

TURUN KAUPPAKORKEAKOULUN JULKAISUJA

PUBLICATIONS OF THE TURKU SCHOOL OF ECONOMICS



Katri Koistinen

**VÄHITTÄISKAUPAN
SUURYKSIKÖN
SIJOITTUMISSUUNNITTELU
– Tapaustutkimus kauppakeskus
Myllyn sijoittumisesta
Raision Haunisiin**

Summary

LOCATION DECISION OF
A LARGE-SCALE RETAIL UNIT
– A case study on the planning and
decision-making process preceding
the location of the Mylly shopping
centre in Hauninen, Raisio

Copyright © Katri Koistinen & Turku School of Economics

ISBN 951-564-368-6 (nid.) 951-564- 369-4 (PDF)

ISSN 0357-4652 (nid.) 1459-4870 (PDF)

UDK 658.21

658.87

65.012.2

711

911.375.7

Esa Print Tampere, Tampere 2006

ESIPUHE

Työpaikallani Kuluttajatutkimuskeskuksessa on vuosien varrella syntynyt useita väitöskirjoja. Tällaisessa jatko-opintomyönteisessä työkuultuurissa, jossa olen voinut läheltä nähdä monen kollegan väitöskirjan luomisprosessin, on ollut hyvä suunnitella myös omia jatko-opintoja. Kiitän Kuluttajatutkimuskeskusta sen tarjoamasta hienosta mahdollisuudesta tehdä tutkimusta toiveideni mukaisesta ja tärkeäksi kokemastani aihepiiristä, vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumissuunnittelusta. Se, millaisen suunnittelun ja päätöksenteon seurauksena suuryksiköt sijoittuvat ympäristöömme, vaikuttaa viimekädessä merkittävästi meidän jokaisen enemmän tai vähemmän kuluttavan kuluttajan elämään. Erityisesti haluan kiittää Kuluttajatutkimuskeskuksen johtajaa Eila Kilpiötä tuesta, luottamuksesta ja joustavuudesta, mitä ilman tämä aineistoltaan mittava hanke ei olisi toteutunut. Tutkimusjohtaja Raija Järviselle esitän sydämellisen kiitoksen rakentavista kysymyksistä ja kommentteista, jotka ovat auttaneet minua kiteyttämään ja kirkastamaan väitöskirjani käsikirjoitusta, sekä korvaamattomasta tuesta ja kannustuksesta, jonka avulla olen löytänyt itsestäni puhtia vielä työn viime metreillä. Tutkimuspäällikkö Johanna Leskistä kiitän lämpimästi viisaista ohjeista, jotka ovat auttaneet selkeyttämään omaa ajattelua ja toimintaa prosessin aikana. Suuren kiitoksen esitän erikoistutkija Ville Aalto-Setälälle saamastani avusta ja asiantuntemuksesta kirjoittaessani Suomen talouskehitystä käsittelevää lukua. Lisäksi esitän lämpimät kiitokset haastatteluiden litteroinnista sihteereille Arja Luodolle, Eija Niiraselle, Taina Pohjoisaholle, Tuula Salolle ja Mirja Virmakarille. Taina Pohjoisaho kiitän myös kuvien ja taulukoiden viimeistelystä. Informaatikko Terttu Sarpiolaa kiitän taitavasta tiedonhausta ja kaikesta asiantuntemuksesta informaation ihmeellisessä maailmassa. Lisäksi kiitän kaikkia muita työtovereita Kuluttajatutkimuskeskuksessa, jotka ovat edesauttaneet tutkimukseni tekoa.

Osallistuin vuosina 1999–2000 Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskuksessa ”Pätevyyttä suunnitteluun 2001” -nimiselle kurssille. Kurssi oli avartava ja elämyksellinen tarjoten hyödyllistä ja ajankohtaista tietoa yhdyskuntasuunnittelun käytännöllisistä ja teoreettisista keskusteluista. Professori Hilka Lehtosen jatko-opintoihin rohkaisevat puheet kurssin aikana ja kurssin tarjoama tarvittava irtiotto arkisista työtehtävistä helpottivat väitöskirjan tutkimussuunnitelman ideoinnin aloittamista. Samaan aikaan käymäni kannustavat keskustelut talousmaantieteen professorin Heli Marjasen kanssa johtivat minut talousmaantieteen jatko-opiskelijaksi Turun kauppar korkeakou-

luun. Heli Marjasen ansiosta osasin jatko-opintoja aloittaessani hakeutua kursseille, joista oli erityistä hyötyä omaan väitöskirjatutkimukseen. Esitän lämpimän kiitoksen Heli Marjaselle asiantuntemuksesta, jonka siivittämänä olen akateemisen retkeni voinut tehdä. Erityisesti kiitän häntä peräänantamatomasta ohjauksesta tieteellisessä ilmaisutavassa ja kielen viimeistelyssä.

Väitöskirjatutkimukseni metodologisen muotoilun kannalta merkittäväksi muodostui kauppatieteiden jatkokoulutusohjelman (KATAJA) syksyllä 2000 järjestämä tapaustutkimuskurssi ja siellä käydyt vilkkaat keskustelut. Kurssin vetäjää, professori Päivi Erikssonia kiitän korvaamattomasta avusta väitöskirjatyöni alkumetreillä. Päivi Erikssonin innostavassa ja selkeässä ohjauksessa löysin menetelmien ja mahdollisuuksien viidakosta oman polkuni, jota saatoin turvallisesti mielin lähteä kulkemaan. Laajan aineiston keruu- ja analyysivaiheessa olen saanut asiantuntevaa ja omaa ajattelua kehittävästä ohjauksesta professori Anne Kovalaiselta, josta häntä lämpimästi kiitän. Samoin kiitän Anne Kovalaista tutkimuksen rakennetta selkeyttäneistä kommentteista työn aikana. Mieleenpainuneesta laadullisen tutkimuksen kurssista kiitän professori Juha Panulaa. KTT Päivi Voimaa kiitän asiantuntemuksesta ja avusta perehtyessäni tutkimuksiin, joissa määritellään kriittisiä hetkiä.

Tutkimuksen yksi työläimmistä vaiheista oli sanomalehtiartikkelien keruu. Suuren kiitoksen esitän LuK Jaana Yli-Paunulle, joka huolellisesti asiaan paneutuen osallistui keruuprosessiin. Samalla haluan kiittää Turun yliopiston ja Åbo Akademin kirjastoja mikrofilmien lukulaitteiden joustavasta ja pitkäaikaisesta käyttömahdollisuudesta. Lämmin kiitos myös Rannikkoseutu-lehdelle ja erityisesti sen päätoimittajalle Juha Haapakoskelle lehden arkiston ja kopio-koneen vapaasta käytöstä sekä taustahaastattelusta.

Työn onnistumisen kannalta alkuperäisen suunnitelman mukaan on ollut keskeistä, että kaikki haastatelluiksi pyydyt henkilöt suostuivat haastatteluun. Haastatteluista muodostui eittämättä tutkimusprosessin antoisimpia tilaisuuksia. Esitän suuren kiitoksen jokaiselle haastatellulle myötämielisyydestä tutkimushanketta kohtaan. Lisäksi kiitän kaikista työn viimeistelyvaiheessa saamista täsmäntävistä kommentteista.

Emeritusprofessori Jaakko Savirantaa kiitän taustahaastattelusta ja pitkään kokemukseen perustuvista rakentavista puheenvuoroista talousmaantieteen jatko-opiskelijoiden seminaareissa. Kaikkia kanssani jatko-opintojen parissa pakertaneita kiitän lämpimästi keskusteluista, kommentoinnista, tuesta ja motivoinnista tutkimuksen teon usein yksinäisellä ja välillä kivikkoisella polulla. Erityisesti haluan kiittää FM Tiina Vesalaa, FM Juha Palinia ja DI Patrik Skogsteria, jotka ovat työtäni sen eri vaiheissa lukeneet ja kommentoineet. Tiina Vesalaa kiitän lisäksi havainnollisten karttojen laadinnasta väitöskirjaani varten.

Työn esitarkastajat professori Hilkka Lehtonen ja professori Visa Heinonen ovat paneutuneet perusteellisesti tutkimukseeni. Heitä molempia kiitän lämpimästi työtä selkeyttäneistä asiantuntevista kommentista ja huomioista. Samoin kiitän heitä antoisista keskusteluista ja kannustuksesta, jonka siivittämänä väitöskirjatyö on ollut ilo saattaa loppuun.

Laaja työ on ollut teknisesti haastava hallita. Turun kauppakorkeakoulun markkinoinnin laitoksen koulutus- ja tutkimussihteerille Auli Rahkala-Toivoselle esitän sydämellisen kiitoksen asiantuntevasta ja ammattitaitoisesta työstä ja avusta koko prosessin aikana ja erityisesti väitöskirjaa taitettaessa. Kielenkääntäjä Sari Vahteraa kiitän lämpimästi asiantuntemuksesta englanninkielisen yhteenvedon laadinnassa.

Tiedän hyvin, että lukemisvaikeuksista kärsineen pienen tytön suhtautuminen koulunkäyntiin olisi aikanaan voinut muodostua varsin toisenlaiseksi ilman kannustavia ja ymmärtäviä vanhempia. Lämmin kiitokseni lapsuuden kodin antamista eväistä, äitini Tarjan erityisestä kyvystä saada ihminen luotamaan itseensä ja jo edesmenneen isäni Yrjön rohkaisevista sanoista ja kannustuksesta saattaa tehtävät määrätietoisesti ja huolellisesti loppuun saakka. Rakasta puolisoani Jussia kiitän erittäin kannustavasta ja joustavasta suhtautumisesta jatko-opintoihini. Ilman Jussin aurinkoista olemusta ja taitoa löytää työntäyteisestä arjesta juhlimisen arvoisia asioita, olisi väitöskirjaa ollut paljon ikävämpää tehdä. Ennen kaikkea kuitenkin haluan kiittää Jussia siitä kaikesta muusta, työn ulkopuolella olevasta elämästä, josta voi ammentaa voimaa tällaiseenkin projektiin.

Isovanhempani olivat näkemässä väitöskirjatyöni ensi vaiheita ja olivat ilahtuneita jatko-opinnoistani. Valitettavasti he eivät ole enää näkemässä työn lopputulosta. Omistan väitöskirjani heille ja heidän ikäpolvelleen. Heidän peräänantamattoman sitkeytensä johdosta meillä jälkipolvilla on aivan toisenlaiset mahdollisuudet kehittää ja toteuttaa itseämme kuin heillä aikanaan sodan runtelemassa Suomessa. Kiitollisena kaikesta antamastanne elämänviisaudesta.

Turussa Rauhankadun rauhassa 12.8.2006,

Katri Koistinen

SISÄLLYSLUETTELO

OSA I

TUTKIMUKSEN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET 15

| | | |
|---------|--|----|
| 1 | JOHDANTO..... | 17 |
| 1.1 | Yhdyskuntarakenteen hajautuminen ja vähittäiskaupan suuryksiköt | 17 |
| 1.2 | Tutkimuksen tarkoitus ja lähestymistapa | 20 |
| 1.3 | Suunnittelun edellytyksiä ja määritelmiä..... | 25 |
| 1.4 | Suunnittelun ja suuryksiköiden tutkimus Suomessa | 28 |
| 1.5 | Tutkimuksen rakenne ja eteneminen..... | 33 |
| 2 | TUTKIMUSSTRATEGIA, TUTKIMUSAINEISTO, AINEISTON KÄSITTELY JA ANALYYSI | 37 |
| 2.1 | Tutkimusstrategiana tapaustutkimus | 37 |
| 2.1.1 | Tapaustutkimus suunnittelusta..... | 37 |
| 2.1.2 | Tapausina kriittiset tapahtumasarjat..... | 40 |
| 2.1.3 | Kuvaileva, prosessuaalinen tapaustutkimus..... | 42 |
| 2.2 | Tutkimusaineistot, valintaperusteet ja hankinta | 43 |
| 2.2.1 | Tutkimusaineistot ja niiden valintaperusteet..... | 43 |
| 2.2.2 | Sanomalehtiartikkelien kerääminen | 47 |
| 2.2.3 | Haastatteluaineiston kerääminen | 51 |
| 2.3 | Tutkimusaineistojen analyysi..... | 53 |
| 2.3.1 | Sanomalehtiartikkelien analyysi | 53 |
| 2.3.1.1 | Artikkelien käsittely | 53 |
| 2.3.1.2 | Kuvauksen laadinta | 54 |
| 2.3.1.3 | Taitekohtien määrittely | 55 |
| 2.3.2 | Haastatteluiden analyysi ja tapausten määrittely..... | 56 |
| 2.3.2.1 | Haastateltavien kertomat tapahtumakokonaisuudet..... | 56 |
| 2.3.2.2 | Tapausten eli kriittisten tapahtumasarjojen määrittely | 58 |
| 2.3.2.3 | Tapauskuvausten laadinta ja analyysi | 61 |
| 2.4 | Tutkimuksen luotettavuus..... | 63 |
| 2.5 | Monivaiheinen tutkimusprosessi – keskeistä aineiston keruun ja analyysin vuorottelu..... | 66 |

| | | |
|---------|---|----|
| 3 | SUUNNITTELUPROSESSIA KUVAAVAT TEORIAMÄÄRITTELYN VÄLINEINÄ SUUNNITTELUN YMMÄRTÄMISEEN | 69 |
| 3.1 | Suunnitteluteorioita ja paradigmoja | 69 |
| 3.2 | Rationaalinen suunnittelu – pyrkimys kokonaisvaltaiseen suunnitteluun | 72 |
| 3.2.1 | Rationaalisen suunnittelun taustaa | 72 |
| 3.2.2 | Rationaalisen suunnittelun malli | 73 |
| 3.2.3 | Rationaalisen suunnittelun kritiikki | 74 |
| 3.3 | Inkrementalismi – pienin askelin kompromisseja etsien eteenpäin | 76 |
| 3.4 | Strateginen suunnittelu – suunnittelumalli yksityiseltä sektorilta julkisille organisaatioille | 78 |
| 3.4.1 | Strategisen suunnittelun taustaa | 78 |
| 3.4.2 | Klassinen strateginen suunnittelu – menestykseen tähtäävää laskelmoivaa toimintaa | 80 |
| 3.4.3 | Klassinen strateginen suunnittelu ja julkiset organisaatiot | 81 |
| 3.4.4 | Hankelähtöinen suunnittelu – julkisen ja yksityisen sektorin yhteistyöhankkeet suunnittelun keskiössä | 83 |
| 3.4.4.1 | Trendisuunnittelu | 83 |
| 3.4.4.2 | Herätesuunnittelu | 85 |
| 3.5 | Kommunikatiivinen suunnittelu – osallistumista ja vuorovaikutusta | 87 |
| 3.5.1 | Kommunikatiivisen suunnittelun teoriataustaa | 88 |
| 3.5.2 | Kommunikatiivisen suunnittelun luonne | 91 |
| 3.5.3 | Kommunikatiivisen suunnittelun kritiikki | 92 |
| 3.6 | Tutkimuksen teoreettinen viitekehys | 93 |

OSA II

| | |
|--|----|
| KUVAUKSET SUURYKSIKÖITYMISESTÄ JA SEN TAUSTOISTA | 99 |
|--|----|

| | | |
|-----|--|-----|
| 4 | SUURYKSIKÖITYMISEN VUOSIKYMMENET - HAJAUTUVA YHDYSKUNTARAKENNE JA SUURIA SUHDANNEVAIHTELUITA | 101 |
| 4.1 | Alue- ja yhdyskuntarakenteen muutos – keskittymistä ja hajautumista | 101 |
| 4.2 | Suomen talouden suuret suhdannevaihtelut ja niiden alueelliset vaikutukset | 103 |

| | | |
|-------|--|-----|
| 4.2.1 | Suuria suhdannevaihteluita | 103 |
| 4.2.2 | Talouskehityksen alueelliset vaikutukset..... | 105 |
| 4.3 | Vähittäiskaupan suuryksiköityminen – hypermarketteja ja kauppakeskuksia..... | 107 |
| 5 | SUURYKSIKÖIDEN SIJAINNIN OHJAUS JA RAKENNUS- LAINSÄÄDÄNNÖN UUDISTUS | 115 |
| 5.1 | Paineita rakennuslainsäädännön kokonaisuudistukseen | 115 |
| 5.2 | Suurmyymälöiden sijainnin ohjaus eräissä EU-maissa | 116 |
| 5.3 | Rakennuslain mukainen vähittäiskaupan sijainnin ohjaus Suomessa..... | 120 |
| 5.4 | Monivaiheinen rakennuslain uudistustyö ja mietintöjä kaupan sijainnin ohjauksen kehittämiseksi | 121 |
| 5.4.1 | Kauppakeskusrakentaminen huomion kohteena..... | 121 |
| 5.4.2 | Maankäytön ohjauksen uudistaminen ja YVA- menettely..... | 123 |
| 5.4.3 | Maankäyttö- ja rakennuslain valmistelu ja suurmyymälätyöryhmän mietintö | 125 |
| 5.5 | Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen kaupan suuryksiköiden sijainnin ohjaus | 131 |
| 5.6 | Maankäyttösopimukset ja kauppakeskukset | 134 |
| 5.7 | Kaupan rakennemuutos loi tarpeen suuryksiköiden sijainnin ohjaukseen..... | 137 |
| 6 | KAUPPAKESKUS MYLLYN SYNTYYN JOHTANEET TAPAHTUMAT SANOMALEHTIARTIKKELIEN VALOSSA | 141 |
| 6.1 | Monihaarainen polku Turun Länsikeskuksen rakentamisesta kauppakeskus Myllyn avajaisiin | 141 |
| 6.2 | Länsikeskuksen rakentaminen uhkaa Raision keskustaa (vv. 1985–1988) | 142 |
| 6.3 | TOK suunnittelee kauppa- ja vapaa-ajan keskusta Raision Haunisiin (vv. 1988–1993)..... | 144 |
| 6.4 | TOK toteuttaa Itäharjulle Mega-Prisman (vv. 1995–1997)..... | 149 |
| 6.5 | Ristiriitaisia näkemyksiä Raision keskustan kehittämisestä (vv. 1990–1997) | 152 |
| 6.6 | Seudullisen yhteistyön muotoja (vv. 1994–1997)..... | 156 |
| 6.7 | Turun Pitkämäki, Raision keskusta vai Hauninen? – TOK:n suuryksikkö etsii paikkaansa (vv. 1997–1998)..... | 158 |
| 6.8 | Raision keskustan hypermarket jää toteutumatta (vv. 1998–1999) | 161 |

| | | |
|--------|---|-----|
| 6.9 | Varsinais-Suomen suurin kauppakeskus Raisioon Ohikulkutien varteen (vv. 1999–2001) | 167 |
| 6.10 | Suunnittelun ja päätöksenteon taitekohtien määrittely sanomalehtiartikkelien avulla kuvatusa prosessista | 173 |
| 6.10.1 | Taitekohta I: Haunisten kauppakeskushankkeen julkitulo | 175 |
| 6.10.2 | Taitekohta II: Haunisten kauppakeskuksen mahdollistavan asemakaavan vahvistaminen | 175 |
| 6.10.3 | Taitekohta III: Raision keskustan kehittämishankkeen julkaiseminen..... | 175 |
| 6.10.4 | Taitekohta IV: Haunisten suuryksikön rakennusluvan hyväksyminen..... | 176 |
| 6.11 | Toimijoiden tavoitteet ja hankkeiden muodot muuttuivat moneen otteeseen | 177 |

OSA III

TAPAUKSET, TUTKIMUKSEN YHTEENVETO JA

| | |
|----------------------|-----|
| JOHTOPÄÄTÖKSET | 181 |
|----------------------|-----|

| | | |
|-------|--|-----|
| 7 | TAPAUKSET..... | 183 |
| 7.1 | Tapausten muotoutuminen | 183 |
| 7.2 | Tapaus 1: Haunisten liikepaikan löytyminen ja maiden hankinta | 184 |
| 7.2.1 | Konteksti: Nousukauden huumaa ja kulutuksen uudet keitaat | 185 |
| 7.2.2 | Lähiympäristö: Erilaisista lähtökohdista yhteistyöhön | 186 |
| 7.2.3 | Toiminta: Paikka kauppakeskukselle – ”...tästä se maa täytyy saada...” | 188 |
| 7.2.4 | Analyysi: Erilaiset tarpeet kohtaavat ja tukevat toisiaan – määrätietoinen toiminta alkaa..... | 191 |
| 7.3 | Tapaus 2: Toiminnan ideointia ja kaavan laadintaa – julkisen ja yksityisen tahon tiivistä yhteistyötä | 194 |
| 7.3.1 | Konteksti ja lähiympäristö: Suuria suunnitelmia ennen syvää lamaa | 194 |
| 7.3.2 | Toiminta: Tulevan liiketoiminnan ideointi – mallia maailmalta | 195 |
| 7.3.3 | Toiminta: Haunisten kaavoitusopimuksen laadinta ja asemakaavatyö | 198 |
| 7.3.4 | Analyysi: Sujuvaa yhteistyötä ja nopeaa toimintaa | 205 |

| | | |
|-------|--|-----|
| 7.4 | Tapaus 3: Rasion keskustan kehittäminen – tavoitteena toteuttaa hypermarket keskustaan | 208 |
| 7.4.1 | Konteksti: Taloudellisen nousun mukana uusia suuryksiköitä ja huomiota niiden sijoittamiseen..... | 209 |
| 7.4.2 | Lähiympäristö: Rasion keskusta, kaupungin imago-ongelma..... | 209 |
| 7.4.3 | Toiminta: Hypermarket Rasion keskustaan..... | 212 |
| 7.4.4 | Analyysi: Vaikeat lähtökohdat varjostavat keskustan kehittämistä | 220 |
| 7.5 | Tapaus 4: Seudullinen yhteistyö kauppapaikoista päätettäessä – kaakelitehtaan tontin kohtalo | 225 |
| 7.5.1 | Konteksti: Kaupan palveluverkkoselvitys – tavoitteena toimiva palveluverkko..... | 225 |
| 7.5.2 | Lähiympäristö: Itäharjun Prismän poikkeuslupa..... | 226 |
| 7.5.3 | Toiminta: Selvitystyö erilaisten näkemysten ja keskinäisen kilpailun keskellä | 227 |
| 7.5.4 | Analyysi: Kaupan palveluverkkoselvitys valmistui – yhteisymmärrystä suuryksiköiden sijoittumisesta ei syntynyt..... | 232 |
| 7.6 | Tapaus 5: Keskustan kehittämisen epäonnistuminen ja rakennuslupa kauppakeskukselle Haunisiin..... | 234 |
| 7.6.1 | Konteksti: Rakennuslain uudistus etenee suotuisasti | 235 |
| 7.6.2 | Lähiympäristö: Erimielisyyttä suuryksiköiden sijoittumisesta ja Rasion keskustaan suunnitellun hypermarketin vuokratasosta | 235 |
| 7.6.3 | Toiminta: Keskustan kehittäminen ajautuu vaikeuksiin ja kauppakeskuksen suunnittelu alkaa..... | 236 |
| 7.6.4 | Analyysi: Vuorovaikutteisuuden vaikeus ja vaikuttava päätös..... | 240 |
| 7.7 | Tapaus 6: Rasion keskustan kehittämisen uusi suunta Haunisten rakennuslupapäätöksen jälkeen..... | 242 |
| 7.7.1 | Konteksti: Uusi maankäyttö- ja rakennuslaki voimaan..... | 243 |
| 7.7.2 | Lähiympäristö: ”...siellä tehtiin joka päivä iso omakotitalo.”..... | 243 |
| 7.7.3 | Toiminta: ”... koitetaan säilyttää niin kuin semmoinen pikkukaupungin status...” | 245 |
| 7.7.4 | Analyysi: Opittiin tekemään yhteistyötä..... | 246 |
| 7.8 | Tapaukset tuovat esiin sijoittumissuunnittelun erilaiset muodot..... | 248 |

| | | |
|---------|---|-----|
| 8 | YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET | 253 |
| 8.1 | Tapaustutkimus kauppakeskus Myllyn Haunisiin sijoittumiseen johtaneesta suunnittelusta ja päätöksenteosta | 253 |
| 8.2 | Suunnittelu- ja päätöksentekoprosessi sanomalehtiartikkelien valossa | 254 |
| 8.3 | Suunnitteluprosessin kriittiset tapahtumasarjat eli tapaukset ja tapauksissa tunnistetut suunnittelutyylit..... | 256 |
| 8.4 | Johtopäätökset | 262 |
| 8.4.1 | Monivuotisen suunnitteluprosessin tulkintaan tarvitaan useita teorioita..... | 262 |
| 8.4.2 | Aineistolähtöinen tapaustutkimus sopii suunnitteluprosessin tutkimiseen | 262 |
| 8.4.3 | Ainutlaatuinen suunnitteluprosessi, opettavaiset tapaukset..... | 263 |
| 8.4.4 | Kontekstilla keskeinen merkitys suunnittelua tehtäessä ja tutkittaessa..... | 264 |
| 8.4.5 | Viitteitä paradigman muutoksesta..... | 265 |
| 8.4.6 | Hankelähtöinen suunnittelu suunnittelujärjestelmän haaste..... | 266 |
| 8.5 | Jatkotutkimusehdotukset..... | 269 |
| 8.6 | Lopuksi..... | 270 |
| 9 | SUMMARY | 273 |
| | LÄHDELUETTELO..... | 279 |
| Liite 1 | Sanomalehtiartikkelien keruuprosessi..... | 303 |
| Liite 2 | Haastatteluiden suorittaminen, nauhojen käsittely ja haastatte- luaineiston käyttöön liittyvät eettiset periaatteet | 305 |
| Liite 3 | Näytteet Turun Sanomien, Rannikkoseudun ja Åbo Underrät- telserin artikkelien perusteella laadituista muistiinpanoista | 310 |
| Liite 4 | Haastateltujen kertomat tapahtumakokonaisuudet | 316 |
| Liite 5 | Ympäristöministeriön kauppakeskustyöryhmän mietinnön esityslista | 319 |
| Liite 6 | Taitekohtien kontekstikuvaukset..... | 321 |

TAULUKKOLUETTELO

| | | |
|-------------|---|-----|
| Taulukko 1 | Suunnittelututkimuksen luonteen ja kohteen määrittely | 24 |
| Taulukko 2 | Haastatteluiden teemarunko. | 56 |
| Taulukko 3 | Suunnittelun lähtökohdat ja käytäntö sekä suunnittelijan rooli suunnitteluprosessia kuvaavien teorioiden perusteella. | 96 |
| Taulukko 4 | Päivittäistavaramyymälöiden, hypermarkettien ja kauppakeskusten lukumäärä vuosina 1970–2004. | 111 |
| Taulukko 5 | Suomen 10 eniten myyvää kauppakeskusta vuonna 2004. | 112 |
| Taulukko 6 | Päivittäistavara-kaupan markkinaosuudet vuonna 2004 | 112 |
| Taulukko 7 | Tietoja kauppakeskus Myllystä. | 172 |
| Taulukko 8 | Suunnittelun ja päätöksenteon taitekohdat. | 174 |
| Taulukko 9 | Toimijatahojen tavoitteet suunnitteluprosessin eri vaiheissa sanomalehtiartikkelien mukaan. | 178 |
| Taulukko 10 | Sanomalehtiartikkeleissa kerrottuja tietoja Raision Haunisten ja keskustan sekä Turun Pitkämäen suuryksikköhankeista vuosilta 1989–2001. | 179 |
| Taulukko 11 | Tapauksissa tunnistetut suunnittelutyylit. | 261 |

KUVIOLUETTELO

| | | |
|----------|---|-----|
| Kuvio 1 | Tutkimusalue vuonna 2003. | 23 |
| Kuvio 2 | Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumis-suunnittelun tutkimus tutkimuksen kentällä. | 33 |
| Kuvio 3 | Tutkimuksen osat ja luvut. | 34 |
| Kuvio 4 | Tutkimuksen empiirisen osan eteneminen. | 40 |
| Kuvio 5 | Tutkimusta varten kerätyt sanomalehtiartikkelit. | 50 |
| Kuvio 6 | Tapausten muodostuminen haastateltavien kertomuk-sista laadittujen tapahtumakokonaisuuksien perusteella. | 60 |
| Kuvio 7 | Periaatteellinen kuva tutkimuksen rakenteesta. | 67 |
| Kuvio 8 | Tutkimuksen teoreettinen viitekehys. | 94 |
| Kuvio 9 | Sanomalehtiartikkeleihin perustuvan kuvauksen osien ajallinen ja alueellinen kattavuus. | 142 |
| Kuvio 10 | Ostovoiman jakaantuminen tutkimusalueella vuonna 1999. | 190 |
| Kuvio 11 | Raision keskusta ja Hauninen vuonna 2003. | 205 |

"Ihmisillä näyttää olevan kiihkeämpi halu keksiä jokin selitys asialle kuin ottaa selvää itse asiasta."

Michel de Montaigne (1533-1592)

OSA I

TUTKIMUKSEN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Tutkimuksen osassa I esitetään tutkimuksen lähtökohdat, tavoitteet ja teoreettinen viitekehys. Osa koostuu kolmesta luvusta. Luvussa 1 johdatetaan tutkittavaan aihepiiriin, selvitetään tutkimuksen tarkoitus ja lähestymistapa sekä kerrotaan suunnittelun ja suuryksiköiden tutkimuksesta Suomessa. Luvussa 2 selviää, miten tutkimus on käytännössä toteutettu. Luvussa saadaan vastaukset siihen, millainen on työn tutkimusstrategia, millaisia aineistoja työssä on käytetty ja miten niitä on analysoitu. Lisäksi luvussa 2 pohditaan tutkimuksen luotettavuutta. Luvussa 3 kerrotaan suunnitteluprosessia kuvaavista teorioista, joiden avulla muodostetaan tutkimukselle teoreettinen viitekehys.

1 JOHDANTO

1.1 Yhdyskuntarakenteen hajautuminen ja vähittäiskaupan suuryksiköt

Vähittäiskauppa on keskeinen osa yhdyskuntarakennetta. Länsimaiselle yhdyskuntarakenteelle ominainen desentralisaatio eli väestön, työpaikkojen ja eri toimintojen hajautuminen keskustan ulkopuolelle on havaittavissa vähittäiskaupan sijoittumisessa (esim. Guy 1994, 21, 128–129; Guy 1998, 956–966; Dawson J.A. 1980, 136–137). Perinteisen liikekeskustan ulkopuolelle on syntynyt ja syntyy uusia kauppapaikkoja. Erityisesti keskustan ulkopuolelle ovat hakeutuneet kaupan suuryksiköt. Vähittäiskaupan¹ suuryksiköinä pidetään tavarataloja, hypermarketteja, suuria supermarketteja ja kauppakeskuksi-². Suuryksiköiksi luetaan myös suuret erikoistavaraliikkeet, joita tyypillisesti ovat paljon tilaa vievän tavaran myymälät, kuten huonekalu- ja rautakaupat. (Kaupan suuryksiköiden vaikutusten selvittäminen ja arviointi 2001; Kauppa 2005 – Kauppa yhdyskuntasuunnittelussa 2000.)

Kaupan desentralisaatioon on monia syitä. Suuryksiköitymällä kauppa pyrkii tehostamaan toimintaansa ja parantamaan kilpailukykyään. Kuluttajille yritetään tarjota monipuoliset valikoimat edullisin hinnoin. Koska keskustoista on vaikea löytää suuria liiketiloja ja pysäköintiongelmat vähentävät keskustojen houkuttelevuutta, kauppa etsii uusia sijoittumispaikkoja keskustojen ulkopuolelta. Kun samaan aikaan kulutuskysyntä hajautuu, ihmiset liikkuvat aiempaa enemmän ja auton käyttömahdollisuus on yhä useammalla, ostosmatkat suuntautuvat usein keskustojen ulkopuolisiin suuryksiköihin. (esim. Aalto-Setälä 1999; Kauppa 2005 – Kauppa yhdyskuntasuunnittelussa 2000; Ritakallio & Vuorenhela 1998; Santasalo & Kontio 1998.)

¹ Kauppa jakaantuu perinteisesti tukku- ja vähittäiskauppaan. Vähittäiskauppa on jaettavissa päivittäistavarakauppaan, tavaratalokauppaan ja erilaisten erikoistavaroiden kauppaan. Sijainnin mukaan vähittäiskaupat jaetaan lähikaupoiksi, keskustakaupoiksi ja liikenteellisin perustein sijoituneiksi kaupoiksi. (esim. Kotisalo 2000a, 9.)

² Tavaratalot (myyntipinta-ala vähintään 2500 m²) ovat monessa kerroksessa toimivia keskustasijaintiin perustuvia myymälöitä. Hypermarkettien (myyntipinta-ala vähintään 2500 m², alle puolet pinta-alasta elintarvikkeille) yhteydessä on yleensä runsaasti paikoitustilaa. Hypermarketit eroavat tavarataloista lähinnä toimitilojen tyypin ja sijainnin osalta. Suurten supermarkettien myyntipinta-alasta (vähintään 1000 m²) elintarvikkeille on varattu vähintään puolet. Kauppakeskukset (kerrosala vähintään 5000 m²) muodostuvat useista vähittäiskaupan eri toimialojen myymälöistä sekä muista palvelualueiden yritysistä, joiden myymälätilat avautuvat yhteisiin sisätiloihin. Kauppakeskuksessa voi toimia yksi tai useampia muita suurmyymälätyyppejä, mutta minkään yksittäisen myymälän pinta-ala ei ylitä puolta keskuksen kokonaispinta-alasta. (Kaupan suuryksiköiden vaikutusten selvittäminen ja arviointi 2001, 20–21.)

Keskeisiä syitä kaupan hajautumiseen ovat myös maan saatavuus ja hinta sekä erilaiset institutionaaliset tekijät. Yleisesti maan saatavuus on parempaa keskustojen ulkopuolella ja hinta on myös edullisempi. Institutionaaliset tekijät, kuten kaavoitus, suunnittelu ja mahdollisuus ulkoistaa osa liiketoiminnalle kuuluvista kustannuksista julkisen sektorin kustannuksiksi ovat myös vaikuttamassa uusien keskustan ulkopuolisten sijoittumispaikkojen syntyyn (Pietala 2003, 30).

Kaupan desentralisaatiolla on myös haitalliseksi koettuja vaikutuksia. Kaupunkien ulkopuolelle syntyneet suuryksiköt ovat vaikuttaneet osaltaan kaupan lähipalveluverkon kehitykseen. Pienet ja keskikokoiset myymälät eivät ole pärjänneet kilpailussa ja monet ovat lopettaneet toimintansa. Tämän seurauksena asiointimatkat ovat pidentyneet ja moni on menettänyt esimerkiksi kävelymatkan etäisyydellä olevan päivittäistavaramyymälän. Myös kaupunkien keskustat ovat menettäneet asiakkaitaan kaupunkien reunoille rakennetuille suurmyymäläalueille ja tämän seurauksena monissa kaupungeissa on käynnistetty erilaisia kaupunkikeskustojen kehittämishankkeita keskustojen elävöittämiseksi. (esim. Pietala 2003.)

Edellä kuvattu kehitys ei noudata niitä ideoita ja ajatuksia, jotka yhden merkittävän suuryksikkömuodon, kauppakeskuksen, kehittäjänä ja isänä pidetty arkkitehti Victor Gruen esitti 1960-luvulla (Gruen & Smith 1960; Gruen 1965). Koska USA:ssa nopean autoistumisen myötä kehitys kulki yhä hajaantuneempaan yhdyskuntarakenteeseen, Gruen suunnitteli kauppakeskuksen palvelemaan esikaupunkialueiden kunnallisia, kulttuurisia ja sosiaalisia tarpeita. Kauppakeskuksen esikuvana Gruenilla oli antiikin Kreikan agora tai keskiaikainen tori, jotka tarjosivat mahdollisuuden sosiaaliseen kommunikaatioon. Gruenin ajatuksen mukaan kauppakeskuksen tarkoitus oli tarjota esikaupunkialueella ihmisille palveluita, jotka olivat tyypillisesti kaupunkikeskustoissa saatavilla. Kauppakeskus tuli sijoittaa asuntojen, toimistorakennusten, teattereiden ja muiden toimintojen viereen ja luoda sen avulla uusia ytimiä esikaupunkialueille. Kauppakeskuksen tarkoitus ei ollut olla vain kauppapaikka. Kauppakeskuksessa olisi elämää kauppojen aukioloaikojen ulkopuolellakin, sillä kauppakeskuksen kävelyalueilla ihmiset voisivat viettää vapaa-aikaansa, katsella näyteikkunoita, käydä ravintoloissa, tutustua näyttelyihin ja niin edelleen. Maailman ensimmäinen katettu kauppakeskus, Southdale USA:n Minneapolisissa, avattiin vuonna 1956. Sen jälkeen rakennettujen lukuisien kauppakeskusten myötä on voitu havaita, että kauppakeskuksista ei ole muodostunut täysin Gruenin luonnostelemia ytimiä yhdyskuntarakenteeseen (esim. Kowinski 1985). Merkittäviä kaupallisten palveluiden tarjoajia niistä on kuitenkin kehittynyt ja paikkoja, joissa asioinnin lisäksi vietetään yhä enemmän myös vapaa-aikaa, aivan kuten Gruenkin aikanaan hahmotteli.

Koska suuryksiköiden sijainnilla on suuria vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, kuluttajien valintoihin ja kaupan menestykseen, miltei kaikissa Länsi-Euroopan maissa on ryhdytty jollain tavoin ohjaamaan suuryksiköiden syntymistä. Suomessa suuryksiköiden sijoittumista ohjaa vuonna 2000 voimaan astunut maankäyttö- ja rakennuslaki. Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin ohjausta koskevat säännökset astuivat voimaan jo 1.3.1999. Maankäyttö- ja rakennuslakia edeltävä rakennuslaki oli peräisin vuodelta 1958 ja siihen oli tehty vuosien varrella lukuisia osauudistuksia. Uuden lain mukaan kuntien itsenäinen päätösvalta kaavoituksessa kasvoi ja mahdollisuus vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin ohjaukseen tehostui. Lisäksi yksi uuden lain keskeinen tavoite on maankäytön suunnitteluprosessin kehittäminen entistä vuorovaikutteisemmaksi.

Kun vanha laki aikanaan laadittiin, suunnittelu ymmärrettiin lähinnä fyysisenä muodonantona, joka konkretisoitui kaavoina ja rakennussuunnitelmina. Uusia taloja, teitä ja kokonaisia alueita rakennettiin nopeaan tahtiin, ensin sodan aiheuttamien vaurioiden korjaamiseksi ja siirtolaisten asuttamiseksi, ja myöhemmin muun muassa maaltamuuton vuoksi. Palvelut, kuten päivittäistavarakaupat, sijoituivat tiiviin yhdyskuntarakenteen sisälle. Myymälät olivat pienikokoisia, myymäläverkko tiheä ja sijoittumisesta päätti lähinnä kauppa yhteistyössä kiinteistönomistajan kanssa olemassa olleiden kaavojen puitteissa.

2000-luvun alkuun tultaessa yhteiskunta on muuttunut monella tapaa. Kulutuskäyttäytyminen on muuttunut muun muassa autoistumisen, kylmäsäilytystilojen kehittymisen ja naisten työssäkäynnin lisääntyttyä (esim. Forsberg 1998, 189–191). Suunnittelu ja rakentaminen kohdistuvat entistä enemmän olemassa olevien yhdyskuntien korjaus- ja täydennysrakentamiseen, vaikka edelleen, etenkin kasvavilla kaupunkiseuduilla, rakennetaan keskustojen ulkopuolelle myös uusia alueita, kuten erilaisia kaupan suuryksiköiden keskittymiä ja pientalovaltaisia asuma-alueita. Odotukset suunnittelua kohtaan ovat muuttuneet. Fyysisen muodonannon ohella suunnitelmien sosiaaliin ja toiminnallisiin vaikutuksiin on ryhdytty kiinnittämään entistä enemmän huomiota. Lisäksi itse suunnitteluprosessilta odotetaan aiempaa suurempaa avoimuutta ja vuorovaikutteisuutta, sillä kommunikatiivinen suunnittelu on laajentanut käsitystä suunnittelun osapuolista ja suunnittelussa tarvittavasta tiedosta (esim. Forester 1999; Healey 1997a). Kun kuntien talous on viime vuosikymmeninä heikentynyt, suunnittelun toivotaan kaiken muun ohella tuottavan kunnalle myös erilaisia taloudellisia hyötyjä. Kunnat ovatkin enenevässä määrin etsineet uusia yhteistyömuotoja suunnittelukysymyksissä yksityisen sektorin kanssa ja erilaiset hankelähtöiset suunnittelumuodot ovat yleistyneet (esim. Mäntysalo 1999).

Käsillä oleva tutkimus kertoo vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumiseen liittyvästä suunnittelusta ja päätöksenteosta. Tähän suunnitteluun ja päätöksentekoon kohdistuu edellä esitettyjä haasteita ja sen tuloksena syntyvällä suuryksikön sijoituspäätöksellä on vaikutusta niin yhdyskuntarakenteeseen, kaupan palveluiden saatavuuteen kuin kaupan kilpailutilanteeseenkin. Koska suuryksiköiden sijoittumissuunnittelulla on kauaskantoinen merkitys, on arvokasta ymmärtää tämän toiminnan monimuotoisuutta.

1.2 Tutkimuksen tarkoitus ja lähestymistapa

”Kannattaako tuota nyt tutkia, kyllähän se tiedetään miksi se Mylly sinne tuli.” Näin on moni lausautunut kuullessaan tästä tutkimushankkeesta. Kun syitä Varsinais-Suomen suurimman kauppakeskuksen, Myllyn, sijoittumiseen Raision Haunisiin on tarkemmin tiedusteltu, niin erilaisia selityksiä on ollut miltei yhtä monta kuin vastaajia. Selityksissä on viitattu sekä vähittäiskaupan yleiseen kehitykseen että seudullisen ja paikallisen tason tapahtumiin.

Tämän tutkimuksen tarkoituksena on kuvata ja analysoida vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumiseen liittyvää suunnittelua ja päätöksentekoa sekä tähän työhön liittyvää käytännön toimintaa. Tutkimuskohteena tutkimuksessa on monivaiheinen suunnittelu- ja päätöksentekoprosessi ja vaiheet, jotka johtivat kauppakeskus Myllyn sijoittumiseen Raision Haunisiin.

Tutkimuksessa haetaan vastausta *tutkimuskysymykseen*:

Miten vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumissuunnittelu etenee ja millaisia kriittisiä tapahtumasarjoja eli tapauksia siihen kytkeytyy?

Sijoittumissuunnittelulla tarkoitetaan tutkimuksessa suunnittelua ja päätöksentekoa ja tähän liittyvää käytännön toimintaa, jota suuryksikköhanke kannalta keskeiset tahot yhdessä tekevät suuryksikölle sijoituspaikkaa etsittäessä. Työn tuloksena suuryksikkö sijoittuu johonkin paikkaan, kuten tässä tapauksessa kauppakeskus Mylly Raision Haunisiin³. On myös mahdollista, että työ ei johda sijoittumispäätökseen. (vrt. Summa 1989, 3⁴).

Sijoittumispäätökseen vaikuttavat useiden eri toimijoiden työ ja päätökset. Tämän vuoksi tutkimuksessa keskeisellä sijalla ovat ihmiset, jotka toimivat tietyn lopputuleman aikaansaamiseksi. Tutkimuksessa ollaan kiinnostuneita hankkeen kannalta keskeisten tahojen yhdessä tekemästä suunnittelusta ja päätöksenteosta ja tähän työhön liittyvästä käytännön toiminnasta. Minkään

³ Termit ”sijoittumissuunnittelu” sekä ”suunnittelu- ja päätöksenteko” vastaavat tässä tutkimuksessa toisiaan.

⁴ Hilka Summa (1989, 3) väitöskirjassaan tarkoittaa suunnittelulla käytäntöjä. Hänen tutkimuksessaan suunnittelulla ymmärretään niitä valtion keskushallinnon käytäntöjä, jotka erottaa muista käytännöistä se, että niiden tuloksena syntyy suunnitelmia.

tahon toiminta yksin ei johda suuryksikön sijoittumispäätökseen, vaan päätöstä edeltää aina useiden niin julkista kuin yksityistä sektoria edustavien eri tahojen suunnitteluyhteistyö (vrt. Forsberg 1998, 187). Eri osapuolten omassa piirissä tehtävää suunnittelua, kuten maakuntaliitoissa tehtävää maakuntasuunnittelua tai kaupan piirissä tehtävää liikepaikkasuunnittelua, tarkastellaan vain niiltä osin, mikä on välttämätöntä yhteistyössä tehtävän suunnittelun ja päätöksenteon kuvaamisen ja ymmärtämisen kannalta.

Tutkimuskysymykseen pyritään vastaamaan yksityiskohtaisempien *alaky-symysten* avulla. Tutkimuskohteena oleva suunnittelu- ja päätöksentekoprosessi on kestänyt ajallisesti pitkään ja siihen on osallistunut useita eri toimijoita.

Mitä vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumissuunnitteluprosessista on kerrottu paikallisissa ja seudullisissa sanomalehdissä ja keitä ovat keskeiset toimijat sanomalehtien mukaan?

Kriittisten tapahtumasarjojen (tarkemmin luvussa 2.1.2) kuvauksen ja analyysin avulla pyritään muodostamaan käsitys suunnittelusta ja päätöksenteosta käytännön toimintana.

Mitä ovat pitkän suunnitteluprosessin kriittiset tapahtumasarjat eli tapaukset ja miten ne muotoutuvat?

Miten kriittisissä tapahtumasarjoissa toimitaan ja millaisia kriittiset tapahtumasarjat ovat suunnitteluprosessia kuvaavien teorioiden valossa?

Tutkimuskysymys ja alakysymykset ovat tarkentuneet tutkimusprosessin aikana, mikä on tyypillistä laadulliselle tutkimukselle. Tutkimuksessa ei tarkastella puoluepolitiikkaa ja edustuksellista päätöksentekoa, vaikka suunnitteluun liittyviä päätöksiä tehdään erilaisissa edustuksellista demokratiaa edustavissa organisaatioissa, kuten kunnanvaltuustoissa ja lautakunnissa. Suunnittelua tutkittaessa puoluepolitiikan ja edustuksellisen demokratian sivuuttamista voi pitää puutteena. Tutkimusta on kuitenkin ollut välttämätöntä rajata ja rajausta tehtäessä on seuraavista syistä päädytty tällaiseen ratkaisuun:

- Tutkimuksessa on pidetty tärkeänä, että prosessi voidaan pituudestaan huolimatta kokonaisuudessaan jollakin tavoin käsitellä. Aineistovalintaa tehtäessä pohdittiin aineistojen saatavuutta ja relevanssia tutkittavan aiheen kannalta.
- Poliittisten päätöksentekijöiden haastatteluita pidettiin ongelmallisina. Tutkittava prosessi on pitkä, se on alkanut jo vuonna 1988 ja kestänyt 14 vuotta. Poliittiset toimijat ovat vaihtuneet moneen kertaan tänä aikana, samoin kuin erilaiset kannanotot. Poliittisia toimijoita, jotka ovat jossain vaiheessa oletettavasti osallistuneet jonkun yksittäisen tutkittavaan prosessiin liittyvän päätöksen tekoon, lienee useita kymmeniä ellei satoja. Ongelmaksi muodostuu muun muassa toimijoiden valinta sekä miten heidät tavoittaa ja mitä voi olettaa heidän enää muistavan yksit-

täisistä asioista, esimerkiksi jonkin esityslistan yksittäisestä kohdasta vuosien takaa.

- Tutkijalla oli ennakkokäsitys, että suunnittelussa olisi keskeisinä osapuolina yksityisiä, mahdollisesti keskenään kilpailevia tahoja. Tällaisessa tilanteessa suunnitteluun voi liittyä paljon erilaista taustatyötä, josta esimerkiksi kunnanvaltuutetulla (”rivipoliitikolla”) ei ole tietoa. Tärkeänä pidettiin siis prosessin keskeisten toimijoiden löytämistä ja heidän kokemuksiin. Prosessin keskeisiksi toimijoiksi ei tehdyn sanomalehtiartikkelien analyysin perusteella tullut yhtään luottamushenkilöä tai poliitikkoa. Joitain poliitikkoja prosessiin liittyvässä uutisoinnissa mainittiin nimeltä, mutta ei ketään siinä määrin, kuin haastatelluiksi valittuja muita toimijoita. Myöhemmin tehdyissä keskeisten toimijoiden haastattelussa ei ilmennyt, että luottamusmiehet tai poliitikot olisivat olleet keskeisiä prosessissa.

Vaikka kaupan sijoittumista ja kuluttajan ostopaikan valintaa on tutkittu (esim. Marjanen 1997a ja 1997b; Raijas 1997; Pietala 2003; ks. myös Marjanen 1998) ja erilaisia sijoittumista selittäviä malleja⁵ on esitetty, ei yksittäisen suuryksikön sijoittumiseen liittyvää suunnittelua ja päätöksentekoa sekä näihin liittyviä käytäntöjä⁶ ole aiemmin tutkittu Suomessa. Tällaista tutkimusta voi pitää tärkeänä, sillä tarkastelemalla yksityiskohtaisesti yhden suuryksikön sijoittumiseen liittyvää suunnittelua ja päätöksentekoa on mahdollista ymmärtää, minkälaiset asiat liittyvät tämänkaltaiseen hankkeeseen ja miten ne ovat vaikuttamassa lopputulokseen. On oletettavaa, että samantyyppistä käytännön toimintaa voidaan tunnistaa muissakin vertailukelpoisissa hankkeissa. Arkiset suunnittelukäytännöt ratkaisevat sen, kuinka aihetta koskevaa tieteellistä tai kokemuseräistä tietoa hyödynnetään uutta sijoittumispaikkaa suunniteltaessa ja minne suuryksikkö lopulta sijoitetaan. Tutkittavan aihepiirin moninaisuutta kuvaa hyvin se, että monella hanketta aidon kiinnostuneena seuranneella on varsin erilaisia käsityksiä sijoittumisen syistä.

Tutkimus on toteutettu tapaustutkimuksena. Aihetta tarkastellaan kahdesta näkökulmasta, jotka liittyvät tutkimuksellisesti kiinteästi toisiinsa. Ensimmäinen lähestymistapa sijoittumissuunnitteluun rakentuu kolmen tutkimusalueella ilmestyvän sanomalehden artikkelien avulla. Toisessa lähestymistavassa sijoittumissuunnittelua kuvataan siihen osallistuvien näkökulmasta. Toimintaa

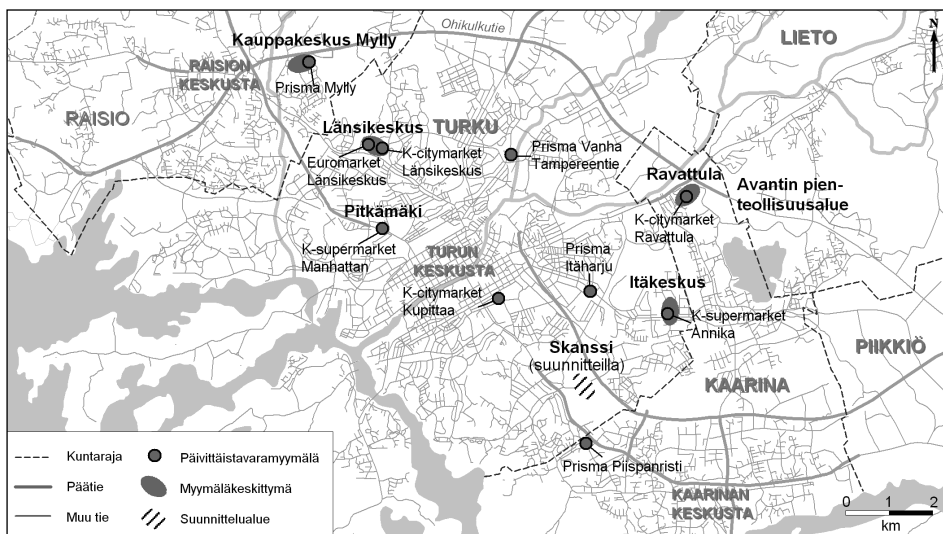
⁵ Kaupan sijoittumista kuvaavien teorioiden perustan muodostavat Harold Hotellingin (1929) teoria duopolistisesta kilpailusta, Walter Cristallerin (1933) ja August Löschin (1940) keskus- ja vaikutusalue-teoriat sekä alueiden vuorovaikutusta kuvaavat mallit, kuten gravitaatiomallit.

⁶ Käytäntö ymmärretään yleensä vakiintuneena käyttö- tai menettelytapana. Tässä tutkimuksessa suunnitteluun ja päätöksentekoon liittyvää käytännön toimintaa nimitetään käytännöksi, vaikka tutkimuksen perusteella ei voidakaan tietää, onko kuvattu toiminta yleisesti vakiintunutta vai ei. Koska toiminnalla on lainsäädännöllinen kehys, on oletettavaa, että kuvatussa toiminnassa on piirteitä, jotka voidaan tunnistaa myös muista vertailukelpoisissa hankkeista.

päästään tarkastelemaan haastattelemalla prosessiin keskeisesti osallistuneita toimijoita.

Tutkimuksessa kuvataan aluksi sanomalehtiartikkelien avulla kauppakeskus Myllyn toteutumiseen johtanut monivuotinen suunnittelu- ja päätöksentekoprosessi siten kuin se julkisuudessa uutisoitiin. Kuvauksen perusteella määritellään suunnitteluun keskeisesti osallistuneet toimijat ja valitaan ne tapahtumat, jotka ovat selvimmän ja voimakkaimmin vaikuttaneet prosessin kulkuun ja sen lopputulokseen. Näitä kutsutaan taitekohdiksi. Taitekohtien perusteella muotoillaan haastatteluiden teemat. Haastatteluaineiston perusteella määritellään edelleen suunnittelun ja päätöksenteon kriittiset tapahtumasarjat. Kriittisiä tapahtumasarjoja nimitetään tässä tutkimuksessa tapauksiksi eli caseiksi (ks. Pettigrew 1997). Suunnittelun ja päätöksenteon käytäntöjä tutkitaan siis tunnistamalla suunnittelu- ja päätöksentekoprosessin kriittiset tapahtumasarjat ja analysoimalla niitä yksityiskohtaisesti.

Tutkimuksen maantieteellinen alue muodostuu alueesta, jolla vähittäiskaupan ja erityisesti päivittäistavara-kaupan suuryksiköt sijaitsevat Turussa, Raisiossa ja Kaarinassa. Tämä alue sijoittuu Ohikulkutien varteen ja sen etelä- ja länsipuolelle. Tutkimusalueita esittävällä kartalla esitetään suuryksiköiden lisäksi myös muita tutkimuksessa mainittuja kohteita ja paikannimiä. (ks. kuvio 1.)



Aineistot: Tiestö, vesistö ja kuntarajat © Genimap Oy, Lupa L6692/06.
Päivittäistavaramyymälät © A.C.Nielsen Finland Oy.

Kuvio 1 Tutkimusalue vuonna 2003.

Suunnittelun tutkimus voi kohdistua suunnittelun kohteeseen tai suunnitteluprosessiin. Tämä tutkimus kohdistuu suunnitteluprosessiin. Vastaavasti suunnittelua koskevat teoriat eli suunnitteluteoriat voidaan jakaa kahteen ryhmään, sisältöteorioihin eli suunniteltavia ilmiöitä koskeviin teorioihin (engl. theory in planning, substantive planning theories) ja menettelytapateorioihin eli teorioihin suunnitteluprosessista (engl. theory of planning, procedural planning theories) (Faludi 1976, 3–8). Tälle tutkimukselle ja tapausten ymmärtämiseksi antavat kehyksen menettelytapateoriat. Kun sisältöteoriat selittävät suunnittelun kohdejärjestelmien rakennetta⁷ ja toimintaa, niin menettelytapateoriat kohdistuvat itse suunnitteluun, sen metodeihin, käytäntöihin, organisaatioihin ja hallintaan. Menettelytapateoriat kuvaavat siis suunnitteluprosessia tai tarjoavat normatiivisia ohjeita siitä, millainen prosessin tulisi olla. (esim. Hautamäki 1991, 5; Mäntysalo 2000, 17–18; Vartola 1985, 4.)

Mäntysalo (2000, 15–18) on esittänyt nelikentän, jonka avulla voi havainnollisesti jäsentää suunnitteluun kohdistuvaa tutkimusta. Esitetyllä nelikentällä tämä tutkimus sijoittuu siten, että tutkimuksen kohteena on suunnitteluprosessi ja erityisesti sen tietyt osat, ja tutkimus on luonteeltaan kuvaileva. Tutkimus asettuu siis nelikentän tummanharmaalle alueelle. Tutkimustulosten perusteella pyritään myös esittämään normatiivisia väitteitä, joten tutkimus sijoittuu osittain myös vaaleanharmaalle alueelle. (ks. taulukko 1.)

Taulukko 1 Suunnittelututkimuksen luonteen ja kohteen määrittely (vrt. Mäntysalo 2000, 18).

| Tutkimuksen luonne | Kohde ”Mitä?” | Prosessi ”Kuinka?” |
|---|---|---|
| Kuvaileva ”Millainen x on?” | Millainen rakennettu ympäristö on? | Miten suuryksiköiden sijoittumissuunnittelua tehdään? |
| Normatiivinen ”Millainen x:n pitäisi olla?” | Millainen rakennetun ympäristön pitäisi olla? | Miten suuryksiköiden sijoittumissuunnittelua pitäisi tehdä? |

Kun suunnitteluun on sisäänrakennettu ajatus tarpeesta kehittää olemassa olevia olosuhteita, niin myös suunnittelun tutkimus on usein luonteeltaan

⁷ Esimerkiksi maankäytönsuunnittelussa sisältöteoriat kuvaavat minkälaisia ongelmia tai tapahtumia liittyy suunniteltavaan ympäristöön. Samoin ne voivat antaa selkeitä normatiivisia ohjeita siitä, minkälainen rakennetun ympäristön pitäisi olla.

normatiivista⁸. Esitettäessä normatiivisuonteisia väitteitä on kuitenkin ensin kuvattava olemassa oleva tilanne eli on nojaututtava kuvailevaan tutkimukseen. Suunnistajankin on tiedettävä missä on ennen kuin voi ottaa uusia vaihtoehtoisia suuntia. Tähän asetelmaan liittyy kuitenkin ongelmallinen kysymys: voidaanko siitä, miten asiat ovat, päätellä sitä, miten asioiden pitäisi olla? David Hume (1711–1776) pohti pitämisen (ought) käsitteen suhdetta olemisen (is) käsitteeseen. Humen esittämää ideaa kutsutaan Humen giljoitiiniksi. Sen mukaan yksin tosiasioiden kuvauksista ei voida loogisesti johtaa arvo- ja pitämistäväitettä. Humen mukaan sellaisesta premissijoukosta, joka sisältää vain tosiasioita, ei voida loogisesti johtaa arvoja. Ajatuksena on, että sellainen päättely olisi mahdollista vain, jos tosiasiat jo sisältäisivät arvosioita. Niin ei kuitenkaan ole, sillä tosiasiat ovat mitä ovat ja arvot ovat jotain muuta. (Airaksinen 1987, 29, 35.) Ongelmasta huolimatta tutkimusta jatketaan suunnittelulla tavalla, sillä kuten Airaksinen (1987, 35) on todennut, käytännön ongelmien kannalta arvojen ja faktojen ero on merkitykseltään vähäinen.

1.3 Suunnittelun edellytyksiä ja määritelmiä

Suunnittelu kuuluu länsimaisen kulttuurin maailmankuvaan, johon sisältyy tulevaisuuskäsite toisin kuin esimerkiksi perinteiseen afrikkalaiseen tai kiinalaiseen kulttuuriin (Hautamäki 1991, 3). Länsimaiselle kulttuurille on ominaista, että tulevaa aikaa suunnitellaan monin tavoin. Suunnitelmia tehdään niin vapaa- kuin työajalle tavoiteltaessa erilaisia asioita ja valmistauduttaessa tulevaisuuteen.

Suunnitteluajattelun juuret juontavat valistuksen aikaan ja teolliseen vallankumoukseen. Erilaisten yhteiskunnallisten ongelmien, kuten sosiaalisen eriarvoisuuden, ympäristön saastumisen ja markkinoiden voimakkaiden vaihteluiden ilmetessä heräsi aito tarve jotenkin hallita näitä ongelmia. Ratkaisuksi syntyi suunnittelu, jonka avulla ajateltiin pystyttävän hallitsemaan tulevaisuutta. Perustan suunnittelulle antoi tieteellinen tieto ja instrumentaalinen rationaalinen toimintatapa. Tieteellisen tiedon katsottiin antavan objektiivisen perustan ongelmien havaitsemiseen ja tulevaisuuden mahdollisuuksien määrittelemiseen. Instrumentaalisen rationaalisuuden avulla huomio kohdistettiin keinoihin eli miten tehdä asioita ja päämääriin eli mitä voidaan saavuttaa loogisesti ja systemaattisesti toimien. (esim. Healey 1997a, 7–10.)

⁸ Valtaosassa suunnittelun teorioista normatiivisena tavoitteena on suunnittelun rationaalisuuden kehittäminen. Vuorovaikutteisen suunnittelun tutkimuksessa normatiivisena tavoitteena on usein suunnittelun emansipaatio (Mäntysalo 2000, 15–17). Emansipaatio tarkoittaa vapauttamista alistaisesta asemasta, itsenäistämistä.

Suunnittelu edellyttää, että tulevaisuuteen suhtaudutaan tavoitteellisesti eikä siihen haluta ajautua ellei niin ole nimenomaan suunniteltu. Suunnitteluun liittyy oleellisesti ainakin jonkinlainen vapaus valita erilaisten vaihtoehtojen välillä. Jos ollaan tilanteessa X, voidaan valita vähintään vaihtoehtojen A ja B välillä. Suunnittelu ei ole vain sarja peräkkäisiä toimenpiteitä eikä suunnittelua tarvita, mikäli jo etukäteen tiedetään, mitä aiotaan tehdä jonkin ongelman ratkaisemiseksi. Suunnittelu edellyttää myös valtaa toteuttaa muutoksia. Suunnittelussa ei ole mieltä, jos tulevaisuuteen ei ole aidosti mahdollisuutta vaikuttaa. Kyse ei ole haaveilusta tai unelmoinnista, mutta unelmointi voi johtaa suunnitteluun ja sitä kautta toimitaan unelmien toteuttamiseksi. Lopulta suunnittelu edellyttää luovuutta, koska asenteella ”näin on aina tehty” ei voida synnyttää mitään uutta, mitä suunnittelu juuri vaatisi. (Hautamäki 1991, 5; Lapintie 2001b; ks. myös Haveri 1995, 31–34.)

Jos suunnittelu on todellisuuden hallintaa, voidaan kysyä, onko todellisuus hallittavissa. Ajatus todellisuuden hallinnasta juontaa juurensa valistusajan rationalismiuskoon. Rationalismi korostaa järjen merkitystä tiedonhankinnassa; todellisuus on ymmärrettävissä ja selitettävissä inhimillisen järjen avulla. Rationalismin mukaan todellisuus on järjellinen kokonaisuus. Erityisesti 1900-luvulla tekniikan nopea kehitys lisäsi ihmisten uskoa ajatukseen, että ihminen voi hallita kaikkea ympäristössään. Samalla kaiken uuden ajateltiin tuovan vain hyvää mukanaan. Ympäristöongelmien myötä muutoksiin on alettu suhtautua kriittisemmin. Muutos ei välttämättä merkitse yksinomaan hyvää. Suunnittelu voi olla myös muutoksen estämistä tai jonkin asian suojelua. (Lapintie 2001b; Saarinen 1994, 281–282.)

Suunnitteluun liittyy hyvin yleisesti monia kielteisiä mielikuvia. Suunnittelu yhdistetään totalitaaristen ja keskusjohtoisten valtioiden jäykkiin ja toimimattomiin viisivuotissuunnitelmiin ja sosialistiseen ideologiaan. Sen koetaan rajoittavan markkinoiden vapaata toimintaa. Suunnittelun katsotaan vievän liikaa aikaa ja tuottavan valtavan määrän papereita, joita kukaan ei lue. Erityisesti julkisen hallinnon suunnittelua pidetään usein hitaana ja jäykkänä, soveltumattomana nykyaikaiseen nopeasti muutuvaan yhteiskuntaan. (Haveri 1995, 23–24.)

Kritiikki heijastaa pettymystä järkiperäisen toiminnan mahdollisuuteen ja sitä ajatusta kohtaan, että kaikkea voitaisiin hallita. Usein kuultujen kriittisten kannanottojen jälkeen voisi ajatella, ettei suunnittelua enää tarvita eikä niin muodoin myöskään suunnittelun tutkimusta. Tilanne on kuitenkin juuri päinvastainen. Ilman suunnittelua ei selvitä yhä monimutkaisemmiksi muuttuvien ongelmien keskellä yhä moniarvoisemmassa maailmassa – etenkin, jos halutaan säilyttää edes jonkinlaisen rauha ja tasapaino yhteiskunnassa. Suunnittelu ei ole muusta yhteiskunnasta riippumatonta toimintaa, vaan siihen vaikuttaa ympäröivä yhteiskunta samalla kun suunnittelu osaltaan vaikuttaa

ympäröivään yhteiskuntaan (esim. MacLaran & McGuirk 2003, 65–67). Tällaisissa olosuhteissa suunnittelu, kuten myös suunnittelun tutkimus, on haastavaa ja vaativaa. Suunnittelu, suunnittelukeskustelu ja suunnitteluun kohdistuva tutkimus siis jatkuvat ja suunnittelu saa uusia muotoja ja malleja, jotka toimivat erilaisissa tilanteissa.

Suomen kielessä sana ”suunnittelu” kattaa hyvin erityyppiset suunnittelun alat. Suunnittelu voidaan ymmärtää ideaalisen yhteiskuntamuodon rakentamisena, jolloin puhutaan esimerkiksi yhdyskuntasuunnittelusta (engl. town or regional planning), kaupunkisuunnittelusta (engl. urban planning) tai maankäytönsuunnittelusta (engl. land use planning). Tällaiselle suunnittelulle on ominaista muun muassa poliittisten päätösten valmistelu, strategisten linjausten rakentaminen sekä politiikan toteuttaminen ja hallinnointi. Suunnittelu voidaan myös käsittää muodonantona (engl. design), joka kohdistuu esimerkiksi tiloihin, alueisiin (esim. engl. urban design) tai rakennuksiin (esim. engl. building design, industrial design). (Mäntysalo 2000, 19.)

Suunnittelua voidaan luonnehtia monin tavoin. Suunnittelu on varautumista tulevaisuuteen, konkreettisesti vaikkapa päätöksenteon valmistelua. Suunnittelu on todellisuuden hallintaa, vaihtoehtojen tuottamista ja tavoitteiden asettamista. Suunnittelu on myös oppimista, kommunikaatiota, sosiaalista ja poliittista organisoitumista ja vuorovaikutusta. Monet suunnittelusta esitetyt määritelmät viittaavat suunnittelun rationaaliseen luonteeseen.

Systeemiteoreetikko Chadwickin (1971, 24–25) mukaan ”suunnittelu on inhimillisen ajattelun ja tälle ajattelulle perustuvan toiminnan prosessi”. Hän katsoo, että vain osa suunnittelua on tiedettä, kuten järjestelmällistä tiedon keruuta ja loogista päättelyä. Loput on taidetta, oivallusta, keksimistä, ideointia ja luovaa tulevaisuuden tutkimusta.

Transaktiivisesta suunnittelusta kirjoittaneet Friedmann ja Hudson (1974) ovat määritelleet, että ”suunnittelu on prosessi, jossa tieto yhtyy toimintaan”. Suunnittelijoiden teoreettinen tietous ja tieteelliset menetelmät yhdistyvät suunnittelussa kansalaisten kokemusperäiseen tietoon heidän omista elinolosuhteistaan ja jokapäiväisestä elämästään (Friedmann 1973, 196–200).

Vartolan (1985) julkaisussa ”Julkisen suunnittelun ajattelutavoista ja luonteesta” esitetään seuraavanlainen määritelmä: ”Suunnittelu on halutun tulevaisuuden ja sen tehokkaiden saavuttamistapojen hahmottelua. Se on väline, jota viisaat ovat käyttäneet, mutta eivät ainoastaan viisaat. Vähemmän viisaiden suorittamana siitä usein tulee irrelevantti (turhanpäiväinen) rituaali, joka synnyttää lyhytaikaisen mielenrauhan, mutta ei kaivattua tulevaisuutta.” Määritelmässä paljastuu suunnitteluun liittyvä väärinymmärryksen riski. Suunnittelu ei ole rutiininomaista erilaisten suunnittelulomakkeiden täyttämistä, joka voi tyydyttää lähinnä ylemmän tahon informaatiotarpeita, eikä

aiemmin tehtyjen suunnitelmien ajankohtaistamista. Sen sijaan suunnittelu on luovaa, uusia vaihtoehtoja etsivää harkintaa. (Vartola 1985, 22–23.)

Suunnittelun käytäntöjä tutkinut Forester (1989, 3) katsoo, että suunnittelu on tulevien toimien ohjausta⁹. Hänen näkemyksensä mukaan ristiriitaisia tavoitteita sisältävässä eriarvoisessa maailmassa suunnittelusta on tullut päivittäinen välttämättömyys ja jatkuva eettinen haaste.

Suunnittelun voidaan ajatella olevan ihmisten toiminnan ”pelitilan” määrittelyä (Lapintie 2001b). Pelitilan määrittelystä on kyse myös vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumissuunnittelussa.

1.4 Suunnittelun ja suuryksiköiden tutkimus Suomessa

Koska tutkimusaihe on hyvin kiinteästi suomalaiseen yhteiskuntaan ja sen toimintaan liittyvä, käydään seuraavassa läpi suomalaisen suunnitteluun ja vähittäiskauppaan liittyviä akateemisia tutkimuksia lähinnä 1990- ja 2000-luvuilta. Esitys ei kata kaikkia alan kotimaisia tutkimuksia, sillä molempiin aihepiireihin liittyviä tutkimuksia on paljon¹⁰. Suunnittelun tutkimuksista on valittu lähinnä ne, joissa tutkimuksen kohteena on ollut jokin suunnitteluprosessi ja erityinen mielenkiinto on kohdistunut tutkimuksiin, joissa käsitellään Turun seudulla tapahtuneita suunnitteluprosesseja. Vähittäiskaupan tutkimuksista tuodaan esiin ne, joissa käsitellään suuryksiköitä ja niiden vaikutuksia. Tärkein valintakriteeri on kuitenkin, että kaikilla esitetyillä tutkimuksilla on ollut keskeistä vaikutusta käsillä olevan tutkimuksen ideointiin, muotoiluun tai tutkimusstrategiaan. Tutkimuksen teoreettiseen kehykseen liittyvää kotimaista ja ulkomaista suunnittelualan kirjallisuutta käsitellään erikseen luvussa 3.

Suunnittelu tutkimuskohteena

Suunnittelu on tutkimuskohteena kiinnostanut yksittäisiä tutkijoita monilla aloilla, kuten yhteiskuntatieteissä, maantieteessä ja yhdyskuntasuunnittelussa. Tutkimusta on tehty eri näkökulmista, erilaisin teoreettisin lähtökohdin, menetelmin ja toteutustavoin. Pakarisen (1990, 32) mukaan suunnittelua voidaan tarkastella kolmesta eri näkökulmasta. Tarkastelu voi kohdistua suunnittelun yhteiskunnallisen funktion määrittelyyn, se voi kohdistua suunnittelukäytäntöjen kuvaukseen ja erittelyyn tai kohteeksi voidaan ottaa suunnittelun määrittely oppialana. Käsillä olevassa tutkimuksessa suunnittelua tarkastellaan suunnittelukäytäntöjen kuvauksen kautta ja siksi erityisesti

⁹ Alkuperäinen määritelmä englanniksi: ”Planning is the guidance of future action” (Forester 1989, 3).

¹⁰ Kattavan listan kauppaan ja kuluttamiseen liittyvistä pro gradu-, lisensiaatti- ja väitöskirjatutkimuksista on esittänyt Marjanen (2004).

mielenkiinnon kohteeksi ovat nousseet suunnittelukäytäntöjä käsitelleet tutkimukset, mutta myös suunnittelun teoriaa ja kehitystä luodanneet työt.

Summa (1989, 6) on 1980-luvun lopulla todennut, että Suomessa tehty suunnittelua koskeva tutkimus ei ryhmytä miksiäkään selkeäksi suunnittelututkimuksen kokonaisuudeksi. 2000-luvun alussa voidaan kuitenkin havaita, että monet viimeaikaisista suunnittelua tavalla tai toisella käsitelleet tutkimukset liittyvät kaupunkeihin (esim. Lehtovuori 2005; Nevalainen 2004; Staffans 2004). Yhteiskunnallista kiinnostusta erityyppiseen kaupunkitutkimukseen osoittaa myös alalle viime vuosina perustetut professorit, esimerkiksi kaupunkimaantieteeseen, kaupunkisosiologiaan ja kaupunkitalouteen.

Tutkimuksen tekijän oma mielenkiinto suunnittelua ja suunnittelun tutkimusta kohtaan kasvoi suunnittelumaantieteen opintojen myötä 1990-luvun alkupuolella (Koistinen 1995). Helsingin yliopiston suunnittelumaantieteen piirissä oli kehitetty suunnittelun yleinen malli, jossa yhdistettiin käsitys suunnittelusta prosessina ja käsitys suunnittelun tavoitteellisesta sisällöstä (esim. Kosonen, Schulmann & Viitala 1988a ja 1988b; Schulman 1992). Mallin mukaan suunnittelu voidaan nähdä suunnittelujakson pituuden ja tavoitteiden konkreettisuuden mukaan jäsenyvinä vaiheina tai kommunikatiivisina kenttinä. Näitä nimitetään normatiivisen suunnittelun tai politiikan, strategisen suunnittelun ja operatiiviseksi suunnittelun vaiheiksi. Schulman (1992) on käyttänyt mallia tapaustutkimuksensa lähtökohtana tarkastellessaan Helsingin kehitystä ja kehittämistä 1900-luvulla. Tapaustutkimuksen kohteena on käsite ”Helsinki” ja sen alueelliset ulottuvuudet.

Raisio ja Turku, jotka kuuluvat tämän tutkimuksen tutkimusalueeseen, ovat olleet aiemminkin suunnittelututkimuksen kohteena. Sotaraudan (1996) strategista suunnittelua käsittelevässä tutkimuksessa tutkimuskohteena on Raision kaupunki. Tutkimuksessa kehitetään pehmeän strategian teoria suunnittelun ja strategian teorioiden pohjalta. Sotarauta käsittelee strategiaa ja suunnittelua rinnakkain. Hän viittaa strategialla lähinnä pidemmälle tulevaisuuteen suuntautuvan suunnittelun ja johtamisen toisiinsa linkittävänä ajattelutapana, jonka juuret löytyvät yksityiseltä sektorilta. Suunnittelulla Sotarauta viittaa julkisen hallinnon suunnittelun teoriataustaan. Pehmeä strategia ei perustu yksittäiseen lähestymistapaan vaan se pyrkii häivyttämään eri lähestymistapojen vastakkainasettelua (Sotarauta 1996, 322). Vaikka tutkimuksen keskeinen tarkoitus on kehittää teoriaa, työn empiirisessä osassa tehtyjä havaintoja voi pitää mielenkiintoisena nyt käsillä olevan tutkimuksen kannalta.

Jauhianen (1995) on kuvannut kaupunkisuunnittelua, kaupunkiuudistusta ja kaupunkipolitiikkaa pitkällä aikavälillä kolmessa eurooppalaisessa kaupungissa: Barcelonassa, Cardiffissa ja Turussa. Turussa tutkimuksen kohteena oli Lonttisen ja Tervatorin alueiden kehittyminen ja muuttuminen vuosien saatossa. Tutkimuksessa tulee hyvin esiin muun muassa, kuinka talouden suhdanteet

ovat vaikuttaneet suunnitteluun ja suunnitelmien toteuttamiseen. Andersson (esim. 1990) on puolestaan tarkastellut esimerkiksi Aurajoen itä- ja länsirantojen rakentamista ja kehittymistä ja löytänyt syitä toisistaan poikkeaville kehityskuluille joen eri puolilla.

Sosiologian tutkimusharjoituskurssin tuloksena syntynyt tutkimus Helsingin kaupunkisuunnittelusta (Mäenpää, Aniluoto & Villanen 2000) on lähtökohdiltaan kiinnostava, sillä tutkimuksessa kuvataan suunnittelun prosesseja siihen osallistuvien näkökulmasta, ja analysoidaan vallitsevia suunnitteluideoita ja -ihanteita. Tutkimuksen mukaan kokonaisvaltainen suunnittelu on institutionalisoitunut kaupunkisuunnitteluvirastoon, jossa se näkyy viraston puolustavassa asenteessa ja suunnittelijoiden edustamassa professionalismissa. Kaupungin johto taas edustaa inkrementalismia, joka tulee esiin käytännössä esimerkiksi Töölönlahden suunnittelussa ja rakentamisessa. Kommunikatiivinen suunnitteluihanne taas tukeutuu asukasaktiivisuuteen, joka toteutuu paikallisena toimintana ohi puoluepolitiikan ja edustuksellisen demokratian.

Eryityisesti vuorovaikutukseen ja osallistumiseen liittyvään keskusteluun ottaa osaa Staffansin (2004) tutkimus ”Vaikuttavat asukkaat – vuorovaikutus ja paikallinen tieto kaupunkisuunnittelun haasteina”. Tutkimus on toteutettu tapaustutkimuksena. Tutkimuksessa esitetään taidokkaat kuvaukset asukkaiden aktiivisesta osallistumisesta kaupunkisuunnitteluun Helsingin Lauttasaaressa ja Maunulassa. Kuvausten avulla voi hyvin ymmärtää, millaisia ongelmia vuorovaikutukseen liittyy ja millaisten haasteiden edessä suunnittelussa ollaan 2000-luvulla.

Suomalaisissa suunnittelua käsittelevissä tutkimuksissa on varsin vähän käsitelty vähittäiskauppaa, etenkin sijoittumiseen liittyviä kysymyksiä. Uraa uurtavana esityksenä voi pitää Hankosen (1994, 225–278) tutkimuksessaan ”Lähiöt ja tehokkuuden yhteiskunta” esittämää kuvausta siitä, kuinka päivittäistavarakauppa kehittyi maitokaupoista automarketeiksi muun yhdyskuntarakenteen muutoksen mukana. Kuvauksessa tuodaan mielenkiintoisella tavalla esiin henkilöitä ja yksittäisiä tapahtumia, joilla on ollut keskeistä merkitystä kaupan, erityisesti päivittäistavarakaupan, palveluiden sijoittumisen kannalta. Koska tutkimus päättyy 1970-luvulle, jää 1980-luvun lopulla alkanut varsinainen suuryksiköitymisen aikakausi tutkimuksen ulkopuolelle, mutta lähtökohtia tulevalle kehitykselle voidaan Hankosen tutkimuksesta jo löytää.

Kaupan suuryksiköt tutkimuskohteena

Akateeminen kiinnostus ja tutkimus vähittäiskauppaa kohtaan lisääntyi 1990-luvulla, minkä voi havaita muun muassa aihepiiriin liittyvästä väitöskirja-

tuotannosta¹¹. Kaupan yksikkökoon kasvun myötä suuryksiköt ja niiden moninaiset vaikutukset ovat nousseet mielenkiinnon kohteeksi tutkimuksissa (esim. Aalto-Setälä 1999; Kasso, Kasanko & Pulkkinen 1998; Koski, Lahti & Luukkanen 1995; Koski & Lahti 1997; Ritakallio & Vuorenhela 1998).

Talousmaantieteen piirissä on tehty viimeisen kymmenen vuoden aikana Suomessa kaksi vähittäiskauppaa käsittelevää väitöskirjaa (Marjanen 1997a ja Pietala 2003), jotka ovat tuoneet uutta tietoa myös suuryksiköistä. Marjanen (1997a) on tutkinut, kuinka Turun keskustan ulkopuolelle 1980-luvun lopulla rakennettu kaupan suuryksiköiden keskittymä, niin sanottu Länsikeskus, on vaikuttanut turkulaisten, raisiolaisten, naantalilaisten ja ruskolaisten kotitalouksien ostokäyttäytymiseen ja siinä tapahtuneisiin muutoksiin vuosina 1990–1995. Tutkimuksessa havaittiin, että käytännössä tilannetekijät ja ostotilanteeseen liittyvät rajoitteet vaikuttavat usein ostopaikan valintaan enemmän kuin kuluttajan mieltymykset. Keskustan ulkopuoliset hypermarketit, lähikaupat ja kaupungin keskustan liikkeet eivät ole toisensa poissulkevia vaihtoehtoja. Sen sijaan vähittäiskauppa joutuu luomaan useita rinnakkaisia toimintamalleja, jotta se voisi miellyttää mahdollisimman monia kuluttajaryhmiä ja vastata erilaisiin kulutustarpeisiin. Tutkimus osoitti, että suurin osa kuluttajista pyrkii minimoimaan ostosten tekoon käytetyn ajan ja vaivan. Kuluttajat myös käyttäytyvät rationaalisesti ja suosivat lähintä mahdollista ostopaikkaa, joka tarjoaa kuluttajaa tyydyttävän palvelukokonaisuuden. Tämä ei kuitenkaan aina ole fyysisesti kuluttajaa lähinnä sijaitseva liike.

Marjasen väitöskirjatutkimus liittyi Turun kauppakorkeakoulussa 1990-luvulla toteutettuun Länsikeskus-hankkeeseen, jonka pohjalta syntyi myös muita tutkimuksia¹² (esim. Boedeker 1997). Länsikeskushankkeen päätyttyä Turun kauppakorkeakoulussa on aloitettu vuonna 2001 niin kutsuttu Mylly-tutkimus, jossa tarkastellaan kauppakeskus Myllyn vaikutuksia kuluttajakäyttäytymiseen ja ostopaikan valintaan vastaavilla tavoin kuin Länsikeskus-tutkimuksessa tarkasteltiin Länsikeskuksen vaikutuksia. Käsillä oleva väitöskirjatutkimus ja Mylly-tutkimus antavat mahdollisuuden tarkastella samaa kauppakeskusta liikepaikan löytämisestä keskuksen vaikutuksiin saakka.

Pietala (2003) on tutkinut pääkaupunkiseudun vähittäiskaupan rakenteellista kehitystä vuosina 1990–1999 ja kehittänyt paikkatietoihin perustuvan asiointikäyttäytymistä kuvaavan yleisen dynaamisen asiointimallin. Tutkimusjakson aikana suuryksiköityminen oli voimakasta. Sen seurauksena vuosina 1990–

¹¹ Vähittäiskaupan alaa tarkastelevissa väitöskirjoissa tutkimuskohteina ovat olleet muun muassa kaupan jakeluketju (esim. Mannermaa 1989; Lindblom 2003), kyläkaupat (Home 1989), kuluttajakäyttäytyminen (esim. Laaksonen 1987; Marjanen 1997a; Raijas 1997; Boedeker 1997; Uusitalo 1998; Pietala 2003), aukioloaika (Kajalo 2002) sekä suurtuotannon edut ja kilpailullisuus (Aalto-Setälä 1999).

¹² Länsikeskus-hankkeessa ei ole tutkittu alueen kehittämiseen tai suuryksiköihin liittyvää suunnittelua.

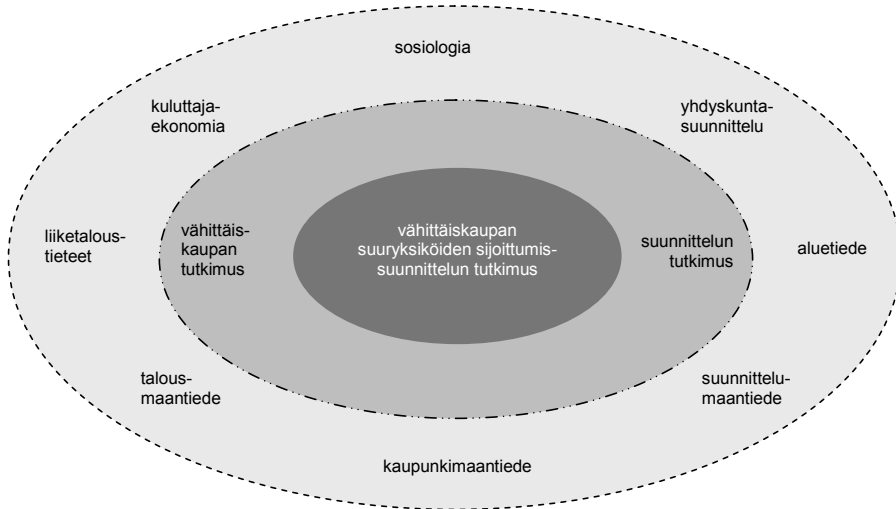
1995 muun muassa 2/3 YTV-alueella¹³ tutkituista vajaasta 700 ruokakunnasta joutui vaihtamaan päivittäistavarakauppaa edellisen lopettamisen seurauksena. Ruokakunnista pääosalla kauppatmatka piteni. Pietala (2003, 88) toteaaakin, että vaikka isojen kaupakeskusten tarjontaverkko on tihentynyt, niin kuluttajien mahdollisuudet asioida lähellä olevassa myymälässä ovat kaventuneet. Tarjontarakenteen muutoksesta on pääteltävissä, että mahdollisuus lyhyeen täydentävään, kävellen suoritettavaan kauppatmatkaan puuttuu yhä useammalta asiakkaalta ja vaihtoehtona on oikeastaan vain autolla suoritettava ostosmatka.

Aalto-Setälä (esim. 1999 ja 2000) on osoittanut tutkimuksissaan, että päivittäistavarakaupassa suurtuotannon edut vallitsevat myymälätasolla. Suurilla myymälöillä on pieniä myymälöitä pienemmät kustannukset myytyä yksikköä kohti. Pääosa suurmyymälöiden kustannusedusta siirtyy hintoihin eli suurten myymälöiden hinnat ovat keskimäärin alhaisemmat kuin pienten myymälöiden. Kun tarkasteluun otetaan mukaan myymälöiden välinen alueellinen kilpailu, havaitaan kaupparyhmien markkinaosuuksilla olevan merkitystä hintatasoon (Aalto-Setälä 1999 ja 2002). Jos kaupparyhmällä on alueella suuri markkinaosuus, sen hinnat ovat keskimääräistä korkeammat. Jos kaupparyhmällä on taas pieni markkinaosuus, sen hinnat ovat alhaisemmat. Muun muassa Aalto-Setälän tutkimusten perusteella tutkija vakuuttui siitä, että olisi hyödyllistä tutkia suuryksikön sijoittumiseen liittyvää suunnittelua ja päätöksentekoa. Suuryksiköiden sijoittumisella oli kiistatta vaikutusta monien muiden seikkojen lisäksi myös alan kilpailutilanteeseen ja sitä kautta heijastumansa kuluttajien maksamiin hintoihin.

Suuryksiköiden sijoittumissuunnittelu tutkimuskohteena

Edellä esitetyt tutkimukset osoittavat, että niin käytännön suunnittelu ja konkreettiset suunnitteluhankkeet kuin suuryksiköt ja niiden moninaiset vaikutukset ovat olleet hedelmällisiä tutkimuksen kohteita. Käsillä olevan tutkimuksen voi sijoittaa suunnittelun (engl. planning) ja vähittäiskaupan (engl. retailing) piirissä tehtävän tutkimuksen kentälle. Näille aloille on perustettu monissa länsimaissa itsenäisiä opintokokonaisuuksia. Suomessa suunnittelua tutkitaan ja opetetaan lähinnä yhdyskuntasuunnittelun, maantieteen (ml. talousmaantiede), aluetieteen, maanmittaustieteen ja sosiologian aloilla. Vähittäiskaupan alan tutkimus ja opetus on Suomessa hajautunut monille eri tieteenaloille, kuten liiketaloustieteisiin, talousmaantieteeseen, kuluttajaeconomiaan ja sosiologiaan. Kuvioon 2 on koottu tieteen aloja, joiden kirjallisuudesta on ollut erityistä apua tätä tutkimusta tehtäessä.

¹³ YTV tarkoittaa pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuuskuntaa. Pietalan (2003) tutkimuksessa alueeseen kuului Helsinki, Espoo, Vantaa ja Kauniainen.

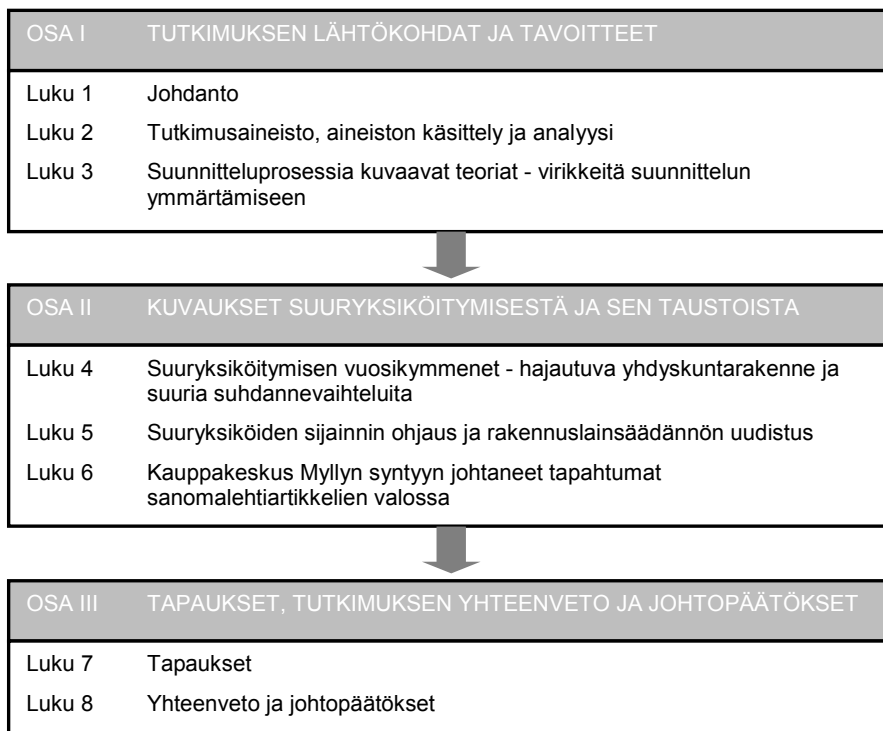


Kuvio 2 Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumissuunnittelun tutkimuksen kentällä.

Tutkimuksen kohteena olleissa suunnitteluprosesseissa keskeisessä roolissa on yleensä ollut julkinen sektori (esim. Schulman 1992; Mäenpää et al. 2000) ja joissain tapauksissa sen rinnalla asukkaat tai käyttäjät (esim. Jauhiainen & Niemenmaa 2001; Staffans 2004). Sellaisia suunnitteluprosesseja, joissa yksityisen sektorin toimijoilla on julkisen sektorin rinnalla keskeinen rooli, on vähemmän tutkittu. Yksityisen toimijan näkökulman on tuonut esiin muun muassa Kangas (1993) Vuosaaren kehittämistä koskeneessa artikkelissa. Suuryksiköiden sijoittumissuunnittelussa yksityisen sektorin toimijoilla on julkisen sektorin toimijoiden rinnalla keskeinen rooli. Suuryksiköiden sijoittumiseen liittyvää suunnittelua ja päätöksentekoa ei ole tiettävästi aiemmin Suomessa tutkittu.

1.5 Tutkimuksen rakenne ja eteneminen

Tutkimus muodostuu kolmesta osasta ja kahdeksasta luvusta (ks. kuvio 3). Osa I sisältää tutkimuksen lähtökohdat, tavoitteet ja teoreettisen viitekehyksen. Osa jakautuu kolmeen lukuun (luvut 1–3), joista ensimmäinen johdattaa tutkittavaan aihepiiriin, määrittää tutkimuksen tarkoituksen ja lähestymistavan. Toisessa luvussa kerrotaan, miten tutkimus on toteutettu, millaisia aineistoja tutkimuksessa on käytetty sekä miten niitä on käsitelty ja analysoitu. Kolmannessa luvussa esitetään tutkimuksen teoreettinen viitekehys.



Kuvio 3 Tutkimuksen osat ja luvut.

Osa II koostuu kuvauksista suuryksiköitymisestä ja sen taustoista. Luku 4 käsittelee Suomen aluerakenteen muutosta, talouden kehitystä ja vähittäiskaupan rakennemuutosta. Luku 5 selvittää rakennuslainsäädännön uudistusta ja erityisesti kaupan suuryksiköitä koskevaa lainsäädännöllistä kehitystyötä. Nämä luvut perustuvat aihepiirejä koskeviin tutkimuksiin, selvityksiin sekä muutamiin lehtiartikkeleihin. Lukujen 4 ja 5 tarkoitus on kertoa valtakunnan tasolla kehityksestä sellaisilla osa-alueilla, joilla on merkitystä seudullisella ja paikallisella tasolla suuryksiköiden sijoittumissuunnittelua tehtäessä. Luvut 4 ja 5 taustoittavat luvussa 6 esitettyä sanomalehtiartikkeleihin perustuvaa kuvausta Turun ja Raision suuryksiköitymisestä ja Haunisten suuryksikön sijoittumissuunnittelusta. Tutkimuksen osassa III esitettävien tapauksien kontekstikuvaukset perustuvat pääosin lukuihin 4–6.

Luku 6 sitoo tutkimuksen osat II ja III yhteen, sillä sanomalehtiartikkeleihin perustuvan kuvauksen avulla määritellään tutkittavan suunnittelu- ja päätöksentekoprosessin taitekohdat ja löydetään prosessiin osallistuneet keskeiset toimijat. Taitekohtien avulla määritellään edelleen haastatteluteemat. Näin

sanomalehtiartikkelit johdattavat haastateltavien löytämiseen ja haastatteluissa läpikäytyihin teemoihin.

Tutkimuksen osassa III esitetään haastatteluiden analyysin perusteella muodostetut tapaukset, tapausten analyysi ja koko tutkimuksen yhteenveto ja johtopäätökset. Luvussa 7 esitetyissä tapauksissa kuvattu toiminta perustuu haastateltujen kertomiin tapahtumakokonaisuuksiin, jotka tutkija on analyysissä jäsentänyt tapauksiksi eli kriittisiksi tapahtumasarjoiksi. Tapauksien kontekstikuvaukset perustuvat osan II kuvauksiin ja tapauksia analysoidaan osassa I esitettyjen suunnitteluteorioiden valossa. Viimeisessä luvussa 8 esitetään tutkimuksen yhteenveto ja johtopäätökset.

2 TUTKIMUSSTRATEGIA, TUTKIMUS- AINEISTO, AINEISTON KÄSITTELY JA ANALYYSI

2.1 Tutkimusstrategiana tapaustutkimus

2.1.1 Tapaustutkimus suunnittelusta

Tutkimuksissa, joissa suunnittelua on empiirisesti tutkittu, on usein mielenkiinnon kohteena ollut jokin yksittäinen suunnitteluun liittyvä esimerkki, kuten rakennushankkeen toteutukseen johtanut suunnittelu (esim. Flyvbjerg 1998) tai kaavoitusprosessi (esim. Staffans 2004). Suunnittelua tutkittaessa on käytetty laadullisia menetelmiä ja tyypillisiä aineistoja ovat olleet erilaiset kirjalliset dokumentit, haastattelut ja havainnoinnin avulla syntyneet aineistot (esim. Flyvbjerg 1998; Mäenpää et al. 2000; Schulman 1992; Staffans 2004). Menetelmä- ja aineistovalintoihin on tutkimuskysymyksen lisäksi vaikuttanut muun muassa se, mikä tutkijan rooli on suhteessa tutkimaansa suunnitteluprosessiin ja onko tutkimusta tehty suunnitteluprosessin aikana vai sen jo päättyttyä.

Tässä työssä empiirisenä tutkimuskohteena oleva suunnittelu- ja päätöksentekoprosessi oli jo tapahtunut ennen tutkimuksen aloitusta. Tutkija ei ole itse ollut osallisena tutkimuksen prosessissa, eikä ole tuntenut ennalta ketään prosessiin keskeisesti osallistunutta. Tutkijan seurattua päivittäistavarakaupan alan kehitystä 1990-luvun puolivälistä alkaen Raision Haunisiin kohdistuneet suunnitelmat herättivät mielenkiinnon. Olihan kyseessä mittavan suuryksikön, mahdollisesti kauppakeskuksen, sijoittuminen Turun kaupungin ulkopuolelle paikkaan, jossa oli lähietäisyydellä verraten vähän ostovoimaa ja jossa toimi lähinnä erilaisia pieniä ja keskisuuria yrityksiä. Turusta käsin katsottuna ensivaikutelma paikasta oli jotenkin syrjäinen. Rakennuslain uudistuksen vuoksi samaan aikaan käytiin myös vilkasta julkista keskustelua suuryksiköiden sijainnin ohjauksen tarpeesta.

Tutkimussuunnitelmaa luonnosteltaessa yhtenä vaihtoehtona oli useamman suuryksikön sijoittumiseen liittyvien suunnittelu- ja päätöksentekoprosessien tutkiminen. Tarjolla olisi ollut monia vaihtoehtoja, sillä suuryksiköiden suunnittelu ja rakentaminen oli Suomessa vilkasta 1990-luvun lopulla. Keskeiseksi kysymykseksi muodostui, montako suunnitteluprosessia voisi tutkia ja miten

niitä voisi tutkia. Suunnittelua käsitteleviä tutkimuksia lukiessa saattoi havaita, että yhdenkin suunnitteluprosessin tutkiminen saattoi edellyttää monien vuosien työtä (esim. Flyvbjerg 1998; Schulman 1992). Samalla saattoi havaita, että tutkimukset perustuivat lähinnä laadullisiin aineistoihin ja menetelmiin, vaikka joissakin tutkimuksissa oli myös käytetty lomakekyselyä muun aineiston lisäksi (esim. Jauhiainen & Niemenmaa 2001). Joidenkin tutkimusten määriteltiin olevan tapaustutkimuksia (esim. Flyvbjerg 1998; Schulman 1992; Staffans 2004). Monissa tutkimusraporteissa aineistojen tarkemmasta käsitte-lystä ja analyysistä oli kerrottu verraten vähän.

Suunnittelun tutkimuksista tehtyjen havaintojen perusteella alkoi vaikuttaa siltä, että syvällisempi perehtyminen yhteen prosessiin oli mielekkäämpi ja kiinnostavampi vaihtoehto kuin useiden prosessien vääjäämättä pinnallisem- maksi jäävä tarkastelu. Samoin muiden tutkimusten perusteella ja oman tutkimuksen tutkimuskysymystä muotoiltaessa näytti ilmeiseltä, että tutkimuk- sessa tarvittaisiin erilaisia aineistoja ja niiden analyysi edellyttäisi laadullisten menetelmien käyttöä. Tutkittavasta aihepiiristä eli kauppakeskus Myllyn toteuttamiseen johtaneesta suunnitteluprosessista ei ollut olemassa mitään valmista aineistoa tai tietovarantoa, vaan tutkimuksen alkuvaiheessa tuli selvittää, mistä, miten ja millaista tietoa olisi saatavilla.

Jatko-opintojen myötä ymmärrys tapaustutkimuksesta ja sen tarjoamista mahdollisuuksista kasvoi¹⁴. Keskeistä oli ymmärtää, että kaikki laadullinen tutkimus ei ole tapaustutkimusta. Tapaustutkimuksessa oleellista on itse tapaukset, joiden määrittelylle tutkimusasetelma ja analyysit perustuvat. Tärkeää oli oivaltaa, että tapaustutkimuksen voi ajatella tutkimusstrategiana (Yin 1991, 13) tai lähestymistapana (esim. Hamel, Dufow & Fortin 1993, 1), ei tutkimusmenetelmänä. Hyödyllistä oli myös havaita, että tapaustutkimusta voidaan tehdä hyvin monella lailla ja monista lähtökohdista. Kyseessä ei ole teoreettinen tai tieteenfilosofinen valinta, sillä tapaustutkimukset voivat pohjautua tutkimusalasta riippuen varsin erilaisiin teoreettisiin ja tieteenfiloso- fisiin näkökulmiin (Travers 2001).

¹⁴ Maantieteen piirissä, erityisesti ihmismaantieteessä, on viime vuosina esiintynyt kiinnostusta tapaustutkimusta kohtaan. Esimerkiksi feministisessä maantieteessä on tehty tapaustutkimuksia muun muassa sukupuolesta ja työstä perustuen naisten henkilökohtaisiin kokemuksiin (esim. Jones III, Nash & Roberts 1997). Ihmismaantieteellistä menetelmäkirjallisuutta tarkasteltaessa havaitaan, että tapaustutkimusta on käsitelty hyvin vähän jos ollenkaan (esim. Bird 1989, Eyles & Smith 1988, Robinson 1998). Golledgen & Stimsonin (1997) teoksessa ”Spatial Behaviour – A geographic perspective” tapaustutkimusta käsitellään omassa luvussaan. Koska tapaustutkimusta on tehty monilla tieteen aloilla, aiheeseen voi perehtyä muilla aloilla tuotettujen kirjojen ja artikkelien avulla (esim. Chetty 1996; Dawson, P. 1997; Hamel et al. 1993; Pettigrew 1997; Ryan, Scapens & Theobald 1992; Stake 1995; Yin 1991) Tämän omakohtaisen perehtymisen tuloksena on syntynyt yhteistyössä Päivi Erikssonin kanssa julkaisu ”Monenlainen tapaustutkimus” (Eriksson & Koistinen 2005).

Tutkija vakuuttui siitä, että tapaustutkimus¹⁵ olisi perusteltu ja toimiva tapa tehdä tutkimusta suunnittelusta. Tässä tutkimuksessa tapaustutkimus mielletään koko tutkimusprosessia ohjaavana strategiana, joka määrittää sitä, miten tutkimus käytännössä toteutetaan. Tutkimus edellyttää erilaisten aineistojen rinnakkaista käyttöä¹⁶, mikä on tyypillistä tapaustutkimukselle (esim. Yin 1991, 13–14) ja tapaustutkimuskirjallisuus ja -artikkelit tarjoavat konkreettisia ohjeita ja neuvoja siihen, miten hallita ja käsitellä näitä erilaisia aineistoja (esim. Pettigrew 1997; Stake 1995; Yin 1991). Mielenkiinto tutkimuksessa kohdistuu tilastollisen yleistettävyyden sijaan haluun ymmärtää syvällisemmin suuryksiköiden sijoittumiseen liittyvää suunnittelu- ja päätöksentekoprosessia. Samalla tuotetaan ymmärrystä aiheesta, josta ei ole tiettävästi tehty aiemmin empiiristä tutkimusta Suomessa¹⁷. Prosessit ovat olleet tutkimuksen kohteena ja keskustelun aiheena tapaustutkimuksen piirissä (esim. Dawson, P. 1997; Pettigrew 1997). Tutkimuksen tutkimuskysymys on miten-muotoinen (vrt. taulukko 1). Tämä on myös tapaustutkimukselle tyypillistä (esim. Yin 1991, 17).

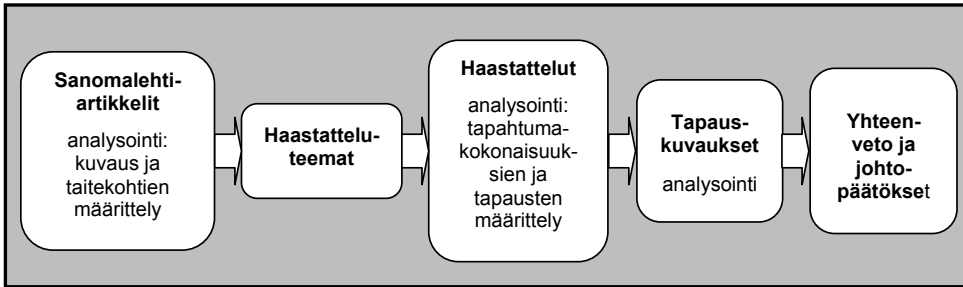
Tutkimusta aloitettaessa pohdittiin myös muita vaihtoehtoisia metodologisia ratkaisuja. Koska tutkimuksen empiirinen aineisto on poikkeuksellisen suuri, hyvin yksityiskohtaisten ja pienipiirteisten analyysimenetelmien käyttö ei vaikuttanut järkevältä. Koska suunnittelun tutkimukseen on tarjolla valmiita teorioita ja käsitteitä, ei niitä ryhdytty luomaan aineistolähtöisesti (grounded theory, ks. Glaser & Strauss 1967). Aineistolähtöinen teorian luominen sopii hyvin aloille, joilla ei ole vakiintuneita käsitteitä tai teorioita olemassa. Samoin se sopii tilanteisiin, joissa halutaan unohtaa olemassa olevat teoriat ja käsitteet tai ylipäätään ei haluta teorian mitenkään määrittelevän työn kulkua. Tässä tutkimuksessa tilanne oli käytännössä se, että laajan haasteellisen aineiston edessä valmiit teoriat ja käsitteet auttoivat tutkimuksen tekoa.

Kuviossa 4 esitetään, miten tutkimuksen empiirinen osa etenee. Tutkimuksessa aineiston keruu ja analyysi vuorottelevat, kuten seuraavissa luvuissa yksityiskohtaisesti kerrotaan.

¹⁵ Tapaustutkimus on yksi tapa tehdä tutkimusta, muita tapoja ovat esimerkiksi tilastollinen tutkimus tai kyselytutkimus (survey).

¹⁶ Erilaisten aineistojen käyttöä samassa tutkimuksessa voidaan nimittää aineistotriangulaatioksi (Eskola & Suoranta 1999, 69).

¹⁷ Myös historian tutkimuksessa tavallisin tutkimuksen lähtökohta on pyrkimys tuottaa tietoa sellaisista asioista ja ilmiöistä, joista tiedetään liian vähän (ks. Kalela 2000, 54).



Kuvio 4 Tutkimuksen empirisen osan eteneminen.

2.1.2 Tapauksina kriittiset tapahtumasarjat

Tämän tutkimuksen tapaus ei ole kauppakeskus Myllyn Haunisiin sijoittumiseen johtanut suunnittelu- ja päätöksentekoprosessi. Sen sijaan tapauksia ovat prosessin tietyt vaiheet, joita tutkimuksessa nimitetään kriittisiksi tapahtumasarjoiksi. Lyhyen tutkimusaiheeseen perehtymisen jälkeen nimittäin ilmeni, että tutkittava prosessi on ollut hyvin monivaiheinen ja useita sivujuonteita sisältävä. Joissain vaiheissa tapahtumia on ollut paljon ja toisissa vaiheissa vähän, jos ollenkaan. Tutkimusprosessin edetessä tutkija vakuuttui, että koko 14 vuotta kestäneen prosessin käsittely yhtenä tapauksena on tutkimustehtävänä liian laaja (ks. myös Eriksson & Koistinen 2005, 6). Keskeisten toimijoiden haastatteluita suunniteltaessa oli myös tarpeellista keskittyä joihinkin teemoihin mieluummin kuin yrittää käsitellä kaikkea mahdollista, mitä pitkän prosessin aikana oli tapahtunut. Täten aineiston keruun ja analyysin edetessä huomio kiinnitettiin prosessin tiettyihin vaiheisiin, joita tarkasteltiin seikkaperäisemmin.

Vaikka tapauksitutkimuksissa tapaus on usein selkeästi rajattavissa oleva systeemi, kuten yksilö, ryhmä tai ohjelma (Stake 1995), voi tapaus myös olla ilmiö, muutosprosessi, tapahtumaketju tai -sarja (Pettigrew 1997), kuten tässä tutkimuksessa. Tällaisille tapauksille on ominaista, että tapauksen rajoja suhteessa kontekstiin on vaikeaa määrittää (Pettigrew 1997). Tämän tutkimuksen tapausten määrittely perustuu keskeisten toimijoiden haastatteluiden analyysiin. Koska tapaukset määriteltiin vasta tutkimusprosessin kuluessa, tutkimusta voi pitää aineistolähtöisenä tapauksitutkimuksena (Patton 1990).

