Ari ja Majamaa, Vesa (2000).** *Maankäyttö- ja rakennuslaki*. Edita, Helsinki.
- Eriksson, Päivi; Koistinen, Katri (2005).** *Monenlainen tapaustutkimus*. Kuluttajatutkimuskeskus, julkaisuja 4:2005, Kerava.
- European Union, Regional policy and cohesion (1999).** *The EU Compendium of spatial planning systems and policies. The Netherlands*. European Commission, Luxembourg.
- Faludi, Andreas (2000).** "The Performance of Spatial Planning". *Planning Practice & Research*. Vol. 15, No. 4.
- Flyvbjerg, Bent (2004).** "Phronetic Planning Research: Theoretical and Methodological Reflections". *Planning Theory & Practice*. Vol. 5, No.3.
- Gemeente Den Haag (2001).** *Masterplan Scheveningen-Kuststrook. Ontwikkelings- en toetsingskader 2001-2010*. Projectgroep Masterplan Scheveningen-Kuststrook, Den Haag.
- Gemeente Den Haag (2003).** *Ontwikkelingen in de woningbouw in Den Haag 2001-02. Dynamiek in ruimtelijke ordening: de Haagse woningbouwprojecten*. Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Ruimtelijke Ordening en Monumentenzorg, Den Haag.
- Gemeente Den Haag (2005).** *Nieubouw en Openbare Ruimte Den Haag 2003-2004*. Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Ruimtelijke Ordening en Monumentenzorg, Den Haag.
- Hajer, Maarten and Zonneveld, Wil (2000).** "Spatial Planning in the Network Society – Rethinking the Principles of Planning in the Netherlands." *European Planning Studies*. Vol. 8, No. 3.
- Hendrikse, Muriël; van Wingerden Rienk; Tilman, Harm; Koster, Egbert (1997).** *De Haagse Hogeschool. En de stedelijke vernieuwing van het Laakhavengebied*. NAI Uitgevers, Rotterdam.
- Hirsjärvi, Sirkka & Hurme, Helena (2000).** *Tutkimushaastattelu. Teemahaastattelun teoria ja käytäntö*. Yliopistopaino, Helsinki.
- Ibelings, Hans (1999).** *20th Century Urban Design in the Netherlands*. NAI Publishers, Rotterdam.
- Jalkanen, Riitta et al. (1997).** *Asuinalue suunnittelu*. Rakennustieto, Tampere.
- Keränen, Marja (2001).** "Vertaileva ja poikkikulttuurinen tutkimus. Kaksi tapaa lähestyä muita maita". *Politiikka* 2/2001. Valtiotieteellisen yhdistyksen julkaisu.
- Kurunmäki, Kimmo (2005).** *Partnerships in Urban Planning. "Development Area" in National and Local Contexts in Finland, Germany and Britain*. Datutop 26. Tampere University of Technology, Department of Architecture, Vammala.
- Laine, Ritva; Hurmeranta, Ulla ja Mynttinen, Marjut (2005a).** *Maankäyttö- ja rakennuslain toimivuus kunnissa*. Kuntaliiton kysely 2005. Suomen Kuntaliitto.
- Laine, Ritva; Hurmeranta, Ulla ja Mynttinen, Marjut (2005b).** *Maankäyttö- ja rakennuslain vaikutukset ympäristön laatuun*. Kuntaliiton kysely 2005. Suomen Kuntaliitto.
- Leväinen, Kari I. (2001).** "Kuntien ja yksityisten yhteistoiminnasta kaavoitus- ja rakentamisprosessissa Alankomaissa". *Maankäyttö* 3/2001.