Kriittisten tapahtumasarjojen¹⁸ määrittelyn ja tutkimisen myötä tutkimuksessa voitiin löytää ne prosessin vaiheet, joilla prosessiin osallistuneiden näkökulmasta on ollut keskeinen vaikutus kauppakeskuksen sijoittumiseen Haunisiin ja siihen millaisen muodon¹⁹ suuryksikkö sai. Kriittisten tapahtumasarjojen avulla näitä vaiheita on voitu tarkastella syvällisemmin kuin mikä olisi mahdollista, jos tapauksena olisi koko prosessi.

Huomion kiinnittäminen prosessin tiettyihin vaiheisiin ei ole uusi idea. John C. Flanagan esitti *Psychological Bulletin* -lehdessä artikkelin ”The Critical Incident Technique” vuonna 1954. Tätä artikkelia pidetään perustana niille tutkimuksille, joissa määritellään kriittisiä hetkiä. Flanagan pyrki luomansa tekniikan avulla keräämään tietoa käyttäytymisestä määrättyissä tilanteissa. Flanaganin (1954, 327) mukaan kriittisten hetkien tekniikassa määritellään ne menetelmät, joiden avulla kerätään havaintoja tapahtumista, joilla on ollut erityistä merkitystä ja jotka täyttävät systemaattisesti määritellyt kriteerit. Ollakseen kriittinen, tapauksen on tapahduttava tilanteessa, jossa tapauksen tarkoitus on selvä havainnoitsijalle ja tapauksen seuraukset riittävän määritellyt jättäen vain vähän epäilyjä tapauksen vaikutuksista. Tekniikkaa on käytetty muun muassa toisen maailmansodan aikana etsittäessä syitä siihen, miksi osa pilotiksi pyrkivistä ei oppinut lentämään.

Myöhemmin liiketaloustieteen piirissä tätä niin sanottua CI-tekniikkaa on kehitetty eteenpäin muun muassa asiakkuuden tutkimisessa (ks. esim. Roos 2000; Voima 2001). Kriittisen hetken sijaan tutkittavaa ajanjaksoa on nimetty myös muun muassa episodiksi (episode) (esim. Olsen 1994) tai tapahtumaksi (event) (esim. Havila & Salmi 2000), jolloin tarkastelun kohteena olevan ajanjakson pituus on rajattu aiempaa laajemmin. Tässä suunnitteluprosessia käsittelevässä tutkimuksessa on sovellettu ideaa kriittisistä hetkistä kiinnittämällä huomiota prosessin tiettyihin vaiheisiin. Lyhytaikaisten tilanteiden, kuten asiakkaan ja myyjän välisen vuorovaikutuksen kriittisten hetkien sijaan tässä tutkimuksessa tarkastelun kohteena olevien kriittisten tapahtumasarjojen ajallinen pituus on verraten pitkä ja vaihtelee tapauksesta toiseen ollen lyhimmillään muutaman kuukauden ja pisimmillään yli vuoden. 14 vuotta kestänyt ajanjakso, josta näitä kriittisiä vaiheita on määritetty, on myös pitkä, jos sitä vertaa vaikkapa jonkun tavanomaisen tuotteen myyntitapahtumaan.

¹⁸ Tässä tutkimuksessa tutkittavia tapahtumasarjoja nimitetään kriittisiksi sen vuoksi, että niillä on ollut keskeinen merkitys prosessin lopputuloksen kannalta. On myös tapaustutkimuksia, joissa ns. kriittiset tapaukset on määritetty jo ennen aineiston keruuta. Tämä edellyttää yleensä sitä, että tutkijalla on jo tutkimuksen alussa käytössään hyvin muotoiltu teoria ja selvästi määritellyt tutkimuskysymykset. Tällöin on mahdollista valita ja määrittää kriittinen tapaus, joka vastaa suoraan asetettuihin kysymyksiin. (ks. Eriksson & Koistinen 2005, 24.)

¹⁹ Muodolla tarkoitetaan tässä sitä, minkä tyyppistä suuryksikköä Haunisiin suunniteltiin.

2.1.3 Kuvaileva, prosessuaalinen tapaustutkimus

Käsillä olevaa tutkimusta voi pitää kuvailevana tapaustutkimuksena (ks. esim. Yin 1991). Tapausten avulla kuvataan suuryksikön sijoittumissuunnittelua ja pyritään ymmärtämään, miten tätä suunnittelua tehdään. Kuvailevaa tapaustutkimusta pidetäänkin hyödyllisenä sen tarjotessa tietoa olemassa olevien käytäntöjen luonteesta (esim. Ryan et al. 1992, 114). Kun kuvailevan tapaustutkimuksen kohteena on prosessi, voidaan puhua prosessuaalisesta tapaustutkimuksesta (Dawson P 1997; Pettigrew 1997). Prosessi voidaan ymmärtää logiikkana, jolla selitetään kausaalisia suhteita, tai käsitteistönä, joka viittaa yksittäisten ihmisten tai organisaatioiden toimintaan. Se voidaan myös ymmärtää tapahtumasarjana, joka kuvaa kuinka asiat ovat muuttuneet ajan kuluessa. (Van de Ven 1992, 169.) Tässä tutkimuksessa prosessin ajatellaan olevan monivuotinen suunnittelun ja päätöksenteon ketju ja tapauksia ovat prosessin tietyt vaiheet eli tapahtumasarjat.

Tutkimuksessa kiinnitetään huomiota sekä koko suunnittelu- ja päätöksentekoprosessiin että sen tiettyihin vaiheisiin ja niiden kontekstiin. Konteksti muovaa toimintaa, tapahtumia ja toimijoita samalla kun ne taas puolestaan muovaavat kontekstia (Pettigrew 1997). Kontekstikuvauksella pyritään siihen, että tapaukset osattaisiin suhteuttaa tapahtuma- ja toimintaympäristönsä (Stake 1995, 3–4) ja että tapausten merkitystä osattaisiin arvioida oikein²⁰. Stake (1995) nimittää tällaista tutkimusta annetuksi tapaustutkimukseksi (intrinsic case study). Tutkimuksen osassa II esitettävät kuvaukset ja niihin perustuvat tapausten kontekstikuvaukset osassa III ovat monitasoisia tuoden esiin niin paikallisen, seudullisen kuin valtakunnan tason toimintaa ja tapahtumia (vrt. Pettigrew 1997). Koska tapaukset ovat prosessin osia, prosessi itsessään tarjoaa tapauksille tärkeän kehyksen.

Tapaustutkimuksia voidaan luonnehtia intensiivisiksi tai ekstensiivisiksi²¹ (ks. Eriksson & Koistinen 2005, 15–18). Käsillä olevaa tutkimusta voi pitää, kuten monia kuvailevia tapaustutkimuksia, intensiivisenä tapaustutkimuksena. Tyypillisesti intensiivisessä tapaustutkimuksessa käsitellään vain muutamia tapauksia. Tässä tutkimuksessa tapauksia on kuitenkin peräti kuusi. Siitä huolimatta tapauskuvaukset ovat yksityiskohtaisia ja kontekstiinsa sidottuja. Niiden avulla pyritään ymmärtämään juuri tiettyjä, ainutlaatuisia suunnitteluvaiheita. Tutkija tuottaa erään tulkinnan näistä suunnitteluvaiheista käyttämässä aineiston ja analyysitavan avulla. Tavoitteena ei ole tehdä tapauksia

²⁰ Myös historian tutkimuksen piirissä korostetaan sitä, että asioita tulee tarkastella omaa aikaansa vasten. Näin pyritään välttämään virhepäätelmiä ja tekemään oikeutta tutkimuksen kohteena oleville asioille tai ihmisille (esim. Kalela 2000, 54–56, 127).

²¹ Ekstensiivisessä tapaustutkimuksessa voidaan tapausten avulla tutkia teoreettisesti mielenkiintoisia kysymyksiä. Tapaukset ovat eräänlaisia työvälineitä, joiden avulla on mahdollista esimerkiksi kehittää teoriaa (esim. Eisenhardt 1989).

koskevia yleistyksiä. Tapauksia kuitenkin verrataan toisiinsa, jotta voitaisiin tehdä havaintoja suunnittelun käytännöissä mahdollisesti tapahtuneista muutoksista. Tällaista vertailua ei voisi tehdä ilman yksityiskohtaisia tapauskuvauksia.

2.2 Tutkimusaineistot, valintaperusteet ja hankinta

2.2.1 Tutkimusaineistot ja niiden valintaperusteet

Erilaisten aineistojen rinnakkainen käyttö samassa tutkimuksessa on tyypillistä sekä suunnittelua käsitteleville tutkimuksille että tapaustutkimuksena toteutetuille tutkimuksille. Empiirisenä aineistona tässä tutkimuksessa on käytetty sanomalehtiartikkeleita ja haastatteluita. Lisäksi tutkimuksessa on käytetty apuna erilaisia kirjallisia dokumentteja, kuten kaavoitus sopimuksia, kokouspöytäkirjoja ja muistioita sekä tilastollisia aineistoja, esimerkiksi Kaupan Maa- ja metsätalouden -lehden (aiemmin Market-lehti) julkaisemia kaupan tilastoja. Tutkimuksessa esitetyt kartat on laadittu Kuluttajatutkimuskeskuksen paikkatietojärjestelmän avulla (Koistinen 1998). Tutkimusta aloitettaessa tavoitteena oli myös kerätä mielipidekirjoituksia tutkimuksen aihepiiristä, erityisesti Hauniisiin liittyneistä suuryksikkösuunnitelmista, kuten Harlekiini- ja Myllyhankkeista. Koska mielipidekirjoittelu oli hyvin vähäistä ja esimerkiksi Haunisten hanketta on käsitelty läpikäydyissä sanomalehdissä ilmeisesti vain yhdessä mielipidekirjoituksessa, niin mielipidekirjoituksista ei muodostunut käyttökelpoista aineistoa tutkimukseen.

Koska tutkimuksessa ei tutkita kunnallista edustuksellista demokratiaa ja siihen liittyvää päätöksentekoa, ei tutkimusaineistoksi kerätty muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta kunnanvaltuuston, -hallituksen tai lautakuntien pöytäkirjoja²². Myöskään valtuutettuja tai lautakunnissa toimineita ei ole haastateltu.

Sanomalehtiartikkelit

Kun tutkimuksen kohteena on monitahoinen ja pitkäaikainen prosessi, on järkevää käyttää haastatteluiden ohella myös muuta aikalaisaineistoa. Tässä

²² Kokouspöytäkirjoihin kirjataan yleensä vain päätökset ja perustelut esitetään lyhyesti, jos ollenkaan. Tutkimuksen kohteena olevat käytännöt edeltävät tai seuraavat luottamushenkilöiden tekemiä päätöksiä, joten pöytäkirjat tarjoavat lähinnä faktatietoa asioista, jotka tulevat yleensä esiin muunkin aineiston, kuten lehtiartikkeleiden ja haastatteluiden kautta. Muissa aineistoissa epäselväksi jääneitä lähinnä yksittäisiä faktatietoja, kuten päivämääriä, on tutkimuksessa tarkastettu pöytäkirjoista. (ks. myös Hankonen 1994, 30–31.)

tutkimuksessa tällaiseksi aineistoksi valittiin sanomalehtiartikkelit²³, joiden tarkoitus oli johdattaa tutkija aihepiiriin tarjoten tietoa kauppa-keskus Myllyn toteutumiseen johtaneesta prosessista, mutta myös yleisemmällä tasolla tapahtuneista kehityskuluista, joiden puitteissa toiminta paikallisella ja seudullisella tasolla tapahtui. Artikkeleiden avulla muodostettiin haastattelurunko ja haastatteluteemat (ks. Hirsjärvi & Hurme 2001, 47). Lisäksi niiden avulla oletettiin löydettävän keskeiset toimijat haastateltaviksi. Sanomalehtiartikkelien käyttöön päädyttiin useasta syystä.

Ensinnäkin aihepiiristä on saatavilla vähän julkista kirjallista materiaalia eikä aihepiiristä ole julkaistu aiemmin kokoavaa kirjallista esitystä. Yksittäisiä aihepiiriin liittyviä tai sitä sivuavia julkisia dokumentteja, kuten tutkimusraportteja ja maakuntaliiton selvityksiä, on olemassa tutkittavalta ajanjaksolta. Niitä on käytetty soveltuvin osin tutkimuksessa. Sanomalehdet ovat monipuolinen koko tarkastelujakson kattava julkinen aineistomateriaali. Sanomalehtien voi olettaa valottavan julkisina tiedonvälittäjinä ja keskusteluareenoina merkittävän, ylikunnallisia vaikutuksia omaavan suuryksikön suunnitteluprosessia ja tuovan esiin suunnitteluun osallistuvia osapuolia ja heidän näkemyksiään (vrt. Nevalainen 2004, 37).

Toiseksi sanomalehtiartikkelien keruuseen ryhdyttäessä tiedettiin, mitä kerätään ja missä ja miten keräys voidaan suorittaa. Ensimmäisten artikkelien keruusta saatujen kokemusten perusteella voitiin arvioida karkeasti keruuseen tarvittava aika. Muun kirjallisen materiaalin osalla tilanne ei ollut näin selvä tutkimusta aloitettaessa. Tutkittavan aiheen moninaisuudesta johtuen oli vaikeaa tietää missä kaikkialla, esimerkiksi kunnissa, järjestöissä tai yrityksissä, aihetta on käsitelty, millaista materiaalia siitä on kenties tuotettu ja onko materiaali saatavilla tutkimuskäyttöön.

Kolmanneksi artikkelien keruuvaiheessa lehtiä läpi selattaessa tutkijalle palautuisi mieliin kerättyä aihepiiriä laajemmin eri ajanjaksoihin ja vaiheisiin liittyviä tapahtumia ja keskusteluja. Näin tutkittava aihepiiri jäsenyi kokonaisuuden osana eikä irrallisena aiheena. Samalla toivottiin voitavan välttää sitä, että aiempia tapahtumia kuvattaessa käytettäisiin ajatusmalleja, jotka ovat oikeastaan ominaisia vasta myöhemmälle ajalle²⁴.

Neljänneksi tutkimuksen alussa arvioitiin, että aihepiiriin ja erityisesti Hainisten suuryksikön sijoittumissuunnitteluun liittyvät yksittäisten ihmisten tai

²³ Viitattaessa tekstissä sanomalehtiartikkeleihin, viitteen muoto eroaa tavanomaisesta viittaustavasta. Viittauksessa tuodaan esiin artikkelin julkaisupäivä, koska tämän oletetaan helpottavan lukijaa hänen muodostaessaan käsitystä kuvatuista asioista.

²⁴ Historian tutkimuksessa puhutaan anakronismista, kun tutkimuskohdetta aiotaan tarkastella sille vieraan kulttuurin käsitteitä käyttäen. Tutkijan on vältettävä tarkastelemasta tutkimuskohdetta myöhemmän ajan käsitteillä ja ajatusmalleilla hyödyntäen. Esimerkiksi ajankohtaiset ajatusmallit tarttuvat helposti ja niitä voi tulla käyttäneeksi, vaikka ne ovat saattaneet olla vielä muutamaa vuotta aiemmin täysin tuntemattomia. (ks. Kalela 2000, 83–85.)

ryhmien mahdolliset mielipiteenilmaisut olisivat parhaiten löydettävissä sanomalehtien mielipideosastoilta. Muiden kanavien, kuten television tai radion, kautta julkaistujen mielipiteiden kerääminen jälkikäteen olisi ollut hyvin vaikeaa ellei mahdotonta. Täten mahdollisten mielipidekirjoitusten keräämisen vuoksi sanomalehtiä olisi jouduttu joka tapauksessa läpikäymään.

Viidenneksi artikkeleissa kerrottujen asioiden voi katsoa edustavan yleisesti tiedettyjä ja tunnettuja asioita, joista myös haastatteluihin valmistautuvan tutkijan oli hyvä olla tietoinen. Suomalaiset ovat levikkimäärillä mitattuna norjalaisten, japanilaisten ja ruotsalaisten ohella maailman ahkerimpia sanomalehtien lukijoita (Salovaara-Moring 2002, 119; Maailman 15 kärjessä... 2002, 11) ja on ilmeistä, että niistä saadun tiedon pohjalta moni muodostaa käsityksensä asioista. Kirjallisen viestinnän merkityksestä ja kiinnostuksesta paikallisiin ja alueellisiin asioihin suomalaisessa yhteiskunnassa kertoo myös maakuntalehtien suuri määrä (Salokangas 1999, 103).

Käytettäessä sanomalehtiä tutkimusaineistona on otettava huomioon, että sanomalehtiartikkelit kertovat valikoiden asioista. Toimitukset vaikuttavat omilla valinnoillaan siihen, mistä lehdissä puhutaan ja keiden ääni kuuluu. Nämä valinnat vaikuttavat edelleen siihen, mistä asioista yleisesti tiedetään ja mistä ei, esimerkiksi mitä suunnittelusta tiedetään. (ks. Nevalainen 2004, 33.)

Tutkimusaineistona sanomalehtiä on käytetty suunnittelun ja maantieteen alan tutkimuksissa verraten vähän. Yhtenä syynä sanomalehtien vähäiseen käyttöön on esitetty olevan korkeakulttuurin ja populaarikulttuurin erilaisen arvostuksen (Tani 1996, 106). Myös materiaalin tavallisuus ja arkipäiväisyys sekä epäluotettavuus ja liioittelu on mainittu syiksi vähäiseen käyttöön. Toisaalta osin juuri näistä samoista syistä sanomalehtiä voi pitää hyvänä tutkimusaineistona, sillä tavanomaisuudessaan ne ovat keskeinen osa suomalaisten elämää ja kulttuuria ja niillä on keskeinen rooli todellisuuden rakentamisessa. (Nevalainen 2004, 38–39.) Viime vuosina mielenkiinto sanomalehtiin onkin kasvanut. Esimerkiksi Nevalainen (2004) on kaupunkisuunnittelua diskursiivisena prosessina tarkastelevassa tutkimuksessaan käyttänyt keskeisenä aineistona sanomalehtiä. Samoin sanomalehdet ovat olleet keskeisessä asemassa Pitkäsén (1998) paikallislehden roolia ympäristötietoisuuden tuottamisessa tarkastelleessa tutkimuksessa. Lisäksi monissa tutkimuksissa sanomalehdet ovat olleet yksi aineisto muiden joukossa (esim. Schulman 1992, 10, 87; Staffans 2004, 41;) tai ne ovat auttaneet orientoitumisessa tutkimukseen liittyvissä kysymyksissä, tutkimusasetelman tai tutkimusongelman muotoilussa (esim. Jauhiainen 1995, 14; Mäenpää et al. 2000, 13).

Haastattelut

Tutkimuksen toiseen keskeiseen aineistoon, haastatteluihin, päädyttiin, koska tutkimuksessa oltiin kiinnostuneita suunnittelusta konkreettisena ja arkisena

toimintana. Tällaisen aiheen tutkimisessa hedelmällisenä aineistona voi pitää prosessiin osallistuneiden keskeisten toimijoiden haastatteluita. He ovat virkattai työasemansa vuoksi tärkeässä roolissa suunnittelussa ja päätöksenteossa. Kyse ei ole siis vain pelkän informaation saamisesta, vaan haastatteluiden avulla päästään perehtymään toimijoiden näkökulmaan sekä rooliin prosessissa. Kun sanomalehtiartikkelien avulla on haluttu selvittää, mitä tutkimuskohteenä olevasta suunnitteluprosessista on yleisesti tiedetty, niin haastatteluiden avulla voidaan saada tietoa tapahtumien kulusta, vaikuttimista ja olosuhteista toimijoiden näkökulmasta. Tällaista tietoa ei saada siitä kirjallisesta materiaalista, mitä pitkän prosessin aikana on eri tahoilla tuotettu. Siksi sanomalehtiartikkelien lisäksi muuta kirjallista aineistoa on kerätty vain yksittäisten tietojen tarkastamista tai taustaselvittelyä varten.

Haastattelumuodoksi valittiin teemahaastattelu. Teemahaastattelu sopii hyvin suunnitteluprosessin tutkimiseen, koska se antaa haastateltavalle mahdollisuuden kertoa asioista omin sanoin ja tuoda esiin sellaisia aiheita, jotka itse kokee tärkeiksi. Teemahaastattelussa asioista voi kertoa yhtämittaisesti ja keskeytyksettä. Täsmällisten kysymysten laatiminen ennalta olisi ollut vaikeaa, koska suunnitteluprosessin vaiheet ovat tilannesidonnaisia ja koska aihepiiristä ei ole aiempaa tutkimusta olemassa. Ennalta määritellyt haastatteluteemat kuitenkin ryhdistävät haastattelua ja varmentavat, että kaikilla haastateltavilla on mahdollisuus kertoa samoista teemoista. Tämän vuoksi haastatteluita ei toteutettu avoimina haastatteluina, vaikka kaikille haastateltaville annettiin mahdollisuus tuoda esiin myös teemojen ulkopuolisia, heidän itsensä tärkeiksi kokemia aihepiirejä. Teemoja voitiin käsitellä eri järjestyksessä, eri laajuisesti ja joitain teemoja pois jättäen riippuen haastateltavasta ja hänen osallistumisestaan hankkeeseen. (esim. Eskola & Suoranta 1998, 86–95; Hirsjärvi & Hurme 2001, 47–48.)

Teemahaastattelun katsotaan pohjautuvan (Hirsjärvi & Hurme 2001, 47) Mertonin, Fiskin ja Kendalin (1956, 3–4) kohdennettuun haastatteluun. Tällaiselle haastattelulle on tyypillistä muun muassa, että haastateltavat ovat kokeneet tietyn tilanteen tai tilanteita, jonka vuoksi heitä haastatellaan. Tässä tutkimuksessa he ovat olleet mukana tutkittavassa suunnitteluprosessissa keskeisinä toimijoina. Tyypillistä on myös, että tutkija on selvittänyt alustavasti tutkittavan ilmiön oletettavasti tärkeitä osia, prosesseja ja kokonaisuutta. Tässä tutkimuksessa se on tapahtunut pääasiassa sanomalehtiaineiston avulla. Samoin tyypillistä on, että analyysin perusteella tutkija kehittää haastattelurungon. Näin tapahtui myös tässä tutkimuksessa.

Erilaisia haastattelutyyppejä, etenkin teemahaastattelua, on käytetty aineistonkeruumenetelmänä monissa suunnittelua käsitelleissä tutkimuksissa tutkimuksen pääasiallisena aineistona tai täydentävänä aineistona. (esim. Flyvbjerg 1998; Jauhiainen 1995; Schulman 1992). Haastateltavina ovat olleet

esimerkiksi erilaiset asiantuntijat, virkamiehet, poliitikot ja asukkaat. Suunnittelua tutkittaessa toimijat ja osalliset tarjoavat usein ainutlaatuisen ja muilla aineistonkeruumenetelmillä saavuttamattoman näkökulman tutkittavaan aihepiiriin.

Haastattelut ovat kokonaisuuksia, joihin sisältyy moniin eri ajankohtiin liittyviä asioita. Oleellista on se, että jokainen voi haastatteluissa tuoda esiin oman näkemyksensä ja käsityksensä käsiteltävistä teemoista (ks. Hirsjärvi & Hurme 2001, 48). Sen sijaan oleellista ei ole, että haastateltavat muistaisivat joitain yksittäisiä faktatietoja vuosien jälkeen, sillä tällaiset asiat voidaan yleensä tarkastaa jälkikäteen kirjallisista dokumenteista. Näin on tässäkin tutkimuksessa tarvittaessa tehty. Kun samaa aihepiiriä käsitellään useissa haastatteluissa, yleisestä linjasta mahdollisesti kovin poikkeavat kertomukset ja käsitykset herättävät huomiota ja kysymyksen siitä, mistä poikkeavuus johtuu.

Seuraavassa kuvataan tutkimuksen keskeinen aineisto ja sen prosessuaalisesti edennyt hankinta.

2.2.2 Sanomalehtiartikkelien kerääminen

Sanomalehdet

Tutkimusta varten kerättiin sanomalehtiartikkeleita vuosilta 1985–2001 kolmesta Turun alueella ilmestyvästä sanomalehdestä: *Turun Sanomat*, *Åbo Underrättelser* ja *Rannikkoseutu*. Sanomalehtien joukossa haluttiin olevan sekä alueellisia että paikallislehtiä. Paikallislehdet kirjoittavat usein aktiivisemmin paikallisista asioista ja uutisointikynnys on matalampi kuin alueellisissa eli maakuntalehdissä, joissa taas kirjoitetaan aktiivisemmin koko aluetta koskevista aiheista. Alueelliset ja paikallislehdet ovat levikiltään ilmestymisalueensa hyvin peittäviä, sillä niitä tilataan useimpiin alueen kotitalouksiin, kirjastoihin, työpaikoille, kouluihin. Näin ne ovat eri ikäisten helposti saavutettavissa ja luettavissa. (ks. Nevalainen 2004, 37–38.)

Turun Sanomat on Turun seudun laajalevikkisin²⁵ päivittäin ilmestyvä sanomalehti, joka julkaisee niin valtakunnallisia kuin Turun alueen uutisia. Täten lehti oli perusteltua valita yhdeksi tiedonlähteeksi tarjoamaan erityisesti seudullista näkökulmaa aihepiiriin.

²⁵ Turun Sanomien keskilevikki 1.1.–31.12.2001 oli 115 142 kpl ja lukijamäärä noin 288 000 henkeä.

*Åbo Underrättelser*²⁶ on ruotsinkielinen paikallislehti, jonka päälevikki-alueen muodostaa Turku, Kaarina ja Turun seudun ruotsinkieliset kunnat, kuten Parainen, Nauvo, Korppoo, Houtskär, Iniö ja Kemiö. Raisio ei kuulu lehden ensisijaiseen levikkialueeseen, mutta lehti käsittelee toisinaan myös Raisiota koskevia asioita. Monipuolisen kuvan saamiseksi tutkittavasta aihepiiristä haluttiin mukaan ottaa myös ruotsinkielinen sanomalehti, koska sellainen alueella ilmestyy.

*Rannikkoseutu*²⁷ on paikallislehti, jonka levikkialueeseen kuuluu Askainen, Lemu, Masku, Merimasku, Raisio, Naantali, Rymättylä ja Velkua. Rannikkoseutu käsittelee runsaasti Raision asioita ja tapahtumia ja toimii myös Raision kaupungin tiedotuskanavana. Muita säännöllisesti ilmestyviä paikallislehtiä Raisiossa ei ilmesty.

Lehdiksi ei valittu alueella ilmestyviä poliittisten puolueiden lehtiä, sillä valittujen lehtien haluttiin ainakin periaatteessa olevan sitoutumattomia ja pyrkivän kirjoittelussaan tuomaan esiin erilaisia näkökulmia. Toki jokaisella lehdellä on oma historiansa ja linjansa, joiden avulla lehden poliittista näkökulmaa voi arvioida. Näkökulman voi olettaa aikojen kuluessa myös muuttuvan lehden tekijöiden ja omistajien mukana. Tässä tutkimuksessa ei arvioida valittujen lehtien mahdollisia poliittisia linjauksia. Alueella ilmestyviä ilmaisjakelulehtiä, kuten *Turkulainen* tai *Aamuset*, ei valittu aineistoon, koska niiden kirjoittelun suunnittelusta tiedettiin vuosien omakohtaisten lukukokemusten perusteella olevan hyvin satunnaista ja lisäksi niiden jakelussa kotitalouksille on ollut häiriöitä esimerkiksi lehdenjakajista johtuvan pulan vuoksi. Ilmaisjakelulehtien roolia tutkittavan aihepiirin tiedon välityksessä voi pitää valittuja sanomalehtiä vähäisempänä.

Artikkeleiden keruuseen ryhdyttäessä tutkijan tiedossa ei ollut tarkkaa ajankohtaa siitä, milloin Hauninen mahdollisena Turun Osuuskaupan suuryksikön sijoittumispaikkana oli keksitty. Tapahtuman arveltiin sijoittuvan 1980-luvun lopun nousukauteen, joten artikkelien keruu aloitettiin vuodesta 1985. Kauppakeskus Myllyn avajaiset olivat syksyllä 2001, siksi artikkelien keruu lopetettiin vuoden 2001 loppuun. Sijoittumispäätöksen puolesta artikkelien keruu olisi voitu lopettaa jo aiemmin, mutta tutkimuskokonaisuuden kannalta oli mielekästä kerätä artikkeleita myös kauppakeskuksen toteuttamisvaiheesta ja etenkin samaan aikaan käynnissä olleesta Raision keskustan kehittämisestä. Sanomalehdet luettiin mikrofilmiltä, paperiversiona tai verkossa olevasta arkistosta. Keruu aloitettiin syyskuussa 2001 ja saatiin päätökseen kesäkuussa

²⁶ *Åbo Underrättelser* on vanhin Suomessa yhtämittaisesti julkaistu sanomalehti. Sen ensimmäinen numero julkaistiin 3.1.1824. Lehdellä on noin 27 000 ruotsinkielistä tai kaksikielistä lukijaa ja se ilmestyy viisi kertaa viikossa (ti-la) (tiedot vuodelta 2002).

²⁷ *Rannikkoseutu* on perustettu vuonna 1932 ja lehden levikki on noin 7000 kappaletta ja lehti ilmestyy kaksi kertaa viikossa (tiedot vuodelta 2002).

2002. Keruuseen osallistui tutkimusapulainen. Artikkelien keruun yksityiskohdainen kuvaus on liitteessä 1.

Artikkelien aiheet ja käsittely

Sanomalehdistä etsittävät artikkelit luokiteltiin aihepiireihin, jotka muotoutuivat tutkimusteemaan perehtymisen aikana ja täsmentyivät artikkelien keruun alkuvaiheessa. Aiheet vaihtelevat paikallisen tason aiheista (kohdat 1–3) seudullisiin (kohta 4) ja edelleen yleisiin valtakunnan tason aiheisiin (kohdat 5–7). Paikallisia ja seudullisia aiheita on käsitelty kaikissa valituissa lehdissä ja valtakunnantason aiheita on käsitelty lähinnä Turun Sanomissa²⁸. Aihepiirit, joista artikkeleita kerättiin, olivat seuraavat:

1. Raision Haunisten / Kuloisten alueelle suunniteltu suuryksikkö, joka on esiintynyt artikkeleissa mm. nimillä Harlekiini-keskus, Jätti-Prisma ja kauppakeskus Mylly
2. Raision keskusta ja kaupalliset palvelut sekä niiden kehittäminen
3. mielipidekirjoittelu koskien etenkin Raision Haunisten / Kuloisten alueelle suunniteltua suuryksikköä sekä Raision keskustaa ja sen kehittämistä²⁹
4. Turun seudun vähittäiskauppa ja vähittäiskaupan, erityisesti päivittäistavara-kaupan suuryksiköt, sekä vähittäiskaupan toiminnan edellytykset Turun keskustassa
5. kaupan rakennemuutos
6. kaupan suuryksiköiden sijoittumiseen liittyvä yhdyskuntasuunnittelu, maapolitiikka ja kunnallinen päätöksenteko
7. rakennuslainsäädännön uudistaminen.

Tärkeimpiä ja keskeisimpiä aihepiirejä tutkimuksen empirian kannalta ovat neljä ensimmäistä teemaa. Ulkopuolelle rajattiin artikkelit, jotka käsittelevät kaupan aukioloaikaa, kaupan alan työehtoja tai työaikaa, tuotevalikoimia ja hintavertailuja³⁰ tai sähköistä kauppaa. Turun Sanomista valittuihin aihepiireihin liittyviä artikkeleita löytyi 997 kappaletta, Åbo Underrättelseristä 226 ja Rannikkoseudusta 373. Yhteensä läpikäydyistä lehdistä kerättiin tutkimusta varten 1596 artikkelia. Järjestelmällisestä ja huolellisesta keräystavasta huolimatta on ilmeistä, että kaikkia edellisiin aihepiireihin liittyviä artikkeleita ei ole löydetty. Yli 10 000 sanomalehteä läpikäydessä on inhimillistä, että muutama artikkeli on voinut jäädä huomaamatta. Kerättyjä artikkeleita

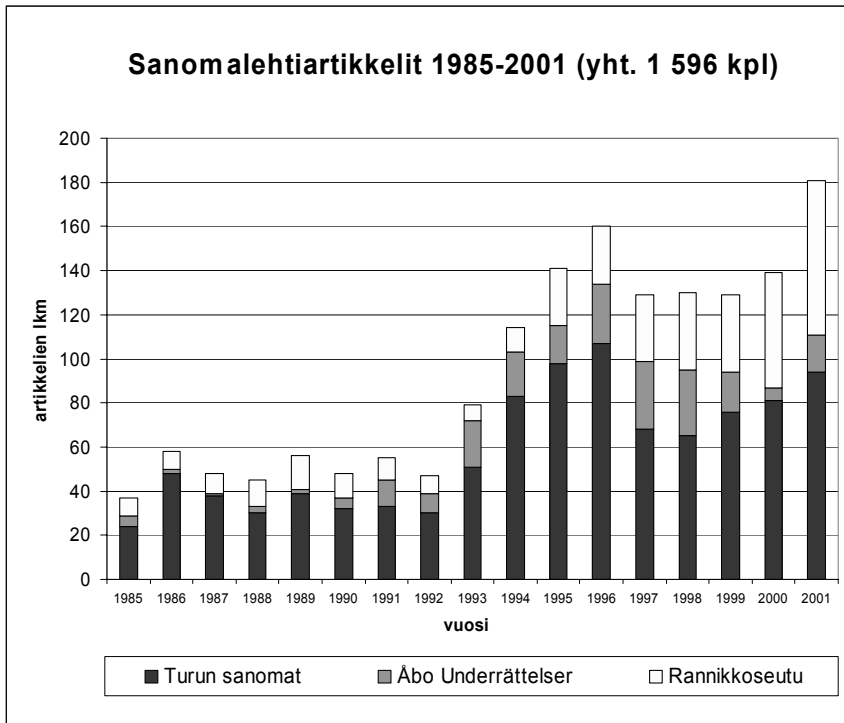
²⁸ Turun Sanomien lisäksi tutkija on seurannut valtakunnallisia asioita oman päivittäisen lehdenluvun myötä Helsingin Sanomista. Helsingin Sanomista ei ole kuitenkaan systemaattisesti kerätty artikkeleita tätä tutkimusta varten, koska Helsingin Sanomat on ensisijaisesti kiinnostunut pääkaupunkiseudun, ei Turun seudun, paikallisista ja seudullisista asioista.

²⁹ Mielipidekirjoittelu osoittautui vähäiseksi, joten mielipidekirjoituksista ei muodostunut käyttökelpoista aineistoa tutkimukseen.

³⁰ Esim. lääninhallitusten keräämiä ruokakorin hintavertailuja koskevia artikkeleita ei ole kerätty.

kronologisesti peräkkäin luettaessa ei ole kuitenkaan voitu havaita mitään epäloogisia katkoksia asioiden ja tapahtumien etenemisestä kerrottaessa tai viitattaessa toisiin artikkeleihin, joten kokonaisuuden kannalta yhtään keskeistä artikkelia on tuskin jäänyt huomaamatta.

Eniten etsittyihin aihepiireihin liittyviä artikkeleita löydettiin 1990-luvun alun lamaa seuranneilta vuosilta 1995–1996, jolloin suunnittelu ja rakentaminen vilkastui myös Turun seudulla, sekä vuosilta 2000–2001, jolloin muun muassa kauppakeskus Myllyä rakennettiin ja Raision keskustaa kehitettiin. Kaikkina keräysvuosina Turun Sanomista on löytynyt lukumääräisesti eniten seurattuihin aihepiireihin liittyviä artikkeleita. Vuodesta 1995 alkaen Rannikkoseutu on myös kirjoittanut paljon etenkin Raision keskustan kehittämistä sekä Haunisten alueen suuryksikkö- ja kauppakeskussuunnitelmista ja toteuttamisesta. Åbo Underrättelser on myös vuosien varrella seurannut kirjoittelusaan aktiivisesti kaupan alan kehitystä Turun seudulla unohtamatta Raisiota. (ks. kuvio 5.)



Kuvio 5 Tutkimusta varten kerätyt sanomalehtiartikkelit.

2.2.3 Haastatteluaineiston kerääminen

Haastateltavien valinta

Keskeisten toimijatahojen ja toimijoiden eli haastateltavien henkilöiden nimet löytyivät tutkimusta varten kerätyistä artikkeleista. Erityisesti valittujen tahojen tai toimijoiden nimet olivat tulleet esiin taitekohtien yhteydessä. Taitekohtia käsitellään sanomalehtiartikkelien analyysissä lähemmin. Lisäksi haastateltavat toivat haastatteluissa esiin uusia henkilöitä, joita olisi hyödyllistä haastatella. Pääosa näistä ehdotetuista kuului jo haastateltaviksi valittujen joukkoon, mutta nimien spontaani esiintulo vahvisti tutkijan käsitystä siitä, että keskeiset toimijat oli löydetty. Yksi haastateltava kuitenkin löytyi tällä niin sanotulla lumipallomenetelmällä. (ks. Pettigrew 1997, 344–345.)

Yhteensä haastateltavia oli 12 ja lisäksi tehtiin kaksi taustahaastattelua. Haastatelluiksi valitut edustivat tahoja, jotka ovat olleet keskeisinä osapuolina Haunisiin sijoittuneen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumissuunnittelussa tai Raision keskustan kaupallisten palveluiden kehittämisessä³¹ tai molemmissa hankkeissa. Näitä tahoja olivat Raision kaupunki, Turun Osuuskauppa, Rakennusliike A. Puolimatka (myöhemmin NCC Finland Oy), Osuuspankkien eläkekassa, Raision evankelis-luterilainen seurakunta, Varsinais-Suomen maakuntaliitto, Turun kaupunki ja konsulttina toiminut Entrecon Oy.

Haastateltujen joukossa ei ole esimerkiksi kilpailevien kaupan ketjujen tai muiden naapurikuntien kuin Turun edustajia, sillä artikkelien tai haastatteluiden perusteella heidän nimiään ei tullut esiin keskeisinä osapuolina. Haastateltujen joukossa ei ole myöskään yhtään henkilöä, joka olisi osallistunut tutkittaviin hankkeisiin jonkun yhdistyksen tai järjestön edustajana. Ainoa taho, joka mainittiin tutkimusta varten kootuissa artikkeleissa useamman kerran, oli Pasalan asukasyhdistys. Asukasyhdistyksen kiinnostus ja huoli kohdistui Haunisiin sijoittuvan kauppakeskuksen liikennevaikutuksiin ja lehtiartikkelien mukaan tämä huoli tuli esiin sen jälkeen, kun suuryksikköä oli ryhdytty rakentamaan eli sijoittumispäätös oli jo tehty. Täten Pasalan asukasyhdistyksen toimijoita ei ole haastateltu tutkimuksessa.

Yksi haastateltavista oli toiminut päätyönsä ohella myös Raision kaupungin luottamustehtävissä, mutta häntäkin haastateltiin työtehtäviensä vuoksi eikä luottamusmiehenä. Huomion arvoista on, että luottamushenkilöiden nimiä mainittiin joissain lehtiartikkeleissa ja satunnaisesti haastatteluissa, mutta ei siinä määrin kuin valituksi tulneiden henkilöiden nimiä. Tutkimuksen alussa tehtyä luottamushenkilöiden ja kunnallispoliitikkojen poisrajausta voi pitää tältä kannalta perusteltuna.

³¹ Raision keskustan kaupallisten palveluiden kehittämisessä lähinnä siltä osin, millä voi katsoa olevan ilmeistä merkitystä mahdollisen suuryksikön sijoittumiseen Raision keskustaan.

Kaikki haastatelluiksi halutut henkilöt suostuivat haastatteluun ja tutkija itse haastatteli heidät. Haastattelut suoritettiin marraskuun 2002 ja tammikuun 2003 välisenä aikana. Haastattelut ovat olleet työnsä vuoksi keskeisissä asemissa osallistuessaan tai vaikuttaessaan hankkeisiin ja heitä on haastateltu eri tahojen edustajina, asiantuntijoina ja ammatti-ihmisinä, ei yksityishenkilöinä (ks. liite 2). Haastatteluissa kerrotuilla asioilla voidaan täten katsoa olevan erityistä painoarvoa. Taustahaastatteluihin valitut henkilöt olivat seuranneet aktiivisesti Haunisiin sijoittuneen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumissuunnittelua ja Raision keskustan kaupallisten palveluiden kehittämistä, mutta eivät olleet osallistuneet aktiivisina osapuolina näihin hankkeisiin.

Haastatteluiden suorittaminen ja nauhojen käsittely

Jokaisen haastateltavan kanssa sovittiin etukäteen haastattelun nauhoituksesta. Ennen varsinaisia haastatteluja suoritettiin kaksi taustahaastattelua, joilla testattiin teemarungon toimivuutta ja harjoiteltiin haastattelun tekoa. Haastattelun alussa haastateltaville annettiin paperilla kaikki haastatteluteemat sekä haastattelijan yhteystiedot täydentävien tietojen ja mahdollisten lisätietojen antoa varten. Haastatteluteemojen lisäksi haastattelijalla oli lista teemoihin liittyviä kysymyksiä siltä varalta, että kerrontaa tai keskustelua ei muuten syntyisi. Haastattelut kestivät 40:stä minuutista yli kahteen tuntiin, keskimäärin noin puolitoista tuntia. Haastatteluiden aikana merkittiin muistiin joitain yksityiskohtia, mutta koko haastattelua koskevia muistiinpanoja ei laadittu. Haastatteluiden jälkeen kirjattiin haastattelupäiväkirjaan havaintoja haastattelusta, sen sisällöstä ja tunnelmasta. Ilmapiiri vaihteli jonkin verran haastatteluissa ollen kuitenkin aina asiallinen. Tunnelma yleensä vapautui keskustelun edetessä.

Haastatteluissa keskusteltiin tapahtumista, joista oli enimmillään kulunut aikaa viisitoista vuotta. Mitä ihmisen voi olettaa muistavan kauan sitten tapahtuneista asioista? Tutkija oli koonnut itselleen lehtiartikkelien avulla kysymyslistan erilaisista asioista ja tapahtumista, joiden saattoi olettaa liittyvän haastatteluissa läpikäytävien teemojen aihepiireihin. Näitä kysymyslistoja saattoi käyttää oman muistin tukena ja niiden avulla saattoi myös auttaa haastateltavaa muistamaan aiheita, joista hän voisi olla halukas kertomaan. Tarve näiden kysymyslistojen käytölle osoittautui kuitenkin vähäiseksi, sillä haastateltavat kertoivat asioista oma-aloitteisesti ja he kertoivat hyvinkin yksityiskohtaisesti asioista ja tapahtumista vuosien takaa. Tutkija tulkitsee asian siten, että suunnitteluprosessi on ollut kaikille haastatelluille merkittävä, työuran kannalta jopa poikkeuksellinen prosessi, ja tämän vuoksi siihen liittyvät tapahtumat ovat syöpyneet tarkkaan mieliin. Tutkijan tehtävänä olikin yrittää mahdollisimman hyvin ja monipuolisesti ymmärtää haastateltavien

käsityksiä kertomastaan todellisuudesta (vrt. Kalela 2000, 132). Tärkeitä olivat siis haastateltavien kertomat asiat, tapahtumat ja kertomukset.

Haastattelunauhat litteroitiin sanasta sanaan. Tämän jälkeen tekstitiedostot muokattiin siten, että jokaisen tekstisivun oikeaan reunaan jätettiin tyhjää tilaa havaintojen ja huomioiden kirjoittamista varten. Liitteessä 2 selvitetään tarkemmin haastatteluiden tekemistä, haastateltavien suhtautumista tutkimukseen ja haastattelijan kokemuksia, nauhojen käsittelyä sekä haastatteluaineiston käyttöön liittyviä eettisiä periaatteita.

2.3 Tutkimusaineistojen analyysi

2.3.1 Sanomalehtiartikkelien analyysi

2.3.1.1 Artikkelien käsittely

Kaikki sanomalehdittäin ja vuosikerroittain järjestetyt artikkelit luettiin läpi vähintään kaksi kertaa. Lukukerroilla artikkeleista alleviivattiin keskeisiä kohtia ja kirjattiin joitain huomioita suoraan artikkelikopioihin. Tämän jälkeen artikkelien pohjalta laadittiin muistiinpanot³², joissa on tarkat viitteet alkupe räisiin artikkeleihin (liite 3). Muistiin kirjattiin sanomalehdittäin aikajärjestyksessä artikkeleiden keskeistä sisältöä. Erityisesti paikallista ja seudullista tasoa koskevissa artikkeleissa kiinnitettiin huomiota siihen, mitä tapahtumista ja toiminnasta kerrotaan ja keitä mainitaan keskeisinä toimijoina. Valtakunnan tasoa koskevissa teemoissa, kuten rakennuslain uudistus, oltiin kiinnostuneita erityisesti tehdyistä tai tekemättä jääneistä päätöksistä ja niiden sisällöistä.

Turun Sanomista muistiinpanoihin koottuja tapahtumia järjestettiin myös taulukkoon aikajärjestykseen siten, että voitiin helpommin hahmottaa mitä ja milloin tapahtui seudullisella tai paikallisella tasolla tai Turun Osuuskauppaan liittyen. Artikkeleitahan kerättiin verrattain pitkältä ajanjaksolla, 17 vuoden ajalta, joten pelkän tekstimassan avulla oli vaikeaa huomata esimerkiksi eri

³² Muistiinpanot tehtiin lehdittäin aikajärjestys säilyttäen ja muistiinpanoissa on runsaasti suoria lainauksia artikkeleista. Muistiinpanoja ei tehty kaikista artikkeleista, sillä monissa artikkeleissa käsitellään samoja asioita ja osa kopioiduista artikkeleista ei tarkemman lukemisen jälkeen osoittautunut tutkimuksen kannalta merkittäviksi. Muistiinpanojen laajuutta voinee karkeasti kuvata syntyneillä sivumäärillä. Turun Sanomien artikkeleista muistiinpanoja muodostui 93 sivua, joista hyvin keskeisesti Raision Haunisten suuryksikön suunnitteluun liittyy 32 sivua. Åbo Underrättelserin artikkeleista muistiinpanoja laadittiin 11 sivua ja Rannikkoseudusta 31 sivua. Liitteessä 3 esitetään näyte kunkin lehden artikkelien perusteella tehdyistä muistiinpanoista.

tasoilla tapahtuneiden asioiden mahdollista samanaikaisuutta, peräkkäisyyttä tai lomittaisuutta³³.

2.3.1.2 Kuvauksen laadinta

Muistiinpanojen ja aikajanatarkastelun avulla laadittiin kuvaus Turun seudun vähittäiskaupan suuryksiköitymisestä ja Haunisten suuryksikön sijoittumissuunnittelusta (luku 6). Kuvauksen laadinnassa kiinnitettiin huomiota erityisesti siihen, mitä tapahtui, milloin tapahtui, missä tapahtui, keitä olivat keskeiset toimijat ja mikä oli toiminnan konteksti (vrt. Flyvbjerg 1998, 8). Kuvauksessa esitetään asiat ja tapahtumat pitkälti kronologisessa järjestyksessä, mutta yksittäisiä teemoja voidaan kertoa omina kokonaisuuksinaan ”loppuun saakka”. Tällöin käsiteltävän teeman kanssa edetään ajallisesti muun kerronnan edelle. Tällä pyritään selkeyttämään monipolvista kerrontaa, sillä kaikkien asioiden yhtäaikaan eteenpäin vieminen hävittää helposti prosessiin liittyvät erilaiset juonet, jolloin vaarana on tuottaa jäsentymätön ja sekava kuvaus.

Kuvauksen voi hahmottaa polkuna, jossa on useita sivupolkuja. Vaikka koko artikkeliaineiston lukemisen jälkeen olikin tiedossa, mihin mikin polku johti ja mikä muodostui eräänlaiseksi pääpoluksi, ei sitä ole voitu tietää silloin, kun toiminta on tapahtunut ja toimijat ovat ratkaisunsa tehneet. Siksi sivupolutkin on pyritty kuvauksessa kulkemaan loppuun saakka palaten sitten taas pääpolulle, joka sekin paikka paikoin on mutkikas. Valitulla esitystavalla on pyritty tuomaan esiin todellisiin tilanteisiin ja tapahtumiin liittyvä monimutkaisuus ja välttämään jälkiviisastelua ja determinismia³⁴ (ks. Kalela 2000, 112–114).

Historiantutkimuksen piirissä on nostettu esiin riski siitä, että ajan kulumisen pelkkänä ajan kulumisena luo yhteyksiä asioiden ja ilmiöiden välille eli ajan kulumiselle annetaan suurempi merkitys kuin on perusteltua (Kalela 2000, 112). Kuvauksen laadinnassa on myös tällainen riski, sillä lähtökohdaksi on otettu tietty lopputulos ja sitä edeltäviä tapahtumia on ryhdytty selvittämään. Jotta ei päädyttäisi siihen, että kuvataan vain se polku joka johti lopputulokseen, ja unohdetaan matkan varrella eri tilanteissa olleet muut vaihtoehdot, on valittu sivupolkujakin sisältävä kuvaustapa. Valittu kuvaustapa

³³ Vastaavan kaltaisesti esimerkiksi Staffans (2004, 124–125) on koonnut ja esittänyt tietoja Helsingin yleiskaavan käsittelystä eri foorumeilla kronologisesti vuodesta 1996 vuoteen 2003.

³⁴ Kun tutkimuksen lähtökohdaksi otetaan jonkin prosessin lopputulos, on suuri vaara ajatella, että kehityksellä on vain yksi suunta unohtaen, että muitakin vaihtoehtoja on voinut olla. Tällaista determinististä ajattelua tulisi tutkimuksen teossa välttää (Kalela 2000, 112–113). Jälkiviisasteen liittyy vaara ajatella, että ajan kulumiseen itsessään liittyy jokin tarkoitus, jonka vuoksi asiat tapahtuvat (teleologia). Myös tätä tulisi tutkimuksen teossa välttää (Kalela 2000, 114).

mahdollistaa myös sen, että haastateltaviksi valittavat toimijat voivat edustaa sekä sellaisia tahoja, joiden tavoittelemat vaihtoehdot ovat toteutuneet, että tahoja, joiden tavoittelemat vaihtoehdot ovat jääneet toteutumatta. Huomattakoon, että eri tahot toimijoineen ovat eri tilanteissa ja eri aikoina voineet olla välillä toteutuneen ja välillä toteutumattoman vaihtoehdon kannalla, mikä myös tulee valitussa kuvaustavassa esiin.

Laaditun kuvauksen (luku 6) perusteella määriteltiin vähittäiskaupan suuryksikön Haunisiin sijoittumisen kannalta keskeiset suunnittelun ja päätöksenteon taitekohdat. Taitekohdat jäsentävät monitahoista ja monivuotista prosessia sekä sitä käsitteleviä haastatteluita, sillä taitekohtien avulla muotoiltiin haastatteluiden teemat. Täten taitekohdat sitovat tutkimuksen aineistoja toisiinsa.

2.3.1.3 Taitekohtien määrittely

Taitekohtien määrittelyllä voidaan jäsentää prosessuaalista tutkimusta. Taitekohdalla voidaan tarkoittaa esimerkiksi käännekohtaa tai muutoskohtaa jossain prosessissa (esim. Eriksson 1991) tai uuden toimijan mukaantuloa. Tässä tutkimuksen taitekohdat ovat lehtiartikkeleiden perustuvasta kuvauksesta (luku 6) määritettyjä yksittäisiä tapahtumia, lyhyitä hetkiä koko monivuotisessa tapahtumasarjassa, joilla voi katsoa olevan keskeistä vaikutusta prosessin lopputuloksen kannalta. Ne ovat kirjallisin dokumentein osoitettavissa tai todennettavissa, joten niiden ajankohdasta ja sisällöstä suunnitteluun osallistuneilla voi olettaa olevan samanlainen käsitys tai tieto. Taitekohdiksi määriteltiin sanomalehtiartikkelien analyysin perusteella:

1. Haunisten kauppakeskushankkeen julkitus (10/1989)
2. Haunisten kauppakeskuksen mahdollistavan asemakaavan vahvistaminen (5/1992)
3. Rasion keskustan kehittämisohjelman julkaiseminen (6/1996)
4. Haunisten suuryksikön rakennusluvan hyväksyminen (12/1998)

Perustelut taitekohtien valinnalle esitetään luvun 6 lopussa. Taitekohtien kontekstit kuvaavat monitasoisesti sitä ympäristöä, missä taitekohta on tapahtunut. Esimerkiksi mitä Suomessa on yleisemmin tapahtunut juuri taitekohdan aikaan ja miten se liittyy Haunisten hankkeen suunnitteluprosessiin. Taitekohtien kontekstikuvaukset perustuvat tutkimuksen osassa II (luvut 4–6) esitettyihin kuvauksiin ja kontekstikuvaukset esitetään liitteessä 6. Taitekohdat konteksteineen osaltaan auttoivat löytämään niitä tahoja ja henkilöitä, joita tutkimuksessa olisi hyödyllistä haastatella.

Taitekohdat määrittelevät haastatteluiden teemat (ks. taulukko 2). Koska tutkimus kattaa ajallisesti pitkän ajan, katsottiin, että haastatteluissa ei voida

lähtökohtaisesti ajatella käsiteltävän kaikkea mahdollista, mitä suunnitteluprosessin aikana on tapahtunut vaan, että on välttämätöntä kohdistaa keskustelu joihinkin ennalta määritettyihin teemoihin. Jokaista taitekohtaa vastaa yksi teema, mutta teemat kattavat taitekohtaa laajemmin aihepiiriin ja ajan. Taitekohdat itsessään viittaavat vain yksittäisiin tapahtumiin, joita ei voi teema-haastatteluita ajatellen pitää riittävän hedelmällisinä ja keskustelua virittävinä. Taitekohta kuitenkin varmistaa sen, että teemaan liittyy jokin kaikkien haastateltavien mitä todennäköisimmin tietämä tai tunnistama asia, joka auttaa myös osaltaan jäsentämään haastatteluita.

Taulukko 2 Haastatteluiden teemarunko.

| 1. TEEMA | 2. TEEMA | 3. TEEMA | 4. TEEMA |
|---|---|--|---|
| Haunisten hankkeen syntyhistoria | Haunisten hankkeen kaavoitusprosessin kulku | Raision keskustan kehittäminen | Kauppakeskus Myllyn rakentamispäätös |
| Esim. mistä idea kauppakeskuksen sijoittamisesta Haunisiin tuli ja miten asiaa valmisteltiin? | Esim. liittyikö kaavoitusprosessiin jotain poikkeuksellista vai oliko se tavanomainen prosessi? | Esim. miten kehittämistyötä käytännössä tehtiin ja millainen kaupallisten palveluiden kehittämissuunnitelman merkitys oli? | Esim. millaiset asiat vaikuttivat kauppakeskus Myllyn rakentamispäätökseen? |

Oletus on, että taitekohdat liittyvät suunnittelun ja päätöksenteon kriittisiin tapahtumasarjoihin eli tapauksiin, jotka muodostetaan myöhemmin haastatteluaineistojen perusteella. Taitekohta voi olla tapauksen alkupiste, päätepiste tai käännekohta jossain alun ja lopun välillä. Mahdollista on myös se, että taitekohta ei liity lopputuloksen kannalta kriittisiin tapahtumasarjoihin.

2.3.2 Haastatteluiden analyysi ja tapausten määrittely

2.3.2.1 Haastateltavien kertomat tapahtumakokonaisuudet

Kun tutkimuksessa mielenkiinnon kohteena on suunnitteluun ja päätöksentekoon liittyvä käytännön toiminta, haastatteluiden analyysissä huomio kiinnitettiin haastateltavien kertomuksiin tapahtumista ja toiminnasta. Kaikki haastattelut luettiin ensin läpi muutaman kerran ja näillä lukukerroilla tehtiin vapaamuotoisesti muistiinpanoja ja merkintöjä mielenkiintoisilta vaikuttaneista asioista. Useampien lukukertojen jälkeen tutkija mielsi haastateltavien

kertomukset tapahtumakokonaisuuksiksi. Pääsääntöisesti nämä tapahtumakokonaisuudet liittyivät haastatteluteemoihin.

Tapahtumakokonaisuus hahmottuu jonkin aiheen tai teeman ympärille, josta haastateltava kertoo haastattelussa ehyen kertomuksen. Yleensä haastateltava oli itse keskeinen toimija kertomissaan tapahtumakokonaisuuksissa. Tapahtumakokonaisuuden aiheena olivat esimerkiksi maa-alueiden hankinta Haunisisista, Ohikulkutien varren kaavoitus Raisiossa, maankäyttösopimuksen laadinta osapuolten välillä tai Raision keskustan hypermarket-hanke. Tapahtumakokonaisuudet olivat ajallisesti erimittaisia vaihdellen muutamista kuukausista vuosiin. Kerronnan yksityiskohtaisuus vaihteli kertojien välillä. Joku saattoi kertoa hyvinkin tarkasti jostain yksittäisestä tapahtumasta, kun taas toinen korosti tapahtumakokonaisuuden toimintaa ohjanneita yleisiä periaatteita ja saattoi mainita kenties vain lyhyesti asiasta, josta toinen haastateltava oli kertonut yksityiskohtaisesti. Lisäksi kerrottujen tapahtumakokonaisuuksien määrä vaihteli haastateltavasta riippuen kolmesta seitsemään. Mitä pidempään ja mitä tiiviimmin haastateltu oli ollut tutkitussa toiminnassa mukana, sitä useampia tapahtumakokonaisuuksia hän yleensä kertoi.

Tapahtumakokonaisuuksia kuvattaessa pyrittiin noudattamaan haastateltavan tapaa jäsentää ja kertoa asioista. Kuvauksissa käytettiin paljon suoria lainauksia haastatteluista. Koska haastateltavat saattoivat kertoa useaan otteeseen haastattelun aikana johonkin tapahtumakokonaisuuteen liittyviä asioita, järjestettiin haastatteluteksti kuvauksen laadinnan yhteydessä siten, että kaikki yhteen tapahtumakokonaisuuteen liittyvä kerronta koottiin yhteen. Niistä haastattelun osista, jotka eivät liittyneet tapahtumakokonaisuuksiin, koottiin muistiin keskeinen sisältö ja se liitettiin haastatellun kertomien tapahtumakokonaisuuksien perään. Näissä käsitellään muun muassa yleisellä tasolla näkemyksiä tai mielipiteitä kaupan kehityksestä, lainsäädännön muutoksista tai kaupan sijoittumissuunnittelusta.

Koska tutkimuksessa ollaan kiinnostuneita siitä, millaista vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumissuunnittelu on, oli perusteltua nimetä jokaisen tapahtumakokonaisuuden keskeiset toimijat, selvittää itse toimintaa, hahmottaa toiminnan tavoitteita sekä toiminnan konteksti (vrt. Flyvbjerg 1998, 8). Lisäksi osa haastatteluista toi esiin toimintaan liittyneitä tunteita, joten niihin on myös kiinnitetty huomiota.

Toimijat ovat haastateltavan kerronnassa esiin tulevia henkilöitä tai tahoja, jotka ovat toimintakokonaisuudessa keskeisinä osapuolina. Haastateltavat eivät aina maininneet toimijoita nimeltä, mutta ne olivat pääteltävissä muun kerronnan perusteella tai haastattelija teki tarkentavia kysymyksiä, joten jokaisen tapahtumakokonaisuuden toimijat pystyttiin nimeämään.

Tavoite tai tavoitteet kertovat sen, mihin toiminnalla pyrittiin. Ensisijaisesti esitetään haastateltavan tai hänen edustamansa tahon tavoite, mutta jos haasta-

teltava on sen lisäksi tuonut esiin muiden tahojen tavoitteita, niin nekin esitetään. Toiminta kuvaa sitä, mitä haastateltavan mukaan tapahtui ja kuinka toimittiin.

Konteksti määrittää tapahtumakokonaisuuden taustaa, laajempaa ympäristöä, jonka piirissä tapahtumakokonaisuus on tapahtunut. Useat haastateltavat toivat itse esiin tapahtumakokonaisuuden taustaan liittyviä asioita, jolloin ne on tuotu kontekstissa esiin. Muutoin tutkija on laatinut lyhyen kontekstikuvausten huomioiden esimerkiksi yleisen taloudellisen tilanteen ja toimintaympäristön tapahtumakokonaisuuden aikaan. Joidenkin haastateltavien kohdalla kahdella tapahtumakokonaisuudella on sama kontekstikuvaus, koska konteksti ei ole muuttunut niiden välillä.

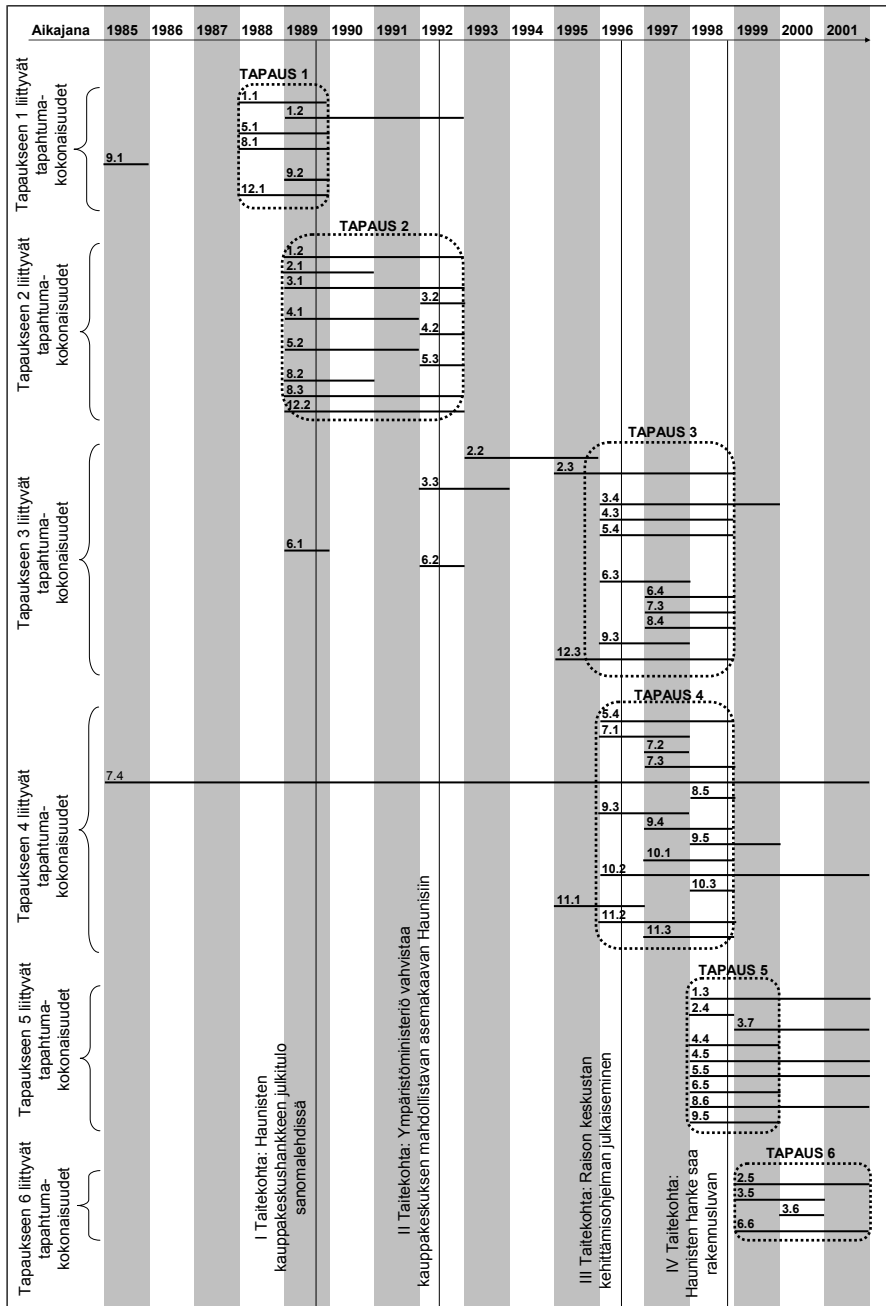
Jokaiselle tapahtumakokonaisuudelle annettiin nimi ja määriteltiin tapahtuma-ajankohta. Jokaisen haastatellun kertomat tapahtumakokonaisuudet järjestettiin kronologiseen järjestykseen eli siihen järjestykseen missä asiat ajallisesti olivat tapahtuneet, ja numeroitiin. Osa tapahtumakokonaisuuksista on tapahtunut osin tai täysin rinnakkain toisen tapahtumakokonaisuuden kanssa. Kiinnittämällä huomio siihen, mitä teemoja tapahtumakokonaisuudet käsittelivät ja keitä olivat niiden keskeiset toimijat, voitiin tapahtumakokonaisuuksien jäsenystä jatkaa. Tapahtumakokonaisuuksia kuvaavat janat järjestettiin kuvioon (ks. kuvio 6) ajan ja teeman suhteen, jolloin voitiin havaita konkreettisesti, mihin aihepiireihin toimijoiden kertomukset prosessissa liittyivät ja miten ne sijoittuivat ajallisesti suhteessa toisiinsa. Janan numero viittaa tapahtumakokonaisuuden aiheeseen ja kertojaan (ks. liite 4). Laadittu kuvio 6 johdattaa tutkimuksen tapauksien määrittelyyn.

2.3.2.2 Tapausten eli kriittisten tapahtumasarjojen määrittely

Tapaukset ovat monivuotiseen ja monivaiheiseen suunnitteluprosessiin liittyviä tapahtumasarjoja, joilla on ollut keskeinen merkitys suunnittelun lopputuloksen eli kauppakeskuksen Haunisiin sijoittumisen kannalta. Siksi näitä tapahtumasarjoja voi pitää kriittisinä.

Tapaukset määrittyvät tapahtumakokonaisuuksien avulla. Kuviosta 6 nähdään miten tapahtumakokonaisuudet sijoittuvat ajallisesti ja teemallisesti. Tapaukseksi muodostui suunnitteluprosessiin liittynyt sellainen tapahtumasarja, jota useampi kuin yksi haastateltava kuvasi tapahtumakokonaisuudessaan. Käytännössä yksittäiseen tapaukseen liittyi 4–15 tapahtumakokonaisuutta, kuten kuviosta 6 voidaan havaita. Yksittäisen haastateltavan kerronnan perusteella muodostettu tapahtumakokonaisuus voi liittyä yhteen tai useampaan tapaukseen tai useampi yksittäisen haastateltavan tapahtumakokonaisuuksista liittyä yhteen tapaukseen. Tapahtumakokonaisuus voi myös muodostaa

jollekin tapaukselle taustan eli se auttaa ymmärtämään itse tapausta. Kaikille tapauksille ei kuitenkaan voitu muodostaa taustaa kerrottujen tapahtumakokonaisuuksien avulla vaan taustan laadinta jäi tutkijan tehtäväksi. Oleellista on se, että tapaus eli kriittinen tapahtumasarja on ollut niin merkittävä, että useamman toimijan tapahtumakokonaisuudessa sitä on käsitelty. Yhteensä voitiin kuvatulla tavalla määrittää kuusi tapausta.



Kuvio 6 Tapausten muodostuminen haastateltavien kertomuksista laadittujen tapahtumakokonaisuuksien perusteella.

(Janat kuvaavat tapahtumakokonaisuuksia ja numerot viittaavat tapahtumakokonaisuuden aiheeseen ja kertojaan.)

2.3.2.3 Tapauskuvausten laadinta ja analyysi

Tapauksista laadittiin kuvaukset, joissa kiinnitettiin huomiota tapahtumiin eli mitä tapahtui milloinkin, missä paikassa ja kontekstissa. Kuvauksista voidaan siis tunnistaa tapahtumien aika, paikka, toimijat ja konteksti. Vastaaviin seikkoihin esimerkiksi Flyvbjerg (1998, 8) on kiinnittänyt huomiota tapaustutkimuksessaan Aalborgin liikenneterminaalin suunnittelusta.

Jokaisen yksittäisen tapauskuvauksen alussa kerrotaan, mitä tapaus käsittelee, milloin tapaus on tapahtunut ja miksi tapaus on kriittinen tutkittavan suunnittelu- ja päätöksentekoprosessin kannalta sekä keitä ovat tapauksen keskeiset toimijatahot ja toimijat. Tämän jälkeen esitetään tapauksen konteksti ja itse tapaus eli kriittinen tapahtumasarja. Lopuksi esitetään analyysi tapauksesta. Tapauskuvaukset esitetään luvussa 7.

Tapauksen kontekstikuvaukset perustuvat tutkimuksen osassa II (luvut 4–6) esitettyihin kuvauksiin. Konteksti luo tapaukselle kehyksen, jonka puitteissa tapausta on helpompi ymmärtää ja tulkita. Monitasoisen kontekstikuvauksen avulla tapaus sidotaan sekä yleisempiin kehityskulkuihin, kuten valtakunnan tai seututason tapahtumiin, että paikalliseen toimintaan. Koska tapaukset ovat sisällöltään ja ajalliselta pituudeltaan erilaisia, myös kontekstikuvaukset painottuvat erilaisilla ja kattavat eri pituisia ajanjaksoja. Kun tapauksena on tapahtumasarja, on tapauksen ja sen kontekstin väliin vaikeata vetää ehdotonta rajaa³⁵ (ks. Yin 1991; Pettigrew 1997). Lopulta kyse on tutkijan ratkaistavasta tulkintakysymyksestä, liittääkö jonkin yksittäisen asian kontekstiin vai tapaukseen. Haastateltavat myös usein itse kontekstualisoivat kerrontaansa haastatte- luissa ja mikäli näin tapahtui, siihen myös kiinnitettiin huomiota tapauksen kontekstikuvauksia laadittaessa.

Tapaukset kuvataan yksityiskohtaisesti ja eri osapuolien näkökulmia esiin tuoden, jotta kuvauksen perusteella voi seurata, miten suunnittelua ja päätöksentekoa on prosessin kriittisissä vaiheissa tehty. Jokaisessa tapauksessa kuvaus etenee tapahtumasarjaan kuuluvien yksittäisten tapahtumien etenemisen mukaan. Usein tapahtumat ovat ajallisesti peräkkäisiä, mutta ne voivat olla myös rinnakkaisia, koska usealla toimijataholla työskenneltiin yhtä aikaa tapauksen aikana. Yksittäiset tapahtumat ovat yhteydessä toisiinsa muodostaen tapahtumasarjan eli tapauksen ja nämä tapaukset tapausta 6 lukuun ottamatta selittävät sitä, miksi ja miten kauppakeskus sijoittui Haunisiin.

Kontekstia ja tapausta kuvattaessa ja analysoitaessa on kiinnitetty huomiota siihen, miten eri kontekstitasot vaikuttavat toimintaan ja mitkä kontekstin ja toiminnan piirteet vievät prosessia eteenpäin. Myös toimijoiden toimintaan eli siihen miten he toimivat on kiinnitetty huomiota. Esimerkiksi keitä voi pitää

³⁵ Jos esimerkiksi tapauksena olisi jokin helposti rajattu systeemi, kuten yksittäinen henkilö tai ohjelma, niin tapauksen rajaaminen kontekstistaan lienee kohtuullisen selkeää (Stake 1995).

tapauksessa kuvatun toiminnan voittajina ja häviäjinä tai epäilijöinä ja puolustajina. (ks. Pettigrew 1997, 340–341, 345.)

Tapauskuvaus ei ole kuitenkaan kooste toimijoiden kertomuksista, vaan tutkija on jäsentänyt aineistoa pyrkien siihen, että tapauksissa mahdollisimman hyvin tulisi ilmi, millaista suuryksikön sijoittumissuunnittelu käytännössä on, miksi suuryksikkö sijoittui juuri Raision Haunisiin ja miten suuryksiköstä muotoutui juuri kauppakeskus, valmistuessaan Varsinais-Suomen suurin. Täten aineiston jäsentelyä ja tulkintaa on tehty pitäen mielessä tutkimuksen keskeiset kysymykset. Jotta toimijoiden ”ääni” kuuluisi kuvauksissa, on niihin liitetty toimintaa havainnollistavia suoria lainauksia. Vaikka tapaukset perustuvat keskeisten toimijoiden kertomuksiin, ovat tapauskuvaukset tutkijan tulkintaa tapahtumista.

Jokaisen tapauskuvauksen lopussa tapausta tarkastellaan suunnitteluteorioiden valossa. Onko suunnitteluprosessin kriittisessä tapahtumasarjassa havaittavissa suunnitteluteorioille tai -malleille ominaisia piirteitä? Rajanti (2003, 36) on todennut, että jos teorioita pitää jonkinlaisina ideaalityypeinä, todellisuus voi helposti näyttäytyä lähinnä epäonnistuneena poikkeamana ideaalityypistä eli analyysissä etsitään poikkeamien syitä ja syyllisiä sen sijaan, että pyrittäisiin ymmärtämään toimintaa ja sen todellisia mekanismeja. Teoriat ovat joka tapauksessa olleet viitoittamassa tietä tämän ymmärryksen syntymiselle. Tutkittavat tapaukset ovat tapahtuneet vuosien 1988–2001 välisenä aikana. Tänä aikana on suunnitteluprosessia koskevista teorioista käytävä keskustelu saanut uusia muotoja (esim. Lapintie 2003; Mäntysalo 1999; Taylor 1998), suunnittelua ohjaava lainsäädäntö on muuttunut ja mitä todennäköisemmin näillä on ollut heijastumansa myös suunnittelun käytäntöihin. Muutoksen ymmärtämisessä auttaa, kun on tietoinen erilaisista teorioista, niiden painotuseroista ja ajanjaksoista, jolloin niistä käyty keskustelu on ollut vilkasta.

Tapauskuvausten laadinta vaati useita aineiston lukukertoja ja useita uudeleenkirjoituskertoja. Aineistoa tarkasteltiin välillä pikkutarkasti, yksityiskohtia vertaillen ja pohtien. Tämä oli välttämätöntä etenkin muodostettaessa tarkkaa kuvausta kriittisistä tapahtumasarjoista eri toimijoiden kertomien tapahtumakokonaisuuksien pohjalta. Välillä aineistoon otettiin etäisyyttä ja pohdittiin tapausta kokonaisuutena suunnitteluprosessia koskevia teorioita vasten. Tapauskuvauksia kirjoitettaessa on pyritty siihen, että kontekstikuvauksen avulla kriittinen tapahtumasarja on mahdollista sijoittaa monivuotiseen suunnitteluprosessiin. Samalla on pyritty siihen, että tapauskuvaus konteksteineen olisi juonellisesti ehyt kokonaisuus, joka havainnollisesti kertoisi millaista suuryksikön sijoittumissuunnittelu käytännössä on ja millaiset asiat muodostuvat merkittäviksi sijoittumispäätöksen kannalta. (vrt. Pettigrew 1997, 344.)

2.4 Tutkimuksen luotettavuus

Tutkimuksen luotettavuuden arvioinnissa kiinnitetään huomiota aineiston merkittävytyteen ja riittävytyteen sekä analyysin kattavuuteen, arvioitavuuteen ja toistettavuuteen (Mäkelä 1990, 47–48). Lisäksi pohditaan tutkimuksen vastaavuutta, siirrettävyyttä, ja vahvistettavuutta (Lincoln & Guba 1985, 290–301).

Tutkimuksessa käytetty aineisto on verrattain laaja, mikä on tyypillistä taustatutkimukselle. Aineiston määrä ei kuitenkaan itsessään takaa tai nosta tutkimuksen laatua ja luotettavuutta. Tilanne voi olla jopa päinvastainen. Tutkija uupuu suuren aineiston kanssa eikä jaksakaan järjestää ja analysoida aineistoaan huolella. Tässäkin tutkimuksessa lehtiartikkeleiden keruu ja käsittely vei huomattavasti enemmän aikaa ja energiaa kuin tutkimuksen alussa ajateltiin. Ilman keruuapua tästä tutkimusvaiheesta olisi muodostunut väitöskirjan tekijälle hyvin raskas. Toisaalta lehtiartikkeleita luettaessa kiinnostus tutkimusaihetta kohtaan kasvoi ja usko tutkimuksen tarpeellisuuteen vahvistui. Kerätyt lehtiartikkelit muodostavatkin tutkimuksen keskeisen aineistollisen perustan ja ilman niitä ja niiden keräyksen ja käsittelyn aikana syntyneitä ideoita tätä tutkimusta ei olisi.

Suunnitteluprosessin tutkimisen kannalta kolmen erilaisen tutkimusalueella ilmestyvän sanomalehden artikkelien keruuta voi pitää riittävänä, sillä muita vartenotettavia sanomalehtivaihtoehtoja ei ollut. Kerättyjä artikkeleita läpikäytäessä saattoi myös havaita, että samaa uutisaihetta käsiteltiin useimmiten kaikissa lehdissä. Tämä vakuutti tutkijan siitä, että tarvittavat artikkelit oli todella löydetty. Artikkelikokoelmaa itsessään voi pitää merkittävänä läpileikkauksena vähittäiskauppaa koskevaan sanomalehtikirjoitteluun vuosina 1985–2001, jolloin kaupan rakennemuutos kiihtyi ja suuryksiköityminen voimistui Suomessa.

Haastatteluita, 12 keskeisen toimijan teemahaastattelua ja kaksi taustahaastattelua, tehtäessä oli havaittavissa aineiston kylläntymistä (esim. Eskola & Suoranta 1999, 62–64). Kylläntymistä voidaan pitää laadullisen aineiston kattavuuden mittarina (Mäkelä 1990, 52). Samat asiat nousivat esiin haastattelusta toiseen, näkökulmien lähinnä vaihdellessa. On kuitenkin todettava, että tutkittua suunnitteluprosessia, kuten yleensäkin suunnitteluprosesseja, on vaikeaa rajata täsmällisesti kontekstistaan ja muista mahdollisista rinnalla tapahtuvista prosesseista. Täten olisi varmasti löytynyt vielä lisää henkilöitä, jotka olisivat tienneet yksittäisistä teemoista, joita tutkimuksessa käsiteltiin. Heidän nimiään ei ole kuitenkaan mainittu lehtiartikkeleissa eikä haastatteluisa siinä määrin kuin valituksi tulleiden henkilöiden nimiä. Täten heitä ei lueta keskeisiksi toimijoiksi, eikä heitä ole haastateltu. Tutkimuksen onnistumisen kannalta voi pitää hyvin merkittävänä sitä, että kaikki pyydyt henkilöt

suostuivat haastatteluihin ja suhtautuivat niin tutkimukseen kuin haastatteluun myönteisesti. Haastatteluiden ilmapiiriä voi yleisesti ottaen luonnehtia avoimeksi ja rakentavaksi (ks. tarkemmin liite 2). Haastatteluaineistoa voi pitää merkittävänä, koska kaikkia tutkimuksen kannalta tärkeitä henkilöitä voitiin haastatella ja kaikki haastattelut onnistuivat sekä asiallisesti että teknisesti. Aineisto muodostaa siis ehyen kokonaisuuden. Aineiston merkittävyyttä lisää se, että kaikki haastattelut joutuvat pohtimaan työssään kaupan palveluihin liittyviä kysymyksiä yleisemminkin eli heidän näkemyksillään, tietämyksellään ja asiantuntemuksellaan voi katsoa olevan erityistä painoarvoa.

Koska tutkimusaineisto on laaja ja analyysiprosessi monivaiheinen, on tutkimuksessa seikkaperäisesti kerrottu, mitä ja miten aineistoa on käsitelty missäkin vaiheessa. Tällä kerronnalla pyritään siihen, että lukija voi seurata tutkimusprosessin etenemistä sekä tutkijan valintoja ja päättelyä. Lisäksi aineistosta esitettyjen suorien lainausten avulla pyritään lukijalle antamaan mahdollisuus arvioida aineistoa ja siitä tehtyjä tulkintoja. Nämä tavat lienevät keskeisimpiä keinoja pyrittäessä vahvistettavuuteen eli siihen, että tutkimustulokset olisivat ulkopuolisten vahvistettavissa (Lincoln & Guba 1985, 300). Edellä kerrotuista keinoista huolimatta tutkimus ei ole kuitenkaan toistettavissa siinä mielessä, että uudelleen tekemällä päästäisiin välttämättä samoihin tuloksiin. Laadullisessa tutkimusprosessissa on monia vaiheita, joissa tehdyt valinnat perustuvat ainakin jossain määrin tutkijan omaan kokemukseen ja intuitioon kyseisellä hetkellä. Esimerkiksi haastattelut ovat ainutkertaisia tilanteita, eikä niitä pystytä sellaisenaan toistamaan. Samoin analyysivaiheessa tutkija tekee tulkintaa omien silmälasiansa kautta haastateltujen subjektiivisistä näkemyksistä (esim. Lindblom 2003, 120). Tämän tutkimuksen oletetaan olevan toistettavissa, kun toistettavuudella ajatellaan sitä, että tutkimusprosessin yksityiskohtaisen kuvauksen avulla samaa viitekehystä, tutkimusteemoja ja menetelmiä käyttäen toinen tutkija päätyisi samankaltaisiin tai tätä tutkimusta täydentäviin tuloksiin (vrt. Sotarauta 1996, 28).

Tutkimuksessa tarkastellaan tietynä ajanjaksona tapahtunutta ainutlaatuista suunnitteluprosessia ja sen kriittisiä tapahtumasarjoja. Sellaisenaan prosessi ei voi enää uudestaan toteutua. On kuitenkin hyvin ilmeistä, että prosessissa ja sen kriittisissä tapahtumasarjoissa on elementtejä, jotka voidaan tunnistaa muista vastaavankaltaisista prosesseista. Kaupan suuryksiköitähän suunnitellaan ja toteutetaan edelleen eri puolille Suomea. Tutkimustuloksia voi siis soveltaa muihin suuryksiköiden suunnitteluprosesseihin, mutta myös muihin suunnitteluprosesseihin, joille on ominaista ja välttämätöntä useiden eri osapuolten välinen yhteistyö. Tässä mielessä tutkimustulokset ovat siirrettäviä eli sovellettavissa tutkimusympäristön ulkopuolella (esim. Lincoln & Guba 1985, 298).

Kun suunnitteluprosessia tutkitaan jälkikäteen ja kun tutkija ei ole ollut henkilökohtaisesti mukana tutkittavassa prosessissa, on aiheellista pohtia, miten hyvin tutkimus voi onnistua kuvaamaan tapahtumia. Vastaako tutkimuksen tuottama rekonstruktio ja alkuperäinen konstruktio toisiaan? Todennäköisesti eivät. Sanomalehdissä julkaistut artikkelit ovat toimittajien tulkintoja tapahtumista ja artikkelien valinnan ja analyysin perusteella tehty kuvaus on edelleen tutkijan tulkintaa tapahtumista.

Haastatellut toimijat puolestaan edustavat erilaisia asemia tapahtumasarjoissa ja valottavat näin tapahtumasarjoja eri näkökulmista. Toimijoiden kertomukset voivat olla enemmän tai vähemmän luotettavia. Koska samoista tapahtumasarjoista kuitenkin kertoo useampi toimija, on mahdollista havaita, jos jonkun kerronta poikkeaa huomattavasti muiden kerronnasta ja pohtia syitä tähän. Toimijoiden kertomuksia tarkasteltaessa ei voitu kuitenkaan havaita mitään merkittäviä ristiriitaisuuksia. Haastateltavat muistivat hämmästyttävän yksityiskohtaisesti tiettyjä prosessin vaiheita. Mahdolliset eroavuudet liittyivät näkökulmaeroihin ja niistä johtuviin painotuseroihin. Silti on oletettavaa, että monet asiat ovat vuosien mittaan unohtuneet. Tärkeät, itselle tai omaan työhön keskeisesti vaikuttaneet asiat ovat syöpyneet hyvin mieliin, kun taas vähemmän tärkeiksi koetut asiat on voitu unohtaa. Täten myös tutkijan laatimista kuvauksista puuttuu todennäköisesti lukuisia unohtuneita, vähämerkitykselliseksi tai ei kertomisen arvoiseksi koettuja asioita.

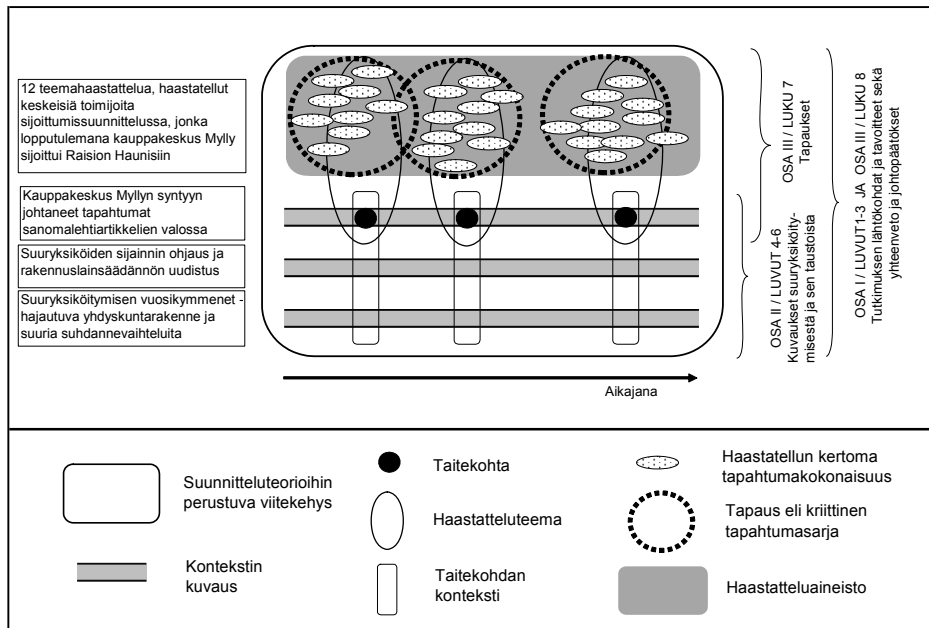
Voi myös esittää, että hankalat ja vaikeat asiat halutaan unohtaa tai niistä ei haluta kertoa. Tehdyissä haastatteluisa kuitenkin ilmeni, että hankalista ja vaikeiksi koetuista asioista haluttiin myös kertoa. Muutaman haastatellun esiin tuomiin kommentteihin perustuen tutkija tulkitsee tilanteen niin, että prosessista oli kulunut riittävästi aikaa, jotta vaikeista ja erimielisyyttä aiheuttaneista asioistakin oltiin valmiita puhumaan. Itse prosessin aikana tunteet olivat olleet välillä niin pinnalla, että voi epäillä, olisivatko osapuolet tuolloin halunneet selvittää ajatuksiaan ulkopuoliselle tutkijalle.

Tutkimusta luettaessa on hyvä muistaa, että kyseessä ei ole autenttisuuteen pyrkivä historian kirjoitus, vaan pääasiassa kahden erilaisen aineiston perusteella laadittu kuvaus ja analyysi suunnitteluprosessista ja sen kriittisistä tapahtumasarjoista. Nyt käytettyjen aineistojen avulla tutkija tarjoaa yhden tulkinnan tutkitusta aihepiiristä. Toisenlaisten aineistojen ja menetelmien avulla muodostuisi todennäköisesti toisenlainen tulkinta. Tutkittavasta aihepiiristä ei ole olemassa yhtä totuutta ja jokaisen erilaisen aineiston avulla voidaan todennäköisesti löytää uusia näkökulmia aiheeseen. Tutkimusta varten haastatellut henkilöt ovat tarkastaneet luvussa 7 esitettyjen siteerausten käytön. Haastateltavat ovat esittäneet vain vähän muutostoiveita ja ne ovat olleet täsmentäviä tai tyyllillisiä luonteeltaan.

Tutkimuskysymysten kannalta hyödyllisiä aineistoja nyt käytettyjen lisäksi olisivat olleet esimerkiksi sellaiset aineistot, jotka olisivat olleet luontevasti saatavilla tai olisivat syntyneet, jos tutkija olisi ollut suunnitteluprosessissa mukana aktiivisena toimijana, osallisena tai havainnoitsijana. Esimerkiksi neuvotteluja, kokouksia ja muita tilaisuuksia koskevat omakohtaiset muistiinpanot (esim. Staffans 2004, 38–40) ja mahdolliset äänitteet olisivat voineet olla tutkimuksen keskeistä aineistoa. Samoin kaikki muukin mukanaolon myötä kertyvä aineisto, kuten erilaiset epäviralliset dokumentit, vaihtoehtosuunnitelmat, kannanotot tai nettikeskustelut, olisivat voineet olla käyttökelpoisia aineistoja. Vaikka osa tällaisista aineistoista olisikin voinut olla vielä vuosien jälkeen saatavissa, niiden käyttö ja tulkinta olisi ollut ilmeisen vaikeaa henkilölle, joka ei ole ollut mukana niissä tilanteissa, joiden perusteella aineistot ovat syntyneet. Ongelmallisena voi pitää myös sitä, että käytettävissä olisi todennäköisesti ollut vain joitain yksittäisiä, satunnaisia dokumentteja, ei sen sijaan kattavaa huolella arkistoitua aineistoa. Tällöin yksittäisten dokumenttien merkityksen arvioiminen koko prosessin kannalta olisi vaikeaa ellei mahdollonta prosessin ulkopuoliselle henkilölle. Tutkimuksessa käytettyjä aineistoja voikin pitää käyttökelpoisina, koska ne on voitu kerätä, analysoida ja tulkita tutkimusasetelma ja tutkijan asema huomioiden luotettavasti ja kattavasti, ja niiden avulla voidaan vastata asetettuihin tutkimuskysymyksiin (ks. myös Kalela 2000, 92).

2.5 Monivaiheinen tutkimusprosessi – keskeistä aineiston keruun ja analyysin vuorottelu

Yhteenvedona luvulle 2 esitetään kuvio 7. Kuvio esittää periaatteellisella tasolla, miten erilaiset aineistot liittyvät toisiinsa, miten taitekohdat, haastatteluteemat, tapahtumakokonaisuudet ja tapaukset rakentuvat ja miten tutkimuksen eri osat muodostuvat. Suunnitteluteoriat ovat tuoneet ymmärryksen, jolla aineistoa on jäsennelty ja käsitelty. Koska kuvio on periaatteellinen, sen perusteella ei pidä laskea esimerkiksi tapahtumakokonaisuuksien tai tapausten lukumääriä. Kuvio näyttää visuaalisessa muodossa monivaiheisen tutkimusprosessin etenemisen ja tälle tutkimukselle ominaisen aineiston keruun ja analyysin vuorottelun.



Kuvio 7 Periaatteellinen kuva tutkimuksen rakenteesta.

Kuvio ja edellä kerrottu seikkaperäinen selvitys aineistosta, sen käsittelystä ja analyysistä liittyvät tutkimuksen luotettavuuteen. Tarkoitus on, että lukija pystyisi mahdollisimman hyvin seuraamaan tutkimuksen etenemistä ja tutkimuksen tekijän valintoja ja päättelyä. Tämän jälkeen lukijan on helpompi arvioida, ovatko tutkimuksen tulokset vahvistettavissa. Tutkimuksen luotettavuutta arvioitaessa on erityisesti muistettava, että kyseessä on tietyn ajanjaksona ja tietyssä alueellisessa kontekstissa tapahtunut ainutlaatuinen suunnitteluprosessi, joka ei voi uudestaan toteutua. Siitä huolimatta tutkimuksen tuloksia voi soveltaa muihin suuryksiköiden sijoittamissuunnitteluprosesseihin, sekä muihin sellaisiin suunnitteluprosesseihin, joille on ominaista ja välttämätöntä erityisesti julkisen ja yksityisen tahon välinen yhteistyö.

Seuraavassa luvussa 3 perehdytään tutkimuksen teoreettiseen taustaan eli suunnitteluprosessia selittäviin suunnitteluteorioihin.

3 SUUNNITTELUPROSESSIA KUVAAVAT TEORIAT VÄLINEINÄ SUUNNITTELUN YMMÄRTÄMISEEN

3.1 Suunnitteluteorioita ja paradigmoja

Tutkimuksen teoreettisen taustan muodostavat suunnitteluprosessia koskevat suunnitteluteoriat. Nämä teoriat yhdessä maankäyttö- ja rakennuslain³⁶ kanssa luovat suunnittelukulttuuria ja -käytäntöä (Vuorela 1991, 92). Ne auttavat ymmärtämään suunnittelua ja pystyvät selittämään todellisuutta (Faludi 1976, 8.). Kaikkein monimutkaisinkin teoria on kuitenkin vain yksinkertaistus todellisuudesta.

Suunnitteluteorioiden ohella puhutaan myös suunnitteluideologioista tai suunnittelumalleista. Uusitalo (1974, 17) on määritellyt suunnitteluideologiaksi ”*sen uskomusten ja arvojen kokonaisuuden, jonka puitteissa määritellään suunnitteluongelmia, valitaan ja tulkitaan suunnittelutehtävää koskevia tietoja sekä perustellaan suunnittelun tavoitteiden määrittelyä ja keinojen valintaa*”. Suunnitteluideologian käsitteessä korostuu arvot ja ideologinen dogmaattisuus. Esimerkiksi rationalismia nimitetään myös suunnitteluideologiaksi. (Sotarauta 1996, 133; Vuorela 1991, 91–93.) Suunnittelumalli-sanaa näkee käytetyn joidenkin teorioiden nimissä. Tällainen on esimerkiksi Etzionin (1968) mixed scanning –malli, jossa hän pyrkii yhdistämään kokonaisvaltaisen rationalismin ja inkrementalismin. Riippumatta siitä, puhutaanko suunnitteluteoriasta, -ideologiasta tai -mallista, niihin on tiivistetty ne opit ja lähestymistavat, joiden mukaan suunnittelua tehdään tai voidaan ymmärtää.

Suunnitteluteorioita kehitettiin erityisesti 1950- ja 1960-luvuilla, keskeisimpinä rationalismin³⁷ ja inkrementalismin teoriat. Rationalismi sopi suunnittelua ohjaavaksi teoriaksi 1960-luvun Suomessa, sillä se oli sopusoinnussa hyvinvointivaltion kehittämisen ja taloudellisen kasvun tavoitteiden kanssa (Vuorela 1991, 102). Vuosikymmenen loppua kohti tultaessa suunnittelu tieteellistyi ja esimerkiksi systeemisuunnittelu yleistyi. 1970-luvun alulle oli ominaista demokratian korostaminen suunnittelussa ja esimerkiksi arkkitehtuurissa etsittiin universaaleja ja joustavia ratkaisuja (Lehtonen 1994, 105).

³⁶ Maankäyttö- ja rakennuslakia käsitellään luvussa 5.

³⁷ Rationalismilla tarkoitetaan kokonaisvaltaista rationalismia eli synoptista suunnittelua.

Energiakriisin ja erilaisten ympäristöongelmien ilmetessä ja taloudellisen kasvun heikennyttyä länsimaissa 1970-luvulla usko rationaalisen suunnittelun mahdollisuuksiin väheni. Esimerkiksi Riikonen (1978, 143) havaitsi Kymenlaakson seutukaava-alueen kuntia tutkiessaan, että osassa kuntia kuntasuunnittelua tehtiin käytännössä rationaalisen suunnittelumallin mukaan ja osassa suunnittelu muistutti inkrementalistista suunnittelua. 1970-luvun lopulla suunnittelussa ilmenikin Suomessa sekä inkrementalistisia piirteitä että uus-humanistista ajattelua. Kiinnostus asukkaita ja heidän tarpeitaan kohtaan kasvoi ja arvostuksen kohteeksi nousi rakennusten ja ympäristön omaleimaisuus ja identiteetti (Lehtonen 1994, 105). Esimerkiksi asukkaiden osallistumista suunnitteluun pyrittiin edistämään Tampereen yliopiston aluetieteen laitoksen toteuttaman Kylä 76 -hankkeen avulla ja tuloksena oli kylätoiminnan voimakas aktiivistuminen monilla alueilla (Hautamäki 1989). Teknillisessä korkeakoulussa yhdyskuntasuunnittelun laitoksella Espoossa puolestaan kehiteltiin muun muassa itsesuunnittelumetodia, jonka avulla asukas tai asukasryhmä voi suunnitella omaa asumistaan ja asumisympäristöään (Kukkonen 1977). 1980-luvulla edellä kuvattu kehitys jatkui muun muassa Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskuksen sosiaalisen ja fyysisen suunnittelun (SOFY) kehityshankkeena (esim. Vuorela, Suonoja & Hirvonen 1994).

Leimaa-antavaa 1980-luvulle oli kasvanut kritiikki koko suunnittelujärjestelmää kohtaan ja usko markkinavoimien kykyyn ohjata kehitystä parhaaseen lopputulokseen. Tähän liittyy myös yksityiselle sektorille tyypillisen suunnittelumuodon, strategisen suunnittelun, käyttöönotto julkisella sektorilla Suomessa, kuten useissa muissakin Länsi-Euroopan maissa. Samalla monenlaiset julkisen ja yksityisen sektorin yhteishankkeet lisääntyivät ja esitettiin erilaisia hankelähtöisiä suunnittelumalleja (esim. Brindley et al. 1989). 1980-luvulla alkanut ja sittemmin erilaisia käytännön muotoja saanut yksityisen ja julkisen sektorin yhteistyö niin suunnittelussa kuin hankkeiden toteuttamisessakin on jatkunut niin 1990- kuin 2000-luvullakin.

1990- ja 2000-luvun suunnittelukeskustelussa keskiössä on kuitenkin ollut osallisuuden käsite ja suunnittelun vuorovaikutteisuus (esim. Healey 1997a). Vaikka näitä teemoja on käsitelty aikaisempinakin vuosikymmeninä, niin erityinen painoarvo asialle on tullut Suomessa vuonna 2000 voimaan astuneen maankäyttö- ja rakennuslain myötä, sillä laki edellyttää vuorovaikutteisuutta suunnittelussa.

Suunnittelua koskevia teorioita ja niistä käytyä keskustelua voidaan jakaa ja ryhmitellä eri tavoin. Yksi eniten käytetty tapa jäsentää teorioita ja niistä käytyä keskustelua on kuvata suunnittelun eräänlaisina ääripäinä rationalismia ja inkrementalismia ja selvittää näitä ideologioita yhdistämään pyrkineitä suunnittelumalleja (esim. Etzioni 1968; Faludi 1976; Lindblom 1959; Summa

1989). Teorioita voidaan myös jäsentää kiinnittämällä huomiota kommunikaatioon ja suunnitteluprosessien laatuun. Näin toimien Sager (1994) jakaa suunnitteluteoriat kommunikatiiviseen ja instrumentaaliseen rationaalisuuteen pyrkiviin lähestymistapoihin. Instrumentaalille rationaalisuudelle on ominaista analyttinen ja tieteelliseen päättelyyn perustuva muodollinen suunnitteluprosessi ja tavoite–keino-ajattelu, kun kommunikatiivisessa rationaalisuudessa korostuu toimijoiden välinen vuorovaikutus (ks. myös Sotarauta 1996, 133–155; Staffans 2004).

Tämän tutkimuksen tutkimuskohteena oleva suunnitteluprosessi sijoittuu vuosiin 1988–2001. Näihin vuosiin sijoittuu Isossa Britanniassa Taylorin (1998) hahmottama paradigman³⁸ muutos rationaalisesta prosessisuunnittelusta kohti kommunikatiivista suunnittelua³⁹. Suomessa näihin vuosiin sijoittuu strategisen suunnittelun ja erilaisten hankesuunnittelumuotojen yleistyminen julkisessa hallinnossa (Mäntysalo 1999; Sotarauta 1996). Strateginen suunnittelu (klassinen muoto) hahmotetaan tässä tutkimuksessa rationaalisen suunnittelun traditioon liittyväksi suunnittelumuodoksi. Seuraavassa teorioita jäsennetään ja käsitellään siten, että esiin tuodaan Taylorin esittämään paradigman muutokseen liittyvät teoriat ja niistä syntyneitä suuntauksia. Teorioita tarkastellaan lähinnä siinä järjestyksessä, kun ne ovat nousseet esiin suunnittelukeskustelussa. Keskustelut ovat kuitenkin olleet myös päällekkäisiä, joten kyse on yhdestä tulkinnasta käytyyn keskusteluun.

Taylorin esittämiä paradigman muutoksia – muutos arkkitehtivetoisesta muodonantosuunnittelusta kohti rationaalista prosessisuunnittelua ja muutos tästä edelleen kohti kommunikatiivista suunnittelua – on kritisoitu. Ne kuvaavat brittiläistä suunnitteluhistoriaa, eikä niitä voi suoraan soveltaa Suomeen. Lapintien (2003, 12) mukaan esimerkiksi arkkitehtisuunnittelu ei Suomessa menettänyt siinä määrin asemaa yhdyskuntasuunnittelussa kuin Isossa Britanniassa. Hän myös katsoo, että yhdyskuntasuunnittelu on monitieteisenä ja monialaisena tehtäväkenttänä aina pitänyt sisällään useita näkökulmia, joista jotkut painottuvat eri aikoina toisia voimakkaammin. Jos oletetaan, että paradigman muutos tarkoittaa sitä, että uusi paradigma syrjäyttää kokonaan vanhan paradigman eli tapahtuu dramaattinen vallankumous, niin näin ei ole suunnittelussa tapahtunut. Sen sijaan, jos paradigman muutos tulkitaan väljemmin ja sen katsotaan merkitsevän esimerkiksi uuden ajattelun avaamista tai

³⁸ Paradigmanäkemyksen mukaan tieteen voidaan olettaa kehittyvän normaalitieteen vaiheesta anomalioiden kautta uuteen normaalitieteen vaiheeseen, jolloin vanha paradigma kumoutuu uudella (Eskola & Suoranta 1999, 26–27; Raunio 1999, 47–51). Anomalia tarkoittaa poikkeusta, säännöttömyyttä tai epänormaaliutta.

³⁹ Taylor (1998) on hahmotellut kaksi paradigman muutosta toisen maailmansodan jälkeisessä suunnitteluajattelussa ja suunnitteluteorioiden kehityksessä: muutos arkkitehtivetoisesta muodonantosuunnittelusta kohti rationaalista prosessisuunnittelua ja muutos tästä edelleen kohti kommunikatiivista suunnittelua.

pyrkimystä areenan valloittamiseen, niin tässä mielessä käsite palvelee paremmin suunnittelua. (Lapintie 2003, 12–13; ks. myös Kuhn 1994.) Käsillä olevassa tutkimuksessa paradigmaa ymmärretään väljemmin tulkitulla tavalla. Suunnitteluteoriat eivät korvaa toisiaan täysin, vaan ne elävät rinnakkain ja lomittain vaikuttaen eri aikoina erilailla. Samoin suunnittelu käytännössä sisältää aina erilaisia ulottuvuuksia, kuten rationaalisuutta ja kommunikatiivisuutta. Kun suunnittelun käytäntöjä yritetään ymmärtää tai selittää, kyse on siitä, millaisia ulottuvuuksia suunnittelusta voidaan löytää ja miten niitä voidaan tulkita. Tunnistamista ja tulkintaa helpottaa, kun käytyä teoreettista keskustelua jäsennetään jollakin tavoin. Silti todellisuus on paljon teorioita monimutkaisempaa, joten esitettävät teoriat avaavat tietä vain osaan suunnittelun moninaisuudesta.

3.2 Rationaalinen suunnittelu – pyrkimys kokonaisvaltaiseen suunnitteluun

3.2.1 Rationaalisen suunnittelun taustaa

Rationalismi on ajattelutapa, joka korostaa järjen merkitystä tiedonhankinnassa. Ihmisellä oletetaan olevan kyky järjellään hallita ja analysoida toimintaansa, kehitystä ja tulevaisuutta. Länsimaisessa filosofiassa on vahva rationalistinen perinne jo antiikin Kreikasta lähtien. Jos suunnittelulle pitäisi nimetä joku tyypillinen ominaisuus, se olisi rationaalisuus. Ilman sitä suunnittelua tuskin voidaan tehdä. Rationaalisuuden, järkiperaisuuden ihannointi selittyy Weberin mukaan protestanttisen etiikan kautta ja tavoiterationaalinen toiminta on yleistynyt nimenomaan kapitalismin kehityksen myötä. (Lapintie 2001b; Saarinen 1994, 281–282; Sotarauta 1996, 133; Vartola 1985, 24–25.)

Toista maailmansotaa seuranneet aluemuutokset ja voimakas jälleenrakennus vaativat runsasta suunnittelua useissa Länsi-Euroopan maissa, myös Suomessa. Suunnittelu oli lähinnä fyysisen muodon antoa uusille kohteille eikä tällaiseen suunnitteluun liittynyt sosiaalista tai taloudellista suunnittelua tai yhteiskunnallisia toimintatapoja, kuten vuorovaikutteisuutta suunniteltavien alueiden tulevien asukkaiden kanssa. Suunnittelu sai konkreettisen ilmaisunsa piirustusten ja karttaesitysten muodossa ja suunnittelulla oli selkeä alku ja loppu. Arkkitehdit johtivat suunnittelua, koska omasivat tällaiseen suunnitteluun vaadittavan koulutuksen. Taustalla olevat suunnitteluteoriat koskivat suunnittelun kohdetta. Keskeisiä kysymyksiä Iso-Britanniassa olivat esimerkiksi, millainen kaupunkirakenne olisi hyvä tai minkä kokoisia kaupunkien pitäisi olla. (Taylor 1998, 3–55; Vuorela 1991.)

Systeemisuunnittelu⁴⁰ ja rationaalinen suunnittelu syntyivät kritiikkinä tälle fyysistä muodonantoa korostaneelle arkkitehtivetoiselle suunnittelulle ja muodostivat uuden paradigman perustan. Tosin systeemisuunnittelun voi katsoa edustavan myös jatkoa arkkitehtivetoiselle suunnittelulle siinä mielessä, että systeemisuunnittelussa teoria käsitteli kohdetta, kuten kaupunkia systeeminä, eikä itse suunnitteluprosessia (Healey 1997a, 17–22; Taylor 1998, 159). Toisaalta systeemisuunnittelu ja rationaalinen suunnittelu irrottautuivat selvästi aiemmasta muodonantoa korostaneesta suunnittelusta (Taylor 1998, 159–160; ks. myös Bonsdorff 1994).

3.2.2 Rationaalisen suunnittelun malli

Suunnittelualan kirjallisuudessa rationaalisen suunnittelun mallista on ilmeisesti ensimmäistä kertaa kirjoittanut Banfield vuonna 1955 kirjassa ”Politics, planning and the public interest: the case of public housing in Chicago” (Myerson & Banfield 1955). Kirjoituksessa viitataan sosiologian piirissä käytyyn keskusteluun rationaalisuudesta, kuten Parsonsiin (1949). Banfieldin esittämän mallin mukaan tehokas suunnittelu annetuissa olosuhteissa johtaa relevanttien päämäärien maksimaaliseen saavuttamiseen eli rationaalinen suunnittelu merkitsee siis samaa kuin tehokas suunnittelu. Banfield on tietoinen mallinsa rajoituksista. Hänen mukaansa on selvää, ettei mikään päätös voi olla täydellisen rationaalinen, koska kukaan ei voi tietää kaikkia mahdollisia toimintavaihtoehtoja tietyllä hetkellä tai kaikkia valitusta toiminnasta koituvia seuraamuksia. Suunnittelu ja päätöksentekoprosessit ovat siis enemmän tai vähemmän rationaalisia. (Myerson & Banfield 1955, 314–315.)

⁴⁰ Systeemitieteen keskeinen ajatus on, että asiat ovat systeemejä. Systeemi on kompleksinen kokonaisuus, joka muodostuu toisiinsa liittyvistä osista ja niiden välisistä suhteista ja muutos yhdessä osassa järjestelmää vaikuttaa myös järjestelmän muihin osiin. Esimerkiksi kaupunkia voi pitää erilaisten maankäyttötapojen ja liikennejärjestelmän muodostamana systeeminä. (Taylor 1998, 6–8). Systeemisuunnittelu kritisoi perinteistä arkkitehtisuunnittelua erityisesti kaupungeille ominaisten vuorovaikutussuhteiden huonosta ymmärryksestä. Systeemitieteen myötä maantieteilijät tulivat mukaan suunnitteluun, sillä spatiaalisten muotojen ja prosessien tutkimuksesta oli tullut maantieteen keskeinen tehtävä 1960-luvulla kvantitatiivisen vallankumouksen myötä ja sijaintisuhteiden tarkasteluun perehtyneet maantieteilijät ottivat suunnittelun haasteekseen. (Häkli 1999, 45–49; Taylor 1998, 62–63.) Systeemisuunnittelua ja -teoriaa on myös kritisoitu. Esimerkiksi brittiläisessä systeemisuunnittelussa muodostui ongelmaksi se, että suunnitteluteoria ja suunnittelun käytäntö ainakin paikallisella tasolla erkaantuivat toisistaan (Taylor 1998, 63–64). Taylorin (1998, 65–66) mukaan systeemitteoriaa koskevat keskeiset teokset McLoughlinin (1969) ”Urban and Regional Planning: A System Approach” ja Chadwickin (1971) ”A System View of Planning” olivat ilmeisen vaikeasti sovellettavia käytännön toimiin, joten perinteinen fyysinen suunnittelu jatkoi elämäänsä paikallisella tasolla. Toisaalta systeemisuunnittelu ja -teoria tarjosivat suunnittelun alalle ilmeisesti sitä teoreettista ja tieteellistä pohjaa, mitä alalla tunnuttiin kaipaavan ja varsinkin nuoret suunnittelijat omaksuivat innolla systeemiajattelua 1960-luvun suunnitteluoptimismissa.

Banfield määrittää rationaalisen suunnittelun neljä keskeistä vaihetta: lähtötilanteen analysointi, päämäärien tai tavoitteiden määrittely ja arvionti, toimintatapojen suunnittelu ja lopuksi suunnittelun seurausten vertaileva arviointi. Suunnittelua aloitettaessa on tutkittava olemassa oleva lähtötilanne, jotta tiedetään onko olemassa esimerkiksi jotain erilaisia toimintatapoja rajoittavia seikkoja. Toisessa vaiheessa vaihtoehtoisia päämääriä arvioidaan ja määritellään perusteellisesti. Pohditaan esimerkiksi, millaisia aktiivisia vaikutuksia ja millaisia sivuvaikutuksia päämäärillä on. Päämäärän saavuttamisella voi olla sivuvaikutuksia, kuten mahdollisuuksien vähentyminen muilla alueilla. Esimerkiksi länsimailla on tunnetusti ollut monia sellaisia taloudellisia päämääriä, joiden sivuvaikutuksena on syntynyt ekologisia ongelmia. Kolmannessa vaiheessa suunnitellaan käytännön toimet, joiden avulla saavutetaan haluttu päämäärä. Viimeisenä on analysoitava, millaisia seurauksia päämäärän saavuttamiseksi tehdyillä toimilla on. Osan seurauksista voimme tietää etukäteen, osaa emme. (Myerson & Banfield 1955, 315–319.)

Esitetty malli on ollut pohjana sittemmin lukuisille erilaisille menetelmille, joita on kehitetty rationaalisen suunnittelun toteuttamiseksi. Suomessa esimerkiksi Hautamäki (1991, 35–130) on esitellyt rationaalisen suunnitteluprosessin eri vaiheisiin sopivia menetelmiä aluesuunnittelussa.

3.2.3 Rationaalisen suunnittelun kritiikki

Rationaalinen suunnittelu on saanut osakseen monenlaista kritiikkiä. On katsottu, että on mahdotonta kerätä ja hallita kaikkea sitä tietoa, mitä rationaalinen suunnittelu edellyttäisi. Ajankohtaisen tiedon saamiseksi tarvitaan laajaa ja usein kallista tutkimustoimintaa. Käytännössä tuoretta tietoa ei ole aina saatavilla, joten suunnittelu pohjautuu vanhentuneisiin ja kenties vääristyneisiin tietoihin. Vaikka tietoa olisi riittävästi saatavilla, sitä ei osata oikein hyödyntää, sillä ihmisellä on rajallinen ongelmanratkaisukapasiteetti ja omat arvot sekoittuvat helposti tosiasioiden. Lisäksi erilaisten arvojen olemassaolo ja huomioon ottaminen on jäänyt rationaaliossa suunnittelussa vähäiseksi. Arvot ovat yleensä kiistanalaisia, häilyviä ja moninaisia ja muuttuvat ajan kuluessa. (esim. Lindblom 1959; Sotarauta 1996, 140; Summa 1989, 49–52.) Tästä huolimatta arvojärjestelmät säätelevät inhimillistä toimintaa kaikissa kulttuureissa.

Tilanteet muuttuvat kompleksisessa maailmassa niin nopeasti, että on mahdotonta tietää etukäteen, miten asiat lopulta kehittyvät ja miten suunnittelun kohde muuttuu. Rationaalisen suunnitteluajattelun mukaan tehtyä päätöstä pitäisi kuitenkin noudattaa. Käytännössä saatetaan ajautua tilanteeseen, jossa aiemmin tehdyn päätöksen noudattaminen ei enää johda kenenkään kannalta

hyvään lopputulokseen. Rationalistista suunnittelua on arvosteltu jäykäksi ja kykenemättömäksi reagoimaan muutoksiin, jotka kuitenkin ovat vääjäämätön osa yhteiskuntaa. (Friedmann & Hudson 1974, 8–9.)

Rationaalista suunnittelua on myös arvosteltu vaihtoehdottomaksi, sillä rationaalisilla analyyseillä saatetaan legitimoida jo tehtyjä päätöksiä, eikä päätöksentekijöille tarjota vaihtoehtoja rationaalista valintaa varten. Koska suunnittelija suunnittelun asiantuntijana on rationaalisessa suunnittelussa keskeisessä asemassa, on kritiikissä muistutettu suunnittelijoiden vallan rajallisuudesta esimerkiksi poliittisten intressien keskellä. Lisäksi vuorovaikutus on lähinnä informatiivista eli mikäli kuntalaiset tai poliitikot esittävät näkemyksiään ja toiveitaan suunnittelijoille, niin ne ovat sitä perustietoa, jonka pohjalta suunnitelmia laaditaan kääntäen toiveet suunnittelun kielelle ja suunnitelmiksi. (Sotarauta 1996, 140–141.)

Faludi (1996) puolustaa rationalismia ja siitä syntyneitä suuntauksia ja katsoo, että rationaalista suunnittelua voidaan pitää ideaalina, johon pyritään. Hänen mukaansa esimerkiksi Friedmannin (1973, 3) tulkinta siitä, että Banfield käsittelee lopputuloksia etukäteen annettuina, on väärä (Faludi 1996, 67). Faludi pitää muun muassa Lindblomin (1959) inkrementalismia ja Etzionin (1968) mixed scanning –mallia⁴¹ lähinnä vain rationaalisen suunnittelun mallin vaatimattomina laajennuksina.

Yhteistä rationalistiselle suunnittelun teorialle ja sen kritiikkinä syntyneille uusille kehitemille, kuten inkrementalismille, asianajosuunnittelulle⁴² ja

⁴¹ Mixed scanning –mallissa erotetaan toisistaan peruspäätökset (fundamental) ja inkrementaaliset päätökset. Inkrementaaliset päätökset täsmenävät tai edeltävät peruspäätöksiä. Peruspäätökset taas heijastuvat inkrementaaliin päätöksentekoon. (Etzioni 1968, 288–289; Hautamäki 1991, 20.)

⁴² Kun rationaalisessa suunnittelussa arvojen huomioimista suunnittelussa on pidetty puutteellisenä, niin Davidoffin (1965) esittämässä asianajosuunnittelussa pyritään keskustelemaan avoimesti poliittisista ja sosiaalisista arvoista. Asianajosuunnittelija ei ole vain tiedon jakaja, tiedon analysoija, tulevaisuuden visioiden luoja tai käytännön toimien määrittelijä vaan hän on myös jonkin tietyn suunnitelmaehdotuksen puolestapuhuja, asianajaja, joka ajaa omaa ja asiakkaan näkemystä hyvästä yhteiskunnasta. Asianajosuunnittelu tarjoaa Davidoffin (1965, 283) mukaan rationaalista suunnittelua paremman pohjan suunnitelmien vertailuille ja arvioinneille huomioiden suunnitelmiin sisältyvän arvomaailman. Asianajosuunnittelussa pyritään määrittelemään suunnitelman sosiaalisia kuluja ja hyötyjä, kun rationaalisessa suunnittelussa on tyydytty lähinnä teknisiin kustannus-hyöty-analyyseihin. Davidoffin (1965, 281–182) mukaan asianajosuunnittelu toisi mukanaan monia hyviä muutoksia. Ensinnäkin on informoitava aiempaa paremmin niitä tahoja, jotka esittävät kritiikkiä suunnitelmia kohtaan tai joilla on vaihtoehtoisia suunnitelmia mielessään. Toiseksi jos on vain yksi suunnitelma, ei synny kilpailua ja työn laatu voi laskea. Siksi useimmat erilaiset suunnitelmat voivat nostaa aidosti suunnittelun tasoa ja suunnitelmien laatua. Kolmanneksi pluralistinen suunnittelu pakottaa kriittisesti suunnitelmiin suhtautuvat ihmiset esittämään tilalle uusia ehdotuksia, sillä pelkkää kritisointia ilman uusia ajatuksia ei voi pitää kovin rakentavana toimintana. Suomessa ei ole varsinaisesti toteutettu asianajosuunnittelua. Muutamia vaihtoehtosuunnitelmia on tehty, joissa suunnittelun asiantuntija on auttanut ei-asiantuntijoita tuomaan heidän näkemyksiään esiin (ks. Vuorela 1991, 106).

mixed scanning – mallille⁴³ on se, että niissä suunnittelua tekevät asiantuntijat. Tällaisen asiantuntijasuunnittelun ei katsota olevan luonteeltaan poliittista, joten väestöllä ei ole ikään kuin mitään sanottavaa, ymmärrystä tai poliittista tahtoa suunnittelun suhteen. Asiantuntijoiden keskeinen rooli onkin tyypillistä aloille, joilla on hyvin ohut poliittinen valta ja joilla auktoriteetti johtoisuus on voimakasta. (Lapintie 2001b.)

Rationaalista suunnittelua on siis arvosteltu paljon. Arvostelu on ollut paljolti aiheellista, mutta on myös huomattava, minkälaisessa yhteiskunnallisessa tilanteessa malli on esitetty (1950-luvun kasvuoptimismi) ja milloin sitä on arvosteltu (taloudellisten ja ekologisten ongelmien ilmetessä). Myöhemmin kehitetyissä malleissa monet rationaaliselle suunnittelulle ominaiset piirteet säilyvät mukana, tosin uudelleen tulkittuina ja soviteltuina. Rationaalisuus liittyy suunnitteluun aina tavalla tai toisella paradigman muutoksista huolimatta.

3.3 Inkrementalismi – pienin askelin kompromisseja etsien eteenpäin

Charles E. Lindblom kirjoitti vuonna 1959 artikkelin ”Science of Mudding Trough” (Summan (1989) suomennos ”rämpimisen tiede”, Vartolan (1985) ”selviämisen tiede”). Siinä esitetään kokonaisvaltaisen rationaalisen ajattelutavan tilalle todellisuutta oikeammin kuvaavaksi malliksi perättäisten rajoitettujen vertailujen menetelmää. Tämä ajatus edustaa inkrementalismia⁴⁴. Inkrementalistisessa suunnittelussa lähdetään liikkeelle elävässä elämässä eteen tulevista ongelmista, joita pyritään ratkaisemaan yksi toisensa jälkeen. Suunnitteluprosessissa ei oleteta hallittavan kaikkea kerralla, eikä siinä aseteta suuria päämääriä. Suunnittelu on lähinnä neuvottelua ja kompromissien etsintää päätöksentekoon osallistuvien kanssa ja se etenee niiden ongelmien kautta, joista yhteiskunnassa on muodostunut jonkinasteinen yksimielisyys. Inkrementalismi korostaa siis suunnittelun sosiaalista luonnetta.

⁴³ ”Mixed scanning” on suomennettu muun muassa termeillä ”yhdistetty tarkastelu” ja ”sekoitetun läpikäynnin strategia” (Vartola 1985, 57). Etzioni esitti teoksessaan ”The Active Society” (1968) suunnittelun mallin, joka olisi rationaalista suunnittelumallin verrattuna vähemmän utopistinen ja inkrementalistiseen malliin verrattuna vähemmän vaativa. Mallin mukaan päätöksenteossa erotetaan toisistaan perustavaa laatua olevat päätökset ja osapäätökset. Osapäätökset tehdään inkrementaalisesti, mutta peruspäätösten asettamisessa rajoissa. Peruspäätöksiä koskeva rationalismi taas vähentää inkrementalismien konservatiivisuutta. (Vartola 1985, 57–60.) Summan (1989, 51) mukaan Suomessa rationalismin kritiikki käytiin suhteessa inkrementalismiin ja käytännön tuloksiin. Mixed scanning – malli edustaa hänen mukaansa anglosaksista suunnitteluteorioiden kehittelyä, jossa pyrittiin käsitteellisesti ylittämään rationalismin ja inkrementalismien vastakkainasettelu.

⁴⁴ Inkrementaalinen tulee englannin kielen sanasta ”increment”, joka tarkoittaa kasvamista, lisäystä ja voittoa (Vartola 1985, 35).

Lindblom (1959) on vertaillut edellä mainitussa artikkelissa kokonaisvaltaista rationaalista ja inkrementalistista suunnitteluteoriaa toisiinsa käyttäen niistä englanninkielisiä nimityksiä ”root” ja ”branch” metodi. ”Root” viittaa juuriin ja ajatukseen, että kokonaisvaltainen rationaalinen suunnittelu alkaa juurista, perustavaa laatua olevien asioiden määrittelystä jokainen kerta. ”Branch” viittaa latvaan ja ajatukseen, että suunnittelun voi aloittaa latvasta ja vain tiedostaa, että juuret ovat olemassa. Vain inkrementaalit asiat analysoidaan, mikä on helpompaa kuin kokonaisuusien analysointi.

Kokonaisvaltaisessa rationaalisessa suunnittelussa arvojen ja tavoitteiden määrittely tapahtuu erillään empiirisestä analyysistä Lindblomin (1959, 155–158) mukaan. Inkrementalismissa nämä ovat tiukasti sidoksissa toisiinsa. Kun tehdään valinta arvoista, joita pidetään tärkeinä, samalla valitaan tavoiteltavat päämäärät ja se tapa, jolla ne saavutetaan. Valitut arvot voivat edustaa enemmistön mielipidettä, mutta hallintoviranomaiset eivät voi paeta konflikteja vetoamalla enemmistön mielipiteeseen. Suunnittelijan pitäisi yrittää löytää siedettäviä ratkaisuja erilaisten ja muuttuvien arvojen ja tavoitteiden maailmassa.

Toimintatapojen määrittely tapahtuu rationaalisessa suunnittelussa tavoitekeino-analyysin avulla, jossa tavoitteet määritellään ensin ja sitten valitaan keinot niiden toteuttamiseksi. Hyvä toimintatapa määräytyy sen mukaan, miten hyvin löydetään parhaat keinot halutun lopputuloksen saavuttamiseksi. Inkrementalismissa hyvä toimintatapa on sellainen, mistä eri analysoijat voivat olla yhtä mieltä. Vaikka onnistuttaisiinkin päätymään täydelliseen konsensuseseen, suunnittelu jatkuu ja edessä on uusia neuvotteluita vaativia kamppailuja. Inkrementalistisessa suunnittelussa kuitenkin riittää, että päädytään osittaiseen konsensuseseen. Rationaalisessa suunnittelussa tehtävä analyysi on kokonaisvaltaista, jokainen merkittävä tekijä tulee ottaa huomioon. Mitä enemmän tietoa aiheesta hankitaan ja mitä enemmän sitä analysoidaan, sitä rationaalisempana suunnitteluprosessia pidetään. Inkrementalismissa analyysiä tehdään hyvin rajoittuneesti, sillä analyysi kohdistetaan vain sellaisiin toimintatapoihin, jotka poikkeavat mahdollisimman vähän jo käytössä olevista toimintatavoista. Taustatietoja ei voida myöskään kerätä loputtomasti, sillä resurssit ovat aina rajalliset. (Lindblom 1959, 158–166.)

Rationaalisessa suunnittelussa aikaisempi kokemus kiteytyy teorioihin, joten suunnittelu vaatii taustalleen paljon teoriaa. Inkrementalismissa voidaan nojata kokemukseen ja historiaan, vertailla ongelmia, haittoja ja hyötyjä, mitä muualla on saavutettu ja tätä kautta päätellä miten kannattaa toimia (Lindblom 1959, 152–155, 166–167). Täten tarve teorioiden käyttöön on vähäinen tai niitä ei tarvita ollenkaan. Inkrementalismissa suunnittelun suhde tieteeseen ja teorioihin on lähinnä tuen hakemista tehdyille päätöksille kritiikin eliminoimiseksi (Vartola 1985, 43).

Inkrementalistinen ja rationaalinen suunnittelu eroavat toisistaan suhteessa informaatioon ja kommunikaatioon. Kokonaisvaltaisessa rationaalisessa suunnittelussa tarvitaan heti alussa laaja tietovaranto, jolloin suunnitteluprosessin aikana ei ole juurikaan tarvetta kommunikaatioon, tehdyistä päätöksistä ei ole tarvetta oppia ja käytetään vain hajanaista palautetta. Inkrementalismissa sen sijaan tietovaranto on alussa vajavainen, jolloin suunnitteluprosessin aikana on tarvetta keskusteluun uuden tiedon saamiseksi. Keskeistä onkin ymmärtäminen ja sopiminen sekä oppiminen ja palaute. (Sotarauta 1996, 143–144.)

Inkrementalismia on arvosteltu erityisesti kokonaisnäkemysten puutteesta. Yksittäisten asioiden parantelu voi johtaa muiden heikentämiseen, jolloin kokonaisuus kärsii. Suunnittelu voi olla käytännössä linjatonta ja sen epäillään johtavan kehämäiseen ajatteluun. Koska ratkaisuihin pyritään mahdollisimman vähän poikkeamaan nykyisestä tilanteesta, voi inkrementalismia arvostella konservatiiviseksi ja luovuutta tukahduttavaksi toiminnaksi. Lisäksi inkrementalismiin on katsottu yllyttävän passiiviseen asennoitumiseen politiikan tekemisessä. (Hautamäki 1991, 19; Summa 1989, 51.)

Rationaalista ja inkrementalistista suunnittelunäkemystä on myös pyritty yhdistämään. Etzionin (1968) esittämässä mixed scanning –mallissa erotetaan perustavaa laatua olevat päätökset inkrementaaleista päätöksistä. Koska Etzioni erottaa tavoitteet keinoista päinvastoin kuin inkrementalistit, voi hänen esittämänsä mallin katsoa kuuluvan kuitenkin enemmän rationalismin traditioon (Summa 1989, 49–51).

Käytännössä inkrementalismille ominaisia piirteitä löytyy suunnittelusta usein sellaisissa tilanteissa, joissa ollaan epävarmoja siitä, mihin pitäisi pyrkiä. Tällöin keskitytään lähinnä olemassa olevan tilanteen kohentamiseen, ”paikkailuun”, yksityiskohtiin tarttumalla. Toisaalta on myös monia tilanteita, joissa huomion kiinnittäminen yksityiskohtiin on huomattavasti hyödyllisempää, kuin kokonaisuuden uudelleen linjaaminen. Rationaalisen ja inkrementalistisen suunnittelun voi siis nähdä myös täydentävän toisiaan.

3.4 Strateginen suunnittelu – suunnittelumalli yksityiseltä sektorilta julkisille organisaatioille

3.4.1 Strategisen suunnittelun taustaa

Strategia tarkoittaa sodankäyntiä, sodanjohtotaitoa tai sotataittoa, kuten 1970-luvulla Nykysuomen sanakirja (1976) asian määrittelee. 1990-luvulle tultaessa käsite selitetään jo laajemmin, sillä Suomen kielen sanakirjan (Nurmi at. al. 1992) mukaan strategialla tarkoitetaan laskelmointiin perustuvaa toiminta-

suunnitelmaa tai taktiikkaa. Vuonna 2005 Kielitoimiston sanakirja määrittelee strategian perusluonteiseksi toimintasuunnitelmaksi, useimmiten taktiikaksi. Strategisen suunnittelun juuret johtavat sodankäyntiin, jossa strategioiden avulla pyritään selviytymään taisteluista mahdollisimman suurin voitoin. Yritystoimintaan strateginen suunnittelu tuli 1960-luvulla. Yritykset kasvoivat ja muuttuivat voimakkaasti ja tuli tarve suunnitella tehokkaasti yritysten tulevaisuutta, kun tulevaisuus itsessään näytti entistä epävarmemmalta. Strateginen suunnittelu ymmärrettiinkin tekniikaksi, jonka avulla pyrittiin kontrolloimaan toimintaympäristöä ja sen muutoksia. (Kaufman & Jacobs 1997, 325; Knights & Morgan 1990, 477–478; Lehtimäki 2000, 67.)

Aina 1980-luvulle saakka yksityisissä organisaatioissa harjoitettu strategisen suunnittelu ja julkishallinnossa harjoitetut suunnittelumuodot kehittyivät omilla saroillaan ja vuoropuhelu näiden välillä oli olematonta. 1980-luvulla sosialistisen järjestelmän romahtamisen myötä useissa länsimaissa perinteiset liberaalit ajatukset vapaan markkinatalouden puolesta kasvattivat kannatustaan. Uuden oikeiston valta-aikaa nimitettiin muun muassa Isossa-Britanniassa ”thatcherismiksi” ja Yhdysvalloissa ”reaganismiksi” silloisten vallanpitäjien mukaan. Myös Suomessa rahamarkkinoiden vapautumisen ja voimakkaan noususuhdanteen myötä vapaan markkinatalouden kannatus kasvoi. (Kaufman & Jacobs 1997, 326–328; Sotarauta 1996, 162–163; Taylor 1998, 130–131.)

Oikeistolaistumisen myötä syntyi kritiikkiä perinteisiä julkishallinnon harjoittamia suunnittelumuotoja kohtaan, sillä niiden katsottiin estävän tai haittaavan yksityistä yritteliäisyyttä ja tehokkuutta. Uusia suunnittelumuotoja tai –tapoja haettiin yritysmaailmasta, jossa strategisen suunnittelun ja johtamisen taitoja oli ryhdytty edellyttämään suurten yritysten ohella myös pieniltä yrityksiltä. Strateginen suunnittelu alkoi länsimaissa vakiintua osaksi julkisorganisaatioiden toimintaa. Esimerkiksi Reaganin hallinto kannatti voimakkaasti strategista suunnittelua julkisissa organisaatioissa ja myös Suomessa julkisessa hallinnossa heräsi kiinnostus strategista suunnittelua kohtaan 1980-luvulla. (Kaufman & Jacobs 1997, 323–325; Lehtimäki 2000, 67; Taylor 1998, 130–131; Sotarauta 1996, 10, 163.)

Sotarauta (1996, 19) on tutkimuksessaan todennut, että julkisen hallinnon suunnittelu kokonaisuudessaan on eri yksiköiden autonomian kasvaessa ja suoran sääntelyn vähetessä muuttunut yhä enemmän strategiseksi luonteeltaan. Riippumatta siitä, käytetäänkö strategian käsitteitä, käytännöt muistuttavat yhä enemmän strategisen suunnittelun oppeja. 1990-luvulla strategisen suunnittelun voidaan katsoa vakiintuneen osaksi suomalaisten kaupunkien ja maakuntien suunnittelujärjestelmää (Sotarauta 1996, 10, 12, 164).

3.4.2 Klassinen strateginen suunnittelu – menestykseen tähtäävää laskelmoivaa toimintaa

Strategian⁴⁵ koulukuntia voidaan jaotella monin tavoin. Tässä tukeudutaan Whittingtonin (1993) esittämään jaotteluun, jota ovat käyttäneet apuna myös muun muassa Lehtimäki (2000) ja Sotarauta (1996) hahmotellessaan Suomessa julkisella sektorilla harjoitetun strategisen suunnittelun luonnetta. Whittington tunnistaa neljä erilaista lähestymistapaa⁴⁶: klassisen, evolutionaarisen, prosessuaalisen ja systeemisen lähestymistavan. Lähestymistavat eroavat toisistaan suhteessa strategian tuloksiin ja itse prosessiin. Halutaanko tulosten olevan hyvin yksiselitteisiä, monoliittisia vai hyväksytäänkö poikkeamia, pluralismia? Entä pitääkö prosessin olla aiotun, laskelmoinnin mukainen vai voiko se sisältää emergenttejä, prosesseista esiin tulevia, mahdollisesti tiedostamattomia ja sattumanvaraisia prosesseja?

Suomessa julkisessa hallinnossa käytettyä ja hallitsevaa strategisen suunnittelun lähestymistapaa voi luonnehtia lähinnä klassiseksi strategiseksi suunnitteluksi (Lehtimäki 2000, 67; Sotarauta 1996, 163, 182). Esimerkiksi monissa Suomen kuntien strategista suunnittelua koskevissa artikkeleissa ja kirjoissa käsitellään SWOT-analyysejä⁴⁷ (Sotarauta 1996, 164).

Klassinen lähestymistapa perustuu rationaalisen suunnittelun metodeihin. Lähestymistavalle on ominaista rationaalisen päätöksenteon ihanne, hierarkia johtajien ja muiden välillä sekä se, että maailma on mallinnettavissa kaikille samanlaisena (Lehtimäki 2000, 70). Vastuu strategiaprosessista on johtajalla, joka on varsinainen strategi. Strategiat laaditaan suunnitteluprosessissa valmiiksi ja ne tulee ilmaista täsmällisesti. (Mintzberg 1994, 38–39.) Strategisen suunnittelun tavoite on yksiselitteinen, esimerkiksi liike-elämässä markkinaosuuden kasvattaminen, kannattavuuden parantaminen tai voiton maksimointi. Sotarauta (1996, 174) kuva: ”*Klassinen strateginen suunnittelu on analyyttistä, systemaattista ja erittäin laskelmoivaa. Sen kirjallisuus on ollut pääosin normatiivista ja menestykseen suuntautuvaa. Huomion kohteena on se, miten organisaation tulisi analysoida itseään ja ympäristöään, miten asettaa tavoitteita, etsiä vaihtoehtoja ja tehdä päätöksiä. Viesti on usein selvä; mitä pitää tehdä, missä järjestyksessä ja miten.*”

⁴⁵ Strategian käsitteeseen voidaan sisällyttää strateginen ajattelu, strateginen suunnittelu ja strateginen johtaminen. Tässä työssä kiinnostus kohdistuu Suomessa lähinnä julkisen hallinnon harjoittamaan strategiseen suunnitteluun.

⁴⁶ Lähestymistapoja on käsitellyt väitöskirjassaan mm. Sotarauta (1996, 171–182).

⁴⁷ SWOT-analyysin nimi tulee englanninkielisistä sanoista: strenghts (vahvuudet), weaknesses (heikkoudet), opportunities (mahdollisuudet) ja threats (uhat). SWOT-analyysin voi nähdä yhtenä toimintavälineenä strategian luomisessa. (Hautamäki 1991, 163–167.) SWOT -analyysi on kehitetty Harvardin yliopistossa ja se kuuluu oleellisena osana niin sanottuun Harvardin malliin (engl. the Harvard policy) strategisesta suunnittelusta (Kaufman & Jacobs 1997, 325).

Klassisessa strategisessa suunnittelussa tulosten pitää olla mahdollisimman yksiselitteisiä ja prosessin aiotun kaltainen. Niinpä kritiikki kohdistuu tällaisessa suunnittelussa siihen, että strategia ei huomioi moninaisuutta vaan yrittää puristaa sen suunniteltujen strategioiden sisälle. Myös emergenssin⁴⁸ mahdollisuus on hyvin rajallinen, kun etukäteen päätetään mikä on tärkeää ja mikä ei. (Sotarauta 1996, 174–175.)

3.4.3 Klassinen strateginen suunnittelu ja julkiset organisaatiot

Strategista suunnittelua on verrattu perinteiseen julkisessa hallinnossa toteutettuun kokonaisvaltaiseen rationaaliseen ja siitä kehitettyihin suunnittelun suuntauksiin (ks. Kaufman ja Jacobs 1997). Vertailussa on pohdittu sitä, mitä uutta strateginen suunnittelu tuo julkiseen hallintoon. Strategisen suunnittelun keskeisenä antina voi pitää toimintaympäristön arviointia⁴⁹ (Kaufman & Jacobs 1997, 330–331). Strateginen suunnittelu kohdistaa perinteistä julkisen puolen suunnittelua enemmän huomiota yhteisön ulkoisiin olosuhteisiin tutkimalla toimintaympäristöä ja määrittämällä sen tarjoamia mahdollisuuksia ja uhkia. Tällaiselle analyysille on tullut tarve myös julkisen sektorin suunnittelussa esimerkiksi saaste- tai sosiaalisten ongelmien myötä. Erityisesti strategiselle suunnittelulle on ominaista arvioida organisaation kilpailullisuutta toimintaympäristössään. Menestyvän organisaation on nähtävä itsensä kilpailukykyisenä tuotteena (Toft 1984, 6–7), sillä kilpailu nähdään väistämättömänä ja organisaation on osattava hyödyntää kilpailukykynsä tai muutoin se joutuu kärsimään seurauksista. Julkisessa suunnittelussa näkökulma kilpailuun on perinteisesti ollut kielteinen. Sen on ajateltu olevan uhka organisaation tai yhteisön taloudelliselle ja sosiaaliselle tilanteelle ja johtavan suuriin tragedioihin ja kovaan yhteiskuntaan (Kaufman & Jacobs 1997, 331). Kilpailun sijaan voimaa on mieluummin nähty olevan yhteistyössä ja yhteisesti hyväksytyissä ratkaisuisissa. Kun kaupungit, maakunnat, valtiot ja erilaiset valtioliitot kilpailevat keskenään entistä enemmän, suhtautuminen kilpailuun ei voi olla enää niin mustavalkoista kuin on ollut.

Strategisen suunnittelun on esitetty tukevan konkreettista päätöksentekoa, kun sen sijaan kokonaisvaltaista rationaalista suunnittelua on kritisoitu siitä, että se vaikuttaa teoreettisesti toimivalta, mutta käytännön elämässä sen toteuttaminen on osoittautunut vaikeaksi (Kaufman & Jacobs 1997, 328).

⁴⁸ Emergensi filosofisena käsitteenä tarkoittaa uudenlaisen kvaliteetin syntymistä aikaisemmas-
ta.

⁴⁹ Tosin jo 1920- ja 1930-luvuilla Yhdysvalloissa kehitettiin suunnitteluteoriaa, jossa huomio kiinnitettiin erityisesti suunnittelun sosiaaliseen, taloudelliseen ja teknologiseen kontekstiin (esim. Stein 1926; MacKaye 1928; Mumford 1938).

Ilmeistä onkin, että strateginen suunnittelu on päätöksenteon kannalta sujuvampaa. Sujuvuudella on kuitenkin hintansa. Päätöksentekoa arvioitaessa on syytä huomata, että klassinen strateginen suunnittelu ei kohdistu kokonaisvaltaisen rationalismin tavoin yhteisöön vaan ennemminkin organisaatioon ja siihen, mitä organisaation tulee tehdä kehittääkseen toimintaansa (Bryson & Einsweiler 1987, 6; Sotarauta 1996, 166). Kunnan voi nähdä strategisessa suunnittelussa siis enemmän hallinnollisena organisaationa kuin kuntalaisten muodostamana yhteisönä. Tällöin huomiota on hyvä kiinnittää siihen, keiden ääni suunnittelussa ja päätöksenteossa kuuluu.

Suomalaisten kuntien ja maakuntien strategioita tarkastelleessa tutkimuksessa (ks. Lehtimäki 2000⁵⁰) havaittiin strategioiden edustavan klassista strategisen suunnittelun mallia. Strategian kielenkäytäntöjen havaittiin uusintavan yksiäänistä ymmärrystä kaupungista ja sen tulevaisuudesta. Tämä yksiäänisyys tarkoittaa sitä, että on luonnollista ymmärtää kaupunki- ja maakuntaorganisaatioissa strategian tekeminen johdon, sen asemaa yhteiskunnallisesti tukevien merkittävien sidosryhmien ja asiantuntijoiden tehtäväksi. Paikalliset toimijat, kuten kaupunkilaiset, maakunnan asukkaat tai yrittäjät eivät saa näkökantojaan esille eivätkä he ole edes yhteistyökumppaneita. Kirjoitetut strategiat ylläpitävät asiantuntijoiden ja ei-asiantuntijoiden vastakkainasettelua. Strategian tekemisen käytäntöjen uudistamisessa johtajilla ja asiantuntijoilla onkin keskeinen rooli. He voivat halutessaan viedä toimintaa moniäänisempään suuntaan. Tutkimuksessa suhtaudutaankin kriittisesti ja kyseenalaistaen strategia-ajatteluun, mutta ei kuitenkaan päädytä kokonaan hylkäämään sitä vaan pikemminkin etsimään strategia-ajattelun uudistamisen tapoja. (Lehtimäki 2000.)

Strategia-ajattelun uudistamista on pohtinut myös Sotarauta (1996) strategisen suunnittelun teoriaa kehittäneessä tutkimuksessaan. Hänen esittämänsä pehmeän strategian teoria hahmotetaan tässä tutkimuksessa yhtenä strategisen suunnittelun kehitemänä. Koska käytännössä kuntien harjoittama strateginen suunnittelu on noudattanut 1980- ja 1990-luvuilla (tutkimusajanjakson) aikana lähinnä klassisen strategian mukaista suunnittelua, ei pehmeän strategian mallia tarkastella tarkemmin tässä työssä. Huomattakoon, että Sotaraudan (1996, 194) väitöskirjan empiirisenä kohteena oli Raision kaupunki, jonka hän totesi soveltavan strategisessa suunnittelussa varsin pitkälle klassisen strategisen suunnittelun prosessia.

⁵⁰ Lehtimäen (2000) liiketaloustieteen alalla tehty väitöskirja edustaa konstruktionistista strategiatutkimusta, jossa julkisorganisaatioiden strategioita on tarkasteltu diskurssina tai tarinana. Mielenkiinnon kohteeksi nousee esimerkiksi se, millaisia vallitsevat paikalliset strategian kielenkäytännöt ovat tai millaisiksi nämä kielenkäytännöt tekevät kaupungin eri toimijoita ja niiden välisiä suhteita.

3.4.4 Hankelähtöinen suunnittelu – julkisen ja yksityisen sektorin yhteistyöhankkeet suunnittelun keskiössä

Strategisen suunnittelun tulon julkiselle sektorille liittyy erilaisten julkisen ja yksityisen tahon yhteistyöhankkeiden lisääntyminen. Taustalla voi nähdä hyvinvointivaltion kyseenalaistumisen ja murenemisen sekä myönteisen suhtautumisen markkinatalouteen. Suomessa kuntien moninaiset velvoitteet ovat vuosien kuluessa lisääntyneet, mutta taloudellinen tilanne on samanaikaisesti heikentynyt. Julkisen ja yksityisen sektorin suhteita on jouduttu miettimään uudestaan. Tällaisen kehityksen myötä on syntynyt erilaisia hankelähtöisiä suunnittelukäytäntöjä.

Näitä hankelähtöisiä suunnittelukäytäntöjä on kuvattu ja nimetty eri tavoin. Esimerkiksi kaavoituksen yhteydessä on puhuttu intressipohjaisesta kaavoituksesta ja sopimuskaavoituksesta (Vuorela 1991). Seuraavassa kuvataan Brindleyn, Rydinin ja Stokerin⁵¹ (1989) Isossa-Britanniassa 1980-luvulla tunnistamista markkinamyönteisistä suunnittelutavoista kaksi: trendisuunnittelu⁵² (trend planning) ja herätessuunnittelu (leverage planning). Nämä suunnittelutyylit on tunnistettu myös suomalaisessa kontekstissa (ks. Mäntysalo 1999; Pakarinen 1992). Sen sijaan kolmatta markkinamyönteistä Isossa-Britanniassa tunnistettua ja kuvattua suunnittelun tyyliä eli yksityisjohtoista suunnittelua⁵³ (private management planning) ei ole Suomessa toteutettu (Mäntysalo 1999, 188–189). Yleisesti markkinamyönteisen suunnittelun tarkoituksena on tehostaa ja tukea markkinoiden ja yksityisen sektorin asemaa alueen kehittämisessä.

3.4.4.1 Trendisuunnittelu

Trendisuunnittelun sanana keksivät analyytikot Isossa-Britanniassa 1970-luvulla. Heidän näkemyksensä mukaan noususuhdanteen seurauksena suunnittelun ohjaus ja kontrolli julkisella sektorilla olivat heikkoja ja käytetyt menetelmät kömpelöitä. Suunnittelijat olivat sopimusten vuoksi usein käskynalaisia erilaisille sijoitusyhtiöille ja aluekehittäjille. Käytännössä monissa aluekehityshankkeissa maankäyttö oli hyvin samankaltaista kuin sen voi olettaa olevan, jos suunnittelu olisi tapahtunut markkinavoimien alaisuudessa.

⁵¹ Brindley, Rydin ja Stoker (1989) ovat tunnistaneet myös kolme markkinakriittistä suunnittelutapaa. Markkinakriittisten suunnittelutapojen tarkoituksena on korjata markkinoiden alueelle aiheuttama epätasapaino. Tässä yhteydessä ollaan kuitenkin kiinnostuneita suunnittelutavoista, joilla pyritään edesauttamaan julkisen ja yksityisen tahon yhteistyötä suunnittelussa, joten markkinakriittisiä tapoja ei tarkastella lähemmin. Markkinakriittisiä tapoja on tarkastellut mm. Jauhiainen (1995).

⁵² Käännökset Jauhiainen (1995, 46–47).

⁵³ Yksityisjohtoisessa suunnittelussa kehitysvastuu suunnittelussa annetaan yksityiselle taholle. Kohdealue on taantunut ja ongelmat vaikeita, eikä julkisella sektorilla ole resursseja alueen kehittämiseen. (Brindley et al. 1989.)

Myöhemmin trendisuunnittelulla on tarkoitettu sääntelevän suunnittelun vastakohtaa. Suunnittelu tietoisesti heijastaa markkinatrendejä resurssien kohdentamisessa ja suunnittelijoille annetaan tehtäväksi helpottaa kehitystä markkinoiden vaatimusten linjassa. (Brindley et al. 1989, 15–16.)

Trendisuunnittelua toteutetaan tilanteessa, jossa kohdealueella ei ole erityisiä ongelmia, mutta alueen käyttöä voitaisiin tehostaa. Tehostaminen tapahtuu vähentämällä julkisen sektorin sääntelyä, mutta myös huolehtimalla alueen kehittämisen kannalta haitallisen kilpailun kontrolloimisesta. Yksityiset sijoittajat ja rakennusfirmat vastaavat strategisista suunnittelukysymyksistä ja niihin liittyvästä päätöksenteosta. Julkista tahoja edustavan suunnittelijan tehtävänä on vastata lähinnä esteettisistä asioista, kuten arkkitehtuurista, kaupunkikuvasta ja erilaisista yksityiskohdista. Näin toimien julkinen taho vastaa sellaisesta osasta suunnittelua, joka ei häiritse markkinoiden toimintaa. Päinvastoin, huolehtimalla hyvin esteettisistä seikoista, niistä voi muodostua todellinen imagoetu, joka osaltaan tukee yksityisen tahon taloudellisia päämääriä. Vetovoimaisilla alueilla markkinat vastaavat siis kaupunkirakenteen organisoinnista ja suunnittelija lähinnä ”ulkonäkökysymyksistä”. Jos alueella on vetovoimaa heikentäviä tekijöitä, suunnittelija pyrkii korjaamaan pahimpia ongelmia. (Brindley et al. 1989, 51–73, 169–170; Jauhiainen 1995, 46–47; Mäntysalo 1999, 183–185; Pakarinen 1990, 27–29.)

Julkista suunnittelua ei haluta trendisuunnittelussa kokonaan syrjäyttää, mutta sen rooli nähdään varsin suppeana. Julkinen suunnittelu ja kontrolli takaa maan- ja kiinteistöjen arvon säilymisen – etenkin tilanteissa, joissa kilpailu voisi aiheuttaa investoijille haittaa – ja esteettisten näkökohtien huomioimisen. Trendisuunnittelu johtaa käytännössä alueiden välisen eriarvoisuuden kasvuun. Kun yksityiset rakennuttajat ja sijoittajat ohjaavat kehitystä, tapahtuu erityisesti vähittäiskaupassa siirtymiä alueelta toiselle, jolloin taantuvien alueiden ongelmat jäävät julkisen tahon pohdittaviksi. (Brindley et al. 1989, 51–73; Jauhiainen 1995, 46–47; Mäntysalo 1999, 183–185; Pakarinen 1990, 27–29.)

Trendisuunnittelu on Pakarisen (1992, 105–106) mukaan ollut vallitsevin suunnittelutuote Suomessa 1980-luvulla ja 1990-luvun alussa. Erityisesti kaupunki-uudistushankkeita on toteutettu trendisuunnittelulle tyypillisin ottein (esim. Jauhiainen 1995; Tulkki 1994). Trendisuunnittelu edellyttää suunnittelujärjestelmältä nopeutta. Isossa-Britanniassa tehtiin suunnittelujärjestelmään muutoksia Thatcherin hallinnon aikana kaavojen valmistelutyön nopeuttamiseksi (Thornley, 1991, 138, 144, 161). Samalla suunnitelmien arvovalta poliittisesti sitovina asiakirjoina järkkäyi.

3.4.4.2 Herätesuunnittelu

Herätesuunnittelussa lähtökohtana on, että julkinen sektori ensin edistää omilla toimillaan alueen kehittymistä, esimerkiksi infrastruktuuria luomalla, ja on täten aktiivisena toimijana markkinoiden synnyttämisessä. Herätesuunnittelua toteutetaan marginaalisilla alueilla, joihin julkisen sektorin on jollain tavoin panostettava, jotta alueista muodostuisi houkuttelevia. Kun trendisuunnittelussa kohdealueena on taloudellisesti toimelias alue, niin herätesuunnittelussa kohdealue edellyttää jonkinlaista panostusta kehittyäkseen. Myös suunnittelijan rooli on erilainen. Kun trendisuunnittelussa suunnittelija vastaa esteettisistä seikoista puuttumatta markkinoiden toimintaan, niin herätesuunnittelussa suunnittelija on synnyttämässä markkinoita. (Brindley et al. 1989, 96–120; Jauhainen 1995, 47; Mäntysalo 1999, 185–188; Pakarinen 1990, 27–29.)

Herätesuunnitteluun liittyy usein julkisen ja yksityisen sektorin väliset yhteistyöhankkeet (public–private partnership⁵⁴). Yhteistyöhankkeiden idea on, että jokainen osapuoli hyötyy investoinneistaan. Yhteishankkeissa pyritään hyödyntämään tehokkaasti osapuolten taloudellisia resursseja ja osaamista sekä toimimaan aikataulullisesti tehokkaasti. Isossa-Britanniassa herätesuunnittelusta on muodostunut vakiintunutta toimintaa ja yhteistyöhankkeita on toteutettu muun muassa kaupunkien kehitysyhtiöiden (Urban Development Corporation) avulla. Samoin herätesuunnittelua on Britanniassa toteutettu rajoitetun sääntelyn vyöhykkeillä (The Simplified Planning Zone). (Brindley et al. 1989, 96–120; Mäntysalo 1999, 185–188.) Myös Suomessa julkisen ja yksityisen sektorin yhteistyö on lisääntynyt. Määrittelytavasta riippuu, mitä voidaan pitää julkisen ja yksityisen tahon yhteistyöhankkeina. Julkisen sektorin panoksena näissä hankkeissa on tyypillisesti ollut kaavoitusmonopoli (Vuorela 1991, 140). Esimerkiksi kunnan kaavoittaessa tietyllä tavalla, joku muu osapuoli toteuttaa kunnallisteknisen rakentamisen alueelle.

Havainnollinen esimerkki julkisen ja yksityisen sektorin yhteistyöhankkeesta 1990-luvun alkupuolelta on Helsingin Vuosaaren ja sinne toteutuneen kauppakeskuksen suunnittelu. Suunnittelua tehtiin Helsingin kaupungin ja Vuosaarissa toimineen ja sieltä maita runsaasti omistaneen Paulig Oy:n välisenä yhteistyönä. Yrityksen näkökulmasta kirjoitetussa aiheesta koskevassa artikkelissa todetaan, että julkisen sektorin ja yksityisen sektorin yhteistyössä on kehittämisen varaa. ”Ylhäältä ohjaamisen maku” oli tuolloin vielä paljolti vallalla ja Helsingin kokoisen kaupungin byrokratiaa ja sen mielekkyyttä pohdittiin yrityksessä yhteistyötä tehtäessä. Artikkelissa esitetään myös, että asukkaiden osallistumiseen tulisi kiinnittää lisää huomiota. Yhteistyö asukkaiden kanssa hankkeessa alkoi informoinnista, mutta syveni suunnitteluyhteis-

⁵⁴ Partnership voidaan suomentaa kumppanuudeksi tai yhteistyöksi.

työksi. Paulig Oy:n kokemus oli, että yhteistyö hälvensi epäluuloja ja antoi paljon ajateltavaa myös niille, jotka ammattimaisesti tekevät suunnittelua. (Kangas 1993, 43–50.)

Suomen kuntaliitto on määritellyt niitä kriteerejä, joiden perusteella hanketta Suomessa voidaan pitää julkisen ja yksityisen tahon yhteistyöhankkeena (Ruokangas 1997; Suomen kuntaliitto 1998). Tällaiselle hankkeelle on ominaista julkisen ja yksityisen sektorin välinen projektinomaisen ja dynaaminen yhteistyö. Laveasti tarkastellen julkisen ja yksityisen sektorin yhteistyötä ovat kaikki kontaktit yksityisen yrityksen ja kunnan tai muun julkisen organisaation kanssa. Ruokangas (1997, 9–10) esittää, että julkisen ja yksityisen sektorin yhteistyön tulisi täyttää seuraavat neljä keskeistä kriteeriä:

1. *Public-private -yhteistyö on tavoitteellista toimintaa, joka merkitsee sitä, että yksityisellä sektorilla on omat taloudelliseen voittoon pyrkivät tavoitteensa.*
2. *Samoin julkisella sektorilla on omat, kehittämistavoitteita tukevat päämääränsä.*
3. *Public-private partnership -hankkeelle on ominaista, että molemmat osapuolet osallistuvat hankkeen toteutukseen omalla taloudellisella riskillään.*
4. *Public-private partnership -hankkeelle on ominaista, että sitä ei kyetä toteuttamaan lainkaan ilman yhteistyötä tai hankkeen yhtä tehokas toteutus ei ole muilla keinoin mahdollista.*

Tarkastelemalla erilaisia julkisen ja yksityisen sektorin yhteistyöhankkeita eli PPP-hankkeita, niille on voitu löytää tiettyjä ominaispiirteitä (Ruokangas 1997, 60–64). Osa piirteistä voidaan havaita monissa yhteistyöhankkeissa, osa vain joissain.

Julkisen ja yksityisen sektorin yhteistyöhankkeiden ominaispiirteitä

Julkisen ja yksityisen sektorin yhteistyöhankkeet ovat projektinomaisia eli hankkeella on tietty tavoite sekä selkeä aloitus- ja lopetushetki. Päämäärät ja tavoitteet voivat poiketa osapuolten välillä, mutta edellytykset hankkeelle voivat syntyä, mikäli toisistaan mahdollisesti poikkeavat tavoitteet tukevat toinen toistaan. Hankkeet profiloituvat yleensä työssä mukana oleviin yksilöihin. Esimerkiksi koko hanke voi profiloitua julkisuudessa ja myös yhteistyökumppaneiden keskuudessa yhteen voimakkaaseen johtohahmoon. (Ruokangas 1997, 60–64.)

Työnjako on hankkeissa yleistä ja se luo tehokkuutta, mikäli jokainen osapuoli tekee sitä, mitä parhaiten osaa. Toisaalta työnjako myös aiheuttaa riippuvuussuhteita. Hankkeet ovat tavoitelähtöisiä eli niillä pyritään ratkaisemaan jokin alueellinen tai paikallinen kehittämistarve tai ongelmatilanne. Päämäärät ja tavoitteet voivat osapuolten välillä poiketa toisistaan, mutta oleellista on, että tavoitteet tukevat toisiaan. Hankkeen tuloksia tarkastellaan pitkällä tähtäimellä ja kokonaisuutena, ei vain esimerkiksi yhden budjettikauden

puitteissa. Tämä on mahdollista vain, jos osapuolet ovat sitoutuneet hankkeeseen niin poliittisesti kuin taloudellisesti. Toisen osapuolen toimintatapojen tunteminen on välttämätöntä, sillä hankkeissa joudutaan tekemään kompromisseja johtuen julkisen ja yksityisen puolen erilaisista toimintatavoista. Taloudellinen sitoutuminen on yksi yhteistyöhankkeiden koossa pitävä voima ja sitoutuminen on osoitettava niin suurella rahasummalla, että sen vastineena myös voidaan odottaa saavutettavan jotakin. Myös poliittinen sitoutuminen hankkeeseen on tärkeää etenkin pitkäkestoisessa ja laajoissa hankkeissa. Julkisosapuolella on tärkeää, että hankkeeseen ovat sitoutuneita niin poliittiset päättäjät, kunnan johto kuin virkamiehet. (Ruokangas 1997, 60–64.)

Avoimuus ja avoin tiedon kulku luovat vankan pohjan yhteistyölle ja keskinäiselle luottamukselle. Sisäisen koordinoinnin avulla yksilöt ja organisaatiot ovat tietoisia roolistaan ja asemastaan sekä aikataulusta hankkeessa. Ongelmaton yhteistyö muotoutuu yhteisten päätösten ja toimien pohjalta. Kaikki tilanteet ovat neuvotteluiden tuloksia. Henkilösuhteet ovat keskeinen tekijä hankkeissa ja keskinäinen luottamus yleensä ehdoton edellytys hankkeen toteutumisen kannalta. Hankkeen aloitteentekijänä, koollekutsujana, välittäjänä voi toimia jokin kolmas osapuoli. Paikallinen sidonnaisuus on hankkeelle tyypillistä, sillä hanke perustuu jonkin paikallisen ongelman tai kehittämistarpeen ratkaisemiseen. Hankkeen avulla yritys tai yritykset ”sidotaan” toimipaikalleen. (Ruokangas 1997, 60–64.)

3.5 Kommunikatiivinen suunnittelu – osallistumista ja vuorovaikutusta

1990-luvulla ja 2000-luvun ensimmäisen vuosikymmenen alussa suunnittelukeskustelu on voimakkaimmin kohdistunut osallisuuden käsitteeseen, osallistumisen mahdollisuuteen ja osallistumista edistäviin suunnitteluteorioihin ja –käytäntöihin (esim. Bäcklund, Häkli & Schulman 2002a; Staffans 2004). Taustalla on ajatus siitä, että tietoja ja arvoja ei voida löytää sellaisenaan yhteiskunnasta tutkimuksen kohteeksi. Sen sijaan tiedot ja arvot määräytyvät sosiaalisissa vuorovaikutussuhteissa ja prosesseissa (Berger & Luckmann 1967; Healey 1997a, 29; Latour 1987; Shotter 1993). Täten julkinen suunnittelu ja toiminta nähdään sosiaalisina prosesseina, joissa ajattelutavat, arvottaminen ja toimintamallit rakentuvat ja määräytyvät osallistujien mukaan. Tämä ontologiaa eli olevaista koskevaa ja epistemologiaa eli tietämistä koskevaa määrittävä ajattelutapa vaikuttaa vuosituhannen vaihteen länsimaisessa ajattelutavassa. Suunnittelussa se vaikuttaa teorioissa, joita on nimetty argumentoivan (engl. argumentative), kommunikatiivisen (neuvottelevan, vuorovaikutteisen, engl. communicative), yhteistoiminnallisen (engl. collaborative)

tai tulkitsevan (tekijän oma käännös, engl. interpretive) suunnittelun teorioiksi⁵⁵.

3.5.1 Kommunikatiivisen suunnittelun teoriataustaa

John Friedmann lienee ensimmäisiä suunnitteluteoreetikkoja, joka on kehittänyt suunnittelun käytännön muotoja kommunikatiivisuuden käsitteen varaan (Sotarauda 1996, 146). Kirjassaan ”Retracking America: A Theory of Transactive Planning” (1973) Friedmann esittää uushumanismia edustavan transaktiivisen suunnittelun mallin. Uushumanismi korostaa suunnittelua sosiaalisena oppimisena, joka tapahtuu pienissä ei-hierarkkisissa ryhmissä. Suunnittelun tavoitteena on sosiaalisten järjestelmien mukauttaminen alati muuttuviin olosuhteisiin ja kannustaa ihmisiä kehittymään muuttuvassa yhteiskunnassa. (Friedmann & Hudson 1974, 7.)

Transaktiivinen suunnittelu pyrkii vastaamaan erityisesti siihen haasteeseen, miten vuorovaikutusta suunnittelijoiden ja heidän asiakkaidensa, kansalaisten kanssa voitaisiin kehittää. Keskeistä on ymmärtää, että suunnittelijat ja kansalaiset ovat mieluummin yksilöllisiä ihmisiä kuin instituutioita ja, että suunnittelu on keskinäiseen oppimiseen tähtäävää keskustelua, jolla voidaan välttää anonyymius. Suunnittelun tavoitteena on yhdistää suunnittelijoiden teoreettinen ja usein tekninen tietous sekä tieteelliset menetelmät kansalaisten kokemusperäiseen tietoon heidän omista elinolosuhteistaan ja jokapäiväisestä elämästään. Järjestelmällisellä tiedon keruulla ei ole transaktiivisessa suunnittelussa niin keskeistä roolia kuin esimerkiksi rationaalisessa suunnittelussa. (Friedmann 1973, 171, 196–200.) Sotaraudan (1996, 146) mukaan Friedmanin malli transaktiivisesta suunnittelusta on hänen itse kehittämänsä, eikä tietävästi nojaudu esimerkiksi Habermasin ajatuksiin.

Kommunikatiivisen suunnittelun teorian on esitetty pohjautuvan filosofisilta lähtökohdiltaan Deweyn ja Rortyn kehittämään pragmatismiin ja Habermasin kehittämään kommunikatiivisen rationaalisuuden teoriaan (Fainstein 2000, 453; Healey 1997a, 43–55; Staffans 2004, 49–57). Vaikka pragmatism⁵⁶ ja

⁵⁵ Näitä teorioita ja niiden käytännön sovelluksia ovat käsitelleet kirjoituksissaan muun muassa Patsy Healey (esim. 1992, 1997a, b), John Forester (esim. 1989, 1993) ja Tore Sager (esim. 1994).

⁵⁶ Pragmatismi on näkemys, joka korostaa toimintaa ja käytännöllisyyttä. Pragmatismi on filosofisena koulukuntana lähtöisin Harvardin yliopistosta Yhdysvalloista. Sen perustajana pidetään Charles S. Peirceä (1839–1914). Filosofien William Jamesin (1842–1910) ja John Deweyn (1859–1952) kirjoitusten myötä tapahtui varsinainen pragmatism⁵⁶in läpimurto ja kukoistus 1910-luvulla niin Yhdysvalloissa kuin Euroopassakin. Deweyn pragmatismi ammentaa voimaansa brittiläisestä filosofisesta realismista ja empirismistä. Sittemmin koulukunta on hajaantunut, mutta vaikutteet elävät edelleen. (Niiniluoto & Saarinen 1986, 41–43; Fainstein 2000, 453–454.) Pragmatistisia ajattelutapoja löytyy Niiniluodon (1984, 67) mukaan kaikista nykyfilosofian keskeisistä suuntauksista.

kommunikatiivisen rationaalisuuden⁵⁷ filosofiset taustat ovat erilaiset, niiden katsotaan lähenevän toisiaan tarjottaessa ohjeita suunnittelun käytäntöjä ajatellen.

Habermasin ajatukset julkisuudesta ovat tarjonneet sovellettavaa suunnittelun kentälle. Hänen mukaansa yhteiskunta jakautuu abstraktiin systeemiin ja elämismaailmaan. Abstrakti systeemi muodostuu talousjärjestelmästä ja poliittisesta järjestelmästä ja elämismaailmassa syntyvät yksilön kokemukset. Habermasin mukaan abstrakti maailma pyrkii tunkeutumaan elämismaailmaan ja uudelleen järjestettävän julkisuusalueen avulla on mahdollista muokata abstraktia systeemiä herkemmäksi elämismaailmalle. (Habermas 1984; Healey 1997a, 53–54.) Julkisuudella Habermas (1985, 17) tarkoittaa sitä ”yhteiskunnallisen elämän aluetta, jossa jotakin sen tapaista kuin julkinen mielipide voi muodostua. Osanotto siihen on periaatteessa avoin kaikille kansalaisille. Julkisuutta muodostuu jokaisessa keskustelussa, jossa yksityiset kansalaiset kerääntyvät yleisöksi.” Käsitys totuuksista ja arvoista voidaan muodostaa erilaisten ihmisten julkisuusalueella käymän rehellisen, vilpittömän ja avoimen keskustelun avulla. Mikäli keskustelu on kuvatonlaista, muodostuneet käsitykset oikeasta ja todesta ovat vahvoja, koska ne ovat syntyneet tiettyssä kulttuurisessa kontekstissa tapahtuneen argumentoinnin tuloksena (Habermas 1984; Healey 1997a, 53–54). Julkisuudessa käytävän keskustelun vilpittömyyttä ja avoimuutta voi kuitenkin epäillä. Etenkin erilaisten taloudellisten arvojen ollessa osapuolille merkittäviä voi riskinä olla, että julkisuudessa esitettävien argumenttien avulla taktikoidaan lähinnä oman edun toteutumiseksi tavalla tai toisella. Julkisuudessa esitettäviä kannanottoja tarkasteltaessa ei siis pidä unohtaa esittäjän sidoksia ja ilmeisiä tarkoitusperiä. Lapintie (1999, 8) on esittänyt asian siten, että Habermasin haaste suunnittelijoille on sellaisen prosessin rakentaminen, jossa strategista ajattelua voidaan rajoitetusti käyttää hyväksi, mutta jossa kukaan osanottajista ei orientoidu strategisesti, eli yritä käyttää prosessia vain omaksi hyödykseen.

Myös Giddensin ajatusten on nähty olevan kommunikatiivisen suunnittelun teorian taustalla (Healey 1997a, 43–55). Kulttuuri ja rakenteet muovaavat meitä samalla, kun me muovaamme kulttuuria ja rakenteita. Suunnittelun arkisissa käytännöissä suunnittelija ei vain tee olemassa olevista voimasuhteista näkyviä, vaan suunnittelijalla on myös mahdollisuus muuttaa näitä voimasuhteita. (Healey 1997a, 46). Suunnittelussa tehdään päivittäin valintoja ja päätöksiä, joissa joko noudatetaan vallitsevia käytäntöjä, jotka ovat ikään kuin muuttuneet ”säännöiksi” tai pyritään muuttamaan näitä ”sääntöjä” ja sitä kautta edelleen rakenteita (ks. Forester 1989).

⁵⁷ Habermasin ajattelun juurien katsotaan viittaavaan niin saksalaiseen idealismiin, kriittiseen teoriaan kuin myöhemmin Wittgensteinin esityksiin (Fainstein 2000, 454).

Kommunikatiivisessa suunnittelussa ei kiistetä sitä, etteikö länsimainen yhteiskunta tarvitsisi instrumentaalista tieteellistä ajattelua, joka on johtanut moniin suuriin saavutuksiin. Suunnittelussa ja julkisessa toiminnassa on kuitenkin tärkeää ymmärtää, että on myös muita tapoja ajatella ja toimia. Nykyajan maailmassa on kyse siitä, miten elämme yhdessä, mutta eri tavoin. Habermasiin ja Giddensiin viitaten kommunikatiivisessa suunnittelussa korostuu erilailla ajattelevien välinen keskustelu ja vuorovaikutus ja kyky vastustaa erilaisten abstraktien rakenteiden pyrkimystä dominoivaan valtaan. Se, miten ajattelemme maailmasta ja miten käytännössä toimimme, ymmärtyy sosiaalisten suhteiden ja sosiaalisen kontekstin kautta. (Healey 1997a, 54–56.)

Healey (1997a, 29–30) on koonnut yhteen tunnettujen suunnitteluteoreetikkojen, kuten Flybjergin, Foresterin ja Friedmannin, ideoita vuorovaikutusta korostavista teorioista. Yhteistä vuorovaikutusta korostaville teorioille on se, että

- kaikki tieto on sosiaalisesti rakentuvaa, joten ero tieteellisen tiedon tai asiantuntijoiden tietotaidon, ja käytännön päättelyn tai järjkeilyn välillä, ei ole niin suurta kuin mitä suunnittelun välineellistä luonnetta korostavat rationalistit ovat väittäneet.
- tiedon ja päättelyn karttuminen ja välittyminen toteutuu monin tavoin, kuten esimerkiksi rationaalisissa systemaattisissa analyyseissä, tarinan kerronnassa tai erilaisissa ilmaisumuodoissa sanoin, kuvin ja äänin.
- ihmiset eivät muodosta käsityksiään ja näkökulmiaan riippumattomina ulkomaailmasta vaan käsityksien muodostus tapahtuu sosiaalisessa vuorovaikutuksessa.
- ihmisillä on erilaisia kiinnostuksen kohteita ja odotuksia, ja voimasuhteet eivät vaikuta pelkästään materiaalien resurssien antamalle painoarvolle, vaan ne vaikuttavat myös hienorakenteisissa selviöinä pidetyissä olettamuksissa ja käytännöissä.
- sellaisissa yhteiskunnallisissa toiminnoissa, jotka liittyvät yhteisten elinpiirien tehokkaaseen ja vastuulliseen hallintaan, tulisi hyödyntää ja levittää edellä mainittua tietoa ja päättelyä.
- kilpailullisuusnäkökulman painottamisesta siirrytään yhteistyössä tapahtuvaan konsensuksen rakentamiseen. Konsensuksen rakentamiskäytäntöjen avulla voidaan kehittää ja levittää organisointitapoja, jotka ovat kestäviä ja joilla voidaan koordinoita eri osapuolten toimia sekä muuttaa merkittävällä tavalla organisointitapoja ja tietämisen tapoja, eli toisin sanoen rakentaa uutta kulttuuria.
- suunnittelu sekä sulautuu sosiaalisten suhteiden kontekstiin arkipäiväisten käytäntöjen kautta että omaa voimavaroja haastaa ja muuttaa näitä suhteita muuttamalla lähestymistapoja käytäntöihin. Konteksti ja käytäntö eivät ole siksi erillisiä vaan sosiaalisesti yhteen rakentuneita.

3.5.2 Kommunikatiivisen suunnittelun luonne

Vuorovaikutteisessa suunnittelussa suunnittelija on eräänlainen vuorovaikutuksen ylläpitäjä. Suunnittelija voidaan nähdä myös ”neuvonantajana” (engl. counsellor) tai ”kriittisenä ystävänä” (engl. critical friend). (Healey 1997a, 309.)

Forester (1989) on kuvannut suunnittelijan roolia päivittäisissä käytännöissä pyrittäessä kohti entistä vuorovaikutteisempaa suunnittelua. Suunnittelijan päivittäiset toiminnot ovat käytännössä hyvin kommunikatiivisia. Suunnittelija ei vain etsi ratkaisuja ongelmiin, vaan luo suhteita, neuvottelee ja tulkitsee muiden mahdollisuuksia ja tarkoituksia. Retoriikka on tärkeää, suunnittelijan on osattava puhua ja kirjoittaa hyvin. Monimutkaisessa, konfliktien hallitsemassa toimintaympäristössä suunnittelijan ei tule pyrkiä utopiaan täydellisestä kommunikaatiosta vaan hänen tulee pyrkiä lähinnä poistamaan tarpeettomia esteitä vuorovaikutuksen tieltä. Keskeistä suunnittelijan toiminnassa on se, miten suunnittelija ilmaisee asiat ja mikä on niiden sisältö sekä missä kontekstissa asiat esitetään. On otaksuttavaa, että suunnittelijan toiminta vaikuttaa aina jotenkin muiden toimijoiden käsityksiin, ymmärrykseen ja toiveisiin. Suunnittelija ei voi enää vetäytyä ammattikielensä suojaan vaan hänen on kehityttävä myös järkevän keskustelun, taitavan argumentoinnin ammattilaiseksi (Lapintie 2001a, 21).

Yhdyskuntasuunnittelijan profession muutosta tutkittaessa on havaittu, että kommunikatiivisen suunnittelunäkemyksen myötä profession työn ydin eli vastuu korkeatasoisen suunnitelman, kuten kaavan, valmistumisesta säilyy entisellään, mutta työn sisältö muuttuu ja työnkuva laajenee. Näennäisesti neutraalista asiantuntijasta tulee koordinoija, joka organisoii erilaisten ryhmien toimintaa ja osallistumista suunnitteluprosessissa. (Puustinen 2002, 229–230.)

Healey (1997a, 268–269) on kuvannut strategian⁵⁸ tekemistä vuorovaikutteisessa suunnitteluprosessissa. Strategian tekeminen on herkkää tasapainoilua sen välillä, miten asiat ovat ja miten ne voisivat olla. Jos tehdään liian vähän, ylläpidetään lähinnä entistä tilannetta. Toisaalta liian suurten muutosten myötä voidaan menettää osallisten hyväksyntä. Näiden välillä on löydettävissä tasapaino, jolloin saavutuksena on kestävää voimaa omaava strategia. Aloitteen tekijä vuorovaikutteisessa suunnittelussa voi olla kuka tahansa ja mistä tahansa yhteiskunnallisesta asemasta. Tavallista on, että huolestutaan jostain tilanteesta tai siitä, miten asiat tapahtuvat ja ajatellaan, että ”jotain pitäisi tehdä”. Aiheesta keskustellaan ensin muiden kanssa ja sitten otetaan yhteyksiä asian tiimoilla eteenpäin. Näin voi saada alkunsa jokin suunnitteluprosessi.

⁵⁸ Strategian voi tässä ymmärtää suunnitelmana. Strategialla ei tarkoiteta tässä strategista suunnittelua, mitä on käsitelty aiemmin.

Osallisten määrittelemiseksi ei ole olemassa mitään objektiivista tapaa, mutta erilaisia tekniikoita on kehitetty osallisten löytämiseksi. Esimerkiksi niin sanotussa lumipallo-tekniikassa ne, jotka ovat jo mukana strategian teossa, ehdottavat edelleen uusia jäseniä mukaan hyödyntäen omia kontaktejaan. Oleellista suunnittelussa on, että strategian tekemisen aikana työhön voidaan aina ottaa mukaan uusia jäseniä, osallisia ja että ketään ei toisaalta pakoteta mukana oloon. (Healey 1997a, 270–271.)

Vuorovaikutus eri osapuolten välillä voi tapahtua hyvin erilaisilla areenoilla riippuen aiheesta ja tilanteesta. Epäviralliset puitteet voivat edesauttaa keskustelua joissain tapauksissa ja toisissa tapauksissa viralliset puitteet ovat tärkeitä. Virallisia ja muodollisia puitteita tarjoavat niin poliittiset, hallinnolliset kuin oikeudellisetkin instituutiot. Oleellista on, että puitteet eettisesti ja tyyllisesti edesauttavat jokaisessa tilanteessa ylläpitämään kaikkien osallisten tietoisuutta ja myös takaavat, että kaikkien osallisten puheenvuorot ja kommentit tulevat huomioiduksi. Erityisenä haasteena vuorovaikutteisessa suunnittelussa on estää vuorovaikutustilanteesta poissaolevien sulkeminen tai jättäminen keskustelun ulkopuolelle. (Healey 1997a, 269–270, 275.)

Suunnittelussa on hyväksyttävä erilaiset puhettavat ja suunnittelijalle on erityinen haaste toimia eräänlaisena tulkkina erilaisten puhetapojen välillä. Verbaalisen ilmaisun lisäksi myös eleet, ilmeet ja muu ei kielellinen ilmaisu pitäisi huomioida. Lopulta suurin haaste suunnittelijalle lienee muodostaa kokonaiskuva kaikesta siitä, mistä avoimessa prosessissa on keskusteltu ja mitä siinä on tapahtunut. Aineiston kokoamisen, järjestelyn ja analysoinnin jälkeen tulisi tuottaa vaikuttava ja legitiimi strategia, johon voidaan sitoutua. (Healey 1997a, 272–277.)

3.5.3 Kommunikatiivisen suunnittelun kritiikki

Kommunikatiivinen suunnittelu on myös saanut osakseen kritiikkiä. Käytännössä puheet ja toiminta eivät välttämättä vastaa toisiaan. Vaikka asioista olisi saatu sovittua, voi silti suunnitelma jäädä toteutumatta tai toteutua sovitusta poikkeavalla tavalla. Vuorovaikutteisuus vie paljon aikaa ja suunnitteluprosessit muodostuvat helposti pitkiksi. Tämä turhauttaa etenkin vapaaehtoisesti ja omalla ajallaan suunnitteluun osallistuneita tahoja ja yksittäisiä kansalaisia. (esim. Fainstein 2000; Sotarauta 1996.)

Liian vähän huomiota kommunikatiivisessa suunnittelussa on myös kiinnitetty siihen, että vuorovaikutuksessa taistellaan vallasta ja vuorovaikutuksessa onnistumiseen vaikuttaa moni asia. Millainen on yksittäisen tahon kyky osallistua huomioiden myös taloudelliset edellytykset? Entä kuinka perehtyneitä aiheeseen ollaan (asiantuntijuus) tai miten tehokas taustaorganisaatio on?

Tai miten osataan hyödyntää esimerkiksi joukkotiedotusvälineitä oman näkökulman esiintuomisessa? (Fainstein 2000, 461; ks. myös Staffans 2004.)

Sotarauta (1996, 296) käyttää nimitystä ”kommunikatiivisen suunnittelun ansa” kirjoittaessaan vuorovaikutteisen suunnittelun ongelmista:

”Kommunikatiivisen suunnittelun ansa perustuu liialliseen uskoon siitä, että a) asiat hoituvat kunhan saadaan kommunikaatiokanavat auki ja foorumit luotua. Tällöin b) käytetään helposti liikaa aikaa kommunikaatioon ja ihmisten väliseen vuorovaikutukseen ja sisältökysymykset jäävät taustalle, jolloin c) prosessin määrätietoinen toteuttaminen jää taustalle, eikä prosessin kuljettamista ja sen osia vastuuteta riittävästi, koska uskotaan liikaa kommunikaatioon. Jos pudotaan kommunikatiivisen suunnittelun ansaan, unohdetaan tavoitteellisuus ja prosessin määrätietoinen kuljettaminen haluttuun suuntaan.”

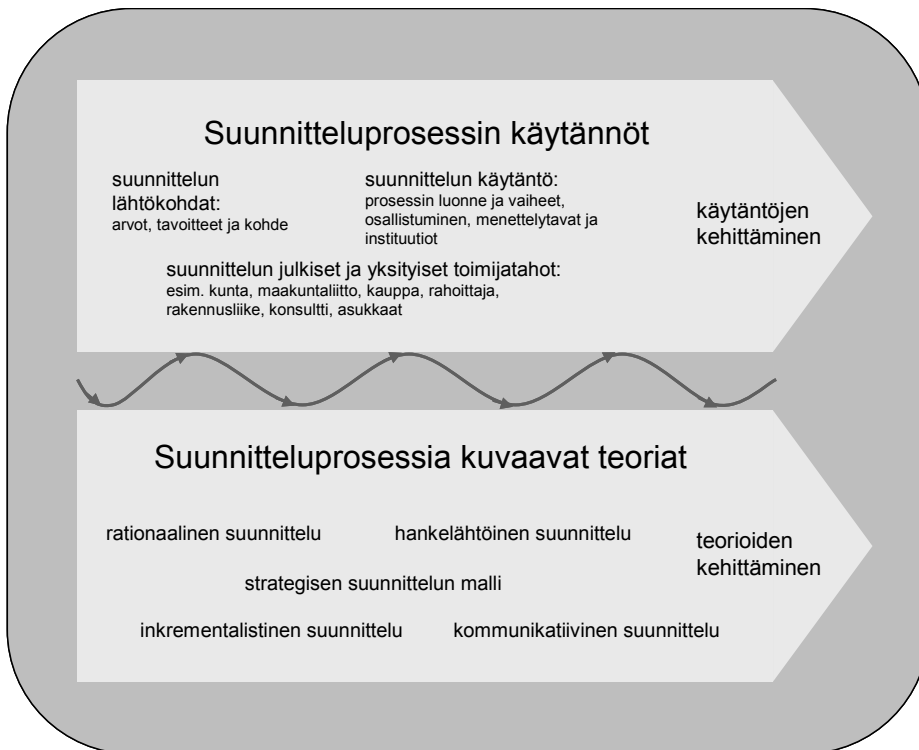
Sotaraudan (1996, 296) mukaan Healeyn ja Foresterin ajatukset tarjoavat asenteellisen taustan kommunikatiiviselle suunnittelulle, mutta eivät vielä tarjoa sille konkreettisia muotoja. Näin varmasti onkin. Suunnittelun konteksti ja suunnittelun vuosikymmenien aikana muotoutuneet käytännöt vaihtelevat maittain. Jokaisessa maassa on tulkittava kommunikatiivisen suunnittelun ideoita omista lähtökohdista ja luotava omat kommunikatiivisen suunnittelun käytännöt ympäröivät olosuhteet huomioiden. Mahdollisten muualla keksittyjen ja toteutettujen mallien kritiikin soveltaminen toisiin olosuhteisiin voi olla lähinnä turmiollista.

Vallitsevien rakenteiden, ajan, vallan ja konfliktien katsotaan yleisesti rajoittavan kommunikaatiota (Forester 1989; Sotarauta 1996). Vallitsevat rakenteet supistavat kommunikaation helposti olemassa olevien vuorovaikutussuhteiden sisälle ja uusien kanavien etsiminen jää taustalle. Ajan puutteen vuoksi huomio keskittyy helposti vain päivittäisiin toimiin, jolloin aikaa vievät neuvottelut ja keskustelut (kommunikatiivisuus) siirretään tuonemmaksi. Vuorovaikutuksen mahdollisuuksia voivat heikentää myös vallan erilaiset muodot. Suunnittelussa valta voidaan rinnastaa tietoon ja totuuteen, joista eri suunnitteluteoriat sisältävät erilaisia käsityksiä (Flyvbjerg 1998; Forester 1989). Konfliktitilanteet suunnittelu- ja päätöksentekojärjestelmässä koetaan vaikeiksi. Ne koetaan epänormaaleina tilanteina, joissa organisaation virallinen asema järkkyy ja asiantuntijuus joutuu kriisiin (esim. Puustinen 2002; Sairinen 1994).

3.6 Tutkimuksen teoreettinen viitekehys

Edellä on kuvailtu suunnitteluprosessia kuvaavia ja selittäviä teorioita, niiden mukaista suunnittelua, ja sitä, miten teoriat ovat muuttuneet ja kehittyneet viime vuosikymmeninä. Teoriat eivät ole syntyneet tyhjästä, vaan ne ovat

usein vastaus siihen kritiikkiin, jota on esitetty aiempia teorioita kohtaan. Kritiikin taustalla voi olla pettymys teoriaan, joka ei auta selittämään käytäntöä tai kehittämään sitä. Esimerkiksi kommunikatiivisen suunnitteluteorian voi nähdä eräänä vastauksena rationaalista suunnittelua kohtaan esitettyyn kritiikkiin. Teoriat eivät ole toisistaan irrallisia, vaikka sellainen kuva saattaakin muodostua teorioita ja niiden mukaista suunnittelua yksitellen kuvailtaessa. Teoriat elävät rinnakkain ja limittäin aivan kuten erilaiset käytännöt, joita ne yrittävät selittää. Teoriat eivät ole myöskään käytännöstä irrallisia, vaan teoria ja käytäntö käyvät vuoropuhelua antaen toisilleen aineksia uusien teorioiden ja käytäntöjen kehittymiselle. Näitä ajatuksia havainnollistaa kuvio 8, joka muodostaa tutkimuksen teoreettisen viitekehksen.



Kuvio 8 Tutkimuksen teoreettinen viitekehys.

Viitekehys avataan taulukossa 3, jossa esitetään, millaisen sisällön ja muodon suunnittelu saa eri teorioissa. Taulukossa esitetään lyhyesti yksinkertaisten ja yleistäen keskeisiä suunnitteluteorioihin liittyviä piirteitä koskien suunnittelijaa, suunnittelun lähtökohtia ja käytäntöä. (vrt. Sager 2001, 636–637.)

Suunnittelijalla ymmärretään tässä lähinnä julkisen tahon toimijaa, joka on saanut koulutuksen suunnittelutehtäviin. Toimenkuvaltaan hän voi olla esimerkiksi kaavoituspäällikkö, teknisen toimen johtaja tai kaavasuunnittelija. Suunnitteluteorioissa suunnittelijan rooli vaihtelee. Esimerkiksi hankelähtöisessä suunnittelussa julkinen taho voi ulkoistaa merkittävän osan suunnittelusta yksityiselle taholle, jolloin julkisen tahon suunnittelijan rooli ja vastuu suunnitteluprosessissa on vähäisempi. On huomioitava, että kaikissa suunnittelumuodoissa voidaan yksittäisiä suunnittelutöitä, kuten kaavasuunnittelua, teettää yksityisen tahon toimijoilla. Ero suunnittelumuotojen välillä onkin muun muassa siinä, miten vastuu jakautuu julkisen ja yksityisen tahon välillä.

Tutkimuksen empiirisessä osassa tarkastellaan sitä, miten taulukossa 3 esitetyt osiot toteutuvat tutkitun suunnitteluprosessin kriittisissä tapahtumasarjoissa eli tapauksissa.

Seuraavassa tutkimuksen osassa II perehdytään eri aihepiirejä käsittelevien kuvausten avulla ajanjaksoon, johon tutkittava suunnitteluprosessi sijoittuu ja tarkastellaan suunnitteluprosessia sanomalehtiartikkeleihin perustuen.

Taulukko 3 Suunnittelun lähtökohdat ja käytäntö sekä suunnittelijan rooli suunnitteluprosessia kuvaavien teorioiden perusteella.

| | | Instrumentaaliseen rationaalisuuteen pyrkivä suunnittelumuotoja | | Kommunikatiiviseen rationaalisuuteen pyrkivä suunnittelumuoto | |
|---------------------------------------|--|---|---|---|--|
| | | Strateginen suunnittelu (klassinen muoto) | | Kommunikatiivinen suunnittelu | |
| | | Inkrementalismi | | Hankelähtöinen suunnittelu | |
| | | Trendisuunnittelu | | Herättesuunnittelu | |
| Suunnittelija | | | | | |
| Suunnittelijan rooli | <p>Rationalismi (kokonaisvaltainen eli synoptinen rationalismi)</p> <p>Suunnittelija on suunnittelun asiantuntija ja omaa yleensä teknistä erityisosaamista ja muodollisen pätevyyden.</p> | <p>Inkrementalismi</p> <p>Suunnittelija on suunnittelun asiantuntija ja hänen tehtävänä on löytää siedettävää rakkasjaja erilaisten arvojen ja tavoitteiden maailmassa.</p> | <p>Strateginen suunnittelu</p> <p>Organisaation johto ja asiantuntijat tekevät suunnitelmat ja päätökset.</p> | <p>Kommunikatiivinen suunnittelu</p> <p>Suunnittelijan tehtävänä edesauttaa markkinoiden syntymistä eli julkisen tahon alkuvestoinnin avulla herättää yksityisen tahon kiinnostus marginaalisen ongelmita omaavan alueen kehittämiseen.</p> | <p>Kommunikatiivinen suunnittelu</p> <p>Suunnittelija on vuorovaikutuksen ylläpitäjä, neuvontajana, kriittinen ystävällinen ja tulkit erilaisten puhe- ja välikielten välillä. Suunnittelijan osattava puhua ja kirjoittaa hyvin. Suunnittelijan tehtävä on muodostaa kokonaiskuva siitä, mistä suunnitteluprosessin aikana on keskusteltu ja mitä siinä on tapahtunut eli laatia suunnitelma, johon kaikki voivat sitoutua.</p> |
| Suunnittelijan valta ja vastuu | <p>Suunnittelija voi vaikuttaa vetoamalla virkamiehelle kuuluvaan valtaan. Suunnittelijalla "tekni-luonteinen" vastuu suunnitelmista.</p> | <p>Inkrementalismi</p> <p>Suunnittelija käyttää valtaansa kompromissien etsinnän kautta välittämisen toimintaa, jossa joudutaan vetoamaan virkaaltaan. Suunnittelijan vastuulla ohjata suunnittelua suuntaan, joka aiheuttaa vähiten vastustusta.</p> | <p>Strateginen suunnittelu</p> <p>Johto ja asiantuntijat omaavat vaikutusvaltaa ja kantavat "tekni-luonteisen" vastuun ja yleensä myös osan poliittisesta vastuusta.</p> | <p>Kommunikatiivinen suunnittelu</p> <p>Julkista tahoa edustava suunnittelija vastaa erityisesti suunnitteluprosessin alkuvestoinnista. Suunnittelusta vastaavat erilliset yksityiset tahot edustavat toimijat, kuten kinteistösuojelijat, rakennuttajat ja rakennusyritykset, yhdessä julkisen tahon kanssa.</p> | <p>Kommunikatiivinen suunnittelu</p> <p>Vain argumentoinnilla on painoa ja sen avulla suunnittelija voi käyttää valtaansa suunnittelussa. Suunnittelija kantaa vastuun edellytyksien luomisesta vuorovaikutuksella, vuorovaikutusprosessin kirjaamisesta ja sen pohjalta suunnitelman laadinnasta.</p> |
| Suunnittelun lähtökohdat | <p>"Tehokasta" rationaalista suunnittelua, jossa korostetaan päätöksenteon merkitystä. Arvot ja tavoitteet pyritään pitämään erillään.</p> | <p>Inkrementalismi</p> <p>Arvot ja tavoitteet ovat toisilnsa kietoutuneita ja suunnittelun sosiaalinen luonne korostuu. Yhteiskunta on pluralistinen ja suunnittelu sekä päätöksenteko tapahtuu hajautuneesti ja on perusuunteellaan lähinnä legitimoivat poliittista. Tiede ja teoria luovat lähtökohdat suunnittelussa nojataan kokemukseen ja historiaan, joiden avulla päätellään miten toimia.</p> | <p>Strateginen suunnittelu</p> <p>Suunnittelu on analyttistä, systemaattista ja laskelmoivaa. Markkinoiden tehokkaan toiminnan ajatellaan vaikuttavan myönteisesti koko alueen kehitykseen.</p> | <p>Kommunikatiivinen suunnittelu</p> <p>Suunnittelu on markkinamyoitteistä, taloudellisia arvoja korostavaa.</p> | <p>Kommunikatiivinen suunnittelu</p> <p>Suunnittelu on tasapainoilua sen välillä, miten asiat ovat ja miten ne voisivat olla. Tieto on sosiaalisesti rakentuvaa, joten asiantuntijateodon ja käytännön päteily välillä ei ole niin suurta eroa kuin rationaalisessa suunnittelussa ajatellaan. Vuorovaikutusta rajoittavat vallitsevat rakenteet, aika, valta ja konfliktit.</p> |

| | | | | | |
|--|--|--|---|--|---|
| Suunnittelun tavoitteet | Pyritään löytämään objektiivisesti paras ratkaisu. | Pyritään muuttamaan vallitsevaa tilannetta vain sen verran kuin mikä on välttämätöntä esin nousseiden ongelmien ratkaisemiseksi. | Pyritään tehostamaan ja tukemaan markkinoiden asemaa alueen kehittämisessä ja tuottamaan taloudellista hyötyä suunnitteluun osallistaville yksityisille toimijoille. | Pyritään luomaan maankäytön kehittämisen mahdollisuuksia, innostetaan investointeihin ja pyritään siihen, että jokainen osapuoli saisi voittoa investointiratkaisuihin, jotka hyödyttävät alueen tulevia käyttäjiä ja asukkaita. | Pyritään löytämään ratkaisuja, jotka eivät vahingoita kenenkään etuja ja joihin kaikki voivat sitoutua. Suunnittelun tavoitteena on muuttaa organisoitajia, teidän tapoja ja rakentaa uutta kulttuuria. |
| Suunnittelun kohde (kenelle suunnitellaan, kuka hyötyy suunnittelusta) | Yhteisölle, esimerkiksi kunta lähinnä kuntalaisten muodostamaa yhteisönä. | Yhteisölle, esimerkiksi kunta lähinnä kuntalaisten muodostamaa yhteisönä. | Organisaatioille, esimerkiksi kunta lähinnä hallinnollisena organisaationa. | Yhteisölle, esimerkiksi kunta lähinnä kuntalaisten muodostamaa yhteisönä. | Yhteisölle, esimerkiksi kunta lähinnä kuntalaisten muodostamaa yhteisönä. |
| Suunnittelun käytäntö | | | | | |
| Suunnittelu-prosessin luonne (keskeistä suunnittelussa) | Suunnittelussa korostuu tekniset asiakirjat, kuten kaavat, kartat, selvitykset ja sopimukset | Suunnittelussa korostuu neuvottelu ja kompromissien etsimistä päätöksenteon eri osapuolten välillä. | Suunnittelussa korostuu markkinaintressien mukainen toiminta ja sitä tukevat neuvottelut ja sopimukset. | Suunnittelussa korostuu yksityksen ja julkisen tahon liikkumapanuus (public-private partnership). | Suunnittelussa korostuu vuorovaikutteisuus erilaisia ajattelevien ihmisten välillä ja kompromissien etsimistä. |
| Suunnittelu-prosessin vaiheet (miten suunnitellaan) | Suunnittelu alkaa havaituista ongelmista, jotta pyritään ratkomaan välttämättömä suuria muutoksia. Suunnittelussa ei oleita hallittavan kaikkia kerralla, eikä asetaleta suuria päämääriä vaan edetään askel kerrallaan. | Suunnittelu on hankke- (projekti) luonteista. Resurssit alkoadaan markkinoiden mukaan. Julkinen sektor pyrkii edistämään suunnittelu toimimalla joustavasti ja nopeasti. Julkinen sektorin suunnittelu ja kontrolli edesauttaa mallitista esim. maan- ja kiinteistöarvojen kehitystä ja estää haitallisen kilpailun. | Suunnittelusta hyötyy eniten suunnitteluun osallistuvat yksityiset toimijat. Suunnittelu hykkää neiposti paikalliset intressit ja korostaa markkinatalouden intressejä. | Suunnittelusta hyötyy eniten suunnitteluun osallistuvat yksityiset toimijat. Suunnittelu hykkää neiposti paikalliset intressit ja korostaa markkinatalouden intressejä. | Suunnittelu on vuorovaikutteista ja neuvottelu osapuolten välillä. Kartat, kaavat tai kuvat toimivat lähinnä apuvälineinä suunnittelussa ja niiden avulla pyritään havainnollistamaan erilaisia näkemyksiä ja saavutettuja kompromisseja. |
| Suunnittelu-prosessin vaiheet (miten suunnitellaan) | Suunnitteluun osallistuvat lähinnä suunnittelun tarjoten lähinnä näkemyksiä, jotka ovat sitä perustietoa, jonka suunnittelija kääntää suunnittelun kielelle ja suunnittelemiksi. | Suunnitteluun voidaan ottaa mukaan joitain yksittäisiä (usein valtaava omaavia) ryhmä, kuten elinkeinoelämän edustajia, ei niinkään yksittäisiä kansalaisia. | Yleisöllä hyvin rajoittunut rooli suunnittelussa. Alueella asuvien työskentelevien ihmisten mielipiteistä ei olla juurikaan kiinnostuneita. | Yleisöllä hyvin rajoittunut rooli suunnittelussa. Alueella asuvien työskentelevien ihmisten mielipiteistä ei olla juurikaan kiinnostuneita. | Suunnitteluun voitava osallistua kaikkien osallisten, mutta ketään ei saa pakottaa mukana oloon. |

OSA II

KUVAUKSET SUURYKSIKÖITYMISESTÄ JA SEN TAUSTOISTA

Tutkimuksen osassa II kuvataan ensinnäkin yhteiskunnallinen ja lainsäädännöllinen konteksti, jossa tarkasteltava suunnittelu- ja päätöksentekoprosessi tapahtui. Lisäksi kuvataan suunnittelu- ja päätöksentekoprosessi kolmen tutkimusalueella ilmestyvän sanomalehden artikkelien avulla.

Luvussa 4 selvitetään lyhyesti Suomen alue- ja yhdyskuntarakenteen muutosta, talouskehitystä ja vähittäiskaupan rakennemuutosta viime vuosikymmeninä. Luvussa 5 tarkastellaan rakennuslain uudistamista kiinnittäen huomiota erityisesti kaupan suuryksiköiden ohjauksen uudistamiseen. Lukujen 4 ja 5 tarkoitus on tutkittavaa suunnittelu- ja päätöksentekoprosessia pidemmällä aikajänteellä ja yleisemmällä tasolla eli lähinnä valtion ja seudun tasolla kertoa keskeisistä muutoksista ja tapahtumista, joilla voi olettaa olevan vaikutuksia paikallisen tason toimintaan ajatellen tutkittavaa aihepiiriä. Luvut 4 ja 5 perustuvat käsiteltävien alojen tutkimuksiin, selvityksiin, mietintöihin ja muutamiin lehtiartikkeleihin. Luvussa 6 kuvataan suunnittelu- ja päätöksentekoprosessi. Kuvaus perustuu sanomalehtiartikkeleihin ja muutamiin artikkeleissa mainittuihin selvityksiin⁵⁹ ja dokumentteihin⁶⁰. Luvun 6 avulla löydetään tutkittavaan prosessiin keskeisesti osallistuneet tahot ja potentiaaliset haastateltavat. Luvun 6 lopussa määritellään suunnittelu- ja päätöksentekoprosessin taitekohdat. Taitekohdat johdattavat haastatteluteemojen määrittämiseen, haastatteluiden suorittamiseen ja edelleen tapauskuvauksiin ja analyysiin. Osassa III esitettävien tapausten kontekstikuvaukset perustuvat tässä osassa II esitettyihin lukuihin.

⁵⁹ Esim. Turun kaupunkiseudun kaupan palveluverkkoselvitykset.

⁶⁰ Esim. Haunisiin suunniteltua kauppakeskusta koskeva rakennuslupapäätös.

4 SUURYKSIKÖITYMISEN VUOSIKYMMENET – HAJAUTUVA YHDYSKUNTARAKENNE JA SUURIA SUHDANNEVAIHTELUITA

4.1 Alue- ja yhdyskuntarakenteen muutos – keskittymistä ja hajautumista

Aluerakenteella tarkoitetaan koko maan yhdyskuntien sijoittumista ja yhdyskuntia toisiinsa liittäviä liikenne-, tuotanto- ja palveluverkostoja (Halme 2000, 53). Keskeistä Suomen aluerakenteen muutoksessa on kasvavien kaupunkiseutujen määrän väheneminen 1980-luvulta lähtien ja kasvun suuntautuminen seuduille, joiden yhteydet maan sisällä ja kansainvälisesti ovat hyvät. Tällaisia seutuja ovat esimerkiksi Helsingin, Tampereen, Oulun ja Turun seudut. Näiden alueiden elinkeinorakenne on riittävän monipuolinen, joten ne pystyvät tarjoamaan työtä ja toimeentuloa asukkailleen myös muuttuvissa olosuhteissa. (Halme 1999; Siirilä 1993; Vartiainen 1989).

Samalla kun aluerakenne on keskittynyt, kasvavien kaupunkiseutujen yhdyskuntarakenne on hajautunut ja laajentunut. Kaupunkikeskustojen ulkopuolelle on siirtynyt julkisen hallinnon yksiköitä, yliopistojen yhteyteen muodostuneita teknologiakyliä ja pienteollisuutta. Myös monet vähittäiskaupan palvelut niin päivittäistavara- kuin erikoistavarakaupan alalla ovat suuryksiköitymisen myötä siirtyneet keskustojen ulkopuolelle. Hajaantumista ovat myös edistäneet kaupunkien kehyskuntiin kaavoitetut palveluista etäällä sijaitsevat pientalovaltaiset alueet sekä haja-asutusalueiden runsas pientalorakentaminen. Erityisesti tällainen seutuistumiskehitys oli voimakasta 1980-luvun lopulla talouden korkeasuhdanteen aikaan. Sen jälkeen taantumana myötä rakentaminen lähes pysähtyi ja seutujen sisäinen muuttoliike hidastui. Vuoden 1995 jälkeen talouden elpyessä kehyskuntiin suuntautunut lähimuutto on kiihtynyt kasvavilla kaupunkiseuduilla. (Halme 1999, 126–127.)

Kaupunkiseutujen yhdyskuntarakenteen hajautumiseen on useita syitä, muun muassa varallisuuden kasvun myötä lisääntyneet kulutusmahdollisuudet, mieltymys pientalomaiseen asumiseen, autoistuminen ja asuntojen hinnat. Taajamarakenteen hajoamiseen voi olla syynä myös maansaannin vaikeus, mutta vieläkin yleisemmin suunnitelmallisuuden puute. Tyypillisiä esimerkkejä tällaisesta ovat monet 1960- ja 1970-luvuilla aluerakentamisen tuloksena syntyneet lähiöt, jotka toteutettiin alueille, joita rakennusliikkeet olivat sattuneet saamaan hankituksi (Hankonen 1994). Myös kunnat saattavat hankkia

maata omistukseensa alueilta, joiden rakentaminen ei tue olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta (Virtanen 2000, 10–11).

Hajautuneeseen yhdyskuntarakenteeseen liittyy useita haitallisia piirteitä. Yhdyskuntarakenne muodostuu kalliiksi ylimääräisten rakentamis- ja käyttökustannusten vuoksi. Kunnallistekniikkaa on rakennettava laajemmalle alueelle, lähempänä olevien alueiden taakse. Keskenäisille ja väestömäärältään vähäisille alueilla ei saada riittäviä palveluita kohtuullisessa ajassa. Joissain tapauksissa edellytyksiä palveluiden riittävälle kysynnälle ei synny koskaan, joten palvelut on haettava aina kauempaa. Palveluiden heikko taso tai täydellinen puuttuminen taas vaikuttaa alueella viihtymiseen ja alueen yleiseen arvostukseen. (esim. Virtanen 2000, 11.)

Myös maankäyttö- ja rakennuslaissa (1999) otetaan kantaa yhdyskuntarakenteeseen. Lain (MRL 5 §) mukaan alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on edistää:

1. *turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmiä, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten, tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista;*
2. *yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuutta;*
3. *rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista;*
4. *luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä;*
5. *ympäristönsuojelua ja ympäristöhaittojen ehkäisemistä;*
6. *luonnonvarojen säästeliästä käyttöä;*
7. *yhdyskuntien toimivuutta ja hyvää rakentamista;*
8. *yhdyskuntarakentamisen taloudellisuutta;*
9. *elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä;*
10. *palvelujen saatavuutta; sekä*
11. *liikenteen tarkoituksenmukaista järjestämistä sekä erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä.*

Erityisesti kohtien 2 ja 7 voi katsoa viittaavan yhdyskuntarakenteen eheyden tavoitteeseen. Palveluiden osalta keskeiset tavoitteet on esitetty kohdissa 9 ja 10.

Seutuistumiskehityksestä ja hajaantumisesta huolimatta kaupunkien keskukset ovat pysyneet vetovoimaisina ja arvostettuina, mitä osoittaa muun muassa muita alueita korkeammat asuin- ja toimitilojen vuokra- ja myyntihinnat. Monet työpaikat ovat edelleen pysyneet kaupunkien keskusta-alueilla ja useille erikoistavarakaupoille keskusta-alueet ovat parhaita mahdollisia sijoitumispaikkoja. Lisäksi keskusta-alueet ovat myös haluttuja asuinpaikkoja monipuolisten palveluiden vuoksi (esim. Halme 2000, 127–128). Kaupunki-alueet ovat tulleet myös aktiivisen täydennysrakentamisen ja uudelleen rakentamisen kohteiksi. Esimerkiksi Turussa on 1980-luvun lopulta alkaen toteutettu monia asuinrakennuskohteita ja -alueita, kuten Tervatori ja Aurajoen suun

etelä- ja pohjoispuoli (ks. Andersson 1990 ja 1997; Jauhiainen 1995). Reurbanisaation eli uudelleen kaupungistumisen onkin kuvattu ilmentyneen Suomessa 1980-luvulla pitkälti keskustojen vähittäiskaupan uudelleen muotoutumisena, kuten kauppakeskusten toteuttamisena vanhoihin kiinteistöihin (Andersson 1988) ja 1990-luvulla keskusta-asumisen vahvistumisena, kuten uusien asuintalojen rakentamisena vapaille tonteille tiiviin yhdyskuntarakenteen sisälle (Halme 1999, 126).

4.2 Suomen talouden suuret suhdannevaihtelut ja niiden alueelliset vaikutukset

4.2.1 Suuria suhdannevaihteluita

Suomen talouskehitys oli 1980- ja 1990-luvuilla hyvin epätasaista, sillä ajanjaksoon sisältyi talouden voimakas noususuhdanne, ennen näkemättömän syvä lama ja tasaisen kasvun vaihe. Talouden suurilla suhdannevaihteluilla oli vaikutuksensa ihmisten ja alueiden ohella myös vähittäiskauppaan.

Suomen talouden kokonaistuotanto kasvoi 1982–1985 melko tasaisesti noin kolme prosenttia vuodessa eikä 1980-luvun alussa alkanut kansainvälinen laskusuhdanne tuntunut Suomessa kovin vahvana. Kasvun katkaisi 1986 pieni taantuma, jota seurasi vuosina 1987–1989 voimakas, lähes viiden prosentin vuotuinen tuotannon kasvu. Kehityksen taustalla oli paljolti edullinen vaihtosuhte eli Suomesta vietävien tuotteiden hinnat kallistuivat enemmän kuin Suomeen tuotavien tuotteiden hinnat. (Kiander & Vartia 1998, 54–59; Pekkarinen & Vartiainen 1995, 120–128, 374–385.) Tasaisen talouskasvun seurauksena työttömyysaste oli alhainen koko vuosikymmenen. Lisäksi tulojen kehitys oli niin alueellisesti kuin väestöryhmien välillä tasaista.

Tilanne heikkeni nopeasti 1990-luvulle tultaessa talouden ylikuumennettua. Pääsyyinä tähän on pidetty rahoitusmarkkinoiden vapauttamista 1980-luvun puolivälissä. Suomalaiset saivat ensimmäistä kertaa lainaa vapaasti ja valuuttalainojen nostaminen tuli mahdolliseksi yritysten lisäksi yksityishenkilöille. Asuntojen ja muiden pääomahyödykkeiden kysynnän voimakas nousu sai aikaan hintojen nousun. Hintatason vuotuinen kohoaminen eli inflaatio kohosi kuuteen prosenttiin 1989 eli hintojen nousu oli Suomessa nopeampaa kuin läntisissä teollisuusmaissa keskimäärin. Samaan aikaan viennin kasvu

hidastui⁶¹ ja voimakas kotimaisen kysynnän kasvu lisäsi tuontia. (Kiander & Vartia 1998, 51–73.)

Viennin polkiessa paikoillaan ja tuonnin kasvaessa nopeasti Suomi velkaantui jatkuvasti ulkomaille. Vuonna 1983 Suomen vaihtotase⁶² oli vielä tasapainossa, mutta alkoi sen jälkeen heiketä ollen negatiivinen aina vuoteen 1993 asti. Pahimmillaan eli vuosina 1989–1992 vaihtotase oli noin 5 % negatiivinen. (Kiander & Vartia 1998, 114–119.)

Vuoden 1990 lopulla Suomessa alkanut lama oli poikkeuksellisen syvä. Aikaisemmista talouden taantumista oli Suomessa selvitty devalvoimalla. Devalvaation avulla vientisektorin kilpailukyky palautettiin ja talous saatiin nousuun. Devalvaatioiden ongelmana oli kuitenkin se, että tuontihintojen noustessa yleinen hintataso nousi nopeasti ja heikensi ennen pitkää kilpailukykyä. Näin palattiin lähtötilanteeseen ja jouduttiin uuteen devalvaatioon. (Kiander & Vartia 1998, 112–130; Pekkarinen & Vartiainen 1995, 115–121.)

Suomalaisessa talouspolitiikassa ajateltiin 1990-luvun alussa, että devalvaatiopolitiikasta oli päästävä eroon ja talouspolitiikan lähtökohdaksi otettiin inflaatiokierteen torjuminen. Käytännössä tämä merkitsi yliarvostetun markan kurssista kiinnipitämistä kaikin keinoin ja markkaa puolustettiin sekä tukiosoin että korkeilla koroilla. Korkeilla koroilla taas oli sekä yritystoimintaan että kansalaisten ostovoimaan hyvin negatiivinen vaikutus. Lopulta yliarvostettu markka jouduttiin devalvoimaan. Vaikka laman pääsyy oli aikaisempi rahoitusmarkkinoiden vapautus ja siitä seurannut talouden notkahdus, osoittavat kansainväliset kokemukset nimenomaan kiinteän valuuttakurssin ja valuuttan yliarvostuksen olleen keskeinen tekijä kaikissa todella pahoihin vaikeuksiin joutuneissa maissa kuten Suomessa, Ruotsissa ja Meksikossa. (Kiander 2001a, 69–72; Kiander 2001b; Kiander & Vartia 1998, 112–130, 313–318; Pekkarinen & Vartiainen 1995; ks. myös Heinonen, Mykkänen, Pantzar & Roponen 1996.)

Bruttokansantuote väheni vuosina 1991–1993 (Kiander 2001a, 37). Työttömyys oli vuonna 1989 vain 3,1 %, mutta vuonna 1994 jo 16,6 %. Suomessa lama oli ankarampi kuin missään muussa teollistuneessa maassa sitten toisen maailmansodan. Vaikka lamasta on selvitty, niin työttömyysaste on edelleen lamaa edeltävää tasoa korkeammalla tasolla, esimerkiksi 2005 huhtikuussa

⁶¹ Vienti pieni erityisesti entisen SEV:n alueelle, jonne vienti oli vielä vuonna 1985 23,4 % Suomen kokonaisviennistä, mutta vuonna 1990 osuus oli enää 14,1 %. Valtaosa tästä viennistä suuntautui entisen Neuvostoliiton alueelle (Suomen tilastollinen vuosikirja 1989 ja 1991), mutta Neuvostoliiton romahdettua sinne suuntautunut tuotanto ei pystynyt kilpailukyvyttömänä löytämään uusia kohteita. SEV oli Keskinäisen talousavun neuvosto, johon kuuluivat sosialistiset maat entisen Neuvostoliiton johdolla. Järjestö on lakkautettu. (Hjerpe & Hjerpe 1992, 45.)

⁶² Vaihtotaseen muodostaa kauppatase, palvelutase, pääomakorvaukset ja tulonsiirrot. Kauppatase on viennistä saatujen tulojen ja tuonnista maksettujen menojen erotus. Palvelutase sisältää valuuttatuloja ja -menoita ulkomaankaupan kuljetuksista, vakuutusista ja matkustamisesta. Vaihtotaseeseen kirjataan myös velkojen korot (pääomakorvaukset) ja tulonsiirrot (esimerkiksi kehitysapu).

10,0 % (Tilastokeskus 2005) ja pitkäaikaistyöttömyydestä näyttää muodostuneen pysyvä ongelma (ks. myös Lehtonen 2000.)

Vuonna 1994 kokonaistuotanto alkoi nousta ja tasaista nousua kesti vuosikymmenen loppuun. Lamavuosina koettu pudotus oli kuitenkin niin suuri, että vuoden 1990 tuotannon taso saavutettiin vasta 1996. On kuitenkin huomattava, että lama ja laman vaikutukset eivät suinkaan olleet tällöin ohi. Menetetty oli näiden vuosien ”trendikasvu” eli kasvu, joka olisi saavutettu normaaleissa talouden oloissa. Talouden eri sektorit toipuivat lamasta hyvin eri vauhdilla. (Kiander 2001a, 61–68, 79.)

Vähittäiskaupan alalla erikoistavarakauppa on päivittäistavarakauppaa suhdanneherkempää. Erikoistavarakaupan toimipaikkojen ja henkilöstön määrä kasvoivat aina 1990-luvun alun lamavuosiin saakka. Laman aikana henkilöstön määrä väheni ja myymälämäärän kasvu pysähtyi. Joillain sektoreilla, kuten vaatekaupassa, myymälämäärä väheni voimakkaasti laman aikana. 1990-luvun lopulla ja 2000-luvulla myymälämäärä on taas ollut kasvussa, kun ostovoima on lisääntynyt ja kulutus on kohdistunut erityisesti erikoistavaroihin ja palveluihin. Päivittäistavarakaupassa laman vaikutukset olivat lievempiä, sillä käytettävissä olevien tulojen lasku ei vaikuta ostettuun päivittäistavaroiden määrään yhtä paljon kuin erikoistavaroiden hankintaan. Sen sijaan muuttoliike ja ostovoiman siirtyminen alueilta toisille on ohjannut kaupan uusperustannan muuttovoittoalueille ja taantuvien alueiden palvelut päivittäistavarakaupan palvelut mukaanlukien ovat vaarantuneet. (esim. Kotisalo 2000a, 27–31; Vähittäiskaupan suuryksiköitymisen hyödyt... 1997.)

4.2.2 Talouskehityksen alueelliset vaikutukset

Vähittäiskaupan palveluiden kehittymisen kannalta talouskehityksen alueelliset vaikutukset ovat merkittäviä. Kaupan palveluiden rakentamistarpeet kasvavat muuttovoittoalueilla ja palvelutarjonnan ylläpito vaikeutuu muuttotappioalueilla. Alueellista kehitystä on tarkasteltu useissa tutkimuksissa ja tulokset eroavat toisistaan riippuen tarkastelutavasta, esimerkiksi siitä onko alueen talouskehitystä tarkasteltu muuttoliike huomioiden vai tarkastellaanko tietyn alueen tulokehitystä välittämättä asukasluvun kehityksestä.

Loikkanen, Riihelä ja Sullström (2000) ovat tarkastelleet muuttoliike huomioiden Suomen alueellista kehitystä kaupungeissa, taajamissa ja maaseudulla. Tutkimus osoittaa, että kaupungeissa asuvilla on käytettävissään suurimmat tulot, maaseudulla tulotaso on pienin ja maaseututajamat jäävät näiden alueiden väliin. Alueelliset tulo- ja kulutuserot kuitenkin pienentyivät koko tarkastelujakson (1966–1997) ajan. Erityisen nopeaa erojen pieneneminen oli 60- ja 70-luvuilla. Pieneneminen hidastui 80-luvulla ja lähes pysähtyi

90-luvulla. Kuitenkin ääripää – maaseudulla ja kaupungeissa asuvien käytettävissä olevat tulot – lähenivät toisiaan myös 90-luvulla. Suurin ero näiden alueiden kehityksessä 90-luvulla on siinä, että käytettävissä olevat tulot laskivat pahimpien lamavuosien aikana maaseutumaisissa kunnissa huomattavasti hitaammin kuin kaupungeissa ja taajaan asutuissa kunnissa.