- Liikamaa, Heimo (2002).** *Tiivistä ja matalaa Oulussa.* Ympäristöministeriö ja Rakennustieto Oy, Vammala.
- Maankäyttö- ja rakennuslain toimivuus. Arvio laista saaduista kokemuksista (2005).** Suomen ympäristö 781. Ympäristöministeriö, Alueidenkäytön osasto, Helsinki.
- Maankäytön toteuttamishjelma ja asunto-ohjelma 2002–2006 (MATO) (2001).** Oulun kaupunki.
- Maankäytön toteuttamishjelma 2006–2010, sisältää asunto-ohjelman (MATO) (2005).** Oulun kaupunki, Kaupunkisuunnittelusarja A 173.
- Newman, Peter & Thornley, Andy (1996).** *Urban planning in Europe. International Competition, National Systems and Planning Projects.* London.
- Nota Ruimte. National Spatial Strategy. Summary. Creating space for development (2006).** Ministeries van VROM, LNV, VenW en EZ.
- Oulun kaupunki (1986).** *Oulun kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet.* Oulun kaupunki, Oulu.
- Oulun kaupunki (1999).** *Arvokkaita alueita Oulussa. Osa 1.* Oulun kaupunkisuunnittelu, Sarja A 134, Oulu.
- Oulun kaupunki (2001a).** *Arvokkaita alueita Oulussa. Osa 2.* Oulun kaupunkisuunnittelu, Sarja A 147, Oulu.
- Oulun kaupunki (2001b).** *Arvokkaita alueita Oulussa. Suojelu- ja kehittämissuunnitelma.* Oulun kaupunkisuunnittelu, Sarja 153, Oulu.
- Oulun kaupungin kaavoituskatsaus 2005–2006.**
- Oulun keskustan maankäytön ja liikenteen yleissuunnitelma 2020 (MALI) (2001).** Oulun kaupunki.
- Oulun kaupungin palveluverkkosuunnitelma vuoteen 2010 (2001).** Oulun kaupunki.
- Oulun strategia 2015 (2005).** Oulun kaupunki.
- Oulun yleiskaava 2020. Selostus (2004).** Oulun kaupunki, Keskusvirasto, Suunnittelupalvelut, Kaupunkisuunnittelusarja A 167.
- Paajanen, Paula (2005a).** ”Alankomaat suunnittelupöydällä”. *Arkkitehti uutiset* 5/2005.
- Paajanen, Paula (2005b).** ”Alankomaiden arkkitehtuuripolitiikka”. *Arkkitehti uutiset* 1/2005.
- Puustinen, Sari (2006).** *Suomalainen kaavoittajaprofessio ja suunnittelun kommunikatiivinen käänne. Vuorovaikutukseen liittyvät ongelmat ja mahdollisuudet suurten kaupunkien kaavoittajien näkökulmasta.* Teknillinen korkeakoulu, Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskus, Espoo.
- Ragin, Charles C. (1994).** *Constructing Social Research.* Pine Forge Press, Thousand Oaks.
- Rakennustietosäätiö RTS (2006).** RT 99-10861. Kaavoituksen kulku ja osallistuminen. Ohjetiedosto.
- Rakentamisen ohjaus alueellisissa ympäristökeskuksissa (2005).** Ympäristöministeriön moniste 160. Ympäristöministeriö, Asunto- ja rakennusosasto, Helsinki.
- Ritaharjun tavoitesuunnitelma (2004).** Oulun kaupunki, Keskusvirasto, Suunnittelupalvelut.
- Ruimtelijk Planbureau, Den Haag (2006).** *Vinex! Een morfologische verkenning.* NAI Uitgevers, Rotterdam.
- Sewón, Katariina ja Kurkela, Teemu (2006).** ”Pikisaaren uudet asuinkorttelit”. *Puu-lehti*, 2/2006, Puuinformaatio ry, Forssa.
- Straver-Nevalainen, Marja (2006).** *Tiivistä ja matalaa asuntorakentamista Alankomaissa.* Ympäristöministeriö, Rakennustieto Oy, Hämeenlinna.
- Suomen arkkitehtuuripolitiikka (1999).** Taiteen keskustoimikunta ja opetusministeriö. Porvoo.
- Suomi-Hollanti-Suomi taskusanakirja (2004).** WSOY, Juva.
- Tilman, Harm (1997).** ”The Dutch Metropolitan Region. The Randstad”. Teoksessa: Koos Bosma and Helma Hellinga (eds.). *Mastering the City I. North-European City Planning 1900-2000.* NAI Publishers / EFL Publications, The Hague.
- Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista (2001).** Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000-julkaisusarja. Ympäristöministeriö, Alueidenkäytön osasto, Helsinki.
- Visser, Marc A. (2006).** *Ontwerpend aan Nederland. Constructing The Netherlands.* THOTH Publishers, Bussum.