Vihriälä (2000) on tutkinut laman alueellista vaikutusta tuotantoon ja työllisyyteen maakunnittain. Tutkimuksen mukaan työllisyys heikkeni lamavuosina verraten tasaisesti maan eri osissa, mutta lamasta toipuminen tapahtui huomattavan eri tavoin. Uusimaa, Pirkanmaa, Pohjois-Pohjanmaa ja Varsinais-Suomi toipuivat lamasta nopeasti eli työpaikat näillä alueilla lisääntyivät 15–20 % vuosina 1994–1998. Työpaikkojen määrä lisääntyi muillakin alueilla, mutta huomattavasti vähemmän.

Uusien työpaikkojen epätasainen syntyminen aikaansai muuttoliikettä. Tämä muuttoliike toisaalta esti alueellisten henkeä kohti laskettujen tuloerojen kasvun, mutta toisaalta vinoutti useiden alueiden väestörakennetta (Honkanen 2001). Sekä työpaikkojen synnyn epätasaisuuden että muuttoliikkeen seurauksena työllisyysaste⁶³ vaihteli suuresti maakunnittain. Varsinais-Suomen työllisyysaste oli vuosien 1990–2001 välillä joka vuosi neljänneksi tai viidenneksi paras kaikista 20 maakunnasta⁶⁴. Varsinais-Suomea parempi työllisyysaste oli näinä vuosina Ahvenanmaalla, Uudellamaalla ja Itä-Uudellamaalla. (Tilastokeskus 2004). Työllisyysasteella mitattuna alueelliset erot olivat suuret ja työllisyysasteen erot alueiden välillä kasvoivat 90-luvulla (esim. Böckerman & Tossavainen, 2001).

Kytö (2001) on tarkastellut alueiden välisiä ostovoimakertymien muutoksia alueittain 1990-luvulla. Tulokset olivat odotusten mukaisia siinä mielessä, että Etelä-Suomen lääni oli ainoa, joka sai muuttoliikkeestä lisää ostovoimaa. Jos läänijaosta poiketen tarkastelee Helsinki–Tampere–Turku-kolmion sisään jääviä kuntia, niin niistä valtaosa sai muuttoliikkeestä lisää ostovoimaa. Yllättävä tulos oli kuitenkin se, että suurimmat kaupungit eivät saaneet uutta ostovoimaa muuttoliikkeestä. Tämä johtuu siitä, että suuriin kaupunkiin muuttaa usein pienituloisia opiskelijoita ja työttömiä. Tulojen noustessa nämä samat taloudet muuttavat usein kaupunkien ympäryskuntiin. Niinpä muuttoliike on nostanut ostovoimaa muun muassa Helsingin, Turun, Tampereen ja Oulun ympäryskunnissa.

Edellä mainittujen tutkimusten perusteella Turun seutua ja erityisesti Turun ympäristökuntia, kuten Raisiota, on voinut pitää ja voi pitää edelleen potentiaalisena alueena vähittäiskaupan investointien kannalta.

⁶³ Työllisyysaste on työssäkäyvien osuus työikäisestä (15–64 v) väestöstä.

⁶⁴ Huonoimmillaan työllisyysaste Varsinais-Suomessa oli vuonna 1993 laman aikana, 62,1 % (koko maa 60,6 %). Ennen lamaa vuonna 1990 työllisyysaste oli Varsinais-Suomessa 75,8 % (koko maa 74,1 %), eikä tätä tasoa ole saavutettu uudestaan 1990-luvun lopulla tai 2000-luvun alussa.

4.3 Vähittäiskaupan suuryksiköityminen – hypermarketteja ja kauppa-keskuksia

1970-luvun puoliväliin jatkuneen maaltamuuton myötä ostovoima siirtyi kaupunkeihin ja niiden liepeille, jolloin kaupan menestysedellytykset maaseudulla heikkenivät. Samanaikaisesti autoistuminen jatkui, kulutus kasvoi ja kuluttajat tulivat entistä hintatietoisemmiksi ja vaativimmiksi ostopaikan suhteen. Elintarvikkeiden erikoismyymälät vähenivät voimakkaasti ja Suomeen tulivat ensimmäiset kaupunkikeskustojen ulkopuolelle sijoittuneet automarketit, joita myöhemmin ryhdyttiin nimittämään hypermarketeiksi. Automarketeissa kuluttajille tarjoutui mahdollisuus yhdistää päivittäis- ja erikoistavarahankintoja ja niissä asioitiin yleensä autolla myymälän sijainnin ja aiempaa suuremman kertaostoksen vuoksi. Suomen ensimmäinen automarket oli Espoossa vuonna 1970 toimintansa aloittanut Leppävaaran Maxi. Samana vuonna aloitti toimintansa myös Turun seudun ensimmäinen automarket, Anttilan Heps-niminen market Kaarinan Ravattulassa. Pian sen jälkeen, vuonna 1972, rakennettiin Turun Kupittaaalle poikkeusluvalla Keskon Citymarket. Usein pellolle rakennetut automarketit olivat arkkitehtuuriltaan varsin monotonisia ja vaatimattomia, mutta myynnin kannalta ne osoittautuivat tehokkaiksi. (esim. Heinimäki 2002, 6–13; Hentilä 1999; Kotisalo 2000a, 27–29.) Esimerkiksi Kupittaaan Citymarket oli vuonna 1975 elintarvikemyynnissä maan toiseksi suurin ja vuonna 1980 maan suurin päivittäistavarakauppa (Suurimmat elintarvike... 1995, 1).

Ensimmäisten automarkettien sijoittumisessa yhdyskuntarakenteeseen oli eroja. Esimerkiksi pääkaupunkiseudulla automarkettien lukumäärää pyrittiin rajoittamaan ja automarketit ohjattiin pääsääntöisesti seudullisiin aluekeskuksiin ja joukkoliikenneyhteyksien välittömään läheisyyteen. Yhtenä syynä tähän on pidetty Elannon pääjohtajan Ylermi Rungon vaikutusta (ks. Hankonen 1994, 262–268). Hän kuului monien luottamustoimiensa ohella myös Helsingin seutukaavaliiton liittohallitukseen 1960- ja 1970-lukujen taitteessa, jolloin monia tulevaan kehitykseen keskeisesti vaikuttavia päätöksiä tehtiin. Runko ajoi Elannon etua ja sen edun mukaista ei ollut sallia runsasta automarkettien rakentamista. Elannolla oli nimittäin Helsingin seudulla valmis, kiinteän kaupunkirakenteen sisällä toimiva myymäläverkko, jonka rationalisoiminen olisi ollut Elannolle itselleen liiketaloudellisesti kallista. Täten Runko suhtautui kaupan rationalisointipyrkimyksiin varovaisesti ja Helsingin seutu säästy suuremmalta automarkettien rakentamiselta.

Turun ja Tampereen seuduilla ei pyritty samankaltaiseen kaupunkirakenteen ohjaukseen automarkettien sijoittelussa kuin pääkaupunkiseudulla. Automarketit sijoittuivat kaupan omien kriteerien mukaisesti pääteiden varsille ja henkilöautoliikenteen varaan. Hyvänä esimerkkinä tällaisesta sijainnista voi

pitää Kaarinan Ravattulaa. Hankosen (1994, 265–266) mukaan Turun seudulla kyseisen kaltaiseen kehitykseen vaikutti alueen seutukaavaliiton johtajan Raimo Narjuksen ja Turun yleiskaavaa konsulttina laatineen professori Olli Kivisen hyväksyntä kaupan uudenaikaistamispyrkimyksille. Samoin Turun kaupungin asemakaava-arkkitehti Pekka Sivula suhtautui myönteisesti liike-elämän tavoitteisiin.

1980-luvulle oli ominaista myymäläkoon kasvun jatkuminen, itsepalvelun lisääntyminen ja henkilökohtaisen palvelun karsiminen. Suuryksiköiden suunnittelu ja rakentaminen kiihtyivät voimakkaan nousukauden myötä vuosikymmenen lopulla. Hypermarkettien määrä miltei kaksinkertaistui 1980-luvulla, mutta kaikista myymälöistä niiden osuus oli 1 % ja kaikesta päivittäistavaramyymälöiden kautta tapahtuvasta myynnistä niiden osuus oli 7 % vuonna 1990. Uudet hypermarketit sijoituivat hyvien liikenneyhteyksien varrelle ja olivat entistä suurikokoisempia.

1990-luvun alun laman myötä osa kaupan suuryksikkösuunnitelmista karsiutui. Myymäläkoon kasvu jatkui kuitenkin, sillä lama pakotti kaupan toimi-
maan entistä tehokkaammin ja suuret myymälät olivat yksi keino pyrittäessä tähän. Samoin erityisesti keskittymällä ja ketjuuntumalla kauppa tavoitteli parempaan kannattavuutta. Päivittäistavarakaupan onkin katsottu olleen Suomessa varsin keskittynyttä 1990-luvun alkupuolella, sillä kaksi osuustoiminnallista eli E- ja S-ryhmä sekä kaksi yksityistä eli K- ja T-ryhmä hallitsivat noin 95 % markkinoista (Lindblom 2003, 127, 131). Ketjuuntuminen – eli kaupan ryhmittymien sisällä keskitetysti johdettujen liikeideapohjaisten ja tietyille asiakasryhmälle suunnattujen vähittäiskauppaketjujen muodostuminen – oli alkanut lisääntyä 1980-luvun puolivälin jälkeen. Ensimmäisinä päivittäistavarakaupassa ketjuuntuivat juuri hypermarketit. Myöhemmin ketjuuntuivat supermarketit ja lähikaupat. (Kotisalo & Kiuru 1997, 15; Lindblom 2003, 127.)

Yli puolet kaikista Suomen hypermarketeista on rakennettu vuoden 1990 jälkeen. Vuosikymmenen loppua kohti hypermarkettien rakentaminen kiihtyi, niiden markkinaosuus kasvoi ja vuonna 2000 noin viidennes päivittäistavaroista myytiin hypermarkettien kautta. Hypermarkettien yhteyteen sijoitettiin usein myös muita palveluita, kuten apteekki, Alko ja ajalle tyypillisiä kännykkämyymälöitä (ks. taulukko 4). Esimerkiksi TOK-yhtymän⁶⁵ Turun Itäharjulle vuonna 1997 entisiin teollisuustiloihin avaama Prisma oli avautuessaan pinta-alaltaan maan suurin hypermarket ja sen yhteydessä aloitti toimintansa vajaa kymmenen pienempää liikettä, kuten kello- ja koruliike, optikko ja kampaamo. Eri ketjujen hypermarketit saattoivat myös sijoittua vierekkäin tai samaan

⁶⁵ Turun Osuuskauppa on perustettu vuonna 1901 ja vuodesta 1990 nimenä on ollut TOK-yhtymä. Jatkossa tutkimuksessa käytetään niin lyhennettä TOK kuin termejä Turun Osuuskauppa tai TOK-yhtymä. Kaikilla tarkoitetaan TOK-yhtymää.

rakennukseen. Tällaisia keskittyviä syntyi muun muassa Mikkelin ja Oulun keskustojen ulkopuolella. Turun seudun ensimmäinen suurmyymälöiden keskittymä, Länsikeskus, muodostui Turun Teräsrautelaan 1980–1990 luvuilla⁶⁶. Keskittymä sai alkunsa vuonna 1974, kun Ekamarket avasi ovensa Teräsrautelassa. Vuonna 1990 toimintansa alueella aloitti Keskon Citymarket. Länsikeskuksen Citymarket on yltänyt päivittäistavaramyynnissä Suomen suurimpien myymälöiden joukkoon useina vuosina (ks. esim. Jänkä 2005a, 26; Suurmyymälöitä tasaisesti... 1996, 6) ja on ollut pitkään myynnillisesti Turun seudun suurin päivittäistavara kauppa. Myymälärakennukset ovat Länsikeskuksessa toisistaan erillään ja jokaisella suurella myymälällä on oma pysäköintialueensa⁶⁷.

Suomen kauppakeskisyhdistys ry:n mukaan Suomen ensimmäinen kauppakeskus on Espoon Tapiolassa sijaitseva Heikintori, joka on rakennettu 1968 (Kauppakeskukset 2005, 7). Heikintori toimii edelleen ja on keskeinen osa vuosien aikana kasvanutta Tapiolan liikekeskustaa. Rungas kauppakeskusten suunnittelu ja rakentaminen alkoi Suomessa kuitenkin varsinaisesti 1980-luvun puolivälissä. Helsingin Forum viitoitti valmistuttuaan 1985 tietä kohti suuria ja monia palveluita tarjoavia kauppakeskuksia, joissa oli tarkoitus sekä tehdä ostoksia että viettää vapaa-aikaa. Tähän antoivat hyvän mahdollisuuden muun muassa monipuoliset ravintolapalvelut. Forumin jälkeen kauppakeskuksia on rakennettu pääasiassa suurimpiin kaupunkeihin eri puolelle Suomea niin, että vuoden 2005 alussa Suomessa toimi 49 kauppakeskusta (Kauppakeskukset 2005). Näistä pääosa on sijoittunut kaupunkikeskustoihin, mutta myös kaupunkien ulkopuolelle hyvien liikenneyhteyksien varrelle on rakennettu kauppakeskuksia. 1980-luvun lopun nousukauden aikana Suomessa oli vireillä useita keskustojen ulkopuolisia kauppakeskushankkeita, mutta 1990-luvun alun taloudellisen laman seurauksena osasta luovuttiin ja osa hankkeista siirtyi mahdollisesti myöhemmin toteutettaviksi (esim. Rasimus 1995, 49.) Ensimmäinen selvästi kaupunkialueen ulkopuolelle rakennettu kauppakeskus Suomessa oli Oulun eteläpuolelle Kempeleeseen vuonna 1992 valmistunut Zeppe-lin. (ks. taulukko 4.)

Turun alueen ensimmäinen kauppakeskus, Hansakortteli, toteutettiin Turun kaupungin keskustaan Aurakadun, Eerikinkadun, Kristiinankadun ja Yliopistonkadun rajaamaan kortteliin vuosina 1985–1988. Kaupungin ”kymppikortteli” historia ulottuu 1800-luvulle, jolloin Eerikinkatuun rajoittuvat tontit on

⁶⁶ Turun yleiskaavassa 1976 Teräsrautelan alue oli varattu asunto- ja keskustatoiminnoille. Turun Sanomissa julkaistun kaupungin entisen asemakaava-arkkitehdin Risto Tiluksen haastattelun mukaan alueelle piti alun perin syntyä asuntoalueiden ympäröimä kaupan keskittymä. Myöhemmin kuitenkin yleiskaavan väestömitoitusta on pienennetty Turun kaupunginvaltuustossa useamman kerran, joten alueesta on muodostunut markettien keskittymä. (Uusimäki & Uusimäki 1989, TS Taloussanomien 18.4.1989.)

⁶⁷ Käytännössä siirtyminen suurmyymälästä toiseen tapahtuu ajamalla autolla parkkialueelta toiselle.

rakennettu. Kauppakeskuksessa on vuokrattavaa pinta-alaa 38 880 neliometriä ja siellä toimii noin 150 yritystä, muun muassa lukuisia muoti- ja vaateliikkeitä, ravintoloita ja tavaratalo (Kauppakeskukset 2005, 6, 28). Kauppakeskus toteutettiin useassa osassa ja se muodostuu useista vanhoista rakennuksista ja niitä yhdistävistä uusista, paljolti lasikatteisista tiloista. Kauppakeskus oli valmistuessaan Suomen suurin kauppakeskus (Kauppakeskukset 2005, 6; Saksa 1986, TS 7.9.1986). Tosin Kauppakeskisyhdistyksen kauppakeskusemääritelmän mukaan kauppakeskuksessa tulee olla yhteinen johto ja markkinointi ja tämä on Hansakorttelissa toteutunut vasta vuonna 2004. Turun alueen ensimmäinen kaupungin ulkopuolinen ja samalla pinta-alaltaan Varsinais-Suomen suurin kauppakeskus on Rasion Haunisissa vuonna 2001 toimintansa aloittanut kauppakeskus Mylly.

Erikoiskaupassa myymälämäärä kasvoi vielä 1980-luvulla, mutta kasvu päättyi 1990-luvun alun lamaan. Tämän jälkeen erikoistavarakaupan myymäläkoossa on tapahtunut polarisoitumista (esim. Vähittäiskaupan suuryksiköitymisen hyödyt... 1997). Uusia suurmyymälöitä on syntynyt etenkin taajamien reuna-alueille, mutta samanaikaisesti pienmyymäläkanta on osin jopa voimistunut. Suomessa toimii useita ulkomaisia erikoistavarakaupan ketjuja⁶⁸, joista pääosa on tullut Suomeen 1990- ja 2000-luvuilla. Ulkomaisten ketjujen myötä etenkin suurikokoisia myymälöitä ja hintakilpailua on tullut lisää ja eri kuluttajaryhmille, kuten nuorisolle, on syntynyt omia liikkeitä.

Hypermarketit, suuret supermarketit ja kauppakeskukset ovat valloittaneet sijaa Suomen vähittäiskaupassa viime vuosina (ks. taulukko 4). Vuoden 2004 lopussa Suomessa oli yhteensä 4192 päivittäistavarakauppaa. Näistä 450 eniten myyvän kaupan kautta myytiin puolet maan päivittäistavarasta. Pääosa näistä 450 myymälästä oli hypermarketteja ja supermarketteja. Kolmetoista suurinta myymälää myivät jokainen päivittäistavaraa yli 40 miljoonan euron arvosta vuodessa. (Jänkä 2005a ja 2005b.)

⁶⁸ Suomeen tulleita ketjuja ovat vaatekaupassa esim. KappAhl, Lindex, H&M ja ZARA, kodinkonekaupassa Gigantti ja rautakaupassa Bauhaus.

Taulukko 4 Päivittäistavaramyymälöiden, hypermarkettien ja kauppakeskusten lukumäärä vuosina 1970–2004⁶⁹.

| Vuosi | Päivittäistavaramyymälät yhteensä | Hypermarketit | Kauppakeskukset |
|-------|-----------------------------------|---------------|-----------------|
| 1970 | 15 806 | 1 | 1 |
| 1975 | 11 687 | 13 | 1 |
| 1980 | 9 559 | 29 | 1 |
| 1985 | 8 195 | 33 | 2 |
| 1990 | 6 415 | 57 | 18 |
| 1995 | 5 122 | 78 | 32 |
| 2000 | 4 283 | 97 | 39 |
| 2004 | 4 192 | 116 | 49 |

Kauppakeskuksista yli 100 miljoonan euron vuosimyyntiin ylsi vuonna 2004 yhdeksän kauppakeskusta (ks. taulukko 5). Näiden joukossa olivat myös kauppakeskukset Hansa ja Mylly. Maan suurimman kauppakeskuksen Helsingin Itäkeskuksen myynti oli 330 miljoonaa euroa. Myös kävijämäärältään ja pinta-alaltaan se selvästi oli suurin. (Kauppakeskukset 2005.)

⁶⁹ Lähteet:

Vuodet 1970–1975: Kotisalo 2000a, 29; Tukkukauppojen Oy, Myymälärekisteri 1970–1975.

Vuodet 1980–1995: Kotisalo 2000a, 29; A.C.Nielsen Oy, Myymälärekisteri 1980–1995.

Vuosi 2000: A.C. Nielsen Oy (2000), Markkinatrendit 2000.

Vuosi 2004: A.C. Nielsen Oy (2005) Tiedotteet. <http://www.acnielsen.fi/tiedotteet/fptkauppa.htm> tieto ajankohdalta 1.1.2005 (luettu 18.5. 2005)

Taulukko 5 Suomen 10 eniten myyvää kauppakeskusta vuonna 2004⁷⁰
(Kauppakeskukset 2005).

| Kauppakeskus | Paikkakunta | Myynti vuonna 2004 (milj. €) | Vuokrattava pinta-ala (m ²) | Kävijämäärä vuodessa (milj.) |
|--------------|-------------|------------------------------|---|------------------------------|
| Itäkeskus | Helsinki | 330 | 96 000 | 19,7 |
| Jumbo | Vantaa | 213 | 56 476 | 5,7 |
| Iso Omena | Espoo | 201 | 52 000 | 9,0 |
| Myymanni | Vantaa | 160 | 42 000 | 7,3 |
| City Forum | Helsinki | 160 | 38 600 | 13,2 |
| Hansa | Turku | 146 | 38 880 | 13,5 |
| Mylly | Raisio | 127 | 43 000 | 4,1 |
| Koskikeskus | Tampere | 112 | 28 790 | 6,0 |
| Sello | Espoo | 110 | 38 500 | 7,4 |
| Trio | Lahti | 82 | 58 000 | 9,2 |

Suuryksiköiden vaikutusalueet ovat huomattavan laajoja, kuntarajoja ylittäviä ja usein jopa seudullisia. Suurten yksiköiden markkinaosuus on kasvanut ja pienten myymälöiden vähentynyt. Myymälät ovat ketjuuntuneet kaupparyhmien sisällä ja kahdella suurimmalla ryhmittymällä eli K- ja S-ryhmillä oli vuonna 2004 miltei 70 % markkinaosuus koko päivittäistavarakaupassa (ks. taulukko 6).

Taulukko 6 Päivittäistavarakaupan markkinaosuudet vuonna 2004⁷¹
(Päivittäistavaroihin käytettiin...2005, 24).

| Kaupparyhmä | Markkinaosuus, % |
|------------------|------------------|
| K-ryhmä | 35,3 % |
| S-ryhmä | 34,3 % |
| Tradeka (Elanto) | 10,0 % |
| Spar-ryhmä | 6,8 % |
| Muut yksityiset | 13,6 % |

⁷⁰ Kävijämäärät ja myynti 31.12.2004, vuokrattava pinta-ala syksyltä 2004 (Kauppakeskukset 2005).

⁷¹ Kaupan Maailma 4/2005, s. 24 julkaistu taulukko, jonka lähteenä A.C. Nielsen Oy (Päivittäistavaroihin käytettiin...2005).

Erityisesti S-ryhmä on kasvattanut markkinaosuuttaan laman jälkeen. Myös ulkomaiset ketjut ovat kiinnostuneet Suomen päivittäistavaramarkkinoista. Ensimmäisenä ulkomaisena päivittäistavarakaupan ketjuna saksalainen Lidl avasi niin sanotun hard discounter -ketjun⁷² Suomessa 29.8.2002.

⁷² Hard discounter -ketjulle on ominaista alhainen hintataso, omien tuotemerkkien (private label) runsas tarjonta, yksinkertainen ja vaatimaton myymälämiljö ja vähäinen palvelu. Tuotevalikoima ja -lajitelma on suppeampi kuin muissa pinta-alaltaan vastaavan kokoisissa päivittäistavara-myymöissä, kuten esimerkiksi supermarketissa.

5 SUURYKSIKÖIDEN SIJAINNIN OHJAUS JA RAKENNUSLAINSÄÄDÄNNÖN UUDISTUS

5.1 Paineita rakennuslainsäädännön kokonaisuudistukseen

Vuodelta 1958 peräisin ollut ja useita osittaisuudistuksia läpikäynyt rakennuslaki oli voimassa yli neljäkymmentä vuotta. Tänä aikana muuttui niin yhteiskunta kuin käsitykset siitä, mitä suunnittelu on ja miten sitä pitäisi tehdä. Kun rakennuslaki luotiin, elettiin voimakkaan uudisrakentamisen aikaa, suunnittelun ammattilaisten asema korostui ja rationaaliset suunnitteluihanteet olivat vallalla. Perusajatuksena kaupunkien kaavoituksessa 1960- ja 1970-luvuilla oli functionalismi, jossa kaupunkitoiminnot pyrittiin erottamaan toisistaan ja liikenneverkon hierarkkisuus korostui (Jauhiainen 1995, 272). Kaupunkirakennetta jäseneltiin pääkeskuksiin ja alakeskuksiin. Kasvu suuntautui etenkin esikaupunkivyöhykkeelle, kun elementtitekniikan kehityksen myötä rakennettiin lukuisia lähiöitä. Valitettavasti monista niistä muodostui ulkonäöltään varsin yksitoikkoisia ja palvelut jäivät vähäisiksi. Monet ammattisuunnittelijat kritisoivat asukkaiden rinnalla suureen rakennustehokkuuteen perustuvaa rakentamista. Lähiörakentamisen ja kompaktikaupungin ongelmiin liittyen aloitettiin vuonna 1969 rakennuslain kokonaisuudistus, joka ei kuitenkaan toteutunut (Vuorela 1991). Suunnittelijat jakautuivat kahteen leiriin. Toiset korostivat asiantuntijavaltaan perustuvaa rationalistista suunnittelua ja toiset asukkaat laajemmin huomioivaa osallistuvaa suunnittelua (Jauhiainen 1995, 274).

1980-luvulle tultaessa huomiota kiinnitettiin entistä enemmän täydennysrakentamiseen ja kaupunkikuvan eheyttämiseen. 1980-luvun lopulla funktionalismin kritiikki kasvoi ja suunnittelussa korostettiin erilaisten toimintojen ja erityylien sekoittamista. Tähän muutokseen, modernismin kriisiin, liittyy myös rakennuslain 1980-luvun puolivälistä käynnissä ollut uudistus, jossa valtionhallinnolle keskitettyä valtaa on pyritty hajauttamaan tavoiteltaessa entistä joustavampaa suunnittelua ja kaavoitusjärjestelmää (Jauhiainen 1995, 276). Uudistus on edennyt ensin osittaisuudistuksina ja lopulta 1990-luvun lopulla pystyttiin toteuttamaan kokonaisuudistus, joka johti uuteen maankäyttö- ja rakennuslakiin. 2000-luvulla erilaisten toimintojen ja toimijoiden tarpeiden yhteensovittamisesta on tullut entistä tärkeämpää. Maankäyttö- ja rakennuslain taustalla vaikuttavatkin kommunikatiivisen suunnittelun ideat. Laki pyrkii

osaltaan luomaan puitteita avoimuuden ja vuorovaikutteisuuden lisäämiseksi suunnittelussa (esim. Bäcklund, Häkli & Schulman 2002b, 8; Leino 2001).

Seuraavassa käydään läpi rakennuslain ja sen seuraajan, maankäyttö- ja rakennuslain, keskeistä sisältöä vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin ohjauksen kannalta. Luvussa kuvataan myös suuryksiköiden ohjaamiseen liittyviä lainsäädännöllisen uudistustyön vaiheita. Koska suuryksiköiden sijoittumisesta päätettäessä on käytetty maankäyttösopimuksia, käsitellään myös niitä luvun lopussa. Luvun aluksi kerrotaan lyhyesti suuryksiköiden sijainnin ohjauksesta yleisemmin EU-alueella.

5.2 Suurmyymälöiden sijainnin ohjaus eräissä EU-maissa

Useimmissa EU:n jäsenmaissa suurmyymälöiden perustamista ja sijoittumista ohjataan myymäläkokoon liitetyillä rajoituksilla ja ehdoilla, joita on noudatettava kaavoituksessa tai erityisessä lupamenettelyssä. Ohjaus tapahtuu joko maankäytön ohjausjärjestelmän tai elinkeinon harjoittamista koskevan sääntelyn puitteissa. Ongelmakysymykset, joihin ohjauksen avulla pyritään vastaamaan, ovat hyvin samanlaisia eri maissa: miten erilaisten kaupallisten palveluiden saatavuus varmistetaan eri väestöryhmille, miten kaupan investoinnit voisivat tukea ja kehittää olemassa olevia kaupunki- ja taajama-alueita ja miten vähittäiskauppaan kohdistuva julkinen suunnittelu ja kaupan omat investoinnit osaltaan myötävaikuttavat kestävä kehityksen toteutumiseen eri aluetasoilla (Laursen & Brackhahn 2000, 4).

1960-luvulla useissa Euroopan maissa vähittäiskauppaa käytiin vielä lähinnä pienissä myymälöissä katujen varsilla. Asiointi oli jokapäiväistä ja itsepalvelu oli vasta tulossa. Kaupalliset palvelut sijoittuivat hierarkkisesti kaupunkien keskustoihin, aluekeskuksiin ja paikalliskeskuksiin. Kaupan uudet investoinnit sijoittuivat tähän keskusverkkoon ja olivat sidoksissa muuhun yhdyskunnan kehittämiseen. (Davies 1995.)

1970-luvulla tilanne muuttui ja erot vähittäiskaupan ohjaus- ja sijoittumispolitiikassa kasvoivat. Esimerkiksi Belgia, Ranska ja Saksan liittotasavalta sallivat uusien suurmyymälöiden, hypermarkettien ja kauppakeskusten rakentamisen kaupunkialueiden ulkopuolelle. Ranska ja Saksan liittotasavalta ryhtyivät kuitenkin pian suurmyymälöiden rakentamisen säätelyyn, sillä Ranskassa huolestuttiin pienmyymälöiden toimintaedellytyksistä ja Saksan liittotasavallassa kaupunkikeskustojen puolesta. Välimeren maissa pienet kadunvarsimyymälät säilyivät 1970-luvulla merkittävimpänä myyntikanavana. (Davies 1995; Suurmyymälätyöryhmän mietintö 1997, 13–16.)

1980-luvulla Isossa Britanniassa pääministeri Thatcherin hallituksen yhtenä tavoitteena oli luoda yrittäjäkulttuuria vapauttamalla yritykset ja teollisuus

julkishallinnon harjoittaman suunnittelun kahleista. Muutamassa vuodessa vähittäiskaupan maantiede muuttui voimakkaasti, sillä satoja uusia suurmyymälöitä⁷³ ja myymäläkeskittyviä⁷⁴ rakennettiin kaupunkien ulkopuolille ja neljä suurta yli 100 000 neliömetrin kokoista kauppakeskusta avasi ovensa. Kooltaan nämä vastasivat USA:n suurimpia kauppakeskuksia. Espanjaan ja Portugaliin levittäytyivät 1980-luvun lopulla erityisesti ranskalaiset hypermarket-ketjut ja vuosikymmenen taitteessa mm. Barcelonaan, Madridiin ja Lissaboniin syntyi suuria kaupungin ulkopuolisia kauppakeskuksia. (Davies 1995; Poole, Clarke & Clarke 2002, 168–169; Rasimus 1995, 11; Suurmyymälätyöryhmän mietintö 1997, 13–16.)

Italiassa, Sveitsissä ja Itävallassa paikalliset kaupan järjestöt ja lakiasäättävät elimet ovat vastustaneet laajasti kaupunkien ulkopuolelle rakennettavia suuryksiköitä, joten näissä maissa on rakennettu lähinnä uusia kauppakeskuksia olemassa olevan kaupunkirakenteen sisään. (Davies 1995; Suurmyymälätyöryhmän mietintö 1997, 13–16.)

1990-luvulla yleinen mielipide Länsi-Euroopassa kääntyi vähittäiskaupan ohjauksessa sääntelyn kannalle. Myymäläkoko, johon ohjaus kohdentuu, on vaihdellut maittain johtuen erilaisista olosuhteista ja tavoitteista. Lisäksi kokorajat ovat muuttuneet vuosien saatossa. Esimerkiksi Ranskassa erityinen lupamenettely kohdistettiin vuodelta 1996 olevan lainuudistuksen⁷⁵ mukaan kaikkiin yli 300 neliömetrin päivittäistavaramyymälöihin aiemman yli 1 000 neliömetrirajan sijaan. Ranskassa pienkauppojen toimintaedellytysten turvaaminen on ollut keskeinen tavoite. Saksassa ohjaus kohdistui vuonna 1990 tehdyllä lainmuutoksella yli 1 200 kerrosneliömetrin suuruisiin myymälöihin aiemman 1500 kerrosneliömetrin rajan sijaan. Saksassa sääntelyn ja johdonmukaisen keskustojen kehittämistyön tavoitteena on ollut keskustojen elinvoimaisuuden ja kilpailukyvyn säilyminen. Absoluuttisen pinta-alarajan sijaan ohjauksen piiriin kuuluvan myymälän pinta-ala voi riippua esimerkiksi kunnan väkiluvusta tai myymälän alueellisesta sijainnista. Belgiassa vähittäismyyntilupa vaadittiin taajamissa vähintään 3 000 neliömetrin ja maaseudulla 1 000 neliömetrin suuruisilta myymälöiltä. (Suurmyymälätyöryhmän mietintö 1997, 13–14.)

Englannin rakentamista ja maankäyttöä koskevia lakeja⁷⁶ on pidetty liberaaleina ja paikallisilla viranomaisilla on ollut laaja harkintavalta rakennuslupien myöntämisessä. Käytännössä uuden myymälätilan rakennusluvan saaminen on

⁷³ Suurmyymälöistä käytetään englanniksi muun muassa termejä ”large scale retail unit” ja ”big-box”.

⁷⁴ Myymäläkeskittyvä on englanniksi ”retail park”. Tyypillistä retail parkille on itsenäiset, erilliset myymälärakennukset, joilla on yhteinen pysäköintialue.

⁷⁵ Vuodelta 1973 peräisin oleva myymälöiden rakentamista rajoittava laki on nimeltään Loi Royer.

⁷⁶ Lait perustuvat 1940-luvulta peräisin olevaan Town and Country Planning Actiin.

edellyttänyt pitkiä neuvotteluita kunnan viranomaisten kanssa ja hakijan on pitänyt osoittaa hankkeen hyödyllisyys kunnan kannalta. Koska laki ei anna yksiselitteisiä säädöksiä rakentamisen sääntelystä, antaa ympäristöministeriö ohjeita (Department of Environment, Planning Guidance), joilla paikallisten viranomaisten päätöksiä pyritään ohjaamaan. Esimerkiksi kaupunkikeskustoja ja vähittäiskauppaa koskevan kaavoitusohjeen (Planning Policy Guidance 6: Town centres and retail development 1996) mukaan kaupungin keskusta on aina ensisijainen vähittäiskaupan sijaintipaikkana. Mikäli luvan hakija haluaa rakentaa keskustan ulkopuolelle, hänen on kyettävä osoittamaan, ettei uusi investointi vahingoita sen vaikutuspiirissä olevien keskustojen elinvoimaisuutta. (Davies 1995; Poole et al. 2002, 168–169; Rasimus 1995, 86–66; Suurmyymälätyöryhmän mietintö 1997, 13–16.)

Pohjoismaat eroavat toisistaan kaupan suuryksiköiden ohjauksessa. Ruotsissa ei ole suuryksiköitä koskevaa erityislainsäädäntöä. Suuryksiköiden sijoittumista ohjataan yleiskaavojen ja seutukaavojen avulla. Ruotsin asunto- ja yhdyskunta-asioista huolehtiva virasto, Boverket, on antanut suosituksia muun muassa kuntien yhteistyöstä ja selvitysten tekemisestä kaupan sijaintipäätösten perustaksi. Tanskassa ja Norjassa myymälöiden sijainti ja enimmäiskerrosala määritellään seutukaavoissa. Tanskan ympäristöministeriö ohjaa kaavoitusta ja sillä on seutukaavoja koskeva veto-oikeus. Yli 3000 kerrosneliömetrin päivittäistavarakauppa ja yli 1000 kerrosneliömetrin erikoiskauppa voidaan sijoittaa keskustan ulkopuolelle vain erityisin maankäytännöllisin perustein. Norjassa yli 3000 kerrosneliömetrin kauppakeskuksen rakentaminen oli kiellettyä 1.1.1999–1.2.2004. Vuosituhannen taitteessa Tanskassa ja Norjassa oli selkiytyneen aluesuunnittelun seurauksena havaittavissa merkkejä siitä, että kiinteistösijoittajat olivat taas kiinnostuneita kaupunkikeskustoista investointikohteena. Virossa suuryksiköiden rakentamista koskeva lainsäädäntö on keskeneräistä ja rakentaminen on toistaiseksi ollut melko vapaata. (Kaupan työryhmän mietintö 2005, 71–72; Laursen & Brackhahn 2000, 7.)

Euroopan unioni ja kaupan sijoittuminen

Euroopan komissiolla ei ole muodollista valtaa puuttua jäsenmaidensa harjoittamaan maankäyttöpolitiikkaan. Jäsenvaltioiden toimet eivät saa kuitenkaan olla ristiriidassa Euroopan komission pääosastojen ohjelmien ja komission julkaiseman ”vihreä kirja kaupasta” kanssa.

EU:n ympäristöasioiden pääosaston laatimassa ja Euroopan komission hyväksymässä kuudennessa ympäristöohjelmassa ”Ympäristö 2010: Tulevaisuutemme valinta” määritellään ympäristöalan ensisijaiset toimet tuleviksi 5–10 vuodeksi EU-alueella. Ohjelmassa painotetaan muun muassa toimimista yritysten ja kuluttajien kanssa, jotta voitaisiin lisätä ympäristömyönteisiä tuotanto- ja kulutustapoja. Ilmakehän suojelemiseksi on mietittävä uudelleen

esimerkiksi liikennepolitiikkaa. Lisäksi on kiinnitettävä huomiota maankäyttöön, jolla on hyvin suuria ja pitkälle ulottuvia vaikutuksia ympäristöön. Huonot maankäytölliset ratkaisut aiheuttavat esimerkiksi maisemien tuhoutumista, kasvavaa liikennettä ja lisääntyviä päästöjä. Ylipäätään komission mukaan avain hyvinvointiin pitkällä tähtäyksellä niin Euroopassa kuin koko maailmassa on kestävä kehitys. Voidaan esittää, että tiiviin yhdyskuntarakenteen ulkopuolelle sijoittuvat kaupan suuryksiköt ja kauppakeskukset eivät edusta kestävä kehityksen mukaista yhdyskuntarakennetta ja ovat siten ristiriidassa ympäristöohjelman tavoitteiden kanssa. (Environment 2010: Our Future, Our Choice – 6th EU Environment Action Programme 2001.)

EU:n yritysasioiden pääosaston työohjelmassa 2001 todetaan, että yritys-toiminnan tulee olla kestävä kehityksen mukaista, mutta myös kilpailukykyistä. Asiaan liittyy kaksi puolta. Kestävä kehityksen mukainen ympäristö luo ne puitteet, joissa yritysten tulee olla kilpailukykyisiä. Toisaalta kestävä kehitys tarvitsee toteutuakseen yrityksiä, jotka ovat kilpailukykyisiä. (Steps towards Enterprise Europe – Enterprise DG Work Programme 2001, 12–13.)

EU:n komission vuonna 1996 esittämässä vihreässä kirjassa kaupasta tuodaan selvästi esiin huoli maaseutualueiden kaupallisten ja peruspalveluiden heikkenemisestä ja puutteesta. Maaseutualueet kattavat 80 % yhteisön alueesta. Toisaalta nostetaan esiin huoli kaupunkialueista ja niiden kehityksestä. Kaupunkialueilla asuu 80 % Euroopan väestöstä. Kulutuksen kasvaessa uudet jakelumuodot ovat muuttaneet kaupunkien maankäyttöä. Kaupunkien reunoille syntyneet kauppakeskukset ja suurmyymälät ovat komission mukaan käynnistäneet tai ainakin edistäneet kaupunkikeskustojen rappeutumista. Vihreässä kirjassa todetaan myös, että kuluttajat matkaavat, yleensä autolla, kaupunkien reuna-alueilla tai viheralueilla sijaitseviin ostoskeskuksiin. Tätä pidetään ongelmallisena kestävä kehityksen kannalta. (Euroopan yhteisöjen komissio 1996, 21–25.)

Myös pohjoismaiden ympäristöasioista vastaavat ministerit ovat esittäneet kolme yleistä tavoitetta suunnitteluohjeiden ja hallinnon käytäntöjen kehittämiseksi vähittäiskaupan suunnittelussa (Laursen & Brackhahn 2000, 5). Ensinnäkin ministerit pitävät tärkeänä neuvottelukäytäntöjen kehittämistä valtioiden välillä koskien kaupan rakennetta ja kehitystä raja-alueilla. Erityisesti suuren, vetovoimaisen hankkeen sijoituessa lähelle rajaa tulisi käydä yhteisiä neuvotteluita. Toiseksi tulisi valmistautua keskusteluissa siihen, miten vähittäiskaupan yksiköiden sijoittumisella voidaan tukea kaupunkialueiden kestävä kehitystä ja julkisen liikenteen edellytyksiä. Pyrkimyksenä olisi siis saavuttaa selkeämpi rooli vähittäiskaupan suunnittelulle pohjoismaisessa kaupunkipolitiikassa. Kolmantena tavoitteena on seurata vähittäiskaupan alan kansainvälisiä kehityskulkuja, jotta pohjoismaissa osataan toimia kaupunki-

suunnittelun alalla ja osataan tehdä hyvinvointiin liittyviä toimenpiteitä markkinoiden niin vaatiessa.

5.3 Rakennuslain mukainen vähittäiskaupan sijainnin ohjaus Suomessa

Suomessa julkishallinnon harjoittama vähittäiskaupan sijainnin ohjaus perustui helmikuun 1999 loppuun saakka vuonna 1958 annettuun rakennuslakiin osittaisuudistuksineen. Kaavoitus oli tämän ohjaustoiminnan keskeinen työväline. Rakennuslain aikana kaavajärjestelmä muodostui seutukaavasta ja yleiskaavasta sekä yksityiskohtaisista asema-, rakennus- ja rantakaavasta. Tavoitteena oli, että yleispiirteisempi kaava ohjaa yksityiskohtaisempaa kaavaa ja kullakin kaavatasolla esitetään tilavaraukset eri toiminnoille, kuten kaupan palveluille. Kaavoitukselle oli ominaista alistusmenettely, jossa esimerkiksi kuntatasolla tehdyn päätöksen voimaantulo edellytti sen alistamista valtion viranomaisen eli lääninhallituksen tai ympäristöministeriön vahvistettavaksi.

Seutukaavaliittojen ja vuodesta 1995 maakuntaliittojen laatimissa seutukaavoissa esitettiin seudun maankäyttötavoitteet, kuten keskuksat, liikenneyhteydet ja viheralueet. Seutukaava kattoi useamman kunnan alueen ja seutukaava mahdollisti ylikunnalliset tarkastelut myös palveluiden osalta. Seutukaava loi fyysiset edellytykset maakuntien kehittämistavoitteiden ja strategioiden toteutumiselle. Ympäristöministeriö vahvisti maakuntavaltuuston hyväksymän seutukaavan. (Kasso 1995, 55.)

Yleiskaava oli kuntien maankäytön suunnittelun keskeinen väline, sillä sen tarkoitus oli konkreettisesti esittää kunnan näkemys maankäytön ja yhdyskuntarakenteen kokonaislinjoista. Yleiskaava voitiin laatia koko kunnan alueelle tai sen osalle, jolloin puhuttiin osayleiskaavasta. Yleiskaavassa esitettiin yleispiirteisesti aluevaraukset muun muassa asumista, työntekoa, palveluita ja virkistystä varten. Yleiskaavan ratkaisut loivat edellytykset vähittäiskaupan toiminnan kehittämiseksi. Kaupunginvaltuuston hyväksymänä yleiskaava antoi periaatteet kaupungin kaavoitukselle ja rakentamisen ohjaamiselle. Mikäli yleiskaavalle haluttiin oikeusvaikutuksia, se oli alistettava kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksen jälkeen ympäristöministeriön tai ympäristökeskusten vahvistettavaksi. (Kasso 1995, 52, 55.)

Asemakaava käsitti yleiskaavaa suppeamman alueen ja sillä määriteltiin yksityiskohtaisemmin muun muassa alueen käyttötarkoitus, alueiden ja rakennusten tarkka sijainti, koko ja muoto, sallittu rakennusoikeus ja rakentamistapa. Taajama-alueen ulkopuolella yksityiskohtaisin kaava oli asemakaavan kaltainen rakennuskaava. Kaupan liiketilojen koko, yksityiskohtainen sijainti sekä yhteys keskusverkkoon ja liikennejärjestelmään ratkaistiin pääsääntöisesti asema- ja rakennuskaavoissa, joita myös nimitettiin detaljikaavoiksi (Kasso

1995, 54). Sen sijaan liiketoiminnan laadun määrittely oli rajoitettua. Korkein hallinto-oikeus katsoi nimittäin 1980-luvulla, että oli rakennuslain vastaista rajoittaa asemakaavamääräyksellä liikerakennuksessa elintarvikkeiden myyntiin käytettävää pinta-alaa. Tämän jälkeen pidettiin mahdollisena ohjata kaavamääräyksiin liiketoiminnan laatua ja laajuutta vain rajoitetusti (liikehuoneiston kokoa tai myymälätyyppiä koskevat määräykset) tai ohjaamalla käyttöä epäsuorasti (tilaa vaativaa vähittäiskauppaa koskeva määräys). (Suurmyymälätyöryhmän mietintö 1997, 22.)

Kaikki uudisrakennukset sijainnista riippumatta edellyttivät rakennuslupaa. Rakennuksen sijoituessa asema- tai rakennuskaava-alueelle, rakennuslupan myöntämisen perusedellytys oli, että hanke noudatti kyseisiä kaavoja. Mikäli hanke oli kaavan vastainen, oli mahdollista tehdä kaavanmuutos, muuttaa alkuperäistä hankesuunnitelmaa tai luopua koko hankkeesta. Jos poikkeaminen kaavasta oli vähäistä, voitiin hankkeelle hakea poikkeuslupa.

Jos rakennus haluttiin sijoittaa asema- tai rakennuskaava-alueen ulkopuolelle, oli alueelle laadittava kyseinen kaava tai hankkeelle oli haettava poikkeuslupa. Kaupan suuryksikön toteuttaminen kaava-alueen ulkopuolelle edellytti pääsääntöisesti asemakaavan laatimista. Rakennuslain mukaan rakennuslautakunta saattoi myös myöntää luvan tilapäisen uudisrakennuksen rakentamiseksi enintään viideksi vuodeksi.

Jos rakennuksen käyttötarkoitusta muutettiin, vaati tämä hankkeen koosta riippuen rakennuslupan tai toimenpideluvan. Käyttötarkoituksen muutos ei saanut olla vastoin asema- tai rakennuskaavaa. Rakennuksen muuttaminen esimerkiksi teollisuuskäytöstä myymälätiloiksi vaati yleensä asemakaavan muutoksen, jolloin selvitettiin esimerkiksi, kuinka uusi toiminta soveltui kyseiseen paikkaan ja millä lailla liikenne tuli järjestää. Mikäli asemakaavassa oli jo varauduttu käyttötarkoituksen muuttamiseen, ei asemakaavamuutosta tarvittu. (Kasso 1995, 57.)

1990-luvulla esitettiin kritiikkiä kaavajärjestelmää kohtaan. Sen katsottiin olevan liian jäykkä ja hidas reagoimaan yhteiskunnan muutoksiin. Riskinä pidettiin sitä, että todelliset päätökset tehdään muualla ja kaavoja korjailtaan jälkikäteen tehtyjen päätösten mukaisiksi (Vuorela 1991, 120).

5.4 Monivaiheinen rakennuslain uudistustyö ja mietintöjä kaupan sijainnin ohjauksen kehittämiseksi

5.4.1 Kauppakeskusrakentaminen huomion kohteena

Rakennuslain kokonaisuudistus aloitettiin vuonna 1969, sillä eduskunta katsoi, että rakennuslaki oli tullut muutosten johdosta vaikeasti sovellettavaksi.

Vuonna 1970 asetettu kaavoitus- ja rakennusasiain neuvottelukunta laati mietinnön (KM 1974:44), jossa laaja-alaisesti selvitettiin uudistuksen tarpeita, ympäristön muutokseen vaikuttavia tekijöitä ja tulevan lainsäädännön sisältöä. Mietintö ei kuitenkaan sisältänyt yksityiskohtaista lakiehdotusta tai ehdotuksia, joten sisäasiainministeriö asetti työryhmät niitä tekemään. Lakiehdotukset valmistuivat vuosina 1977 ja 1981. Työn aikana tuli esiin ajatus lainsäädännön jakamisesta kaavoitus- ja rakentamislainsäädäntöön, mutta käytännöllisistä syistä päädyttiin kuitenkin yhteen lakiin. Vuonna 1984 lausuntokierroksen läpikäynyt ehdotus oli jo kirjoitettu hallituksen esityksen muotoon, mutta poliittisten erimielisyyksien vuoksi ehdotus ei tullut eduskuntaan ja vuosia riideltä rakennuslain uudistus jäi toteutumatta. Tämän jälkeen lain uudistuksessa siirryttiin osauudistusten strategiaan ja 1980-luvun lopulla toteutettiin useita osittaisuudistuksia. 1990-luvulla ryhdyttiin uudestaan keskustelemaan kokonaisuudistamisesta. (Jauhiainen 1995, 259; Jääskeläinen & Syrjänen 2000, 31; Rakennuslaki jää yhä uudistamatta, TS 27.2.1986.)

Ympäristöministeriön kaavoitus- ja rakennusosasto sai vuonna 1990 vahvistettavakseen useita kaavoja, joiden keskeisenä tavoitteena oli kauppakeskusten tai muun vähittäiskaupan suuryksikön rakentaminen. Syksyllä 1990 ympäristöministeriö asetti kauppakeskustyöryhmän selvittämään kaupan rakennemuutoksen vaatimuksia kaavoitukselle ja kestäväälle yhdyskuntapolitiikalle. Selvitykselle oli tarvetta, sillä käynnissä olleeseen suuryksiköiden suunnitteluun ja rakentamiseen sekä tuolloin vielä tulossa olleeseen ja 1.9.1991 voimaan astuneeseen rakennuslain ensimmäiseen pykälään liittyi ilmeisen ristiriitaisia tavoitteita. Ensimmäinen pykälä sääti, että alue on kaavoitettava ympäristön ja luonnonvarojen kestävää kehitystä tukevalla tavalla.

Kauppakeskusrakentamiseen ottivat julkisuudessa kantaa esimerkiksi kuluttajaliitto ja keskuskauppakamari. Kuluttajaliiton muun muassa kilpailuviranomaisille ja kuntien keskusjärjestöille tammikuussa 1991 luovuttaman kannanoton mukaan uusien keskusten vaikutuksia palveluiden saatavuuteen, laatuun ja hintaan ei ole tarkemmin eritelty kuluttajan kannalta. Kuluttajaliitto muistutti, että kauppakeskusten sijoittuminen keskustojen ja taajamien ulkopuolelle heikentää kaupan palveluita perinteisissä keskustoissa. Lisäksi kauppakeskuksiin pääsy edellyttää usein myös omaa autoa. (Kuluttajaliitto 1991; Kuluttajaliitto arvostelee kauppakeskuksia 1991, TS 23.1.1991.) Keskuskauppakamarin johtajan Paavo S. Vepsän mukaan läheskään kaikki Suomessa vuonna 1991 suunnitteilla ja ideoitavana olleet 43 kauppakeskusta eivät tulisi toteutumaan 1990-luvulla. Lisäksi hän arveli, että 1990-luvun alun laman aikana näistäkin kauppakeskuksista puolet olisi jäänyt ideoimatta. Vepsän mukaan kauppakeskuksia suunniteltaessa ei ole turvauduttu riittävässä määrin alan asiantuntijoihin, jonka seurauksena hankkeissa ei ole ollut välttämättä sitä

huolellisuutta ja tarkkuutta, joilla virhearviot olisi voitu välttää. (Kauppakeskusediat joutumassa jäihin 1991, TS 20.3.1991.)

Kauppakeskustyöryhmän erityisen tarkastelun kohteena oli kauppakeskusten asema kaupunkirakenteessa ja tähän liittyen palveluiden saatavuus kuluttajien kannalta. Työn tuloksena syntyi keväällä 1991 mietintö ”Keskustojen kehittäminen kauppapaikkoina”. Sen kannanotot ja esitykset koskivat kauppakeskusten rakentamista, mutta myös yleisemmin kaupan liikepaikkasuunnittelun ja kuntien yhdyskuntasuunnittelun välistä vuorovaikutusta. Mietinnössä korostui huoli kaupunkikeskustojen toimintaedellytyksistä ja siinä todettiin, että kauppakeskusten tulisi sijoittua tukemaan olemassa olevaa tai suunniteltua yhdyskuntarakennetta. Sen sijaan kauppakeskusten rakentaminen keskustojen ulkopuolelle voisi edellyttää esimerkiksi vaikutus selvityksiä, joilla pitäisi pystyä osoittamaan hankkeen ristiriidattomuus kestävän kehityksen mukaisen yhdyskuntarakenteen kanssa. Kauppakeskustyöryhmän 12-kohtainen esityslista esitetään liitteessä 5. (Keskustojen kehittäminen... 1991.)

Vuonna 1991 Suomessa oli toiminnassa 25 ja rakenteilla 12 kauppakeskusta. Näiden lisäksi suunnittelu- tai ideavaiheessa oli 43 uutta kauppakeskushanketta. Työryhmä huomautti, että kaikki hankkeet eivät voi toteutua. Tuolloin toimivista ja rakenteilla olleista kauppakeskuksista neljä sijaitsi keskustojen ulkopuolella. Suunnittelu- ja ideointivaiheessa olleista hankkeista peräti 16 oli suunniteltu keskustojen ulkopuolelle. Ympäristöministeri Kaj Bärlundin mukaan mietintö edellytti, että vireillä olevat hankkeet joutuvat uudelleen tarkasteluun. Myös kaavoja vahvistavien viranomaisten oli katsottava hankkeita uudesta näkökulmasta. Mietinnön mukaan taajamien ulkopuolelle sijoitettuna kauppakeskukset hajottavat yhdyskuntarakennetta ja suosivat ympäristöä kuluttavaa toimintaa, kuten lisääntyvää auton käyttöä. Mietinnössä esitettiin, että asuinalueiden peruspalveluiden turvaamiseksi yhdyskuntasuunnittelijat ja kauppapaikkasuunnittelijat tapaisivat säännöllisesti ja etsisivät yhdyskunnan kannalta järkeviä ratkaisuja. (Keskustojen kehittäminen kauppapaikkoina 1991, 13; Ministeriö karsisi automarketteja 1991, TS 16.3.1991.)

Kauppakeskustyöryhmän mietintö kiinnitti huomiota niihin kauppakeskusrakentamiseen liittyviin ongelmiin, joita oli tullut esiin erityisesti voimakkaan talouskasvun aikana. Esitetyt ehdotukset ovat monin osin linjassa myöhemmin syntyneen suuryksikköjä koskevan mietinnön ja uudistuneen rakennuslainsäädännön kanssa.

5.4.2 Maankäytön ohjauksen uudistaminen ja YVA-menettely

Ympäristöministeriö asetti syksyllä 1992 työryhmän laatimaan ehdotusta maankäytön ohjauksjärjestelmää koskevan lainsäädännön uudistamiseksi.

Työryhmä asetti maankäytön ohjausjärjestelmän uudistamiselle yhdeksän tavoitetta (Maankäytön ohjauksen uudistamistyöryhmä 1993, 21):

1. *Kuntien päätösvallan lisääminen ja valtion ja kuntien tehtäväjaon uudistaminen*
2. *Maankäytön ohjauksen suhteuttaminen ohjaustarpeeseen ja menettelyjen keventäminen*
3. *Rantarakentamisen suunnitelmallisuuden lisääminen*
4. *Maankäytön suunnitelmallisuuden parantaminen ja poikkeuslupa-rakentamisen määrän vähentäminen*
5. *Seudullisen suunnittelun kehittäminen ja kuntien yhteistyömahdollisuuksien lisääminen*
6. *Muutoksenhakujärjestelmän kehittäminen*
7. *Ympäristövaikutusten arvioinnin kehittäminen kaavoituksessa*
8. *Eri suunnittelumuotojen ja suunnittelutasojen vuorovaikutuksen parantaminen*
9. *Kansalaisvaikuttamisen edellytysten parantaminen.*

Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumisen kannalta kohtia neljä ja viisi voi pitää keskeisinä tavoitteina. Ylikunnallisia vaikutuksia aiheuttavien suuryksiköiden sijoittumisen ohjauksessa kuntien välinen yhteistyö on tarpeellista ja suunnitelmallisuuden parantamisen voi olettaa parantavan myös kaupan sijoittumiseen liittyvän suunnittelun laatua. Maankäytön ohjauksen uudistamistyöryhmä mietinnön eli niin sanotun MOU-mietinnön valmistumisen jälkeen lakiehdotus kävi läpi lukuisia muutoksia. Valmistelu siirrettiin keväällä 1994 silloiselta ympäristöministeriltä Sirpa Pietikäiseltä asuntonministeri Pirjo Rusaselle. Ministeri Rusanen ei enää sitoutunut lainvalmistelussaan MOU-mietintöön, vaan lainvalmistelu aloitettiin alusta. Valmistelua leimasi kiire ja syntyneitä lukuisia ehdotuksia pidettiin lakiteknisesti heikkoina. Hallitus hyväksyi joulukuun alussa 1994 ministeri Rusanen rakennuslain uudistusehdotuksen ja sen käsittely siirtyi eduskuntaan. Eduskunnassa lakiehdotus raukesi, koska eduskunnan ympäristövaliokunta ei kirjoittanut siitä mietintöä. Eduskuntavaalien lähestyessä 1995 poliittiset erimielisyydet eduskunnassa kaatoivat hallituksen esityksen (HE 320/1994) rakennuslain uudistamisesta. (Koistinen 1995, 57–63.)

Samanaikaisesti rakennuslain uudistamisen rinnalla 1990-luvun alussa valmisteltiin ympäristövaikutusten arviointia koskevaa lakiehdotusta. Laki ympäristövaikutusten arviointimenettelystä tuli voimaan 1.9.1994 ja rakennuslakiin liitettiin tuolloin kaavan ympäristövaikutusten arviointia koskevat säädökset. YVA-lailla pyritään nostamaan ympäristöasiat suunnittelussa yhtäläiseen asemaan taloudellisten, teknisten ja sosiaalisten näkökulmien rinnalle. Ympäristövaikutusten arviointi suoritetaan osana kaavan laadintaa. Kaavan laadinnan yhteydessä on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitel-

man toteuttamisen ympäristövaikutukset samoin kuin yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuri- ja muut vaikutukset. (esim. Salonen & Paukkunen 1994, Soveri, Paukkunen & Kontio 1994.)

Ympäristöministeriö lähetti marraskuussa 1996 kunnille suurmyymälöitä koskevan kirjeen otsikolla ”Vähittäiskaupan suuryksiköiden vaikutusten arviointi”. Kirjeessä kuntia kehoitettiin ottamaan käyttöön YVA-lainsäädännön tarjoamat ohjausmahdollisuudet. Kirjeessä korostettiin, että suuryksikkö tulee sijoittaa paikkaan, jonne se on kaavallisesti mahdollista eikä poikkeuslupia tule käyttää suuryksiköitä sijoitettaessa. Samoin muistutettiin, että kaavaa laadittaessa ympäristövaikutukset on selvitettävä. Mikäli suuryksikön ympäristövaikutuksia ei ole selvitetty voimassa olevassa kaavassa, hankekohtainen YVA-menettely⁷⁷ saattaa olla tarpeen ennen kuin rakennuslupa voidaan myöntää⁷⁸. (Tulkki 1998.)

Ympäristövaikutusten arviointimenettelyssä ei tehdä lupapäätöstä tai siihen rinnastettavaa muuta päätöstä hankkeen toteuttamiseksi. Arviointimenettelyssä tuotettu arviointiselostus toimitetaan lupaviranomaisten käyttöön ennen päätöksentekoa ja tehdystä päätöksestä on käytävä ilmi, miten arviointiselostus ja siitä annetut lausunnot on otettu huomioon. (Raitio 1994, 24.)

1990-luvun kokemusten perusteella YVA-lainsäädäntö antoi vähän uusia mahdollisuuksia ohjata suurmyymälöiden sijoittumista. Keskeisin merkitys YVA-lainsäädännöllä oli siinä, että kaavoja valmisteltaessa markettien ympäristövaikutuksia selvitettiin aikaisempaa perusteellisemmin. (Tulkki 1998.) 2000-luvulla periaatteena on, että vähittäiskaupan suuryksikön vaikutukset selvitetään kaavoituksen yhteydessä ja YVA-menettely tulee kysymykseen kaupan hankkeissa vain poikkeuksellisesti (Tulkki 2000, 68–69; Ympäristövaikutusten arviointimenettely (2000).

5.4.3 Maankäyttö- ja rakennuslain valmistelu ja suurmyymälätyöryhmän mietintö

Maaliskuun 1995 eduskuntavaalien jälkeen uusi ympäristöministeri Pekka Haavisto käynnisti uudelleen rakennuslain uudistamisen nimeämällä uuden toimikunnan tehtävään. Tämä vuonna 1996 asetettu rakennuslakitoimikunta

⁷⁷ Erillistä hankekohtaista YVA-menettelyä sovelletaan hankkeisiin, joista saattaa aiheutua merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia Suomen luonnon ja muun ympäristön erityispiirteiden vuoksi. Samoin, jos Suomea velvoittava kansainvälinen sopimus vaatii, niin arviointimenettely käynnistetään. YVA-menettelyn vaativat hanketyypit on lueteltu asetuksessa ympäristövaikutusten arviointimenettelystä (268/1999). Tyypillisiä YVA-menettelyn edellyttämiä kohteita ovat voimalaitokset, tehtaot, moottoritiet ja lentokentät. Asetuksessa mainittuihin hankkeisiin rinnastettavissa tapauksissa lakia sovelletaan ympäristöministeriön päätöksellä harkinnanvaraisesti.

⁷⁸ Tämä tulee kyseeseen tilanteessa, jossa rakentaminen perustuu ennen YVA-lainsäädäntöä voimaan tulleeseen asema- tai rakennuskaavaan.

onnistui laatimaan yksimielisen mietinnön (KM 1997:16), joka johti maankäyttö- ja rakennuslain säätämiseen vuonna 1999. Yhtenä lain keskeisenä uudistuksena voi pitää suurmyymälöiden sijainnin ohjauksen tehostamiseksi laadittuja säännöksiä. Näiden säännösten valmistelussa käytettiin apuna ympäristöministeriön syyskuussa 1996 asettaman suurmyymälätyöryhmän esityksiä siitä, miten Suomessa tulisi ohjata suurmyymälöiden perustamista. Työryhmä toi mietinnössään esiin ohjaukseen liittyvät sen hetkiset ongelmat ja antoi esityksen suurmyymälöiden sijainnohjaukseksi. (Jääskeläinen & Syrjänen 2000, 32; Suurmyymälätyöryhmän mietintö 1997.)

Ohjauksen ongelmat rakennuslain aikaan

Korkeimman hallinto-oikeuden 1980-luvulla tekemän päätöksen mukaan liikerakennuksessa elintarvikkeiden myyntiin käytettävää pinta-alaa ei voitu rajoittaa asemakaavamääräyksellä. Kun ohjausta ei voitu täsmällisesti kohdistaa haluttuun toimintaan, saatettiin rajoittaa sellaistaakin toimintaa, johon ei muuten olisi ollut tarvetta. Osin tarpeettomien rajoitusten myötä kaavoista muodostui joustamattomia.

Seutukaavat ohjasivat kaupan suuryksiköiden sijaintia huonosti, koska ne sallivat yleispiirteisyytensä vuoksi suuryksiköiden sijoittumisen keskustojen ja muiden kaupan käyttöön tarkoitettujen alueiden lisäksi työpaikka- ja taajama-toimintojen alueelle (Suurmyymälätyöryhmän mietintö 1997, 22). Seutukaavoja laadittaessa kyettiin harvoin muodostamaan täsmällistä näkemystä siitä, miten kaupan palvelut tulisi mitoittaa ja minne suuryksiköt pitäisi sijoittaa (esim. Salmela 1998).

Yleiskaava on seutukaavaa tarkempi ja osoittaa alueen pääasiallisen käyttötarkoituksen. Melko yleiseksi käytännöksi mietinnön mukaan muodostui se, että suurmyymälän mahdollistava asema- tai rakennuskaava saatettiin vahvistaa alueelle, joka yleiskaavassa oli varattu keskustoimintojen ja kaupan palveluiden sijaan teollisuus- ja varastoalueeksi. (Suurmyymälätyöryhmän mietintö 1997, 22.)

Seutu- ja yleiskaavojen laatimisen avuksi olisi tarvittu yksityiskohtaisia seudullisia kaupan palveluverkkoa koskevia selvityksiä. Joidenkin kaupunki-seutujen kunnat laativat yhteistyössä kaupan kanssa palveluverkkosuunnitelmia. Näissä tapauksissa ongelmaksi nousi se, että ilman riittävää sitoutumista suunnitelmiin osapuolet saattoivat käyttää suunnitelmia lähinnä omien tarkoituseriensä ajamiseen, jolloin suunnitelman toteutumiseen ei ole voinut luottaa. Suunnittelutyön yhteydessä tehtyjä tutkimuksia on pidetty sen sijaan asiantuntevina ja hyödyllisinä. (Suurmyymälätyöryhmän mietintö 1997, 22.)

Ongelmaksi muodostui myös se, että asema- ja rakennuskaavoissa oli runsaasti liiketiloille kaavoitettua rakennusmaata, jota ei oltu tarkoitettu kaavan laatimisen aikana vallinneiden olosuhteiden mukaisesti suurmyymälän raken-

tamiseen, mutta jonne suuryksikön rakentaminen kaavan väljyyden vuoksi oli mahdollista. (Suurmyymälätyöryhmän mietintö 1997, 22.)

Suurmyymälätyöryhmän ehdotukset sijainnin ohjaukseksi

Suurmyymälätyöryhmän esityksen tarkoituksena oli suojella kaupunkien keskustoja näivettymiseltä ja turvata autottomien asiointimahdollisuudet. Työryhmä asetti kaupan sijainnin ohjaukselle kuusi tavoitetta (Suurmyymälätyöryhmän mietintö 1997, 17–18):

1. *Kaupunkien keskustoja tulee vahvistaa monipuolisina urbaaneina palvelukeskuksina ohjaamalla kaupan suurmyymälöitä ja erikoiskaupan myymälöitä ja tavarataloja kaupunkien keskustoihin. Uusia pienkaupan muotoja on edistettävä päivittäisten palvelujen turvaamiseksi.*
2. *Asuntoalueiden päivittäistavarakaupan toimintaedellytykset tulee turvata, jotta kaupan palvelut olisivat kohtuullisesti koko väestön saavutettavissa.*
3. *Päivittäistavarakaupan suurmyymälöiden ja erikoiskaupan sijoittumista taa-jamien ulkopuolelle ja kaupunkien reunamille tulee mahdollisuuksien mukaan välttää.*
4. *Suurimmissa kaupungeissa kaupan palveluja voidaan ohjata myös keskusto-jen ulkopuolelle alakeskuksiin, jos tällaiset kauppakeskukset sijoittuvat jouk-koliikenteen solmukohtiin ja riittävän hyvät kevyen liikenteen yhteydet niihin järjestetään.*
5. *Kaupan yksikkökoon liiallista kasvunopeutta tulee hillitä mm. työllisyysyistä suosimalla pieniä lähimyymälöitä. Jos työttömyys joskus taas muuttuu työ-voimapulaksi, perusteet pienten, työvaltaisten myymälöiden suosimiselle luonnollisesti heikkenevät.*
6. *Tilaa vievä kauppa ja sellaiset kaupan lohkot, joissa auton käyttö on jokseen-kin välttämätöntä, kuten autokauppa, huonekalukauppa ja rautakauppa, on mielekäs sijoittaa keskustojen ulkopuolelle tai rakennettujen alueiden reu-namille. Tilaa vievä kauppa perustuu hyvään saavutettavuuteen autolla. Täl-laisten tilojen varaaminen kaupungin keskustasta voi vaikuttaa haitallisesti keskustan kehittymiseen.*

Suurmyymälätyöryhmä jakoi keinot, joilla kaupan kehitystä voitaisiin ohja-ta, kolmeen ryhmään: kannustaviin toimiin, sijoittumista koskeviin tarkkoihin määräyksiin ja taloudelliseen vaikuttamiseen kaupan toimintaedellytyksiin (Suurmyymälätyöryhmän mietintö 1997, 18).

Kannustavilla toimilla vaikutetaan kaupan edellytyksiin ja toimintaympäris-töön, etenkin kaupan mahdollisuuksiin toimia asuinalueilla ja keskustoissa. Keskustojen elvyttämistoimina mainitaan esimerkiksi erilaiset keskustaprojek-tit ja kehittämishankkeet, liikenteen järjestäminen, kuten pysäköinti tai käve-lyalueet, ja joukkoliikenteen palvelutason parantaminen. Asuinalueiden lähikaupan toimintaedellytyksiä voitaisiin työryhmän mukaan parantaa kunti-

en ja kaupan yhteistyöllä etsimällä nykyajan vaatimuksia vastaavia tiloja ja ratkaisumalleja. Uudenlaiset yksiköt edellyttävät usein kaavan uudistamista, aikaisempaa suurempia aluevarauksia liikenteen solmukohtiin ja lisää pysäköintipaikkoja. Myös kevyen ja julkisen liikenteen järjestelyihin tulee kiinnittää huomiota. (Suurmyymälätyöryhmän mietintö 1997, 20–21.)

Myymälöiden sijoittumisen ohjauksessa suurmyymälätyöryhmä nimensä mukaisesti keskittyi suurmyymälöihin. Työryhmän esityksen mukaan Suomessa ohjaus tapahtuisi kaavoituksella maankäytön suunnittelujärjestelmän puitteissa. Tämä vastaa useimpien muiden Euroopan Unionin jäsenmaiden ohjauskäytäntöä, jossa suurmyymälän perustamista ja sijoittumista ohjataan myymäläkokoon liittyvillä rajoituksilla ja ehdoilla kaavoituksessa tai erityisessä lupamenettelyssä. Työryhmä katsoi, että yli 1500 kerrosneliömetrin päivittäistavaramyymälällä on niin suuria vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, että sen sijoittumista tulisi ohjata kaavoituksella, ja että suurmyymälät tulee sijoittaa ensisijaisesti olemassa oleviin keskuksiin ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien ulottuville. Useampien kuntien muodostamalla kaupunkiseuduilla seutu- ja yleiskaavojen pohjaksi tulisi laatia kaupan palveluja koskevat palveluverkkosuunnitelmat, joihin osapuolten tulisi sitoutua. Lisäksi kuntien tulisi voida asema- ja rakennuskaavassa kaavamerkinnällä osoittaa ja yksilöidä kaupan laatu, koska päivittäistavara- ja erikoistavara- ja paljon tilaa vievän kaupan ohjauksen tavoite on erilainen. Työryhmä esitti mietinnössään yksityiskohtaiset ehdotukset rakennuslakiin ja -asetukseen. Koska samanaikaisesti oli käynnissä rakennuslain uudistus, suurmyymälätyöryhmä ehdotti, että mietinnössä esitetyt näkökohdat ja ehdotukset otettaisiin huomioon myös rakennuslakia uudistavassa toimikunnassa. Lisäksi suurmyymälätyöryhmä katsoi, että kaupan suurmyymälöiden ohjaamista tulisi parantaa jo ennen rakennuslain kokonaisuudistusta. (Suurmyymälätyöryhmän mietintö 1997, 22–28.)

Työryhmä ei tehnyt arviota taloudellisten ohjauskeinojen vaikutuksista kilpailuolosuhteisiin tai yhdyskuntarakenteeseen, koska katsoi sen menevän toimeksiantonsa ulkopuolelle. Taloudellisina ohjauskeinoina mainittiin esimerkiksi pienkaupan elinkelpoisuuden parantaminen kiinteistöveroalentamalla ja helpotukset arvonlisäverosta ja työnantajamaksuista. Yhdyskuntarakenteen kannalta huonosti sijoittuvalle suurmyymälälle tai kauppakeskukselle esitettiin erillistä korotettua kiinteistöveroalennusta. (Suurmyymälätyöryhmän mietintö 1997, 18–19.)

Eriäviä mielipiteitä, julkista keskustelua ja selvityksiä

Suurmyymälätyöryhmän mietintö ei ollut yksimielinen vaan siihen liittyi neljä eriävää mielipidettä. Niissä kiinnitettiin huomiota muun muassa suurmyymäläkäsittelyyn ja toimialarajaukseen, kaupan työllisyysvaikutuksiin ja kaavalli-

seen ohjaustarpeeseen sekä suurmyymälälle asetettuun kokorajaan. Valmistelun aikana esitettyä 1500 kerrosneliömetrin rajaa pidettiin liian pienenä ajattelun suuryksiköitä. Eriävissä mielipiteissä pelättiin mietinnön ehdotusten johtavan esimerkiksi kaupan tuottavuuskehityksen hidastumiseen, uusien yritysten alalle pääsyn vaikeutumiseen ja hallinnollisiin ongelmiin. (Suurmyymälätyöryhmän mietintö 1997, 29–44.)

Suurmyymälätyöryhmän mietintö ja maankäyttö- ja rakennuslain valmistelu herättivät runsasta keskustelua myös julkisuudessa. Mietinnön osattiin olettaa vaikuttavan valmisteilla olleeseen maankäyttö- ja rakennuslakiin. Erityisesti keskustelua käytiin suuryksikön kokorajasta ja kaavallisesta ohjaustarpeesta, mikä tuli esiin muun muassa Turun Sanomien artikkeleissa vuosilta 1997–1998.

Päivittäistavarakauppa ry vastusti suunnitelmia rajoittaa suurmyymälöiden rakentamista. Yhdistyksen mielestä erilaisten kauppojen kehittymismahdollisuudet ja kuluttajien tarpeet turvataan parhaiten antamalla kaupalle mahdollisuus sijoittua vapaasti, vapauttamalla kauppojen aukioloaikoja ja antamalla niille oikeus myydä alkoholia. (Kauppa puolustaa liikkeiden vapaata sijoittamista 1998, TS 17.6.1998.) Näitä vaateita Päivittäistavarakauppa ry ajaa edelleen, tosin edellisten lisäksi myös itsehoitolääkkeitä haluttaisiin apteekkeista kauppoihin myyntiin (esim. Kaupan työryhmän mietintö 2005, 105; Aaltonen 2005, HS 10.6.2005).

Kommentoidessaan rakennuslakitoimikunnan ehdotusta maankäyttö- ja rakennuslaiksi kilpailuvirasto toi esiin huolensa ehdotuksen kohdista, joiden virasto arveli vääristävän kilpailua. Esimerkiksi suuryksiköiden perustamisen vaikeuttaminen keskusta-alueiden ulkopuolelle olisi kilpailun näkökulmasta vahingollista. Samoin 1500 kerrosneliömetrin rajaa ei oltu perusteltu riittävästi eikä vähittäiskaupan käsitettä selvästi määritelty. Kilpailuviraston mukaan kunnille jäisi tämän vuoksi huomattavan paljon harkinnanvaltaa, jolloin liike-elämällä ei olisi varmuutta siitä, miten kukin kunta tulisi määrittelyn tekemään. (Ehdotus maankäyttö- ja... 1998.)

Kaupan taholta esimerkiksi SOK:n pääjohtaja Jere Lahti totesi Turun Sanomien mukaan keskusliikkeiden unohtaneen market-huumassaan kaupunkien keskustat. Hän pelkäsi rakennusliikkeiden ja muiden investoijien pystyttävän Suomeen enemmän suuria marketteja kuin olisi järkevää kaupan lähtökohdista. (Jere Lahti, SOK: Suurmarketit pudotuspeliin 1997, TS 29.10.1997.) Suomen kuluttajaliitto toi monissa lausunnoissaan ja kannanotoissaan esiin huolen palveluiden liiallisesta alueellisesta keskittymisestä suuryksiköitymisen myötä ja katsoi sääntelyn olevan tarpeellista (esim. Simonen 1996a, b). Liiton mielestä automarkettien rakentaminen asunnoista etäällä sijaitseviin liikenteelisiin solmukohtiin ei ole järkevää, koska yhä pienenevät asutokunnat joutu-

vat asioimaan niissä pakosta autolla ja varastoimaan yhä enemmän ja vanhem-paa ruokaa kotiensa säilytystiloihin.

Myös monissa selvityksissä ja tutkimuksissa pyrittiin tuomaan esiin eri näkökulmia aiheeseen, mutta myös vaikuttamaan valmisteilla olleen lain muotoiluun. Useat näistä olivat kauppa- ja teollisuus- (KTM) sekä ympäristöministeriön (YM) osin tai kokonaan rahoittamia. Esimerkiksi KTM:n osin rahoittamassa LTT:n koonnostutkimuksessa vähittäiskaupan suuryksiköiden hyödyistä ja haitoista esitettiin muun muassa, että kaupan suuryksiköiden perustamisen rajoittaminen ei todennäköisesti olisi mitenkään olennaisesti vaikuttanut pienmyymälöiden lopettamistrendiin (Granfelt, Kotisalo & Kiuru 1997). Tutkimus perustui aiemmin tehtyihin lähinnä kaupan rakennemuutosta selvittäviin tutkimuksiin sekä muutamiin haastatteluihin. LTT:n *Suurmyymäläsääntelyn vaikutukset kilpailuun ja kuluttajiin* –tutkimus (Kasso et al. 1998), jonka rahoittajana oli KTM, pyrki arvioimaan sääntelyn vaikutuksia kaupan rakenteen kehitykseen. Tutkimus suhtautui sääntelyyn kielteisesti.

Osittain YM:n ja KTM:n rahoituksella tehdyissä suuryksiköiden sijoittumisratkaisujen kunnallistaloudellisia vaikutuksia selvittäneissä tutkimuksissa kehitettiin menetelmää suuryksiköiden vaikutusten arvioinnin suorittamiseksi (Koski et al. 1995; Koski & Lahti 1997). Tutkimuksissa havaittiin, että kunta voi saada kaupan suuryksiköstä merkittäviä nettotuottoja. Suurimmat nettotuotot toi esimerkkialueilla keskustassa sijaitsevat suuryksiköt. Tutkimuksessa oli mukana Turun alueelta Ravattulan myymäläalue Kaarinasta ja Hansakortteli Turun keskustasta. Tutkimukset osoittavat hyvin sen, kuinka vaikeaa suuryksiköiden kunnallistaloudellisten vaikutusten arviointi on. Monilta osin tarvittavia tietoja ei ole saatavilla tai niiden saatavuus on vaikeaa. Täten tutkimusten tulokset perustuvatkin monilta osin lähinnä oletuksiin tilastollisen laskennan sijaan. Tästä huolimatta pyrkimystä moninaisten kunnallistaloudellisten vaikutusten haltuunottoon voi pitää tärkeänä työnä.

Myös päivittäistavara-kaupan suuryksikön sosiaaliset vaikutukset nousivat tutkimuksen kohteeksi lain valmistelun aikana. Niitä tutkittiin hankkeessa, jossa kohteena oli Turun Itäharjulle vuonna 1997 vanhaan teollisuuskiinteistöön avattu uusi Prisma-hypermarket (Koski, Ritakallio, Huhdanmäki & Vuorenhela 1998; Ritakallio & Vuorenhela 1998). Tutkimuksessa selvitettiin, kuinka kuluttajien asiointikäyttäytyminen muuttuu, kun uusi päivittäistavara-kaupan suuryksikkö muuttaa alueelle. Tutkimuksessa havaittiin, että lähimmän kaupan käytön todennäköisyyttä lisäävät autottomuus, pienituloisuus, työttömyys, työntekijäasema, yksinasuminen ja yksinhuoltajuus. Lyhyellä tähtäimellä uuden hypermarketin vaikutus kaupan saavutettavuuteen tutkitulla alueella oli positiivinen. Laajemman käsityksen muodostamiseksi aihepiiristä sosiaalisia vaikutuksia olisi kuitenkin tarpeellista tutkia myös pidemmällä aikavälillä uuden yksikön perustamisesta. Uuden suuryksikön vaikutukset kaupan palve-

luverkkoon voivat heijastua vuosien päähän, jolloin palveluiden saatavuus tarkastelualueella voi muuttua oleellisesti.

Käytännössä kauppa- ja teollisuusministeriö ja ympäristöministeriö olivat eri mieltä suuryksiköiden sääntelyn tarpeellisuudesta ja tämä heijastui myös siihen, millaisia tutkimushankkeita ministeriöt rahoittivat. Etenkin KTM:n rahoittamissa ja usein LTT:n toteuttamissa tutkimuksissa ja selvityksissä pyrittiin osoittamaan, että suuryksiköiden rakentamisen rajoittaminen olisi haitallista kilpailun kannalta ja nostaisi kuluttajien kustannuksia.

Hallitus antoi 21.8.1998 esityksen uudesta maankäyttö- ja rakennuslaista ja esitys tuli eduskunnan käsittelyyn syksyllä 1998. Ympäristöministeri Pekka Haavisto luonnehti esitystä vuosikymmenen mittavimmaksi lakiuudistukseksi, koska se vaikuttaa jokaisen kansalaisen arkiympäristöön ja elämänlaatuun (Rakennuslain kokonaisuudistus näkyy... 1998, TS 22.8.1998). Eduskunta hyväksyi 19.1.1999 kolmannessa käsittelyssä yksimielisesti uuden maankäyttö- ja rakennuslain.

5.5 Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen kaupan suuryksiköiden sijainnin ohjaus

Ympäristöministeri Haavisto totesi kunnanhallituksille ja rakennusvalvontaviranomaisille kohdennetussa kirjeessään 26.2.1999 (Ympäristöministeriö 1999) maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevista säännöksistä seuraavasti: *"Vähittäiskaupan suuryksikön ohjauksen tavoitteena on edistää kestävää kehitystä. Vähittäiskaupat ovat entistä suurempia ja sijoittuvat joko yhdyskuntarakenteen reuna-alueille tai niiden ulkopuolelle. Tämä on jättänyt asuin-alueita ilman kauppapalveluja sekä asettanut eri väestöryhmät eriarvoiseen asemaan. Kaupan palvelujen etäännyminen asukkaista lisää liikennettä ja liikenteen investointitarpeita"*.

Edellä olevasta voi havaita ympäristöministeriön huolen kaupan palveluiden kehityksestä ja tarpeen vaikuttaa kehitykseen lainsäädännöllisin keinoin. Vähittäiskaupan suuryksiköiden ohjaamista koskevat säännökset astuivat voimaan 1.3.1999. Keskeisiä pykälä ohjauksen kannalta ovat:

1. vähittäiskaupan suuryksikköä koskeva määritelmä (MRL 114 §),
2. asemakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimus palvelujen alueellisen saatavuuden turvaamisesta (MRL 54 § ja 39 §),
3. asemakaavan oikeusvaikutus, jonka mukaan vähittäiskaupan suuryksikkö voidaan toteuttaa vain alueelle, joka on erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten, jos hanke sijaitsee maakunta- tai yleiskaavan keskus-tatoimintojen alueen ulkopuolella (MRL 58 § 3 mom.),

4. säännös siitä, että käyttötarkoituksen muutos vähittäiskaupan suuryksiköksi edellyttää rakennuslupaa (MRL 125 § 4 mom.).

Lain mukaan vähittäiskaupan suuryksikkö on yli 2 000 kerrosneliömetrin⁷⁹ suuruinen vähittäiskaupan myymälä (MRL 114 §). Paljon tilaa vaativaa erikoiskaupan myymälää, kuten huonekaluhallia tai automyymälää, ei kuitenkaan laissa lueta suurmyymäläksi. Lain valmistelun aikana esitetty ja arvostelua osakseen saanut 1 500 kerrosneliömetrin raja nostettiin siis 2 000 kerrosneliömetriin.

Lain tavoitteena on kehittää suuryksiköiden sijoittumisen ohjausta kestäväen yhdyskuntakehityksen ja palveluiden saatavuuden turvaamiseksi. Tämä tarkoittaa käytännössä kaupunkien keskustojen vahvistamista monipuolisina palvelukeskuksina ja kohtuullisten päivittäistavarakaupan palveluiden turvaamista asuntoalueilla. Ympäristöministeriön (2001, 20–21) maankäyttö- ja rakennuslain soveltamista opastavassa julkaisussa koskien vähittäiskaupan suuryksiköiden vaikutusten selvittämistä ja arviointia esitetään jaottelu ja määritelmät vähittäiskaupan suurmyymälöille:

”Vähittäiskaupan suurmyymälöitä ovat hypermarketit, tavaratalot, suuret supermarketit sekä erikoiskaupan suurmyymälät. Hypermarketit toimivat yleensä yhdessä tasossa ja sijoittuvat ydinkeskustan ulkoreunalle tai kokonaan sen ulkopuolelle. Hypermarketin myyntipinta-ala on vähintään 2 500 m² ja yli puolet tästä alasta on muita kuin elintarvikkeita. Hypermarkettien yhteydessä on runsaasti paikoitustilaa. Ero hypermarketin ja tavaratalon välillä on lähinnä toimitilojen tyypissä ja sijainnissa. Tavaratalot ovat keskustasijaintiin perustuvia myymälöitä ja toimivat yleensä monessa kerroksessa kaupungin ydinkeskustassa.

Suurten supermarkettien myyntipinta-ala on vähintään 1 000 m², mutta ne saattavat olla kooltaan lähes yhtä suuria kuin hypermarketit. Selkeämmin nämä myymälätyypit eroavat toisistaan tavaravalikoimassa ja myyntipinta-alan jakaantumisessa eri tuoteryhmien kesken. Supermarkettien myyntipinta-alasta yli puolet ja hypermarkettien myyntipinta-alasta alle puolet on elintarvikkeita.

Kauppakeskukset luokitellaan usein suurmyymälöiksi, vaikka ne eivät ole sitä sanan varsinaisessa merkityksessä. Kauppakeskukset muodostuvat useista vähittäiskaupan eri toimialojen myymälöistä ja usein niissä toimii myös muita palvelualojen yrityksiä. Kauppakeskuksen pinta-ala on vähintään 5 000 m² ja niiden myymälätilat avautuvat yhteisiin sisätiloihin. Kauppakeskuksessa voi toimia yksi tai useampia muita suurmyymälätyyppejä, mutta minkään yksittäisen myymälän pinta-ala ei ylitä puolta keskuksen kokonaispinta-alasta.”

Maankäyttö- ja rakennuslaissa ei esitetä yksiselitteistä määritelmää paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupalle, mutta ympäristöministeriö (2001, 22)

⁷⁹ Myymälän kerrosalaan lasketaan varsinaisen myyntiin käytettävän kerrosalan lisäksi myös kaikki myymälän edellyttämät muut tilat, kuten varastot, sosiaaliset tilat, jätehuollon tilat ja muut tähän rinnastettavat tilat.

on laatinut suosituksen tulkinnaksi. Sen mukaan tilaa vievällä erikoistavaran kaupalla tarkoitetaan pääsääntöisesti sellaisten tuotteiden kauppaa, joka kokonsa tai muiden ominaisuuksiensa vuoksi edellyttää varsin suuria myyntipinta-aloja. Tyypillisiä paljon tilaa vaativia erikoiskaupan toimialoja ovat esimerkiksi auto- ja venekauppa, huonekalukauppa, rautakauppa, maatalouskauppa ja kodintekniikkakauppa. Toimialaan liittyvien oheistuotteiden osuus myymälän myyntipinta-alasta saa olla enintään 20 %, kuitenkin enintään 400 neliometriä. Tästä myyntipinta-alasta enintään 100 neliometrin alalla voidaan myydä elintarvikkeita ja oheistuotteita, jotka eivät liity toimialaan.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa asemakaavan sisältövaatimukseen kuuluu palveluja koskeva kohta, jonka mukaan asemakaava on laadittava siten, että sillä luodaan edellytykset palvelujen alueelliselle saatavuudelle (MRL 53 § 2 mom.). Tällä ympäristöministeriön mukaan tarkoitetaan sitä, että laadittaessa vähittäiskaupan suuryksikköä koskevaa asemakaavaa tulee huomiota kiinnittää vähittäiskaupan palveluiden saatavuuteen koko vaikutusalueella. Vaikutusalue on usein huomattavasti laajempi kuin asemakaava-alue ja ylittää monissa tapauksissa myös kuntarajat. Palveluiden alueellista saatavuutta tulee tarkastella ministeriön mukaan palvelujen käyttäjien kannalta. Käyttäjiin taas kuuluu monia eri ryhmiä, kuten autottomia talouksia ja vanhuksia, joilla on erilaiset palvelutarpeet ja mahdollisuudet suoriutua asiointimatkoista. Miten sitten arvioidaan, täyttääkö kaava palvelujen alueellisen saatavuuden vaatimuksen? Ympäristöministeriön mukaan arvio voidaan tehdä vaikutuksia koskevien selvitysten perusteella, mitä varten on laadittu oma opas ”Kaupan suuryksiköiden vaikutusten selvittäminen ja arviointi” (Ympäristöministeriö 2001).

Pykälässä 58 todetaan muun muassa, että ”vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maankunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitettun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten”. Kaupunki- ja kuntakeskusten sekä joidenkin aluekeskusten alueet ovat yleensä maakunta-, seutu- ja yleiskaavoissa ns. keskustatoimintojen alueita. (Ympäristöministeriö 1999.)

Pykälän 125 mukaan rakennuksen käyttötarkoituksen muutos vähittäiskaupan suuryksiköksi edellyttää rakennuslupaa, koska sillä katsotaan olevan vaikutusta maankäyttöön. Poikkeuslupamenettely ei myöskään sovellu kaupan suuryksikön sijoittamisen ratkaisemiseen, sillä lain 137 pykälän 4 momentin ja 172 pykälän 2 momentin mukaan poikkeusta ei saa myöntää hankkeelle, jos se johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Vähittäiskaupan suuryksikön toteuttamisella on katsottu olevan tällaisia vaikutuksia hallituksen esityksen (HE 101/1998) perusteluissa maankäyttö- ja rakennuslaiksi. (Ympäristöministeriö 1999.)

Keskustelu suuryksikön kokorajasta ja sääntelyn tarpeellisuudesta on jatkunut myös lain voimaan astumisen jälkeen. Esimerkiksi LTT-tutkimus Oy (Kiuru, Mankinen, Niilola, Pulkkinen & Riipinen 2004) on tutkinut KTM:n toimeksiannosta vähittäiskaupan kansainvälistymistä ja tehokkuutta erityisesti päivittäistavarakaupassa. Tutkimuksessa esitetään, että nykyinen maankäyttö- ja rakennuslaki haittaa päivittäistavarakaupan kilpailua ja että rakentamisen sääntelyä pitäisi lieventää, jotta alalle pääsy helpottuisi. Tutkimuksen mukaan puhtaasti taloudellisesta näkökulmasta katsottuna nykyinen sääntely on haitallista. Erikoiskaupan liitto puolestaan on huolissaan kaupunkikeskustoista ja niiden elävyydestä, sillä useat erikoiskaupat sijaitsevat juuri keskustoissa⁸⁰. Kun lisäksi suuryksiköissä myydään paljon erilaista erikoistavaraa, yhdistys pitää sääntelyä tarpeellisena. Sääntelyn tarpeellisuutta arvioitaessa on hyvä muistaa sääntelyn koskevan kaikkia alan toimijoita, myös Suomeen ulkomailta tulevia yrityksiä, eli kukaan ei sääntelyn vuoksi ole erityisasemassa.

Empiiristä tietoa lain vaikutuksista on vielä vähän ja pidemmän ajan vaikutuksia voidaan tutkia vasta vuosien päästä. Ensimmäisten kokemusten mukaan kaupan sijainnin ohjaus perustuu edelleen monilla kaupunkiseuduilla vanhoihin seutukaavoihin ja asemakaavoihin (ks. Santasalo, Koskela, Pajulahti & Tulkki 2004). Maakuntakaavoitus on kuitenkin käynnistynyt ja muutamia kaupan suuryksiköiden sijoittumista ohjaavia maakuntakaavoja on jo hyväksytty ja saatettu vahvistettavaksi vuoteen 2004 mennessä. Lisäksi on ryhdytty laatimaan kaupan palveluverkkoselvityksiä, joiden avulla seudut voivat luoda yhteisen näkemyksen kaupan kehittämisestä.

5.6 Maankäyttösopimukset ja kauppakeskukset

Maankäyttösopimukset ovat olleet yleisesti käytössä päätettäessä suuryksiköiden, kuten hypermarkettien ja kauppakeskusten sijoittumisesta. Maankäyttösopimuksella tarkoitetaan kunnan ja yksityisen maanomistajan välistä sopimusta kaavoituksen ja kaavan toteuttamiseen liittyvistä asioista. Samasta asiasta voi nähdä käytettävän myös nimityksiä kaavoitussopimus, alueraken-

⁸⁰ Ks. esim. Erikoiskaupan liiton hallituksen 19.5.1999 hyväksymä yhdyskuntasuunnitteluohjelma (<http://www.erikoiskaupanliitto.fi/>).

tamissopimus ja yhteistoimintasopimus⁸¹. Yleensä maankäyttösopimuksessa kunta sitoutuu laatimaan sopimusalueelle tietynlaisen asemakaavan, joka sisältää esimerkiksi sovitun määrän rakennusoikeutta. Maanomistaja, joka on usein rakennusliike, sitoutuu luovuttamaan tietyn osan kyseisestä alueesta, ja ainakin kaikki yhteiset alueet, korvauksetta kunnalle. Usein sopimuksessa jätetään maanomistajalle muun muassa kunnallistekniikan rakentaminen ja kaavan edellytetään toteutuvan tietyn aikataulun mukaisesti. (Virtanen 2000, 86.)

Maankäyttösopimusten tyypillisiä sovelluskohteita ovat olleet tavanomaiset kaavamuutokset, pienet kunnan maanomistusta täydentävät raakamaa-alueet, joita ei ole välttämätöntä hankkia kunnan omistukseen ennen kaavoitusta, ja erilaisten hankkeiden toteuttaminen, kuten liike- ja kauppakeskusten perustamiseen liittyvät kaavoitushankkeet (Eerolainen 1990, 19). Maankäyttösopimusten juuret juontavat Suomessa 1960- ja 1970-luvuilla tehtyihin aluerakentamissopimuksiin, jolloin monet kunnat solmivat rakennusliikkeiden kanssa mittavia sopimuksia lähiöiden rakentamisesta keskustojen ulkopuolelle (esim. Hankonen 1994, Mäkinen 2000). Sitten laajahkot maankäyttösopimukset ovat vähentyneet ja tilalle ovat tulleet pienehköt sopimukset, joilla pyritään edistämään esimerkiksi jonkun kaavamuutoksen toteuttamista (Virtanen 2000, 88).

1980-luvun lopulla maankäyttösopimuksia laadittiin paljon, sillä usko kiinteistöjen arvon nousuun oli vahva. Koska maankäyttösopimusten tekemiseen liittyviä ohjeita kyseltiin tuolloin Kaupunkiliitolta ja Kunnallisliitolta (nykyään Suomen kuntaliitto) päättivät järjestöt laatia aiheesta oppaan. Oppaassa käsiteltiin myös kauppakeskuksia koskevia maankäyttösopimuksia. Oppaan mukaan kauppakeskuksen rakentaminen taajama-alueen ulkopuolelle on moniulotteinen asia ja että sen voi pelätä vaikeuttavan varsinaisten aluekeskusten ja lähiöiden palveluvarustuksen toteuttamista kaavojen ja kuntasuunnitelmien mukaisina. Siinä myös todettiin, että kauppakeskuksesta sovittaessa on muita sopimustilanteita tarkemmin varmistettava kunnan asema ikävien yllätysten varalta ja otettava huomioon muun muassa seuraavat tilanteet:

⁸¹ Suomen kaupunkiliiton ja Kunnallisliiton 1990 julkaisemassa maankäyttösopimuksia koskevassa oppaassa maankäyttösopimukset on luokiteltu kahteen päätyyppiin, detaljikaavoitusvaiheen toteuttamissopimukseen ja puitesopimukseen (aiesopimukseen). Kaavan toteuttamissopimuksella tarkoitetaan sopimusta, joka liitetään asema-, rakennus- tai rantakaavan yhteyteen. Sopimuksissa on yksityiskohtaiset ehdot kunnan ja maanomistajan oikeuksista ja velvoitteista koskien sopimuksen perusteena olevan kaavaluonnoksen tai ehdotuksen toteutusta. Puitesopimuksella tarkoitetaan yleispiirteisistä aiesopimusta, joka tehdään, kun sopimusalue on liian suuri toteutettavaksi suoraan detaljikaavan avulla tai muulloinkin, kun hankkeen koko tai arvo on erittäin merkittävä. Puitesopimuksissa sovitaan alueen kaavoitus- ja rakentamisaikatauluista, toteutusperiaatteista ja kustannusjaon periaatteista jne. Puitesopimus on siten luonteeltaan menettelytapasopimus. Yleensä alueelle laaditaan osayleiskaava. Detaljikaavoitus tapahtuu osayleiskaavan perusteella. Kaavan toteuttamissopimukset liitetään kuhunkin laadittavaan detaljikaavaan. Puitesopimus tulee kyseeseen lähinnä laajojen alueiden maankäytön uusimisen yhteydessä. (Eerolainen 1990, 10–11.)

- Kunta luovuttaa maapohjan, mutta hanke ei lähde liikkeelle sovittulla tavalla.
- Rakentaminen ei etene sopimuksen edellyttämässä aikataulussa.
- Sopimuskumppani tekee konkurssin kesken rakentamisen.
- Kauppakeskuksen kannattavuus voi olla ennakoitua huonompi, jonka seurauksena tilat jäävät tyhjilleen ja yrittäjät vaihtuvat (Eerolainen 1990, 29–30).

Mainittuihin tilanteisiin ajaututtiin 1990-luvun alun laman myötä monissa hankkeissa, joten oppaassa osattiin hyvin niistä jo ennakolta varoittaa. Opas myös korosti sitä, että kauppakeskushankkeilla on ylikunnallisia vaikutuksia, joita tulisi tarkastella kuntaa laajemmalla alueella. Tähän maankäyttösovimus ei kuitenkaan yleensä anna mahdollisuutta (Eerolainen 1990, 30).

Vaikka maankäyttösovimusten laadinnasta muodostui vuosikymmenien kuluessa vakiintunut käytäntö, rakennuslaissa ei kuitenkaan säädetty maankäyttösovimuksista ja tästä johtuen niiden laillisuutta myös pohdittiin (ks. Mäkinen 2000). Koska maankäyttösovimuksilla ratkaistiin hyvin mittavia ja ympäristöön merkittävästi vaikuttavia hankkeita, on erikoista, ettei toiminnasta ollut omia säädöksiään. Maankäyttösovimusten legitimointi lailla toteutui vasta maankäyttö- ja rakennuslaissa. Laissa (MRL 11 §) sanotaan:

”Kunnan tekemät kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät sopimukset eivät syrjäytä kaavoitukselle tässä laissa asetettuja tavoitteita tai sisältövaatimuksia.

Maankäyttösovimuksista on tiedotettava kaavoituskatsauksessa ja kaavan laatimisen yhteydessä.”

Laista huolimatta maankäyttösovimusten laadintaan liittyy edelleen monia ongelmallisia asioita. Maankäyttösovimukset ovat yksityisoikeudellisia sopimuksia, kun taas kaavoitus on julkisoikeudellista toimintaa. Sopimuksilla ei pitäisi heikentää maankäyttöön liittyvää julkisuutta eikä asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia. Sopimusmenettelyä on kuitenkin järjestelmänä hankala sijoittaa kaavoitusmenettelyyn siten, ettei ristiriitoja syntyisi. Voidaanko esimerkiksi sopimuksilla sopia kaavan sisällöstä? Esimerkiksi aluerakentamissovimuksissa sovittiin usein kaavan sisällöstä, kuten rakennusoikeudesta, ja edelleenkin suuria teollisuusalueita koskevissa sopimuksissa on yleistä sopia rakennusoikeudesta ja käyttötarkoituksesta. (Mäkisen 2000, 157–159.)

Sopimuksen paikasta kaavajärjestelmässä on myös erilasia näkemyksiä. Mäkinen (2000, 198–205, 449) ehdottaa, että yleiskaavavaiheessa tehtäisiin puitesopimus ja lopullinen sopimus laadittaisiin vasta asemakaavatyön jälkeen. Virtanen (2000, 88–89) epäilee, että näin meneteltäessä maanomistajapuoli ei enää olekaan kiinnostunut sopimuksesta. Maanomistaja voi ajatella, että kaikki valmisteluvaiheet läpikäynyt kaavaehdotus tulee hyväksytyksi kaavana ilman sopimustakin.

Lähtökohtaisesti voi olettaa, että sopimuksen täytyy hyödyttää jollakin tavoin kaikkia sopimusosapuolia, muuten sopimusta tuskin olisi mielekästä tehdä. Kunnan kannalta sopimusta ei useinkaan tehdä vain sen takia, että kunta saisi esimerkiksi perittyä toteuttamiskustannuksia, esimerkiksi kunnallisteknisen rakentamisen aiheuttamia kustannuksia, muilta osapuolilta. Merkittävää on myös se, että sopimisella kunta voi varmistaa jonkun tietyn toiminnan tai hankkeen tulon kuntaan. Kun kunnat kilpailevat hankkeista keskenään, mahdollisimman varhaisella sopimisella saadaan hankkeen taustalla olevat toimijat sitoutumaan kuntaan.

Yrityselämän näkökulmasta kuntien kaavoitusprosesseja pidetään usein hitaina. Kun yrityksellä on tarve toteuttaa jokin hanke, tyypillisesti hankkeella on kiire ja se haluttaisiin toteuttaa mahdollisimman pian. Tällöin maankäyttö-sopimus tarjoaa yhden mahdollisuuden sopia hankkeesta kunnan kanssa. Maanomistaja on yleensä kiinnostunut omistamansa maa-alueen arvon säilymisestä tai arvon noususta. Kaavoituksella, mutta myös maankäyttö-sopimuksilla, voidaan keskeisesti vaikuttaa maan arvoon. Jos maanomistajalla on kiire realisoida maa-alue, palvelee maankäyttö-sopimus todennäköisesti maanomistajaa siinä kuin yrittäjääkin. Myös hankkeen rahoittajan kannalta on yleensä eduksi, että hankkeen toteuttamisesta voidaan varmistua nopeasti.

Elinkeinoelämän ja kunnan elinkeinopolitiikan edistämisen kannalta maankäyttö-sopimukset ovat ilmeisen hyödyllisiä. Kunnalla on kuitenkin muitakin velvoitteita kuin elinkeinoelämän toimintaedellytysten parantaminen ja kaavoitukseen liittyvä oleellinen osana vuorovaikutteisuus, harkinta ja kestävä kehityksen periaatteen noudattaminen (Mäkinen 2000, 445). Jotta näitä periaatteita voitaisiin noudattaa myös maankäyttö-sopimuksia laadittaessa, kaavoituksen olisi hyvä kulkea sopimusneuvotteluiden edellä (ks. Mäkinen 2000, 445; Jääskeläinen ja Syrjänen 2000.)

5.7 Kaupan rakennemuutos loi tarpeen suuryksiköiden sijainnin ohjaukseen

Rakennuslainsäädännön uudistus oli pitkä ja monivaiheinen prosessi, jonka aikana suunnitteluihanteet ja ohjauksen kohteena oleva yhteiskunta muuttuivat. Tarve suuryksiköiden ohjaukseen syntyi kaupan rakennemuutoksen myötä. Suurmyymälöiden ohjauksen osalta keskeisimpinä vaiheina rakennuslainsäädännön uudistusprosessissa voi pitää 1990-luvun alkua, jolloin rakennuslakiin tehtiin osittaisuudistuksia ja 1990-luvun loppua, jolloin rakennuslainsäädännön kokonaisuudistus saatiin toteutettua.

Ympäristöministeriön syksyllä 1990 asettama kauppakeskustyöryhmä selvitti kaupan rakennemuutoksen vaatimuksia kaavoitukselle ja kestäväälle

yhdyskuntapolitiikalle. Rakennuslain 1.9.1991 voimaan astuneen 1 pykälän mukaan alueet tuli kaavoittaa ympäristön ja luonnonvarojen kestävästä kehitystä tukevalla tavalla. Mietinnön mukaan kauppakeskukset tulisi sijoittaa keskustoihin tukemaan olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja keskustojen ulkopuolelle sijoitettaessa voisi edellyttää vaikutus selvityksiä osoittamaan hankkeen ristiriidattomuus kestävän kehityksen mukaisen yhdyskuntarakenteen kanssa. Mietintö antoi eväitä ohjaukseen, mutta laman myötä monen suunnitteilla olleen kauppakeskushankkeen toteutusedellytykset menivät ja hanke suunnitelmat jäädytettiin.

Syyskuussa 1996 ympäristöministeriö asetti suurmyymälätyöryhmän laatimaan mietintöä siitä, miten suurmyymälöiden perustamista tulisi Suomessa ohjata. Erityisesti päivittäistavarakaupassa suuret hypermarketit ja supermarketit olivat lisääntyneet voimakkaasti ja paljon tilaa vaativina uudet yksiköt sijoittuivat usein keskustojen ja taajamien ulkopuolelle. Mietinnön keskeinen sisältö oli, että suuryksiköiden sijoittumista tulee ohjata lainsäädännöllisin keinoin aiempaa tehokkaammin ja että suuryksiköiden tulee sijoittua olemassa oleviin keskuksiin ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien ulottuville. Mietintö oli vaikuttamassa maankäyttö- ja rakennuslain muotoiluun ja lain voimaan astuessa kaupan suuryksiköt saivat ensimmäistä kertaa omat erilliset pykälänsä lakiin.

Yleispiirteisyytensä vuoksi rakennuslain mukaiset seutukaavat ohjasivat heikosti suurmyymälöiden sijoittumista. Seutukaavoissa suurmyymälä voitiin sijoittaa keskustojen ja muiden kaupan käyttöön tarkoitettujen alueiden lisäksi työpaikka- ja taajamatoimintojen alueelle. Seutukaavojen ohjauksivaikutuksen ollessa ilmeisen vähäinen ohjasivat suuryksiköiden sijoittumista yksittäisten kuntien yleis-, asema- ja rakennuskaavat. Kun yleiskaava osoitti alueen pääasiallisen käyttötarkoituksen, muodostui melko yleiseksi käytännöksi, että suurmyymälän mahdollistama asema- tai rakennuskaava vahvistettiin (yleiskaavassa esitettyjen) keskustatoimintojen ja kaupan palveluille varattujen alueiden lisäksi myös teollisuus- ja varastoalueille. Asemakaavassa liiketöiminnan laatua ja määrää voitiin ohjata vain rajoitetusti, sillä korkein hallinto-oikeus katsoi 1980-luvulla, että elintarvikkeiden myyntiin käytettävää pinta-alaa ei voi asemakaavamääräyksellä rajoittaa. Lisäksi monien suuryksiköiden sijoittuminen ratkaistiin rakennuslain aikana poikkeuslupamenettelyllä tai kaavoitukseen liittyvien maankäyttösopimuksien avulla.

Vuoden 2000 alussa kokonaisuudessaan voimaanastunut maankäyttö- ja rakennuslaki määrittelee suuryksikön yli 2 000 kerrosneliömetrin suuruiseksi vähittäiskaupan myymäläksi, joka ei kuitenkaan ole paljon tilaa vaativan erikoiskaupan myymälä. Lähtökohtana on, että suuryksiköt sijoitetaan ensisijaisesti olemassa oleviin keskuksiin hyvien joukkoliikenneyhteyksien ulottuville. Suuryksiköitä ei sinänsä kielletä sijoittamasta keskustojen ulkopuolelle,

mutta mikäli näin tehdään, tulee alue osoittaa asemakaavassa erityisesti tätä tarkoitusta varten. Maakuntakaavaa voi pitää suuryksiköiden sijainnin ohjauksen kannalta hyvin keskeisenä, sillä siinä osoitetaan alueet, joille suuryksiköt voivat sijoittua. Näitä ovat keskustatoimintojen alueet ja mahdollisten keskustan ulkopuolisten seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainti. Maakuntakaavaan liittyy palveluverkkosuunnitelman laadinta. Palveluverkkosuunnitelmaa laadittaessa tulisi kuntien, maakunnan ja kaupan eri osapuolten muodostaa yhteinen näkemys muun muassa siitä, mihin suuryksiköt pitäisi sijoittaa. Yleiskaavassa kunta voi tarkentaa maakuntakaavassa esitettyjen keskustatoimintojen rajoja ja mahdollisten suuryksiköiden alueita. Lisäksi kunta voi yleiskaavassa osoittaa paikkoja sellaisille vähittäiskaupan suuryksiköille, joilla ei ole seudullista merkitystä. Kunnat voivat laatia yleiskaavoja myös yhdessä ja ratkoa tällöin myös kaupan palveluverkon kehittämistä alueillaan yhdessä. Asemakaavassa voidaan niin haluttaessa tarkemmin määrätä kaupan laadusta ja koosta, esimerkiksi päivittäistavaran osuudesta myymälän kerrosalasta. Suuryksikön sijoittaminen keskustatoimintojen ulkopuolelle johtaa aina asemakaavoitusprosessiin. Asemakaavan tulee noudattaa maakunta- ja yleiskaavassa määritettyjä suuryksiköiden sijaintiperiaatteita. Merkittävää maankäyttö- ja rakennuslaissa on se, että poikkeusluvalla ei voida enää ratkaista vähittäiskaupan suuryksikön sijaintia.

Käsitellyn rakennuslainsäädännön uudistuksen keskeiset vaiheet tapahtuivat pääasiallisesti samaan aikaan kun seuraavassa luvussa 6 esitetty sanomalehtiartikkeleihin perustuva kuvaus suunnittelu- ja päätöksentekoprosessista, jonka seurauksena Raision Haunisiin sijoitettiin kauppakeskus.

6 KAUPPAKESKUS MYLLYN SYNTYYN JOHTANEET TAPAHTUMAT SANOMA- LEHTIARTIKKELIEN VALOSSA

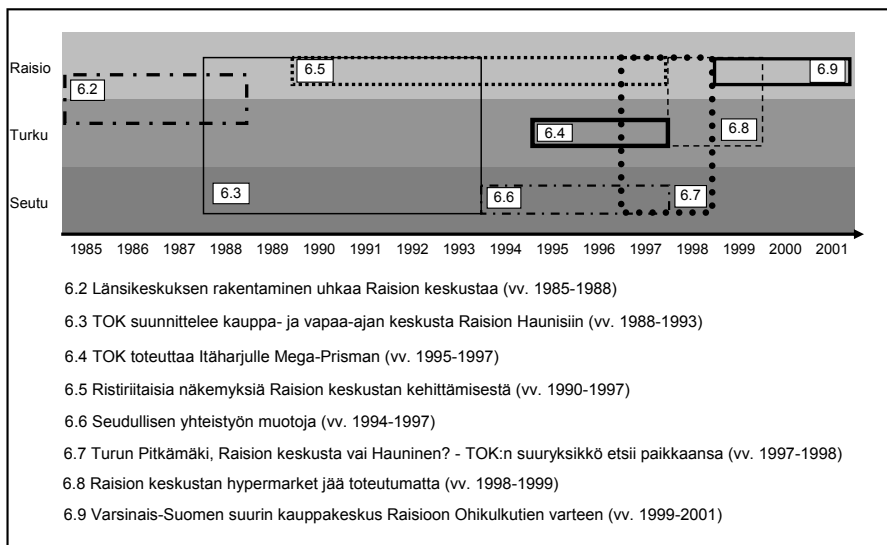
6.1 Monihaarainen polku Turun Länsikeskuksen rakentamisesta kaup- pakeskus Myllyn avajaisiin

Luvussa 6 esitetään kuvaus suunnittelu- ja päätöksentekoprosessista, jonka lopputuloksena Varsinais-Suomen suurin kauppakeskus sijoittui Raision Haunisiin Ohikulkutien varteen⁸². Kuvaus alkaa 1980-luvun puolivälistä tilanteesta, jossa huoli Raision kaupungin keskustan puolesta kasvoi Turkuun rakennettavan Länsikeskuksen vuoksi. Kuvaus päättyy vuoteen 2001 vaiheeseen, jossa kauppakeskus Mylly on aloittanut toimintansa ja Raision keskustaa kehitetään uusi tilanne huomioiden.

Kuvio 9 kertoo mihin ajanjaksoon ja mihin alueisiin kussakin alaluvussa kerrotut asiat liittyvät. Esimerkiksi luvussa 6.3 käsitellään sekä Raisiota että seudullisia tapahtumia, luvussa 6.7 käsitellään Raisiota, Turkuja ja seutua, ja luvussa 6.8 käsitellään Raisiota ja Turkuja. Kuviossa esitetyt numerot viittaavat luvun 6 alalukujen numerointiin. Kuvauksessa nostetaan esiin ne toimijat, jotka ovat lehtiartikkelien mukaan keskeisesti vaikuttaneet tapahtumiin. Luvun lopussa määritellään esitetyn kuvauksen perusteella vähittäiskaupan suuryrityksen Haunisiin sijoittumisen kannalta keskeiset suunnittelu- ja päätöksentekotyön taitekohdat.

Luvun 6 sisältö perustuu julkaistuihin lehtiartikkeleihin. Lehtiartikkeleita varten toimittajat ovat haastatelleet lukuisia henkilöitä ja monissa artikkeleissa myös esitetään otteita haastateltujen lausunnoista. Koska toimittajilla on keskeinen vaikutus artikkelien lopulliseen sisältöön, artikkelien kautta eivät välity välttämättä haastateltujen näkemykset siten, kuin he ovat haastattelutilanteessa kertoneet. Tämä on hyvä huomioida lehtiartikkeleihin perustuvaa kuvausta luettaessa.

⁸² Hankkeen sijaintipaikasta on käytetty vuosien varrella useita nimityksiä, kuten Kuloinen, Hauninen ja Etelä-Hauninen. Fyysisesti paikka on kuitenkin pysynyt samana vuosien aikana. Hankkeen nimi on myös muuttunut ja tunnetuksi ovat tulleet nimet Harlekiini, Mega-Prisma, Jätti-Prisma ja Mylly. Kaikkia edellä mainittuja paikannimiä ja nimityksiä on käytetty artikkeleissa ja samoin niitä käytetään myös luvussa 6 esitetyssä kuvauksessa.



Kuvio 9 Sanomalehtiartikkeleihin perustuvan kuvauksen osien ajallinen ja alueellinen kattavuus.

6.2 Länsikeskuksen rakentaminen uhkaa Raision keskustaa (vv. 1985–1988)

Raision vanha keskusta sijaitsi Raisionjoen tuntumassa 1300-luvulta peräisin olevan harmaakivikirkon ympäristössä. Kun Turku–Raisio-moottoritie rakennettiin 1960-luvulla, vanha keskusta jäi pääosin sen alle ja uuden keskustan suunnittelu ja rakentaminen nykyiselle paikalleen alkoi. Uudessa keskustassa jalankulku ja autot erotettiin omille tasoilleen, mistä seurasi käytännössä lukuisia teräsbetonisilloja ja kansirakenteita keskustan alueelle. Kaksitasoisen perusidean keskustaan loi arkkitehti Raimo Narjus. Vastaavan kaltainen kaksitasoinen ratkaisu toteutettiin myös muun muassa Helsingin Itä-Pasilaan.

1980-luvun alkuvuosina Raision keskustan palvelut lisääntyivät päivittäistavarakaupan pinta-alan kasvaessa ja uusien erikoisliikkeiden aloittaessa toimintansa. Suhteellisen pienellä alueella ydinkeskustassa toimi noin sata liikettä ja liikenne sujui tehtyjen uudistusten, kuten Nesteentien nelikaistaistamisen, ansiosta. Raision kaupungin elinkeinoasiamies Olavi Tuomi arvioi paikoitustilaa tarvittavan tulevina vuosina lisää ja merkittävimpanä puutteena hän piti hotellipalveluiden puutetta. (Raision palvelutaso kehittynyt... 1985, TS 6.1.1985.)

Muutaman kilometrin päähän Raision rajasta Turun Teräsrautelaan rakentuvasta kauppakeskitymästä, Länsikeskuksesta, muodostui uhkakuva Raision

keskustalle. Turun sanomissa kerrottiin 18.11.1986, että Raision kaupunginhallitus arvosteli kaupunginjohtaja Samuli Porsangerin laatiman esityksen mukaan Turun kaupungin menettelyä Länsikeskuksen suunnittelussa (Raisio kritisoi... 1986, TS 18.11.1986). Kaupunginjohtajan esityksen mukaan Turku oli vastoin sopimuksia ryhtynyt kaavoittamaan kauppakeskusta kysymättä siitä Turun ympäristökuntien mielipidettä. Kyseistä asemakaavaa ei oltu käsitelty Turun, Naantalin, Kaarinan, Liedon ja Raision yleiskaavayhteistyöryhmässä. Alueen suunnittelu ei vastannut kaupunkiseudullisia kehittämis- ja kaavoitustavoitteita (Länsikeskuksesta säröjä yhteistyölle 1986, TS 16.12.1986). Seutu-kaavan mukaan Teräsrautelaan oli suunniteltu ainoastaan Turun läntinen alakeskus. 1980-luvun lopun rakentamisen myötä keskuksesta tulisi kuitenkin muodostumaan huomattavan laaja ja suuri, joten ostovoimaa tultaisiin tarvitsemaan myös Turun ympäristöstä.

Myös Raision keskustassa toimivat yrittäjät olivat huolissaan toimintaedellytyksistään. Muiden kuntien liikerakentamisen lisäksi vuonna 1989 valmistuvan Turku–Naantali-tien pelättiin vievän asiakkaita, kun Naantaliin ei enää tarvitsisi ajaa Raision keskustan kautta. Raision keskustaa ryhdyttiinkin uudistamaan kiinteistöomistajien ja kaupungin voimin. Esimerkiksi Sokos-markettia laajennettiin ja Ekan omistama kiinteistö purettiin. Raision evankelis-luterilainen seurakunta rakensi Anttilan tavaratalolle lisätiloja noin 2 000 neliömetriä, jotta se jatkaisi toimintaansa Raision keskustassa⁸³. (Anttilan tavaratalon laajennus... 1987, RS 6.3.1987.)

Uhkakuvista huolimatta Raision kaupungin elinkeinopolitiikan ohjelma-luonnoksessa esitettiin helmikuussa 1988, että Raisiosta kehitettäisiin pitkällä aikavälillä 60 000 asukkaan palvelukeskus. Samaan aikaan käytiin keskustelua Raision keskustaa koskevasta asemakaavasta. Toimitusjohtaja Eero Hannonen Turun Osuuskaupasta (TOK) totesi: *”Raision asemakaava on hajanainen ja palvelujen saatavuus usein hankalaa. Kehittämissuunnitelmassa on se vaara, että hajottamista jatketaan edelleen. Palveluiden keskittäminen parantaisi myös niiden kilpailukykyä.”* (Asemakaava Raision yrittäjien... 1988, TS 5.2.1988). Raision keskustan läpi kulkevat vilkkaasti liikennöidyt tiet tekivät keskustasta hyvin saavutettavan, mutta samalla ne jakoivat keskustaa ja hankaloittivat keskustassa liikkumista ja asioimista.

⁸³ Tukkukauppojen Oy ja Raision Seurakunta allekirjoittivat 15 vuoden vuokrasopimuksen, joten maaliskuussa 1989 avatun laajennetun Anttilan odotettiin palvelevan pitkään Raisiolaisia (Raision srk ja... 1988, RS 13.5.1988).

6.3 TOK suunnittelee kauppa- ja vapaa-ajan keskusta Raision Haunisiin (vv. 1988–1993)

Raision pitkäaikaisen kaupunginjohtajan Samuli Porsangerin jäädessä eläkkeelle kaupunginjohtajana aloitti marraskuussa 1988 Rauno Saari. Saaren mukaan keskeisiä suunnittelukohteita Raisiossa 1990-luvulla olisivat kaupungin keskustan liikekeskuksen kehittäminen ja Ohikulkutie, jonka varrelle toivottiin kestokulutustavarakauppaa, teollisuutta ja vapaa-ajan keskus (Ei leipää ja... 1990, TS Special lähiympäristö 25.1.1990). Keväällä 1989 Raision kaupunki laati asemakaavaa Etelä-Haunisiin ja suunnitteli sinne tontteja liike- ja teollisuusrakennuksille. Alueen markkinointi oli tarkoitus aloittaa vuonna 1990. (Vendelin 1989, TS 24.5.1989). Vaikka Ohikulkutie kulkee useamman kunnan läpi, Turun Sanomien mukaan maanomistussuhteet ja kaavoituksen hitaus muissa kunnissa ajoivat yrityksiä tiedustelemaan tonttia nimenomaan Raisiosta (Pohjola 1990, TS 31.3.1990).

Turun Osuuskauppa kävi 1980-luvulla läpi muun S-ryhmän tavoin rakennemuutoksen, jossa myymäläverkkoa karsittiin⁸⁴ ja henkilöstöä vähennettiin. TOK sai rakennemuutoksen päätökseen 1989 ja samana vuonna nettotulos oli pitkästä ajasta positiivinen. TOK:n merkittävimpiä investointikohteita vuonna 1989 oli Raisioon Ohikulkutien varteen suunniteltu kauppakeskus. Ilmeisesti ensimmäinen maininta suunnittelusta kauppakeskuksesta oli Turun Sanomissa 19.10.1989. Lehti otsikoi: ”S-ryhmä rakentaa suuren kauppakeskuksen Raisioon.” Artikkelissa kerrottiin, että TOK suunnittelee yhdessä SOK:n kanssa vähintään 25 000 neliömetrin kauppakeskusta Raisioon Ohikulkutien varteen. (S-ryhmä rakentaa suuren... 1989, TS 19.10.1989.)

Elokuussa 1988 TOK:n toimitusjohtajana aloittanut Veikko Autio nimitti Raision hanketta palvelukeskukseksi, sillä tavoitteena oli saada keskuksen muutakin kuin kauppapalveluita, esimerkiksi vapaa-ajan toimintoja, ravintoloita ja mielellään myös julkisia palveluita. Hankkeen toivottiin toteutuvan mahdollisimman nopeasti, mieluummin 1990-luvun alussa kuin lopussa. Toimitusjohtaja vakuutti artikkelissa, että kauppakeskus ei kilpaile Raision keskustan palvelujen kanssa. (S-ryhmä rakentaa suuren... 1989, TS 19.10.1989.) Väite on mielenkiintoinen. Toimiihan kauppakeskusympäristössä yleensä juuri niitä samoja toimialoja, mitä Raision keskustassa jo oli. Lisäksi kauppakeskukseen toivottiin myös julkisia palveluita, jotka perinteisesti

⁸⁴ Vaikka myymäläverkostoa karsittiin, uudet hyvät liikepaikat kiinnostivat TOK:aa. Vuoden 1988 maaliskuussa TOK:n toimitusjohtaja Eero Hannonen kertoi, että TOK:lla on Länsikeskuksessa tonttivaraus, mutta mahdollisesta rakentamisesta ei ole tehty päätöksiä. (Osuuskaupan marketit uuteen... 1988, TS 11.3.1988.) Syyskuussa 1988 Turun Osuuskaupan uusi toimitusjohtaja Veikko Autio kertoi Länsikeskuksen kiinnostavan, mutta Osuuskaupan päätöksiin vaikuttavat lopulta alueen laajuus, parkkitilat ja kauppatilojen sijainti. (Forsell 1988, TS 18.9.1988.) TOK ei ole avannut myymälää Länsikeskukseen.

sijoittuvat olemassa oleviin keskuksiin, ei niiden ulkopuolelle. Kun TOK:n päätoimiala on päivittäistavarakauppa, on luontevaa myös olettaa, että kaupakeskukseen tulaisiin sijoittamaan päivittäistavarakauppa. Kahden kilometrin päässä keskustasta sijaitsevassa kauppakeskuksessa olevat palvelut eivät voisi olla kilpailematta keskustan kanssa. Lisäksi TOK:n edellinen toimitusjohtaja oli noin puolitoista vuotta aiemmin todennut, että palveluiden keskitäminen Raision keskustassa parantaisi niiden kilpailukykyä.

Joka tapauksessa S-ryhmä oli uuden toimitusjohtajan mukaan jäämässä Turun seudulla jälkeen kilpailijoistaan, koska ryhmä ei ollut tehnyt pitkään aikaan merkittäviä investointeja päivittäis- ja erikoistavarakauppaan ja liikepaikkavarantoa ei ollut. Lisäksi rauta- ja maatalouskaupasta luopuminen oli vapauttanut osuuskaupan varoja jäljelle jääneiden alojen kehittämiseen. Lyhyellä tähtäimellä ryhmällä ei ollut mahdollisuuksia vahvistaa esimerkiksi yritysostoin päivittäis- ja erikoistavarakauppaa, hotelli- ja ravintola- tai huoltamatoimintaa, joten uuden suunnitteleminen jäi ainoaksi vaihtoehdoksi. (S-ryhmä rakentaa suuren... 1989, TS 19.10.1989.)

Julkisuuteen nousi myös muita mittavia vapaa-ajanviettoon keskittyviä hankkeita, joita Ohikulkutien varteen Raision alueelle suunniteltiin ja joita voi sisältönsä vuoksi pitää kilpailevina tai ainakin osin päällekkäisinä hankkeina TOK:n Haunisten suunnitelmien kanssa. Nämä kilpailevat hankkeet eivät kuitenkaan ole toteutuneet⁸⁵.

Turun Osuuskaupan hankkeen aloittamisajankohtaa käsiteltiin lehdistössä. Maaliskuussa 1990 TOK:n kaupallinen johtaja Tapani Niemiaho arvioi sopivaksi rakennustöiden aloittamisajankohdaksi vuotta 1991: ”*Hankkeen aloittaminen on kiinni Raision kaupungista. Meidän kannaltamme olisi parasta aloittaa rakennustyöt ensi vuoden puolella.*” Hankkeen menestymismahdollisuuksia pohdittiin myös, sillä Länsikeskus oli jo olemassa. Hanketta oli kuitenkin valmisteltu pitkään ja kaupallisen johtajan mukaan tehdyt laskelmat ja tutkimukset osoittivat hankkeen menestysmahdollisuudet. (Pohjola 1990, TS 31.3.1990.) Valmistelun pitkäaikaisuus on suhteellista, sillä artikkelien valossa valmistelua oli tapahtunut vuodesta 1989 alkaen eli muutama vuosi.

⁸⁵ Marraskuussa 1989 Turun Sanomat kertoi, että Haunisiin suunniteltiin vapaa-ajanviettokeskusta, jonka keskipisteenä olisi yhdistetty hotelli-kylpylä-monitoimihalli. Alueelle suunniteltiin mm. golf-kenttää, laskettelurinnettä, tenniskenttää, vihermaailmaa, lasten maailmaa, vesipuistoa ja kesäteatteritilaa. Hankkeen takana olivat huonekalualalla pitkään yrittäjänä toimineet Virtaset, jotka Turun Sanomien mukaan olivat hankkineet omistukseensa 35 hehtaaria maata Raision Haunisista. (Golfia, laskettelua, ratsastusta... 1989, TS 7.11.1989). Lokakuussa 1990 esiin nousi jälleen uusi hanke Raision Haunisiin. Tällä kertaa suunnitteilla oli suuri kylpylähotellihanke ja yrittäjä tiedusteli Raision kaupungin halukkuutta osallistua hankkeeseen noin 5–10 prosentin osuudella yhtiöstä, jonka osakepääomaksi suunniteltiin noin 10 miljoonaa markkaa. Neuvottelut olivat kesken lokakuussa 1990 eikä kunnallisia päätöksiä asiasta oltu siihen mennessä tehty. (Ohikulkutien varteen suunnitellaan... 1990, TS 30.10.1990).

Raision kaupunki vie hanketta eteenpäin kaavoitussopimuksin

Kauppa- ja vapaa-ajan keskuksen toteuttamiseen liittyivät keskeisesti kaavoitussopimukset, joita osapuolten välillä laadittiin. Raision kaupunki ja Kuloisten kauppakeskuksen rahoittajat solmivat kaavoitussopimuksen toukokuussa 1990. Keskuksen rahoittajina ja rakennuttajina olivat TOK, SOK ja rakennustoimisto A. Puolimatka Oy. Kuloisten kaavoitus ja kauppakeskuksen suunnittelu oli tarkoitus aloittaa lähiaikoina ja varsinaiset rakennustyöt voisivat alkaa vuonna 1991, kuten TOK:n kaupallinen johtaja oli aiemmin esittänyt olevan TOK:n toive. Kauppakeskukselle oli artikkelin mukaan luvattu rakennusoikeutta mahdollisesti 65 000 kerrosneliömetriä ja hankkeeseen kuluisi rahaa joidenkin arvioiden mukaan jopa 400 miljoonaa markkaa (~67 milj. €). (Kehityskeskus alullaan – Raisio... 1990, TS 15.5.1990). Haunisiin suunniteltu kauppa- ja vapaa-ajankeskus, jonka nimeksi tulisi Harlekiini, oli TOK:n merkittävin investointi 1990 luvun alussa. TOK:n tavoitteena oli, että kauppa- ja vapaa-ajankeskus valmistuisi 1994 tai 1995. (TOK:n nettotulos parani 1991, TS 5.2.1991.)

Kesäkuun alussa 1991 Raision kaupunki, TOK, Rakennustoimisto A. Puolimatka ja alueen maanomistajien muodostama kiinteistöyhtymä allekirjoittivat jälleen kaavoitussopimuksen. Kyseessä oli esisopimus asemakaavan laatimisesta ja vastaisesta kiinteän omaisuuden luovutuksesta. Sen mukaan kaupunki hyötyy Haunisten alueen liikerakentamisesta 5,7 miljoonaa markkaa (~1 milj. €) ja noin 8 miljoonaa markkaa (~1,3 milj. €) valmiiksi rakennettuna kunnallistekniikkana. Sopimuksen mukaan rakentaminen alkaisi 2–3 vuoden kuluttua eli siis vuosina 1993 tai 1994 ja puolet rakennusoikeudesta olisi käytettävä 7–8 vuoden kuluessa eli vuosiin 1998–1999 mennessä. Lisäksi sopimuksen mukaan osuuskauppa sitoutuisi varmistamaan päivittäis- ja erikoistavaramyynnin jatkumisen nykyisissä Sokoksen tiloissa Raision Torikeskuksessa vähintään sopimuksen teon aikaisessa laajuudessa viiden vuoden ajan Kuloisten tavaratalon valmistuttua. (Vihreää valoa Kuloisten... 1991, RS 14.6.1991; Jumboluokan kauppakeskus ohikulkutielle 1991, TS 11.6.1991.) Viimeiseksi mainittu ehto viittaa vahvasti huoleen siitä, kuinka palvelut Raision keskustassa tulisivat säilymään kauppakeskuksen avauduttua.

Pian kaavoitussopimuksen jälkeen kesäkuussa 1991 Raision kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan, joka käsitti koko Ohikulkutien eteläpuolisen alueen Kuloisten ja Haunisten liittymien välillä. Lähes 60 hehtaarin alueelle arvioitiin tulevan noin 700 työpaikkaa ja 350 asukasta. (Jumboluokan kauppakeskus ohikulkutielle 1991, TS 11.6.1991). Raision vuotta 1992 koskevassa budjetissa esitettiin, että kaupunki käyttäisi 4,1 miljoonaa markkaa (~0,7 milj. €) Kuloisten kauppakeskuksen kunnallistekniikkaan. Vastaavan suuruisella summalla rahaa kunnostettaisiin myös Raision keskustan Torikeskusta. (Raision kaupunki rakentaa... 1991, TS 24.10.1991.)

Ympäristöministeriö vahvistaa asemakaavan ja edellyttää ylikunnallista kauppapaikkasuunnittelua

Ympäristöministeriö vahvisti Raision Etelä-Haunisten kauppakeskusta koskevan asemakaavan toukokuussa 1992⁸⁶ ja kaava astui voimaan 4.9.1992. Tämän jälkeen lokakuussa (26.10.1992) allekirjoitettiin Kuloisten kauppakeskusta koskeva vaihtokirja. Osapuolina vaihdossa olivat SOK, TOK ja Rakennustointo A. Puolimatka Oy perustettujen tai perustettavien yhtiöiden lukuun sekä Raision kaupunki. Vaihdon yhteydessä Raision kaupunki sai rahaa kaikkiaan 5,7 miljoonaa markkaa (~1 milj. €). (Kuloisten kauppakeskuksen rakentaminen... 1992, RS 27.10.1992.)

Kauppa- ja vapaa-ajan keskuksen rakentaminen ei alkanut, vaikka niin olisi pitänyt tapahtua aiemmin julkisuuteen tulleiden suunnitelmien perusteella. Taloudellinen suhdanne oli kuitenkin muuttunut ja Suomessa oli syvä lama. Tyhjää liiketilaa oli runsaasti Turun alueella. Esimerkiksi syksyllä 1993 Raisiossa arvioitiin olevan tyhjää yritystilaa 15 000 neliometriä ja yksistään keskustassa noin 2 500 neliometriä (Kieli keskellä suuta... 1993, RS 28.9.1993).

Lama koetteli vähittäiskauppaa. Liikkeitä lopetettiin ja niissä tapahtui omistajavaihdoksia. Esimerkiksi tavaratalo Pukeva ajautui konkurssiin syksyllä 1993 jättäen tyhjiilleen Turun keskustan Hansakortteliin noin 5 000 neliometriä myymälätilaa. Turun Pitkämäessä toimineen K-ketjua edustaneen Manhattanin supermarketin taustayhtiöt ajautuivat konkurssiin ja tyhjiilleen jäänyt liiketila kiinnosti niin Keskoa kuin Turun Osuuskauppaa (Valtonen 1994a, TS 25.5.1994). Kesko sai tilat lopulta ja päivittäistavarakauppa jatkoi toimintaansa uuden kauppiaan johdolla (Valtonen 1994b, TS 16.6.1994). Lamasta huolimatta jotkut päivittäistavarakaupat laajensivat tilojaan ja uusia liikkeitä suunniteltiin ja avattiin Turun alueella⁸⁷. Uusien myymäläneliöiden todellista tarvetta epäiltiin, koska alueella oli tarjolla runsaasti tyhjää liiketilaa. Toisaalta suurempien ja nykyaikaisempien yksiköiden avulla kauppa pyrki tehostamaan toimintaansa.

Myös Raision keskusta uusi ilmettään laman aikana, sillä kesällä 1993 valmistui Raision Torikeskuksen uudistamisen ensimmäinen vaihe. Torikeskuksessa vuoteen 1988 saakka Sokos-markettina ja sen jälkeen Prisma-tavaratalona toiminut yksikkö muuttui nyt päivittäistavaroihin keskittyväksi S-marketiksi ja sen tilat kasvoivat. Kaikkiaan keskustassa toimi kolmen marketin lisäksi noin 150 erikoisliikettä ja keskustan arvioitiin kykenevän palvelemaan jopa 60 000 asukkaan väestöpohjaa. Ohikulkutien kauppakeskus-

⁸⁶ Raisio kuului 1990-luvun alussa niiden kokeilukuntien joukkoon, joiden asemakaavat ympäristöministeriö vahvisti (ks. Rakennuslainsäädäntö 1997, 65)

⁸⁷ Esimerkiksi TOK:n S-market avattiin syksyllä 1992 Kaarinan Ravattulassa ja T-ryhmän Eurospar avattiin keväällä 1993 Kaarinan keskustassa. Tilojaan laajensivat muun muassa Turun Kupittaa Citymarket ja Varissuon CM-Annika. (Kaupat kasvavat vaikka...1993, TS 6.7.1993.)

suunnitelmat eivät edenneet, mutta Turun Sanomien Raisio Tiedottaa liitteessä 24.8.1993 muistutettiin Ohikulkutien varren palveluiden kehittämisestä seuraavasti: *"Ja lisää on tulossa. Kunhan talouden rattaat taas pyörivät toteutuu lisää autoliikkeitä ja oikea megakauppakeskus ohikulkutien eteläpuolelle!"* (Asioi ja asu... 1993, TS Raisio tiedottaa -liite 24.8.1993).

Ympäristöministeriö oli raskasta liikerakentamista sisältävää Ohikulkutien vartta koskevaa asemakaavaa vahvistaessaan edellyttänyt, että Turun seudun kuntien on ryhdyttävä yhdessä kaupan järjestöjen kanssa selvittämään uusien kauppakeskusten sijaintiedellytyksiä ja niiden vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen. Ministeriön mielestä Turun seudulla oli syytä tehostaa ylikunnallista kauppapaikkasuunnittelua. Raision kaupunginhallitus päättikin kesäkuussa 1992 tehdä Turun seudun yleiskaavalliselle yhteistyöryhmälle esityksen asiaa pohtivasta työryhmästä, joka edustaisi sekä kuntia että kauppaa. (Kauppakeskusten sijainti selvittettävä 1992, TS 2.6.1992). Syksyllä 1992 Turun seudun kuntien yhteistyöryhmä valmisteli selvitystä. Seutukaavainsinööri Pentti Lehvonen arvioi, että uuden Helsingintien varteen suunnitellut liike- ja teollisuustoimitilat olivat noin kaksinkertaiset verrattuna edes jollain aikataululla nähtävissä oleviin tarpeisiin. Hänen mukaan elinkeinoelämä oli ylimitoitannut suunnitelmansa varmuuden vuoksi. Yhtenä syynä tähän pidettiin Turun hapuulia keskustansa roolin suhteen. Kuntarajojen molemmin puolin oli raskaita, keskenään kilpailevia liiketilahankkeita, kuten Turun ja Kaarinan rajalla. Seutukaavaliitto oli neuvotellut vähin tuloksin kuntien ja kaupan keskusliikkeiden kanssa hankkeiden yhteensovittamisesta. (Moottoritie muutakin kuin... 1992, TS 26.10.1992.)

Selvitys liike- ja teollisuuskaavahankkeista valmistui huhtikuussa (16.4.) 1993. Siinä suositeltiin kunnille yhteisen yleiskaavan laadintaa esimerkiksi Ohikulkutien vyöhykkeellä ja tulevan Helsingin moottoritien alueella. Raportissa pohdittiin myös vähittäiskaupan ja erityisesti markettien määrää. Turun seudulla arvioitiin olevan 500 000 kerrosneliometriä kaupan tiloja, joista noin kymmenesosa oli lähinnä laman vuoksi tyhjillään. Uusia kauppakeskuksia suunniteltiin kuitenkin lisää ja raportin mukaan jo hyväksytyissä kaavoissa mahdollistetaan kaupalle 185 000 neliön uusien tilojen rakentaminen. Selvityksen teossa mukana olleen Jorma Sarjalan mukaan kunnat pystyvät lähentämään yhteistyötään esimerkiksi liikenneväylien ja viherrakentamisen suunnittelussa. Sen sijaan kaikki kunnat haluaisivat alueelleen taloudellisesti tärkeitä kohteita, vaikka sijoituspaikka ei koko kaupunkiseudun kannalta olisi paras mahdollinen. Turun asemakaava-arkkitehti Risto Tilus toi esiin myös ajatuksen naapurikuntien liittämistä Turkuun, mutta naapurikuntien edustajat tyrmäsivät liitospuheet. (Turun seutu yrittää... 1993, TS 17.4.1993.)

6.4 TOK toteuttaa Itäharjulle Mega-Prisman (vv. 1995–1997)

Yleinen taloudellinen tilanne parani 1990-luvun puolivälissä. Kauppakeskushanke Haunisissa ei kuitenkaan edennyt. ”*Hanke oli elossa, mutta levossa*”, kuten TOK:n toimitusjohtaja Autio kuvasi tilannetta tammikuussa 1995. Haunisten sijaan TOK:n mielenkiinto kohdistui Turun Itäharjulla vapautumassa olleisiin ABB Fläktin teollisuustiloihin. TOK suunnitteli niihin noin 8 500 neliömetrin Prisma-hypermarkettia ja oli hakenut poikkeuslupaa kiinteistön käyttötarkoituksen muuttamiseksi. Itäharjun lisäksi TOK:aa kiinnosti myös kahden muun samankokoisen yksikön avaaminen Turun seudulle. (Saksa 1995, TS 20.1.1995.) Länsikeskus ei ilmeisesti ollut mukana vaihtoehdoissa, sillä toimitusjohtaja oli aiemmin todennut, ettei osuuskaupalla ole mitään suunnitelmia avata myymälää sinne. (Mantila 1994, TS 9.9.1994.)

Itäharjun Prisma-myyvälän suunnitelmat aiheuttivat runsaasti keskustelua ja erimielisyyttä. Turun kaupungin kaavoitusosasto arvosteli ensin Itäharjun hanketta, mutta muutti kantansa myöhemmin myönteiseksi. Hanketta vastustivat Turun seurakuntayhtymä sekä Varissuon liikekeskuksen kauppiaat. Myös kilpailuvirasto kiinnostui hankkeesta.

Turun kaupungin kaavoitusosasto perusteli kielteistä kantaansa sillä, että hanke sotkisi Nummenmäen, Itäharjun ja Kuralan liikennejärjestelyt, haittaisi alueen lähikauppojen toimintaa ja keskustan palveluiden säilymistä. Lisäksi suurmyymälä olisi seutu- ja yleiskaavojen vastainen. (Heino 1995a, TS 27.4.1995.) Reilun kuukauden kuluttua Turun kaupungin kaavoitusosasto muutti lisäselvitysten jälkeen kantansa myönteiseksi Itäharjulle suunniteltuun Prismaan ja perusteli esitystä vanhan teollisuuskiinteistön uuden käyttötarkoituksen löytämisellä, mikä saattaa merkitä uuden tehtaan toteuttamista Turkuun. ABB Fläkt oli nimittäin esittänyt uuden pienemmän tehtaan vaihtoehtoisiksi paikoiksi Turkua, Kihniötä tai yhtiön emämaata Ruotsia. Kaavoitusosasto katsoi myös, ettei Prisma-hankkeella olekaan erityistä vaikutusta lähikauppojen määrään, koska yleiskaavan mukainen Itäportti-niminen liikekeskus rakennetaan joka tapauksessa itäiseen Turkuun, Skanssiin. (Arjava 1995, TS 7.6.1995.)

Hanketta vastustanut Turun Seurakuntayhtymä paheksui, että hanketta oltiin toteuttamassa poikkeusluvalla ja että hankkeesta ei oltu tehty ympäristövaikutuksia koskevaa selvitystä. Myös hanketta koskevan julkisuuden välttelyä ja kaavoitusosaston virkamiesten poukkoilua ihmeteltiin. (Heino 1995c, TS 5.7.1995.) Seurakuntayhtymän toimintaa arvioitaessa on huomioitava, että se oli hautainhoitorahaston sijoitusten kautta Itäharjun naapurissa noin kahden kilometrin päässä sijaitsevan Varissuon liikekeskuksen merkittävä omistaja ja uuden marketin pelättiin houkuttelevan Varissuolta asiakkaita Itäharjulle. (Arjava 1995, TS 7.6.1995.)

Turun kaupunginhallitus hyväksyi TOK-yhtymän poikkeuslupahakemuksen vastustuksesta huolimatta kesäkuun lopulla 1995. Tarkoitus oli, että TOK-yhtymä siirtää kauppatoiminnan Itäharjulta Itäportin alueelle Skanssiin vuoden 2005 loppuun mennessä. Vastaavasti myös Turun Kupittaaalla pitkään poikkeusluvan turvin toimineen Citymarketin piti siirtyä Skanssiin. (Heino 1995b, TS 27.6.1995.) Seurakuntayhtymä valitti kaupunginhallituksen poikkeuslupapäätöksestä lääninoikeuteen ja myöhemmin ympäristöministeriöön. Syksyllä 1996 Itäharjun Prisman rakentaminen kuitenkin mahdollistui, sillä TOK ja seurakuntayhtymä sopivat asiasta ja seurakuntayhtymä veti valituksensa pois ministeriöstä. (Antila 1996a, TS 20.9.1996.) TOK:n ja seurakuntayhtymän tekemän sopimuksen mukaan TOK vuokrasi Turun Itäkeskuksesta tuhannen neliömetrin tyhjilleen jäämässä olleen liiketilan. TOK:n toimitusjohtaja Autio totesi Turun Sanomissa: *”Tämä on neuvottelun tulos. Muuta vaihtoehtoa ei ollut.”* Seurakuntien kansliajohtaja Pekka Soini ei kommentoinut sopimuspaperia. Sopuun pääsyä vaikeuttivat osapuolten erilaiset tavoitteet. Turun Osuuskauppa pyrki lisäämään kilpailua Turun itäisellä puolella ja seurakuntayhtymä puolestaan kantoi huolta, ainakin virallisesti, Varissuon lähipalveluiden säilymisestä. (Antila, 1996b, TS 8.10.1996.) Varissuon liikekeskuksen pääomistajana (osuus liki 60 %) seurakuntayhtymän intresseissä oli liiketilojensa mahdollisimman suuri käyttöaste.

Itäharjun Prisman valitukset kiinnostivat myös kilpailuvirastoa. Tutkimuspäällikkö Juhani Pennanen ihmetteli, onko ylipäänsä oikein, että kilpailijoilla on tällaisissa tilanteissa valitusoikeus. Hänen mukaansa vastaavanlaisten tapausten käsittelyn yhteydessä on keskusteluihin noussut ajatus rakennuslain muuttamisesta niin, että valitusoikeutta kilpailijoiden osalta rajattaisiin. Pennasen mielestä on nurinkurista, että yritys voisi omia itselleen markkina-alueita ja valituksilla estää uusien kilpailijoiden tulon reviiirilleen. Pennanen muisteli myös ennakkotapauksia: *”Oman tai naapurikunnan päivittäistavarakaupan rakenne ei aiemmin ole käynyt hyväksytyksi valitusperusteluksi korkeimmassa hallinto-oikeudessa.”* (Antila 1996a, TS 20.9.1996).

Artikkeleiden perusteella muodostuu sellaisen kuva, että vaikka Turun kaupungin kaavoitusosasto perusteli ensin kielteistä kantaansa muun muassa lähipalveluiden säilymisellä, niin lähipalveluista ei oltu myönteistä päätöstä tehtäessä enää huolissaan. Suunniteltiinhan kaupungin aloitteesta suuryksiköiden keskittymää Skanssiin ja sen vaikutukset lähipalveluille olisivat olleet samankaltaisia kuin Itäharjun Prismalla ja kohdistuneet todennäköisesti ainakin osittain samoille alueille.

Ajatus Prisman siirtämisestä Itäharjulta myöhemmin Skanssiin vaikuttaa myös epäjohdonmukaiselta, koska myönteistä kantaa Itäharjun suuryksikköä kohtaan perusteltiin vanhan teollisuuskiinteistön uuden käytön tärkeydellä. Kun otetaan huomioon millaisia investointeja vanhan teollisuuskiinteistön

muuttaminen hypermarketiksi ja sen edellyttämien liikennejärjestelyiden toteuttamiseksi edellyttää, kaupan siirtyminen kohtuullisen lyhyen ajan kuluessa Skanssiin ei näistäkään syistä vaikuttanut järkevältä. Kenties TOK luotti hankkeeseen ryhtyessään siihen, että viranomaisten kanta voi jatkossa muuttua yhtä nopeasti kuin nyt päätöstä tehtäessä, jolloin liikepaikasta muodostuisi pitkäaikainen.

Myös alueen asukkaiden kannalta muuton hyödyllisyyttä voi epäillä. Jos siirtyminen olisi toteutunut sen hetkisten suunnitelmien mukaan, Itäharjun suuryksikkö olisi todennäköisesti ehtinyt juuri vakiinnuttaa asemansa ja kaupan palveluverkko olisi ehtinyt muotoutua uudelleen Prisman aiheuttamien vaikutusten seurauksena. Jos Prisma olisi sitten lopetettu Itäharjulla ja siirretty Skanssiin, olisivat ainakin Itäharjun alueella päivittäistavarapalvelut heikentyneet. Itäharjun ja Skanssin sijaintia kartalta tarkasteltaessa voi havaita, että Itäharjun suuryksikön lähiympäristössä, jopa kävelymatkan etäisyydellä, asuu huomattavasti enemmän väestöä kuin Skanssin lähiympäristössä. Tästä näkökulmasta Itäharjua voi siis pitää Skanssia parempana sijaintipaikkana. Kaavoitussuunnitelmien toteutuessa Skanssin alueen väestömäärä tulee tosin lisääntymään.

Itäharjun Prismaan liittyneen sanomalehtikirjoittelun perusteella voi todeta, että kukaan mainituista osapuolista ei ollut aidosti kiinnostunut palveluiden saatavuudesta alueen asukkaiden ja kuluttajien näkökulmasta. Vastustusta perusteltiin lähipalveluiden säilymisellä, mutta muut edut, joista osapuolet keskenään sopivat, vaikuttivat lopullisiin ratkaisuihin. Todettakoon, että ABB-Fläkt ei ole perustanut Turkuun uutta tehdasta, joten tämä kaavoitusosaston käyttämä perustelu ei toteutunut.

Itäharjua koskeneessa kirjoittelussa ilmeni, että jos Itäharjun Prisma jäisi toteutumatta toisena vaihtoehtona TOK:lla olisi suurmyymälän toteuttaminen Raision Haunisiin Ohikulkutien varteen. (Arjava 1995, TS 7.6.1995.) Marraskuussa 1997 Itäharjun Prisma avattiin pinta-alaltaan maan suurimpana hypermarkettina. TOK maksoi Prismän tarvitsemasta poikkeusluvasta tehdyn maankäyttösopimuksen mukaan Turun kaupungille reilut 2 miljoonaa markkaa (~0,3 milj. €) (Antila, 1996b, TS 8.10.1996). Itäharjun Prismasta huolimatta TOK:n tavoitteena oli edelleen perustaa alueelle lisää suuryksiköitä. Näistä yksi voisi sijoittua Raision Haunisiin, jossa oli jo hyväksytty kaava, mutta Raision keskusta ja Turun Pitkämäki myös nousivat mielenkiinnon kohteeksi.

6.5 Ristiriitaisia näkemyksiä Raision keskustan kehittämisestä (vv. 1990–1997)

Yrittäjät ja sijoittajat huolissaan K-Centerin siirtymisestä Keon alueelle

Raisiolaiset yrittäjät ja Raision keskustan kiinteistönomistajat toivat 1990-luvulla useaan kertaan esiin huolensa Raision keskustasta. Ulkoisena uhkana pidettiin Turun Länsikeskusta ja Haunisiin mahdollisesti toteutettavaa kauppakeskusta. Näiden epäiltiin vievän asiakkaat Raision keskustalta. Sisäisenä uhkana pidettiin keskustan hajoamista liian laajalle alueelle sekä keskustan liikennejärjestelyihin ja pysäköintimahdollisuuksiin liittyviä ongelmia. Keskustan sisällä oli pitkään kilpailtu siitä, kumpi puoli keskustasta, Tasala vai Torikeskus palvelee paremmin asiakkaita. Myös kaupungin tiedottamiseen kaavoitussuunnitelmista oltiin tyytymättömiä ja kaupungin asiantuntemusta epäiltiin sen tehdessä yrittäjien toimintaedellytyksiin liittyviä päätöksiä. Erityisesti kiistaa aiheutti Keskon suunnitelma siirtää muun muassa kustannussyistä ja paikoitustilojen lisäämiseksi päivittäistavarakauppa K-center keskustasta noin puolen kilometrin päähän Keon alueelle⁸⁸. (Raisiolle riittää yksi... 1993, RS 7.10.1993; Muut liikekumppanit haussa... 1995, RS 28.7.1995; Yrittäjät mittasivat mielipiteistä... 1995, RS 25.8.1995.)

Julkisuudessa näkemyksiään toivat esiin erityisesti Raision seurakunnan talousjohtaja Rauno Raula ja Raision kaupungin johtaja Rauno Saari. Raision seurakunta oli yksi Raision keskustan merkittävimmistä kiinteistöomistajista. Seurakunnan talousjohtajan mielestä niin Raision kuin Länsikeskuksenkin rakentumista olivat ohjailleet enemmän pankit ja rakennusliikkeet kuin asukkaat tai heidän asiointitarpeensa. Hänen arvionsa mukaan Keskon yksikön siirtyminen Keon alueelle hajottaisi Raision palvelukeskusta enemmän kuin täydentäisi sitä. (Haapakoski 1995a, RS 16.6.1995). Raision Anttilan tavaratalojohtaja Mika Suurkallio toi esiin samantyyppisen näkemyksen: *”Itse olen vakuuttunut siitä, että Raision kokoinen kauppakeskus ei voi laajentua usean korttelin matkalle ilman, että kaupankäynti ja alueen markkinointi pirstaloituu. Kiristyväsissä kilpailussa pitäisi pyrkiä tiivistämään eikä hajauttamaan palveluvarustusta.”* Myöhemmin myös Raision kaksitasoisen keskustan ideoinut Raimo Narjus toi esiin näkemyksensä, jonka mukaan keskustarakenteen hajoaminen on

⁸⁸ Kesko oli hankkinut haltuunsa vuonna 1965 tontin Keon alueelta Rauman tien varrelta noin puolen kilometrin etäisyydeltä Raision keskustasta (Turkki 1996, TS 13.1.1996). Raision kaupunki oli tehnyt kaavoitussopimuksen Keskon kanssa vuonna 1979 kyseisestä liiketontista (Ensi vuosikymmenellä keskustakohteena... 1988, RS 19.2.1988). Tämän sopimuksen mukaan Keskon piti aloittaa rakennustyöt vuoden 1988 aikana. Näin ei käynyt ja sopimus korvattiin uudella sopimuksella joulukuussa 1989, jossa sovittiin asemakaavan muuttamisesta Keon alueella, siellä tarvittavista aluejärjestelyistä ja liikerakennuksen rakentamisesta alueen koillisosaan vuoden 1994 loppuun mennessä (Keskon tavaratalo Keon... 1989, RS 12.12.1989).

haitallista liiketoiminnalle. Esimerkkinä ”epäterveestä kasvaimesta” hän mainitsi Keon alueen marketin. (Vehmanen 1997a, TS 8.1.1997).

Raision kaupunginjohtaja Saari⁸⁹ sen sijaan puolusti julkisuudessa Keskon hanketta (Haapakoski 1995b, RS 5.9.1995). Rannikkoseutu-lehti kirjoitti: ”Saaren mielestä kilpailussa nykyisistä ja uusista yrityksistä ei ole mitään tavatonta. Se on osa yritystoimintaa ja siihen liittyy aina riskejä. Kaupunki ei kuitenkaan voi ryhtyä minkään toiminnan takuumieheksi. Kaupungin tehtävänä on luoda vain yleiset puitteet yritystoiminnan sijoittumiselle ja kehittymiselle.” Paikallisen kaupan valiokunnan kanssa käymiensä neuvottelujen pohjalta Saari kiteytti: ”Yrittäjät ovat saaneet liiketilojen rakentamista koskevissa asioissa ns. akuutin herätyksen nyt kun jotain on alkanut tapahtua. Nämä ovat kuitenkin asioita, joista on sovittu, päätetty ja tiedotettukin paljon aikaisemmin.” (Kaupunginjohtaja Rauno Saari... 1995, RS 7.9.1995.) Edellä mainitun kommentin voi tulkita olevan vastaus yrittäjien kritiikkiin kaupungin huonosta tiedottamisesta kaavoitusasioissa.

Raision seurakunta ja keskustan toinen huomattava kiinteistöomistaja Arsenal Oy tekivät Keskolle tarjouksen luopua Keon-alueen hankkeesta ja pysyä keskustassa. Arsenal Oy olisi rakennuttanut Tasalan torille runsaan 4 000 neliömetrin tilat Keskon supermarketia varten. (Haapakoski 1995b, RS 5.9.1995.) Kesko kuitenkin päätyi uuden myymälän rakentamiseen Keon alueelle ja rakennusluvan hanke sai tammikuussa 1996 (Urakkatarjouskierros alkaa – Kesko... 1996, RS 12.1.1996). Noin 4 000 neliömetrin kokoinen K-center avattiin syyskuussa 1996. Monet keskustan pienyritykset olivat pohtineet siirtymistä uuden supermarketin yhteyteen, mutta sen vetovoiman riittävyys epäilytti samalla kun Tasalaan jääminen huolestutti. Joka tapauksessa uuden K-Centerin yhteydessä aloitti toimintansa kemikaliokauppa, K-kenkä, Salosen leipomon paistopiste ja Kesoil. (Kapinamieli elää Raisiossa 1995, RS 4.8.1995; Uusi K-center kiinnosti... 1996, RS 24.9.1996). K-Centerin vanhat tilat Raision keskustassa jäivät käytännössä tyhjiilleen yli vuodeksi, kunnes Suomen Spar teki niistä Arsenal Oy:n kanssa kahdeksan vuoden vuokrasopimuksen (Kahdeksan vuoden sopimus... 1997, RS 17.6.1997). Tiloissa avattiin kokonaispinta-alaltaan noin 2 300 neliömetrin kokoinen päivittäistavarakauppa Superspar marraskuussa 1997 (Uusi ruokakauppa aloitti... 1997, RS 21.11.1997).

TOK:n hypermarket Raision keskustaan ja mahdollinen Harlekiini-hankkeesta luopuminen

Raision kaupungin ja TOK:n välisen kaavoitus sopimuksen mukaan Haunisten rakentamistyöt oli tarkoitus aloittaa 1–3 vuoden kuluttua asemakaavan vahvistamisesta, joka oli tapahtunut vuonna 1992. Kaupunginhallitus voi kuitenkin

⁸⁹ Rauno Saari siirtyi marraskuussa 1995 valtiosihteeriksi ja kaupunginjohtajan viransijaisena aloitti Kari Karjalainen, joka oli toiminut Raision kaupungin teknisen yksikön johtajana.

esimerkiksi suhdanteista johtuvan huonon markkinatilanteen takia myöntää rakentamisen aloittamiselle jatkoaikaa vuoden kerrallaan, enintään kuitenkin viisi vuotta. Tammikuun lopulla 1996 Raision kaupunginhallitus päätti puoltaa Turun Osuuskaupan anomaa yhden vuoden jatkoaikaa. TOK:n toimitusjohtajan mukaan rakentamista oli viivästyttänyt sopivien yhteistyökumppanien löytyminen kauppakeskukseen eikä keskuksesta haluttu tehdä pelkkää ”hehtaarihallia”, jossa olisi vain yksi kauppa. Kaupunki ei ollut perinyt TOK:lta toistaiseksi kaikkia kunnallistekniikan maksuja. Raision vs. kaupunginjohtajan Kari Karjalaisen mukaan maksuja ei yleensä vaadittu ensimmäisessä lykkäyskierroksessa ja niiden perimistä harkitaan tapauskohtaisesti (Raisio puolsi TOK:n... 1996, RS 26.1.1996).

Tammikuun lopulla 1996 kerrottiin myös, että Raision kaupunki, Raision seurakunta ja Arsenal Oy ovat päättäneet yhteistyössä ulkopuolisen konsultin kanssa etsiä keinoja Raision keskustan kehittämiseksi. Keskustan uhkana pidettiin muun muassa TOK:n Harlekiini-hanketta. Konsultiksi valittiin Entrecon Oy:n toimitusjohtaja Kyösti Pätynen ja konsultin palkkaamiseksi haettiin ympäristöministeriöltä 100 000 markan (~16 800 €) avustusta. (Laiho 1996, RS 26.1.1996.)

Työn tuloksena julkaistiin kesäkuussa 1996 Raision kaupallisten palveluiden kehittämissuunnitelma (ks. Pätynen 1996). Kehittämistyön lähtökohtana suunnitelmassa oli Raision keskustan liikenteen uudelleen järjestely. Liikekeskuksen ympärille rakennettaisiin sisäkehä, jolloin liikekeskus olisi helposti tavoitettavissa joka suunnalta. Itse liikekeskukseen rakennettaisiin huomattavasti lisää liiketilaa, jolloin sinne voisi sijoittua muun muassa hypermarket. TOK:n toimitusjohtaja vahvisti kehittämissuunnitelman julkaisupäivänä, että S-marketit ollaan valmiita laajentamaan heti, kun heille alustavasti esitetyt suunnitelmat ovat toteuttamiskelpoisia. Hänen mukaansa uusi Prisma-luokan tavaratalo Raisioon ei kuitenkaan merkitse välttämättä Kuloisten suunnitelmien hautaamista, merkittävää lykkääntymistä kylläkin. S-ryhmä oli luopunut aiemmin erikoistavarakaupasta Raisiossa, mutta laajennuksen toteutuessa erikoistavarat otettaisiin takaisin valikoimiin. Toimitusjohtajan mukaan keskustan myymälään tarvittaisiin tilaa saman verran lisää kuin mitä siellä tuolloin oli eli noin 3 000 neliometriä. (Keon liiketaloa ei... 1996, RS 11.6.1996.) Raision vs. kaupunginjohtaja uskoi vahvasti kehittämissuunnitelmaan ja vakuutti sen ylittäneen hänen kaikki odotuksensa. Hän kiitteli hedelmälliseksi uutta työtappaa, missä eri osapuolet ovat käyttäjiä myöten alusta asti mukana suunnittelussa, jatkotoimenpiteissä ja aikanaan myös toteutuksessa. Raision seurakunnan talousjohtajan mukaan pilkkakuvat risteyskaupungista käännettäisiin suunnitelmassa Raision eduksi. Konsultin mukaan tavoitteena oli, että Raisiosta tulisi toiseksi merkittävin kauppapaikka heti Turun jälkeen. (Raision kehittämissuunnitelma sai... 1996, RS 11.6.1996.)

Muutama kuukausi kehittämisohjelman julkaisemisen jälkeen TOK-yhtymä kertoi olevansa luopumassa Ohikulkutien varteen suunnitellusta Harlekiini-liikekeskuksen rakentamisesta ja, että se laajentanee sen sijaan Raision keskustassa sijaitsevan S-marketin hypermarketiksi. TOK:n toimitusjohtaja totesi: *”Olemme aktiivisesti mukana tukemassa Raision keskustan kehittämissuunnitelmaa ja näytämme sille hyvin vihreää valoa”*. TOK:n kannalta ratkaisevaa oli rahoituksen, vuokratason ja liikenteen järjestelyiden ratkaiseminen. Raision vs. kaupunginjohtajan mukaan Raision tahtotila oli se, ettei ainakaan ruokaa myytäisi Haunisisa. Sen sijaan sinne voitaisiin sijoittaa raskaampaa liiketoimintaa, kuten huonekaluliikkeitä ja autokauppoja. (Vehmanen 1996a, TS 10.8.1996.)

Raision keskustan kehittämiseksi järjestettiin myös suunnittelukilpailu, johon oli kutsuttu viisi arkkitehtitoimistoa. Helsinkiläisen Arkkitehdit Tommila Oy:n suunnitelma Axis valittiin jatkosuunnittelun pohjaksi. Suunnitelmaan sisältyi uuden suurmyymälän sijoittaminen keskustaan. (Suunnittelukilpailun voittanut Axis... 1996, RS 22.10.1996.) Rannikkoseudun pääkirjoituksessa kirjoitettiin: *”Kaupunginjohtaja Kari Karjalainen kertoi suunnitelmien tähtävään kauppakeskuksen vahvistumiseen, yrittäjien toimintaedellytysten turvaamiseen ja toisaalta Haunisten kaltaisten hypermarketsuunnitelmien hautaamiseen vähemmän kohtalokkain seurauksin”* (Haapakoski 1996, RS 22.10.1996).

Vuoden 1996 lopussa Raision kaupunki, Turun Osuuskauppa, YIT-yhtymä ja Raision seurakunta tekivät aiesopimusluonnoksen Raision ydinkeskustan lisärakentamisesta, joka aloitettaisiin syksyllä 1997 (Vehmanen 1996b, TS 31.12.1996). Tammikuussa 1997 TOK ja Raision kaupunki neuvottelivat Harlekiini-hankkeen lykkäämisestä, sillä osuuskauppa ei halunnut aloittaa hankkeen toteutusta, koska se oli mukana suunnittelemassa suuryksikköä Raision keskustaan. Se ei kuitenkaan halunnut luopua Harlekiini-hankkeesta, sillä mikäli keskustan kehittäminen ei käynnistyisi aikataulussa syksyllä 1997, yhtiö suuntaisi katseensa takaisin Haunisiin. Kaupunki puolestaan toivoi, ettei Haunisten hankkeesta muodostuisi esteitä Raision keskustan kehittämiselle. Turun seudulla oli myös käynnissä kaupan palveluverkkoselvitys, jonka toivottiin yleisesti tuovan selvyyttä kaupan suuryksiköiden sijoittumiseen alueella. (Raisio esittää jatkoaikaa... 1997, RS 14.1.1997; Vehmanen 1997c, TS 21.1.1997). Tammikuun 1997 lopussa Raision kaupunginvaltuusto myönsi Kuloisten kauppakeskuksen rakentamisen aloittamiselle jatkoajan vuoden 1998 loppuun (Jatkoaikaa Kuloisten kauppakeskukselle... 1997, RS 24.1.1997).

6.6 Seudullisen yhteistyön muotoja (vv. 1994–1997)

Vähittäiskaupan suuret hankkeet, jotka aiheuttivat ristiriitoja kuntien välillä, herättivät Turun seudun kuntien korkeat virkamiehet ja poliitikot ottamaan kantaa kehitykseen⁹⁰. Aihetta koskevia tutkimuksia ja selvityksiä tehtiin tutkimuslaitoksissa (ks. esim. Koski et al. 1995) ja viranomaistyönä muun muassa maakuntaliitossa.

Elokuussa 1995 Turun ja naapurikuntien kunnanjohtajat saivat käsiteltäväkseen Kaarinan kaupunginjohtajan Martti Ilmosen ehdotuksen, jonka mukaan Turun seudulla pitäisi lopettaa liikekeskusten kaavoittaminen kaupunkien reuna-alueille. Ilmonen myös esitti, että jo vireillä olevista kauppakeskushankkeista⁹¹ tulisi luopua. (Vehmanen 1995a, TS 15.8.1995). Kunnanjohtajat sopivat Kaarinan kaupunginjohtajan ehdotuksen jälkeen 15.8.1995, että Varsinais-Suomen liiton asettama yleiskaavatyöryhmä ryhtyi selvittämään kauppakeskusten rakentamisen mielekkyyttä kaupunkien reuna-alueille ja työn odotettiin valmistuvan vuoden 1996 loppuun mennessä. Raision kaupunginjohtaja Rauno Saari sanoi radiohaastattelussa 15.8.1995, ettei pidä mielekkäänä jo valmiiksi kaavoitettujen kauppakeskusalueiden jäihinpanemista, koska sellainen voisi tuottaa korvausvelvoitteita. Raisiollahan oli valmis kaava kauppakeskusta varten Haunisissa. Turun apulaiskaupunginjohtaja Juhani Määttä varoitteli Haunisista: *”Jos Haunisiin kauppakeskus nousee, siihen pitäisi sitten taas vastata ja vaarana on, että kierre laukeaisi uudelleen”*. Hän kuitenkin arveli, ettei Hauninen pysty kilpailemaan potentiaalisempien vaihtoehtojen kanssa. (Vehmanen 1995b, TS 16.8.1995). Myös Varsinais-Suomen liittoa edustava maakuntahallitus ilmaisi market-kantansa kaupunkien kehittämistyöryhmän raportista antamassaan lausunnossa. Sen mukaan kaupunkien ulkopuolelle rakennettavat automarketit ovat palvelurakennetta hajottavia ja taloudellisilta nettokustannuksiltaan negatiivisia. Maakuntahallituksen mieles-

⁹⁰ Esimerkiksi Skanssiin Turun ja Kaarinan rajalle oli suunnitteilla Itäportti-niminen kaupan keskittymä, joka toi esiin kuntien etujen yhteensovittamisen vaikeuden. Turun suunnitelmat Skanssinmäelle ja Kaarinan Piispanristin alueen suunnitelmat kilpailivat keskenään ja Kaarinan kaupunginjohtaja Martti Ilmonen totesi Turun Sanomissa: *”Piispanristin kohdalla olemme antaneet periksi markkinatilanteelle. Suunnittelun liikekeskuksen sijaan olemme kaavoittamassa sinne asuntoja.”* (Heino 1994, TS 17.4.1994) Samaa aluetta ja aihetta koskien Turun kaupungin kaavoitusarkkitehti Risto Tilus kertoi Turun Sanomissa, että Itäportti (Skanssin alue) moottoritien varrella on vastapaino kaupungin toiselle laidalle olevalle Länsikeskukselle. Tilus myös totesi: *”Samalla Itäportti oikaisee naapurien eli Kaarinan ja Raision aikoinaan suunnittelemaa kaupunkiseudun rakennetta vääristäviä hankkeita.”* (Pohjola 1994 TS 23.10.1994)

⁹¹ Vireillä olevia kauppakeskushankkeita olivat Turun Kupittaaan alue, Skanssin Itäportti, Kaarinan Piispanristi, Piikkiön Kirismäki ja Paimion Tammisilta. Liedon Avantin ja Raision Etelä-Haunisten (Harlekiini-hanke) kaavat oli jo vahvistettu. Kirismäki ja Tammisilta sijaitsivat taas sen verran kaukana, ettei niillä katsottu olevan suurta merkitystä kaupunkikeskustoihin. (Vehmanen 1995a, TS 15.8.1995.)

tä automarkettien rakentamiseen tulisi puuttua sekä tiedotuksen kautta että säädösteitse. (Varsinais-Suomen liitto tuomitsee... 1996, TS 27.8.1996.)

Kesällä 1996 aloitettiin Varsinais-Suomen liiton johdolla Turun, Naantalın, Raision, Ruskon, Kaarinan, Piikkiön, Liedon ja Paimion aluetta koskevan kaupan palveluverkkoselvityksen laadinta (Korja-Kaskimäki 1996, TS 29.11.1996). Kyseisten kuntien ja maakuntaliiton lisäksi hankkeessa olivat mukana Lounais-Suomen ympäristökeskus, Turun kauppakamari, Varsinais-Suomen yrittäjät, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys, kaupan edustajia ja maaliskuusta 1997 alkaen myös ympäristöministeriön edustaja (Marketselvityksen huomioitava myös... 1997, TS 6.3.1997). Kaupallisena konsulttina työssä toimi Entrecon Oy, joka toimi konsulttina myös Raision keskustan kehittämishankkeessa. Palveluverkkoselvitys tulisi olemaan pohjana kaupunkiseudun taajamaseutukaavan tarkistuksessa ja lisäksi se palvelisi yleiskaava-yhteistyössä ja yksittäisiä yleiskaavoja valmisteltaessa (Turun kaupunkiseudun kaupan palveluverkkoselvitys 1997). Tammikuussa 1997 Turun Sanomat kertoi, että työn pohjaksi oli valittu malli, joka rajoittaisi automarkettien rakentamista ja säilyttäisi lähiökaupat. Kokonaan automarkettien rakentamista ei taajamien ulkopuolella ollut tarkoitus pysäyttää. Suunnitelmissa säilyivät Turun Itäportti ja Raision Haunisiin kaavailtu Harlekiini, jonne tosin ei enää toivottu päivittäistavarakauppaa. Itäporttiin aiottiin siirtää Kupittaa Citymarket ja Itäharjulle rakenteilla ollut Prisma. Kunnanjohtajat olivat pohtineet, tulisiko kunnille antaa mahdollisuus estää veto-oikeudella naapurikuntien alueelle suunnitellut market-hankkeet. Kaarinan kaupunginjohtajan mielestä suurmyymälöiden rakentaminen kaupunkien ulkolaidoille olisi voitu kieltää jopa lain voimalla. Naantalın ja Raision kaupunginjohtajat ja Liedon kunnanjohtaja pitivät vapaaehtoisen ja laajan yhteistyön pohjalta syntyvää sopimusta parempana keinona kuin veto-oikeutta. (Vehmanen 1997b, TS 22.1.1997.)

Kaupan palveluverkkoselvitys valmistui helmikuussa 1998 ja siinä esitettiin kaikki merkittävät Turun kaupunkiseudun kaupan kehittämiskohteet ja niiden ohjeellinen sijainti. Erityisesti mainittiin, että Turun länsiosan suurmyymälähankkeiden sijoittelussa tulee varmistaa toimintaedellytykset sille, että Raision kaupunkikeskus säilyy elävänä keskuksena. Lisäksi Turun Pitkämäen kaakeli-tehtaan alue nähtiin vaihtoehtoisena toteutuksena Haunisten suuryksikölle. (Turun kaupunkiseudun kaupan palveluverkkoselvitys 1997.)

6.7 Turun Pitkämäki, Raision keskusta vai Hauninen? – TOK:n suuryksikkö etsii paikkaansa (vv. 1997–1998)

TOK tavoittelee Pitkämäestä paikkaa hypermarketille – rahoitus- ja rakennusongelmia Raision keskustan kehittämisessä

Kaupan palveluverkkoselvitystä varten Varsinais-Suomen liitossa oli kerätty kauppapaikkaideoista lista, jossa esitettiin yhtenä mahdollisuutena TOK:n suurmyymälän rakentaminen Turun Pitkämäkeen kaakelitehtaan tuntumaan, supermarket Manhattanin viereen. Vaihtoehtona Pitkämäelle pidettiin Raision Haunista (Vehmanen 1997d, TS 27.2.1997). Maaliskuun 1997 lopulla Turun Sanomat kertoi, että TOK-yhtymän ensisijainen tavoite oli avata Prisma Partekin alueelle Turun Pitkämäkeen ja että hankkeesta oli jo löyhä esisopimus Merita kiinteistöjen ja Partekin kanssa. Hankkeen toteuttaminen kuitenkin edellytti kaavoitusta. Lehti kirjoitti: *”Autio arvelee Prisman rakentamisen Partekin alueelle etenevän, koska yhtymällä on Haunisten alue. Toisin sanoen TOK omistaa valmiiksi kaavoitettua maata 16 hehtaaria Raision Haunisissa, jonne yhtymä vielä jokin aika sitten suunnitteli hypermarkettiaan.”* Autio sanoi artikkelissa: *”Jätti-Prisman rakentaminen romuttaa kuitenkin vireillä olevaa Raision keskustan kehittämistä, joten kaikkien kannalta on järkevämpää, että Prisma tulee Partekin alueelle”*. Mikäli Prisman avaaminen Partekin alueella ei kuitenkaan edistyisi, TOK hakisi Haunisiin rakennuslupaa. (Turkki 1997, TS 26.3.1997.) TOK siis toimitusjohtajan mukaan piti Partekin aluetta Pitkämäessä Haunista parempana toimintapaikkana ja katsoi Haunisten olevan uhkana Raision keskustan kehittämiselle. Vuonna 1989 julkaistussa artikkelissa toimitusjohtaja ei sen sijaan nähnyt Haunista uhkana Raision keskustalle (S-ryhmä rakentaa suuren... 1989, TS 19.10.1989).

Keväällä 1997 samaan aikaan, kun keskustelua käytiin Pitkämäestä, myös Raision keskustan kehittäminen herätti huomiota. TOK:n käyttöön suunnitellun myymälälaajennuksen maanalaisen pysäköintitilan kustannusjako oli ratkaisematta. Tilannetta hankaloitti, että Raision keskusta on osittain paksun savikerroksen päällä ja siksi vesitiiviin rakenteen, kuten paikoitustilan, ankkuroiminen on ongelmallista. (Haapakoski 1997, RS 10.5.1997). Vs. kaupunginjohtaja kuvasi Raision kaupungin roolia hankkeessa seuraavasti: *”Kaupungin kannalta tilanne on muuttunut matkan aikana sikäli, että kaupungille tarjottu maksuosuus on ollut koko ajan selkeästi suurempi kuin mitä alkujaan pidettiin ehdotomana ylärajana. Ja sen jälkeen kaupungin oma taloudellinen liikkumavara on selvästi kaventunut.”* Hän piti hanketta suuren luokan poliittisena kysymyksenä niin kustannusten, liikennejärjestelyjen kuin monien muidenkin yksityiskohtien kannalta ja katsoi hankkeen edellyttävän laajaa keskustelua kaupunkilaisten ja päättäjien keskuudessa. (Rahapula ahdistaa Raisiota... 1997, RS 15.8.1997.)

Raision liikekeskussuunnitelmaa koskeva kustannusjako hyväksyttiin yksimielisesti suunnittelutyöryhmässä syyskuussa 1997, mutta varsinaiset päätökset piti kunkin osapuolen tehdä tahoillaan tämän jälkeen. Kaupungin osuus 100 miljoonan (~17 milj. €) hankkeesta olisi ollut noin 26 miljoonaa markkaa (~4,4 milj. €), Tasalan Huolto Oy:n ja Arsenal Oy:n osuudeksi oli laskettu noin 58 miljoonaa markkaa (~9,8 milj. €). Osuuspankkien eläkekassan, YIT:n ja TOK-yhtymän olisi tullut sopia jäljelle jäävästä noin 16 miljoonasta markasta (~2,7 milj. €). Vs. kaupunginjohtaja arvioi, että koska sopijapuolia⁹² oli tavattoman paljon, niin työt voisivat käynnistyä aikaisintaan maaliskuussa 1998. (Suunnittelutyöryhmä yksimielinen – Raision... 1997, RS 9.9.1997). Loppuvuoden 1997 aikana Raision keskustan kehittämishanketta ei käsitelty juurikaan läpikäydyissä lehdissä, tosin vs. kaupunginjohtaja muistutti Kauppakeskus Kuningas⁹³ avajaisissa marraskuussa Haunisten keskeneräisestä tilanteesta: *"Etelä-Haunisten osalta tilanne on vielä selkiytymätön. Turun Osuuskauppa on suunnitellut sinne isoa markettia. Ei ole mikään salaisuus, ettei kaupunki soisi sinne rakentuvan keskuksen olevan uhkana Raision keskustan kehittämiseksi."* (Kauppakeskus Kuningas avattu... 1997, RS 14.11.1997.)

Kaupunki, sijoittajat ja TOK allekirjoittavat aiesopimuksen Raision keskustan kehittämiseksi

Vuoden 1998 alussa ilmeni monia keskenään ristiriitaisia toiveita kuntien ja kaupan tahojen välillä. Siitä huolimatta helmikuun lopulla lehdissä kerrottiin Raision keskustan kehittämissuunnitelman olevan varmistumassa. Vs. kaupunginjohtaja totesi Raision joutuneen *"ikäväällä tavalla kytketyksi"* Turun kuvioihin, mutta hänen tietojensa mukaan TOK on kuitenkin löytämässä Turussa ratkaisun, joka osaltaan takaa Raision keskustan hankkeen käynnistymisen (Leppänen 1998, RS 23.2.1998; Vehmanen 1998b, TS 24.2.1998.)

Toukokuussa 1998 allekirjoitettiin vähintään 200 miljoonan (~34 milj. €) markan arvoinen Raision keskustan kehittämishankkeen aiesopimus. Hankkeen arvo oli noussut talven aikana huomattavasti, sillä syksyllä 1997 oli puhuttu vielä yleisesti noin 100 miljoonan markan (~17 milj. €) hankkeesta. Aiesopimuksen allekirjoittivat Turun Osuuskauppa, Osuuspankkien eläkekassa, YIT-yhtymä, Omaisuudenhoitoyhtiö Arsenal ja Raision seurakunta. Raision kaupunginvaltuusto vahvisti kaupunginhallituksen päätöksen sijoittaa 17 miljoonaa markkaa (2,9 milj. €) hankkeeseen. Valtuusto myös kiitti vs. kaupunginjohtajaa aktiivisesta osallistumisesta hankkeen valmisteluun (Vehmanen 1998d, TS 19.5.1998). Suunnitelman mukaan alueelle tulisi muun

⁹² Sopijapuolia olivat Arsenal Oy:n, Raision seurakunnan ja kaupungin lisäksi myös YIT, TOK-yhtymä, Osuuspankkien eläkekassa (eläkesäätiö) ja muut rahoittajat sekä kaikki maanomistajat, joita suunnitelmat koskevat.

⁹³ Kauppakeskus Kuningas on sisustamiseen erikoistunut myymäläkeskittymä Raisiossa Ohikulkutien varrella lähellä Kuningasrasteystä. (Kauppakeskus Kuningas avattu... 1997, RS 14.11.1997.)

muassa TOK:n Prisman mittava laajennus, huomattava osa ylikulkusilloista purettaisiin, Naantaliin johtava valtavyöly siirrettäisiin ja Torikeskuksen alle rakennettaisiin 300 autopaikan parkkivuola. (Vehmanen 1998c, TS 12.5.1998.) Raisen kaupunki järjesti myös kuntalaisille esittely- ja keskustelutilaisuuden keskustan kehittämisestä kesäkuun alussa 1998, mutta tilaisuus kiinnosti vain kahdeksaa kuntalaista ja keskustelu jäi vähäiseksi. (Eikö Raisen keskustan... 1998, RS 5.6.1998.)

Turun apulaiskaupunginjohtaja vastustaa Pitkämäen hypermarket-hanketta

TOK:n suunnitelma Itäharjun Prisman kokoisen suurmyymälän sijoittamisesta Turun Pitkämäkeen kaakelitehtaan tuntumaan ei edennyt, sillä Turun apulaiskaupunginjohtaja Määttä vastusti hanketta. Hän katsoi, että hanke ei sovi kaupunkirakenteeseen ja tästä syystä hän ei ollut kokonaan hyväksynyt Varsinais-Suomen liiton johdolla tehtyä kaupan palveluverkkoselvitystään. Hän kertoi Turun kaupungin neuvotelleen TOK:n kanssa toisesta paikasta, jota hän ei kuitenkaan paljastanut. TOK:n toimitusjohtajan mukaan Turku oli esittänyt vain ”epämääräisiä heittoja”. Toimitusjohtaja kertoi yhtymän haluavan avata uuden Prisman Pitkämäessä 20.10.2001, jolloin TOK täyttää 100 vuotta. Artikkelissa muistutettiin TOK:n market-paikasta Haunisissa, mutta todettiin Raisen kaupungin vastustavan marketin rakentamista sinne, sillä sen katsottiin hajottavan kaupungin yhdyskuntarakennetta (Vehmanen 1998a, TS 31.1.1998). Kaupunki, joka oli keskeisesti ollut edesauttamassa kauppa-keskuksen mahdollistavan asemakaavan valmistumisessa vuosia aiemmin toivoi nyt, ettei ainakaan päivittäistavaraa myyvää markettia rakennettaisi Haunisiin. Rannikkoseutulehden pääkirjoituksessa (Haapakoski 1998a, RS 13.2.1998) kerrottiin, että raisiolaisten luottamusmiesten pöytäpuheissa oli vilautettu jopa Haunisten alueen asettamista toimenpidekieltoon ympäristövaikutusten arvioinnin varjolla. Virallisesti sellaisia suunnitelmia ei kuitenkaan tiedetty olevan.

Kesällä 1998 TOK:n toimitusjohtaja kertoi viiden Prisman suunnitelmasta Turun alueella. Olemassa olevien Piispanristin, Itäharjun ja Tampereentien lisäksi yksiköt haluttaisiin Raisen keskustaan ja Turun Pitkämäkeen. Mikäli Pitkämäki ei toteutuisi, niin TOK suuntaisi katseensa Haunisiin. (Antila 1998, TS Talous-liite 16.6.1998). TOK:n suunnitelmia varjostivat Turun apulaiskaupunginjohtajan vastustus Kaakelitehtaantontin Prisma-hanketta kohtaan ja Osuuspankkien eläkekassan päätökset, joiden arvioitiin hidastavan Raisen keskustahanketta.

Apulaiskaupunginjohtajan mielestä Kaakelitehtaan tontille kaavailtuun jättimarkettiin tulisi ottaa kantaa Turun yleiskaavoituksen yhteydessä vuoden 1999 lopulla. Turun kaupunginhallitus kuitenkin päätti heinäkuussa 1998, että Turku voi päättää marketista jo kaakelitehtaan alueen asemakaavoittamisen

yhteydessä vuoden 1998 lopussa⁹⁴ (Vehmanen 1998e, TS 7.7.1998). Alueen pääosa oli Auratum Kiinteistöt Oy:n omistuksessa ja yhtiön johtaja Matti Äijälän mukaan Pukkila Oy:n kaakelitehtaan jatkaminen alueella ei sulkenut pois muita kehitysvaihtoehtoja⁹⁵.

Äijälän mukaan TOK:n hypermarket mahtuisi Naantalintien kulmassa olevalle alueelle, jossa omistajana oli Merita kiinteistöt. Hän kuitenkin totesi, että Auratum kiinteistöt Oy eivät olleet varsinaisesti ajamassa alueelle hypermarkettia, mutta eivät olleet myöskään sitä vastaan. Turun apulaiskaupunginjohtajan mielestä TOK:n hanke kävisi Pukkilan jatkamisen myötä entistä ongelmallisemmaksi. Hän sanoi Turun Sanomien artikkelissa: *”Me emme anna Auratumille mitään sellaisia lupauksia, joiden pohjalta he voivat häätää tehdasta pois. Pikemminkin päinvastoin.”* Hän myös arveli TOK:n hankkeen *”menevän puihin”* ja totesi: *”Eikä se olisi onnistunut muutenkaan. Kaavamuutos olisi kaatunut viimeistään ministeriössä.”* Jälleen TOK:n toimitusjohtaja muistutti, että mikäli Pitkämäen hanke ei onnistu, TOK voi toteuttaa markettinsa Raision Haunisiin, mikä myös merkitsisi Raision keskustassa olevan S-marketin laajennushankkeen romuttamista. (Vehmanen 1998f, TS 15.10.1998.)

Keväällä 1999 Auratum kiinteistöt Oy ja Pukkila Oy tekivät uuden pitkäaikaisen vuokrasopimuksen. Auratumin omistava Rauno Puolimatka kertoi, että vuokrasopimuksen ja tehtaan toiminnan varmistuminen oli edellytyksenä tontin jatkokehittämiselle. Auratumin toimitusjohtajan Juhani Pirttison mukaan kaakelitehtaan toimintoja voitiin alueella keskittää, joten tilaa järjestäisi mittavallekin uudisrakentamiselle. (Saksa 1999, TS 16.4.1999.) Kiinteistön omistajalla ei siis ollut ilmeisesti mitään TOK:n suuryksikköhanketta vastaan ja tehdyillä järjestelyillä pyrittiin tekemään tilaa uudisrakentamiselle.

6.8 Raision keskustan hypermarket jää toteutumatta (vv. 1998–1999)

Merkittävän rahoittajan vetäytyminen

Raision keskustan hypermarkethankkeen keskeiseksi rahoittajaksi kaavailtu Osuuspankkien eläkekassa olisi halunnut vetäytyä hankkeesta, sillä se ilmoitti elokuussa 1998 etsivänsä rahoittajaa sekä uudelle suunnitteilla olevalle osalle että nykyisin omistamilleen noin 40 miljoonan markan arvoisille tiloille

⁹⁴ Aihetta käsitelleessä artikkelissa kerrottiin myös Turun Osuuskaupalla olevan jokseenkin vahva ote Turkuun. Tätä perusteltiin sillä, että TOK:n hallintoneuvostossa istuivat tuolloin mm. Sdp:n kunnallisjärjestön puheenjohtaja Jorma Hellsten ja Turun kaupunginvaltuuston varapuheenjohtaja Simo Klimscheffskij (kok.). Virkamiehistä hallintoneuvostoon kuuluivat Turun talousjohtaja Jouko Lehmusto ja kaupunginsihteeri Eva-Lisa Makkonen. TOK:n hallituksessa istui Turun hallintojohtaja Heikki Hyssälä. Artikkelissa mainittiin myös, että Kokoomuksella, Vasemmistoliitolla ja SDP:llä ei ollut market-asiaan virallista kantaa. (Vehmanen 1998e, TS 7.7.1998.)

⁹⁵ Lokakuussa 1998 Pukkila Oy ja alueen pääosan omistanut Auratum Kiinteistöt Oy neuvottelivat vuokrasopimuksen jatkamisesta (Vehmanen 1998f, TS 15.10.1998).

Raision keskustassa. TOK uskoi eläkekassan kuitenkin järjestelävien asiat siten, että keskustan hypermarkethanke tavalla tai toisella voisi käynnistyä. TOK:n toimitusjohtaja arvioi tilannetta: *”Jos Pitkämäki eikä Raision keskusta toteudu, ei yhtymälle jätetä paljon vaihtoehtoja. Tosin Haunisten alueesta voi tulla rahanarvoinen myös myyntimielessä, jos muut alueet pystyvät täyttämään pitkän ajan tavoitteet”* (Haapakoski 1998b, RS 25.8.1998). Edelleen lokakuussa 1998 Osuuspankkien eläkekassalta odotettiin ratkaisuja (Vehmanen 1998g, TS 17.10.1998.)

Marraskuussa (12.11.) 1998 Turun Sanomat otsikoi: *”TOK alkaa suunnitella mittavaa liikekeskustaan Haunisiin – Rahoituspulma uhkaa kaataa Raision keskusta-uudistuksen”*. Osuuspankkien eläkekassan hallituksen asettamia tuotto-odotuksia pidettiin hankkeen muiden osapuolten näkökulmasta katsottuna epärealistisen suurina. Koska TOK katsoi, ettei se pysty vaatimuksia täyttämään ja koska Turku apulaiskaupunginjohtajan kannan mukaan suhtautui edelleen kielteisesti Pitkämäkeen marketin paikkana, niin Haunisten toteuttaminen näytti todennäköisimmältä vaihtoehdolta. TOK:lla oli myös Raision kaupungin asettama rakennusvelvoite Haunisten alueella⁹⁶. Haunisten maankäyttösopimukseen mukaan S-marketin tuli kuitenkin jatkaa toimintaansa Raision keskustassa viisi vuotta sen jälkeen, kun kauppakeskus on avattu. Toimitusjohtaja kuitenkin arvioi: *”Tuskin me sen viiden vuoden jälkeen niin suurta markettia keskustassa pidämme.”* (Vehmanen 1998h, TS 12.11.1998.) Vuonna 2005 S-market toimi edelleen Raision keskustassa ja oli yksi keskustan menestyneimmistä päivittäistavarakaupoista.

Raision kaupunginjohto oli pettynyt tilanteeseen. Vs. kaupunginjohtaja totesi: *”Ei ole kenenkään etu, että taas syntyy lisää yksi automarket, joka todennäköisesti vie kehitystä taaksepäin niin yritysten, kaupungin ja rahoituslaitosten kannalta.”* (Haapakoski 1998d, RS 13.11.1998.) Käytännössä kaupunki kuitenkin ryhtyi neuvottelemaan TOK:n kanssa ja enemmän tai vähemmän vastentahtoisesti alkoi tukea Haunisten hanketta. (Vehmanen 1998h, TS 12.11.1998.)

Sekä Turun Sanomien että Rannikkoseudun artikkeleissa mainittiin Osuuspankkien eläkekassan tuotto-odotusten olevan 11 prosenttia TOK:lle tarkoitettuista tiloista (Vehmanen 1998h, TS 12.11.1998; Haapakoski 1998d, RS 13.11.1998). Helsingissä toimivan Osuuspankkien eläkekassan toimitusjohtaja Pekka Korhonen kommentoi kirjoittelua: *”Meidän tapoihin ei kuulu neuvottelu lehtien välityksellä. Olisimme odottaneet, että meiltä olisi kysytty ennen kuin annetaan vuolaita lausuntoja julkisuuteen virheellisin perustein.”* Hänen mukaansa julkisuudessa esitetty 11 prosentin tuottovaatimus ei pitänyt paikkaansa ja hän

⁹⁶ TOK:lla oli artikkelin mukaan Haunisissa kaavoitettua maata, jolle voitaisiin rakentaa 60 000–70 000 kerrosneliometriä. Rakennusoikeudesta pitäisi olla rakennettuna viiden vuoden sisällä 35 000 kerrosneliometriä. Toimitusjohtaja Aution mukaan 10 000 neliometriä oli osoitettu asuntorakentamiseen ja loput liikerakentamiseen. (Vehmanen 1998h, TS 12.11.1998.)

ihmetteli, mistä luku oli peräisin. Tähän ei kukaan julkisuudessa tietävästi antanut vastausta. Osuuspankkien eläkekassa asetti lopullisen sopimuksen ehdoksi muun muassa 20 vuoden vuokra-ajan, 90 markan (~15 €) neliövuokran sekä vaatimuksen, että Haunisten alueen asemakaavasta poistetaan kilpailun mahdollistava rakennusoikeus ja kaupunki sitoutuu olemaan kaavoittamatta muutakaan kilpailevaa rakennusoikeutta. YIT:ltä eläkekassa halusi sitoumuksen hoitovastikkeen tasosta. Eläkekassan esittämä vuokra oli bruttomääräinen eli siihen sisältyi jo hoitovastikekuluja. Siksi se ei Korhosen mukaan ollut oleellisesti korkeampi kuin mitä aiemmin oli neuvoteltu. Korhonen ei vakuuttunut tavasta, jolla keskustan kehittämishanketta vietiin eteenpäin. Hän totesi: *”En enää tiedä, mitä kaikkea Raisiossa on pelissä mukana. En ymmärrä sitäkään, että TOK-yhtymä rinnastaa 3 000 neliön ja 35 000 neliön rakentamissuunnitelmat ikään kuin ne olisivat toistensa vaihtoehtoja.”* Eläkekassa oli valmis jatkamaan neuvotteluita, mutta sitä ennen olisi tarvittu aiempaa yksityiskohtaisemmat suunnitelmat koko liikekeskuksesta ja erityisesti TOK:n tarvitsemista tiloista. (Haapakoski 1998e, RS 17.11.1998.)

Raision kaupunki myöntää rakennusluvan jätti-Prismalle Kuloisiin ja TOK tiedustelee vielä liikepaikkaa Turusta

Marraskuun 1998 alussa samaan aikaan, kun Raision keskustasta käytiin keskustelua, Turun Osuuskauppa jätti Raision kaupungille rakennuslupahakemuksen Haunisiin sijoittuvalle 15 700 kerrosneliömetrin ”jätti-Prismalle”. Rakennuksen pituus olisi 180 metriä ja kassoja olisi 30. Rakennukseen sijoituisi Prisman lisäksi tusinan verran pienempiä liikkeitä. Tällaista kokonaisuutta voidaan nimittää hypermarketkeskukseksi⁹⁷. Asemakaava olisi mahdollistanut 28 000 kerrosneliömetrin rakentamisen, mutta lupaa haettiin siis huomattavasti pienemmälle määrälle. TOK:n toimitusjohtaja totesi: *”Jos ja kun sinne lähdetään, niin totta kai sinne tulee muutakin kuin Prisma. On niin meidän kuin Raisionkin intressissä, että sinne tulee paljon muutakin.”* (Koski 1998, RS 1.12.1998.) Kommentti viittaa siihen, että haetusta pinta-alamäärästä huolimatta suunnitteilla oli jo tässä vaiheessa huomattavasti suurempi liikekeskus. Artikkeleista ei selvinnyt, miksi rakennuslupaa haettiin vain osalle sallitusta pinta-alasta. Raision kaupungin rakennustarkastaja myönsi 31.12.1998 Turun

⁹⁷ Hypermarketkeskus muodostuu yhdestä liikerakennuksesta, jossa on hypermarket ja vähintään 10 muuta myymälää tai muita palveluita. Ne kaikki aukeavat katetulle käytävälle. Hypermarketin osuus on yli 50 % liiketilän kokonaismäärästä. (ks. kauppakeskukset 2005, 47)

Osuuskaupalle rakennusluvan noin 1,5 hehtaarin liiketilan rakentamiseen Haunisiin⁹⁸ (Laiho 1999, RS 5.1.1999).

Haunisten liikekeskuksen rakennusluvan jättämisen aikaan TOK lähetti kirjeen myös Turun kaupunginhallitukselle ja pyysi siltä näkemystä TOK:n markettien sijoitusvaihtoehtoihin. TOK:n tavoitteena oli saada ratkaisu aikaan sijoituspaikasta kolmen kuukauden kuluessa, koska uuden marketin avajaiset haluttiin ajoittaa Turun Osuuskaupan satavuotisjuhliin lokakuuhun 2001. Mikäli Turusta ei löytyisi vaihtoehtoa, TOK käynnistäisi Haunisten rakentamisen. (Turkki 1998, TS 1.12.1998). Turun kaupunginhallitus käsitteli asiaa joulukuussa, mutta päätti pyytää siitä ensin kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunnan lausunnon. Lautakunnan käsittelyyn 24.1.1999 tullessa lausuntoesityksessä Turun kaupungin kaavoitusarkkitehti Markku Toivonen ehdotti, että Turku vastaa myönteisesti TOK:n kyselyyn kaupungin suhtautumisesta Pitkämäki-malliin. Toivonen perusteli esitystä Haunisiin liittyvillä ongelmilla: *”Haunisten alueen kauppakeskus sijaitsisi kaupunkirakenteen ulkopuolella ja perustuisi täysin yksityisautoiluun. Ratkaisu ei olisi kestävän kehityksen mukainen ja olisi toteutuessaan haitallinen etenkin Raision keskustan kaupan palveluille”*. Asia jäi lautakunnan pöydälle⁹⁹. TOK toivoi nopeaa ratkaisua, muttei luottanut Turun ripeään päätöksentekokykyyn. (Heino 1999, TS 25.3.1999.)

Turun kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunta suhtautui myönteisesti TOK:n marketin sijoittamiseen Pitkämäkeen. Apulaiskaupunginjohtaja oli edelleen Pitkämäkeen sijoittumista vastaan ja Haunisten hankkeesta hän totesi sen olevan Turulle haitallinen ja Raisiolle katastrofaalinen. Hänen mielestä marketit pitäisi sijoittaa kaupunkirakenteen sisälle paikkoihin, jotka ovat myös kävellen ja joukkoliikenteellä tavoitettavissa. (Saksa 1999, TS 16.4.1999.)

Toukokuussa 1999 Pitkämäki-hankkeen käsittely siirtyi Turun kaupunginhallitukseen, joka jätti sen ensin pöydälle. Edelleen apulaiskaupunginjohtaja oli vastaan hanketta ja perusteli kielteistä esitystä kaupunginhallitukselle uudella maankäyttö- ja rakennuslailla, joka vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumista koskevilta osiltaan oli astunut voimaan 1.3.1999. Pitkämäen suurmarketin mahdollistavan asemakaavan laatiminen olisi edellyttänyt joko uuden muotoisen yleiskaavan ja mahdollisesti myös maakuntakaavan tarkis-

⁹⁸ Rakennuslupaa koskevan pöytäkirjan 33/98 mukaan lupa annettiin liikerakennukselle ja mainoslaitteille, yhteensä 15717 neliometrille rakennettavaa kerrosalaa (Raision kaupunki 1998). Kiinteistöosakeyhtiö Kuloisten kauppakeskus haki myöhemmin pysäköintitasolle rakennuslupaa, jonka Raision kaupungin rakennustarkastaja hyväksyi 25.10.1999 (Raision kaupunki 1999), sekä kerrosalan lisäystä (1845 neliometriä), jonka rakennustarkastaja hyväksyi 18.2.2000 (Raision kaupunki 2000).

⁹⁹ Turun kaupungin kaavoitusosastolla oli Pitkämäen alueella kaksi sijaintiehdotusta TOK:n uudelle Prismalle. Prisma olisi voinut sijoittua Pitkämäenkadun ja Alakyläntien väliselle alueelle Naantalın pikatien varteen tai alun perin suunniteltuun paikkaan Pukkila Oy:n kaakelitehtaan naapuriin Pitkämäenkadun ja pikatien risteykseen. Turun kaupungin kaavoitusarkkitehti Toivonen piti vaihtoehtoa yksi liikeenteellisesti parempana. (Heino 1999, TS 25.3.1999.)

tamista. Toinen mahdollisuus olisi ollut laatia suoraan asemakaava, jossa erityisellä määräyksellä olisi osoitettu, että alue on tarkoitettu vähittäiskaupan suuryksikön rakentamiseen. ”Tällaisen kaavan sisältövaatimukset ovat erittäin kovat ja edellyttävät laajaa vaikutusten arviointia, mikä on järkevintä tehdä yleis- ja /tai maakuntakaavan yhteydessä”, totesi apulaiskaupunginjohtaja perusteluissaan kaupunginhallitukselle. Seutukaavan tarkistustyö ja Turun uuden yleiskaavan 2020 laatiminen olivat parhaillaan käynnissä. Turun kaupungin kaavoitusosaston arvion mukaan Hauninen vaarantaisi toteutuessaan Raision keskustan kaupan palvelut ja perustuisi täysin yksityisautoiluun. (Arjava 1999a, TS 18.5.1999). Toukokuun 1999 lopussa Turun kaupunginhallitus päätti esittelijän ehdotuksen vastaisesti, että marketille voidaan kaavoittaa paikka Pitkämäkeen¹⁰⁰. (Arjava 1999b, TS 1.6.1999.) Päätös tuli ilmeisesti liian myöhään, sillä muutama viikko ennen kaupunginhallituksen päätöstä Turun Sanomat oli jo otsikoinut, että ”TOK viemässä suurmyymälän Raisioon – Pitkämäen market jäänee toteutumatta” (Arjava 1999a, TS 18.5.1999) ja lopullisesti asian sinetöi TOK-yhtymän hallituksen päätös kesäkuussa (Pitkänen 1999, TS 19.6.1999).

Rannikkoseudun pääkirjoitus 13.11.1998 arvioi Raision keskustahankkeen kaatumista ”kirveleväksi takaisuksi” ja muistutti, etteivät Turun ja Raision näkemykset ole ennenkään kohdanneet. Kirjoituksen lopussa kyseltiin, miksi hanke oikeastaan kaatui: ”Onko kysymys kauppaketjujen välisestä kilpailusta, joka verhoataan poliittisiin periaatteisiin? Onko kysymys pankkien välisestä kilpailusta, jossa osuuspankkileiriläisillä ei ollut sijaa? Vai onko kysymys osuuspankkileirin sisäisestä väennöstä, jossa talouskuurilla olevalla Turun Seudun Osuuspankilla ei ollut kuin vikisijän rooli kun eläkekeskuksen sijoitusvaroja heitellään mieluummin laskettelukeskuksiin kuin Turun seudun talouskeskuksiin?” (Haapakoski 1998c, RS 13.11.1998.) Lehtiartikkelien valossa hankkeen kaatumisen keskeiseksi syylliseksi nousi Osuuspankkien eläkekassa ja sen haluttomuus investoida lisää Raision keskustaan laadittujen suunnitelmien perusteella. Toisena merkittävänä syynä artikkelien mukaan voi pitää Turun kaupungin päättämättömyyttä Pitkämäestä hypermarketin sijoituspaikkana.

Raision keskustan kehittämiseen uusi suunta – teemoina lähipalvelut ja asuminen

Keväällä 1999 Raision keskustan kehittämishanketta kohdanneiden vaikeuksien keskellä vs. kaupunginjohtaja totesi, ettei usko Turun saavan aikaan päätöstä Kaakelitehtaan tontista ja ettei Raision kaupunki ole enää järin innostunut siitä, että TOK-yhtymä on pistänyt Raision ikään kuin Turun panttivangiksi. Hänen mukaansa kaupungin on nyt uskallettava itse tehdä omat ratkaisunsa

¹⁰⁰ Esittelijän ehdotuksesta poikkeavan esityksen hallituksessa teki kokoomuksen Pentti Sokajärvi Rkp:n Ulla Achreinin kannattaman. Ehdotus voitti äänin 7–4. Vähemmistöön jäivät kolme demareiden ja yksi vihreiden edustaja. (Arjava 1999b, TS 1.6.1999.)

keskustasta. (Raisio tekee yksin... 1999, RS 19.3.1999.) Raision keskustan kehittämiseen otettiin uusi suunta. Kesäkuussa 1999 Raision kaupunki julkaisi alustavan suunnitelman, jossa asuinrakentamista lisättäisiin tuntuvasti nykyisen keskustan alueella. Vaikkei Haunisten toteutuminen ollutkaan vs. kaupunginjohtajan mukaan kaupungin ykköstavoitteena, nähtiin sen toteutumisessa jo hyviä puoliakin. Esimerkiksi liikenne rauhoittuisi ja asuminen tulisi viihtyisämmäksi Raision keskustassa. Edellytykset Haunisten rakentamiselle oli luotu jo 1990-luvun alun kaavoitus sopimuksella, jota kaupunki oli ollut itse tekemässä. Jos Raisio halusi kilpailla Länsikeskuksen kanssa, niin vs. kaupunginjohtajan mukaan oli parempi, että Raisiolla on Hauninen kuin että ei ole Haunista eikä keskustaa. Hän näki TOK-yhtymän päätöksen taustalla Turun päätöksenteon vaikeuden Pitkämäen alueesta ja totesi: *"Onhan tämä osoitus toimimattomasta kaupunkiseudun yhteistyöstä. Jos olisi pystytty Turun seutuna hoitamaan marketit yhteisymmärryksessä, niin ei tällaista tilannetta olisi välttämättä päässyt syntymään."* Hän edelleen jatkoi: *"Tuskin tämä Turkuakaan miellyttää. Tämä ei ole seutuyhteistyön eikä seutukaavan mukainen ratkaisu, mutta tähän on nyt vain menty."* (Koski 1999, RS 22.6.1999). Ideoita Raision kaupungin keskustan kehittämiseksi haettiin myös muilta paikkakunnilta, joilla oli jo liepeillään hypermarket tai kauppakeskus¹⁰¹.

Uuden keskustasuunnitelman ja TOK:n Haunista koskevan päätöksen myötä Raision keskustan kauppiaat ja kiinteistönomistajat perustivat 6.6.2000 kauppiasyhdistyksen, jonka puheenjohtajaksi valittiin seurakunnan talousjohtaja Rauno Raula (Leppänen 2000a, RS 9.6.2000). Yhdistyksen tarkoitus oli edistää yhteismarkkinointia keskustan vetovoiman lisäämiseksi¹⁰².

Maaliskuussa 2000 Raision ydinkeskustasta valmistui asemakaavaluonnos, jossa liike- ja toimistotilaa oli huomattavasti vähemmän kuin voimassa olevassa asemakaavassa, mutta asuinrakentamista oli huomattavasti enemmän. (Koski 2000, RS 7.3.2000). Tavoitteena oli luoda uudesta keskustasta pienimittakaavainen, inhimillinen, erikoispalveluja tarjoava ja viihtyisä (Arjava 2000, TS 27.3.2000). Kesäkuussa Raision kaupunginhallituksen ehdotus keskustan asemakaavamuutoksesta hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa. Kaavan mukaan muun muassa kävelysillat purettaisiin Nesteentien ylittävää silttaa lukuun ottamatta, Tasalan liikerakennuksen viereen rakennettaisiin

¹⁰¹ Raision kaupunginhallituksen suunnittelujaosto tutustui syyskuussa 1999 suomalaisiin kaupunkeihin, joiden keskustaa oli kehitetty siitä huolimatta, että laitakaupungille oli rakennettu suuria hypermarketteja tai kauppakeskuksia. Tällaisia kaupunkeja ovat esimerkiksi Kouvolaa, Imatra, Hämeenlinna, Järvenpää, Heinola ja Kuusankoski. (Raisio etsii mallia... 1999, RS 7.9.1999).

¹⁰² Kauppiasyhdistystä perustettaessa ajatuksena oli, että suurimmat keskustan kiinteistöjen omistajat eli Raision seurakunta, entinen Arsenal, Sampo ja Osuuspankkien eläkekassa maksaisivat osan vuokratuloistaan yhteiseen kassaan. Myöhemmin kiinteistöjen omistajien osuus pieneni ja yritysten oma panostus kasvoi. (Kiinteistönomistajat pääroolissa – Raisiolaiset... 1999, RS 3.9.1999.)

kunnollinen tori ja Raision tien päälle toteutettaisiin valoverkko. (Auremaa 2000, RS 23.6.2000.)

Osuuspankkien eläkekassan omistama Kiinteistö Oy Raision keskustori valitti Turun hallinto-oikeuteen Raision keskustan kaavamuutoksesta ja vaati valtuuston kesäkuisen kaavapäätöksen kumoamista muun muassa siksi, että kaavassa ei kohdeltu valittajan mukaan alueen kiinteistönomistajia tasapuolisesti. Kaavan valmistelussa ei oltu toimittu valittajan mukaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Tähän kaupunki muistutti, että asemakaavoitus oli käynnistynyt aikaisemman rakennuslain voimassa ollessa, mutta kaavoitusta oli silti tehty uuden lain osoittamalla tavalla. (Leppänen 2000b, RS 8.8.2000.) Raision kaupunki, Raision seurakunta ja Osuuspankkien eläkekassa pääsivät sopimukseen ydinkeskustan uuden asemakaavan toteuttamisesta syksyllä 2000 ja eläkekassa veti kaavaa koskevan valituksensa pois. (Laiho 2000b, RS 1.12.2000.)

6.9 Varsinais-Suomen suurin kauppakeskus Raisioon Ohikulkutien varteen (vv. 1999–2001)

TOK ja SOK päättävät rakennustöiden aloittamisesta Haunisissa

Vajaan vuoden päästä rakennuslupapäätöksestä, joulukuussa 1999, alkoivat maarakennustyöt Haunisissa. Vaikka TOK:n johdon mukaan lopullista rakentamispäätöstä ei oltu vielä tehty, niin Turun Sanomat tiesi kertoa muun muassa hankkeen kustannusarviosta, pinta-alasta ja tulevista yrityksistä¹⁰³. Tässä vaiheessa kyse oli hypermarketkeskuksen sijaan selvästi kauppakeskuksesta. Sen omistajaksi suunniteltiin kotimaista tai ulkomaista kiinteistösjoihtajaa, jota kiinteistöjohtaja Christian Lybeck SOK:sta perusteli sillä, että S-ryhmän käyttöön olisi tulossa vain puolet kauppakeskuksen tiloista. (Hakanen 1999, TS 21.12.1999). Maarakennustöiden alettua Haunisissa vs. kaupunginjohtaja totesi keskustasta: *”Raision keskustalla on aina oma roolinsa nimenomaan lähialuekeskuksena, jossa käydään asioimassa useita kertoja viikossa.”* Haunisten hankkeen hyvänä puolena hän piti sitä, että se lisää kiinnostusta Ohikulkutien varteen. (Kuloisten kauppakeskuksen maarakennustyöt... 1999, RS 21.12.1999.)

Lopullinen päätös kauppakeskuksen rakentamisesta oli TOK:ssa ilmeisesti tehty helmikuuhun 2000 mennessä, sillä tuolloin Turun Sanomat otsikoi

¹⁰³ Turun Sanomat kertoi, että hankkeen kustannusarvio olisi reilut 400 miljoonaa markkaa, liikekeskuksen pinta-ala noin 42 000 neliötä ja keskukseen mahtuisi yli 70 yritystä. Kauppakeskuksen veturiksi kaavailtiin Suomen suurinta Prismaa. Autopaikkoja alueelle tulisi 3 000. Artikkelissa myös todettiin, että TOK-yhtymä ja SOK olivat tasaosuuksin sijoittaneet ennen maarakennustöitä hankkeeseen yhteensä 40 miljoonaa markkaa muun muassa suunnitteluun, tonttikaappoihin ja kunnallistekniikkaan. (Hakanen 1999, TS 21.12.1999.)

”Raisioon nousee valtava kauppakeskus”. Laajassa artikkelissa kerrottiin yksityiskohtaisesti hankkeesta. Esimerkiksi vuokrattavaa pinta-alaa kauppakeskuksessa olisi 42 000 neliometriä¹⁰⁴, liikkeitä noin 70, hankkeen kustannusarvio oli 430 miljoonaa markkaa (~72 milj. €) ja hanke valmistuisi vuonna 2001. Erityisesti korostettiin sitä, että kauppakeskuksesta pyrittiin luomaan viihtyisiä monenlaisine levähdyspisteineen ja elämyksineen, sillä pelkkä tuote ei enää TOK:n toimitusjohtajan mukaan asiakkaille riittänyt. Myös kauppakeskuksen suurta kokoa pidettiin takeena sille, että asiakkaita tulisi keskukseen laajalta alueelta. (Hakanen 2000, TS 22.2.2000.)

Kauppakeskuksen omistajaksi tuli Ruotsalainen kiinteistöyhtiö Nordisk Renting¹⁰⁵, jonka suurin yksittäinen hanke Suomessa kauppakeskus oli hankintatohella (Anttila 2000, TS 22.2.2000). Rakennuttajana hankkeessa toimi Nordisk Rentingin Suomen tytäryhtiö, jonka kanssa SOK ja TOK olivat solmineet kauppakeskuksesta 18 vuoden sopimuksen. Tämän ajan kauppatilojen vuokraaminen olisi SOK:n ja TOK:n vastuulla. Hankkeen pääurakoitsijana toimi NCC Finland Oy, jolle hanke oli siirtynyt yritysostojen myötä. Urakka oli yhtiön historian suurin. Kauppakeskuksen suunnittelijaksi valittiin Schauhan Arkkitehdit Oy. (Hakanen 2000, TS 22.2.2000.)

Toukokuun 2000 lopulla (29.5.2000) Varsinais-Suomen suurimmaksi koHoava kauppakeskus sai peruskiven ja nimen Mylly. Peruskiven muuraajina toimivat rakennuttajien edustajien lisäksi ministeri Maija Perho, Varsinais-Suomen liiton maakuntahallituksen puheenjohtaja Ilkka Kanerva ja valtiosihteereri Rauno Saari, joka oli Raision kaupunginjohtajana toimiessaan ollut aktiivisesti viemässä hanketta eteenpäin. Juhlapuheissa kuului huoli lähialueiden säilymisestä ja autottomien asiointimahdollisuuksista. Perho kyseli, voisiko tämä kauppakeskus entisestään kehittää toimintaansa esimerkiksi järjestämällä vanhuksille kuljetuksia kauppakeskukseen. (Pallasta 2000, TS 30.5.2000.)

Joulukuusta 2000 alkaen kauppakeskus Myllyn johtoon nimitettiin Pertti Vikkula (Pertti Vikkula johtamaan... 2000, TS 19.10.2000). Muutaman viikon kuluttua nimittämistään hän kertoi, että kauppakeskus Myllyyn oli tulossa 80 yritystä ja 90 prosenttia tiloista oli jo vuokrattu. Tunnin ajomatkan säteellä

¹⁰⁴ Vuokrattavasta pinta-alasta oli artikkelin mukaan vuokrattu jo 70 prosenttia. S-ryhmä vuokraisi tiloista noin puolet, sillä noin 15 000 neliön Prisman ohella Kuloisiin tulisi muun muassa TOK:n pitämä 1 000 neliömetrin ravintolamaailma. Samoin SOK:n H.O.T. kodinkoneliikkeelle oli varattu tilat. Vuokrasopimuksen olivat tehneet jo mm. KappAhl, Lindex, Seppälä, Sporttia, Tiimari ja Mäkitorppa. Prismasta huolimatta päivittäistavarakaupan osuuden arvioitiin olevan keskuksen myynnistä vain noin 12 %. Kauppakeskuksen arvioitiin työllistävän 600 ihmistä. Paikoituspaikkoja alueelle tulisi 3000 ja näistä 1300 katettuja. (Hakanen 2000, TS 22.2.2000.)

¹⁰⁵ Ruotsalainen kiinteistöyhtiö Nordisk Renting on Ruotsin suurimpia kiinteistöyhtiöitä omistaen kiinteistöjä kahdeksassa maassa yli 15 miljardilla markalla. Nordisk rentingin pääomistaja on Merita-Nordbanken rahastot 40 prosentilla. Takavuosina purettujen palkansaajarahastojen varoista perustettu sijoitusyhtiö Atle AB omistaa kiinteistöyhtiöstä 35 prosenttia. (Anttila 2000, TS 22.2.2000.)

oli Vikkulan mukaan 440 000 ihmistä ja 42 000 neliömetrin kokoiseen Myllyyn odotettiin viikossa noin 150 000 kävijää. Ensimmäisen kokonaisen vuoden myyntitavoite oli 800 miljoonaa markkaa. (Tapanan 2000, TS 15.12.2000.)