Yin, Robert K. (1989). *Case Study Research. Design and Methods.* Applied Social Research Methods Series, Volume 5. Sage Publications.

Julkaisemattomat

- Asemakaavanmuutoksen selostus, Pikisaari.** Oulun kaupunki (luonnos, päivitetty 10.10.2005).
- From greenhouse to residential district.** Wateringse Veld, The company-moniste. Wateringse Veld Development Consortium, 4.7.2006.
- Intiön kasarmialue ja kasarminranta.** Intiön kaupunginosan katu-, rautatie-, puisto-, venesatama- ja vesialueita koskeva asemakaavanmuutos sekä Intiön kaupunginosan osaa ja Laanilan kaupunginosan osaa koskeva asemakaava, selostus, AAM1733 <992434>, Oulun kaupunki 27.6.2002.
- Kurunmäki, Kimmo (2006).** Tapausten vertailu-artikkelin käsikirjoitus, ensimmäinen vedos (25.4.2006).
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.** Ritaharjun keskus (Ritaharju II), A1941<055309>
- Oulu, Ritaharju, Ritaharjun kaavarunko.** Oulun kaupungin tekninen keskus, AIR-IX Suunnittelu Ympäristötaito Oy, AIR-IX Ympäristö Oy, Liidea Oy, Geobotnia OY, 1.8.2005.
- Oulun kaupunki, Aaltokankaan asemakaava.** Asemakaavaluonnos, 5.5.2006. Arkkitehtitoimisto Sigge Oy, Ramboll Oy ja Pöyry Oy.
- Tarjouspyyntö.** Oulun Ritaharjun II osa-alueen asemakaavan suunnittelusta sekä liikenteen, katujen, ympäristön ja vesihuollon yleissuunnittelusta, 20.12.2005.
- Toppilansaaren asemakaava AAM1730.** Selostus, 2.1.2003 (päivitetty 3.5.2005).
- Valtion kiinteistölaitos & Arkkitehtitoimisto Seppo Huttu-Hiltunen Oy (1998).** Oulun varuskunta-alue, alueiden ja rakennusten uusikäytön selvitys.

Kartta-aineisto

- Oulun seudun kuntien yhteinen yleiskaava 2020.** Hyväksytty seutuvaltuustossa 4.4.2006, lainvoimainen 25.8.2006.
- Oulun yleiskaava 2020.** Hyväksytty kaupunginhallituksessa 26.1.2004, lainvoimainen 19.1.2007.

Sanomalehdet

- ”Helmi hiotaan huolella”.** Kaleva 27.11.2005. Näillä kulmilla-palsta. Männikkö, Pirkko.
- ”Pientalojen pohjoinen paratiisi”.** Helsingin sanomat 14.5.2006. Asunto-erikoissivut. Astikainen, Riitta.

WWW-viittaukset

- Arkkitehti Manuel de Solà Morales (2003).** Overall Vision Scheveningen Boulevard. [WWW] <http://arquitectes.coac.net/sola-morales/haya.htm> [viitattu 23.11.2006].
- Eurostat. Europe in figures – Eurostat yearbook 2005.** [WWW] http://epp.eurostat.ec.europa.eu/cache/ITY_OFFPUB/KS-CD-05-001/EN/KS-CD-05-001-EN.PDF [viitattu 12.4.2006].
- Introduction Masterplan Scheveningen English version.** [WWW] <http://www.denhaag.nl/smartsite.html?id=10261> [viitattu 10.11.2006].
- Kukkonen, Nella (2005).** Oulun seudun omakotitonttikysyntä. Omakotitonttien kysyntäennuste 2005-2009. [WWW] <http://www.ouka.fi/tekninen/Julkaisut/Julkaisut/Omakotitonttikysynta.pdf> [viitattu 18.4.2006].
- Kuntaliitto, Kunnat.net.** [WWW] http://www.kommunerna.net/k_perussivu.asp?path=1;29;356;61493;46757;46759;46760 [viitattu 22.11.2006].
- Maankäyttö- ja rakennuslaki.** [WWW] <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132> [viitattu 27.12.2006].

- Oulun arkkitehtuuripoliittisen ohjelman seuranta.** Seurantaryhmän raportti. [WWW] <http://ktweb.ouka.fi/ktwebbin/docisa.dll?323030365c313231335c36363030323838302e504446++pdf> [viitattu 29.1.2007].
- Oulun kaupungin maapoliittinen ohjelma.** [WWW] <http://www.ouka.fi/yleiskaavoitus/pdf/MAPO2003.pdf> [viitattu 29.1.2007].
- Oulun seudun kehittäminen.** [WWW] <http://www.ouka.fi/seutu/hankkeet/yleiskaava/> [viitattu 17.1.2007].
- Oulun strategia 2015.** [WWW] <http://www.ouka.fi/strategia/> [viitattu 29.1.2007].
- Oulun yleiskaava 2020.** [WWW] <http://www.ouka.fi/yleiskaavoitus/yk2020/index.html> [viitattu 29.1.2007].
- Ratkaistut yleiset arkkitehtuurikilpailut 1999–2002.** Oulun Toppilansaaren aatekilpailu. [WWW] <http://safa.fi> [viitattu 9.11.2006].
- Rietveld Architects New York.** 49 Town Houses, The Hague, The Netherlands 1998-2001. [WWW] <http://rietveldarchitects.com/project/townhouses/info.htm> [viitattu 10.11.2006].
- Routio, Pentti (2004).** Vertailu. [WWW] <http://www.uiah.fi/projects/metodi/072.htm> [viitattu 19.1.2007].
- Routio, Pentti (2005).** Empiirisen tutkimuksen suunnittelu. [WWW] <http://www.uiah.fi/projects/metodi/044.htm> [viitattu 19.1.2007].
- Routio, Pentti (2005b).** Tapaustutkimus. [WWW] <http://www.uiah.fi/projects/metodi/071.htm> [viitattu 19.1.2007].
- Tilastokeskus.** [WWW] http://www.stat.fi/til/vaenn/2004/vaenn_2004_2004-09-20_kar_002.html [viitattu 12.4.2006].
- VROM international.** [WWW] <http://international.vrom.nl/pagina.html?id=5450> [viitattu 12.4.2006].
- VROM international.** [WWW] <http://international.vrom.nl/pagina.html?id=7337> [viitattu 18.4.2006].
- VROM international.** [WWW] <http://international.vrom.nl/pagina.html?id=7345> [viitattu 18.4.2006].
- Viherympäristö.** SAFA-palkinto Oulun kaupungin rakennusvalvontavirastolle. [WWW] http://www.viherymparisto.fi/Lehti/Sivu/uutinen_safa_jatko [viitattu 17.1.2007].
- Wateringse Veld.** [WWW] <http://www.wateringseveld.nl> [viitattu 22.2.2006, 5.12.2006].
- Ympäristöministeriön kalvosarja uudesta maankäyttö- ja rakennuslaista.** [WWW] <http://www.ymparisto.fi/download.asp?contentid=12143&lan=fi> [viitattu 21.12.2006].