Kauppakeskus Myllyn harjannostajaisissa helmikuussa 2001 työmaapäällikkö Kari Nieminen saattoi todeta syksyn ja talven olleen ihanteellisia paitsi työntekijöille, joita työmaalla oli 260, myös rakennusmateriaaleille. Kauppakeskuksen johtaja kertoi Myllyn suurimpien toimialojen tulevan olemaan muoti, kodin tavarat, vapaa-ajan tuotteet ja päivittäistavarat. (Rusanen 2001, TS 16.2.2001). Raision kaupungin myötämielisyyttä hanketta kohtaan heijasteli vs. kaupunginjohtajan kommentti Rannikkoseutu-lehdessä: *”Myllyn vaikutus Raisiolle ja koko Turun seudulle on ainutkertainen. Se käynnisti Ohikulkutien varren kehittämisen aivan toisen kertaluokan elinkeinoelämän käytäväksi, mitä se on ollut tähän saakka. Suurisuuntaisia suunnitelmia tulevaisuuden varalle on olemassa.”* Turun seutuohjelmassa, jota tuolloin laadittiin, yhtenä tavoitteena oli esittää koko Ohikulkutien kattava suunnitelma, jossa otetaan kantaa siihen, miten toiminnot jakautuvat eri kuntien kohdalla. Vs. kaupunginjohtaja toivoi, että suunnitelma etenisi suotuisissa merkeissä, mitä ei voi sanoa aiemmista pyrkimyksistä päättää koko Turun seudun kauppapaikkojen sijoittumisesta. *”Taitaa olla kuolleena syntynyt ajatus, että kilpailevat kauppaketjut, kaupungit ja kiinteistön omistajat pystyisivät yhdessä sopimaan, minne erilaisia kauppatoimintoja rakennetaan”*, hän harmitteli. (Koski 2001a, RS 16.2.2001.)

Lähistön asukkaat huolissaan kauppakeskuksen aiheuttamasta liikenteestä

Rakentamisvaiheessa kauppakeskus herätti ympäristön asukkaiden huomion. Tätä ennen kauppakeskuksesta oli esitetty lähinnä muutamia yksittäisiä mielihoidokirjoituksia. Asukkaita huolestutti sekä rakentamisen aikainen työmaaliikenne että myöhempi asiointiliikenne. Kauppakeskuksen liikennesuunnitelman laatineen insinöörin arvion mukaan kauppakeskuksen päivittäinen kävijämäärä olisi enimmillään 10 000 henkeä. Lähistön asukkaat olivat huolissaan erityisesti niistä arviolta 20 prosentista autoilijoita, jotka käyttäisivät Kuloisten pientaloalueen läpi kulkevia teitä. Asukkaiden huoleen reagoitiin. Jo rakentamisvaiheessa kauppakeskuskiinteistön alueelle rakennettiin uusi tie ja ennen kauppakeskuksen avajaisia valmistui Haunistentien kiertoliittymä, jonka rakentamisesta puolet maksoi Raision kaupunki ja puolet Turun Osuuskauppa. Myös Kuloisten asuinaluetta halkova Keskitie suljettiin ennen avajaisia moottoriliikenteeltä tontille ajoa lukuun ottamatta. (esim. Lampinen 2000, TS 22.2.2000; Pasalassa huolta Myllyn... 2001, RS 3.4.2001; Pallasta 2000, TS 30.5.2000; Laiho 2000a, RS 4.8.2000; Koski 2001b, RS 13.3.2001; Inhimillinen virhe – Haunisten... 2001, RS 9.10.2001; Kuloisten Keskitie suljettu...2001, TS 18.10.2001.)

Kauppakeskuksen valmistuminen aiheutti liikennekeskustelua myös Turussa, sillä huomiota herätti se, millä julkisen liikenteen linjoilla päästäisiin Turusta naapurikunnan puolelle kauppakeskukseen ja miten kunnat vastaisivat näiden linjojen kuluista. Käyty keskustelu osoitti hyvin sen, kuinka vaikeaa yhteistyö kuntien välillä oli tällaisessakin asiassa.

Rakenteellisia muutoksia Raision keskustassa

Uuden kauppakeskuksen valmistumisen läheneminen kiihdytti muutoksia Raision keskustassa. Huhtikuussa 2001 Raisio Centerissä Keon alueella toiminut K-kenkä kertoi lopettavansa toimintansa. Kenkäkauppias Vesa Nummi katsoi Myllyn valmistumisen olevan niin suuri uhka pienyritykselle, ettei kenkäkaupan jatkaminen nykypaikalla voisi olla enää jatkossa kannattavaa. K-supermarket laajensi toimitilojaan vapautuvaan liikehuoneistoon ja avasi ovensa uudistuneena, noin 3 000 neliömetrin laajuudessa, myymälänä syyskuun lopulla 2001. (Forsell 2001a, RS 6.4.2001.) Kesäkuussa 2001 Anttila ilmoitti, että se tulee lopettamaan tavaratalonsa Raision keskustassa tammikuussa 2002. Myyntijohtaja Pekka Niemisen mukaan Anttilan myynti Raisiossa on ollut viime vuosina tappiollista ja parhaimmillaankin on ylletty nollatulokseen¹⁰⁶. Nieminen sanoi: *”Myllyn tulo ei suoranaisesti vaikuttanut lopettamispäätökseen, mutta ei voi kieltää, että se tekisi myynnin kehittämisen entistä*

¹⁰⁶ Rannikkoseudun mukaan Anttilan vuosimyynni oli 31 miljoonaa markkaa (~5,2 milj. €), Anttilan myyntipinta-ala oli 1850 neliometriä ja henkilökuntaa oli 25 henkilöä (Koski 2001c, RS 29.6.2001).

tukalammaksi. Emme voi nähdä täällä isoa myynnin nousua.” Anttila toimi Raisiossa seurakunnan omistamassa kiinteistössä vuokralaisena. Seurakunnan talousjohtaja Rauno Raula sanoi: *”Koska tiedossa on ollut, että näin voi käydä, olemme vauhdittaneet omalta osaltamme Raision keskustan rakentumista. Olemme myyneet kiinteistöjä ja ostaneet osakkeita, jotta talot rakentuivat ja keskusta tulisi kaupunkimaisemmaksi ja kiinnostavaksi ostospaikaksi.*” (Koski 2001c, RS 29.6.2001). Myös Raision ainoa kangas- ja ompelutarvikeliike lopetti 20 toimintavuoden jälkeen Tasalan aukiolla syyskuussa 2001. Yrittäjinä toimineet Käpyahot toivoivat liikkeelle jatkajaa, mutta sellaista ei löytynyt. Lopettamis päätökseen ei vaikuttanut heidän mukaansa kannattamattomuus tai pelko Myllyn vaikutuksista. (Laiho 2001, RS 28.9.2001.)

Raision keskustan kevyenliikenteen siltojen purkutyöt käynnistyivät heinäkuussa 2001 (Forsell 2001b, RS 6.7.2001). Raision keskustan työmaa tuotti ongelmia varsinkin Tasalan ja Varpeen alueen liikkeenharjoittajille, sillä alueelle oli vaikea päästä autolla ja asiakkaat olivat vähentyneet. Tilanteen kohentamiseksi Tasalan yrittäjät olivat kutsuneet kaupungin edustajat neuvotelemaan keskustan liikennejärjestelyistä. (Forsell 2001c, RS 3.8.2001). Lokakuun alussa Raision Tasalan aukiolla poistettiin maksulliset pysäköintipaikat ja ne korvattiin kiekkoapaikoilla. Jo aiemmin maksulliset paikat oli poistettu Varpeen aukion puolelta. Yksi syy maksullisten paikkojen poistamiselle oli kauppakeskus Myllyn avautuminen lokakuussa. (Mittaripaikat pois Tasalasta 2001, RS 3.10.2001.) Vuosia keskustelua ja erimielisyyttä aiheuttanut pysäköintimaksu poistui hetkessä. Viikko ennen kauppakeskus Myllyn avaamista, 9.10.2001, Raisiossa juhlittiin pian valmistuvaa keskustan saneerausta *”Viittä vaille valmis”* –tapahtumalla. Vs. kaupunginjohtaja sanoi: *”En ole kuullut, että missään muussa Suomen kaupungissa olisi meneillään näin suuria hankkeita keskustassa. Tällä me meinaamme selättää Myllyn ja Länsikeskuksen.*” Noin kolmekymmentä miljoonaa markkaa (~5 milj. €) maksavan Raision keskustan saneerauksen arvioitiin valmistuvan vuonna 2003. (Koski 2001d, RS 12.10.2001.)

Kauppakeskus avautuu – Mylly pyörii

Kauppakeskus Mylly rakennettiin 19 kuukaudessa ja sen rakentaminen katu-
töineen maksoi 430 miljoonaa markkaa (~72 milj. €) (ks. taulukko 7). Lisäksi yrittäjät maksoivat omien tuotemerkkiensä mukaiset liiketilojen sisustusratkaisut erikseen. Rakennushankkeeseen osallistui 80 eri alojen suunnittelijaa ja työmaalla tehtiin 850 000 työtuntia, mikä vastaa yli 500 miestyövuotta. (Saarikoski-Tammikallio 2001, 86–99.)

Viikko ennen kauppakeskus Myllyn avajaisia SOK:n pääjohtaja Jere Lahti kertoi Turun Sanomien artikkelissa: *”Täytyy tunnustaa, että Mylly on pirun vaativa hanke, joten kaiken on mentävä suunnitelmien mukaan. Kauppakeskuskon-*

septi tuo kuitenkin niin merkittäviä kilpailuetuja, että tavoitteet ovat realistisia.” Myllyn kilpailuetuja ovat Lahden mukaan monipuolinen tarjonta, hyvä tavoitettavuus ja upeat puitteet. Yhteinen kauppakeskuskonsepti tuo myös kustannussäästöjä. Lisäksi kauppakeskuksen tulevaisuuden kannalta on hyväksi, että Turun seudun väkiluvun on ennustettu kasvavan noin 15 000:lla vuoteen 2020 mennessä ja, että ostovoimaa tulisi lisää noin 150 miljoonaa markkaa vuodessa. (Hyvönen 2001, TS 11.10.2001.)

Mylly avattiin torstaina 18.10.2001 ja ensimmäisenä päivänä siihen tutustui yli 30 000 kävijää. Suuresta asiakasmäärästä huolimatta liikenne sujui hyvin lähialueilla (Avajaispäivän liikenne sujui... 2001, TS 19.10.2001). Raision kaupunginhallituksen puheenjohtaja Ari Nevalainen esitti kaupungin tervehdyksen ja totesi: *”Kauppakeskus on jo tähän mennessä antanut Raisiolle potkua. On mukava tietää, että Mylly työllistää 600 ihmistä.”* Avajaistilaisuudessa symbolisen nauhan leikannut kaupunginjohtaja Karjalainen korosti uuden kauppakeskuksen imagomerkitystä Raisiolle. Hän ei ollut nähtävästi enää huolissaan Raision keskustan kuihtumisesta: *”Kauppakeskus lisää liikennettä myös keskustaan ja ohikulkijat ovat aina potentiaalisia keskustan asiakkaita.”* Kaupunginjohtaja jäseni palvelurakennetta siten, että Raision keskusta on lähipalvelukeskus ja Mylly seudullinen palvelukeskus. (Korja-Kaskimäki & Pitkänen 2001, TS 19.10.2001.)

Taulukko 7 Tietoja kauppakeskus Myllystä.

| | |
|--|---|
| Pinta-ala | 62 000 m ² |
| Rakennusaika | 19 kk, avajaiset 18.10.2001 |
| Rakennuskustannukset | 430 milj. mk (~72 milj. €) |
| Rakennuttaja | Kiinteistö Oy Kuloisten kauppakeskus |
| Projektinjohto | HT-Rakennuttajat Oy |
| Arkkitehti | Arkkitehtitoimisto Schauman Arkkitehdit Oy |
| Rakennusurakoitsija | NCC Finland Oy |
| Kaupallinen suunnittelu ja tilamarkkinointi | Oy Nortecon Ab |

Avautuessaan Mylly oli Varsinais-Suomen suurin kauppakeskus ja Helsingin Itäkeskuksen, Espoon Ison Omenan ja Vantaan Jumbon jälkeen Suomen neljänneksi suurin kauppakeskus. Suomen suurin, myyntipinta-alaltaan noin 12 500 neliömetrin kokoinen, Prisma aloitti myös toimintansa Myllyssä. Kauppakeskusta kuvailtiin ulkoapäin massiiviseksi. Pituutta rakennuksella oli

lähes puoli kilometriä ja se levittäytyi 12 hehtaarin alueelle. Kauppakeskuksen maamerkinä oli myllytorni, jonka huipulla kaksi kuusimetristä lähes 5 000 kiloa painavaa tuuliturbiinia kehittivät sähköä kauppakeskuksen ravintoloiden käyttöveden lämmittämiseen. Sisätilojen sisustukseen oli valittu kolme teemaa: luonto, lapset ja valo. Luonto-teema näkyi materiaalien valinnassa ja monissa yksityiskohdissa, kuten lehden muotoisissa valaisimissa ja luonnon aiheita ja värejä toistavissa lattiakuvioissa. Lapsille oli tehty Myllyntorin yhteyteen oma virikemaailma, jossa saattoi esimerkiksi uittaa vesialtaassa kauko-ohjattavia pienoisveneitä tai katsella piirrettyjä videoteatterissa. Leikkihuoneessa Mannerheimin Lastensuojeluliitto järjesti lapsille ohjattua ja valvottua toimintaa. Lasten maailman väritys oli saaristo-vesi-aiheen mukaisesti siniturkoosia ja kiven harmaata. (Pitkänen 2001a, TS 16.10.2001; Pitkänen 2001b, TS 16.10.2001; Saarikoski-Tammikallio 2001, 86–99.)

6.10 Suunnittelun ja päätöksenteon taitekohtien määrittely sanomalehtiartikkelien avulla kuvatusta prosessista

Edellä on kuvattu vuodesta 1985 vuoteen 2001 saakka vähittäiskaupan ja etenkin päivittäistavarakaupan suuryksiköiden sijoittumiseen liittyviä tapahtumia Turun ja Raision alueella. Kuvaus painottuu sanomalehtien uutisointiin suunnittelusta ja päätöksenteosta, jonka seurauksena kauppakeskus Mylly toteutui Raision Haunisiin. Laaditun kuvauksen perusteella määritellään seuraavassa kauppakeskuksen Haunisiin sijoittumisen kannalta keskeiset suunnittelu- ja päätöksentekotyön taitekohdat. Yhteensä taitekohtia on määritetty neljä ja ne on koottu taulukkoon 8.

Taulukko 8 Suunnittelun ja päätöksenteon taitekohdat.

| Taitekohta | Haunisten kauppa-keskus-hankkeen julkitulo | Haunisten kauppa-keskuksen mahdollistavan asemakaavan vahvistaminen | Raision keskustan kehittämis-ohjelman julkaiseminen | Haunisten suuryksikön rakennusluvan hyväksyminen |
|------------------------------------|--|---|--|--|
| Ajankohta | Lokakuu 1989 | Toukokuu 1992 | Kesäkuu 1996 | Joulukuu 1998 |
| Keskeinen toimijataho | TOK ja SOK | Ympäristöministeriö | Raision kaupunki, Raision seurakunta, Arsenal Oy, Entrecon Oy | Raision kaupunki, TOK |
| Välitön vaikutus hankkeen kannalta | Hanke tulee yleiseen tietoon | Hankkeen sijoittaminen Haunisiin mahdollistuu | TOK kiinnostuu Raision keskustan hypermarket-hankkeesta ja Haunisten hanke jää taka-alalle | Hankkeen rakentaminen Haunisiin mahdollistuu |

Taitekohdat ovat lehtiartikkeleihin perustuvasta kuvauksesta määritettyjä yksittäisiä tapahtumia, lyhyitä hetkiä koko monivuotisessa tapahtumasarjassa, joilla voi katsoa olevan keskeistä vaikutusta prosessin lopputuloksen kannalta. Ne ovat kirjallisin dokumentein osoitettavissa tai todennettavissa, joten niiden ajankohdasta ja sisällöstä suunnitteluun osallistuneilla voi olettaa olevan samanlainen käsitys tai tieto. Perustelut taitekohtien valinnalle esitetään seuraavissa taitekohtia käsittelevissä alaluvuissa.

Taitekohdille on määritelty konteksti edellisissä luvuissa esitettyjen kuvauksien perusteella. Taitekohtien kontekstit esitetään liitteessä 6. Taitekohdan konteksti kuvaa monitasoisesti sitä ympäristöä, missä taitekohta on tapahtunut. Esimerkiksi millainen taloudellinen tilanne Suomessa on ollut taitekohdan aikaan tai miten kaupan sijoittumista ohjaava lainsäädännöllinen uudistustyö eteni. Taitekohdat kontekstikuvauksineen auttoivat haastatteluteemojen määrittelyssä ja haastatteluihin valmistautumisessa.

Oletus on, että taitekohdat liittyvät suunnittelun ja päätöksenteon kriittisiin vaiheisiin eli tapauksiin. Taitekohta voi olla tapauksen alkupiste, päätepiste tai käännekohta jossain alun ja lopun välillä. Mahdollista on myös se, että haastattavat eivät liitä taitekohtaa tai kohtia lopputuleman kannalta kriittisiin vaiheisiin. Tämä selviää myöhemmin tutkimuksen osassa III.

6.10.1 Taitekohta I: Haunisten kauppakeskushankkeen julkitulo

Hankkeen sijoittumisen kannalta ensimmäisenä keskeisenä taitekohtana on perusteltua pitää hetkeä, jolloin idea kauppakeskuksen sijoittamisesta Haunisiin on syntynyt. Koska asiasta ei kerrota mitään läpikäydyissä artikkeleissa, valittiin ensimmäiseksi taitekohdaksi hankkeen julkitulo sanomalehden välityksellä. Silloin hankkeen voi olettaa ainakin periaatteessa tulleen yleiseen tietoisuuteen. Myös niiden tahojen, joita hanke jotenkin koskettaa, voi katsoa olevan tämän jälkeen tietoisia hankkeen olemassaolosta.

Tiettävästi kauppakeskushankkeesta kerrottiin ensimmäistä kertaa Turun Sanomissa vuoden 1989 lokakuussa (19.10). Lehti julkaisi tiedon, jonka mukaan Turun Osuuskauppa (TOK) suunnittelee yhdessä SOK:n kanssa kauppakeskusta Raisioon Ohikulkutien varrelle. TOK:n toimitusjohtaja nimitti artikkelissa hanketta palvelukeskukseksi ja sinne oli tarkoitus saada kauppaluonnon lisäksi myös vapaa-ajan toimintoja, ravintoloita ja julkisia palveluita.

6.10.2 Taitekohta II: Haunisten kauppakeskuksen mahdollistavan asemakaavan vahvistaminen

Toisena hankkeen sijoittumisen kannalta keskeisenä taitekohtana voi pitää ympäristöministeriön päätöstä vahvistaa Etelä-Haunisten kauppakeskusta koskeva asemakaava toukokuussa 1992. Ilman kaavan vahvistamista hanketta ei olisi voinut toteuttaa suunniteltuun paikkaan ja vahvistamisen jälkeen tuli mahdolliseksi ryhtyä hankkeen rakentamiseen liittyviin konkreettisiin toimiin kuten rakennusluvan hakemiseen. Samalla vahvistamista voi pitää hankkeeseen liittyvän kaavoitusprosessin päätöspisteenä, sillä ennen tätä kaavaa on valmisteltu ja se on hyväksytty Raision kaupungin elimissä. Vahvistamiseen liittyi kuitenkin ehto, sillä ympäristöministeriö edellytti, että Turun seudun kuntien on ryhdyttävä yhdessä kaupan järjestöjen kanssa selvittämään uusien kauppakeskusten sijaintiedellytyksiä ja niiden vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen.

6.10.3 Taitekohta III: Raision keskustan kehittämissuunnitelman julkaiseminen

Kesästä 1996 muodostui taitekohta Haunisten kauppakeskushankkeen etenemisen kannalta. Hanke ei ollut edennyt mitenkään kaavan vahvistamisen jälkeen ja Raision kaupunki oli myöntänyt rakentamisen aloittamiselle useaan

otteeseen jatkoaikaa¹⁰⁷. Kesäkuussa 1996 julkaistiin Raision kaupallisten palveluiden kehittämisohjelma. Sen oli laatinut Entrecon Oy yhdessä tilaajien eli Raision kaupungin, Raision evankelis-luterilaisen seurakunnan ja Arsenal Oy:n kanssa. Tämä oli merkittävä vaihe sen vuoksi, että ensimmäistä kertaa Haunisten suunnitelmien julkistamisen jälkeen Raision keskustan kiinteistöjen suurimmat omistajat olivat yhdessä aikaansaaneet konkreettisen ohjelman keskustan kehittämiseksi. Lisäksi ohjelmalla näytti olevan ilmeisiä vaikutuksia TOK:n ratkaisuihin Haunisten suhteen.

Kehittämisohjelman mukaan Raision keskustaan rakennettaisiin lisää liike-tilaa, jolloin sinne voisi sijoittua esimerkiksi hypermarket. Kehittämisohjelman julkistamispäivänä TOK:n toimitusjohtaja kertoi, että Raision keskustassa sijaitsevaa S-markettia ollaan valmiita laajentamaan, kun TOK:lle esitetyt suunnitelmat ovat toteuttamiskelpoisia. Elokuussa 1996 Turun Sanomat kertoi, että TOK on luopumassa Ohikulkutien varteen suunnitellusta Harlekiini-liikekeskuksen rakentamisesta ja laajentanee sen sijaan Raision keskustassa olevan S-marketin hypermarketiksi.

6.10.4 Taitekohta IV: Haunisten suuryksikön rakennusluvan hyväksyminen

Marraskuun 1998 alussa Turun Osuuskauppa jätti Haunisiin sijoittuvaa suuri-kokoista Prisma-hypermarkettia varten rakennuslupahakemuksen Raision kaupungille. Hakemuksen mukaan Prismassa olisi kerrosalaa 15 700 neliömetriä, joten se olisi Turun Itäharjun Prismaakin suurempi. Prismen lisäksi rakennukseen sijoittuisi noin kymmenen pienikokoista liikettä. Raision kaupungin rakennustarkastaja myönsi rakennusluvan hankkeelle 31.12.1998. Rakennusluvan hyväksymistä voi pitää keskeisenä taitekohtana hankkeen sijoittumisen kannalta, sillä ilman rakennuslupaa hanketta ei voi ryhtyä rakentamaan. Toisaalta rakennuslupa ei myöskään pakota toteuttamaan hanketta.

¹⁰⁷ Raision kaupungin ja TOK:n välisen sopimuksen mukaan kauppakeskuksen rakentamistyöt Haunisissa piti aloittaa 1–3 vuoden kuluttua asemakaavan vahvistamisesta, joka oli tapahtunut vuonna 1992. Kaupunginhallitus saattoi sopimuksen mukaan kuitenkin antaa rakentamisen aloittamiselle jatkoaikaa vuoden kerrallaan kuitenkin enintään viisi vuotta, mikäli esimerkiksi suhdanteista johtuen markkinatilanne on huono. Tammikuun lopulla 1996 kaupunginhallitus puolsi jälleen TOK:n anomaa vuoden jatkoaikaa kauppakeskuksen rakentamisen aloittamiselle Haunisiin.

6.11 Toimijoiden tavoitteet ja hankkeiden muodot muuttuivat moneen otteeseen

Sanomalehtiartikkeleihin perustuvan tapahtumien kuvauksen perusteella voidaan havaita, miten eri osapuolten tavoitteet muuttuivat vuosien saatossa ja millaisia muotoja suunnitellut hankkeet saivat. Raision kaupungin johdon tavoitteena oli 1980-luvun lopulla saada Haunisiin kauppa- ja vapaa-ajankeskus. 1990-luvun alun laman jälkeen kaupungin tavoitteena oli kehittää keskustaansa ja saada sinne päivittäistavara-kaupan suuryksikkö. Haunisiin puolestaan toivottiin lähinnä tilaa vievää kauppaa; mutta ei päivittäistavara-kauppaa kilpailemaan keskustan palveluiden kanssa. Kun keskustan hypermarket suunnitelmat eivät edenneet, kaupunki ryhtyi 1990-luvun lopulla uudestaan tukemaan Haunista kauppakeskuksen paikkana.

TOK-yhtymä suunnitteli Haunisiin 1980-luvun lopulla kauppa- ja vapaa-ajankeskusta, johon yhtenä vaihtoehtona suunniteltiin sijoitettavaksi muun muassa kylpylä. 1990-luvun alun laman myötä hanke jäädytettiin. Laman jälkeen TOK osallistui Raision keskustan kehittämiseen ja TOK:n tavoitteena oli saada toteuttaa hypermarket sekä Raision keskustaan että Turun Pitkämäkeen. Hauninen oli TOK:lle vaihtoehtoinen suuryksikön paikka, mikäli muut hankkeet eivät etenisi suotuisasti. Haunisten alueen muutakin käyttöä mietittiin. 1990-luvun lopulla TOK aloitti uudestaan kauppakeskuksen suunnittelun Haunisiin ja tämän työn tuloksena syntyi kauppakeskus Mylly.

Puolimatkan (myöhemmin NCC Finland Oy) tavoitteena oli 1980-luvun lopulla ja 1990-luvun alussa olla rakentajana toteuttamassa kauppa- ja vapaa-ajan keskus Harlekiinia Haunisiin. 1990-luvun lopussa NCC Finland Oy oli rakentamassa kauppakeskus Myllyä. Raision seurakunnan tavoitteena on ollut koko ajan huolehtia omien kiinteistösjoitustensa kannattavuudesta Raision keskustassa ja tukea aktiivisesti Raision keskustan kehittämistä. 1990-luvun puolivälin jälkeen seurakunta tuki suunnitelmaa sijoittaa hypermarket Raision keskustaan. Osuuspankkien eläkekassan tavoitteena on ollut huolehtia omien kiinteistösjoitustensa kannattavuudesta Raision keskustassa. Eläkekassa suhtautui varauksellisesti Raision keskustan kehittämissuunnitelmiin ja epäili niiden kannattavuutta etenkin siinä tilanteessa, että Haunisiin ryhdytään toteuttamaan kauppakeskusta. Turun kaupungin apulaiskaupunginjohtaja suhtautui koko ajan kielteisesti hypermarketin sijoittamiseen Pitkämäkeen, mutta kaupunginhallitus päätti kesällä 1999 suhtautua myönteisesti Pitkämäkeen hypermarketin paikkana.

Taulukkoon 9 on koottu eri toimijatahojen tavoitteet suunnitteluprosessin eri vaiheissa siten kun ne sanomalehtiartikkeleissa välittyivät. Tavoitetta kannattava taho on merkitty plussalla ja vastustava taho miinuksella. Jos

suhtautumien on muuttunut tai ei ole yksiselitteinen, niin on merkitty +-
Tyhjä kohta viittaa siihen, että kanta ei ole tullut esiin artikkeleissa.

Taulukko 9 Toimijatahojen tavoitteet suunnitteluprosessin eri vaiheissa sanomalehtiartikkelien mukaan.

| Toimijataho | TAVOITE | | | |
|--|--|--|---|-------------------------------------|
| | Haunisiin kauppa- ja vapaa-ajan-keskus (1988–1992) | Raision keskustan kehittäminen ja hypermarket keskustaan (1996–1998) | Turun Pitkämäkeen hypermarket (1998–1999) | Haunisiin kauppa-keskus (1998–2001) |
| Raision kaupunki | + | + | + | + |
| TOK | + | + | + | + |
| Puolimatka/NCC | + | | | + |
| Raision ev.lut. srk | | + | + | - |
| Osuuspankkien eläkekassa | | +- | | - |
| Turun kaupunki | | + | +- | - |
| Varsinais-Suomen seutukaavaliitto/liitto | | + | + | - |

Haunisiin suunniteltu suuryksikkö tarkoitti 1980-luvun lopun ja 1990-luvun alun sanomalehtikirjoittelussa kauppa- ja vapaa-ajan keskusta. Laman myötä aiheesta kirjoittelu väheni. Raision keskustan kehittämisen ja sinne suunnitellun hypermarketin yhteydessä Hauninen esitettiin artikkeleissa lähinnä vaihtoehtoisena hypermarketin paikkana. Rakennuslupaa haettaessa vuoden 1998 lopulla kerrottiin, että Haunisiin olisi tulossa Prisma-hypermarket ja noin tusinan verran pienempiä liikkeitä. Tällaista voi nimittää hypermarketkeskukseksi. Vuonna 1999 hankkeesta puhuttiin kauppakeskuksena ja sellaisena se myös toteutui vuonna 2001. Taulukkoon 10 on koottu esimerkkejä Raision Haunisiin, Raision keskustaan ja Turun Pitkämäkeen suunniteltujen suuryksikköhankkeiden nimistä ja koosta suunnitteluprosessin eri vaiheissa lehtiartikkeleiden tietoihin perustuen.

Taulukko 10 Sanomalehtiartikkeleissa kerrottuja tietoja Raision Haunisten ja keskustan sekä Turun Pitkämäen suuryksikköhankeista vuosilta 1989–2001.

| Julkaisu- ajan- kohta | Hanke/aihe | Pinta-ala/ pinta-ala-arvio | Kustannus/kustannusarvio |
|-----------------------------|--|---|---|
| TS 19.10.1989 | Kauppakeskus/palvelu- keskus Raisioon Ohikulkutielle | pinta-ala-arvio 25 000 m ² | |
| TS 15.5.1990 | Kauppakeskus Kuloisiin | kauppakeskukselle rakennusoikeutta arviolta 65 000 kerros-m ² | kustannusarvio 400 milj. mk (~67 milj. €) |
| TS 5.2.1991 | Kauppa- ja vapaa- ajankeskus Harlekiini Kuloisiin | | |
| TS 11.6.1991 | Jumboluokan kauppakeskus Ohikulkutielle | kauppakeskusta varten kaavoitettu alue noin 60 hehtaaria | |
| RS 27.10.1992 | Kuloisten kauppakes- kus | asemakaavassa rakennus- oikeutta 68 000 kerros-m ² | Raision kaupunki saa rahaa 5,7 milj. mk (~1.0 milj. €) |
| RS 11.6.1996 | Hypermarket Raision keskustaan | S-marketin laajennus hypermarketiksi 3 000 m ² :stä noin 6 000 m ² :iin. | |
| RS 9.9.1997 | Raision keskustan kehittämishanke | | kokonaiskustannusarvio noin 100 milj. mk (~17 milj. €), josta Raision kaupungin osuus n. 26 milj. mk (~4,4 milj. €), Tasalan huolto ja Arsenal Oy yhdessä n. 58 milj. mk (~9,8 milj. €), Osuuspankkien eläkekassa, YIT ja TOK yhdessä n. 16 milj. mk (~2,7 milj. €). |
| TS 19.5.1998 | Raision keskustan kehittämishankkeen aiesopimus | | kokonaiskustannusarvio vähintään 200 milj. mk (~34 milj. €), Raision kaupunki sijoittaa 17 milj. mk (~2,9 milj. €) |
| TS 12.11.1998 | TOK suunnittelee liikekeskusta Haunisiin | rakennusoikeutta 60 000– 70 000 kerros-m ² , josta 35 000 kerros-m ² raken- nettava viiden vuoden aikana. | |
| RS 5.1.1999 | TOK:lle rakennuslupa Haunisiin | 15 000 kerros-m ² | |
| TS 1.6.1999 | Turun kaupunginhalli- tus: marketille voidaan kaavoittaa paikka Pitkämäkeen | | |
| TS 22.2.2000 | Kauppakeskus Kuloisiin | vuokrattavaa pinta-alaa 42 000 m ² | kustannusarvio 430 milj. mk (~72 milj. €) |
| TS 30.5.2000 | Kauppakeskuksen nimeksi Mylly | vuokrattavaa pinta-alaa 42 000 m ² | |
| TS 19.10.2001 | Kauppakeskus Mylly | pinta-ala 62 000 m ² | rakennuskustannukset 430 milj. mk (~72 milj. €) |

Huomionarvoista on, että Haunisten kauppaja- ja/tai vapaa-ajankeskushanke on ollut niin Harlekiini- kuin Mylly-vaiheessa taloudelliselta arvoltaan ja pinta-alaltaan huomattavasti suurempi hanke kuin vuosien varrella eri muotoja saanut Raision keskustan kehittämishanke. Artikkelien perusteella Turun Pitkämäkeen suunniteltiin suurikokoista markettia, ei kauppakeskusta, joten Pitkämäen ja Haunisten hankkeet eivät sisällöllisesti vastanneet toisiaan.

OSA III

TAPAUKSET, TUTKIMUKSEN YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET

Tutkimuksen osassa III selviää, mitä ovat Haunisiin sijoittuneen suuryksikön eli kauppakeskuksen toteutumiseen johtaneen suunnitteluprosessin kriittiset tapahtumasarjat eli tapaukset ja miten ne ovat muotoutuneet. Tapaukset ovat monivuotiseen ja monivaiheiseen suunnittelu- ja päätöksentekoprosessiin liittyviä tapahtumasarjoja, joilla on ollut keskeinen merkitys suunnittelun lopputuleman eli kauppakeskuksen Haunisiin sijoittumisen kannalta. Siksi niitä voi nimittää kriittisiksi tapahtumasarjoiksi. Luvussa 7 esitetään kuvaukset näistä tapahtumasarjoista ja analysoidaan niitä luvussa 3 esitettyjen suunnitteluteorioiden valossa sekä vertaillaan tapauksia toisiinsa. Kuvauksien ja analyysin avulla selviää millaisia kriittiset tapahtumasarjat ovat ja millaisia toimintatapoja niihin liittyy. Viimeisessä luvussa 8 esitetään tutkimuksen yhteenveto ja johtopäätökset.

7 TAPAUKSET

7.1 Tapausten muotoutuminen

Tapauskuvaukset perustuvat suunnitteluun ja päätöksentekoon keskeisesti osallistuneiden toimijoiden haastatteluihin. Suunnittelun ja päätöksenteon taitekohdat määrittivät haastatteluissa läpikäytäviä teemoja. Haastateltavien nimet löytyivät lehtiartikkeleista ja erityisesti heidän nimet tulivat esiin taitekohtien yhteydessä. Haastateltavat ovat henkilöitä, jotka ovat olleet työnsä vuoksi keskeisissä asemassa tutkimuksen kohteena olevassa suunnittelu- ja päätöksentekoprosessissa. (ks. Pettigrew 1997, 344–345.)

Haastateltavat toivat haastatteluissa kukin omalla tavallaan esiin erilaisia tapahtumakokonaisuuksia¹⁰⁸. Tapahtumakokonaisuuksista laadittiin kuvaukset, jotka järjestettiin ajan ja teeman mukaan. Tällöin havaittiin, että tapahtumakokonaisuudet tihentyivät tiettyihin suunnittelu- ja päätöksentekoprosessin vaiheisiin ja aiheisiin. Näistä tihentymistä muodostuivat tutkimuksen kuusi tapausta.

Tapaukset sijoittuvat vuosiin 1988–2001. Tapaukset eivät kata koko ajanjaksoa, sillä mukana on myös vuosia, jolloin haastateltujen mukaan ei tapahtunut mitään merkittävää prosessin kannalta. Tosin näihinkin ajanjaksoihin voi liittyä yksittäisten haastateltavien joissain tapahtumakokonaisuuksissa esiintuomia asioita, jotka eivät suoranaisesti liity itse tapaukseen, mutta jotka taustoittavat tapausta ja näin helpottavat tapauksen ymmärtämistä.

Useat tapauksista ovat ajallisesti päällekkäisiä. Tämä tarkoittaa sitä, että useita kriittisiä tapahtumasarjoja on ollut käynnissä rinnakkain prosessin tietyissä vaiheissa. Sisällöllisesti tapaukset eroavat toisistaan, vaikka ne olisivatkin tapahtuneet samanaikaisesti. Toisaalta tapaukset liittyvät myös läheisesti toisiinsa ja on mahdotonta vetää ehdottomia rajoja tapausten välille, sillä rinnakkain käynnissä olleet tapahtumasarjat ovat todennäköisesti heijastuneet toisiinsa. Tapausten määrittelyn avulla on haluttu kiinnittää huomiota niihin suunnittelu- ja päätöksentekoprosessin vaiheisiin, joita toimijat ovat itse tuoneet esiin kertoessaan suunnitteluprosessista ja joiden voi näin olettaa olevan merkittäviä. Samalla niiden avulla on voitu jäsentää pitkäaikaista ja monivaiheista prosessia. Toimijoiden rooli tapauksissa vaihtelee. Jokainen

¹⁰⁸ Tapahtumakokonaisuus on keskeisen toimijan haastattelussa kertoma johonkin aiheeseen tai teemaan liittyvä ehyt kertomus. Yleensä haastateltu on itse yksi keskeinen toimija kertomassaan tapahtumakokonaisuudessa.

haastateltu on joissain tapauksissa keskeisessä roolissa ja toisissa taas sivumalla tai ei ollenkaan osallisena. Kukaan haastatelluista ei ole mukana kaikissa tapauksissa.

Jokaisen tapauskuvauksen alussa selvitetään tapauksen aihe, ajankohta, kriittisyys suunnittelu- ja päätöksentekoprosessin kannalta sekä keskeiset toimijat (vrt. Flyvbjerg 1998, 8). Tämän jälkeen esitetään tapauksen eli kriittisen tapahtumasarjan konteksti ja itse tapahtumasarja. Kontekstin kuvaus on tärkeää tapahtumasarjan ymmärtämisen ja tulkinnan takia (vrt. Pettigrew 1997). Taloussuhdanteiden vaihtelut tai toimintaa ohjaavan lainsäädännön uudistaminen ovat hyviä esimerkkejä kontekstissa kuvatuista asioista, joilla on ollut keskeistä merkitystä tapahtumasarjoihin ja joita ilman tapahtumasarjoja olisi vaikeaa ymmärtää. Osassa tapauksia kontekstiin kuuluvan lähiympäristön (setting) merkitys on arvioitu niin keskeiseksi tapauksen ymmärtämisen kannalta, että se on kuvattu omana kokonaisuutenaan kontekstikuvauksen yhteydessä. Itse tapahtumasarjaa kuvataan yksityiskohtaisesti ja keskeisten toimijoiden näkökulmia esiintuoden. Tapahtumasarjan yksittäiset tapahtumat liittyvät toisiinsa ja se pyritään myös kuvauksessa tuomaan esiin riippumatta siitä, ovatko tapahtumat ajallisesti olleet peräkkäisiä, limittäisiä tai rinnakkaisia. Tapauskuvauksen lopussa tapausta arvioidaan suunnitteluteorioiden valossa.

Tutkimuksen alussa esitettiin olettaus, että taitekohdat liittyvät tapauksiin. Kuviossa 6 (ks. luku 2.3.2) voidaan havaita, kuinka tapaukset ja taitekohdat sijoittuvat suhteessa toisiinsa. Taitekohta voi sijoittua tapauksen alkuun (ks. tapaus 3), keskelle (ks. tapaus 5) tai loppuun (ks. tapaukset 1, 2 ja 4). Tapaukseen 6 ei liity mikään määritellyistä taitekohdista. Tämä johtuu siitä, että tapaus 6 ei liity varsinaisesti siihen prosessiin, jonka tuloksena oli kauppakeskuksen sijoittuminen Haunisiin. Tapaus 6 on kuitenkin otettu mukaan, koska se muotoutui muiden tapausten tapaan haastateltavien kertomista tapahtumakokonaisuuksista ja se osoittaa hyvin suunnittelun käytäntöihin liittyvän muutoksen.

7.2 Tapaus 1: Haunisten liikepaikan löytäminen ja maiden hankinta

Tapaus 1 käsittelee liikepaikan löytymistä Raision Haunisista ja alueella sijainneiden tonttien hankintaa sekä sitä, kuinka Haunisten myötä Turun Osuuskauppa ja Rakennustoimisto A. Puolimatka löysivät toisensa yhteistyökumppaneina. Tapauksessa kuvataan siis vaihetta, jolloin kauppakeskuskylpylä hanketta valmisteltiin pienen piirin yhteistyönä. Tapauksessa kuvattua vaihetta ei ole käsitelty lehtiartikkeleissa lukuun ottamatta Raision kaupungin suunnitelmia Ohikulkutien varren kehittämiseksi. Lehtiartikkeleihin pohjautu-

van kuvauksen perusteella määritelty ensimmäinen taitekohta eli hankkeen julkitulo lehdistössä sijoittuu tapauksen yksi loppuvaiheeseen.

Tapauksen 1 tapahtumat ajoittuvat vuoden 1988 loppuun ja vuoteen 1989. Tapaus 1 on kriittinen tapahtumasarja, koska siinä kuvatuista tapahtumista koko suunnitteluprosessi sai alkunsa ja ilman liikepaikan löytymistä Haunisis-ta mittavaan hankkeeseen tuskin olisi ryhdytty Raision alueella. Toista vastaa-vankaltaista paikkaa ei löydy pinta-alaltaan pienikokoisesta Raisiosta.

Tapauksessa 1 keskeisinä osapuolina olivat Rakennustoimisto A. Puolimatka (jatkossa Puolimatka), Turun Osuuskauppa¹⁰⁹ (jatkossa TOK) ja Raision kaupunki (jatkossa Raisio). Osapuolia edustavina toimijoina olivat projekti-päällikkö Juha Heikkilä (Puolimatka), toimitusjohtaja Veikko Autio ja kauppalinen johtaja Tapani Niemiahho (TOK) sekä kaupunginjohtaja Rauno Saari ja kaavoituspäällikkö Sirpa Salmi (Raisio). Lisäksi liikepaikan löytämistä edeltä-vistä vaiheista eli tapauksen lähiympäristöön liittyvistä asioista kertoi Suomen Osuuskauppojen Keskuskunnassa (jatkossa SOK) investointipäällikkönä työskennellyt Kyösti Pätynen, joka oli osallistunut liikepaikkojen etsintään ja hankintaan SOK:lle ja TOK:lle Turun alueella 1980-luvun puolivälissä.

7.2.1 Konteksti: Nousukauden huumaa ja kulutuksen uudet keitaat

Suomessa elettiin vuosina 1987–1989 voimakasta taloudellisen kasvun aikaa. Työttömyys oli alhainen ja monilla aloilla, kuten rakennusalalla, kärsittiin suoranaista työvoimapulaa. Maahan rakennettiin ja oli suunnitteilla useita kauppakeskuksia ja kylpylöitä niin kaupunkikeskustoihin kuin niiden ulkopuo-llekin. Kasvaville kaupunkiseuduille Turun seudun tapaan oli ominaista yhdyskuntarakenteen hajautuminen. Kauppa etsi uusia liikepaikkoja suurille yksiköilleen keskustojen ulkopuolelta ja uutta pientaloasutusta syntyi kehys-kuntiin.

Nousukausi näkyi myös Turun seudulla. Turun keskustaan rakennettiin seudun ensimmäistä kauppakeskusta, Hansakorttelia, ja ensimmäisen Turun keskustan ulkopuolisen kaupan suuryksiköiden keskittymän, Länsikeskuksen, rakentaminen oli käynnissä. Kaavoitusnäkemykset hyvistä kauppapaikoista olivat seudun kuntien keskuudessa erilaiset ja Länsikeskuksen rakentaminen huolestutti Turun naapurikuntia, etenkin Raisiota.

¹⁰⁹ TOK:n rinnalla toimi SOK. SOK:n toimijat eivät kuitenkaan nousseet tutkimusta varten kerätyissä lehtiartikkeleissa tai haastatteluissa keskeisten toimijoiden joukkoon, kuten TOK:n toimijat, lukuun ottamatta Raision keskustan kehittämishankkeen kaupallista konsulttia, joka oli aiemmin työskennellyt SOK:ssa muun muassa investointipäällikkönä. Täten tapauksissa huomio kiinnittyy TOK:n toimijoihin, vaikka tiedossa onkin, että TOK ja SOK tekivät yhteistyötä tapauksissa kuvattuina aikoina.

7.2.2 Lähiympäristö: Erilaisista lähtökohdista yhteistyöhön

Tapauksen 1 keskeisten toimijoiden lähtökohdat olivat erilaisia, mutta tarpeet ja tavoitteet sellaisia, että ne johtivat osapuolten yhteistyöhön¹¹⁰. Raision kaupunki oli huolissaan oman keskustansa puolesta, sillä uusi kauppakeskitymä, Länsikeskus, oli syntymässä Turun puolelle vain muutaman kilometrin päähän Raision kaupungin rajasta ja tulisi houkuttelemaan ostovoimaa myös Raisiosta. Haunisten teollisuusalue Raisiossa Ohikulkutien¹¹¹ varrella oli alkanut rakentua 1970- ja 1980-luvuilla erilaisen yritystoiminnan ja tilaa vievän kaupan, kuten autokaupan, alueeksi. Tätä kehitystä halusi edelleen tukea uusi marraskuussa 1988 aloittanut kaupunginjohtaja, sillä hänen näkemyksensä mukaan Turun keskustaa noin 6–12 kilometrin säteellä kiertävästä Ohikulkutiestä tulisi kehittää pääkaupunkiseudulla olevan Kehä III:n tyyppinen väylä¹¹². Kaupunginjohtaja kertoi: *”Turun seutu ei ole osannut käyttää kehätietä (Ohikulkutietä) hyväkseen. Ei ollenkaan samalla tavalla, kun mitä Helsingin seutu on käyttänyt, jossa malli on ollut, että sujuvaan liikenneyhteyteen liittyen pystytään sijoittamaan sen kaltaista kaupallista toimintaa, jossa liikutaan paljon autolla, jossa tarvitaan paljon kuljetuksia ja muuta tällaista.”*¹¹³

TOK:ssa elokuussa 1988 työnsä aloittanut uusi toimitusjohtaja sai ohjattavakseen pitkään tappiollisesti toimineen osuuskaupan, joka oli menettänyt kilpailijoilleen erinomaisia liikepaikkoja ja jolla ei ollut liikepaikkavarantoa¹¹⁴. Merkittävimpinä TOK:n liikepaikkamenetyksinä 1980-luvulla voi pitää nykyistä Stockmannin liikepaikkaa Yliopistonkadun ja Kristiinankadun kulmassa Turun keskustassa ja Citymarketin paikkaa Turun Länsikeskuksessa. TOK:lla oli oma Sokos-tavaratalo Yliopistonkadulla ja SOK:lla Wiklund-tavaratalo kauppatorin äärellä. Taloudellisen tilanteen vuoksi toisesta täytyi luopua ja torin kulma arvioitiin tuolloin liikepaikkana paremmaksi. Vuosia myöhemmin Hansakorttelin rakentumisen myötä kaupungin ”kymppikorttelista” on muodostunut kaupan keskus ja osana sitä toimivasta Stockmannista on tullut Turun keskustan menestynein tavaratalo.

¹¹⁰ Tapauksen 1 lähiympäristö (setting) kuvataan jokaisen keskeisen toimijatahon näkökulmasta, sillä jokainen toi esiin haastatteluissa omaa toimintaa 1980-luvun lopulla taustoittavia tekijöitä.

¹¹¹ Ohikulkutie (E18) alkaa Piikkiöstä ja kulkee Liedon, Kaarinan ja Turun kautta päättyen Raisioon, missä se kulkee aivan Raision ydinkeskustan vierestä.

¹¹² Helsingin keskustaa noin 15–25 km:n säteellä kiertävän Kehä III:n varteen oli sijoittunut jo 1980-luvulla runsaasti erilaista yritystoimintaa ja suoranaisia tilaa vievän kaupan keskittymiä, kuten Vantaan Petikon huonekaluliikkeiden rypäs.

¹¹³ Kursivoidut tekstit ovat suoria lainauksia haastatteluista. Asiasisällön kannalta turhia täytesanoja on kuitenkin poistettu. Kursivoidun tekstin joukossa sulkeiden sisällä esitetyt asiat ovat tutkimuksen tekijän lisäämiä täydennyksiä, joiden tarkoitus on helpottaa lukijaa ymmärtämään lainatun tekstin sisältöä.

¹¹⁴ TOK – Sata vuotta yhteistä matkaa -kirjassa todetaan, että Turun Osuuskaupalle 1980-luku oli selviytymistäistelua, jonka voittamiseksi tarvittiin koko SOK-kaupparyhmän tukea, mutta myös muutoksia osuuskaupan omassa yrityskulttuurissa (Ahti, Oinonen, Rossi & Terho 2001, 237).

Länsikeskuksesta OK-liha tarjosi poispuretun tehtaansa tonttia S-ryhmälle 1985, mutta tontti päätyi lopulta Keskolle, joka rakennutti paikalle Citymarketin. SOK:lla Helsingissä tuolloin työskennellyt investointipäällikkö epäili, että OK-lihan tontin hankinnassa ei osattu toimia riittävän ripeästi, koska ilmeisesti oletettiin OK-lihan myyvän tontin todennäköisimmin S-ryhmälle. Hänen arvionsa mukaan *”raha todennäköisesti puhui”* nopean toiminnan ohella ja Kesko sai liikepaikan, jossa on sittemmin toiminut yksi Suomen menestyksenkäimmistä Citymarketeista. Investointipäällikkö koki, että OK-lihan tontin menetyksen myötä oli tapahtunut yksi pahimmista laiminlyönneistä hänen muistamassaan työhistoriassa. TOK:n kaupallinen johtaja kuvasi tapahtuneita menetyksiä seuraavasti: *”... Ennen tätä aikaa (vuotta 1989) jo oli itse asiassa kaksi tai kolme semmoista hyvin ratkaisevaa tapausta tapahtunut. Eli ensinnäkin Turun Osuuskaupalla oli oma Sokos-tavaratalo eli nykyinen Stockmann, joka myytiin aikanaan. Oikeastaan voi sanoa aika traagisessa vaiheessa sikäli, että se oli juuri volyymeiltaan saatu nousemaan sille tasolle, että alko näyttämään siltä, että ehkä joskus siitä tulee kannattava talo, mutta rahapula oli suuri ja yksikkö teki edelleen tappiota, niin sitten se myytiin Stockmannille ja se on nykyään Turun Stockmann. Toinen hyvin merkittävä asia oli se, että läheisellä yhteistyökumppanilla eli Karjakunnalla oli tontti, nykyisen Länsikeskuksen Citymarketin paikalla. Ja vielä –85, jolloin mä tulín organisaatioon mukaan, niin siinä paikalla oli tällöinen pieni, pieni teurastamorakennus. En muista, että oliko siinä toimintaa enää, mutta kuitenkin, kaupat oli tehty parin urakoitsijan kanssa siitä maapohjasta ja taustalla oli se, että myöskään SOK:lla ei ollut rahaa lunastaa sitä tonttia. Eli niin kun meni merkittävä kauppapaikka ohi.”*

Liikepaikkamenetyksistä ja taloudellisista vaikeuksista huolimatta TOK:lla oli tavoitteena löytää uusia kauppapaikkoja kartoittamalla olemassa olevaa kauppapaikkaverkostoa ja etsimällä uusia sopivia tontteja. S-ryhmällä oli kokonaisuudessaan tarve vahvistaa asemaansa Varsinais-Suomessa. Ongelmallisena pidettiin liikepaikkojen löytämisen kannalta sitä, että alueella on paljon pinta-alallisesti pieniä kuntia. TOK:ssa epäiltiin löytyykö seudulta ylikunnallista ajattelua, mikä olisi tarpeen suuryksiköiden paikoista päätettäessä.

Samaan aikaan, kun Raision kaupungissa pohdittiin Ohikulkutien varren tulevaisuutta ja TOK:ssa etsittiin uusia liikepaikkoja, Puolimatkan projektipäällikkö etsi uusia potentiaalisia maa-alueita tulevia rakennushankkeita varten. Koska hän oli tuolloin mukana aktiivisesti myös Raision kunnallispolitiikassa, hän sai tietää Tielaitoksen suunnitelmista leventää Ohikulkutietä. Perehdyttyään suunnitelmiin hän arvioi hyödylliseksi pyrkiä ostamaan maata Ohikulkutien varrelta Raision Haunisista rakennusliikkeen tulevia tarpeita varten. Hänen mukaansa alueen käytölle ei hankintahetkellä ollut mitään valmiita suunnitelmia. Alueelle ajateltiin lähinnä samantyylistä toimintaa kuin

mitä Ohikulkutien pohjoispuolella Raisiossa tuolloin oli, eli liiketiloja tilaa vievälle kaupalle.

7.2.3 Toiminta: Paikka kauppakeskukselle – ”...tästä se maa täytyy saada...”

Puolimatkan projektipäällikön mielestä Allastien liittymä Raisiossa oli Ohikulkutien ehdottomasti kiinnostavin kohta, koska päätie eli Ohikulkutie kulkee liittymässä päällä. Täten Ohikulkutieltä on liittymän kohdalla hyvä näkyvyys Haunisten alueelle, joten rakennettiinpa alueelle mitä tahansa, niin se tulisi näkymään kauas. Projektipäällikkö kertoi: *”Yleensä se menee niin, että tämä raskas liikenne viedään alas. Tossa se kulkee päällä ja tämä (Haunisten alue) näkyy täältä (Allastien liittymästä), niin kuin tänäkin päivänä täältä on hyvä näkyvyys tälle alueelta. Tämä oli se ratkaisu, että tästä se maa täytyy saada ja tästä se Vetikon-niminen tila ostettiin.”* Ostohetkellä ei Puolimatalla vielä tiedetty, mitä alueelle tultaisiin rakentamaan, mutta projektipäällikön esityksestä kymmenen hehtaarin kokoinen Vetikon tila ostettiin yksityiseltä omistajalta ja Puolimatka aloitti neuvottelut alueen kaavoitussopimuksesta Raision kaupungin kanssa. Kunnat suhtautuvat erilaisilla kaavoitussopimusten tekoon, mutta Raisiossa on tehty useita kaavoitussopimuksia ja maan arvo on muun muassa niiden myötä noussut Raisiossa. Kaavoituspäällikön mukaan Puolimatkan suunnitelmat vastasivat pitkälti sitä, mitä alueelle oli useissa Raision yleiskaavoissa ajateltu eli pienteollisuutta ja yrityksiä. Käydessään kaavoitussopimusneuvotteluita kaupungin kanssa projektipäällikkö kuuli, että TOK etsii paikkaa kauppakeskukselle. Tämän perusteella projektipäällikkö otti yhteyttä TOK:n toimitusjohtajaan ja hankeyhteistyö Puolimatkan ja TOK:n välillä alkoi.

TOK:ssa oli käynnistetty uuden toimitusjohtajan johdolla kauppapaikkojen kartoitus Turun alueella¹¹⁵. Tonttietsinnän tuloksena löytyi kaksi aluetta Ohikulkutien varrelta: Hauninen Raisiosta ja Avanti Liedosta. Alueita vertailtiin ja Haunista pidettiin TOK:ssa liikenteellisesti ihanteellisena paikkana. Myös SOK:n liikepaikka-asiantuntijoita kävi arvioimassa alueen sopivuutta kaupan tarpeisiin. Analyysien jälkeen TOK:ssa ryhdyttiin SOK:n tuella käytännön toimiin liikepaikan saamiseksi Haunisista. Pääosa maa-alueesta oli kahden omistajan, yksityisen suvun ja juuri maata alueelta ostaneen Puolimatkan hallussa. Lisäksi alueen keskellä oli useampia pieniä yksittäisiä tontteja, joilla oli erikuntoisia omakotitaloja ja mökkejä. TOK, SOK ja Puolimatka

¹¹⁵ Olemassa olevaa verkostoa selvitti käytännössä Suomen yhdyspankin (siirtynyt myöhemmin osaksi Nordea-pankkia) yritysosasto ja tontteja konsultti Tuomo Peltola.

tekivät yhteistyötä maa-alueen hankinnassa ja haluttu alue saatiin ostettua vapaaehtoisin kaupun. Alueella ei tehty yhtään pakkolunastusta¹¹⁶.

TOK:ssa ja Puolimatalla pidettiin hankittua maa-alueita hyvänä sijoituksena tulevaisuuden kannalta, kuten esimerkiksi seuraavasta toteamuksesta voidaan havaita: *”...päätettiin, että hankitaan sitten maata ainakin riittävästi, että on sitten mahdollisuus kaiken näköseen jatkokehittämiseenkin.”*

Myös SOK:ssa tiedettiin, että uusien liikepaikkojen hankinta on välttämätöntä, sillä muun muassa OK-lihan tontin menetyksen myötä TOK:lla oli aito huoli siitä, miten se pystyy pärjäämään kaupan kilpailussa Turun kaupungin läntisillä ja pohjoisilla alueilla. Näillä alueilla Kesköllä ja muilla kilpailijoilla oli useita hyviä liikepaikkoja. Liikepaikkatarpeesta huolimatta SOK:n piirissä myös epäiltiin Haunista liikepaikkana, koska lähiympäristössä oli vähän väestöä ja ostovoimaa (ks. kuvio 10) ja paikka ei sijainnut Turkuun johtavan tien varrella. Investointipäällikkö kuvasi tilannetta: *”Me kyllä tuolla SOK:n päässä karttaa katsoen ruvettiin vähän miettimään, että hetkinen, onks tää kaupan paikka. Tonne Ohikulkutielle, minkälaiset on kilometrin säteellä, kaksi kilometriä, mistä se popula tulee. Silloin oli semmoinen oppi, että lähellään pitää olla asukkaita, että pellolle ei kannata lähteä ja siinä vaiheessahan yksi hyvä esimerkki oli tämä Zeppelinin tuolla Kempeleellä. Paikalliset pankit päätti rakentaa, että kyllä meillekin pitää jotain saada. Ne täräytti sen sinne ja en tiedä, kuinka paljon se on sitten Arsenalille tappiota tuottanut. Eli että varottiin tämmöstä, vaikka yleisesti puhuttiin peltomarketeista, niin ei se kaupan suunnittelijoilla, se ei kuitenkaan ollut ihan sitä.”*

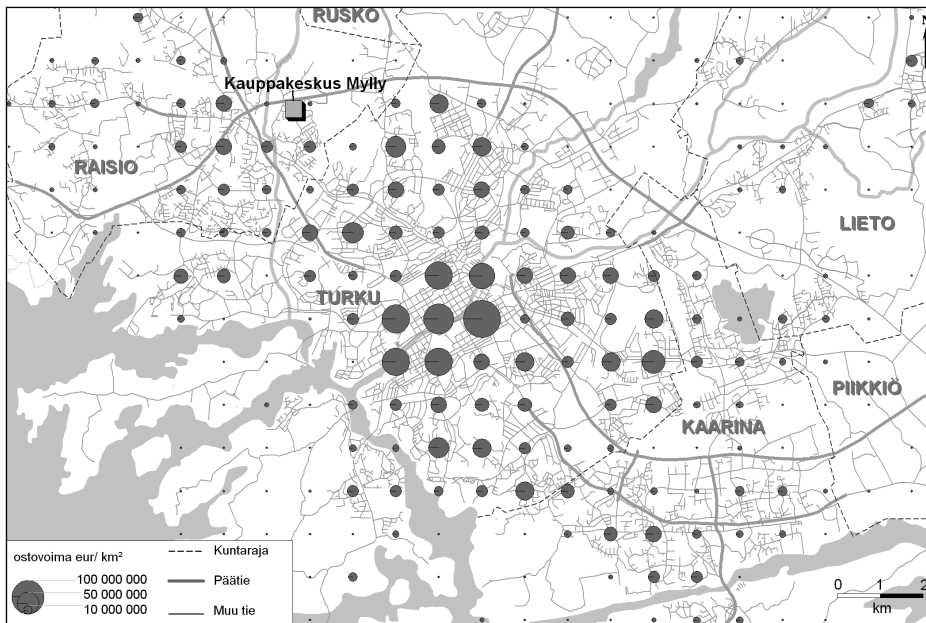
TOK:ssa ja Puolimatalla paikkaa pidettiin hyvänä. Suomalaisten kuluttajien ajateltiin nimittäin monissa muissa länsimaissa havaitun kehityksen mukaisesti siirtyvän asioimaan autoinensa helposti saavutettavissa oleviin suuriin yksiköihin, joissa valikoimat ovat monipuoliset. Kaupassakäynnistä nähtiin muodostuvan yhdenlainen vapaa-ajanviettotapa. Eräs toimijoista totesi: *”...vaikka mitkä voimat pistetään liikkeelle, niin kyllä suomalainen on niin länsimainen, että se oppii tämän. Ja kyllä niitä (kauppakeskuksia) nyt vaan väkisin syntyy sitten... ..pakko syntyä, koska tää on tapa jatkossa.”*

Suunnittelua vietii eteenpäin siten, että TOK:n toimitusjohtaja toimi aloitteentekijänä ja otti yhteyttä Raision kaupunkiin. Osapuolet esittivät toisilleen suunnitelmia Haunisten alueesta ja totesivat paikan soveltuvan hyvin kauppa-keskukselle. Kaupunginjohtaja kertoi: *”todettiin, että tähän on Turun seudun niinkun parhaita mahdollisia neitseellisiä niinku kauppapaikkoja sijoittaa tällöinen iso kauppakeskus, että siinä ei kovin kauan tarvinnut mieltä sittä sitä, että se oli se alku”*. Raision kaupungin johdossa haluttiin toimia niin, ettei kaupunki menetä potentiaalisia hankkeita sen vuoksi, että toimittaisiin hitaasti tai ei

¹¹⁶ Puolimatkan projektipäällikön mukaan yksi kohteista saatiin lunastettua tosin vasta 10-vuoden odotusajan jälkeen, jolloin alueella asunut iäkäs pariskunta katsoi, etteivät he enää ole omakotitalossa asujia ja he luopuivat kiinteistöstään.

saataisi aikaan tarvittavia päätöksiä. Eräs haastateltu totesikin yleisesti: ”...päättökseteko ja maapolitiikanteko on aina semmoista, että nopeimmat pärjää.” Etenkin Turun kaupunkia arvosteltiin useilla tahoilla huonosta ja hitaasta hallinto- ja päätöksentekokulttuurista.

Haunisiin ei ollut kaupunginjohtajan mukaan TOK:n yhteydenoton aikaan suunnitteilla mitään vastaavan kokoista yksittäistä hanketta, joka olisi vaatinut sijoituspaikakseen juuri Ohikulkutien eteläpuolista sivua, mistä Puolimatka, TOK ja SOK olivat maat ostaneet. Hän kertoi, että joitain keskusteluja oli käyty 1980-luvun lopulla Ikean saamiseksi Turun alueelle ja erityisesti Ohikulkutien varteen Raisioon. Asia oli kuitenkin jäänyt, sillä Ikeasta oli ilmoitettu, että yritys aloittaa toimintansa jokaisessa uudessa maassa pääkaupunkiseudulta ja niin tultaisiin tekemään myös Suomessa. Tuolloin Ikea ei ollut päässyt vielä aloittamaan toimintaansa Espoossa johtuen kaavoituskiistoista.



Aineistot: Tiestö, vesistö ja kuntarajat © Genimap Oy, Lupa L6692/06
Päivittäistavaramyymälät © A.C.Nielsen Finland Oy
Ostovoima © Tilastokeskus, Ruututietokanta (31.12.1999)

Kuvio 10 Ostovoiman jakaantuminen tutkimusalueella vuonna 1999.

7.2.4 Analyysi: Erilaiset tarpeet kohtaavat ja tukevat toisiaan – määrätietoinen toiminta alkaa

Tapaus I osoittaa, että kauppakeskus Myllyn toteutumiseen johtanut suunnitteluprosessi alkaa 1980-luvun lopulla monin strategiselle ja hankelähtöiselle suunnittelulle, erityisesti trendisuunnittelulle, ominaisin piirtein. Aloitteentekijänä hankkeessa olivat yksityiset toimijat, TOK ja Puolimatka ja suunnittelun nopeaksi eteenpäinviemiseksi yhteys otetaan kaupungin korkeimpaan johtoon, kaupunginjohtajaan. Kun osapuolet kuulevat toistensa ajatukset – TOK:n ja Puolimatkan ideat Haunisista ja kaupungin johtajan visiot koko Ohikulkutien kehittämisestä – voidaan havaita, että erilaiset tarpeet tukevat toisiaan ja yhteinen päämäärä löytyy. Edellytykset osapuolten väliselle suunnittelun ja päätöksenteon yhteistyölle ovat syntyneet. Tätä voi pitää tyypillisenä lähtökohtana hankelähtöiselle trendisuunnittelulle (Brindley et al. 1989, 51–73, 169–170).

Suunnittelun kohteena olevalla Haunisten alueella ei ole varsinaisesti mitään ongelmia eli ongelmien poistamiseksi suunnittelu ei käynnisty, mikä olisi ominaista herätesuunnittelulle (Brindley et al. 1989, 172–173). Sen sijaan se alkaa, koska kaikki kolme keskeistä osapuolta näkevät alueen kehittämisen ja keskinäisen yhteistyön hyödyttävän heitä. Kaupungin kannalta on merkittävää, että se on löytänyt yhteistyökumppanit rahoittamaan ja toteuttamaan kaupungin johdon visiota Ohikulkutien varren tulevaisuudesta. TOK:lle on keskeistä parantaa omaa markkina-asemaansa Turun länsipuolella, missä muilla kaupan ketjuilla on jo menestyviä yksiköitä. Tämä mahdollistuu Haunisista löydetyn liikepaikan ja TOK:n toiveita ymmärtävien yhteistyökumppaneiden avulla. Puolimatkan edun mukaista on päästä rakentamaan hankkimalleen maa-alueelle, joten potentiaalisen rakennuttajan (TOK) löytymisestä ja kaavoitusmonopolin omaavan kaupungin kanssa toimimisesta on selkeää hyötyä tavoitteen toteuttamisessa.

Hyödyn voi arvioida olevan kaikille osapuolille luonteeltaan taloudellista. Esimerkiksi Raision kaupunki hyötyy lyhyellä aikavälillä mahdollisten maankäyttösovimusten vuoksi ja pidemmällä aikavälillä hanketta voi pitää muun muassa työllisyyden ja liike-elämän kannalta hyödyllisenä. Lisäksi hankkeella on myös imagollista merkitystä, sillä Raision kaupunki on halunnut ja haluaa antaa itsestään kuvan yritysmyönteisenä paikkana ja tätä hanke myös tukee. Taloudellisen hyödyn tavoittelu on ominaista niin trendisuunnittelulle (Brindley et al. 1989, 169–170) kuin strategiselle suunnittelulle (Sotarauta 1996, 173–175). Tilanne, jossa julkisen ja yksityisen puolen tarpeet kohtaavat tai tukevat toisiaan tietyn alueen kehittämisen nimissä, on tyypillinen lähtökohta erityisesti trendisuunnittelulle (Brindley et al. 1989, 169–170).

Kaikki keskeiset toimijat ovat arvioineet oman toimintaympäristönsä ja pohtineet, miten siinä voisi menestyä. Strategisessa suunnittelussa ajatellaan, että kilpailu organisaatioiden, kuten kuntien, välillä on väistämätöntä (esim. Toft 1984, 6–7). Esimerkiksi Raision kaupungin johto on tiedostanut, kuinka kunnat käytännössä kilpailevat yrityksistä, kuten kaupan suuryksiköistä. Tapauksessa nouseekin esiin Raision kaupungin keskeinen kilpailuvaltti muihin kuntiin verrattuna: johdonmukainen ja nopea päätöksenteko. Tähän kunnanjohtajalla on ilmeinen vaikutus. Havainto on yhdenmukainen Sotaraudan (1996; 216) tekemien tulkintojen kanssa.

Toimijoiden työskentelyssä korostuu keskinäinen avoimuus ja selkeä vastuunjako. Kaikki tapauksen I keskeiset toimijat ovat vaikutusvaltaisia ja johtoasemissa olevia henkilöitä. Jokainen tuo esiin oman asiantuntemuksensa ja osaamisensa, joiden puitteissa mietitään, mitä kukin tekee ja kuka vastaa mistäkin. Työn- ja vastuunjaon selkeys on kaikille tärkeää.

Toimijat kantavat vastuun suunnittelun ja suunnitelmien eteenpäin viennistä omissa organisaatioissaan. Raision kaupunginjohtajan vastuu on kuitenkin muita laajempi. Hän vie hanketta eteenpäin kaupungin organisaation sisällä, mutta samalla hän kantaa poliittisen vastuun hankkeesta. Hankettahan viedään eteenpäin kaavoitus sopimuksin ja kaupunginjohtaja on kaupungin keskeinen sopimusneuvottelija. Kaupunginjohtaja toimii itsenäisesti ja määrätietoisesti. Tämä vastaa hyvin sitä kuvaa, joka kaupunginjohtajasta syntyy muun muassa Raision kaupungin strategista suunnittelua koskevassa tutkimuksessa (Sotarauda 1996, 206). Muut osapuolet vievät hanketta eteenpäin omissa organisaatioissaan ja vastaavat hankkeesta omien organisaatioidensa puolesta yhteisessä suunnittelutyössä. Strategiselle suunnittelulle on ominaista, että johto ja asiantuntijat tekevät suunnitelmat ja kantavat vastuun (esim. Lehtimäki 2000, 67).

Osapuolet ovat toisiinsa suoraan henkilökohtaisesti yhteydessä ja kertovat toisilleen avoimesti ajatuksistaan ja suunnitelmistaan. Muiden tapauksessa I esiin tulleiden osapuolten voi nähdä lähinnä edesauttavan keskeisten kolmen toimijan suunnittelua. Esimerkiksi TOK hakee rinnalleen SOK:n. Alkuvaiheelle on siis ominaista, että ydinjoukko vie asioita eteenpäin eikä sen laajempaa keskustelua tai mielipiteenilmaisua kaivata. (vrt. Brindley et. al. 1989, 169–170.) Tämä merkitsee käytännössä sitä, että muiden tahojen on mahdotonta ottaa osaa suunnitteluun vaiheessa, jolloin kaikki mahdollisuudet alueen kehittämiseksi ovat avoimia.

Mahdolliset muille tahoille koituvat edut tai haitat eivät nouse esiin tapaukseen I liittyvien toimijoiden kertomissa tapahtumakokonaisuuksissa. Esimerkiksi Raision kaupungin asukkaiden mahdollisesti saamia hyötyjä tai haittoja suunnitellusta toiminnasta Haunisissa ei varsinaisesti pohdita. Tosin Helsingissä SOK:n liikepaikkaosastolla mietittiin, mistä asiakkaat uuteen liikepaik-

kaan tulisivat. Tämän huolen voi nähdä kuitenkin lähinnä murheena hankkeen liiketaloudellisesta kannattavuudesta ennemmin kuin pohdintana siitä, mitä vaikutuksia kuvatulla suunnittelulla on esimerkiksi raisiolaisten palveluiden saatavuuteen. Huomioiden TOK:n päätoimiala, päivittäistavarakauppa, voisi olettaa, että se myös tulisi olemaan merkittävässä roolissa Haunisten liikepaikan käyttöä ajatellen. Tapaukseen 1 liittyvissä haastatteluosioissa ei nosteta esiin tai pohdita päivittäistavarakaupan edellytyksiä Haunisissa tai mietitä mitä vaikutuksia päivittäistavarakaupan sijoittamisella Haunisiin olisi keskustan kannalta. Mielenkiintoista onkin, että 1980-luvun lopulla Länsikeskuksen rakentaminen koettiin yleisesti Raisiossa esimerkiksi kaupungin ja keskustan yrittäjien taholta oman keskustan uhkana, mutta TOK:n ja Puolimatkan Haunista koskeviin suunnitelmiin suhtauduttiin kaupungin ylimmässä johdossa varsin positiivisesti.

Jos Haunista arvioi kauppakeskuksen sijaintipaikkana, niin keskustan ulkopuolinen puhtaasti liikenneperustainen sijainti oli harvinainen Suomessa vielä 1980-luvun lopulla ja 1990-luvun alussa. Kauppakeskukset sijoituivat pääosin kaupunkien keskustoihin, kuten Koskikeskus Tampereella tai Hansa Turussa. Vain Oulun eteläpuolella, Kempeleessä, toimintansa vuonna 1992 aloittanut kauppakeskus Zeppelin sijoittui selkeästi kaupunki- ja kuntakeskusten ulkopuolelle E4/75 tien varteen. Haunisten hyvä liikenteellinen sijainti ja erityisesti näkyvyys Allastien liittymän kohdalta tulivat toimijoiden perusteluissa esiin liikepaikan laatua arvioitaessa. Ohikulkutietä kuljettaessa Hauninen on kiistatonta näkyvässä paikassa. Sen sijaan Turkuun meneviltä säteittäisväyliltä Haunisten liikepaikka ei näy. Liikepaikan välittömässä läheisyydessä oleva vähäinen ostovoima ei saanut huomioita muilta kuin SOK:lta.

Kokonaisuudessaan tapaus 1 osoittaa hyvin, että liikepaikan etsintä ja maiden hankinta suurelle ja merkittäväälle vähittäiskaupan hankkeelle tapahtui 1980-luvun lopussa suppean, lähinnä johtoasemissa olevan toimijajoukon kesken. Suunnittelussa korostui näiden toimijoiden yhteistyö, jonka tavoitteena oli jokaista etenkin taloudellisesti hyödyttävä toiminta. Konteksti luo lisäksi hyvät edellytykset toiminnalle. Taloudellinen nousukausi vauhditti toimintaa, sillä taloudellisesti hyvin menneet vuodet kannustivat uusien entistä mittavampien hankkeiden suunnitteluun. Samoin yleiseksi tavaksi muodostunut sopimusmenettely maankäytön kysymyksissä tarjosi sitä joustavuutta ja nopeutta, mitä osapuolet toiminnalta halusivat. Myös jokaisen toimijan oma lähiympäristö loi hyvät edellytykset toiminnalle. Liikepaikkojen puute aktivoi TOK:aa, rakennushankkeiden tarve Puolimatkaa ja uusien yritysten ja palveluiden tarve Raision kaupunkia.

Toiminnan voittajina voi pitää kaikkia kolmea keskeistä toimijaa. Häviäjänä tapauksessa voi pitää kaupungin kaavoitusosastoa ja sen johtoa, sillä tapauksessa 1 maankäytön suunnittelun ja kaavoituksen asiantuntemukselle ei annet-

tu sijaa. Tätä ennen Haunisten aluetta oli kaavoitettu normaalin kaavoitusmenettelyn mukaisesti ja kuten tavallista, kaavaa oli uudistettu ja tarkistettu määräjain. Tätä työtä oli tehty kaavoituspäällikön johdolla. Jos kaavoituksen oletetaan edustavan demokraattisesti valittujen luottamusmiesten hyväksymää kantaa kaupungin maankäytön periaatteista, niin tällöin häviäjänä voi laajassa mielessä tapauksessa 1 pitää niin luottamusmiehiä kuin heidät valinneita kuntalaisia. Toiminnan epäilijät löytyvät yllättävältä suunnalta, sillä SOK:ssa ei oltu vakuuttuneita Haunisista liikepaikkana.

7.3 Tapaus 2: Toiminnan ideointia ja kaavan laadintaa – julkisen ja yksityisen tahon tiivistä yhteistyötä

Tapaus 2 käsittelee Haunisiin sijoittuvan toiminnan ideointia, Haunista koskevan kaavoitussopimuksen ja asemakaavan laadintaa sekä hyväksymistä. Haunisten hankkeen kannalta tapaus on kriittinen, koska tapauksessa esitetyn toiminnan seurauksena vahvistettiin kauppakeskuksen toteuttamisen mahdollistava asemakaava Haunisiin. Toiminta kiteytyi kaavoitussopimuksen allekirjoitukseen kesäkuussa 1991 ja asemakaavan vahvistukseen toukokuussa 1992. Suotuisasti edenneen kaavoitusprosessin rinnalla tapahtui hyvässä yhteishengessä kaupallisen toiminnan ideointi Haunisiin.

Tapauksen 2 keskeisiä toimijoita olivat kaupunginjohtaja Rauno Saari, kaavoituspäällikkö Sirpa Salmi ja teknisen viraston johtaja Kari Karjalainen (Raisio), toimitusjohtaja Veikko Autio ja kaupallinen johtaja Tapani Niemiahho (TOK) sekä projektipäällikkö Juha Heikkilä (Puolimatka).

7.3.1 Konteksti ja lähiympäristö: Suuria suunnitelmia ennen syvää lamaa

Suomen taloudellinen tilanne muuttui dramaattisesti vuosien 1989–1992 aikana. Eräs haastatelluista kuvasi osuvasti, että 1980-luvun loppu oli ”*semmoista kylpyläbuumia*” ja suunnittelu ja kaavoitus ”*niin kuin lensi sen taloudellisen nosteen kautta*”. Kylpylöiden lisäksi kauppakeskukset olivat ahkeran suunnittelun kohteena. Haunisten kauppakeskussuunnitelman lisäksi Turun seudulla oli myös muita suunnitelmia vuonna 1991. Turun kaupunki suunnitteli Skanssinmäkeen palvelukeskittymää, jonne sijoittuisi noin 50 000 kerrosneliötä liiketilaa. Samaan aikaan Kaarinan kaupunki suunnitteli Piispanristille, muutaman kilometrin päähän Skanssista, uutta liiketilaa noin 40 000 neliötä. Raisiossa suunniteltiin Keon alueelle liikekeskusta ja hotellia. Raision kaupungin ja Keskon välisen sopimuksen mukaan Kesko rakentaisi

6 700 neliömetrin kokoisen liikerakennuksen Keon alueelle vuoden 1994 loppuun mennessä.

Julkisuudessa käytiin keskustelua kauppakeskusrakentamisesta ja sen mahdollisesta ohjaamisesta lainsäädännöllisen keinoin. Ympäristöministeriön syksyllä 1990 asettama kauppakeskustyöryhmä sai mietintönsä valmiiksi keväällä 1991. Mietinnön keskeinen ajatus oli, että kauppakeskukset tulee sijoittaa tukemaan nykyistä tai suunniteltua yhdyskuntarakennetta, sillä taajamien ulkopuolelle sijoitettuna kauppakeskukset hajottavat yhdyskuntarakennetta ja lisäävät auton käyttöä. Myös Turun seudulla oltiin huolissaan Turun keskustan toimintaedellytyksistä, koska kaupungin ulkopuolelle oli suunnitteilla uusia kauppakeskuksia ja koska keskustan pysäköintimahdollisuuksia pidettiin heikkoina.

Suomi ajautui voimakkaan nousukauden ja hyvän työllisyyden jälkeen syvään lamaan 1990-luvun alkuvuosina ja kauppakeskus- ja kylpylähankkeilta hävisivät taloudelliset edellytykset. Käytettävissä olevien tulojen lasku heijastui vähittäistavarakauppaan. Erikoistavarakaupassa henkilöstöä vähennettiin ja myymälöitä lopetettiin. Päivittäistavarakauppaan laman vaikutus oli vähäisempi, sillä ruokaa ja välttämättömyystarvikkeita tarvitaan myös taloudellisesti huonoina aikoina.

7.3.2 Toiminta: Tulevan liiketoiminnan ideointi – mallia maailmalta

Raision Haunisiin sijoittuvaa liiketoimintaa ideoitiin pääasiassa TOK:ssa, mutta myös Puolimatka tulevana rakennusurakoitsijana oli ideoinnissa mukana. Kaupungin rooli kauppakeskus-kylpylän ideoinnissa ja suunnittelussa oli vähäinen, Raision kaupungin ja TOK:n välillä vaihdettiin lähinnä erilaisia suunnittelua helpottavia tietoja.

TOK:n toimitusjohtajan mukaan TOK:ssa ideoitiin ”hyllymetreittäin” erilaisia kuvia ja suunnitelmia siitä, mitä Haunisiin voitaisiin sijoittaa. Suunnitelmissa esiintyi muun muassa hypermarket, kauppakeskus, kylpylä ja huvipuisto. TOK:n kaupallinen johtaja arvioi jälkikäteen, että suuresta vaivannäöstä huolimatta edellytykset toimivan konseptin löytämiseksi tuolloin Haunisiin olivat lähes olemattomat. Keskeisenä syynä tähän hän piti sitä, että nykyään kauppakeskusten keskeisen rungon muodostavat ruotsalaiset kauppa- ketjut eivät toimineet vielä 1990-luvun alussa Suomessa siinä laajuudessa kuin 2000-luvun alussa ja koko kauppakeskuskulttuuri oli vasta tuloillaan.

TOK:n johtoryhmän ajatus oli kauppakeskuksen ja kylpylän yhdistelmä. Toimitusjohtaja sai tietoja kylpylätoiminnan edellytyksistä erääseen kylpyläryhmittymään olleiden kontaktiensa vuoksi. Kylpylä olisi ollut hänen mukaan

”viihdekylpylä”, joka olisi toiminut liiketaloudellisin perustein ilman yhteiskunnan tukea.

Raision kaupunki oli kiinnostunut kylpylähankkeesta, sillä kaupungin oma uimahalli oli korjauksen tarpeessa. Puolimatalla työskennellyt ja Raision kunnallispolitiikassa mukana ollut projektipäällikkö arveli, että jos kylpylä olisi toteutunut, Raision kaupunki tuskin olisi saneerannut omaa uimahalliaan samalla tavoin kuin mitä se myöhemmin teki, vaan olisi ottanut osaa jollain tavoin kylpylähankkeeseen. Raision kaupungin teknisen viraston johtajan mukaan suunniteltiin, että kaupunki olisi voinut ostaa palveluita tulevasta kylpylästä. Kun kylpylähanke jäi toteutumatta, niin kaupunki laajensi oman uimahallinsa myöhemmin uintikeskus Ulpukaksi.

Haunisten hankkeelle haettiin mallia ulkomailta 1990-luvun alussa. TOK järjesti useampia opintomatkoja eri puolille Eurooppaa, etenkin Iso-Britanniaan, jossa oli jo tuolloin runsaasti erilaisia kauppakeskuksia ja kokeimuksia niiden menestysedellytyksistä. Erityisesti TOK:n johdolle jäi matkoilta mieleen, että edullisiin ketjuihin kuuluneita myymälöitä sisältäneet kauppakeskukset menestyivät pääsääntöisesti hyvin. Sen sijaan taas arvokkaista rakennusmateriaaleista rakennetut lähinnä korkean hintatason pienmyymälöistä koostuneet kauppakeskukset kärsivät asiakaspulasta ja taloudellisista vaikeuksista. Haunisten hanketta ajatellen TOK:n toimitusjohtaja totesi: *”...fiiniä ei tehdä, eli mitä lähempänä tämmöstä niin kun tavallista kansaa ja sen miljöö ja tämmönen ulkoinen asu on, niin sen parempi. Mitä enemmän marmoria, niin sen huonommin käy kauppa.”* Matkoilta opittiin myös, että kauppakeskuksessa tulisi olla yksi suora käytävä, jonka varrella myymälät sijaitsisivat. Näin ihmisten olisi helppo hahmottaa keskus eksymättä siellä. Nämä opit muistettiin, kun hanke monia vuosia myöhemmin toteutui. Tosin kauppakeskuksen alakerran käytävä tekee yhden mutkan, jonka vuoksi rakennuksen keskeltä ei voi nähdä päästä päähän koko keskusta kerralla.

Mallia kauppakeskukseen haettiin myös Yhdysvalloista. Puolimatalla työskennellyt projektipäällikkö perehtyi kauppakeskuksiin ja kiinnitti huomiota siihen, kuinka kauppakeskuksien päissä toimi niin sanotut ankkuriliikkeet ja miten kauppakeskuksissa asioitiin. Ankkuriliikkeet olivat usein suuria tavarataloja, jotka houkuttelivat väkeä keskuksiin. Asiointi taas oli lähinnä perheen yhteistä vapaa-ajan viettämistä kauppakeskuksissa välillä kenties ostoksia tehden ja mahdollisesti ruokailen. Tällaista toimintaa nimitetään ”shoppailuksi” (esim. Mäki & Boedeker 1997). TOK:n järjestämille matkoilla myös eurooppalaiset kauppakeskukset tulivat tutuiksi. Näille matkoille Puolimatkan projektipäällikkö osallistui omien sanojensa mukaan eräänlaisessa kaksoisroolissa, sillä hän oli mukana samaan aikaan myös Raision kunnallispolitiikassa. Kaksoisroolissa toimiminen ei ollut mitenkään tavatonta tuolloin (vrt. Mäenpää et al. 2000, 81–82, tutkimus Helsingin kaupunkisuunnittelusta). Myö-

hemmin projektipäällikkö luopui politiikasta henkilökohtaisista syistä. Lisäksi suorat sidokset yritysten ja kunnallisen päätöksenteon keskeisten organisaatioiden välillä estettiin säännöksillä, joten esimerkiksi rakennusliikkeiden keskeisissä tehtävissä toimineet henkilöt eivät voineet enää olla mukana päättämässä omaan toimialaansa liittyvistä asioista kunnallispolitiikassa.

Eräälle Iso-Britanniaan suuntautuneelle matkalle osallistuivat kaupungin kustantamina Raision kaupunginjohtaja ja kaavoituspäällikkö. Kaavoituspäällikkö totesi, että matkaa olisi voinut pitää varsin kyseenalaisena ellei kaupunki olisi sitä kustantanut. Kaavoituspäällikölle jäi suunnittelusta mielikuva, että päivittäistavarakauppa, lähinnä automarketin tyyppinen yksikkö ja siihen liittyvät muut kaupalliset palvelut, olisivat olleet hankkeen ydin ja kylpylä olisi muodostanut toisen merkittävän osan. Kaupunginjohtaja kuvasi tulevaa Haunisten hanketta seuraavasti: *”...kysymys on tämmöisestä vapaajakankeskuksesta, jossa perhe viettää amerikkalaiseen tyyliin vapaata lauantaita ja vapaata sunnuntaita.”*

Kauppakeskus-kylpylän nimeämiseksi järjestettiin kilpailu, jonka perusteella hanke sai nimen Harlekiini. Harlekiiniin suunniteltiin kokonaispinta-alaltaan noin 8 000 nelimetrin kokoista Prismaa. Harlekiinia varten sanoitettiin jopa oma musiikkikappale markkinointitarkoituksiin.

”...periaate oli, ettei tässä mitenkään selän takana tehdä...”

Hankkeeseen keskeisesti osallistuneet osapuolet korostivat, että tiedonkulku osapuolten välillä oli hyvää ja avointa. TOK:n toimitusjohtajan sanoin: *”Että kyllä minulla oli se kuva, että Raision kaupunki oli hirveen hyvin tietoinen koko ajan missä mennään ja se oli myöskin Rauskin (Rauno Saaren) periaate, ettei tässä mitenkään selän takana tehdä, että kaikki avoimin kortein.”* TOK piti hankkeen aikana yhteyttä Raision kaupungin keskeisiin virkamiehiin sekä päättäjiin, kuten kaupunginvaltuustoon ja -hallitukseen. Hankkeesta järjestettiin myös muutama tiedotustilaisuus. Ilmeisesti asiasta on uutisoitu varsin paikallisesti, sillä esimerkiksi hankkeen alkuvaiheessa Osuuspankkien eläkekassassa ei oltu tietoisia Haunisten tulevista kauppakeskussuunnitelmista. Eläkekassa toimi Helsingissä ja oli yksi Raision keskustan merkittävä kiinteistönomistaja.

Kun yleinen taloudellinen tilanne huononi, arveltiin TOK:ssa, että hankkeen toteuttaminen olisi ilmeisen vaikeaa. Tämän vuoksi kaupallisen johtajan mukaan hanketta vietiin eteenpäin matalalla profiililla.

”...Raisio nyt näin kiinnostava paikka...”

Suhtautuminen hankkeeseen vaihteli. Jälkikäteen on vaikea arvioida, kuinka hyvin hankkeesta yleisesti tiedettiin ja mitä siitä tiedettiin. Haastatellut ovat kertoneet omista ajatuksistaan ja käsityksiään yleisemmästä suhtautumisesta. Kaupunginjohtajan mukaan missään vaiheessa ei muodostunut ongelmaa siitä,

etteikö selkeä enemmistö päättäjistä olisi nähnyt hanketta hyvänä. Kaavoituspäällikön mukaan hankkeeseen suhtauduttiin yleisesti aika innostuneesti: ”...se koettiin, et ai jukra, Raisio nyt näin kiinnostava paikka, että tänne nyt näinkin merkittävää ollaan suunnittelemassa...” Häntä itseään hanke kuitenkin askarrutti erityisesti Raision keskustan tulevaisuuden kannalta, sillä hankkeeseen ei oltu varauduttu samoihin aikoihin valmistumassa olleessa yleiskaavassa. Toisaalta hanke myös kiehoi kylpyläideoineen ja itse rakennukseen liittyvät suunnitelmat vaikuttivat hänen mielestään hyviltä.

Raision keskustassa useita kiinteistöjä omistavaa Raision seurakuntaa myös kiinnosti Haunisten suunnittelu. Seurakunnan talousjohtaja arvioi 1980-luvun lopun Haunista koskevan kaavoituksen pohjalta, että alueesta on muodostumassa lähinnä autokaupan keskus, ”Raision Detroit”. Haunista koskeviin kylpyläsuunnitelmiin hän suhtautui varsin epäillen, koska oli itse aiemmin toiminut Ikaalisten kylpylässä talouspäällikkönä ja tiesi, millaisia vaikeuksia alalla alkoi olla pitkään jatkuneen rivakkaan hotelli- ja kylpylärakentamisen jäljiltä.

7.3.3 Toiminta: Haunisten kaavoitussopimuksen laadinta ja asemakaavatyö

Kaavoitussopimuksen valmistelu

Raision kaupunki on ollut aktiivinen kaavoitussopimusten tekijä ja sen seurauksena maan neliöhinta on Raisiossa ollut maan kalleimpia. Raisio on pyrkinyt harjoittamaan aktiivista elinkeinopolitiikkaa, jotta alueelle saataisiin yrityksiä ja työpaikkoja. Hankittuaan maa-alueen Haunisista 1988 Puolimatka ryhtyi neuvottelemaan alueelle kaavoitussopimusta Raision kaupungin kanssa. Konsultti laati Puolimatkan tilauksesta alueelle asemakaavaa, ja Raision kaupungin yhteyshenkilönä kaavoituksessa oli kaavoituspäällikkö. Hänen mukaansa Puolimatkan teettämä kaavoitus vastasi sisällöllisesti pitkälti useissa Raision yleiskaavoissa esitettyjä toimintoja Ohikulkutien varteen, kuten teollisuuden tuotantotoimintaa ja kaupan toimintaa. Kun yhteistyö Puolimatkan ja TOK:n välillä alkoi 1989, alueen suunnittelu sai uuden suunnan. Alueen pääkäyttötarkoitus haluttiin TOK:n toiveiden mukaisesti muuttaa ja alueelle ryhdyttiin laatimaan uutta kaavoitussopimusta, joka mahdollistaisi kauppakeskuksen sijoittamisen alueelle.

Kaavoitussopimusneuvotteluita johti kaupunginjohtaja ja kaupungin teknisessä virastossa laadittiin selvityksiä ja laskelmia kaavoitussopimusta varten. Kaupungin tavoitteena oli saada kaavoitussopimuksen aiheuttamasta maan arvon noususta itselleen noin 40 % ja siirtää osa kunnallisteknisistä velvoitteita muille sopimusosapuolille. Teknisen viraston johtaja kuvasi kaavoitussopi-

muksen valmistelua seuraavasti: ”... siinä valmisteltiin tietysti, mikä oli maanarvo silloin kun ostettiin, tai kun se oli niillä omistajilla, mikä sen rakennusoikeudenarvo on sen jälkeen kun kaavoitus on tehty. Eli siellä on yksikköhinnat liikerakentamiselle, teollisuusrakentamiselle, asumiselle, kaikelle. Ennen ja jälkeen tilanteessa laskettiin maanarvo, ja siitä erotuksesta 40 prosenttia tuli suunnilleen kaupungille. Ja siitä väännettiin tietysti siihen lisättiin niitä kunnallisteknisiä velvoitteita, joita kaupunki teki, ja sitten toisaalta sitten sovittiin mitä kunnallistekniikkaa tuommoisessa suurkorttelissa, katuja ja parkkipaikkoja ym. puistoja, sopimuskumppanit tekivät. Ja nämä kaikki, ne vaati kuukausien neuvottelut, ja niitä siellä sitten laskettiin, ja laskettiin yksikkökustannuksia.”

Kaavoituspäällikkö osallistui kaavoitussopimusneuvotteluihin tehtäviensä puitteissa. Tilanteen ristiriitaisuus hämmensi häntä. Kaavoituspäällikön tietoon tuli, että alueen pääkäyttötarkoitusta ollaan muuttamassa, mutta asiasta oli sovittu jossain muualla. Hän totesi: ”...kyllä siinä oli kaiken näköisiä palaverieja ja tuota sitä taustaa ja jotain tämmösiä, mutta niissä minä en ole ollut kovin hirveesti mukana, että sitä puolta en varsinaisesti kyllä tunne.” Kaavoittajien asema vaihtelee kunnissa. Joissain kunnissa kaavoituksesta vastaavat ovat neuvottelemassa muun muassa kaavoitussopimuksista ja toimivat kiinteässä yhteistyössä keskushallinnon ja kunnanhallituksen kanssa. Toisissa kunnissa taas kaavoittaja lähinnä laatii kaavaa sen mukaan mitä keskushallinnossa ja luottamuselimi-
missä on päätetty. Eräs haastateltava arvioi Turun ja Raision kaupunkien käytännön olevan jälkimmäisen kaltaista. Myös kaavoituspäällikön kerronta viittaa tällaiseen. Aihe nousi esiin myös Helsingin kaupunkisuunnittelua koskevassa tutkimuksessa (Mäenpää et al. 2000, 73–74). Sen mukaan osa Helsingin kaupungin kaavoittajista koki, että kaupunkisuunnitteluvirasto kaavoittajineen on ikään kuin pelattu ulos itse kaavoitusprosessin valmisteluvaiheesta ja siitä on tullut eräänlainen lopputoteutuksesta vastaava organisaatio.

Kaavoitussopimuksen sisältö

Koska kaavoitussopimuksella oli suuri taloudellinen merkitys Raision kaupungille ja koska sopimuksessa käsiteltiin myös Raision keskustan toimintaedellytyksiä, on perusteltua kiinnittää huomio muutamiin sopimuksen kohtiin. Kaavoitussopimus¹¹⁷ allekirjoitettiin 7.6.1991 (Raision kaupunki 1991). Sopimuksen mukaan kaupunki hoiti kaavoituksen ja muut sopimusosapuolet¹¹⁸

¹¹⁷ Asemakaavan laatimista ja vastaista kiinteän omaisuuden luovuttamista koskeva kaavoitussopimus koskien tiettyjä alueita Haunisten kylästä (alueet sijaitsevat Ohikulkutien varressa sen eteläpuolella). Tähän sopimukseen liittyi edelleen 18.6.1991 allekirjoitettu Kuloisten kauppakeskuksen alueen kunnallistekniikan suunnittelua, rakentamista ja ylläpitoa koskeva sopimus.

¹¹⁸ Muina osapuolina olivat Rakennustoimisto A. Puolimatka Oy, Oy Union-Yhtymä Ab, Kiinteistö Oy Kuloisten kauppakeskus, Sindecon Oy, Turun Osuuskauppa, Kiinteistö Oy Ohitus sekä Soinin suku.

osallistuivat kaavoituskustannuksiin yhteensä 50 % osuudella. Sopimus hyväksyttiin Raision kaupunginvaltuustossa 17.6.1991. Sopimuksessa todettiin ”yhteistoiminnasta” (kohta 5) muun muassa seuraavaa: *”Palvelualueen markkinointi suoritetaan yhteistyössä siten, että alueelle tulevilla liike- ja muilla palveluilla pyritään täydentämään Raision keskustaa ja tukemaan kauppakeskuksen liikeidea.”* Jos Hauninen olisi toteutunut lähinnä vapaa-ajanvietto- ja huvittelualueena sekä tilaa vievän kaupan alueena, voisi aidosti ajatella, että kyse olisi Raision keskustan palveluita täydentävästä toiminnasta. Kauppakeskusta päivittäistavara- ja erikoistavarakaupan palveluineen voi sen sijaan pitää keskustan kilpailijana, sillä niitä palveluitahan Raision keskusta julkisten palveluiden ohella tuohon aikaan juuri tarjosi. Toisaalta katettu, ympärivuoden lämmin kauppakeskusympäristö runsaine pysäköintipaikkoineen tarjoaa tyystin erilaisen ympäristön kaupankäyntiin ja vapaa-ajan viettoon kuin Raision keskustan kaltainen kaupunkikeskusta, jossa palvelut sijaitsevat ainakin osittain etäällä toisistaan ja pysäköinti etenkin ruuhka-aikaan tuottaa usein ongelmia.

Toinen Raision keskustan kannalta huomion arvoinen kohta kaavoitussopimuksessa on kohta 10 ”Torikeskuksen turvaaminen”:

”Turun Osuuskauppa sitoutuu osaltaan myötävaikuttamaan Raision keskustan ns. torikeskuksen alueen saneeraamiseen. Turun Osuuskauppa on velvollinen varmistamaan, että torikeskuksen alueella nyt osuuskaupan hoidossa oleva päivittäis- ja erikoistavaramyynti jatkuu vähintään tämänhetkessä laajuudessa viiden (5) vuoden ajan Kuloisten kauppakeskuksen käyttöönotosta eteenpäin, mikäli vuokraym. rasitteissa ei tapahdu kohtuuttomia muutoksia nykytilanteeseen verrattuna. Mikäli edellä mainittu toiminta torikeskuksen alueella loppuu ennen määräaikaa, Turun Osuuskauppa ja kaupunki neuvottelevat tilojen käytöstä siten, että se vastaa mahdollisimman hyvin kaupungin senhetkisiä tavoitteita. Kaupungin edellyttäessä sitoutuu Turun Osuuskauppa maksamaan kaupungille sopimussakkoa enintään 500 000 mk.”

Kohta 10 koskee läheisesti Osuuspankkien eläkekassan omistamaa kiinteistöä, Raision Torikeskusta, jossa TOK toimi vuokralaisena tuolloin ja toimii edelleen tätä kirjoitettaessa. Vuokrattavien tilojen käytöstä ja vuokralaisista päättää kiinteistön omistaja huomioiden tietenkin kiinteistön käyttötarkoituksen. Siksi on erikoista, että sopimuksessa sovitaan asiasta, josta ei oikeastaan voida sopia ilman kiinteistön omistajaa. Huomionarvoinen asia kohdassa 10 on myös TOK:n velvoite harjoittaa liiketoimintaa keskustassa vähintään viisi vuotta Haunisten (=Kuloisten) kauppakeskuksen käyttöönotosta. Voiko kaavoitussopimuksella velvoittaa yritystä ylläpitämään toimintaa tilanteessa, jossa se voi periaatteessa olla jopa kannattamatonta? Usealle pienelle tai keskisuurelle yrityksellä tämän kaltainen velvoite merkitsisi varmaa konkursia. TOK:n kaltaisella suuryrityksellä on toki toisenlaiset mahdollisuudet ylläpitää tuottamatontakin toimipaikkaa, jos muut toimipaikat ovat sen sijaan

menestyksellisiä. Jos kaavoitussopimuksella voidaan velvoittaa jatkamaan toimintaa kannattamattomana, pitäisi määritellä minkä kokoiselta yritykseltä tällaista voidaan edellyttää. Tällaisesta rajan määrittelystä ei ole tiettävästi käyty julkisuudessa keskustelua eikä aihe ole tullut esiin tätä tutkimusta varten läpikäydyssä kirjallisuudessa.

Suhteutettuna päivittäistavaramyymälöiden myyntiin kaavoitussopimuksen rikkomisesta seuraava sakkosumma 500 000 mk (~84 094 €) oli merkitykseltään vähäinen. Esimerkiksi Raision keskustassa toimineen Prisman¹¹⁹ kokonaismyynti oli 67,0 mmk (~11,3 milj. €) ja päivittäistavaramyynti 50,2 mmk (~8,4 milj. €) vuonna 1990 (Päivittäistavarakaupan myyntitilasto... 1991). Turun alueen myynnillisesti suurin hypermarket samana vuonna oli Kupittaaan Citymarket, jonka kokonaismyynti oli 221,9 mmk (~37,3 milj. €) ja päivittäistavaramyynti 147,0 mmk (~24,7 milj. €). Haunisiin oli suunniteltu kokonaispinta-alaltaan noin 8 000 neliömetrin Prismaa. Tämä oli selvästi pinta-alaltaan suurempi yksikkö kuin mitä hypermarketit keskimäärin tuolloin olivat¹²⁰, joten Prisman voi olettaa tavoittelevan 1990-luvun alun tietojen varassa ainakin Kupittaaan Citymarketin myyntitasoa. 500 000 markan sopimussakkoa voi siis edellä esitettyjä myyntilukuja vasten pitää lähinnä muodollisena, joka tuskin suuruutensa puolesta paljoa vaikuttaisi TOK:n ratkaisuihin. Toisaalta sopimuksen rikkominen ei varmasti paranna yrityksen toimintaedellytyksiä uusien liikepaikkojen etsinnässä, ainakaan sopimusosapuolena olevassa kunnassa ja tuskin sopimuksia lähtökohtaisesti laaditaan rikottaviksi.

Sopimuksesta voi havaita, että kaupunki kauppakeskuksen sijoittumista alueelleen mahdollistaessaan oli samaan aikaan huolissaan keskustansa palveluiden puolesta. Huoli on aiheellinen. Toisaalta voi ajatella, että sopimusta laadittaessa on hyväksytty, että kauppakeskuksen myötä keskustan toimintaedellytykset heikkenevät ja että sopimus lähinnä ”pehmentää” vaikutuksia ensimmäisinä vuosina. Joka tapauksessa sopimuksella oli kauaskantoinen merkitys. Sillä tosiasiaassa päätettiin Raision keskustan tulevaisuuden kehittämisedellytyksistä.

Tehdyn kaavoitussopimuksen sitovuudesta ja vahvuudesta on erään haastatellun mukaan myöhemmin keskusteltu ja kinattu. Kaavoitussopimuksella oli suuri taloudellinen merkitys Raision kaupungille. Kaupunki sai sopimuksesta huomattavan korvauksen lamavuosina jo ennen kuin hanketta Haunisiin ryhdyttiin toteuttamaan. Saamallaan rahalla kaupunki pystyi parantamaan huomattavasti huonoa taloudellista tilannettaan. Teknisen viraston johtaja

¹¹⁹ Raision keskustassa vuonna 1990 toiminut Prisma ei vastaa pinta-alaltaan eikä myynniltään 2000-luvun alussa Prisma-nimellä toimivia hypermarketteja vaan oli niitä selvästi pienempi yksikkö vastaten ehkä lähinnä 2000-luvun alussa toimivia supermarketteja.

¹²⁰ Hypermarketin määritelmän mukaan päivittäistavarapinta-alan tulee olla alle puolet hypermarketin kokonaispinta-alasta. Vuonna 1995 kolmentoista suomalaisen kaupunkiseudun hypermarkettien keskimääräinen päivittäistavarapinta-ala oli noin 1 900 neliometriä (ks. Koistinen 1999).

kertoi: ” ... se oli kai –91, kun kaupunki oli syvimässä lamassa, niin kaupunki kuittasi isot kaavoitussopimuskorvaukset sekä Harlekiinista, että keskustan kaavoista, ja oikaisi sillä taloutensa...” Teknisen viraston johtaja on joutunut myöhemmin muistuttamaan sopimuksesta päätöksentekijöitä ja kuntalaisia, kun Myllyn toteutuksen ja keskustan kehittämisen aika tuli. Myös Puolimatkan projekti-päällikkö korosti sopimuksen taloudellista merkitystä Raision kaupungille todeten: ”Mutta täytyy muistaa yksi asia, tässä moni unohtaa sen, tähän oli lottovoitto Raisiolle. Siis moninkertainen jättipotti. Jo pelkästään semmoisesta syytä, että Raisio sai tästä täydet kaavoitusmaksut.”

Kaavoitussopimuksen jälkeen laadittiin asemakaava, joka mahdollisti kaupakeskuksen sijoittumisen Haunisiin.

”Harvinaisen sujuva” kaavoitustyö

Asemakaavan laadinta eteni kaavoituspäällikön mukaan käytännössä siten, että Raision kaupunki nojasi kaupakeskuksen rakennussuunnittelua ja tontin käyttösuunnittelua tekevän arkkitehtitoimiston¹²¹ suunnitelmiin. TOK:n toimitusjohtaja kuvasi Harlekiinin perusidean Myllyn kaltaiseksi, mutta ”viihdepuolta” Harlekiiniin oli suunniteltu Myllyä enemmän. 1990-luvun alussa Raisio kuului niiden kuntien joukkoon, joiden asemakaavat ympäristöministeriö poikkeuksellisesti vahvisti (Rakennuslainsäädäntö 1997, 65). Täten myös Haunista koskeva asemakaava meni aikanaan ympäristöministeriöön vahvistettavaksi.

Kaupunginvaltuuston vuonna 1990 hyväksymässä yleiskaavassa Haunisten alueelle ei oltu tehty varausta kaupakeskukselle, vaan alue oli tarkoitettu teollisuuden tuotantotoiminnalle ja kaupalle. Myöskään seutukaavaan ei sisällynyt kaupakeskussuunnitelmaa Haunisiin. Kun maakuntakaavaa laadittiin 1990-luvun loppupuolella, voitiin vain todeta olemassa oleva tilanne ja tehdä tarvittavat täydennykset kaavaan. Eräs haastatelluista kertoi: ”Ja kyllä siinä oli semmoista epärointiä mitä kaavan (maakuntakaavan) kanssa – sen alueen kanssa. Mitä sinne merkataan ja mitä siel sanotaan ja muuta. Kyllähän se siihen päättyi, että se täytyy todeta niinku se on, että vaikka se kuinka joitakin jurppis, niin ei se – tosiasiat miksikään muutu enää.” Ylemmän tason kaavaa korjattiin myöhemmin alemman tason kaavan mukaan.

Raision kaupungin, TOK:n ja Puolimatkan toimijat arvioivat kaavoituksen ja sitä myötä koko hankkeen edenneen hyvin. Sujuvaan etenemiseen esitettiin useita syitä. Keskeiseksi syyksi useat haastatelluista mainitsevat, että kaupunginjohtaja piti hanketta Raision kannalta merkittävänä ja työskenteli määrätietoisesti ja johdonmukaisesti asioiden eteenpäin viemiseksi. Haastatteluisia ilmeni, että kaupungin organisaation sisällä oli hiljaisuutta tai hanketta tukevia

¹²¹ TOK:n tilauksesta kaupakeskusta suunnitteli arkkitehtitoimisto Jarmo Saarinen.

kommentteja, mutta kielteisiä tai epäileviä kommentteja hanketta kohtaan ei kuulunut. Eräs haastatelluista kuvasi: *”... kyllä ku Rauno Saari oli sitä mieltä, että niin kyllä se niinkun hoiti sen homman sitten niin ettei siellä semmoista suurta vastustusta ollut. Ja näkee sen nyt siitä, että kun se kaava tuli, niin yhtään valitusta ei tullut. Että joku olis masinoinut sitä, että hyvin jouhevasti meni kaikki käsittelyt läpille että.”*

Toisena merkittävänä tekijänä hankkeen sujuvaan etenemiseen voi pitää TOK:ssa luottamusta kaupunginjohtajan toimintaan. Kaupunginjohtajan ja TOK:n toimitusjohtajan välille muodostuikin hankkeen aikana luottamuksellinen yhteistyösuhde. Käytännössä kaupunginjohtaja vei hanketta eteenpäin kaupungin organisaatiossa ja TOK:n edustaja osallistui neuvotteluihin vain tarvittaessa. Kaupunginjohtaja korosti yhteistyössä hallinnollisten rakenteiden selkeyttä; jokainen teki tahollaan omia selvityksiään ja suunnitelmiaan sen mukaan, mihin oli oikeutettu ja niiden valmistuttua niitä tarkasteltiin yhdessä osapuolten kesken. Kaupungin edustajat ymmärsivät hyvin, ettei hanke voi toteutua ilman taloudellisen menestymisen edellytyksiä. Samoin myös toteuttajat ymmärsivät, että hankkeessa on edettävä lain mukaisesti ja hyvää hallintotapaa noudattaen. Kaupunginjohtaja totesikin, että yhteistyöhön ei liittynyt mitään sanelua tai uhkailua, vaan se sujui kitkattoman hyvin. Erilaisia kaavoitusprosesseja nähneenä kaavoituspäällikkö totesi: *”No sanotaan et noin isoksi projektiksi ja noin paljon kerrosalaa sisältäväksi kaavaksi, niin se oli harvinaisen sujuva minun mielestäni...”*

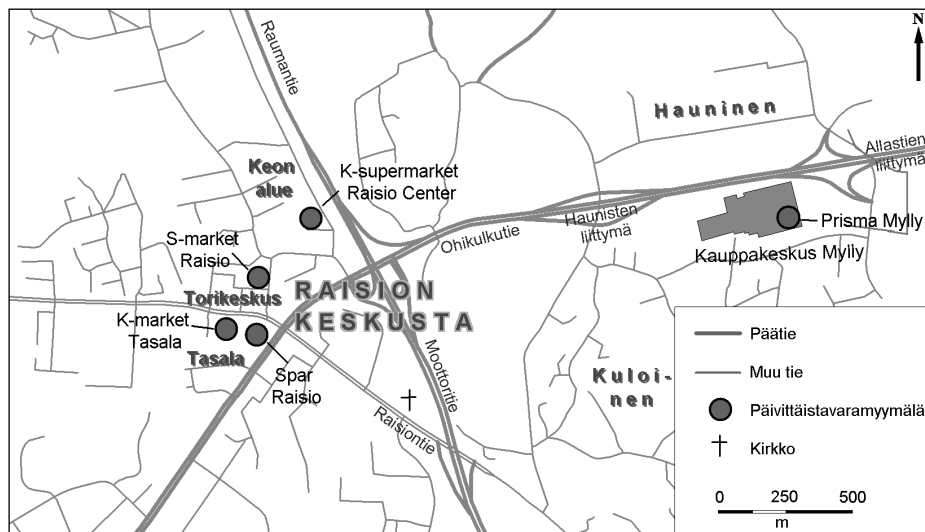
Kolmantena keskeisenä syynä sujuvaan etenemiseen voi pitää hankkeen viemistä eteenpäin Raision ”omana” hankkeena. Kaavoitusvaiheessa nimittäin vuorovaikutus naapurikuntien kanssa oli vähäistä eikä keskusteluja juuri Haunisten suunnitelmista käyty. Tosin Turun kaupungilta pyydettiin Raision kaavoituspäällikön mukaan lausuntoa hankkeesta, mutta sitä ei saatu. Turussa työnsä vuoden 1989 alussa aloittanut uusi apulaiskaupunginjohtaja oli lehdistä lukenut Haunisten hankkeesta ja arvioinut, että päätökset hankkeesta oli jo tehty aikaisemmin ja, että se kuului Raision itsenäisen päätöksenteon piiriin. Hän oli myös havainnut, että seudun yhteistyö kauppapaikoista päätettäessä oli huonoa. Kannanottoon ei siis Turussa ryhdytty. Asiaa voi pitää jossain määrin yllättävänä, sillä yleensä kunnat ovat kiinnostuneita hankkeista, joilla voi olla vaikutusta oman kunnan alueelle. Eräs haastateltu kuvasikin karrikoiden kuntien välistä yhteistyötä kaavoitusasioissa: *”Semmoisissa hankkeissa, jotka tulee naapurikunnan puolelle niin haluttaisiin tiiviimpää yhteistyötä. Mutta sitten omissa hankkeissa tehdään aika huolettomasti ja niin kuin nostetaan rimaa siihen, mistä ei tarvitse edes naapurille kertoa.”*

Ympäristöministeriö vahvistaa asemakaavan ja vaatii lisäselvityksiä

Kun asemakaava oli käsitelty Raision omassa hallinnossa kesällä 1991, se lähetettiin ympäristöministeriöön vahvistettavaksi. Hyvin edennyt asemakaavaesitys ei edennyt enää yhtä nopeasti ympäristöministeriössä. Ympäristöministeriö vaati Raision kaupungilta lisäselvityksiä kauppakeskuksen toteuttamiseen liittyen alueen liikennejärjestelyistä, maankäytöstä ja hankkeen kaupallisista perusteista. Maankäytön selvitystä laatinut kaavoituspäällikkö totesi, että ministeriötä kiinnosti muun muassa se, miksi kauppakeskus ei voi sijoittua Raision keskustaan. Kartalta katsoen voi todeta, että kauppakeskus suunnitellussa laajuudessaan ei yksinkertaisesti olisi mahtunut Raision keskustaan (ks. kuvio 11).

Asemakaavasta ei valitettu ja ympäristöministeriö hyväksyi sen keväällä 1992. Hyväksyessään asemakaavan ministeriö kuitenkin edellytti, että Turun seudun kuntien on ryhdyttävä yhdessä kaupan järjestöjen kanssa selvittämään uusien kauppakeskusten sijaintiedellytyksiä ja niiden vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen. Haunisten hankkeen kannalta selvitystyötä voi pitää lähinnä muodollisuutena, koska asemakaava oli vahvistettu ja kauppakeskuksen toteuttaminen sen mukaan mahdollista. Ympäristöministeriön asettama kauppakeskustyöryhmä oli esittänyt mietinnössään vuonna 1991, että kauppakeskukset tulisi sijoittaa keskustojen yhteyteen, ei taajamien ulkopuolelle. Eräs haastatelluista totesikin, että Hauninen oli kuulemma viimeinen ministeriön vahvistama kaava, missä kauppakeskus sijaitsee taajaman ulkopuolella.

Haunisten asemakaava oli vahvistettu ja Raision kaupunki sai TOK:n ja Puolimatkan kanssa tekemänsä sopimuksen mukaisesti kaavoitusmaksun. Mitään edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi ei kuitenkaan ollut, sillä vuosien 1991–1992 aikana Suomi oli ajautunut syvään lamaan eikä halukkuutta kauppakeskusten tai kylpylöiden rahoittamiseen juuri ollut, päinvastoin, usko niiden menestysedellytyksiin oli hiipunut. Hanke seisahtui vuosiksi. Huonoista ajoista huolimatta hankkeen käynnistäjät ja liikepaikan löytäjät uskoivat, että hanke vielä joskus toteutetaan.



Aineistot: Tiestö © Genimap Oy, Lupa L6692/06
Päivittäistavaramyymälät © A.C.Nielsen Finland Oy

Kuvio 11 Raision keskusta ja Hauninen vuonna 2003.

7.3.4 Analyysi: Sujuvaa yhteistyötä ja nopeaa toimintaa

Tapauksessa 2 yhteistyö Raision kaupungin, TOK:n ja Puolimatkan välillä syveni. Kun tapauksessa 1 tulevat yhteistyökumppanit eli Raision kaupunki, TOK ja Puolimatka löysivät toisensa, niin tapauksessa 2 osapuolet oppivat tekemään hyvin yhteistyötä keskenään ja keskinäinen luottamus ja arvostus kasvoivat. Tämä tuli esiin etenkin Raision kaupunginjohtajan ja TOK:n toimitusjohtajan työskentelyssä.

Tapauksen 2 toiminnassa on strategiselle suunnittelulle ja trendisuunnittelulle ominaisia piirteitä samoin kuin tapauksessa 1. Suunnittelua vei määrätietoisesti eteenpäin osapuolten ylin johto. Kaavoitussopimus laadittiin, kuten tavanomaista on, pienen vaikutusvaltaisen piirin keskuudessa. Uutena osapuolena suunnittelussa oli kaupungin kaavoitusosasto päällikkönsä johdolla, mutta kaavoitusosaston rooli oli lähinnä toteuttaa ”ydinjoukon” sopimia asioita. Forester (1989, 88–89) on nimittänyt säätelijäksi (engl. regulator) suunnittelijaa, joka nojaa työskentelyssään sääntöihin ja tosiasioihin, mutta jättää sisällöllisen päätöksen teon ja arvioinnin muille. Tapauksessa 2 kaavoitusjohdon roolin voi katsoa muistuttavan tällaista, sillä päätöksenteko asioista tapahtuu

kaupungin ylimmän johdon ja muiden osapuolten välillä. Tällainen toimintatapa on ominaista trendisuunnittelulle.

Luottamuksen ja keskinäisen arvostuksen myötä suunnittelu oli määrätietoista, sillä osapuolet tiesivät mitä halusivat ja toimintaperiaatteet ymmärrettiin puolin ja toisin. Jokaisella oli määrätty roolinsa suunnittelussa ja työnjako osapuolten välillä oli selvä: kaupunki johtajansa johdolla vastasi kaavoitusprosessin eteenpäinviemisestä ja TOK sekä Puolimatka antoivat kaupungille sen tarvitsemat tiedot hankkeesta. Osapuolet korostivat avoimuutta. Avoimuus toteutui lähinnä osapuolten keskinäisenä avoimuutena sekä aika ajoin tiedottamisena ulkopuolisille tahoille. Vastaavankaltaisen havainnon teki myös Sotarauta (1996, 207) tutkimuksessaan, sillä hän havaitsi, että strateginen keskustelu käytiin Raison kaupungissa lähinnä organisaation sisällä ja vähäistä yhteyttä esimerkiksi kuntalaisiin yritettiin korvata avoimella tiedottamisella. Haunisten hankkeesta kerrottiin esimerkiksi tiedotustilaisuuden ja sanomalehtien välityksellä suuremmalle yleisölle. Kerättyjen sanomalehtiartikkelien ja mielipidekirjoitusten perusteella voi todeta, että hanke tuli yleiseen tietoon, mutta aihe ei herättänyt mitään erityistä mielenkiintoa alueen asukkaiden keskuudessa, sillä yhtään mielipidekirjoitusta Haunisten hankkeesta, ”Harlekiinista”, ei tiettävästi julkaistu vuosien 1989–1992 aikana tutkimusta varten läpikäytyissä sanomalehdissä.

Kaavoitusjärjestelmän ajatuksena on perinteisesti pidetty sitä, että ylempien tason kaava ohjaa alemman tason kaavaa ja näin suunnittelu etenee yleisemmistä periaatteista kohti yksityiskohtaista suunnittelua. Tällöin merkittävät ja ylikunnallisia vaikutuksia omaavat hankkeet pohditaan maakuntakaavassa (ent. seutukaava) tai kuntien yhteisessä yleiskaavassa, kunnan maankäytön perusteet esitetään yleiskaavassa ja tonttikohtaiset järjestelyt asemakaavassa. Haunisten kauppakeskushankkeen kohdalla suunnittelu eteni päinvastaiseen suuntaan. Aloitteen tekijänä hankkeessa oli liike-elämä. Aloitteen jälkeen liike-elämän edustajat ja kunnan korkein johto neuvottelivat sopimuksen hankkeen toteuttamiseksi. Tämän jälkeen tehtiin tarvittavat muutokset kaavoihin. Kaavat eivät siis ohjanneet suunnittelua vaan niihin dokumentoitiin tehdyt ratkaisut jälkikäteen. Näin juuri toimitaan trendisuunnittelussa. Tästä seuraa, että kaavojen merkitys ohjaavina asiakirjoina vähenee, sillä mikä merkitys eri tasoille kaavasunnitelmilla on, jos ne eivät aidosti ohjaa erilaisten hankkeiden suunnittelua ja toteutusta vaan päinvastoin. Havainto on yhdenmukainen Mäntysalon (1999) havaintojen kanssa suomalaisen maankäytön suunnittelujärjestelmän muutoksesta kohti hankelähtöistä, markkinaorientoitunutta suunnittelua.

Trendisuunnittelussa korostuu sujuvuus ja nopeus ja nämä molemmat kriteerit tuotiin kaikkien keskeisten toimijoiden suulla esiin tapauksen 2 toiminnassa. Keskeisten toimijoiden voikin katsoa hyötyvän tällaisesta

suunnittelusta. Häviäjinä voi sen sijaan pitää niitä, joille Raision keskusta ja sen positiivinen kehittyminen olisi tärkeää, sillä kuten myöhemmin voidaan havaita, Haunisten vahvistetulla asemakaavalla oli suurta merkitystä Raision keskustalle. Trendisuunnittelussa yleisöä lähinnä informoidaan suunnittelusta ja näin myös toimittiin tapauksessa 2. Tosin tieto ei levinnyt edes kaikille niille, joiden kannalta tietoa Haunisten suunnittelutilanteesta voi pitää keskeisenä. Nopeudella ja sujuvuudella oli siis hintansa.

Vaikka keskeiset toimijat kiittelivät kaupunginjohtajan määrätietoista otetta hankkeen eteenpäin viemisessä, epäilijöitäkin oli. Trendisuunnittelussa suunnittelija ei saa olla ”kehityksen este”. Kaavoituspäällikkö ei varmastikaan ollut kehityksen este, mutta häntä aidosti huolestutti se, että Haunisten suunnitelmat eivät olleet valmistumassa olevan yleiskaavan mukaisia. Kaavoituspäällikköä voikin pitää epäilijänä. Samoin Seurakunnan talousjohtaja suhtautui varsin varauksellisesti Haunisten suunnitelmiin ja epäili niiden järkevyyttä.

Tapauksen 2 kontekstilla on keskeinen merkitys suunnitteluun ja hankkeen etenemiseen. Hanketta viedään innolla eteenpäin niin kauan kun taloudellinen suhdanne on hyvä. Laman alkaessa kaavoitusta viedään eteenpäin kaupungin johdolla, mutta muu suunnittelu ja ideointi hiipuu. Hankkeen taloudelliset toteuttamisedellytykset murenevat laman myötä. Kun samaan aikaan julkinen keskustelu kaupunkikeskustojen ulkopuolisten kauppakeskusten järkevyydestä lisääntyy kauppakeskustyöryhmän mietinnön myötä, tulee hyvin ymmärrettäväksi, että Haunisten asemakaavan vahvistus ei tapahdu nopeasti ja ympäristöministeriö vaatii lisäselvityksiä. Seudullisella tasolla hankkeen eteenpäin vientiä edistivät mitä todennäköisimmin muut alueella tiedossa olleet suuryksikköhankeet, sillä vain nopealla toiminnalla Raision kaupunki pystyi varmistamaan suuryksikkösuunnitelman oman kaupungin alueelle.

Tapauksessa 2 tulee ilmi toimintatapoja, jotka ovat olleet ilmeisen tyypillisiä julkisen ja yksityisen sektorin yhteistyölle 1980- ja 1990-luvun taitteessa hyvän taloudellisen tilanteen vallitessa. Avaintoimijat ovat voineet vaikuttaa usealla taholla ja yksityisen ja julkisen tahon yhteiset opintomatkat on koettu hyödyllisiksi hankkeen ideoinnin kannalta. Hanketta, jolla toteutuessaan kiistatta tulee olemaan merkittäviä vaikutuksia Raision kehitykseen ja etenkin sen keskustan tulevaisuuteen, on ollut luontevaa viedä eteenpäin tiiviin ydinjoukon yhteistyön ja maankäyttösopimuksen (=kaavoitusopimuksen) voimalla. Näin siitä huolimatta, että rakennuslain aikana vallitsi epäselvyyttä siitä, ovatko maankäyttösopimukset lainkaan sallittuja, koska niistä ei ollut rakennuslaissa säädetty (Mäkinen 2000). Tästä huolimatta maankäyttösopimukset ovat olleet tyypillinen tapa sopia muun muassa kaupan suuryksiköiden sijoitumisesta. Vasta 1990-luvulla rakennuslainsäädännön uudistuksen myötä hankkeiden valmisteluvaiheiden julkisuuteen on kiinnitetty enemmän

huomiota. Myös suunnittelun mahdollinen ”yksiäänisyys” on saanut osakseen myöhemmin huomiota (esim. Bäcklund et al. 2002a; Lehtimäki 2000).

Tapaus 2 on hyvä esimerkki julkisen ja yksityisen sektorin välisestä tiiviistä suunnitteluyhteistyöstä, keskinäisestä avoimesta vuorovaikutuksesta ja siitä, miten vuorovaikutus saattoi käytännössä toteutua 1980- ja 1990-luvun taitteessa taloudellista käännekohtaa elävässä Suomessa.

Tapauksista 2 käsittelevissä artikkeleissa ja haastatteluissa esiin tulleiden asioiden välillä ei tullut ilmi mitään oleellisia ristiriitoja.

7.4 Tapaus 3: Rasion keskustan kehittäminen – tavoitteena toteuttaa hypermarket keskustaan

Tapaus 3 käsittelee Rasion keskustan kehittämistä laman jälkeen syksystä 1995 alkaen vuoden 1998 kevääseen saakka. Syksyllä 1995 kaupunginjohtajan tehtävistä valtiosihteeriksi siirtymässä ollut Rauno Saari kutsui kokoon keskeisiä tahoja perustamaan keskustan kehittämistyötä ohjaavan työryhmän. Jotta tuolloin alkanutta kehittämistyötä ja sen edellytyksiä voisi ymmärtää, kerrotaan tapauksen 3 lähiympäristön kuvauksessa Rasion keskustan eteen lama-aikana tehdystä työstä. Muutama haastatelluista kertoi tästä toiminnasta tapaukseen liittyvän kerronnan yhteydessä. Tapauksen 3 päättyessä keskustan kehittämishanke ajautui vaikeuksiin. Yhtenä syynä näihin vaikeuksiin voi pitää Turun seudun kuntien erimielisyyttä kaupan suuryksiköiden sijoittamisesta alueelle. Aihetta tarkastellaan lähemmin tapauksessa 4.

Tapaus 3 on kriittinen sen vuoksi, että keskustan kehittämistyön keskeinen idea oli hypermarketin sijoittaminen Rasion keskustaan. Hypermarketin ylläpitäjäksi suunniteltiin TOK:aa. Mikäli hypermarket olisi rakennettu Rasion keskustaan, olisi se mitä ilmeisimmin vaikuttanut myös Haunisten hankkeeseen. Todennäköisimmät vaihtoehdot olisivat olleet joko se, että Haunisten hanke ei olisi toteutunut lähitulevaisuudessa tai se, että hankkeesta olisi luovuttu kokonaan.

Keskeisiä osapuolia tapauksessa 3 olivat Rasion kaupunki, Rasion seurakunta, Osuuspankkien eläkekassa, konsulttiyritys Entrecon Oy sekä TOK. Rasion kaupungilta kehittämistyöhön osallistuivat keskeisimmin kaupunginjohtaja Rauno Saari lokakuuhun 1995 saakka ja tämän jälkeen viransijaisena toiminut Kari Karjalainen¹²² sekä kaavoituspäällikkö Sirpa Salmi. Rasion seurakuntaa edusti talousjohtaja Rauno Raula. Osuuspankkien eläkekassan puolesta mukana oli toimitusjohtaja Pekka Korhonen tai hänen valtuuttamansa edustaja. Kaupallisena konsulttina toimi Kyösti Pätynen Entrecon Oy:stä ja

¹²² Ennen marraskuussa 1995 alkanutta kaupunginjohtajan viransijaisuutta Kari Karjalainen toimi Rasion kaupungin teknisen viraston johtajana.

TOK:n puolesta asioita hoitivat toimitusjohtaja Veikko Autio ja kaupallinen johtaja Tapani Niemiahho.

7.4.1 Konteksti: Taloudellisen nousun mukana uusia suuryksiköitä ja huomiota niiden sijoittamiseen

Tapauksen 3 tapahtumien aikaan Suomi nousi syvästä lamasta ja nousua jatkui aina vuosikymmenen loppuun saakka. Toipuminen tapahtui eri tavoin maan eri osissa. Työpaikkojen syntymisen valossa Varsinais-Suomi toipui lamasta nopeasti ja muuttoliikkeen myötä ostovoimaa siirtyi Raision kaltaisiin suurten kaupunkien kehyskuntiin.

Eri toimialoilla oli suuria eroja lamasta selviytymisestä. Vähittäiskaupan alalla kaivettiin esiin ennen lamaa tehtyjä suunnitelmia, mutta nyt niihin suhtauduttiin aiempaa kriittisemmin ja menestysedellytyksiä tutkittiin tarkemmin. Erityisesti päivittäistavara-kauppa kasvatti nopeasti myyntiään ja uusia toimipaikkoja suuryksiköille etsittiin kilvan ketjujen kesken. Turun seudulla päivittäistavara-kaupan pinta-alan määrä kasvoi niin, että vuonna 1997 pinta-alaa asukasta kohden oli selvästi enemmän kuin monilla kaupunkialueilla keskimäärin. Samalla myyntitehokkuus eli myynti päivittäistavaroille varattua pinta-alaa kohden jäi alhaisemmaksi kuin useilla muilla Suomen keskeisillä kaupunkiseuduilla (Koistinen 1999).

1990-luvun alkupuolella oli laadittu esitys rakennuslain uudistamiseksi, mutta riitaisen valmistelun tuloksena syntynyt lakiehdotus kaatui eduskunnassa ennen eduskuntavaaleja 1995. Vaalien jälkeen lainvalmistelu aloitettiin uudestaan. Ympäristöministeriö nimesi suurmyymälätyöryhmän valmistelemaan ehdotusta siitä, miten suurmyymälöiden perustamista tulisi ohjata. Julkinen keskustelu aihepiirin ympärillä oli vilkasta. Mietinnön valmistuttua vuonna 1997 siinä esitettiin selvinä tavoitteina muun muassa, että kaupunkien keskustoja tulee vahvistaa ohjaamalla esimerkiksi suurmyymälöitä keskustoihin ja että suurmyymälöiden sijoittumista taajamien ulkopuolelle ja kaupunkien reunoille tulee mahdollisuuksien mukaan välttää.

7.4.2 Lähiympäristö: Raision keskusta, kaupungin imago-ongelma

Raision keskusta on viime vuosikymmeninä kenties eniten aiheuttanut imago-ongelmaa Raisiolle (esim. Sotarauta 1996, 214–215). Vanha keskusta sijaitsi Raisionjoen tuntumassa kirkon ympäristössä ja on jäänyt paljolti Turku–Raisio-moottoritien alle. Nykyisen keskustan juuret ovat 1960-luvulta, mutta keskustaa on sittemmin useampaan otteeseen uudistettu ja kehitetty. Keskustaa

halkoo Raisiontie sekä Ohikulkutie ja sen jatkona oleva Nesteentie. Kaupallinen toiminta on keskittynyt lähinnä Tasalan ja Torikeskuksen alueille sekä Nesteentien eteläpuolelle Martinkadun varrelle. Tasalaa ja Torikeskusta erottaa toisistaan Raisiontie. Enemmistö myymälöistä sijoittuu Tasalan puolelle, jossa yksi merkittävä liikekiinteistöjen omistaja on Raision seurakunta. Torikeskuksen puolen merkittävimmän liikekiinteistön omistaja on Osuuspankkien eläkekassa.

Laman aikana 1990-luvun alussa Raision keskusta ja sen kehittäminen nousi huomion kohteeksi. Torikeskusta koskeva asemakaava valmistui 1992 ja kaavan tavoitteena oli Raision kaavoituspäällikön mukaan liike- ja asuntorakentamisen lisääminen ja siltojen kohentaminen. Kaavaa kaavoituspäällikkö piti teemoiltaan täydentävänä ja ehostavana. Niin Torikeskusta kuin Haunisten aluetta koskeneet asemakaavat antoivat mahdollisuuden uusiin merkittäviin rakennushankkeisiin, mutta taloudellinen tilanne rajoitti hankkeiden toteutumista. Kaavoituspäällikön mukaan kaavoissa esitetyt suunnitelmat olivat ristiriidassa sen todellisuuden kanssa, jota laman aikana elettiin.

Osuuspankkien eläkekassa oli ainoa taho, joka aloitti liikerakentamisen Raision keskustassa uuden kaavan mukaan laman aikana. Eläkekassan edustajat olivat aiemmin tutustuneet Raision keskustaa koskeviin kehittämissuunnitelmiin. He olivat havainneet, että eläkekassan omistuksessa oleva kiinteistö Torikeskuksen puolella tulisi olemaan keskeisellä paikalla uudistuneessa keskustassa, joten kiinteistöä kannattaisi uudistaa. Tietävästi eläkekassassa ei tiedetty keskustakiinteistön kunnostukseen ryhtyessä Haunisten kauppakeskussuunnitelmista ja TOK:n ja Puolimatkan yhteistyöstä¹²³. Eläkekassan kiinteistössä vuokralaisena ollut TOK toivoi myös toimitilojen saneerausta, jotta myymälä saisi suuremmat liiketilat katutasosta¹²⁴. Uudistettuun kiinteistöön sijoittui sen valmistuttua muun muassa TOK:n S-market, Alko ja Osuuspankki. Laman aikana rakennuttamista voi pitää taloudellisessa mielessä hyvänä ratkaisuna, sillä rakentamisen hinta oli laskenut. Rakennushanke etenikin toimitusjohtajan mukaan hyvin kustannusarviota noudattaen ilman suurempia ongelmia.

Myös Raision seurakunta Tasalan puolen merkittävänä liikekiinteistöjen omistajana oli kiinnostunut keskustan kehittämisestä. Seurakunnan talousjohtaja kävi aktiivisesti neuvotteluja laman aikana eri tahojen kanssa keskustan

¹²³ Osuuspankkien eläkekassan edustajat, kassanjohtaja Leevi Ojala ja kiinteistö- ja sijoitusasioita hoitanut Pekka Korhonen, olivat tutustuneet 1980-luvun lopulla Raision keskustan kehittämissuunnitelmiin, joissa keskustan kehittäminen painottui Torikeskuksen puolelle ja joista ilmeni, että eläkekassan omistama kiinteistö tulisi olemaan keskeisellä paikalla uudistuneessa keskustassa. Eläkekassan edustajat olivat myös vierailleet Raisiossa ja tapaamisessa oli ollut läsnä myös Rakennusliike Ruolan edustajia sekä paikallisen Osuuspankin väkeä. Tapaamisen yhteydessä eläkekassan edustajien tietoon eivät tulleet Haunisten kauppakeskussuunnitelmat eikä TOK:n ja Puolimatkan yhteistyö.

¹²⁴ Osuuspankkien eläkekassa oli ostanut osuuskaupalta Torikeskuksen puolella olleet liiketilat 1980-luvulla ja niistä oli tehty pitkä vuokrasopimus osapuolten välillä.

kehittämisedellytysten parantamiseksi. Erityisen huolestuttavana hän piti Tasalan puolella, seurakunnan omistamassa kiinteistöissä toimineen K-kaupan, Raisio Centerin, aietta muuttaa pois ydinkeskustasta noin puolen kilometrin päähän Keon alueelle, Raumantien varteen. Sieltä Kesko oli jo 1960-luvulla hankkinut tontin, jonne oli suunnitteilla uudet toimitilat. Tutustuttuaan Tukholmassa katettuihin kauppakeskuksiin seurakunnan talousjohtaja ehdotti kaupunginjohtajalle Tasalan aukion kattamista ja Raisio Centerin liiketilojen laajentamista keskustassa. Kaupunginjohtaja ei asiasta innostunut ja talousjohtajalle muodostui sellainen käsitys, että Raisio Centerin siirtymisestä oli jo sovittu kaupungin johdon ja Keskon välillä, ja että hankkeeseen ei pitäisi muiden puuttua. Talousjohtaja piti kaupan siirtymistä Keon alueelle lähinnä kaupungin keskustan näivettämishankkeena. Hän toi näkemyksensä esiin myös julkisesti paikallislehden välityksellä, minkä seurauksena asiasta syntyi julkista keskustelua.

Kaavoituspäällikön mukaan kaupungin organisaatiossa oli seurattu keskustan kehittämiseen liittyviä ideoita ja käytyä keskustelua, jossa ilmeni tuskastumista ja levottomuutta keskustan tulevaisuuden suhteen. Hankalassa tilanteessa todettiin, että ainoa ratkaisu keskustan kehittämiseksi on ryhtyä yhteistyöhön keskustaan keskeisesti liittyvien toimijoiden kanssa ja pyrkiä neuvottelemalla löytämään eri osapuolia tyydyttäviä ratkaisuja keskustan kehittämiseksi. Niinpä kaupunginjohtaja kutsui kokoon keskustan keskeisiä toimijoita syksyllä 1995 ja näissä neuvotteluissa perustettiin keskustan suunnittelun ohjausryhmä¹²⁵ viemään suunnittelua eteenpäin. Ohjausryhmän puheenjohtajaksi nimettiin seurakunnan talousjohtaja.

Näistä haastavista lähtökohdista alkaa tapaus 3. Haunisiin oli siis vahvistettu asemakaava, joka mahdollisti kauppakeskuksen rakentamisen. Hankkeeseen liittyi myös maankäytösopimus, joka velvoitti toteuttamaan hankkeen määräajassa, tosin hankkeen aloittamisajankohtaa oli siirretty TOK:n ja kaupungin välisissä neuvotteluissa tuonemmaksi lamasta johtuen. Raision keskustan Tasalan puoli oli menettämässä tulevana vuonna (1996) yhden vetovoimaisimmista päivittäistavaramyymälöistään Keon alueelle. Lisäksi vastasaneerattu Torikeskus houkutteli asiakkaita Tasalan puolelta entistä enemmän, joten Raision keskustan sisäinen tasapaino oli muuttunut.

¹²⁵ Ohjausryhmä koostui Raision kaupungin (6 henkilöä), Omaisuudenhoito-yhtiö Arsenal Oy:n (2 henkilöä), Raision yrittäjät ry:n (1 henkilö) ja Raision seurakunnan (1 henkilö) edustajista (ks. Pätynen 1996).

7.4.3 Toiminta: Hypermarket Raision keskustaan

”Että ei aina tarte lähteä siitä, kun on hypermarketti, niin se pannaan pellolle.” Raision keskustan suunnittelun ohjausryhmä aloitti työnsä ja päätti tilata konsultilta suunnitelman Raision kaupallisen keskustan kehittämiseksi. Tarjouskilpailun perusteella työhön valittiin Entrecon Oy. Konsultin keskeinen idea oli, että keskustaan tarvittiin kunnollinen ”veturi”-yritys ja sellaiseksi hän ehdotti hypermarkettia. Keskustaan sijoitetuista hypermarketeista oli hyviä kokemuksia muun muassa Järvenpäästä. Konsultti totesi: *”Että ei aina tarte lähteä siitä, kun on hypermarketti, niin se pannaan pellolle.”* Hän toi myös esiin, millaisia vahingollisia vaikutuksia Haunisiin mahdollisesti joskus sijoittuvalla kaupakeskuksella olisi keskustan toiminnan kannalta.

Konsultin idean pohjalta ryhdyttiin keskustaa kehittämään siten, että sinne sijoitettaisiin hypermarket. Ideana oli, että Tasala ja Torikeskus integroitaisiin yhteen hypermarketin avulla ja keskustaan sijoitettaisiin lisää pysäköintipaikkoja. Keskustan kehittämiseksi laadittiin useita luonnoksia ja suunnitelmia, joissa kyseiset ideat tulivat esiin. Suunnittelun taustalla oli kutsukilpailuna toteutettu arkkitehtuurikilpailu keskustan kehittämiseksi, jonka yhtenä lähtökohtana oli nimenomaan hypermarketin sijoittaminen keskustaan. Kilpailu järjestettiin kutsukilpailuna, koska yleinen, avoin kilpailu olisi vienyt liikaa aikaa. Kaavoituspäällikkö kertoi kilpailusta: *”...siinä oli hirvee kiire tai tavallaan lyhyt aika, ettei siinä voitu edes ajatella mitään yleistä kilpailua. Siihen menee jo valmisteluun niin paljon aikaa. Niin se oli aika nopea eikä kovin syvälinen kisa, mutta ihan hauskoja ja erilaisia suunnitelmia sillä tuli.”*

Kiireen asioiden eteenpäin viemisessä voi ymmärtää monestakin syystä. Ensinnäkin Raision keskustan fyysinen rapistuminen eteni päivä päivältä ja koko kaksitasoisen keskustan kohtalosta tuli päättää pian, sillä teräsbetonirakenteet, kuten sillat ja kulkutasot, vaativat pikaista korjausta. Toiseksi keskustan houkuttelevuutta piti saada nopeasti parannettua, jotta esimerkiksi Tasalassa oleviin K-kaupalta pian tyhjiksi jääviin tiloihin saataisiin vuokralaiset. Kolmanneksi keskusta oli jakaantunut selvästi Tasalan ja Torikeskuksen alueiksi ja tätä kahtiajakoa korosti niiden välillä kulkeva monikaistainen Raisiontie. Neljäntenä ja hyvin merkittävänä syynä kiireelle voi pitää sitä, että laman jäljiltä TOK ei ollut vielä halukas toteuttamaan Haunisten suunnitelmia ja moni varmasti ajatteli, että mikäli TOK saataisiin houkuteltua mukaan keskustan kehittämiseen ja hypermarketin pitoon siellä, voisivat Haunisten suunnitelmat jäädä toteutumatta ainakin lähitulevaisuudessa.

Toisaalta kaikki edellä mainitut asiat olivat olleet tiedossa jo useita vuosia, joten määrätietoinen suunnittelu yhdessä keskustan keskeisten toimijoiden kanssa olisi voitu kaupungin johdolla aloittaa aiemmin, jotta kiireeltä olisi välttytty. Toki lamavuodet olivat vaikeuttaneet osaltaan suunnittelu- ja kehiti-

tämistyötä, sillä kaupungin oma taloudellinen tilanne oli tiukka eikä ulkopuolista investointihalukkuuttakaan juuri ollut Osuuspankkien eläkekassaa lukuun ottamatta. Asiat olivat edenneet yksittäisten tapahtumien kautta tilanteeseen, jossa ei ollut muuta tehtävissä kuin mahdollisimman nopeasti yrittää pelastaa, mitä pelastettavissa oli.

TOK:n tavoitteet

Kun mallia uudeksi keskustaksi oli aikansa kehitelty, sitä käytiin konsultin mukaan esittelemässä TOK:ssa. TOK:n tiedettiin edelleen etsivän suuryksikön paikkaa Turun länsipuolelta ja Haunisten hanke ei ollut edennyt millään tavoin lamavuosien aikana. Heti laman jälkeen Hauninen näytti TOK:n toimitusjohtajan mukaan etäiseltä ja riskialttiilta hankkeelta ja TOK:ssa pohdittiin muita vaihtoehtoja. Raision keskustan kehittämissuunnitelmien tultua TOK:n tietoon osuuskauppa asetti pian tavoitteekseen saada Turun Pitkämäkeen niin sanotulle kaakelitehtaan tontille Turun Itäharjun Prisman kaltainen iso Prisma ja Raision keskustaan hieman pienempi, lähinnä silloisen Turun Vanhan Tampeereentien Prisman kokoinen yksikkö. Hypermarketin suunnittelun edistämiseksi Raision keskustaan TOK antoi hypermarketin toimintaan ja mitoitukseen liittyviä tietoja suunnittelun pohjaksi ja yhteydessä oltiin puolin ja toisin.

TOK:n tavoitteiden kannalta oli ongelmallista, että Haunisten aluetta koski kaavoitus sopimus. Se satoi TOK:aa ja Raision kaupunkia ja siihen olisi ollut välttämätöntä puuttua, mikäli Hauninen ei toteutuisi sopimuksen mukaan¹²⁶. Toinen keskeinen ongelma oli se, että pian ilmeni, että Turun kaupungin apulaiskaupunginjohtaja vastusti hypermarketin sijoittamista Pitkämäkeen¹²⁷.

”... ikään kuin ajettiin kahdella hevosella.”

Käsitykset kaupungin roolista ja tavoitteista vaihtelivat osapuolten välillä. Kaupungin johdon ja kaavoitusosaston työskentelyn tavoitteena oli päästää Raision kaupunki irti risteyskaupungin maineesta ja saada uusi kaupallisesti vahva keskusta, joka houkuttelisi asiakkaita myös kaupungin ulkopuolelta. Vs. kaupunginjohtaja kertoi keskustan kehittämisen tavoitteista: *”Niin tuon ison (Haunisiin suunnitellun) kaupakeskuksen vahvuudet olisi pyritty siirtämään meidän olevaan keskustaan, ja hakemaan sille sitä kaupallista vetovoimaa, ja niitä hyviä asioita. Ja sitten pyrittiin ratkaisemaan niitä negatiivisia huonoja asioita, eli lisääntyvää, valtavaa lisääntyvää liikennettä. Ja me tavallaan yritettiin siirtää, kokonaisen*

¹²⁶ 7.6.1991 allekirjoitetun Asemakaavan laatimista ja vastaista kiinteän omaisuuden luovuttamista koskevan sopimuksen mukaan alueen rakentaminen on suoritettava viiden vuoden kuluessa rakentamisen aloittamisesta lukien siten, että vähintään 50 % alueen koko kerrosalasta on toteutettu. Mikäli näin ei tapahdu, on kaupungille maksettava sopimussakkoa. Sopimussakon laskentaperuste esitettiin sopimuksessa. Rakentamisen aloittamisen lykkäämisestä oli osapuolten välillä sovittu, joten sopimuksen sanktio ei ollut toistaiseksi toteutunut.

¹²⁷ Vastustuksen syytä tarkastellaan tapauksessa 4.

tommoisen mammuttimaisen kauppakeskuksen siirtäminen meidän keskusta, ei olisi ollut mahdollistakaan, mutta osaa niistä toiminnoista, eli se päivittäistavara-kauppa ja se pienempi kauppa siitä ilman tilaa vievää kauppaa, niin olisi tuotu meidän keskusta.”

Koska Raision kaupungin ensisijaisena tavoitteena laman jälkeen oli kehittää keskustaa, kaupungin johdossa mietittiin, miten Haunisten kaavoitus sopimusta noudatettaisiin ja tulkittaisiin, jotta sopimus ei heikentäisi keskustan kehittämisedellytyksiä. Kaupunkihan oli saanut sopimuksen perusteella jo kaavoitusmaksun. Kaupungin taholla ajateltiin käyttämättömän Haunisten alueen rasittavan TOK:n taloutta, koska TOK oli tehnyt alueeseen jo huomattavia investointeja. TOK:n toimitusjohtajan mukaan kaupungin kanssa käydyissä neuvotteluissa ilmeni, että kaupunki halusi TOK:n tulevan Raision keskustaan hypermarketteineen ja oli sen vuoksi valmis tinkimään sopimusvelvoitteista.

Vs. kaupunginjohtajan mukaan yhtenä vaihtoehtona ajateltiin, että Raision keskustan hypermarket olisi ikään kuin yksi välivaihe ja mikäli myöhemmin tarvetta ilmenee, niin sitten voitaisiin toteuttaa Hauninen. Toinen ajatus oli, että Haunisten alueen käyttötarkoitus muutettaisiin asemakaavassa, jolloin TOK voisi hyödyntää alueen jollain muulla tavoin. TOK:n toimitusjohtajan käsityksen mukaan alue olisi voitu myydä tai käyttää tilaa vievän kaupan alueena. Raision vs. kaupunginjohtaja kertoi: *”Et totta kai me koettiin, että yhdessä (TOK:n kanssa) sitten haetaan sopivaa käyttötarkoitusta, jos se näin menee. Mutta koskaan ei sitten vielä niin kuin mietitty mitä se olisi, et se oli vaan siinä sivussa ja ikään kuin ajettiin kahdella hevosella.”*

Koska Raision kaupungin tavoitteiden mukaista oli onnistua keskustan kehittämishankkeessa, kaupunki pyrki myös edesauttamaan TOK:n toista tavoitetta eli suuryksikön sijoittamista Turun Pitkämäkeen. TOK:n toimitusjohtaja kertoi: *”...Raisio varmaan yritti sen minkä kykeni vaikuttaa Turkuun. Minä muistan monet keskustelut käyneeni Kari Karjalaisen kanssa ja heidän poliitikkojensa kanssa, tehkää nyt sinne Turkuun päin jotakin, että me saadaan se Kaakeli. Että me ei missään nimessä tehdä sitä, että me laajennetaan Raision keskusta, ei saada sitä kaakelia, sitä me ei tehdä missään nimessä.”*

TOK käytti taitavasti asemaansa hyväkseen, sillä Raision kaupunki oli varsin hankalassa välikädessä koko tilanteessa. Toisaalta kaupunki oli itse ollut ajamassa ”kauppakeskusasemakaavaa” TOK:lle Haunisiin, mutta nyt kaupunki toivoikin keskustan kehittämisedellytyksien vuoksi, että hankkeesta luovuttaisiin tai ainakin sitä siirrettäisiin hamaan tulevaisuuteen. Samalla TOK kytki Raision keskustan ja Turun Pitkämäen hankkeet toisiinsa eli jos Raisio mielti saada TOK:n hypermarketin keskustaansa, niin Turun kaupungin on annettava lupa TOK:n hypermarketin toteuttamiseksi Pitkämäkeen. Raision kaupungin

piti siis yrittää taivuttaa Turun kaupunki hyväksymään TOK:n suunnitelmat Pitkämäkeen varmistaakseen oman keskustansa kehittämisen.

Sijoittajien erilainen asema

Raision seurakunta oli aktiivisesti mukana keskustan kehittämisessä alusta alkaen talousjohtajansa johdolla, joka toimi myös ohjausryhmän puheenjohtajana. Seurakunnan tavoitteena oli pysäköintimahdollisuuksien parantaminen keskustassa, etenkin maanalaisen paikoituksen toteuttaminen ja yhteyksien parantaminen Tasalaan, missä oli seurakunnan omistamia kiinteistöjä. Näihin seurakunta oli varautunut tekemään sijoituksia. Toki seurakunta myös kannatti hypermarketin sijoittamista keskustaan, mutta siihen seurakunta ei ollut sijoittamassa.

Toinen keskeinen sijoittaja, Osuuspankkien eläkekassa, tuli kehittämissuunnitelmiin mukaan keskustan kehittämiseksi järjestetyn arkkitehtikilpailun jälkeen. Raision elinkeinoasiamies otti eläkekassan toimitusjohtajan mukaan häneen yhteyttä, kertoi keskustan uusista suunnitelmista ja pyysi häntä käymään Raisiossa. Kuultuaan uusista keskustan kehittämissuunnitelmista eläkekassan toimitusjohtaja oli täysin yllätynyt ja ihmeissään. Muutamia vuosia aiemmin, lama-aikana, hänelle oli esitetty suunnitelma, jossa eläkekassan omistama kiinteistö tulisi olemaan keskeisellä paikalla ”uudessa” keskustassa ja sen perusteella eläkekassa oli laajentanut ja korjannut kiinteistöään huomattavin investoinnein laman aikana. Nyt hänelle esitettiin suunnitelma, joka poikkesi oleellisesti aiemmasta. Sen mukaan keskustaan haluttiin sijoittaa hypermarket, joka sijoittuisi eläkekassan omistaman kiinteistön ja sen edessä rakennusliikkeen hallussa olevan tontin alueelle. Lisäksi eläkekassaa toivottiin hypermarket-hankkeen rahoittajaksi. Käytännön toiminta asian tiimoilla pöyristytti eläkekassan toimitusjohtajaa, jolla oli kokemusta sijoittajan roolista vastaavan kaltaisista hankkeista muissa kunnissa. Hän ihmetteli, kuinka suunnitelmat keskustan suhteen voivat muuttua niin nopeasti ja miksi heihin otettiin yhteyttä vasta siinä vaiheessa, kun suunnitelmien toteutuksesta ryhdyttiin keskustelemaan.

Toimitusjohtajan mukaan sijoittaja haluaa olla hankkeissa mukana alusta asti ja vaikuttamassa muun muassa suunnittelijavalintoihin. Raisiossa eläkekassalle oli jätetty hänen mielestään lähinnä maksajan rooli. Tosin mikään ei heitä tietenkään pakottanut uusien investointien tekoon, mutta toisaalta olemassa olleiden sijoitusten vuoksi oli perusteltua olla mukana kehittämistyössä.

”...ydinkeskustan suunnittelu on kyllä tosiaan aikaa vievää.”

Keskustan kehittämishanke vei kaikilta osapuolilta paljon työaikaa. Ensinnäkin hankkeessa oli useita osapuolia ja runsaasti yhteensovitettavaa, joten tämä merkitsi käytännössä lukuisia palaverieja, neuvotteluita ja aikataulujen suunnit-

telua. Koska kaikki toimijat olivat asemansa ja vastuunsa vuoksi varsin kiireisiä, yhteisen kaikille sopivan ajan löytäminen oli välillä varsin haastavaa.

Toiseksi rakennetun ympäristön kehittäminen vanhaa ja uutta rakennuskantaa yhteensovittamalla vaatii suunnittelulta yleensä enemmän kuin tyhjän maa-alueen käytön suunnittelu. Kaavoituspäällikkö totesi hänen ja hänen alaistensa aikaa kuluneen keskustan kehittämiseen huomattavasti enemmän kuin Haunisten kauppakeskushankkeeseen: *”...aina kun mennään tämmöseen niin kuin sekottuneeseen suuntaan, niin se menee vaikeemmaksi ja tuossahan täytyy koko ajan oikeestaan pohtia melkein rakennussuunnittelu asiana koko juttu, kun mitoitus on niin toisen luokan kuin tuolla peltoalueella, tyhjällä peltoalueella, että ain kun ollaan rakennetussa ympäristössä, niin se on kauheen paljon vaativampaa ja vie aikaa, että toi on siis ydinkeskustan suunnittelu on kyllä tosiaan aikaa vievää.”*

Toimijat arvioivat niin omaa kuin toistensa toimintaa kehittämishankkeessa. Oman arvionsa mukaan ja useiden muiden keskeisten toimijoiden mielestä kaupungin johto ja kaavoitusosasto pyrkivät työskentelemään joustavasti ja nopeasti aikaansa säästämättä hankkeen viemiseksi eteenpäin. Erityisesti tuotiin esiin vs. kaupunginjohtajan ja kaavoituspäällikön aktiivinen ja ahkera työskentely keskustan kehittämisessä. Eräs haastateltu kuvasi: *”Mutta kaupungin johto - Kari Karjalainen oli silloin mukana siinä hyvin, hyvin aktiivisesti. Hyvin sitä junaili sitä kaupungin puolta.”* Toinen haastateltu totesi: *”...mä annan niin kuin tosi ison tuota ja hyvän arvosanan kyllä kaupungin virkamiehille. Vs. kaupunginjohtaja Karjalaiselle, ja Salmelle, ja heidän joukkueelle siinä suhteessa, et kyllä ne teki töitä. Ne teki niin jumalattomasti töitä, että mä en voi niin kuin sitä moittia ainakaan...”*

Koska kaupunki piti kehittämishanketta hyvin tärkeänä, virkamiesjohdon aktiivinen työskentely sen eteen tulee hyvin ymmärrettäväksi. Eräs toimija arveli tosin *”huonon omantunnon”* olevan keskeinen syy kaupungin aktiiviseen toimintaan, koska kaupunki oli aiemmilla omilla toimillaan – Haunisten kaavoitussopimuksella ja päivittäistavaramyymälä Raisio Centerin ”päästämisellä” Keon alueelle – aiheuttanut keskustalle ongelmia. Vaikka virkamiesjohdossa hankkeeseen suhtauduttiin positiivisesti, myös kriittisiä kannanottoja kuului. Kunnallistekninen osasto toi esiin erilaisia teknisiä yksityiskohtia, joiden tiedettiin tai epäiltiin hankaloittavan keskustan suunnittelua. Eräs haastateltu nimesikin osaston *”epäileväksi Tuomaaksi”* ja totesi: *”...sieltä löytyi aina, että ei onnistu, kun tuossa on kaapeli, tuossa on 80-millinen vesijohto, ei tuohon saa laittaa.”* Jälkeenpäin arvioiden kunnallisteknisellä osastolla osattiin suhtautua ilmeisen realistisesti hankkeeseen ja ymmärrettiin, että hanketta on vaikeaa toteuttaa, jos suunnitelmat ovat teknisesti vaikeita ellei mahdottomia toteuttaa. Toisaalta voi myös esittää, että kunnallisteknisen osaston toiminta ei tukenut uusien ratkaisujen etsintää.

Myös virkavapaalla ollut kaupunginjohtaja seurasi mielenkiinnolla Raision keskustan kehittämishanketta. Hän toivoi, ettei Haunisten hankkeesta luovutaisi, vaikka keskustaa kehitettäisiin, sillä Haunisten kauppakeskushanke ja koko Ohikulkutien kehitys olisi hänen mielestään Raision edun mukaista jatkossa.

TOK:n roolia ja toimintaa Raision keskustan kehittämisessä ja hypermarket-hankkeessa oli moni toimijoista pohtinut. Useimpien käsityksen mukaan alkuvaiheessa TOK oli ollut mukana toiminnassa ilmeisen aidosti ja aktiivisesti. Myös TOK:n edustajat korostivat sitä, että keskustan hypermarkettia pohdittiin vakavasti. Tosin haastatteluissa ilmeni, että TOK:n sisällä oli myös niitä, jotka eivät uskoneet keskustahankkeeseen missään vaiheessa. Kaupallisen johtajan käsityksen mukaan hankkeessa oli hyviä osapuolia mukana ja TOK:ssa nähtiin, että hypermarket tulisi olemaan toteutuessaan keskeinen osa Raision keskustaa. Muut toimijat kokivat, että TOK:n suhtautuminen keskustan kehittämishankkeeseen muuttui kuitenkin hankkeen edetessä. Alkuvaiheessa TOK oli mukana suunnittelussa aktiivisesti tarjoten muun muassa tietoja hypermarketin mitoittamiseen ja toimintaan liittyen. Loppuvaiheessa moni toimijoista koki, että TOK esitti lähinnä erilaisia esimerkiksi vuokrausolosuhteisiin liittyviä vaatimuksia muille eikä enää toiminut aktiivisesti hankkeen eteenpäin viemiseksi. Eräs toimijoista kuvasi TOK:n toimintaa seuraavasti: *”he (TOK:n toimijat) olivat vielä naulanneet sen, että ok, me maksetaan toi neliovuokra, joka oli hyvin edullinen kyllä heille, että enempää he ei kykene maksamaan. Se oli se päähuoli, jota he toistivat joka palaverissa, että meidän vuokranmaksukyky loppuu tohon, että suunnitelkaa sen jälkeen niin kuin haluatte.”* TOK:n kaupallinen johtaja arveli, että Raision keskusta hypermarketteineen olisi jäänyt vanhan aikaiseksi ja ei olisi ollut enää toimiva vuosien 2010 tai 2020 jälkeen. Voikin olettaa, että keskustan kehittämishankkeen aikana talouden elpyessä käsitykset suuryksiköiden koosta ja menetyshypoteeseista muuttuivat, mikä voi osaltaan selittää muutosta TOK:n suhtautumisessa keskustan kehittämishankkeeseen.

Seurakunnan talousjohtaja puheenjohtajan roolissa toimi aktiivisesti hankkeen puolesta. Hän veti hanketta sinnikkäästi eteenpäin, vaikka loppuvaiheessa vaistosikin, etteivät kaikki mukana olijat olleet enää sitoutuneet kunnolla hankkeeseen ja kokouksissa käytiin lähinnä muodon vuoksi. Osa toimijoista ihmetteli, miksi seurakunnan talousjohtajan rooli oli niin keskeinen kehittämishankkeessa. Etenkin, kun seurakunta ei kuulunut mahdollisen hypermarket-kiinteistön potentiaalisiin rahoittajiin, kuten Osuuspankkien eläkekassa. Seurakunnan aktiivisen roolin voi ymmärtää, kun muistaa, että seurakunta omisti kuitenkin huomattavan paljon kiinteistöjä keskustassa, ja niiden tuotoilla oli suuri merkitys seurakunnan taloudelle. Täten kaiken keskustaan kohdistuvan kehittämistoiminnan on täytyntä kiinnostaa seurakuntaa. Lisäksi talous-

johtaja oli henkilökohtaisesti kiinnostunut Raision keskustan kehittämisestä sekä yleensä kiinteistömarkkinoista ja niiden kehittymisestä, joten aktiivinen mukanaolo kiinnosti häntä aidosti.

Osuuspankkien eläkekassa tuli toimintaan mukaan kehittämishankkeen jo alettua ja tähän lähtöasetelmaan eläkekassassa ei oltu tyytyväisiä. Ilmeisesti aiemmin kuvatut lähtöasetelmiin liittyvät seikat häiritsivät yhteistyötä koko prosessin ajan ja luottamus muiden osapuolten ja eläkekassan välillä ei kehittynyt toivotulla tavalla. Jonkinlaista epätasapainoa toimijoiden välillä osoitti se, että erään haastatellun¹²⁸ mielestä keskustan kehittämisen suunnitelmat olivat yksi toisensa jälkeen aina eläkekassan kannalta huonompia: ”... *kun jokainen malli näistä itse asiassa, lähes jokainen malli, sen jälkeen kun ensimmäistä mallia ei hyväksytty, niin hiukan otti eläkekassalt pois ja toi sen niin kuin tänne Tasalaan päin.*” Edellytykset hyvään yhteistyöhön eivät siis hänen mukaansa voineet olla hyvät näin toimien.

Konsultti toimi hankkeessa eräänlaisena ”työrukkasena”. Hänen katsottiin tuoneen työskentelyyn kaupallista asiantuntemusta ja ideoita. Konsultin toimintaan oltiinkin ilmeisen tyytyväisiä, sillä mitään kritiikkiä hänen toimintaansa kohtaan ei esitetty, päinvastoin. Konsultin roolille ominaisesti hän pyrki tuomaan esiin erilaisia näkökulmia suunnitteluun, mutta vältti ottamasta voimakkaasti kantaa.

Yleisesti ottaen voidaan todeta, että mitä läheisemmin suunnittelun kohde, Raision keskusta, liittyi toimijan arkielämään, sitä sitoutuneemmin, innokkaammin ja työaikaa säästämättä hankkeeseen osallistuttiin. Eräs haastateltu kuvasi, että Raision keskustan kehittäminen oli ”*rankin työpanos mitä ja osallistuminen mitä sitten on ollutkaan toss noin*”. Työskentely hankkeen eteen saattoi olla varsin intohimoista. Kokouksissa tuotiin esiin mielipiteitä voimakkaasti ja ristiriidoilta ei välttytty, kuten seuraava kuvaus osoittaa: ”*Hän kaatoi sen huutamalla 20 minuuttia siinä suunnittelupalaverissa tai johtoryhmän palaverissä, se on aivan mahdoton kysymys, koska se ei istunut siihen maailmaan sitten mitä hän halusi*”. Eräs haastateltu totesikin, että kun nämä asiat eivät ole henkilökohtaisia, niin ei niihin pitäisi myöskään suhtautua niin tunteikkaasti.

Jos suunnittelua tarkastelee huomioiden, kuinka pitkään toimija tulee olemaan sitoutuneena kehittämisen kohteena olevaan keskustaan, voidaan havaita tiettyjä eroja. Jos sitoutuminen keskustaan tulee olemaan pitkäaikaista, toimija pohtii suunnitelmien toimivuutta, sisältöä ja laatua sekä koko hankkeen kannattavuutta pidemmällä aikavälillä. Jos taas toimija tulee olemaan mukana keskustassa jonkin lyhyehkön rajallisen ajan, hankkeen taloudellisia edellytyksiä pohditaan lyhyemmällä aikavälillä ja kiinnostavaa on saada suunnitelmat nopeahkosti valmiiksi, jotta niitä päästään toteuttamaan. Esimerkiksi muutama

¹²⁸ Kyseessä ei ollut Osuuspankkien eläkekassan edustaja.

haastatelluista toi esiin, että rakennusliikkeelle¹²⁹ oli tärkeintä päästä mahdollisimman nopeasti rakentamaan ja realisoimaan omistuksiaan keskustassa. Suunniteltu hypermarket olisi sijoittunut osin rakennusliikkeen omistamalle maa-alueelle.

Kauempaa katseltuna keskustan kehittämiseen ja hypermarketin sijoittamiseen sinne suhtauduttiin sen sijaan lähtökohtaisesti varauksellisemmin ja taloudellisia seikkoja korostaen. Erityisenä puutteena suunnittelussa muutama haastateltu koki sen, ettei suunnittelun missään vaiheessa riittävästi pohdittu hankkeen liiketaloudellisia ja toiminnallisia edellytyksiä eli sitä, miten keskustasta tulisi toimimaan hankkeen jälkeen. Kun liikenne oli aiheuttanut ongelmia Raision keskustassa jo aiemmin, epäiltiin, ettei liikennevirtoja ja pysäköintiä pystyttäisi järjestämään kunnolla, koska hypermarketin myötä keskustaan kohdistuisi aiempaa enemmän autolla tehtäviä asiointimatkoja. Suunnittelun infrastruktuurin huolto- ja ylläpitokustannuksista ei myöskään muodostunut selvää käsitystä suunnittelun aikana. Lisäksi itse hanke vaikutti kalliilta, sillä vanhaan keskustarakenteeseen rakentaminen on usein vaikeaa ja pysäköinnin järjestäminen maan alle, kuten useissa suunnitelmissa esitettiin, olisi ollut teknisesti hyvin haastavaa alueen maaperästä johtuen ja olisi nostanut hankkeen hintaa huomattavasti.

Sen sijaan innolla pohdittiin, kuinka paljon keskustaan saataisiin liiketilaa ja laadittiin erilaisia luonnoksia siitä, miltä keskusta näyttäisi uusien liiketilojen toteutuessa. Niinpä eräs mukana ollut kuvasikin, että *”se meni niin kuin juna vaan se projekti”* ja siihen oli kovin vaikea puuttua, jos omat näkemykset erosivat muiden näkemyksistä.

”...mikä on se lopullinen kaava.”

Useat haastatelluista ottivat esiin keskustan kehittämishankkeen yhteydessä suhteen luottamuselimiin ja poliittisiin päättäjiin. Varsinaiseen suunnitteluun päättäjät eivät osallistuneet, mutta suunnittelua aktiivisesti tekevien tavoitteena oli informoida päättäjiä siten, että he tietäisivät kuinka keskustan kehittämiseen tähtäävä suunnittelu etenee. Eräs haastatelluista kertoi: *”Pyrittiin siihen, että myöskin poliittinen päätöspanuoli on kaiken aikaa tietoinen, missä mennään.”*

Käytännössä tavoitteen toteuttaminen osoittautui vaikeaksi. Suunnitelmat muuttuivat peruslinjoiltaan ja yksityiskohdiltaan usein. Eräs mukana ollut piti tätä luovalle työlle ominaisena piirteenä, jolloin ei voida jatkuvasti raportoida eteenpäin, että missä nyt mennään ja mitä seuraavaksi tehdään. Poliittiset päätöksentekijät ilmeisesti kokivat, etteivät he tienneet miten suunnittelu etenee. Suunnitelmat nimittäin muuttuivat kerta toisensa jälkeen siitä, mitä heille oli edellisellä kerralla esitelty. Luottamushenkilöiden piirissä ryhdyttiin

¹²⁹ Rakennusliike YIT rakennus Oy omisti maa-alueen Raision keskustasta paikasta, johon mahdollinen hypermarket olisi osin sijoittunut.

kyselemään useiden asemakaavaluonnosten jälkeen, milloin he saisivat nähtäväkseen lopullisen kaavan. Haastateltu kertoi: *”No ainakin siitä keskustassa on jäänyt tietysti se epäusko päättäjien keskuudessa, mitä en yhtään ihmettele, kun tuota aina suunnitelmat muuttui, ja aina haetaan seuraavaa ja seuraavaa vaihetta... Eli siellä on myös niin kuin kaikilla voimassa olevilla kaavoilla jotakin tehty, mutta siellä on ollut niin kuin kaipuu siihen, että mikä on se lopullinen kaava. Mutta siihen voi esittää vastakysymys, tuleeko koskaan yhteiskunnassa lopullista kaavaa, ainahan edetään eteenpäin, ja tilanteet muuttuu ja pitäisi hyväksyä ne historialliset kerrokset ja muutokset. Ja semmoisen kaipuu on joskus vähän niin kuin semmoinen lapsemomainenkin kaipuu, että onko tämä nyt jo viimeinen. Eikä siihen oikein henno sanoa, että ei se tuu ikinä olemaankaan.”*

Vuonna 1998, noin 1,5–2 vuotta ennen Haunisten hankkeen eli kauppakeskus Myllyn rakentamispäätöstä, keskustan kehittämishanke ajautui vaikeuksiin. Kaikki eivät enää osallistuneet kokouksiin säännöllisesti ja ideoinnin sijaan joiltain tahoilta ryhdyttiin esittämään lähinnä erilaisia ehtoja ja vaatimuksia sille, että suostutaan olemaan mukana hankkeessa. Erityisesti TOK:n asenne hanketta kohtaan muuttui. Jälkeenpäin useat mukana olleista arvelivat TOK:n suunnittelleen tuolloin jo tosissaan Haunisten kauppakeskusta, joten mukanaolo Raision keskustan kehittämishankkeessa oli näennäistä. Eräässä varsin kriittisesti TOK:n toimintaa arvioivassa haastattelulausunnossa todettiin: *”Mulla on se käsitys vielä ollut, että kyllä se Tokin ensisijainen hanke koko ajan oli Hauninen. Vaikka he puhuvat Raision keskustasta ja tästä Pitkämäen Kaakelin alueesta. Ainakin sen jälkeen, kun mä näin mitä sinne (Haunisiin) tuli, niin kyllähän se niinku tuntu, että sinne se oli ajateltu. Siitä sitten haluttiin korrektisti neuvotella, mutta musta tuntuu että päätökset oli sitten aika pitkälle tehty.”*

Useammat vaihtoehdot söivät toistensa uskottavuutta ja väistämättä olivat osaltaan hankaloittamassa Raision keskustan eteen tehtävää työtä. Eräs haastatelluista pohtikin, miten perustella suuria investointeja keskustaan, jos lähettyville on mahdollista toteuttaa keskustan palveluiden kanssa käytännössä kilpaileva kauppakeskus.

7.4.4 Analyysi: Vaikeat lähtökohdat varjostavat keskustan kehittämistä

Tapauksessa 3 tulee esiin, kuinka Raision keskustaan kohdistuneet aiemmat lama-aikaiset tapahtumat luovat hankalat lähtökohdat Raision keskustan kehittämishankkeelle, jonka keskeisenä tavoitteena oli hypermarketin sijoittaminen keskustaan. Raision keskustan kehittämisen ja hypermarketin sinne sijoittamisen voi katsoa edustavan juuri niitä näkemyksiä, joita ympäristöministeriön nimittämä suurmyymälätyöryhmä toi julki mietinnössään vuonna 1997 eli keskustoja tulee elvyttää ja suuryksiköt sijoittaa mahdollisuuksien

mukaan keskustoihin. Työryhmä myös katsoi, että suurmyymälöiden sijoittamista taajamien reunoille ja ulkopuolelle tulee välttää. Haunisten saattoi katsoa kuuluvan näiden ei toivottujen sijoituspaikkojen joukkoon.

Tapauksen 3 taustaksi kerrottuja lamavuosiin sijoittuvia tapahtumia arvioitaessa voidaan huomata, että useat tahot toisistaan erillään suunnittelivat ja miettivät, mitä keskustalle voitaisiin tehdä¹³⁰. Huoli keskustan tilanteesta oli ilmeinen ja jotain keskustan eteen haluttiin tehdä, jotta se säilyisi ja kehittyisi haluttavana ostospaikkana ja elävänä keskustana suhdanteista riippumatta ympäristön uusien kauppapaikkojen puristuksessa. Seurakunta pohti Tasalan aluetta, Osuuspankkien eläkekassa oli tehnyt ratkaisunsa Torikeskuksesta ja kaupunginjohtaja oli sopinut Keskon kanssa toimitilojen rakentamisesta Keon alueelle. Keskustan kehittäminen oli pirstoutunut. Moni toimi ja teki työtä keskustan kehittämiseksi omilla tahoillaan, mutta kukaan ei kokonaisvaltaisesti vastannut kehittämistyöstä tai koordinoanut osapuolten toimintaa keskustan hyväksi. Kaupunkia voi pitää luonnollisena koordinaattorina tällaisessa työssä. Koska kaupungille organisaationa oli ominaista strategisen suunnitteluajattelun mukainen toimintatapa, suunnittelussa korostuivat suorat kontaktit yksittäisten osapuolten kanssa sen sijaan, että olisi kerätty eri osapuolet yhden pöydän ääreen yhdessä pohtimaan mitä tehdään. Suunnittelua tehtiin siis omilla ehdoilla omista lähtökohdista. Epäilemättä kaikki ajattelivat työnsä olevan Raision ja sen keskustan eduksi, mutta käytännössä keskusta hajaantui. Erityisen vahingolliseksi keskustan kannalta osoittautui ennen pitkää Raisio-Centerin siirtyminen Keon alueelle, sillä sen keskustassa olleet liiketilat jäivät vuosiksi tyhjilleen. Eläkekassan Torikeskukseen toteuttamien investointien seurauksena Tasala ja Torikeskus kilpailivat entistä enemmän keskenään leveän Raision tien pitäessä ne tehokkaasti toisistaan erillään.

Tapauksen 3 taustaksi kerrottua lama-ajan toimintaa voi pitää sellaisena, mihin inkrementaalinen, askel askeleelta etenevä, suunnittelu huonoimmillaan voi johtaa. Yksittäisiä ongelmia ratkotaan yksi toisensa jälkeen, tällä kertaa vielä usealla eri taholla, ja kokonaisuutta ajatellen toiminnan punainen lanka on kadonnut. Kukaan ei oikeastaan enää tiedä tarkalleen, missä mennään ja mihin pyritään. Kuvaavaa on, että kaupungin organisaatiossa koetaan tilanteen karkaavan käsistä ja kiire osapuolten kokoamiseen yhteen keskustaa suunnittelemaan on ilmeinen. Toiminta on siis tilannekohtaista ja tarve vuorovaikutukseen nousee käytännön tilanteesta.

Tapauksessa 3 voidaan havaita, miten toimintatavat suunnittelussa muuttuvat aiempaa vuorovaikutteisemmiksi ja useampia tahoja huomioonottavimmiksi ja, kuinka tavoitteita pyritään sovittamaan yhteen ja löytämään malli,

¹³⁰ Raision keskusta oli saanut uuden asemakaavan juuri laman kynnyksellä, mutta taloudelliset mahdollisuudet kaavan toteuttamiseen aivan samoin kuin Haunistenkin kaavan toteuttamiseen olivat yleisestä taloudellisesta tilanteesta johtuen heikot.

joka tyydyttäisi kaikkia osapuolia. Toiminnassa voidaan havaita niin strategiselle kuin kommunikatiiviselle suunnittelulle ominaisia piirteitä. Voi olettaa, että tapauksen 3 aikaan oltiin jo monella taholla, etenkin ammattisuunnittelijoiden piirissä, tietoisia vuorovaikutteisen suunnittelun opeista, olivathan nämä osaltaan myös vaikuttamassa tuolloin valmisteilla olleeseen maankäyttö- ja rakennuslakiin. Toisaalta strateginen suunnittelu oli kuntaorganisaatioissa, kuten Raisiossa, vakiinnuttanut asemansa (ks. Sotarauta 1996, 164, 194).

Tapauksen 3 taustan tapahtumat johtivat siihen, että kaupungin organisaatiossa, johdossa ja kaavoitusosaston piirissä katsottiin, että keskustan kehittämistyötä on syytä ryhtyä tekemään aiempaa laajemmassa yhteistyössä keskeisten kiinteistöomistajien ja keskustassa toimivien yrittäjien kanssa. Aiemminhan kaupunki oli tehnyt yhteistyötä suoraan yksittäisten tahojen kanssa, kuten tapauksissa 1 ja 2 sekä tapauksen 3 taustakuvauksessa voidaan todeta. Tällaisessa julkisen ja yksityisen yksityistä sektoria edustavan osapuolen yhteistyössä on kuitenkin vaarana, että yhteistyökumppaneita palveleva toiminta aiheuttaa jollekin muulle taholle vaikeuksia. Kaupungin pitäisi kuitenkin julkisena organisaationa kohdella tasapuolisesti yksityisen sektorin toimijoita. Täten tapauksessa 3 esiin tuleva toimintatapa kutsua saman pöydän ääreen yhtä aikaa useita toimijoita pohtimaan keskustan kehittämistä viittaa kaupungin haluun toimia aiempaa vuorovaikutteisemmin, yhteistyöhaluisemmin ja väistämättä myös avoimemmin keskustan erilaisten toimijoiden kanssa. Yhteistyön ylläpitäjänä voi pitää kaupunkia, joka omalla aktiivisella panoksellaan pyrkii viemään suunnittelua eteenpäin.

Suunnittelussa on myös strategiselle suunnittelulle ominaisia piirteitä, sillä kokoon kutsuttuja toimijoita, jotka edustavat kaupunkia sekä omistaja- ja yrittäjätahoja, voi pitää lähinnä asiantuntijoina. Esimerkiksi asukkaiden tai kansalaisjärjestöjen edustajia ei ole tapauksen 3 toiminnassa mukana. Tapauksen 3 suunnittelu perustuu siis asiantuntijatietoon ja esimerkiksi käyttäjänäkökulmaa keskustassa asioivilta ei suunnittelussa ole mukana. Strategisessa suunnitteluajattelussa voidaan ajatella, että kaupungin virkamiesten tehtävä on huolehtia erilaisten näkökulmien huomioimisesta suunnittelussa, jolloin käyttäjänäkökulmakin tulee huomioitua.

Yhteistyön ylläpitäjänä tapauksessa 3 voi pitää kaupunkia, käytännössä vs. kaupunginjohtajaa ja kaavoituspäällikköä, jotka omalla aktiivisella panoksellaan pyrkivät viemään suunnittelua eteenpäin. Lisäksi he huolehtivat, että kaupunki tuotti työskentelyn aikana uusia suunnitelmaluonnoksia sen mukaan, miten hanke eteni ja millaisia tarpeita ilmeni. Tällaisessa toimintatavassa voi nähdä piirteitä, joita pidetään ominaisina suunnittelijan roolille kommunikatiivisessa suunnittelussa. Suunnittelija on vuorovaikutuksen ylläpitäjä (ks. Healey 1997a, 309), joka muodostaa kokonaiskuvan siitä, mitä suunnitteluprosessin aikana käydyssä keskustelussa on päätetty ja laatii tämän pohjalta muun

muassa suunnitelma-asiakirjoja. Suunnittelun käytäntöjä tutkinut Forester (1989, 89–99) on esittänyt kuusi erilaista strategiaa, miten luottamuselinten alaisuudessa työskentelevä suunnittelija voi toimia. Soveltaen niitä kunnanjohtajan ja kaavoituspäällikön toimintaan tapauksessa 3 voidaan heidän toimintansa katsoa muistuttavan lähinnä tapaa, jossa avointa konfliktia osapuolten välillä pyritään välttämään neuvottelemalla.

Suuren ongelman tapauksessa 3 kuvatululle kehittämistyölle aiheuttavat vaikeat lähtökohdat, joiden pohjalta työtä yritettiin tehdä. Ilmeisesti vaikeita lähtökohdita ei kaikin osin tunnusteta alussa, vaikka esimerkiksi konsultti nosti esiin monia huomioitavia asioita.

Ensinnäkin kaupunki aktiivisena keskustan kehittäjänä ja TOK keskustaan suunnitellun hypermarketin mahdollisena ylläpitäjänä olivat eräänlaisessa kaksoisroolissa, sillä molemmat olivat myös päättämässä Haunisten hankkeen jatkosta. Lopullisia päätöksiä Haunista koskevasta maankäyttösopimuksesta ja sen toteuttamisesta ei tehdä tapauksessa 3 kuvattuna aikana, vaan hanketta lykätään useilla erillissopimuksilla TOK:n ja kaupungin välillä. Tämä luo keskustan kehittämishankkeelle epävarmuuden, sillä yksittäisellä hypermarkettilla tai peräti kauppakeskuksella Haunisissa olisi merkittäviä vaikutuksia keskustaan. Konsultti muistuttaa asiasta, ja ainakin Osuuspankkien eläkekassassa tilanne huomioidaan laskelmia tehtäessä. Kokonaisuudessaan vaikuttaa kuitenkin siltä, että asia jää taustalle ja unohtuu keskustaan kohdistuvan innokkaan ideoinnin ja suunnittelun alle. Tällainen kaupungin kaksoisrooli on vuorovaikutuksen kannalta ongelmallinen, hankaloittaa vuorovaikusta ja vähentää toimijoiden välistä luottamusta.

Toiseksi lähtökohdat yhteistyölle osapuolten välillä olivat erilaiset. Kehittämishankkeen keskeinen idea oli saada hypermarket rakennettua keskustaan ja sen merkittäväksi rahoittajaksi kaavailtiin yleisesti Osuuspankkien eläkekassaa. Täten on erikoista, ettei eläkekassaa oteta yhteistyöhön mukaan heti alussa ja, ettei yhteistyöhön eläkekassan kanssa panosteta enempää. Eläkekassassa Raison keskustaa tarkasteltiin ulkopuolisen sijoittajan näkökulmasta ja luonnollisesti toimintaa vertailtiin aiemmin saatuihin kokemuksiin sijoittajan roolista kuntakeskustojen liikerakentamisessa. Tällaisten näkemysten olisi voinut olettaa olevan arvokkaita myös Raison keskustan kehittämistyössä. Niille ei kuitenkaan löytynyt tilaa osapuolten välisessä vuorovaikutuksessa.

Kolmanneksi yhteistyökumppaneiden tavoitteet voivat toki olla erilaisia, jos ne kuitenkin tukevat sekä toisiaan että tavoiteltua kokonaisuutta, ja kaikki osapuolet tietävät selvästi toistensa tavoitteet. Keskustan kehittämistyössä näin ei ollut. Osa toimijoista, kuten TOK ja seurakunta, toivat tavoitteitaan esiin kuuluvasti ja niistä kiinnipitäen. Sijoittajan roolissa ollut eläkekassa koki sen sijaan olevansa lähinnä kuunteluoppilaana. Osapuolet eivät ilmeisesti tuoneet kaikkia tavoitteitaan heti alussa julki, mihin ainakin viittaa useiden haastateltu-

jen epäily TOK:n lopullisista tavoitteista keskustahankkeessa. Aito vuorovaikutteisuus osoittautui siis vaikeaksi, vaikka kaupunki piti sitä varmasti selvänä tavoitteena. Kun ottaa huomioon, että kaikki keskustan kehittämiseen osallistuneet toimijat ovat väistämättä kokeneita neuvottelijoita ja tottuneet esiintymään, ja silti vuorovaikutuksessa oli vaikeuksia, voi pohtia mistä oikeastaan on kyse. Onko niin, että vuorovaikutuksessa tarvittavaa avoimuutta ei voi olla, jos osapuolet pelkäävät liiallisen avoimuuden vahingoittavan heidän toimintamahdollisuuksiaan? Kun osapuolina on yksityisiä toimijoita ja toiminnalla suuria taloudellisia merkityksiä, ei liene ihme, jos avoimuus on rajallista. Lisäksi osa toimijoista tiesi väistämättä muita enemmän asioista, joilla oli ilmeistä vaikutusta myös keskustan kehittämiseen. Esimerkiksi kaupungin ja TOK:n täytyi tietää muita enemmän Haunista koskevasta tilanteesta. Vuorovaikutus myös edellyttää, että asioista jaksetaan keskustella ja etsiä kompromisseja. Onko niin, että omista tavoitteista on vaikea joustaa, jos yleensä on neuvottelutilanteessa tottunut siihen, että voi ”vahvemman” roolissa ajaa omaa asiaansa? Kustannuksen kehittämisessä mukana oli monta vaikutusvallaltaan ja taloudellisilta mahdollisuuksiltaan vahvaa toimijaa, joten kompromissien löytyminen saattoi siksi olla erityisen vaikeaa.

Tapauksessa 3 ketään keskeisistä tahoista ei voi pitää voittajana, sillä kehittämishanketta ei kyetty viemään loppuun. Tosin TOK toimi taitavasti. Kehittämishankkeessa mukana olemalla se huolehti, että jos Raision keskustaan olisi tullut suuryksikkö, se olisi ollut TOK:n yksikkö. Samalla TOK onnistui säilyttämään mahdollisuutensa toteuttaa myös Hauninen ilman, että se joutui maksamaan sopimussakkoa Raision kaupungille. Epäilijöinä voi pitää sekä Osuuspankkien eläkekassaa että Raision kaupungin kunnallisteknistä osastoa. Nämä tahot toivat esiin myös sellaisia näkemyksiä ja asioita, jotka eivät vastanneet enemmistön käsityksiä. Hankkeen puolustajina voi selkeimmin pitää Raision kaupungin johtoa ja seurakuntaa.

Tapaus 3 osoittaa, kuinka vaikeat lähtökohdat, joita ei välttämättä osata työskentelyn alussa tunnistaa, vaikeuttavat yhteistyötä ja kehittämistä. Aina ei edes määrätietoinen ja ahkera työskentely auta, jos tavoitteista ei ole yksimielisyyttä. Lisäksi tapaus osoittaa, että kommunikatiivisen suunnitteluaajattelun edellyttämää avoimuutta ei ole helppoa saavuttaa, mikäli sitä ylipäättään voidaan saavuttaa, kun osapuolilla on suuria taloudellisia intressejä huolehdittavanaan suunnitteluprosessissa.

Sanomalehdissä on käsitelty paljon tapaukseen 3 liittyviä aiheita. Mitään oleellisia ristiriitoja artikkeleissa kerrotun ja haastatteluissa esiin tulleiden asioiden kesken ei tullut ilmi.

7.5 Tapaus 4: Seudullinen yhteistyö kauppapaikoista päätettäessä – kaakelitehtaan tontin kohtalo

Tapaus 4 käsittelee Turun seudun kaupan palveluverkkoselvityksen laadintaa sekä erityisesti, miksi selvityksen yhteydessä Turun Pitkämäessä sijaitsevan niin sanotun Kaakelitehtaan tontin käytöstä ei löytynyt yksimielisyyttä. Palveluverkkoselvitystyö aloitettiin kesällä 1996 ja työn tuloksena julkaistiin ”Turun kaupunkiseudun kaupan palveluverkkoselvitys 1997” vuoden 1998 alussa. Tapaus 4 on kriittinen Haunisten hankkeen kannalta sen vuoksi, että koska kaakelitehtaan tontin tulevasta käytöstä ei löytynyt sopua Turun kaupungin ja TOK:n johdon välillä, TOK luopui hypermarket-hankesuunnitelmistaan sekä Raision keskustassa että Turun Pitkämäessä. Nämä hankkeet TOK oli sitonut yhteen siten, että Pitkämäen toteutuessa olisi toteutettu myös Raision keskustan hypermarket. Kun näin ei tapahtunut, toteuttamiskelpoisin sijoituspaikka TOK:n uudelle suuryksikölle oli Hauninen valmiine suuryksikön mahdollistavine asemakaavoineen. Jotta keskeisten osapuolten erimielisyyden tapauksessa 4 voisi ymmärtää, kerrotaan tapauksen lähiympäristössä Turun Itäharjun Prisman poikkeusluvan saamiseen liittyviä vaiheita vuosilta 1995–1996. Nämä tapahtumat synnyttivät jo erimielisyyttä ja epäluottamusta etenkin TOK:n ja Turun kaupungin välille.

Keskeisiä osapuolia¹³¹ tapauksessa 4 olivat Turun apulaiskaupunginjohtaja Juhani Määttä ja TOK:n toimitusjohtaja Veikko Autio. Lisäksi tapauksessa kerrottiin tapahtumiin haastatelluista osallistuvista tai niistä olivat työnsä puolesta hyvin tietoisia TOK:n kaupallinen johtaja Tapani Niemiaho, Varsinais-Suomen liiton suunnittelujohtaja Eero Löytönen ja erikoissuunnittelija Juhani Salomaa sekä konsulttina palveluverkkoselvityksen teossa toiminut Kyösti Pätynen Entrecon Oy:stä¹³².

7.5.1 Konteksti: Kaupan palveluverkkoselvitys – tavoitteena toimiva palveluverkko

1990-luvun puolivälissä alkanut tasainen taloudellinen kasvu houkutteli päivittäistavarakaupan yrityksiä perustamaan uusia toimipaikkoja muuttovoittoalueille, joihin Turun seutukin lukeutui. Kaupan palveluverkkoselvityksien avulla kaupunkiseudut pyrkivät ratkomaan uusien myymälöiden, etenkin

¹³¹ Kaupan palveluverkkoselvityksen tekoon osallistui useita kymmeniä ihmisiä, mutta tapauksessa 4 ollaan kiinnostuneita niistä toimijoista, joilla oli keskeinen rooli neuvotteluissa Turun Pitkämäen käytöstä.

¹³² Kyösti Pätynen Entrecon Oy:stä toimi kaupan palveluverkkoselvityksen laadinnan aikaan konsulttina myös Raision keskustan kehittämishankkeessa.

hypermarkettien, sijaintipaikkoja. Samalla oli välttämätöntä pohtia päivittäistavarapalveluiden saatavuutta erilaisten kuluttajaryhmien kohdalla. Työskenteilyn taustalla oli ajatus kestävän kehityksen mukaisen yhdyskuntarakenteen toteutumisesta.

Ympäristöministeriö oli Haunisten asemakaavan hyväksyessään vuonna 1992 edellyttänyt, että Turun alueella tulee tehdä kaupan palveluverkkoselvitys. Työ aloitettiin kesäkuussa 1996 ja siinä oli kaksi tavoitetta (ks. Turun kaupunkiseudun kaupan... 1998). Ensimmäinen tavoite oli tuottaa kaupunkiseudulle kokonaisvaltainen kaupan sijoittumista ja mitoittamista koskeva suunnitelma, jonka pohjalta voidaan turvata yhdyskuntien kauppapalvelut ja toisaalta hallita tasapainoinen kaupan rakenteen muutos. Toinen tavoite oli muodostaa kuntien, kiinteistönomistajien ja kaupan yhteinen sitoutuminen työn pohjalta laadittavaan kehittämisstrategiaan. Eräs työssä mukana ollut konkretisoi tavoitteet todeten, että ensinnäkin kuntien kannalta yhteistyökysymyksenä käsiteltiin sitä, miten markettien sijoittumiseen liittyviä asioita pitäisi hoitaa. Toiseksi pohdittiin, minne marketteja pitäisi ja voisi rakentaa.

Selvitystyöhön osallistui maakuntaliiton johtaman työryhmän, kaupan edustajista muodostetun asiantuntijaryhmän ja työtä valvoneen ohjausryhmän myötä mittava joukko väkeä, noin 40 ihmistä. Lisäksi työryhmän kuultavana kävi useita asiantuntijoita. Palveluverkkoselvitys valmistui helmikuussa 1998 (ks. Turun kaupunkiseudun kaupan... 1998).

7.5.2 Lähiympäristö: Itäharjun Prisman poikkeuslupa

Palveluverkkoselvityksen laadinta tehtiin otolliseen aikaan, sillä Turun kaupungin alueella sijaitsevaan Itäharjun Prismaan liittynyt suunnittelu- ja lupamenettely oli herättänyt yleistä keskustelua seudulla vuosina 1995–1996. 1980-luvun taloudellisista vaikeuksista noustuaan TOK oli etsinyt hypermarketin paikkoja Turun kaupungin alueelta. TOK sai rakentaa uudet myymälätilat Prismalle Turun Kärämäkeen¹³³, kun Turun kaupunki oli tehnyt aluetta koskevan kaavamutoksen ja antoi rakennusluvan TOK:lle. Saatuaan tiedon Turun Itäharjulla tyhjilleen jäävistä teollisuustiloista TOK päätti hakea poikkeuslupaa uuden Prisman toteuttamiseksi sinne. Lupa myönnettiin erinäisten vaiheiden jälkeen.

Turun apulaiskaupunginjohtaja kertoi taipuneensa Itäharjun poikkeuslupaun tietyin ehdoin. Ensinnäkin lupa olisi määräaikainen, sillä Skanssin alakeskusta suunniteltiin Turun ja Kaarinan rajalle jo tuolloin ja yksi vaihtoehto oli, että sekä Turun Kupittaalla sijaitseva Citymarket että Itäharjulle suunniteltu

¹³³ Kärämäen Prismasta käytetään myös nimitystä Vanhan Tampereentien Prisma.

Prisma siirtyisivät vuosina 2002–2004 Skanssiin. Täten Itäharju olisi toiminut hypermarketin paikkana vain siihen asti, kunnes Skanssin alue olisi toteutunut. Toinen apulaiskaupunginjohtajan esittämä ehto oli, että TOK sitoutuisi lykkäämään Haunisten hanketta vähintään viiden vuoden päähän siitä, kun Itäharjun Prisma olisi aloittanut toimintansa. Tämän ehdon myötä Turku siis olisi ollut vaikuttamassa siihen, milloin TOK saisi rakentaa Raision puolelle suuryksikkönsä.

Apulaiskaupunginjohtaja arveli ympäristöministeriön edustajan kanssa käytöjen keskusteluiden perusteella, että Itäharjun Prismaa koskevaa poikkeuslupaa ei olisi hyväksytty ympäristöministeriössä ilman hänen puoltoaan: ”... *toi poikkeuslupa Prismalle ei olis ikinä mennyt ministeriössä läpi ellen tuota olisi ollut sitä puoltamassa. ...Ja tuota tämän keskustelun jälkeen kanssa kävin Aution kanssa ja ainakin minulle se oli yksiselitteisesti, tulkitsin sitä sillä tavalla, että he (TOK) ovat valmiit sitä lykkäämään vähintään viiden vuoden päähän siitä... ...Haunisten hanketta, siitä kun tämä Itäharjun Prisma on lähtenyt toimimaan. Ei sitä luopumista emme vaatineet vaan lykkäämistä.*”

Ympäristöministeriö hyväksyi poikkeusluvan Itäharjun Prismalle syksyllä 1996. Turun apulaiskaupunginjohtajan mukaan mitään kirjallista sopimusta ei kuitenkaan TOK:n kanssa tehty Haunisten hankkeen toteutuksen siirtämisestä määrääjän päähän Itäharjun Prisman poikkeusluvasta johtuen. Joka tapauksessa hän arveli tuolloin kyenneensä Itäharjun Prismaa puoltamalla vaikuttamaan Haunisten hankkeen siirtymiseen. Toisin kuitenkin kävi, kuten hän kertoi: ”*Haunisista. Yritin vaikuttaa, mutta en pystynyt. Ja kuvittelin pystyneeni vielä siinä vaiheessa kun tuota ympäristöministeriön johdon sain vakuuttuneeksi siitä, että toi Itäharjun marketin hyväksyminen on seudun ja Turun etu.*”

Näillä Itäharjun Prisman poikkeuslupaan liittyneillä tapahtumilla oli heijastuksensa palveluverkkoselvityksen tekoon ja Pitkämäen Kaakelitehtaan tontin käyttöön.

7.5.3 Toiminta: Selvitystyö erilaisten näkemysten ja keskinäisen kilpailun keskellä

Kaupan palveluverkkoselvityksen tekoon sisältyi odotuksia seudullisen näemyksen löytämiseksi suurmyymälöille sopiviksi paikoiksi. Huomio seudullisessa yhteistyössä ja palveluverkkoselvitystyössä kiinnitetään kaakelitehtaan tontin käyttöön liittyvään suunnitteluun ja päätöksentekoon, koska sillä oli erityinen merkitys Haunisten hankkeen myöhemmän toteutumisen kannalta. Moninaisten tapahtumien hahmottamiseksi aihetta tarkastellaan kolmella eri tasolla: seudullisena toimintana, julkisen ja yksityisen sektorin eli kuntien ja kaupan välisenä toimintana sekä yksittäisten henkilöiden välisenä toimintana.

”...päästiin kaikesta muusta sopimukseen paitsi pääasiasta, että mihinkä tehdään marketteja.”

Käsitykset myymälöiden ja erityisesti suurmyymälöiden sopivista sijoituspaikoista seudulla vaihtelivat palveluverkkoselvityksen tekoon osallistuneiden keskuudessa. Kauppapaikkoja pohdittaessa Varsinais-Suomen maakuntaliiton edustajat toivat esiin, että Ohikulkutiellä liikenteen sujuvuudesta tulee huolehtia ja, että Ohikulkutietä ei tulisi nähdä minään suurmyymälöiden ”kauppakäytävänä”. Raison kaupunginjohtaja sen sijaan oli jo 1980-luvun lopulla nähnyt Ohikulkutien nimenomaan sopivana paikkana tilaa vievälle kaupalle ja ylipääntänsä sellaiselle kaupalle, joka käytännössä edellyttää auton käyttöä asioinnissa. Tämän näkemyksen mukaan Ohikulkutien vartha oli myös kehitetty Raison alueella. Raison keskustan kehittämishankkeen myötä 1990-luvun puolivälin jälkeen Hauninen suuryksikön, kuten kauppakeskuksen, paikkana ei enää näyttänyt keskustan kehittämisen kannalta hyvältä ratkaisulta.

Turussa puolestaan ajateltiin apulaiskaupunginjohtajan johdolla, että suurmyymälöiden tulee sijoittua niin sanotun välikehän¹³⁴ varrelle ja mielellään lähelle asuinalueita. Hän totesi, että Turun yleiskaavassa suuret marketit *”ovat keskustassa tai sitten ne ovat näiden, näiden tuota lähiökokonaisuuksien keskustassa, lähellä niiden keskusta, niin kuin Länsikeskus, Kärsämäki, Itäharju, Skanssikin tulevat olemaan. Ne on tässä välikehän varrella myös.”*

Maakuntaliitto pyrki edesauttamaan kuntien välistä vuoropuhelua asiassa ja pyrki tarkastelemaan asioita ylikunnallisella tasolla ja kokonaisetua pohtien. Maakuntaliiton edellytykset vaikuttaa lopulta kauppapaikkojen sijaintipäätöksiin olivat varsin rajalliset. Viimekädessä kunnat päättävät kaupan keskusliikkeiden kanssa yhdessä kauppapaikoista ja maakuntaliiton antamista suosituksista välitetään lähinnä silloin, kun siitä on omalle kunnalle hyötyä. Konsultti toimi ”työrukkasena” kooten työskentelyä varten tarvittavia taustatietoja ja huolehtien selvityksen laatimisesta. Konsultti toi esiin erilaisia vaihtoehtoja välttämättä kuitenkaan ottamasta kantaa puoleen tai toiseen.

Yksimielisiä palveluverkkoselvitystä laadittaessa oltiin siitä, että Turun, Raison ja Kaarinan keskustojen kehittämisedellytyksiä haluttiin tukea. Tällainen yksimielisyys on hyvin ymmärrettävää, sillä kaikkien voidaan ajatella saavan etua näin toimien. Ongelmallista asiassa on, että suuryksiköt ja niiden keskittymät vaikuttavat väistämättä ympäristöönsä, joten kun yksittäinen kunta haluaa alueelleen yhden tai useamman suuryksikön, se samalla omalla toiminnallaan saattaa olla heikentämässä oman kuntakeskustansa tai mahdollisesti naapurikunnan keskustan menestusedellytyksiä. Kun suuryksiköiden sijoittumisperiaatteista ei päästy yksimielisyyteen, vei se paljolti pohjaa myös niiltä

¹³⁴ Niin sanottu välikehä muodostuu Turun keskustaa muutamien kilometrien etäisyydellä kiertävistä teistä, joihin luetaan esimerkiksi Suikkilantie ja Markulantie.

seikoilta, joista oltiin yksimielisiä eli keskustojen kehittämisedellytysten tukemisesta.

Joka tapauksessa yksimielisyys keskustojen kehittämisedellytysten tukemisessa voidaan nähdä viittauksena lähipalveluiden turvaamistarpeeseen ja sitä kautta niiden kuntalaisten huomioimiseen, joille lähipalvelut ovat tärkeitä. Eräs mukana ollut totesikin: *”kunnat keskitty enemmän tähän lähikaupan edellytysten turvaamiseen”*. Yhteisen seudullisen näkemyksen luomisen vaikeutta kuvaa osuvasti yksi mukana ollut: *”mutta siinä kävi siltä, että siinä oikeastaan kaikista semmoisista kaikista yleisistä hyvästä päästi ihan hyvään yhteisymmärrykseen, että lähikaupoista tykättiin ja tota kaavoilla tehdään eikä poikkeusluvilla, ja kaikkea tämmöistä niin kuin joka tietenkä sinänsä ihan mukava juttu. Mutta siitä, että oltais lähdeitty sitten selkeästi ottamaan kantaa siihen, että nyt marketteja tehdään ainoastaan niin kuin tähän ja tähän ja tohon, niin se ei niin kuin sitten. Sitten mä olen aina irvailut sitä, että päästiin kaikesta muusta sopimukseen paitsi pääasiasta, että mihinkä tehdään marketteja.”*

”...semmoista avoimuutta siinä ei ollut...”

Yksityisen ja julkisen puolen eli kaupan ja kuntien sekä maakuntaliiton yhteistyö palveluverkkoselvityksen laadinnassa kertoo siitä, millaisia ongelmia ja esteitä käytännössä nousee esiin pyrittäessä vuorovaikutteisuuden ja avoimuuden kaupan sijoittumissuunnittelussa.

Palveluverkkoselvitystä tehtiin maakuntaliiton johdolla ja tarkoitus oli, että kaikki mukana olevat toisivat avoimesti esiin ehdotuksia uusiksi kauppapaikoiksi, jotta niiden pohjalta voitaisiin sopia yhdessä sopivimmista paikoista tulevaisuutta ajatellen. Avoimuuden tavoittelu osoittautui kuitenkin ongelmalliseksi. Koska kaupan keskusliikkeet kilpailevat kauppapaikoista, ne eivät halunneet tuoda esiin uusia paikkoja, joiden etsintään oli nähty vaivaa ja, jotka eivät olleet vielä muissa yhteyksissä tulleet julkisuuteen. Koska uudesta kauppapaikasta ja siinä aloitettavasta toiminnasta päättävät yhdessä yksittäinen kunta ja yksityinen toimija, usein kaupparyhmä, on myös kunnan edun mukaista olla kertomatta kohteista, joista mahdollisesti on käynnissä luottamukselliset neuvottelut yksityisen toimijan kanssa. Täten voi olettaa, että kaupan palveluverkkoselvitystä tehtäessä esillä ovat olleet lähinnä jo aiemmin tiedossa olleet paikat. Eräs haastatelluista kuvasi: *”Selvästi näki, että siinä vähän niinkun tuli ilmi se kaupan omakin kilpailuasetelma, että ehkä semmoista avoimuutta siinä ei ollut. Mitä olis sitten taas tarvinnut olla, jos ajatellaan sitä vaikuttamista.”*

Käytännössä neuvottelujen pohjana oli palveluverkkoselvityksen teossa toimineen konsultin laatima selvitys mahdollisista kauppapaikoista ja niiden kaavoitustilanteista. Alueeseen ja kauppapaikkoihin liittyvät perustiedot olivat kaikilla osapuolilla ainakin kohtuulliset. Tosin eräs haastateltu koki, että tietoa oli liian vähän siitä, millaisia lähikauppojen elämisen edellytykset todella

olivat. Hän arveli tietoa olleen siksi niin vähän tarjolla, että kyse oli ilmeisesti liikesalaisuuksista. Toisaalta hän epäili, että tarkoituksellisesti ei ehkä haluttu kaikkea kertoa. Joka tapauksessa tämän seurauksena hänen oli vaikea muodostaa käsitystä olemassa olevan kauppaverkon toimintaedellytyksistä. Jos tästä olisi muodostunut kokonaiskuva, olisi kenties ollut helpompi sopia yhdessä hypermarkettien sijoittumisesta.

Toinen haastatteluissa esiin noussut yksityisen ja julkisen sektorin vuorovaikutukseen liittyvä seikka liittyi vallankäyttöön ja kaavoitussopimuksen kautta kunnalta yksityiselle toimijalle siirtyneisiin oikeuksiin ja mahdollisuuksiin. Tämä myös osoittaa, millaiset vuorovaikutuksen puitteet ovat käytännössä. TOK:n toimitusjohtaja toi palveluverkkoselvityksen aikana selvästi esiin TOK:n mahdollisuuden rakentaa Haunisiin, mikäli muut heidän esittämänsä vaateet eivät toteudu. Hän kertoi: *”... että muistakaa nyt, että jos tää ei toteudu, niin sitten tulee Hauninen, se tulee ihan varmasti, uskokaa nyt et se tulee ja miettikää nyt että onko se kaupunkirakenteen kannalta sitten oikein tai väärin, että se tulee aivan varmasti, jos tää ei mene näin. No niin, ei saa uhkailla ja niin pois päin, mutta en minä uhkailekkaan, mä vaan kerron faktat, meillä on siellä valmis kaava, se tulee. Ja sitten perästä päin, niin ainakin demarit väittää, että tuota ei uskottu, että te sinne menette. Mä sanoin, ett siitä ei voi olla kysymys, mä olen niin moneen kertaan ja sanonut sen ihan selvin sanoin, että varmasti toteutuu Mylly, ihan varmasti.”*

Raision kaupunki oli puolestaan hankalassa välikädessä Haunisista tehdyn sopimuksen ja keskustan kehittämishankkeen kanssa. Pystyäkseen viemään kehityshanketta eteenpäin Raision kaupungin täytyi parhaansa mukaan yrittää vaikuttaa Turun päätöksentekijöihin ja erityisesti Turun apulaiskaupunginjohtajaan, jotta TOK saisi hypermarketilleen paikan Pitkämäestä.

”... pitää niin kuin vääntää tää asia kasaan.”

Kolmantena tasona palveluverkkoselvityksen laadinnassa on havaittavissa yksittäisten keskeisesti toimintaan osallistuvien ja vaikuttavien ihmisten väliset suhteet. Palveluverkkoselvityksen yhtenä tavoitteena oli ratkaista Turun länsipuolen markettien sijoittuminen. Keskeisin kysymys oli saako TOK perustaa haluamansa Prisma-marketin Pitkämäkeen.

Turun apulaiskaupunginjohtaja vastusti voimakkaasti hypermarketin sijoittamista Pitkämäkeen. Hän kertoi tapahtumista: *”Sen jälkeen sitten kun asiat (luvat Kärsämäkeen ja Itäharjulle) oli selvillä, niin osuuskaupan ahneus kasvoi tietysti. Ja he rupesivat, tai en mä tiedä kasvoiko ahneus vai mikä siinä tilanne oli, niin tuota he toivat semmoisen ehdotuksen meille, että jos tuohon saa tehdä suurehkon marketin tuohon, tuohon Pitkäänmäkeen, siihen Manhattanin viereen, siihen Kaakelitehtaan tontille. Niin tuota, he olisivat valmiit Haunisista luopumaan.”* Kyseessä olisi ollut apulaiskaupunginjohtajan mukaan 12 000–15 000 kerrosneliömetriä käsittävä hypermarket. Hypermarketin yhteyteen suunnitelluista

mahdollisista muista oheispalveluista hän ei muista ja totesi: *”joka tapauksessa ne (oheispalvelut) eivät olleet oleellisia eivätkä siis vaikuttanut tähän harkintaan. Vaan se oli ihan puhtaasti kysymys oli nyt hypermarkettien sijoittamisesta.”*

Apulaiskaupunginjohtaja ei voinut hyväksyä Pitkämäkeen hypermarkettia neljästä syystä. Puoltaessaan Itäharjun Prisman poikkeuslupaa oli hänen mukaansa sovittu suullisesti TOK:n toimitusjohtajan ja hänen välillä, että mikäli lupa tulee, niin Haunisten toteutuminen siirtyy ainakin viiden vuoden päähän Itäharjun avautumisesta. Apulaiskaupunginjohtaja katsoi, että Haunisten hankkeen aloitusta oli syytä lykätä siihen saakka, että Turun kaupungin yleiskaavassa voitaisiin ottaa kantaa mahdolliseen Pitkämäen markettiin. TOK:n esitys, että he olisivat valmiita luopumaan Haunisista, jos he saisivat toteuttaa Pitkämäkeen hypermarketin, oli apulasikaupunginjohtajan mielestä ristiriidassa aiemmin sovitun kanssa. Nyt jälkeenpäin voidaan todeta, että Itäharjun Prisma avautui vuonna 1997. Jos apulaiskaupunginjohtajan kertomaa ”sopimusta” olisi noudatettu, niin Haunisten hanke olisi siirtynyt ainakin viiden vuoden päähän eli vähintään vuoteen 2002. Kauppakeskus Mylly avasi ovensa Haunisissa lokakuussa 2001. Jos tarkoitus oli estää Haunisten toteutuminen, niin eikö TOK:n uusi esitys luopua koko hankkeesta olisi ollut parempi kuin aiemmin tehty ”sopimus”?

Toinen syy oli kaupunkirakenteellinen, sillä Turun apulaiskaupunginjohtajan mielestä hypermarkettien tuli sijaita lähiökokonaisuuksien keskustassa tai lähellä niitä ja Turussa niin sanotun välikehän varrella. Hän totesi: *”...meidän kaavarakenteeseen ei keskustan nurkissa sijaitsevat pääliikenneväylien varrella sijaitsevat marketit sovi, siis valtatie, ei pääliikenneväylän, mutta valtateiden varrella, joiden välityskyky pitää olla suuri, toimivuus hyvä, ne eivät sovi.”*

Kolmas syy apulaiskaupunginjohtajan mukaan oli se, että Pitkämäessä sijaitsevalta Kaakelitehtaalta, jonka tontille hypermarket olisi sijoittunut, ilmoitettiin haluttavan jatkaa toimintaa. Hän totesi: *”...ilman, että Kaakelitehdas siitä olisi joko poistunut tai sen toiminta oleellisesti vaikeutunut, niin sitä markettia ei siihen olisi voinut tehdä.”*

Neljäs syy oli se, että missään vaiheessa Rasion kaupungilta tai TOK:lta ei tullut Turun apulaiskaupunginjohtajan mukaan kirjallista sitoutumista Haunisista luopumisesta, mikäli hypermarket voidaan toteuttaa Pitkämäkeen. Tällaista yhteydenottoa ei tullut senkään jälkeen, kun Turun kaupunginhallitus oli ottanut apulaiskaupunginjohtajan esityksen vastaisesti myönteisen kannan hypermarketin sijoittamiseksi Pitkämäkeen.

TOK:n toimitusjohtaja arvioi, että Pitkämäkeen olisi mahtunut hypermarket, vaikka kaakelitehdas olisikin toimintaansa jatkanut. Hänen näkemyksensä oli, että Partekin ja Turun kaupungin välillä oli ilmeisesti jonkinlaista epäselvyyttä tai erimielisyyttä aluetta koskevan kaavoituksen suhteen, mutta jos

tahtoa olisi ollut, niin asioista olisi voitu sopia ja hypermarket olisi voitu alueelle sijoittaa.

Maakuntaliiton toimijoiden mukaan palveluverkkoselvitystä laatineiden piirissä pidettiin yleisesti koko seudun kannalta parempana ratkaisuna Haunisten kauppakeskussuunnitelmasta luopumista ja TOK:n hypermarkettien toteuttamista Turun Pitkämäkeen ja Raision keskustaan. Asiasta yritettiin sopia pienemmällä väellä erillisissä neuvotteluissa, mutta yhteisymmärrystä ei löytynyt. TOK:n toimitusjohtaja kertoi: *”... et määrättiin sitten, siinä oli minä ja Määttä ja joitakin muita ihmisiä ja vielä päädyttiin, ett pitää niin kuin vääntää tää asia kasaan. Ja sitten asia uudestaan valmisteltiin ja sitten me oltiin semmosella pien porukalla kasassa ja Määttä sitten ilmoitti, että ei käy, Turku ei tähän suostu.”* Eräs neuvotteluissa mukana ollut totesi, että sopimukseen ei päästy, koska Turun apulaiskaupunginjohtajalla ja TOK:n toimitusjohtajalla oli niin erilaiset näkemykset asiasta ja taustalla vaikuttivat Itäharjun Prisman lupaan liittyneet tapahtumat.

Palveluverkkoselvitys saatiin valmiiksi, mutta suuryksiköiden paikasta ei saavutettu yksimielisyyttä. Turun apulaiskaupunginjohtaja vastusti loppuun saakka hypermarketin sijoittamista Pitkämäen alueelle. Heinäkuussa 1998 Turun kaupunginhallitus päätti vastoin apulaiskaupunginjohtajan esitystä, että Turku voisi päättää marketista kaakelitehtaan alueen asemakaavoituksen yhteydessä vuoden 1998 lopussa. Apulaiskaupunginjohtaja esitti, että asiaan otettaisiin kantaa vasta Turun yleiskaavoituksen yhteydessä vuoden 1999 lopulla. Tämä ei kuitenkaan enää aikataulullisesti sopinut TOK:lle.

7.5.4 Analyysi: Kaupan palveluverkkoselvitys valmistui – yhteisymmärrystä suuryksiköiden sijoittumisesta ei syntynyt

Kaupan palveluverkkoselvityksen tavoite on laatia kaupunkiseudulle kaupan sijoittumista ja mitoitus koskeva suunnitelma, johon viranomaiset ja kauppa voivat sitoutua, ja jonka avulla voidaan turvata yhdyskuntien kauppapalvelut. Ajatus osapuolten sitoutumisesta suunnitelmaan ja idea suunnitelmasta, joka palvelisi koko yhdyskuntaa, vastaa kommunikatiiviselle suunnittelulle ominaisia tavoitteita. Tapaus 4 osoittaa, että palveluverkkoselvitykselle asetettuja tavoitteita on käytännössä vaikeaa saavuttaa ja tapauksen perusteella tähän voidaan löytää useita syitä.

Lähtökohdat avoimelle vuorovaikutukselle olivat huonot. Kahden keskeisen toimijan, TOK:n ja Turun kaupungin välillä oli havaittavissa luottamuspulaa. Luottamuspula oli seurausta Itäharjun Prisman epäjohdonmukaisesta lupamennettelystä ja siihen liittyvistä erinäisistä sopimisista, joiden merkityksestä osapuolilla oli erilaiset näkemykset. Avoimuutta esti myös se, että käytännössä

kunnat kilpailevat yrityksistä ja kaupan ketjut hyvistä liikepaikoista (ks. myös Healey 1997a, 134–136; Sotarauta 1996, 215–216). Todennäköisesti mitään uusia liikepaikkoja ei tuoda esiin. Esimerkiksi sellaisia, joista neuvottelut yksittäisen kunnan ja kaupan välillä ovat mahdollisesti käynnissä. Selvitys todentaa jo tiedossa olevat paikat eikä niinkään potentiaalisia uusia paikkoja. Palveluverkon kehittämisen kannalta tällaisesta ei ole paljoa hyötyä. Tapauksessa 4 taustalla olevat erimielisyydet sekä kuntien ja kaupan keskinäiset vuorovaikutukseen ja vallankäyttöön liittyvät rakenteet rajoittivat vuorovaikutusta.

Käytännössä kunnat ja kaupan taho toimivat strategiselle suunnittelulle ominaiseen tapaan omista eduista ja hyödyistä kiinni pitäen. Yllättävänä tapauksessa 4 voi pitää sitä, että Turun kaupunki oli poikkeuksellisesti itse estämässä hypermarketin tulon omalle alueelleen, kun arvioitavissa oli millaisia seurauksia tästä päätöksestä saattaisi olla koko seudulle ja Turulle itselleen. Vaikka maakuntaliitossa asiaa yritettiin valmistella sovun löytämiseksi, ei tämäkään työ auttanut. Maakuntaliiton toimijoiden työskentelyn voikin katsoa muistuttavan suunnittelijan roolia kommunikatiivisessa suunnittelussa. Heidän keskeiseksi tehtäväksi nimittäin muodostui erilaisten intressien yhteensovittaminen ja vuorovaikutuksen ylläpito: neuvotteluita järjestettiin sekä laajalla että suppealla toimijajoukolla.