Haastattelut

- Directeur René Baron.** 4.7.2006. Gemeente Den Haag, Ontwikkelingscombinatie Wateringse Veld.
- Planner Esther Brouns.** 4.7.2006. Triode, Ontwikkelingscombinatie Wateringse Veld.
- Kaavoitusarkkitehti Leena Kallioniemi.** 6.9.2006. Oulun kaupunki, tekninen keskus, asemakaavoitus.
- Asemakaavapäällikkö Matti Karhula.** 8.12.2006. Oulun kaupunki, tekninen keskus, asemakaavoitus.
- Projektiarkkitehti Jere Klami.** 12.10.2006. Oulun kaupunki, tekninen keskus, asemakaavoitus.
- Kaavoitusarkkitehti Timo Lajunen.** 15.8.2006. Oulun kaupunki, tekninen keskus, asemakaavoitus.
- Kaavoitusarkkitehti Antti Määttä.** 22.6.2006. Oulun kaupunki, tekninen keskus, asemakaavoitus.
- Yleiskaavapäällikkö Paula Paajanen.** 10.8.2006. Oulun kaupunki, keskushallinto, yleiskaavoitus. Paajanen on aiemmin toiminut Oulun kaupungin asemakaavoituksessa kaavoitusarkkitehtinä.
- Senior Stedenbouwer Theo J.M. Rutten.** 29.6.2006. Gemeente Den Haag, Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Directie Beleid.
- Manager Anna-Maija Scholten.** 4.7.2006, 2.10.2006, 4.10.2006. Gemeente Den Haag, Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Bureau Planning.

Architect directeur Leon Thier. 27.6.2006. Atelier PRO Architecten bv Den Haag.
Communicatie-adviseur Frank van der Woude. 4.7.2006, 2.11.2006. Gemeente Den Haag, Ontwikkelingscombinatie Wateringse Veld.

Haastatteluissa käytetty teemahaastattelurunko

1. Taustatiedot haastateltavasta

- Haastateltavan nimi
- Organisaatio
- Organisaation toiminnassa painottuva kaavataso
- Asema organisaatiossa
- Työvuodet nykyisessä tehtävässä
- Työtehtävän painopiste

2. Kohteen perustiedot

- Suunnittelutehtävä ja -alue
- Suunnittelun aikataulu, vaihe
- Suunnittelun osapuolet, hankeryhmän koostumus

3. Suunnitteluprosessi / kaavoitusvaihe

- Kenen aloitteesta prosessi on käynnistetty
- Suunnittelutavoitteiden ja -lähtökohtien määrittely/asettaminen
 - Erityisesti miten alue-/kaavasuunnittelun pohjalta on määritetty tavoitteet laadukkaasta asuinympäristöstä, miten on lähdetty tavoittelemaan
 - Lähtötietojen kerääminen (taustaselvitykset), tehokkuuden määrittely jne.

4. Suunnitteluprosessin ohjaus ja toteutus / rakennusvaiheen suunnittelun ja toteutuksen ohjaus

- Ohjaustyön osapuolet ja vuorovaikutus
 - Prosessin johtaminen
 - Osapuolten roolit ja sitoutuminen yhteisiin tavoitteisiin
 - Minkälaisia (uusia) ohjausvälineitä, -keinoja, -menetelmiä on käytetty, jotta ryhmä saatiin toimimaan yhdessä
 - Vuorovaikutus osallisten kanssa (järjestäminen, panos/vaikutus suunnitelman laatuun)
- Ohjaustyön eteneminen
 - Missä vaiheessa on aloitettu
 - Vaihtoehtoisten suunnitelmien käyttö, suunnitelmien/projektin visualisointi
- Asetettujen tavoitteiden toteutuminen
 - Muuttuivatko tavoitteet alkuperäisistä suunnittelun kuluessa
 - Miten tavoite asuinalueen laadusta on huomioitu/sisällytetty ohjausprosessiin

5. Hankesuunnittelusta

- Hankesuunnittelun hyvät ja huonot puolet
- Suunnitteluprosessin joustavuus
 - Eri osapuolten mielestä
 - Nopeuttiko valittu toimintatapa prosessia aiempiin vastaaviin hankkeisiin verrattuna
 - Toteuttajaosapuoleen liittyvät erot (ammattirakentaja/kertarakentaja)
- Yksityisen osapuolen mukana ollessa, mitä pelisääntöjä käytettiin, kuka ne määritteli
- Onko suunnittelun lopputulosta arvioitu/seurattu muuten

6. Muuta kommentoitavaa

Oulun yliopisto Arkkitehtuurin osasto Yhdyskuntasuunnittelun laboratorio
Julkaisu B 28, 2007

Elektroninen julkaisu
ISSN 0358-1187
ISBN 978-951-42-8462-5

<http://herkules.oulu.fi/isbn9789514284625/>

Oulu 2007