Kaupan palveluverkkoselvitys saatiin aikaiseksi, eikä varmasti vähiten konsultin pätevän työskentelyn vuoksi. Koska yhteisymmärrystä suuryksiköiden sijoittumispaikoista ei syntynyt, palveluverkkosuunnitelma menetti keskeisen merkityksensä. Suuryksiköillä on nimittäin vaikutusta keskustojen ja muiden taajamien myymälöiden toimintaedellytyksiin. Jos niiden toimintamahdollisuuksia pidetään tärkeinä, kuten osapuolet esittävät, olisi ollut erityisen arvokasta päästä yksimielisyyteen suuryksikköasiassa.

Tapaus 4 osoittaa, että palveluverkkosuunnittelu kommunikatiivisen suunnittelun tavoitteisiin pyrkiessään osoittautui hampaattomaksi strategisen suunnitteluajattelun mukaan orientoituneiden toimijoiden keskellä. Jos siis yksittäiset toimijat toimivat pitkälti strategisen suunnitteluajattelun mukaan, edellytykset kommunikatiivisen suunnitteluajattelun toteuttamiselle ovat heikot. Maakuntaliiton toimijoiden oli neuvotteluiden avulla mahdotonta saattaa osapuolia yksimielisyyteen. Tapauksen 4 lopputuloksena ympäristöministeriö sai vaatimansa selvityksen ja useimpien toimijoiden mielestä koko seudun kannalta huonoin vaihtoehto, Haunisten suuryksikön toteutuminen, näytti entistä todennäköisemmältä. Lisäksi TOK:n ja Turun kaupungin johdon välinen jonkinasteinen luottamuspula jatkui.

Tapauksen 4 perusteella on aiheellista kysyä, onko järkevää ja realistista olettaa, että keskinäisessä kilpailuasemassa olevat toimijat kertoisivat toisilleen tietoa keskeisistä suunnitelmistaan. Kun kaupalle liikepaikkasuunnittelu

on yksi työkalu pyrittäessä hyvään liiketaloudelliseen tulokseen, miksi kauppa paljastaisi kilpailijalleen suunnitelmiaan? Jos kauppa antaa toiselle kilpailun kannalta merkittävää tietoa, eikö tällaista voi pitää kilpailua rajoittavana toimintana? Samoin voi kysyä, miksi yksittäinen kunta paljastaisi toiselle keskeneräisiä hankeideoitaan, joilla voi olla keskeistä merkitystä kyseisen kunnan taloudelle. Nämä kysymykset johdattavat edelleen miettimään kuntien välisen kilpailun mielekkyyttä. Jos kuntien välinen kilpailu ja siitä seuraava yhteistyön vaikeutuminen aiheuttaa koko seudun kannalta huonoja ratkaisuja, onko kilpailussa mitään mieltä? Vai onko kyse siitä, että seudullisia vaikutuksia omaavista hankkeista voidaan tehdä päätökset viimekädessä väärällä eli kuntatasolla? Kuntaa voi tuskin kilpailutilanteessa velvoittaa tekemään päätöksiä, jotka ovat sen oman edun vastaisia, mutta mahdollisesti koko seudun kannalta edullisia.

Sanomalehdistössä seurattiin palveluverkkoselvityksen laadintaa ja tuotiin myös esiin siihen liittyviä erimielisyyksiä. Artikkeleissa kerrotun ja haastatteluisissa ilmi tulleiden asioiden välillä ei voitu havaita mitään erityisiä ristiriitoja.

7.6 Tapaus 5: Keskustan kehittämisen epäonnistuminen ja rakennuslupa kauppakeskukselle Haunisiin

Tapauksen 5 tapahtumat liittyvät läheisesti tapauksen 4 tapahtumiin, sillä Turun kaupungin Pitkämäen alueen käyttöä koskevat kannanotot vaikuttivat Raision keskustan kehittämisedellytyksiin ja Haunisiin sijoittuvan kauppakeskuksen rakentamispäätökseen. Tapaus 5 käsittelee Raision keskustan kehittämishankkeen ja erityisesti siihen keskeisesti liittyneen hypermarket-hankkeen ajautumista vaikeuksiin, sekä kauppakeskuksen suunnittelun aloittamista Haunisiin ja sitä koskevaa rakennuslupapäätöstä. Tapauksessa 5 tulee myös esiin, miten sanomalehtiartikkeleissa ja haastatteluissa ilmenee ristiriitaista tietoa niistä syistä, miksi TOK päätyi aloittamaan kauppakeskuksen suunnittelun Haunisiin. Tapauksen 5 tapahtumat ajoittuvat vuoden 1998 viimeisiin kuukausiin.

Tapaus 5 on kriittinen Haunisten hankkeen kannalta, sillä tapauksessa kuvataan, mitkä asiat ja tapahtumat lopulta johtivat siihen, että TOK päätti aloittaa kauppakeskuksen suunnittelun Haunisiin ja hakea sille rakennuslupaa.

Keskeisinä toimijoina olivat toimitusjohtaja Veikko Autio ja kaupallinen johtaja Tapani Niemiahho (TOK), toimitusjohtaja Pekka Korhonen (Osuuspankkien eläkekassa), projektipäällikkö Juha Heikkilä (NCC), vs. kunnanjohtaja Kari Karjalainen ja kaavoituspäällikkö Sirpa Salmi (Raision kaupunki), talousjohtaja Rauno Raula (Raision seurakunta) ja kaupallinen konsultti Kyösti Pätynen (Entrecon Oy).

7.6.1 Konteksti: Rakennuslain uudistus etenee suotuisasti

Maankäyttö- ja rakennuslakia koskeva esitys luovutettiin tammikuussa 1998 ympäristöministeriölle. Lausuntokierroksen ja hallituksen käsittelyn jälkeen esitys annettiin eduskunnalle elokuussa 1998. Esitys eteni nopeasti verrattuna aikaisempiin lainuudistusyhteyksiin. Esityksessä määriteltiin, mihin päivittäistavarakaupan suuryksiköitä voidaan perustaa. Suuryksikön koon alarajaksi esitettiin 2 000 kerrosneliometriä.

Sekä ympäristöministeriö että kauppa- ja teollisuusministeriö rahoittivat tutkimuksia ja selvityksiä, joissa tarkasteltiin muun muassa suuryksiköiden tiukemmasta sääntelystä aiheutuvia vaikutuksia (esim. Kasso et al. 1998), vähittäiskaupan suuryksiköitymistä (esim. Granfelt et al. 1997) sekä suurtuotannon etuja ja keskittymistä päivittäistavarakaupassa (esim. Aalto-Setälä 1999). Lisäksi julkinen keskustelu aiheen ympärillä oli vilkasta ja erilaiset yhdistykset ja liitot ottivat aiheeseen kantaa. Esimerkiksi Päivittäistavarakauppa ry piti lakiesitystä huonona, kun taas Erikoiskaupan liitto katsoi, että suurmyymälöiden sijainnin ohjaus edesauttaa kaupunki- ja kuntakeskusten toimintaedellytyksiä ja elävänä säilymistä. Kuluttajajärjestöt pitivät esitystä hyvänä ja katsoivat sen edesauttavan lähipalveluiden turvaamista. Lakiesityksestä johtuen kaupan keskusliikkeet hakivat ahkerasti rakennuslupia uusille suuryksiköille eri puolilla maata, sillä lain epäiltiin vaikeuttavan tai ainakin hidastavan uusien suuryksiköiden perustamista.

7.6.2 Lähiympäristö: Erimielisyyttä suuryksiköiden sijoittumisesta ja Raision keskustaan suunnitellun hypermarketin vuokratasosta

Varsinais-Suomen maakuntaliiton johdolla tehty palveluverkkoselvitys saatiin valmiiksi helmikuussa 1998, mutta päivittäistavarakaupan suuryksiköiden sijoittumisesta ei syntynyt yksimielisyyttä alueen kuntien keskuudessa. Keskustelu Turun Pitkämäen kaakelitehtaan tontin käytöstä jatkui ja asiasta olivat erimielisiä myös Turun kaupungin virkamiehet ja poliitikot. TOK toi julkisuuteen kesällä 1998 tavoitteensa saada avata uusi suuryksikkö Turun alueella, mielellään kaupungin niin sanotulla länsipuolella¹³⁵, TOK:n 100-vuotispäivänä 20.10.2001.

Kevään 1998 aikana Osuuspankkien eläkekassa ja TOK eivät päässeet yksimielisyyteen Raision keskustaan suunnitellun hypermarket-kiinteistön vuokratasosta. Koska eläkekassa ei halunnut olla jarruttamassa tai estämässä Raision keskustan kehittämistä, mutta ei voinut TOK:n esittämillä vaateilla

¹³⁵ Yleisesti Turun alueella käytössä olevalla ilmaisulla Turun länsipuolesta viitataan lähinnä Turun keskustasta luoteeseen oleviin alueisiin.

myöskään ryhtyä hankkeen rahoittajaksi, eläkekassa oli valmis luopumaan kiinteistöstään Raision keskustassa kesällä 1998. Eläkekassan toimitusjohtaja kertoi: *”Niin me tarjouduttiin sitten myymään se omistus pois, tää Keskustori. Että hakekaa siihen ostaja, että me myydään se käypään hintaan, joka vastas sillä hetkellä meidän kirjanpitoarvoa siinä kiinteistössä että mitä se oli.”* Hänen käsityksen mukaan Raision kaupungin johdolla kiinteistöä tarjottiin muun muassa Kuntien eläkevakuutukselle, joka ei kuitenkaan sitä ostanut. Muitakaan halukkaita sijoittajia ei löytynyt, mitä saattoi eläkekassan toimitusjohtajan mukaan pitää merkinä siitä, ettei eläkekassalle asetetuilla ehdoilla kukaan muukaan ollut halukas toteuttamaan liiketiloja hypermarketille Raision keskustaan.

7.6.3 Toiminta: Keskustan kehittäminen ajautuu vaikeuksiin ja kaupakeskuksen suunnittelu alkaa

Liian korkea vuokrataso

Neuvottelut Raision keskustan kehittämiseksi jatkuivat syyskuussa 1998 ja keskeisenä kysymyksenä oli, millä ehdoilla eläkekassa ryhtyisi rahoittamaan keskustaan sijoitettavaa liiketilaa, jonka vuokralaiseksi TOK hypermarketteineen tulisi. Laskelmia laadittaessa eläkekassassa huomioitiin Haunisten kaavoitustilanne ja pohdittiin sitä mahdollisuutta, että keskustaan rakennettavista uusista tiloista huolimatta TOK päätyisi jonkin ajan kuluttua toteuttamaan kauppakeskuksen Haunisiin. Tällöin keskustan arvo sijoituskohteena väistämättä heikkenisi ja mahdollisten uusien vuokralaisten saaminen tiloihin vaikeutuisi. Uudet laskelmat laadittiin oletuksella, että pääosasta rakennettavaa kiinteistöä pitää voida solmia vuokrasopimukset 15 vuodeksi ja tässä ajassa on voitava kuolettaa kiinteistön hankintaan sitoutuvat lisäkustannukset. Eläkekassan toimitusjohtaja arvioi vaaditun vuokratason olleen muutamia markkoja korkeampi neliöltä kuin mitä TOK oli esittänyt voivansa enimmillään maksaa vuokraa.

Muut osapuolet pitivät eläkekassan esittämää vuokratasoa korkeana. Eräs kehittämishankkeessa mukana ollut kuvasi: *”No kyllä se on meillä tulkittu, minä nyt sanon meillä, siis minä kun plus joku laajempi porukka, on tulkittu ihan niin kun epätodelliseksi se tuottovaatimus.”* Asiasta ryhdyttiin käymään keskustelua myös julkisuudessa sanomalehtien sivuilla. Esimerkiksi TOK:n toimitusjohtaja arvosteli eläkekassaa Turun Sanomissa liian korkeasta vuokratasosta.

Haastatteluissa ilmeni, että tilanne oli varsin monisyinen ja julkisuutta käytettiin taitavasti hyväksi omien päämäärien eteenpäin viemisessä. Kun Turun Pitkämäkeen suunniteltu hypermarket-hanke ei edennyt TOK:n toivomalla tavalla, ei TOK:lla ollut toimitusjohtajansa mukaan kiinnostusta selvittää

loppuun saakka Raision keskustan toteuttamismahdollisuuksia. Hän myönsikin, että Raision keskustan rahoittamiseksi olisi löytynyt muitakin ratkaisuja sen sijaan, että hanketta olisi rahoittanut Osuuspankkien eläkekassa. TOK:n toimitusjohtaja kertoi: *”... eikä se nyt sitten loppujen lopuksi se, sitä on niin kun helppo syyttää niin kun Raisioon päin, ja todeta se näin, että näinhän se oli ja ne (Osuuspankkien eläkekassa) sen kaato, niin varmasti siihen olisi löytynyt sitten joku ratkaisu siihen asiaan, jos tää toinen pää (Kaakelitehtaan alue) olis tullut kuntoon, en epäile sitä.”* TOK olisi voinut jopa itse rahoittaa Raision keskustahankkeen, kuten toimitusjohtaja totesi: *”Tottakai me oltais voitu se ottaa omaankin taseeseen, ei se mikään ongelma olisi ollut, tietysti.”*

Osuuspankkien eläkekassassa oli laskelmia laadittaessa epäilty TOK:n kiinnostuksen aitoutta Raision keskustan kehittämishankkeessa ja pelätty sitä, että Haunisten kauppakeskussuunnitelmat toteutettaisiin joka tapauksessa lähivuosina, jolloin Raision keskustan kaupalliset menestysedellytykset olisivat muuttuneet oleellisesti. Eläkekassan toimitusjohtaja kertoi: *”...mä en ole yhtään varma, että oliko osuuskauppa loppujen lopuksi kiinnostunut tästä keskustan kohteesta kuitenkaan. Vaan tuota, että siihen liittyi se Kaakelin alueen kaavoitushanke Turun puolella ja sitten tämä Haunisen toteuttaminen. Ja tää epäily meillä eli kyllä aika pitkään, että ollaanko tästä Raisioon keskusta rakentamassa semmoista liiketilaa, joka on todella kuollut kohta syntymänsä jälkeen.”*

Toimitusjohtaja arvioi tilannetta taitavasti, vaikka työskenteli kaukana itse sijoituskohteesta ja saattoi varsin huonosti seurata esimerkiksi alueen lehdistössä käytyä kirjoittelua aiheesta. Toisaalta ehkä etäisyys kohteesta auttoi myös suhteuttamaan asioita toisiinsa. Omasta pyynnöstään hänelle lähetettiin lehdistä joitain irtonumeroita, joissa eläkekassan toimintaa oli käsitelty. Paikallisista toimijoista useiden oli ilmeisesti melko vaikeaa hahmottaa tilannetta kokonaisuudessaan, koska moni yhtyi syyttämään yksinomaan eläkekassaa keskustan kehittämishankkeen epäonnistumisesta. Eläkekassan esittämä vuokrataso oli korkea tai ainakin korkeampi verrattuna Raision keskustan muuhun vuokratasoon tuolloin, kuten moni haastatelluista esitti. Mahdollisia syitä eläkekassan esittämään vuokratasoon ei kuitenkaan osattu laajemmin pohtia tai näitä pohdintoja ei tuotu julkisuudessa esiin.

Raision keskustan kehittämishanke muodostuikin Osuuspankkien eläkekassan, mutta myös itse Osuuspankin julkisuuskuvan kannalta ongelmalliseksi. Eläkekassaa syytettiin lehdissä avoimesti hankkeen epäonnistumisesta, kuten toimitusjohtaja totesi: *”... meidähän oli leimattu niin kuin lehdissä tämän totaalisiksi kaatajaksi, syylliseksi tähän kuvioon. Ja siitä seurasi jopa hyvin massiivisesti yhteydenottoja tänne OP-keskukseen, siis ihan pääjohtajaa myöten sieltä.”* Hänen mukaan lehdistössä miellettiin Osuuspankki ja Osuuspankkien eläkekassa

yhdeksi kokonaisuudeksi, eikä ymmärretty, että ne toimivat itsenäisesti ja niillä on erilaiset tehtävät¹³⁶.

”...vauhdittava tekijä oli tää uusi laki.”

Syksyllä 1998 eduskunnan käsittelyssä ollut esitys uudeksi maakäyttö- ja rakennuslaiksi oli myös keskeisesti vaikuttamassa TOK:n ratkaisuihin Raisiossa. TOK:ssa epäiltiin, että uuden lain myötä Haunisten kauppakeskushankkeen toteutuminen voisi vaarantua tai hidastua, joten päätös hankkeen käynnistämisestä olisi syytä pian tehdä, mikäli hanke ylipäättään aiotaan toteuttaa. Kaupallinen johtaja kertoi: *”Kyllähän tota tietenkkin vauhdittava tekijä oli tää uusi laki (maakäyttö- ja rakennuslaki).....Niin, kyllä se oli semmoinen asia, joka nyt viimeistään sitten, prosessi oli jo käynnissä, mutta se niinku otettiin tutkittavaksi ja katsottiin sen vaikutukset ja todettiin, että nyt on syytä sitten, jos aiotaan tehdä jotain, niin tehdä. Ja se niinku lopullisesti kyllä naulasi kiinni myöskin aikataulut, että ne olivat hyvin nopeat ne aikataulut sen jälkeen.”*

Myös muut Raision keskustan kehittämishankkeessa mukana olleet arvelivat rakennuslain uudistuksen olleen keskeisesti myötävaikuttamassa TOK:n ratkaisuihin. Eräs haastateltu totesikin, että rakennuslain uudistus *”oli yksi niin kuin rikkana vauhdittamassa sitä asiaa”*, että TOK päättyi Haunisten toteuttamiseen. Kaavoituspäällikkö arvioi, että kauppakeskuksen mahdollistava asema-kaava oli vahva juridinen perusta hankkeen toteuttamiselle. Ainoastaan rakennusluvan saantiin olisi saattanut hänen mukaan liittyä ongelmia tällaisessa lainsäädännöllisessä murroskohdassa. Joka tapauksessa Hauninen oli ainoa paikka seudulla, johon oli olemassa valmis kaava kauppakeskusta varten ja eikä siitä haluttu luopua, kun tiedossa oli uuden aikaisempaa tiukemman lainsäädännön voimaan astuminen.

”... useampi vuosi tätä jähnättiin Turun kanssa... sitten tehtiin nopea päätös.”

TOK:n toimitusjohtajan mukaan kauppakeskuksen alustava suunnittelu Haunisiin aloitettiin marraskuussa 1998, kun TOK:ssa todettiin, ettei Turun Pitkämäkeen Kaakelitehtaan alueelle päästä toteuttamaan hypermarkettia halutussa aikataulussa. TOK:n tavoitteena oli avata uusi suuryksikkö yhtymän 100-vuotispäivänä 20.10.2001. Toimitusjohtaja kertoi: *”... useampi vuosi tätä jähnättiin Turun kanssa ja sitten kun todettiin, että tästä ei nyt tule mitään, niin sitten tehtiin nopea päätös”*. TOK:lla oli hänen mukaan heti selvä näkemys, että Haunisiin rakennetaan kauppakeskus eikä pelkkää hypermarkettia, *”laatikkoa pellolle”*. Rakennuslupaa haettaessa marraskuussa 1998 TOK:ssa ei vielä kuitenkaan tiedetty, keitä muita heidän ja SOK:n lisäksi kauppakeskukseen

¹³⁶ Osuuspankkien eläkekassa on Ilmarisen ja Varma-sammon tapaan eläkelaitos, jonka tulee sijoittaa eläkevaroja turvallisesti ja tuottavasti. Osuuspankki ei päästä siitä, miten Osuuspankkien eläkekassa varojaan sijoittaa.

tulisi mukaan. Asiasta ei oltu erityisen huolissaan, koska omat yksiköt tulisivat käyttämään haetusta pinta-alasta vähintään puolet. Lisäksi neuvotteluja käytiin kaiken aikaan muiden mahdollisten mukaan tulijoiden kanssa ja kiinnostusta hanketta kohtaan oli.

TOK:n Haunista koskevan rakennusluvan hakupäätöksen mukana valui hukkaan monivuotinen Raision keskustan kehittämisen eteen tehty työ. Huomionarvoista onkin, kuinka nopeasti Raision kaupunki ikään kuin ”käänsi takkinsa” ja lähti tukemaan Haunisten hanketta. Haunisten hankkeessa mukana olleet toivat tämän myötämielisyyden ja tuen esiin, esimerkiksi eräs haastatelluista kertoi: *”...kyllä sen verran tiedän siitä asiasta, että se kun siitä päätettiin semmoinen tehdään, niin myös Raisio suhtautui siihen ja rohkeasti myönsi rakennusluvan ja sit vaan odotettiin, että onko ympäristökeskus taikka ympäristöministeriöstä valittamassa siitä luvasta tai jotain muuta vastaavaa, mutta ei mitään valittanut. Ja siihen se sitten, ei niillä ollut mitään perusteluja, se oli täysin kaavan mukaista toimintaa.”*

Toiminnallaan Raision kaupunki ilmeisesti halusi osoittaa, että se haluaa olla elinkeinopolitiikassaan aktiivinen ja saada yrityksiä alueelleen silläkin uhalla, että keskustan kehittämisedellytykset muuttuisivat suuresti. Lisäksi kauppakeskuksen sijoittuminen Haunisiin vastasi hyvin niihin visioihin, mitä kaupungin johdossa oli Ohikulkutien varrelle ajateltu 1980-luvun lopulla.

Vaikka Raision kaupunki Haunisten hanketta tukikin, moni keskustan eteen työtä tehnyt virkamies oli varsin pettynyt. Suuren työmäärän jälkeen keskustan kehittämishanke oli murentunut käsiin ja joka tapauksessa keskustan eteen piti jotain tehdä siitäkin huolimatta tai juuri sen vuoksi, että Haunisiin oli avautumassa kauppakeskus muutaman vuoden kuluttua. Raision vs. kaupunginjohtaja kuvasi Haunisten rakennuslupaan liittyviä hankalia asioita seuraavasti: *”Mut se oli vähän tämmöinen monessakin mielessä poikkeuksellinen hanke, kun se rakennuslaki siinä muuttui, ja sillä entisellä vielä tehtiin ja lupaviranomaiset tutki jo uusia. Ja siinä oli niin kuin monta, että tää oli niin kuin meidän virkamiehistön kannalta hankala se rakennusluvan myöntäminen, kun oli niin kuin ristipaineessa siinä, että mitä lakia tässä noudatetaan. Mutta ihan onnellisesti se meni, ja kaikki kunnia niin kuin viranhaltijoille ja ympäristöviranomaisille, että kyllä se hanke on ihan oikeudenmukaisen kohtelun saanut. Mut siinä oli vähän niin kuin valtakunnantasollakin epä tietoisuutta, et mitenkä tämmöiseen suhtaudutaan, ja se oli viimeinen, ja nyt uudet tehdään uusilla systeemeillä.”*

Raision kaupungin rakennustarkastaja myönsi rakennusluvan hankkeelle joulukuun viimeisenä päivänä 1998, kaksi kuukautta rakennuslupahakemuksen jättämisestä ja kaksi kuukautta ennen uuden maankäyttö- ja rakennuslain suuryksiköitä koskevien pykäliden voimaantumista. Nopeaa käsittelyä voi pitää kaupungin myönteisenä kannanottona kauppakeskushanketta kohtaan.

7.6.4 Analyysi: Vuorovaikutteisuuden vaikeus ja vaikuttava päätös

Tapauksessa 5 kontekstilla on merkittävä vaikutus tapahtumien kulkuun. Rakennuslain uudistuksen nopea eteneminen valtionhallinnossa heijastui toimintaan paikallisella tasolla. Kun lakiesityksessä tavoitteena oli vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittaminen ensisijaisesti kaupunki- ja kuntakeskukseen, esityksestä seurasi juuri päinvastaista toimintaa Raisiossa. Lakiuudistus vauhditti keskustan kehittämishankkeen alasajoa, TOK:n päätöstä aloittaa kauppakeskuksen suunnittelu Haunisiin ja kauppakeskuksen rakentamisen mahdollistavan myönteisen rakennuslupapäätöksen syntymistä Raision kaupungin organisaatiossa. Hypermarketin keskustaan sijoittamisen sijaan ryhdyttiin siis suunnittelemaan kiireesti kauppakeskusta paikkaan, joka sille oli varattu noin kymmenen vuotta aiemmin liikenteellisesti hyvästä paikasta muutaman kilometrin päästä Raision keskustasta. Näin vietiin eteenpäin hanketta, jonka menestys tulisi perustumaan pitkälti autoileviin asiakkaisiin, sillä kauppakeskuksen ympäristössä kävelymatkan etäisyydellä oli vähän ostovoimaa toisin kuin Raision keskustan ympärillä.

Toinen merkittävä kauppakeskuksen suunnittelun aloittamista vauhdittava seikka oli TOK:n halu avata suuryksikkö satavuotispäivänään. Koska TOK ei luottanut Turun kaupungin kykyyn tarjota nopeasti sopivaa suuryksikön paikkaa Turusta, TOK arvioi toteuttamiskelpoisimmaksi sijoitusvaihtoehdoksi Haunisen. Täten TOK:n oli irrottauduttava keskustan kehittämishankkeesta siten, että Haunisten hanke oli mahdollista toteuttaa syntymäpäivään mennessä. Irrottautumisen syyksi TOK esitti julkisuudessa Raision keskustaan suunnitellun hypermarket-kiinteistön liian korkeaksi nousevan vuokratason. Paradoksaalista on, että keskeinen syy TOK korkeaksi väittämään vuokratason oli siinä, että hypermarketkiinteistön rahoittajaksi kaavailtu Osuuspankkien eläkekassa joutui vuokratasoa laskiessaan ottamaan huomioon sen vaihtoehdon, että Haunisiin jollakin aikavälillä rakennettaisiin kauppakeskus. Tällöin Raision keskustan liikekiinteistöjen arvo ja vuokrataso todennäköisesti tulisivat laskemaan. Tällaisessakin tilanteessa sijoituksen tulisi olla kannattava. Hauninen nosti siis keskustaan suunnitellun uuden kiinteistön vuokratason sellaiseksi, että vuokratasosta TOK sai hyvän syyn vetäytyä keskustan kehittämishankkeesta.

Tapaus 5 osoittaa kuitenkin, että vuokrataso ei ollut lopullinen syy TOK:n vetäytymispäätökseen, vaikka julkisuudessa niin annettiin ymmärtääkin ja Osuuspankin eläkekassa voitiin leimata syylliseksi. Keskeisimpänä syynä Raision keskustan kehittämishankkeen epäonnistumiseen sekä TOK:n päätökseen ryhtyä kauppakeskuksen suunnitteluun ja rakennusluvan hakuun Haunisiin voi pitää Turun kaupungin haluttomuutta antaa TOK:n toteuttaa Prisma-hypermarket Turun Pitkämäkeen. Kun TOK:n tavoite oli saada toteuttaa

hypermarketit sekä Pitkämäkeen että Raision keskustaan ja, kun edellistä ei voitu toteuttaa ei jälkimmäinenkään enää kiinnostanut. Turun päätöksellä oli lopulta hyvin suuri merkitys Raision, mutta myös koko seudun kaupan palveluiden kehittymisen kannalta.

Keskustan kehittämishankkeen alkuvaihetta kuvaavassa tapauksessa 3 tuotiin esiin, että Raision kaupunki pyrki lamavuosien suunnittelukokemusten jälkeen keskustan kehittämishankkeessa avoimeen vuorovaikutukseen kokoamalla suunnitteluun mukaan keskustan keskeisiä toimijatahoja. Tapauksessa 5 voidaan havaita, että kehittämishankkeen loppuvaiheessa toimijat eivät luottaneet toisiinsa ja epäilivät toistensa tarkoituspäitä. Suunnittelun kannalta merkittäviä tietoja annettiin muille osapuolille rajoitetusti. Esimerkiksi olemalla suunnittelussa ainakin muodollisesti mukana TOK käytännössä varmisti, ettei kukaan kilpailijoista saanut hypermarkettiaan keskustaan. Toisaalta voi epäillä, ettei keskusta hypermarket-paikkana ollut välttämättä houkutteleva, kun Haunisten suuryksikön mahdollistava kaava oli jo tiedossa¹³⁷. TOK toimi taitavasti laskelmoiden oman etunsa mukaisesti. Laskelmointia voi pitää normaalina toimintana liike-elämässä ja sitä pidetään myös strategiselle suunnittelulle ominaisena piirteenä. Vuorovaikutteisuuden kannalta se on kuitenkin ongelmallista, sillä jokaisen osapuolen toimintaan vaikuttaa myös se, millaista informaatiota osapuoli on muilta tahoilta saanut (vrt. Forester 1989, 36–46).

Toinen esimerkki avoimuuden puutteesta tapauksessa 5 on se, että julkisuudessa Osuuspankkien eläkekassa leimattiin yksin keskustan kehittämishankkeen kaatajaksi. TOK:ssa tiedettiin, mikä heidän oma todellinen syynsä ratkaisuun oli. Huomion arvoista on, että monen haastattelun käsitys oli edelleen haastatteluiden aikaan talvella 2002–2003, että eläkekassan vaatima vuokrataso oli korkea ja samalla lopullinen syy siihen, että hypermarket ei toteutunut keskustaan ja koko keskustan kehittämishanke ajautui sen vuoksi vaikeuksiin. Tämä osoittaa, että osapuolten tiedot toistensa todellisista tarkoituspäistä jäivät puutteellisiksi ja ilmeisesti julkisuuteen siirtynyt keskustelu hankkeen kaatumisesta ja etenkin eläkekassan syytely, olivat myös vahvasti vaikuttamassa osallisten käsityksiin tilanteesta. Paljon työtä vaatineeseen, mutta epäonnistuneeseen hankkeeseen oli löydetty syyllinen ja saatu selitys, mikä oli helppo kritiikittä omaksua.

Avoim vuorovaikutus osoittautui siis vaikeaksi. Useilla toimijoilla oli huolehdittavanaan mittavia taloudellisia pääomia, joiden arvoon keskustan kehittäminen vaikutti huomattavasti. Täten toimijat pyrkivät toiminnassaan ensisijaisesti omia taloudellisia etuja hyödyttäviin ratkaisuihin, mikä on strategiselle

¹³⁷ Muiden ketjujen halukkuutta toteuttaa hypermarket Raision keskustaan voi epäillä, sillä Keskolla oli jo supermarket Keon alueella ja menestyvä hypermarket Turun Länsikeskuksessa. Samoin Tradekalla oli hypermarket Länsikeskuksessa.

suunnittelulle ominaista. Ongelmana tässä on, että keskustan kehittämisessä pitäisi pyrkiä yleistä etua hyödyttäviin ratkaisuihin, jotka samalla voisivat palvella myös yksittäisiä toimijatahoja. Nyt suunnittelussa keskeisessä asemassa olivat yksittäisten toimijatahojen edut ja niistä päättäminen. Ilmeisesti kaupunki ollessaan kaksoisroolissa, suunnittelemassa ja päättämässä sekä keskustan kehittämisestä että Haunisista, ei sittenkään pystynyt vakuuttamaan kaikkia keskustan kehittämisessä mukana olleita ja tämä myös loi epävarmuutta toimintaan. Kaupunki oli kehittämishankkeen loppuvaiheessa lähinnä yksi toimija muiden joukossa, joka yritti tilanteiden muuttuessa nopeasti orientoitua uuteen ja nähdä eri vaihtoehtojen mahdolliset, etenkin taloudelliset, hyödyt kaupungin kannalta. TOK:aa voikin pitää tapauksen 5 toiminnan suurimpana hyötyjänä. Keskustaan sijoittaneet toimijat ovat pitkällä aikavälillä todennäköisiä häviäjiä. Kaupungin kannalta tilannetta on vaikea arvioida. Keskusta on ilmeisen lopullisesti menettänyt mahdollisuutensa kehittyä enää merkittävämmäksi liikepaikaksi. Toisaalta kaupungin johtajan 1980-luvun lopun visio Ohikulkutien kehittymisestä kaupallisena alueena toteutuu entistä tehokkaammin.

7.7 Tapaus 6: Raison keskustan kehittämisen uusi suunta Haunisten rakennuslupapäätöksen jälkeen

Tapaukseen 5 voisi päättää tapauskuvaukset, koska rakennuslupapäätöksen jälkeen kauppakeskuksen lopullinen sijaintipaikka oli määrätty ja rakentaminen Haunisiin oli mahdollista eli tutkimuskohteena oleva suunnittelu- ja päätöksentekoprosessi päättyi tuohon päätökseen. Tapaus 6 nostetaan kuitenkin muiden tapausten joukkoon. Tapauksessa 6 kerrotaan, miten keskustan kehittämishanke kyettiin aloittamaan uudestaan ja toteuttamaan tilanteessa, jossa tiedettiin kahden kilometrin päähän parin vuoden päästä avautuvasta kauppakeskuksesta. Tapaus 6 muotoutui haastatteluiden perusteella samoin kuin muutkin tapaukset ja se osoittaa, miten keskeiset osapuolet oppivat tekemään yhteistyötä suunnittelussa. Tapaus 6 ei ole kriittinen Haunisten kauppakeskuksen toteutumisen kannalta, mutta se on kriittinen Raison keskustan suunnittelun kannalta.

Haunisten kauppakeskuksen suunnittelu ja toteutus loivat käytännössä aika-aulun keskustan uudelleen alkaneelle kehittämishankkeelle. Tapauksessa 6 kuvatut tapahtumat alkavat kevästä 1999 ja päättyvät lokakuuhun 2001, jolloin kauppakeskus avautui Haunisissa. Raison kaupungin rooli tapauksessa 6 on sikäli mielenkiintoinen, että kaupunki osallistui samanaikaisesti sekä keskustan kehittämishankkeeseen että Haunisten kauppakeskushankkeeseen.

Tapauksen 6 keskeisiä toimijoita olivat Raision vs. kaupunginjohtaja Kari Karjalainen ja kaavoituspäällikkö Sirpa Salmi, Osuuspankkien eläkekassan toimitusjohtaja Pekka Korhonen ja Raision evankelis-luterilaisen seurakunnan talousjohtaja Rauno Raula. Taustaksi kerrotussa toiminnassa keskeisiä toimijoita olivat vs. kunnanjohtajan ja kaavoituspäällikön lisäksi rakennusliike NCC Finland Oy:n projektipäällikkö Juha Heikkilä sekä TOK:n toimitusjohtaja Veikko Autio ja kaupallinen johtaja Tapani Niemiaho.

7.7.1 Konteksti: Uusi maankäyttö- ja rakennuslaki voimaan

Maankäyttö- ja rakennuslain päivittäistavarakaupan suuryksiköitä koskeneet pykälät astuivat voimaan 1.3.1999 ja laki kokonaisuudessaan vuoden 2000 alusta. Uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä valmistui eri puolille maata. Näille hankkeille luvat oli myönnetty ennen uuden lain voimaanastumista. Esimerkiksi Espoon Matinkylään oli rakenteilla Haunisten tapaan iso kauppakeskus, joka sai nimekseen ”Iso omena”. Haunisten kauppakeskus sai puolestaan nimen ”Mylly”. Toisin kuin Mylly, Iso omena sijoittui asutuksen keskelle ja uusia asuintaloja oli suunnitteilla sen ympärille.

Turussa keskustelua käytiin jälleen myös Skanssin alueen tulevasta käytöstä. Vuonna 2000 alueelle suunniteltiin Myllyn kokoluokkaa olevaa kauppakeskusta, josta tulisi itäisen Turun keskus. Pärjätäkseen uusien ja suunniteltujen kauppakeskusten rinnalla Turun keskustassa tehtiin myös uudistuksia. Tavaratalo Stockmann avasi laajennetut tilansa Hansakorttelissa syksyllä 2000. Samana syksynä myös Anttilan tavaratalo siirtyi Wiklundin korttelista Yliopistokadulle Kivikukkaron taloon lähelle Stockmannia. Lisäksi Yliopistonkadun rakentaminen kävelykaduksi aloitettiin keväällä 2001 ja taidemuseon alla olevaan kallioon oli rakenteilla pysäköintilaitos Louhi, josta tuli suora jalankulkuyhteys kävelykadulle ja torille.

7.7.2 Lähiympäristö: ”...siellä tehtiin joka päivä iso omakotitalo.”

Raision keskustan kehittämishankkeeseen aktiivisesti osallistuneet olivat jo vuoden 1998 kuluessa havainneet, että hanke kohtasi kerta toisensa jälkeen vaikeuksia. Moni oli jo mielessään todennut, että hanke tuskin toteutuu suunnitellussa muodossa ja tilanne vaikeutuu huomattavasti, mikäli Haunisiin ryhdytään kauppakeskusta toteuttamaan, kuten sitten ryhdyttiin.

Haunisiin sijoittuvan kauppakeskuksen suunnittelua, rahoitusneuvotteluja ja neuvotteluja tulevien vuokralaisten kanssa jatkettiin vuosi 1999. TOK:n ja Puolimatkan välillä 1980-luvun lopulla tehtyjen sopimusten mukaan Puoli-

matka oli oikeutettu rakennusurakoitsijaksi hankkeeseen. Sopimusten laatimisen jälkeen rakennusliike NCC Finland Oy (jatkossa NCC) oli ostanut Puolimatkan ja tehdyt sopimukset vaativat päivittämistä. NCC:llä hanketta lähti viemään eteenpäin projektipäällikkö, joka oli aikanaan ollut löytämässä liikepaikaksi sopivan Haunisten alueen työskennellessään Puolimatalla. Hän kertoi, kuinka hankkeeseen suhtauduttiin alkuvaiheessa epäillen hänen omassa organisaatiossaan: *”Että kyllä se vielä sinä päivänä kun sitä alettiin, meillä oli moni, mä sitä meidän rakennussopimusta neuvottelin uusiksi ja päivitin sitä, niin silloin vielä, että mitäs semmoiseen aikaas tuhlaat.”*

Lopullinen urakkasopimus kauppakeskuksen rakentamisesta allekirjoitettiin helmikuun lopussa 2000, jonka jälkeen alkoi erittäin kiivastahtinen 18 kuukautta kestänyt rakentaminen. Työmaan laajuutta ja suuruutta päivittäin tehtynä työmääränä projektipäällikkö kuvasi erittäin osuvasti: *”Sitä voi kuvata, ..., että siellä tehtiin joka päivä iso omakotitalo.”* Tavoite kaikilla hankkeeseen osallistuneilla oli yksiselitteisen selvä: kauppakeskus avataan TOK:n 100-vuotispäivänä. Kaikkien kauppakeskuksen toteuttamiseen osallistuneiden haastateltujen mukaan rakentaminen sujui tiukasta aikataulusta ja vaativista haasteista huolimatta hyvin ja yhteishenki osapuolten välillä oli hyvä. Osapuolet olivat tyytyväisiä toistensa toimintaan. Projektipäällikkö totesikin rakentamisvaiheesta seuraavasti: *”Kyllä jos janalle pitää laittaa, niin kyllä se siinä positiivisella puolella on kaikki.”*

TOK:ssa oltiin tyytyväisiä Raision kaupungin tapaan hoitaa kauppakeskushanketta eteenpäin organisaatiossaan ja kykyyn saada aikaiseksi päätöksiä varsin tiukassa aikataulussa. Myös kaupungin näkökulmasta hanke eteni ongelmitta. Vs. kaupunginjohtaja piti kauppakeskuksen rakentamista kaupungin kannalta helppona hankkeena, koska hanketta vei eteenpäin osaava projektioorganisaatio, suunnitelmat olivat valmiina toteuttamista varten ja mahdolliset ristiriidat selvitettiin heti.

Haunisten alueen asukkaita mietitytti erityisesti rakennustyömaan aikainen liikenne, meteli ja pöly sekä kauppakeskuksen valmistumisen jälkeinen liikenne alueella. Aiheesta järjestettiin tilaisuuksia, joissa kaupungin ja kauppakeskusta toteuttavien tahojen edustajat selvittivät naapuruston asukkaille tulevia rakentamisvaiheita, niistä aiheutuvia haittoja ja haittojen kestoajoja. Keskustelua käytiin siitä, millaisiin toimiin voidaan ryhtyä, mikäli kauppakeskuksen tuleva liikenne aiheuttaisi haittaa lähistön pientaloalueella. Kauppakeskuksen valmistuttua liikenne on pystytty ohjaamaan siten, ettei pelättyä läpiajoliikennettä asuinalueiden läpi ole syntynyt. Positiiviseen suhtautumiseen hanketta kohtaan on ollut ilmeisesti vaikuttamassa myös se, että lähistöllä olevien pientalojen arvo on noussut parantuneiden palveluiden myötä.

Kokonaisuudessaan kauppakeskuksen toteuttamista annetussa aikataulussa voi pitää hyvänä saavutuksena huomioiden hankkeen koko ja tietäen sen

olleen usealle toimijoista, kuten TOK:lle, työhistorian siihen asti mittavin hanke.

7.7.3 Toiminta: ”... koitetaan säilyttää niin kuin semmoinen pikkukaupungin status...”

TOK:n päätös aloittaa Haunisten kauppakeskussuunnittelu merkitsi Raision keskustan kehittämisen tavoitteiden uudelleen asettamista. Kaavoituspäällikkö kuvasi tilannetta: *”...sitten tuli päätös tämän (Haunisten kauppakeskuksen) suunnittelusta, no se oli vähän semmonen veret seisauttava... .. sitten tuli se rakentamispäätös tästä (kauppakeskuksesta) ja se oli sitten lopullinen käännekohta Raision ydinkeskustan niin kun sisältötavoitteille.”* Aiemmin järjestetystä keskustan kehittämistä koskeneesta kutsukilpailusta ei jäänyt kaavoituspäällikön mukaan mitään hyödynnettävää. Keskustaa oli ryhdyttävä kehittämään siltä pohjalta, että Haunisten kauppakeskus toteutuu ja keskustaan ei tule suuryksikköä eikä juuri muitakaan uusia palveluita. Kaupunki otti aiempaa vahvemmin johtonsa keskustan kehittämisen. Loppukeväästä 1999 aloitettiin keskustan asemakaavoitus uudestaan. Keskustan tulevaisuus nähtiin lähinnä lähipalveluita tarjoavana paikalliskeskuksena. Käytännössä kaavan sisältötavoite aiemmasta muuttui niin, että liike- ja toimistotilan osuus pieneni oleellisesti ja asuntorakentamisen osuus kasvoi selkeästi. Eräs mukana ollut kuvasi keskustan uusia suunnitelmia: *”Ja sitten päätettiin et tehdään semmoinen perusversio, mill sitten kun saadaan asuntoja riittävästi, ja koitetaan säilyttää niin kuin semmoinen pikku kaupungin status sillä.”*

Ongelmaa uudessa asemakaavaluonnoksessa aiheutti, että Osuuspankkien eläkekassan mielestä heidän omistamansa kiinteistön, Torikeskuksen, suhteellinen asema keskustassa heikentyisi, mikäli kaavaluonnos toteutuisi. Tilannetta huononsi se, ettei eläkekassaa oltu pyydetty mukaan asemakaavan valmisteluun. Eläkekassan toimitusjohtaja kertoi tapahtumista: *”... sen jälkeen siellä alkoi tämän keskustan niin kuin uudelleen kaavoitus, että nyt pitää jollain tavalla vastata sitten siihen, että Haunisiin tulee tää Mylly ja ettei keskusta kuole. Mutta että, kuvaavaa tälle päätöksenteolle oli sitten toki se, että ei meiltä kysytty eikä pyydetty mukaan siihen kaavan valmisteluun, että mitä sinne sitten tehdään ja miten tämä kaavoitetaan tää keskusta. Vaan että sitten kun tuli kaava lausunnolle niin siinä vaiheessa sitten saatiin tietysti laillisin keinoin ottaa kantaa siihen, että mitä tässä on sitten, miten me nähdään tämä tilanne.”* Toimitusjohtaja epäili, että aiemmat tapahtumat saattoivat olla vaikuttamassa toimintatapaan. Eläkekassahan oli leimattu julkisuudessa Raision keskustan aiemman kehittämishankkeen kaatajaksi, joten kenties halu yhteistyöhön ja eläkekassan etujen huomioimiseen oli vähäistä uudelleen aloitetussa keskustan kehittämishankkeessa. Joka

tapauksessa eläkekassassa oltiin tyytymättömiä asemakaavaluonnokseen ja siitä laadittiin valitus.

Raision kaupungilla oli tavoitteena etsiä neuvotteluteitse sopu Osuuspankkien eläkekassan valittamassa asiassa ja saada kaava vahvistumaan. Kaavoituspäällikkö otti tehtäväkseen sovitella ja löytää tilanteeseen ratkaisu yhdessä osapuolten kanssa, vaikka se vaatikin lukuisia yhteydenottoja ja neuvotteluita. Sovun löytämistä pidettiin kuitenkin parempana ratkaisuna kuin mahdollisen valituskierteen alkamista, sillä keskustan kehittämistyöllä oli jälleen kiire. Keskusta haluttiin saada edustavaan kuntoon ennen kuin Hauniisiin avautuisi kauppakeskus. Kaavoituspäällikkö kertoi työstään: *”Minä siis itse toimin siinä niin kun lähettinä ja lähetin sähköpostia, ett kyl musta tuntui et kymmeniä olisiko satoja, näille osapuolille lähetin, taas korjattiin sopimustekstiä ja. Mutta sitt, musta se oli kyllä arvokasta, me saatiin se kaava sitten kuitenkin vahvistumaan ja he (eläkekassa) luopuivat valituksestaan...”* Eläkekassa veti valituksensa pois neuvotteluiden ja kaavaluonnokseen laadittujen korjausten jälkeen. Tämän jälkeen yhteistyö sujui hyvin kaupungin ja eläkekassan välillä, kuten kaavoituspäällikkö kuvasi: *”...sen jälkeen onkin sitten ollut ihan joku muu maailma ja nyt sitten ollaan heidän (eläkekassan) kanssaan yhteistyössä kehittämässä tätä...”* Eläkekassan toimitusjohtaja kertoi todenneensa eräässä yhteisessä palaverissa, että ensimmäistä kertaa näiden monien vuosien aikana heiltä kysytään, mitä he haluaisivat, kun tähän mennessä eläkekassa on kutsuttu kuulemaan, mitä on päätetty.

Raision kaupungin valtuusto hyväksyi keskustan asemakaavan 19.6.2000, mutta lainvoimainen siitä tuli vasta 22.12.2000, koska sovun löytäminen ja valituksen poisvetäminen veivät puoli vuotta. Jos sopua ei olisi löytynyt, olisi valituksen käsittelyyn ja mahdollisiin uusiin valituksiin voinut kulua useita vuosia. Raision uudistunutta keskustaa juhlittiin ”Viittä vaille valmis” – tapahtumalla 9.10.2001, vain viikko ennen kauppakeskus Myllyn avajaisia. Paljon työtä Raision keskustan eteen tehneenä vs. kaupunginjohtaja totesi: *”Että keskustaa on tässä monta vuotta työtä uhrattu, ja tuota ei ole niitä tavoitteita saavutettu. Mutta on saatu ihan kaunis keskusta, en mä sitä väitä, ja elinvoimainkin vielä.”*

7.7.4 Analyysi: Opittiin tekemään yhteistyötä

Tapauksessa 6 voidaan nähdä rinnakkain kaksi erilaista suunnitteluprosessia. Taustaksi kerrottu Haunisten kauppakeskushanke vietiin loppuun trendisuunnittelulle ominaiseen tyyliin. Yksityinen osapuoli vastasi pääosin suunnittelusta ja toteutuksesta, ja kaupunki ratkoi tarvittaessa niitä ongelmakohtia, joihin se viranomaisena saattoi tehokkaasti vaikuttaa. Kaupungin virkamiesten

työaikaa hanke vei huomattavasti vähemmän kuin Raision keskustan kehittämishanke.

Keskustan kehittämishanke aloitettiin uudestaan ja sitä vietiin eteenpäin entistä määrätietoisemmin kaupungin johdolla, mutta aiempaa vuorovaikutteisemmin uuden maankäyttö- ja rakennuslain hengen mukaisesti. Erilaisilla asiantuntijoilla oli keskeinen merkitys suunnittelussa ja virkamiesten voi katsoa edustavan suunnittelussa myös niin sanottua yleistä etua. Keskeiseksi vuorovaikutteisuuden oppimisprosessiksi muodostui Osuuspankkien eläkekassan tekemä kaavavalitus ja sen käsittely. Prosessin aikana eläkekassa ja kaupunki oppivat tekemään yhteistyötä. Kun eläkekassa pääsi kokemastaan ”kuunteluoppilaan” roolista vaikuttavaksi toimijaksi, ilmapiiri muuttui avoimemmaksi ja vuorovaikutteisemmaksi ja yhteistyö alkoi sujua. Tapaus osoittaa kuinka tärkeää on, että suunnitteluun pääsee osallistumaan alusta asti eikä vasta sitten, kun suunnitelman pääkohdat on jo pitkälle laadittu. Kaavoituspäälliköllä on hyvin keskeinen rooli eri osapuolten välisten neuvottelujen ylläpitäjänä tilanteessa, jossa keskustan kehittämiseksi laadittu kaavasunnitelma ei vastaa kaikkien tarpeisiin. Kaavoituspäällikön toiminta tapauksessa 6 muistuttaa pitkälti niin sanottua sukkuladiplomatiata (ks. Forester 1989, 92–93), jossa suunnittelija on yhteydessä kiistan osapuoliin vuoron perään, miettii kiistakysymyksiä ja pohtii ratkaisuja.

Missään vaiheessa ennen kauppakeskuksen rakentamispäätöstä ei nouse esiin, että keskeiset toimijat olisivat pohtineet, mitä mieltä raisiolaiset yleensä tai ympäristön asukkaat erityisesti olisivat hankkeesta. Raisiolaiset nähdään lähinnä kuluttajina, jotka ”*oppivat kyllä käymään uudessa kauppakeskuksessa ja viettämään siellä amerikkalaistyylistä vapaa-aikaansa*”, kuten eräs toimija kuvasi. Huomion arvoista onkin, että ensimmäistä kertaa asukkaat nousevat esiin vasta tapauksessa 6, kun tapauksen taustaksi kerrotussa osassa muutama keskeisistä toimijoista tuo esiin kauppakeskuksen lähistön pientaloasukkaiden huolen kauppakeskuksen rakentamisen ja myöhemmin käytön mahdollisesti aiheuttamista haitoista. Asukkaat huolestuvat toiminnasta siis siinä vaiheessa, kun päätökset rakentamisesta on tehty ja konkreettinen rakentaminen alkanut. Tätä voi pitää varsin tyypillisenä tilanteena, johon voi esittää useita syitä. Ensinnäkin hankkeen juuret johtavat 1980-luvun lopulle, jolloin suunnitteluun osallistumisesta ei ole vielä puhuttu samoin kuin 2000-luvulla. Toiseksi hanke perustuu kaavoitussopimukseen, joka valmisteltiin pienen ydinjoukon keskuudessa, kuten tapauksessa 2 kerrottiin. Kolmanneksi koko Haunisten hankkeen toteutumiseen johtanut prosessi on ollut varsin pitkä kestäessään 14 vuotta. Näin pitkän ajan kuluessa moni on jo unohtanut hankkeen olemassaolon ja kaupunkiin on muuttanut paljon asukkaita, jotka eivät olleet edes tietoisia hankkeesta. Jatkossa on mielenkiintoista seurata pystyvätkö kommunikatiiviseen suunnitteluun pyrkivät suunnittelun käytännöt siirtämään asukkaiden

huomiota suunnitteluprosessien alkupäähän vai tullaanko jatkossakin olemaan usein tilanteissa, joissa asukkaat mielipiteineen ja huolenaiheineen heräävät siinä vaiheessa, kun suunnittelun toteutus, konkreettinen rakentaminen, on alkanut.

Haunisten hankkeen toteutusaikataulu loi aikataulun keskustan kehittämiseksi. Tapaus 6 osoittaa, että vuorovaikuttaisia käytäntöjä noudattaen ja itse asiassa juuri niiden ansiosta, koska valitus voitiin yhteisymmärryksen löytyttyä vetää pois, kehittämishanke toteutui aikataulussa. Lisäksi keskustan kehittämissuunnittelua voitiin nyt ensimmäistä kertaa tutkittujen tapausten aikana viedä eteenpäin kontekstin puolesta selkeässä ja kaikkien osapuolten tiedossa olevassa tilanteessa. Hauninen keskustan uhkana ja kehittämissuunnittelun haasteena yhdisti toimijat avoimeen yhteistyöhön. Kaikkia keskustan kehittämissuunnittelun osallistuneita toimijoita voikin pitää voittajina tapauksessa 6.

Sanomalehdet seurasivat ahkerasti niin Raision keskustan kehittämistä kuin Haunisten kauppakeskustyömaan edistymistä. Artikkeleissa ja haastatteluissa ei ilmennyt keskinäisiä ristiriitoja.

7.8 Tapaukset tuovat esiin sijoittumissuunnittelun erilaiset muodot

Tapausten perusteella suuryksikköhanke sijoittumissuunnittelu sai prosessin aikana erilaisia muotoja ja toiminnassa korostui julkisen ja yksityisen sektorin yhteistyö. 1980- ja 1990-luvun taitteeseen sijoittuvien tapausten 1 ja 2 perusteella Haunisten suuryksikköhanke suunnittelu oli alkuvaiheessa trendisuunnittelun mukaista toimintaa. Trendisuunnittelulle loi otollisen maaperän yleinen taloudellinen tilanne, nousukausi ja Raision kaupungin johdon omaksumat strategisen suunnittelun opit. Raisiossa tiedostettiin kuntien keskinäinen kilpailuasetelma, joka todentui muun muassa kilpailuna uusista yrityksistä. Raisio halusi menestyä tässä. Suunnittelua nopeutettiin ja toimiakseen joustavasti yksityisten toimijoiden kanssa, Raision kaupunki käytti yhtenä keinona nousukaudelle tyypillisiä maankäyttösopimuksia. Yleisen käsityksen mukaan kaavoitustyön koettiin etenevän monissa Turun alueen kunnissa hitaasti, mikä lisäsi yritysten mielenkiintoa Raisiota kohtaan. Suunnittelusta vastasi tapauksissa 1 ja 2 suppea joukko – kaupungin, kaupan ja rakennusliikkeen johto. Kaikki kokivat hankkeen itselleen taloudellisesti hyödylliseksi ja osapuolet kykenivät viemään suunnittelua nopeasti eteenpäin hyvässä yhteishengessä ja keskinäistä luottamusta kasvattaen.

Laman myötä Haunisten suuryksikön suunnittelu keskeytyi. Vaikka tapauksen 2 lopussa laman jo alettua ympäristöministeriö vahvisti kauppakeskuksen asemakaavan Haunisiin, sen enempää TOK, Puolimatka kuin Raision kaupun-

kikaan ei ollut halukas viemään hanketta eteenpäin. Trendisuunnittelu hiipui, kun taloudellinen suhdanne heikkeni.

Laman aikana useat Raision keskustaan sidoksissa olleet osapuolet työskentelivät keskustan kehittämiseksi, mutta toiminta oli käytännössä koordinoimatonta ja muistutti lähinnä toimintaa, mihin inkrementalismi huonoimmillaan johtaa. Tämän kokemuksen perusteella Raision kaupunki muutti toimintatapaansa.

Laman jälkeen tapauksissa 3 ja 5 kaupunki pyrki kehittämään keskustaa kommunikatiivisen suunnitteluajattelun hengessä. Erilaiset toimijat koottiin saman pöydän ääreen. Tavoitteena oli avoimessa vuorovaikutuksessa ja yhteistyössä viedä suunnittelua eteenpäin. Vaikka kaupungin toimijat työskentelivät ahkerasti keskustan kehittämiseksi, kaikkia osallistujatahoja tyydyttävää avointa ja vuorovaikutteista työskentelyilmapiiriä ei saavutettu. Molemmista tapauksissa suunnittelua vaikeutti ja epäluottamusta herätti kaupungin kaksoisrooli olla päättämässä sekä Haunisten että keskustan kohtalosta ja kykenemättömyys valita hankkeiden välillä. Kaupunki yritti pitää kiinni molemmista mahdollisuuksista yhtä aikaa, vaikka hankkeet kiistatta olivat osittain toisensa poissulkevia. Pyrkiessään säilyttämään molemmat mahdollisuudet Raision kaupunki oli lopulta tilanteessa, jossa se ei kyennyt enää itse vaikuttamaan valintaan, vaan oli vahvasti sidoksissa sekä TOK:n että Turun kaupungin päätöksiin. Kun keskustan kehittämishankkeessa mukana olleet toimijat kokivat kaupungin toiminnan ja tilanteen epäselväksi, jokaisen oli mietittävä tarkkaan omaa menettelyään. Oma etu ei saisi kärsiä olipa lopputulos keskustan ja Haunisten suhteen mikä tahansa. Tällainen asetelma ei edesauttanut suunnittelun vuorovaikutteisuuutta ja toimijoiden keskinäistä avoimuutta vaan johti siihen, että yksityiset toimijat analysoivat tilannetta huolellisesti oman organisaationsa eduista huolehtien strategisen suunnitteluajattelun mukaan. Lisäksi tapauksen 5 aikana rakennuslain uudistus eteni nopeasti, mikä TOK:n ja Raision kaupungin oli huomioitava. Lopputuloksena lain uudistus nopeutti päätöstä Haunisten toteuttamisesta, jota voi pitää lain hengen vastaisena ratkaisuna Haunisten sijainnin vuoksi.

Turun kaupungin palveluverkkoselvityksen laadinnassa tapauksessa 4 voitiin havaita samankaltainen asetelma kuin tapauksissa 3 ja 5. Jälleen suunnittelun käynnistäjä ja ylläpitäjä, tällä kertaa Varsinais-Suomen maakuntaliitto (vrt. tapauksissa 3 ja 5 Raision kaupunki), pyrki edistämään toiminnassa avoimen ja vuorovaikutteisen työskentelyilmapiirin syntymistä. Tämä ei kuitenkaan toteutunut, vaan keskinäisessä kilpailuasemassa olleet kunnat ja kaupan keskusliikkeet toimivat jokainen omaa etuaan ajaen strategisen suunnittelun mukaisesti. Lisäksi tapausten 3 ja 5 tapaan myös tapauksessa 4 suunnittelun taustalla, kontekstilla, oli keskeinen vaikutus työskentelyyn ja sen ainakin osittain epäonnistuneeseen lopputulokseen. Tapausten perusteella voidaankin

osoittaa, että onnistuneelle vuorovaikutukselle suunnittelussa ei ole edellytyksiä, jos suunnittelun kontekstiin liittyy asioita, jotka ovat tiedossa vain osalla toimijoista. Samoin, jos konteksti itsessään on epäselvä ja jännitteinen, eivätkä suunnittelun osapuolet pysty sitä hahmottamaan, osapuolten voimavarat kuluvat omista eduista huolehtimiseen ja murehtimiseen tilanteessa kuin tilanteessa. Energiaa ei pystytä kanavoimaan uusien ideoiden tuottamiseen ja yhteisestä toiminnasta syntyvät edut (synergia) menetetään. Suunnittelua ei kyetä tekemään yhdessä.

Viimeinen tapaus 6 osoitti, että suunnittelun vuorovaikutteisudessa voitiin Raision keskustan kehittämissuunnittelussa onnistua, vaikka toimijoilla oli erilaisia tavoitteita ja osalla myös isoja taloudellisia vastuita huolehdittavanaan. Keskeisinä syinä onnistumiseen voi pitää sitä, että suunnittelun konteksti oli kaikille osapuolille selvä eli keskustan kehittämisen lähtökohdat olivat yksiselitteisesti kaikkien tiedossa ja, että kaupunki huolehti kaavavalitusprosessin jälkeen siitä, että kaikki osapuolet otettiin suunnitteluun tasapuolisesti mukaan ja kaikkien mielipiteet ja näkemykset huomioitiin. Tapaus 6 myös osoitti, että Haunisten kauppakeskuksen toteuttamispäätöksen jälkeen Raision kaupunki pystyi viemään eteenpäin rinnakkain kahta erilaista ja kahdella erilaisella suunnittelutavalla toteutettua hanketta. Haunisten hanke vietiin loppuun trendisuunnittelulle ominaiseen tapaan suunnitteluvastuun jäädessä pääasiassa yksityisistä toimijoista kootulle suunnitteluorganisaatiolle ja Raision keskustan kehittämissuunnittelu toteutui Raision kaupungin johdolla rakentavassa yhteistyössä moninaisten yksityisten toimijoiden kanssa kommunikatiivisen suunnitteluajattelun hengessä.

Haunisten hanke ja public-private partnership

Tutkimuksen teoreettisessa viitekehyksessä todettiin, että public-private partnership (PPP) on julkisen ja yksityisen sektorin välistä projektinomaista ja dynaamista yhteistyötä, jota voidaan määritellä monin tavoin. Laveasti tarkastellen julkisen ja yksityisen sektorin yhteistyötä ovat kaikki kontaktit yksityisen yrityksen ja kunnan tai muun julkisen organisaation kanssa (Ruokangas 1997, 8–9). Näin määriteltynä Haunisten suuryksikköhanke voidaan lukea PPP-hankkeeksi.

Tarkemmin määriteltynä julkisen ja yksityisen sektorin yhteistyön tulisi täyttää neljä keskeistä kriteeriä (Ruokangas 1997, 9–10):

1. *PP-yhteistyö on tavoitteellista toimintaa, joka merkitsee sitä, että yksityisellä sektorilla on omat taloudelliseen voittoon pyrkivät tavoitteensa.*
2. *Samoin julkisella sektorilla on omat, kehittämistavoitteita tukevat päämääränsä.*
3. *Public-private -yhteistyöhankkeille on ominaista, että molemmat osapuolet osallistuvat hankkeen toteutukseen omalla taloudellisella riskillään.*

4. *PP-hankkeelle on ominaista, että sitä ei kyetä toteuttamaan lainkaan ilman yhteistyötä tai hankkeen yhtä tehokas toteutus ei ole muilla keinoin mahdollista.*

Kaksi ensimmäistä kriteeriä Haunisten hankkeessa täyttyy tarkasteltaessa asiaa yleisellä tasolla, kuten tapauksissa 1 ja 2 ilmeni. TOK toi selvästi esiin halunsa perustaa suuryksikkö Turun länsipuolelle. Toiminta kannattavan liikepaikan löytämiseksi alueelta oli määrätietoista. Raision kaupungin johdossa oli selvä visio siitä, miten Ohikulkutietä tulee jatkossa kehittää. Näin TOK:n suunnitelmat tukivat kaupungin kehittämissuunnitelmia. Lähemmin tarkasteltuna voidaan havaita, että molempien osapuolten tavoitteet ja päämäärät muuttivat muotoaan ajan kuluessa. Kuitenkin niin, että Raision keskustan kehittämissuunnitelman ajaututtua vaikeuksiin, Hauninen nähtiin niin Raision kaupungin kuin TOK:n kannalta parhaana ratkaisuna ja yhteistyö hankkeen eteen jatkui kitkattomasti.

Kolmatta kriteeriä Haunisten hanke ei varsinaisesti täytä, mikä voidaan havaita tapauksista 2 ja 5. Kaupunki sai huomattavan summan kaavoitusmaksuja hankkeesta tehdyn maankäyttösopimuksen mukaan eikä kaupunki sijoittanut rahojaan itse kauppakeskuksen rakentamiseen. Toisaalta kaupunki sitoutui toteuttamaan joitain kunnallisteknisiä rakenteita ja tietenkin suunnitteluun ja rakentamiseen liittyi monia viranomaistoimituksia, jotka aiheuttivat kaupungille kuluja. Kokonaisuudessaan kaupungin riskejä voi pitää vähäisinä verrattuna TOK:n ja sen edelleen hankkeeseen mukaan saamien toimijoiden riskeihin. Kokonaan toinen kysymys on Haunisten hankkeen vaikutus koko Raisiolle ja etenkin sen keskustalle pidemmällä aikavälillä. Hankkeesta koitua hyöty tai haitta voi olla hyvinkin mittava, mutta siihen tämä tutkimus ei vastaa. Kuluttajakäyttäytymisen kannalta asiaa tullaan tarkastelemaan muun muassa Turun kauppakorkeakoulun Mylly-tutkimushankkeessa.

Neljännän kriteerin Haunisten hanke täyttää hyvin. Hanke ei olisi koskaan toteutunut Haunisiin ilman Raision kaupungin ja TOK:n välistä hyvää yhteistyötä, mikä tulee esiin etenkin tapauksissa 1, 2 ja tapauksen 5 viimeisissä tapahtumissa sekä tapauksen 6 kontekstivauksessa. Tapaus 4 taas osoittaa hyvin, kuinka huono yhteistyö Turun kaupungin ja TOK:n välillä oli osaltaan aiheuttamassa Turun Pitkämäkeen suunnitellun hypermarket-hankkeen kariutumisen.

Edellisen perusteella Haunisten suuryksikköhanke ei täytä kaikilta osin tarkempia PP-yhteistyötä koskevia kriteerejä, joten hanketta ei ole syytä sellaiseksi nimittää monista yhtymäkohdista huolimatta.

8 YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET

8.1 Tapaustutkimus kauppakeskus Myllyn Haunisiin sijoittumiseen johtaneesta suunnittelusta ja päätöksenteosta

Tutkimuksen tarkoituksena oli lisätä ymmärrystä vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumiseen liittyvästä suunnittelusta ja päätöksenteosta sekä tähän työhön liittyvästä käytännön toiminnasta. Tutkimuskohteena oli suunnittelu- ja päätöksentekoprosessi ja vaiheet, jotka johtivat Varsinais-Suomen suurimman kauppakeskuksen, Myllyn, sijoittumiseen Raision Haunisiin. Tutkimuksessa haettiin vastausta tutkimuskysymykseen, miten vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumissuunnittelu etenee ja millaisia kriittisiä tapahtumasarjoja eli tapauksia siihen kytkeytyy. Sijoittumissuunnittelulla tutkimuksessa tarkoitettiin suunnittelua ja päätöksentekoa ja tähän liittyvää käytännön toimintaa, jota suuryksikköhanke kannalta keskeiset tahot yhdessä tekivät etsittäessä suuryksikölle sijoituspaikkaa.

Aihetta tarkasteltiin kahdesta tutkimuksellisesti toisiinsa liittyvästä näkökulmasta: kolmen tutkimusalueella ilmestyvän sanomalehden artikkelien avulla ja haastatteleamalla prosessiin keskeisesti osallistuneita toimijoita. Tutkimuskohteena ollut suunnittelu- ja päätöksentekoprosessi oli tapahtunut jo ennen tutkimuksen aloitusta, eikä tutkija ole ollut osallisena prosessissa. Turun Sanomista, Åbo Underrättelseristä ja Rannikkoseudusta kerätyt artikkelit johdattivatkin tutkijan tutkittavaan prosessiin ja artikkeleissa kerrotun oletettiin edustavan sitä tietoa, mitä aiheesta yleisesti tiedettiin. Artikkeleihin pohjautuvan kuvauksen perusteella määriteltiin suunnitteluprosessin taitekohdat, jotka edelleen johdattivat haastatteluteemojen määrittelyyn. Samoin artikkeleiden avulla löydettiin suunnitteluun ja päätöksentekoon osallistuneet keskeiset toimijat eli tutkimuksen haastateltavat.

Vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumiseen johtava suunnittelu- ja päätöksenteko oli käytännössä useiden eri tahojen yhteistyötä edellyttävää toimintaa. Tutkitun prosessin keskeisistä toimijoista osa liittyi Haunisten suuryksikköhankeeseen, osa Raision keskustan kehittämishankkeeseen, osa seudulliseen kaupan palveluverkkoselvitykseen ja osa useampiin näistä. Keskeisiä tahoja olivat Raision kaupunki, Turun kaupunki, Varsinais-Suomen maakuntaliitto, TOK-yhtymä (TOK), Rakennustoimisto Puolimatka (myöhemmin NCC Puolimatka Oy sekä NCC rakennus Oy), Osuuspankkien eläkekassa, Raision evankelis-luterilainen seurakunta ja konsulttiyritys Entrecon Oy. Nimikkeet ja

vastuut vaihtelivat organisaatioittain. Yhteistä kaikille oli, että toimintaan osallistuneet edustivat miltei poikkeuksetta organisaatioidensa johtotasoa. Kaupunkien toimijoina esiin nousivat kaupunginjohtaja, apulaiskaupunginjohtaja, teknisen viraston johtaja ja kaavoituspäällikkö. Maakuntaliiton toimijoita olivat suunnittelujohtaja ja erikoissuunnittelija. Kaupan tahoa edustivat toimitusjohtaja ja kaupallinen johtaja. Rakennusliikettä edusti projektipäällikkö, sijoittajatahoja toimitusjohtaja ja talousjohtaja, ja konsulttiyritystä toimitusjohtaja.

Näiden toimijoiden eli haastateltujen suunnitteluprosessia käsittelevät kertomukset, joita tutkimuksessa nimitettiin tapahtumakokonaisuuksiksi, järjestettiin aihepiirin ja tapahtuma-ajankohdan mukaan. Tapahtumakokonaisuudet tihenyivät tiettyihin suunnittelu- ja päätöksentekoprosessin vaiheisiin ja aiheisiin. Näitä tihenymiä nimitettiin tutkimuksessa kriittisiksi tapahtumasarjoiksi eli tapauksiksi. Tutkimuksen alussa tehty oletus taitekohtien liittymisestä tapauksiin piti paikkansa. Taitekohta saattoi sijoittua tapauksesta riippuen sen alkuun, keskelle tai loppuun. Tämä osoittaa, että artikkelien avulla voitiin löytää tutkitusta prosessista sen keskeisiä vaiheita, joita voitiin haastatteluiden avulla tarkastella lähemmin toimijoiden näkökulmasta. Erilaiset tutkimusaineistot siis johdattivat tutkimusta eteenpäin ja täydensivät toisiaan.

Tutkimus toteutettiin intensiivisenä tapaustutkimuksena eli tutkimus tarjosi yksityiskohtaisen, kontekstiinsa liitetyn kuvauksen tapauksista. Suunnitteluprosessia koskevat suunnitteluteoriat antoivat kehyksen tutkimukselle ja tapausten ymmärtämiselle. Tutkimuskohteena oleva suunnittelu- ja päätöksentekoprosessi alkoi vuonna 1988 liikepaikan löytämisellä ja päättyi suuryksikön toteuttamisen mahdollistavaan rakennuslupapäätökseen vuoden 1998 lopussa. Suunnittelukäytännöissä havaittujen muutosten vuoksi tarkastelua jatkettiin aina kauppakeskuksen valmistumiseen eli vuoteen 2001 saakka. Sanomalehtiartikkeleita kerättiin vuodesta 1985 alkaen, sillä keruuseen ryhdyttyessä ei vielä tiedetty tarkalleen, milloin hanke oli saanut alkunsa. Aineistonkeruu päättyi vuoden 2001 loppuun. Koska tutkittavaan ajanjaksoon on esitetty sijoittuvan suunnitteluajattelussa paradigman muutoksen (ks. Taylor 1998), tutkimuksen teoreettisessa viiitekehysessä käsiteltiin suunnitteluteorioita, jotka liittyvät paradigman muutokseen rationaalisuutta korostavista suunnitteluteorioista vuorovaikutteisuuksiin korostaviin teorioihin.

8.2 Suunnittelu- ja päätöksentekoprosessi sanomalehtiartikkelien valossa

Sanomalehtiartikkelien mukaan Raision keskustan palvelut olivat kehittyneet suotuisasti 1980-luvulla, kunnes Turun Länsikeskuksen rakentaminen ja uuden

Naantalin tien valmistuminen vuosikymmenen lopulla aiheuttivat huolta keskustan tulevaisuudesta. Asiakkaiden pelättiin siirtyvän Länsikeskukseen tai uutta tietä Raision ohi Naantaliin. Raisio sai 1988 uuden kaupunginjohtajan ja keskeisiksi suunnittelukohteiksi nousivat Raision keskusta sekä Ohikulkutien varsi Raision alueella. Rakennustoimisto Puolimatka oli ostanut maata Raision Haunisista Ohikulkutien varresta tulevia rakennustarpeita varten 1988 ja samoihin aikoihin Turun Osuuskauppa (TOK) etsi uusia potentiaalisia liikepaikkoja.

Lokakuussa 1989 Turun Sanomissa kerrottiin TOK:n suunnittelevan yhdes- sä SOK:n kanssa vähintään 25 000 neliömetrin kauppakeskusta Haunisiin. Keskuksen toivottiin toteutuvan 1990-luvun alussa ja sinne oli tavoitteena saada myös vapaa-ajan toimintoja, ravintoloita ja mahdollisesti julkisia palveluita. Hanketta vietii eteenpäin kaavoitussopimuksin, joiden perusteella alueelle laadittiin kauppakeskuksen mahdollistama asemakaava ja sovittiin mistä kukin vastaa ja mitä kukin maksaa aluetta rakennettaessa. Ympäristöministeriö vahvisti asemakaavan 1992 ja Raision kaupunki sai tehtyjen sopimusten perusteella 5,7 miljoonaa markkaa (noin 959 000 €).

Laman vuoksi hanketta ei ryhdytty toteuttamaan. Sen sijaan Raision ydinkeskustaa uudistettiin ja siellä sijaitsevan Torikeskuksen liiketiloja laajennettiin, joten TOK sai aiempaan verrattuna noin kolminkertaiset tilat S-marketille. Kesko puolestaan ryhtyi yhteistyössä kaupungin johdon kanssa valmistelemaan päivittäistavarakauppa K-centerin siirtämistä pois Raision ydinkeskustasta noin puolen kilometrin päähän Keon alueelle, mistä Kesko omisti maa-alueen. Hanke huolestutti keskustan sijoittajia ja yrittäjiä, sillä sen pelättiin hajottavan keskustaa ja heikentävän sen menestysedellytyksiä. Vilkkaan keskustelun jälkeen kaupunginjohtaja kutsui kokoon työryhmän keskustan kehittämiseksi. Ryhmään kuului kaupungin edustajien lisäksi muun muassa keskustan kiinteistöjen omistajia ja mukaan otettiin myös kaupallinen konsultti.

Kesällä 1996 julkaistiin Raision kaupallisten palveluiden kehittämissuunnitelma, jossa keskeisenä ideana oli hypermarketin sijoittaminen keskustaan. Pian tämän jälkeen lehdistössä kerrottiin, että TOK-yhtymä on luopumassa Haunisiin suunnittelemaasta liikekeskuksesta ja laajentaa sen sijaan Raision keskustan S-marketin hypermarketiksi.

Raision keskustan kehittämistyötä jatkettiin ja lukuisia suunnitelmia laadittiin vuosien 1996–1998 aikana. Mukaan työhön tuli keskustan S-marketin tilat omistanut Osuuspankkien eläkekassa, jota toivottiin uuden hypermarketkiinteistön rahoittajaksi. Samaan aikaan Raision kaupunki antoi useaan otteeseen TOK:lle lisäaikaa Haunisten rakentamisen aloittamiselle, jotta TOK voisi keskittyä Raision keskustan kehittämiseen ja siirtää myöhempään ajankohtaan tai luopua kokonaan Haunisten rakentamisesta. Toukokuussa 1998 allekirjoi-

tettiin Raision keskustan kehittämistä koskeva aiesopimus, jonka mukaan alueelle tulisi muun muassa TOK:n hypermarket. TOK toi kehittämishankkeen aikana julkisuuteen halunsa saada Raision keskustan lisäksi suuryksikön myös Turun Pitkämäkeen. Samoin se toi esiin tavoitteensa suuryksikön avaamisesta yhtymän 100-vuotispäivänä.

Vuosina 1996–1997 tehtiin myös Varsinais-Suomen liiton johdolla Turun seudun kaupan palveluverkkoselvitystä, joka valmistui helmikuussa 1998. Selvityksen mukaan Turun länsiosan suurmyymälähankkeiden sijoittelussa tulee varmistaa, että Raision kaupunkikeskus säilyy elävänä keskuksena. Turun Pitkämäki nähtiin selvityksessä Haunisten vaihtoehtona. Turun apulaiskaupunginjohtaja vastusti Pitkämäkeä suuryksikön paikkana, eikä TOK:n hanke Pitkämäkeen edennyt.

Elokuussa 1998 Osuuspankkien eläkekassa ilmoitti etsivänsä rahoittajaa sekä uudelle suunnitteilla olevalle että jo omistamilleen tiloille Raision keskustassa, mutta halukkaita rahoittajia ei löytynyt. Marraskuussa 1998 kerrottiin, että Osuuspankkien eläkekassan esittämiä tuotto-odotuksia TOK:lle tarkoitetuista tiloista pidettiin niin TOK:n kuin muidenkin osapuolten mielestä epärealistisina ja tämän seurauksena sanomalehdissä käytiin osapuolten välillä syyttävää keskustelua hankkeen epäonnistumisesta. Samaan aikaan TOK jätti rakennuslupahakemuksen Raision Haunisiin sijoittuvalle ”jätti-Prismalle” ja Raision kaupungin rakennustarkastaja myönsi sille rakennusluvan 31.12.1998. Huhtikuussa 1999 Turun kiinteistö- ja rakennuslautakunta otti myönteisen kannan TOK:n hypermarketin sijoittamiseen Turun Pitkämäkeen ja toukuussa Turun kaupunginhallitus hyväksyi hankkeen Turun apulaiskaupunginjohtajan edelleen vastustaessa sitä. Kesäkuussa 1999 TOK-yhtymän hallitus ilmoitti, että suurmyymälä tullaan sijoittamaan Raision Haunisiin huolimatta Turun kaupungin Pitkämäkeä koskeneesta myönteisestä päätöksestä.

Tämän jälkeen Raision keskustan kehittäminen aloitettiin uusista lähtökohdista ja keskustaa kunnostettiin kilpaa Haunisten kauppakeskuksen rakentamisen kanssa. Kauppakeskus Mylly avasi ovensa Haunisissa 18.10.2001.

8.3 Suunnitteluprosessin kriittiset tapahtumasarjat eli tapaukset ja tapauksissa tunnistetut suunnittelutyylit

Kauppakeskus Myllyn Haunisiin sijoittumiseen johtaneesta pitkästä suunnittelu- ja päätöksentekoprosessista määriteltiin haastatteluaineistoon perustuen viisi lopputuleman kannalta kriittistä tapahtumasarjaa eli tapausta. Kuudes tapahtumasarja sijoittui sijoittumispäätöksen jälkeiseen aikaan, mutta se muotoutui analyysiin perusteella samoin periaattein kuin viisi muutakin

tapausta ja toi esiin suunnittelukäytännöissä tapahtuneita muutoksia, joten se oli perusteltua myös tuoda esiin.

Suunnittelu- ja päätöksentekoprosessin ensimmäinen kriittinen tapahtumasarja eli tapaus käsitteli liikepaikan löytymistä ja maiden hankintaa Haunisista. Puolimatkan projektipäällikkö löysi paikan perehdyttyään Ohikulkutien kehittämissuunnitelmiin ja havaittuaan, että Hauninen sijaitsee näkyvällä paikalla Ohikulkutien varrella. Erityisesti Allastien liittymän liikennejärjestelyistä johtuen näkyvyys idästä päin tultaessa oli erinomainen. Puolimatalla ryhdyttiin maan hankintaan, vaikka ostohetkellä ei täsmällisesti ollutkaan tiedossa, mitä alueelle tultaisiin rakentamaan. Kun ilmeni, että TOK etsi uuden toimitusjohtajansa johdolla samaan aikaan kauppapaikkoja, tahot löysivät toisensa ja alueen käytön ideointi alkoi. Pian suunnitelmia käytiin esittämässä Raision kaupunginjohtajalle, joka innostui niistä, sillä ne vastasivat hyvin kaupunginjohtajan visioihin Ohikulkutien kehittämiseksi. Kolmen hankkeen toteutumisen kannalta keskeisimmän osapuolen tiivis ja luottamuksellinen yhteistyö alkoi. Tapaus osoitti, että Haunisten hanke käynnistyi trendisuunnittelulle ominaiseen tapaan. Ydinjoukko vei määrätietoisesti ja nopeasti eteenpäin hanketta, jonka nähtiin hyödyttävän kaikkia taloudellisesti. Hyvät edellytykset toiminnalle loi konteksti: taloudellinen nousukausi, Raision kaupungin omaksumat strategisen suunnittelun opit ja varsin yleiseksi tavaksi maassa muodostuneet maankäyttösopimukset.

Toinen kriittinen tapahtumasarja kuvasi kaavoitussopimuksen ja asemakaavan laadintaa. Tapahtumasarja sai päätöksensä ympäristöministeriön vahvistettua suuryksikön mahdollistavan asemakaavan Haunisiin vuonna 1992. Lamas-ta johtuen hanketta ei kuitenkaan ryhdytty toteuttamaan. Tapauksen pienen toimijajoukon työskentelylle oli ominaista sekä selkeä työnjako että osapuolten hyvä yhteistyö. Suunnittelussa tarvittavia tietoja vaihdettiin puolin ja toisin, mutta jokainen ymmärsi omat rajansa, valtuutensa ja vastuunsa työskentelyssä ja osapuolet kunnioittivat toistensa osaamista. Hanke oli Raision johdolle tärkeä, sillä asemakaavan vahvistamisen myötä Raisio sai kaavoitussopimukseen perustuvan kaavoitusmaksun, joka auttoi kaupungin heikentynyttä taloudellista tilannetta laman aikana. Laman jatkuessa osapuolet arvioivat, ettei kauppa- ja vapaa-ajan keskukselle ollut enää toteuttamisedellytyksiä. Keskeiset toimijat tapauksessa 2 olivat samat kuin tapauksessa 1. Tosin kaupungin kaavoitusosaston rooli muodostui keskeisemmäksi, sillä se oli toteuttamassa tehtyjä sopimuksia ja niiden edellyttämää kaavoitustyötä. Myös tapauksessa 2 työskentelyä voi luonnehtia trendisuunnittelun mukaiseksi.

Kolmas kriittinen tapahtumasarja käsitteli Raision keskustan kehittämishanketta vuoden 1995 lopulta kevääseen 1998 saakka. Lamavuosien jälkeen ja uuden maankäyttö- ja rakennuslain valmistelun myötä kaupan palveluiden toivottiin sijoittuvan ensisijassa olemassa oleville keskusta- ja taajama-

alueille. Raision kaupunki halusi kehittää nimenomaan keskustaa ja Hauninen suuryksikön sijoituspaikkana koettiin yleisesti keskustan uhkana. Kaupallisen konsultin aloitteesta kehittämishankkeen keskeinen idea oli sijoittaa TOK:n hypermarket Raision keskustaan, jolloin TOK luopuisi mahdollisesti Haunista suuryksikön paikkana tai hanke siirtyisi myöhemmin toteutettavaksi. Hypermarketin ideointia ja keskustan kehittämistyötä tehtiin kaupungin aloitteesta vuorovaikutuksessa kiinteistöjen omistajien ja keskustassa toimivien yritysten kanssa kaupallisen konsultin avustuksella. Erilaisia intressejä ja yhteensovittavaa oli paljon ja kaupungin kaavoituspäällikkö ja uusi vs. kaupunginjohtaja pyrkivät keskustan kehittämishankkeeseen liittyvien 1990-luvun alun lama-ajan kokemusten perusteella aiempaa vuorovaikutteisempaan ja avoimempaan toimintaan osapuolten kanssa. Lama-ajan toimintaa saattoi luonnehtia lähinnä sellaiseksi, mihin inkrementalistinen suunnittelu huonoimmillaan johtaa. Suurimman ongelman tapauksessa 3 työskentelylle aiheuttivat vaikeat lähtökohdat, joiden pohjalta työtä tehtiin. Työskentelyä varjosti epäselvyys Haunisten suuryksikköhankeen kohtalosta, sillä moni pohti, toteutuisiko se jollain aikavälillä vai luopuisiko TOK siitä. Toiseksi lähtökohdat eri osapuolten väliselle yhteistyölle olivat erilaiset, koska yksi keskeinen toimijataho, Osuuspankkien eläkekassa, otettiin kehittämishankkeeseen mukaan vasta sen jo alettua. Näin se ei päässyt vaikuttamaan toimintaan alusta asti, kuten muut osapuolet. Kolmanneksi osapuolet eivät luottaneet toisiinsa. Puolin ja toisin epäiltiin, olivatko kunkin osapuolen esiintuomat tavoitteet sellaisia, mihin ne aidosti pyrkivät vai oliko taustalla kuitenkin mahdollisesti muita päämääriä, joita ei tuotu esiin. Yksityistä sektoria edustavat toimijat toimivatkin käytännössä omien organisaatioidensa hyödyistä huolehtien strategiselle suunnittelulle ominaiseen tapaan kaupungin pyrkiessä omalla toiminnallaan edistämään suunnittelun vuorovaikutteisuutta. Tapaus osoitti, että kommunikatiivisen suunnitteluajattelun edellyttämää avoimuutta ja rakentavaa vuorovaikutteisuutta ei kyetty saavuttamaan.

Neljäs kriittinen tapahtumasarja kertoi Varsinais-Suomen maakuntaliiton johdolla vuosina 1996–1997 tehdystä Turun seudun kaupan palveluverkkoselvityksestä ja erityisesti niistä ongelmista, joiden vuoksi suuryksiköiden sijoittamisesta seudulle ei muodostunut yksimielistä näkemystä. Suurin näkemusero koski Turun Pitkämäkeä hypermarketin sijoituspaikkana. Useimpien tahojen mielestä koko seudun kannalta Pitkämäki olisi ollut suotavampi vaihtoehto hypermarketin sijoituspaikaksi kuin Raision Hauninen. Turun apulaiskaupunginjohtaja ei kuitenkaan pitänyt Pitkämäkeä toivottavana hypermarketin paikkana sen enempää kuin Haunistakaan. Hän katsoi, että näiden kahden kohteen vastakkainasettelu ja tästä syntynyt neuvottelutilanne ei vastannut sitä, mitä Turun Itäharjun Prisman rakennuslupaani liittyvissä Turun kaupungin ja TOK:n johdon välisissä suullisissa neuvotteluissa oli aiemmin sovittu. Tapaus

neljä oli kriittinen, koska erimielisyyden seurauksena Haunisille ei syntynyt suuryksikön sijoituspaikkana vaihtoehtoa, joka olisi tyydyttänyt TOK:n johtoa ja jonne olisi voinut toteuttaa suuryksikön TOK:n johdon toivomassa aikataulussa. Kaupan palveluverkkoselvityksen laadinnassa maakuntaliiton edustajien keskeisenä tehtävänä oli erilaisten intressien yhteensovittaminen ja vuorovai-
kituksen ylläpito. Kuten tapauksessa 3, tilanne muodostui sellaiseksi, että keskenään kilpailevat kuntien ja kaupan edustajat eivät kyenneet avoimeen vuorovaikutukseen, mitä olisi tarvittu yhteisen näkemyksen saavuttamiseksi. Lisäksi toimintaa vaikeutti kahden keskeisen osapuolen, TOK:n ja Turun kaupungin johdon välinen luottamuspuola.

Viidennessä kriittisessä tapahtumasarjassa vuoden 1998 viimeisinä kuukausina Raision keskustan kehittämishanke ajautui vaikeuksiin ja TOK haki rakennuslupaa hypermarketille Haunisiin. Lehdistössä kerrottiin TOK:n luopuneen Raision keskustan hypermarket-hankkeesta, koska keskustaan suunnitellun hypermarket-kiinteistön tuleva vuokrataso olisi ollut TOK:n, kuten myös useiden muiden kehittämishankkeessa mukana olleiden toimijoiden mielestä, liian korkea. Näin Osuuspankkien eläkekassa nimettiin julkisuudessa syylliseksi hankkeen epäonnistumiseen. Tutkimusta varten tehdyissä haastatteluissa kuitenkin ilmeni, että keskeisimmäksi syyksi TOK:n vetäytymiseen hankkeesta muodostui se, että TOK ei saanut toteuttaa Pitkämäkeen hypermarkettia haluamassaan aikataulussa eikä se tämän jälkeen ollut enää kiinnostunut Raision keskustasta hypermarketin sijoituspaikkana. Jos TOK olisi halunnut sijoittaa hypermarkettinsa Raision keskustaan, hanke tuskin olisi TOK:n johdon mukaan kaatunut rahoitukseen liittyviin seikkoihin. Tapaus viisi päättyi Haunisten suuryksikön rakennusluvan hyväksymiseen. Toiminta tapauksessa 5 merkitsi käytännössä sitä, että Haunisiin sijoittui kauppakeskus, vaikka lopullinen virallinen päätös asiasta tehtiin TOK:n hallituksessa kesäkuussa 1999.

Tapauksessa 5 asetelma oli samankaltainen kuin tapauksissa 3 ja 4. Julkinen taho, tällä kertaa Raision kaupunki, yritti sitkeästi viedä suunnittelua eteenpäin kommunikatiivisen suunnitteluajattelun mukaan, mutta käytännössä yksittäisten tahojen taloudelliset intressit ohjasivat keskustan kehittämistä eikä siinä saavutettu sellaista yhteistoimintaa ja avoimuutta, jota hanke olisi onnistuakseen vaatinut. Jälleen konteksti loi huonot edellytykset toiminnalle. Rakennuslain uudistus nimittäin eteni nopeasti ja sekä TOK:n että Raision kaupungin johdossa arvioitiin, että päätös Haunisten toteuttamisesta oli syytä tehdä ennen kuin maankäyttö- ja rakennuslain suuryksiköiden sijoittumista ohjaavat säännökset astuisivat voimaan maaliskuussa 1999. TOK:n ja Raision kaupungin keskeinen rooli sekä Haunisten suuryksikköhankeissa että keskustan kehittämishankkeissa ei myöskään herättänyt luottamusta muiden toimijoiden piirissä.

Kuudennessa kriittisessä tapahtumasarjassa Raision keskustan kehittäminen aloitettiin uusista lähtökohdista vuonna 1999 sen jälkeen, kun päätös Haunisten suuryksikön suunnittelun aloittamisesta oli tehty. Tapauksen 6 kontekstissa Haunisten suuryksikköhanketta suunniteltiin ja toteutettiin trendisuunnittelulle ominaiseen tapaan. Keskustan kehittämisessä toimittiin toisin ja opittiin uutta. Ideasta hypermarketin sijoittamiseksi keskustaan luovuttiin ja keskusta nähtiin lähinnä lähipalveluiden tarjoajana ja viihtyisänä asuinpaikkana etenkin, kun liikenteen arveltiin vähenevän keskustassa Haunisten kauppakeskuksen toteutumisen myötä. Yksi keskeinen keskustan kiinteistönomistaja, Osuuspankkien eläkekassa, ei kuitenkaan ollut tyytyväinen asemakaavan muutosehdotukseen, joten se laati asemakaavan muutoksesta valituksen. Koska valitus olisi saattanut huomattavasti hidastaa keskustan kehittämistä, Raision kaavoituspäällikkö ryhtyi aktiivisesti neuvottelemaan ja sovittelemaan ristiriitaa eri osapuolten välillä. Sovun löydyttyä eläkekassa veti valituksensa pois. Tämän seurauksena keskustan kehittämissuunnittelussa opittiin, että suunnittelussa halutaan olla mukana alusta asti tasavertaisena osapuolena vaikuttamassa suunnitteluun ja päätöksentekoon. Keskustan suunnittelu muuttui valituksen ja sovittelun myötä aiempaa aidommin vuorovaikutteiseksi toiminnaksi.

Kriittisten tapahtumasarjojen eli tapausten perusteella havaittiin, että sekä sijoittumissuunnittelu että suuryksikköhankkeen suunniteltu muoto ja sijainti muuttuivat pitkän prosessin aikana useampia kertoja. 1980-luvun lopulla Raision kaupungin, TOK:n ja Puolimatkan tavoitteena oli toteuttaa kauppa- ja vapaa-ajankeskus Harlekiini Haunisiin. Laman jälkeen suunnitelmat muuttuivat, sillä Raision kaupungin, Raision seurakunnan ja Arsenal Oy:n aloitteesta alkaneen Raision keskustan kehittämistyön keskeisenä tavoitteena oli TOK:n hypermarketin sijoittaminen Raision keskustaan. TOK esitti tavoitteekseen saada hypermarketit sekä Raision keskustaan että Turun Pitkämäkeen. Kun TOK luopui Pitkämäen hankkeen epäonnistumisen myötä myös Raision keskustan hypermarket-hankkeesta 1990-luvun lopulla, Raision kaupunki ryhtyi nopeasti tukemaan TOK:n suunnitelmaa toteuttaa kauppakeskus Mylly Haunisiin. Haunisten kauppa- ja vapaa-ajan keskus muuttui siis ensin Raision keskustan ja Turun Pitkämäen hypermarketeiksi ja sitten Haunisten kauppakeskukseksi, jollaisena se Mylly-nimisenä toteutui.

Taulukossa 11 on esitetty suunnittelun kriittisissä tapahtumasarjoissa eli tapauksissa tunnistetut suunnittelutyylit toimijoittain. Lisäksi taulukossa esitetään tapauksien 3 ja 6 kontekstiin kuuluvassa lähiympäristössä (setting) kuvatussa toiminnassa tunnistetut suunnittelutyylit.

Taulukko 11 Tapauksissa tunnistetut suunnittelutyylit.

| | | TOIMIJOIDEN TOIMINTA TAPAUKSISSA | | | | | |
|-------------------------------|--------------------|---|---|---|--|--|---|
| Suunnitteluteoriat | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| | | Haunisten liikepaikan löytyminen ja maiden hankinta | Toiminnan ideointia ja kaavan laadintaa – julkisen ja yksityisen tahon tiivistä yhteistyötä | Raision keskustan kehittäminen – tavoitteena toteuttaa hypermarket keskustaan | Seudullinen yhteistyö kauppapaikoista päätetäessä – kaakeli-tontin kohtalo | Keskustan kehittämisen epäonnistuminen ja rakennuslupa kauppakeskukselle Haunisiin | Raision keskustan kehittämisen uusi suunta Haunisten rakennuslupa päätöksen jälkeen |
| Rationalismi | | | | | | | |
| Inkrementalismi | | | | konteksti: kaikki toimijat | | | |
| Strateginen suunnittelu | | | | yksityiset toimijat | kunnat ja yksityiset toimijat | yksityiset toimijat | |
| Hanke-lähtöinen suunnittelu | Trendi-suunnittelu | kaikki toimijat | Kaikki toimijat | | | | konteksti: kaikki toimijat |
| | Heräte-suunnittelu | | | | | | |
| Kommunikatiivinen suunnittelu | | | | Raision kaupunki | Maakuntaliitto | Raision kaupunki | kaikki toimijat |

Kun suuryksikköä suunniteltiin Haunisiin tyhjälle maa-alueelle keskustan ulkopuolelle, suunnittelu oli sekä 1980-luvun ja 1990-luvun että 1990-luvun ja 2000-luvun taitteessa trendisuunnittelun mukaista taloudellisia arvoja korostavaa toimintaa, jossa pieni toimijoiden ydinjoukko vei suunnittelua eteenpäin. Suunniteltaessa suuryksikköä Raision keskustaan olemassa olevan infrastruktuurin keskelle suunnittelu muutti muotoaan. Laman aikana ennen ideaa keskustan hypermarketista keskustan kehittämistyötä saattoi luonnehtia sellaiseksi, mihin inkrementalistinen suunnittelu huonoimmillaan johtaa. Kehittämistyötä tehtiin eri tahoilla toisistaan erillään, kukaan ei koordinoitunut työskentelyä ja käytännössä keskusta hajaantui erityisesti merkittävän päivit-
täistavaramyymälän siirryttyä ydinkeskustan ulkopuolelle. Kun keskustaan ryhdyttiin suunnittelemaan hypermarkettia, lamavuosisista oppineena kaupunki pyrki viemään suunnittelua eteenpäin entistä vuorovaikutteisemmalla tavalla. Monista etenkin suunnittelun kontekstiin liittyvistä syistä johtuen avointa vuorovaikutusta ja kaikkien osapuolten kannalta toimivaa yhteistyötä ei pystytty tekemään. Käytännössä yksityisten tahojen toiminnassa korostui huoli omien etujen säilymisestä. Kun TOK päätti toteuttaa kauppakeskuksen Haunisiin, kaupunki otti entistä määrätietoisemmän roolin keskustan kehittämistyös-
sä ja nyt suunnittelua opeteltiin kaavavalituksen vaatimien neuvotteluiden

myötä tekemään aidon vuorovaikutteisesti. Kaupunki kantoi vastuunsa suunnittelun vuorovaikutusprosessista ja sen pohjalta laadittavista suunnitelmista.

8.4 Johtopäätökset

8.4.1 Monivuotisen suunnitteluprosessin tulkintaan tarvitaan useita teorioita

Tutkimuksen viitekehyksessä tarkasteltiin erilaisia suunnitteluprosesseja kuvaavia teorioita ja todettiin, että monimutkaisinkin teoria on vain yksinkertaistus käytännöstä. Tämä pitää paikkansa myös nyt tehdyn tutkimuksen perusteella. Suuryksikön sijoittumista koskeva suunnittelu- ja päätöksentekoprosessi osoittautui hyvin monisäikeiseksi ja monella taholla tapahtuneeksi prosessiksi, jossa toimittiin ja työskenneltiin monin eri tavoin.

Yksikään viitekehyksessä esitetyistä suunnittelun käytäntöjä kuvaavista teorioista ei yksinään kyennyt selittämään tutkimuskohteena ollutta suunnittelu- ja päätöksentekoprosessia. Sen sijaan, kun viitekehys koostui useista erilaisista teorioista ja kun samanaikaisesti pitkää suunnitteluprosessia jäseneltiin kriittisiksi tapahtumasarjoiksi eli tapauksiksi, löydettiin viitekehyksestä työkalut tapausten selittämiseen ja ymmärtämiseen. Tyypillistä oli, että yksittäisessä tapauksessa tunnistettiin useammalle eri teorialle ominaisia piirteitä. (ks. taulukko 11.)

Tutkimus osoittaa, että yhden menettelytapateorian eli suunnitteluprosessia kuvaavan teorian avulla ei voida ymmärtää tai selittää monivuotista suunnitteluprosessia vaan tähän tarvitaan useita erilaisia teorioita. Ajan kuluessa suunnittelu muuttuu ja samanaikaisestikin voidaan suunnittelua tehdä eri tavoin. (vrt. Brindley et al. 1989, 13.)

Vaikka suunnittelun arkiset käytännöt eivät olleetkaan eivätkä todennäköisesti koskaan tule olemaankaan puhtaasti minkään teorian mukaisia – siitäkään huolimatta, että teorioita kehitetään ja uusia luodaan – ilman teorioita suunnittelua ja päätöksentekoa olisi vaikeaa tutkia. Jonkinlainen tulkintakehys nimittäin tarvitaan lähtökohtana tai sellainen on tutkimuksen aikana muodostettava, jotta tutkimuksessa päästään käytännön tuntumasta eteenpäin.

8.4.2 Aineistolähtöinen tapaustutkimus sopii suunnitteluprosessin tutkimiseen

Tutkimus on tiedon järjestämistä ja jäsentämistä. Tässä tutkimuksessa keskeisenä apuna tiedon järjestämisessä ja jäsentämisessä toimi tutkimusstrategiana

käytetty tapaustutkimus. Se auttoi konkreettisesti pitämään tutkimushankkeen koossa työn eri vaiheissa ja erityisesti alussa se johdatti tutkijan pohtimaan, mitä tapaukset voivat olla ja miten niitä voidaan määrittellä. Muihin tapaustutkimuksiin perehtyminen osoitti, että tapaustutkimusta on tehty hyvin monella tavalla, eikä yhtä oikeaa tapaa ole olemassa. Omakohtaisen tekemisen kautta havaittiin, että tapaustutkimus ei kahlitse tutkijaa vaan kannustaa etsimään omaan tutkimusasetelmaan sopivia ratkaisuja ja niiden perusteluita.

Aineiston keruun ja analyysin vuorottelusta sekä tapausten määrittelystä muodostuikin punainen lanka tämän tutkimuksen teolle. Tutkimus osoitti, että tällainen työskentelytapa vei tutkimusta loogisesti eteenpäin ja että erilaiset aineistot tukivat toisiaan. Tutkimuksen perusteella tapaustutkimus soveltuu hyvin suunnittelu- ja päätöksentekoprosessien tutkimiseen ja tapaukset voidaan määrittää prosessia tutkittaessa aineistolähtöisesti tutkimustyön aikana. Tapaukset voivat sijoittua prosessissa ajan suhteen niin rinnakkain, limittäin kuin peräkkäinkin. Tapausten ei tarvitse kattaa ajallisesti koko suunnitteluprosessia. Tapausten avulla voidaan siis keskittyä juuri niihin prosessin vaiheisiin, jotka auttavat vastaamaan tutkimuskysymyksiin. Tässä toteutetulla tavalla tehdä tapaustutkimusta tapauksien avulla löydettiin toimijoiden näkökulmasta lopputuleman kannalta kriittiset suunnitteluprosessin vaiheet.

Tapaustutkimus ei ole ongelmaton vaihtoehto. Tutkimusprosessin aikana koettiin monia tapaustutkimuksen teolle tyypillisiä vastuksia, kuten epätoivon tunne laajan aineiston äärellä, vaikeus nousta yksityiskohdista ja ruohonjuuritasolta yleisemmälle tasolle tai ongelma löytää sävel teorian ja käytännön vuoropuhelussa. Ongelmia ratkottaessa havaittiin, että tapaustutkimusta koskevien metodologisten julkaisujen suurin anti oli, että ne tarjosivat enemmän hyödyllisiä kysymyksiä kuin valmiita vastauksia siihen, miten tapaustutkimusta voidaan tehdä ja toteuttaa.

8.4.3 Ainutlaatuinen suunnitteluprosessi, opettavaiset tapaukset

Tutkittua suunnitteluprosessia voi kokonaisuutena pitää ainutlaatuisena. Ainutlaatuisen siitä tekee niin prosessi itsessään kuin sen konteksti. Prosessi oli monitahoinen, monivaiheinen ja ajalliselta kestoaltaan poikkeuksellisen pitkä. Useilla eri tahoilla tehty työ oli vaikuttamassa prosessiin ja useita sellaisia rinnakkaisia tapahtumaketjuja oli yhtäaikaaisesti käynnissä, joilla oli suoria tai epäsuoria vaikutuksia tutkittuun prosessiin. Prosessin kontekstia tarkasteltaessa on huomioitava, että suunnittelua ja päätöksentekoa tehtiin huomattavien suhdannevaihteluiden keskellä ja käynnissä oli myös suunnittelua keskeisesti ohjaavan lainsäädännön uudistustyö. Näistä koko maata kosketavista ja tähänkin prosessiin vaikuttaneista seikoista huolimatta tutkitun

prosessin voi katsoa heijastavan erityisesti Turun seudun suunnittelukulttuuria kyseisinä vuosina. Tutkimuksen perusteella ominaista tälle oli alueen kuntien vaikeus tehdä yhteistyötä alueen kaupallisen palveluverkon kehittämiseksi muun muassa erilaisten kaupunkiseutua koskevien rakenteellisten näkemysten vuoksi. Samoin ominaista oli suunnittelun henkilöityminen. Esimerkiksi Raision kaupunginjohtajan ja Turun apulaiskaupunginjohtajan näkemyksillä oli erityistä painoarvoa suunnittelussa. Suunnittelukulttuuri voi erota alueittain (esim. Hankonen 1994, 262–268), joten jollain muulla alueella prosessi olisi saanut todennäköisesti toisen muodon.

Tapaukset syvensivät kuvaa alueen suunnittelukulttuurista, mutta tapauksissa esiin tulevat asiat olivat sellaisia, että vastaavankaltaista toimintaa voi todennäköisesti tunnistaa myös muista suuryksiköiden sijoittumissuunnitteluun liittyvistä prosesseista. Esimerkiksi on todennäköistä, että monet muutkin suuryksikköhankeet ovat saaneet alkunsa trendisuunnittelulle ominaiseen tapaan muutamien vaikutusvaltaisissa asemissa olevien toimijoiden aloitteesta. Samoin palveluverkkoselvitysten tekoon liittyy monilla alueilla mitä ilmeisimmin samoja keskinäiseen kilpailutilanteeseen liittyviä ongelmia kuin tutkimuksessa kuvatussa tapauksessa. Tutkimuksen tapauksia voi pitää opettavaisina, sillä ne auttoivat ymmärtämään sitä monimutkaista vuorovaikutuksen kenttää, jossa suunnittelua ja päätöksiä suuryksiköiden sijoittumisesta tehdään.

8.4.4 Kontekstilla keskeinen merkitys suunnittelua tehtäessä ja tutkittaessa

Tapaukset osoittivat, että kontekstilla oli merkittävä vaikutus suunnitteluun ja päätöksentekoon. Yleisempään kontekstitasoon luettavat taloussuhdanteiden vaihtelut vaikuttivat toimintaan keskeisesti kahdessa tapauksessa (tapaukset 1 ja 2) ja rakennuslain uudistaminen kolmessa (tapaukset 3, 4 ja 5). Lisäksi toiminnan lähiympäristö, tapauksesta riippuen seudullisella tai paikallisella tasolla, vaikutti jokaisessa tapauksessa toimintaan. Kontekstia ja sen vaikutuksia ei tule siis aliarvioida suunnittelua ja päätöksiä tehtäessä tai tutkittaessa, vaan konteksti tulee tuntea hyvin.

Mitä paremmin monitasoinen konteksti oli kaikkien suunnitteluun ja päätöksentekoon osallistuneiden toimijoiden tiedossa, sitä paremmat edellytykset suunnittelulle ja päätöksenteolle muodostui. Jos tiedot kontekstista olivat toimijoiden välillä kovin erilaisia ja jos kontekstiin liittyi epäselvyyttä tai tiedot siitä olivat ristiriitaisia, niin sitä todennäköisemmin tapauksessa kuvatussa suunnittelussa ja päätöksenteossa ilmeni myös vaikeuksia.

Tutkimuksen perusteella voikin esittää, että mitä haastavampi suunnittelun tavoite on ja mitä enemmän on toimijoita ja osallisia sekä mitä keskeisemmäl-

le sijalle vuorovaikutteisuus suunnittelussa asetetaan, sitä tärkeämpää on, että jokainen tietää ja ymmärtää suunnittelun kontekstin.

Tutkimus myös näytti, että tutkittaessa suunnittelu- ja päätöksentekoprosessia toiminnan ymmärtäminen ja selittäminen helpottuu, kun toimintaa tarkastellaan monitasoista kontekstia vasten. Koska tutkijalla ei ollut omakohtaista kokemusta prosessista toimijana ja koska tutkimuskohteena oli ajallisesti pitkä prosessi, oli hyödyllistä perehtyä prosessin kontekstiin huolellisesti. Näin oli mahdollisuus tulkita toimintaa omaa aikaansa vasten ja yrittää parhaansa mukaan välttää jälkiviisastelua.

8.4.5 Viitteitä paradigman muutoksesta

Kauppakeskuksen Haunisiin sijoittumiseen johtanut suunnittelu oli sekä 1980- ja 1990-lukujen taitteessa (kauppa- ja vapaa-ajankeskus Harlekiini) että uudelleen 1990-luvun lopulla (kauppakeskus Mylly) lähinnä trendisuunnittelun mukaista toimintaa. Kauppa- ja vapaa-ajankeskushanke ei ollut olemassa olevien maankäyttösuunnitelmien mukainen. Vastaavalla tavalla sai moni muukin hanke alkunsa Suomessa nousukauden aikana, kuten esimerkiksi Mäntysalo (1999) on havainnut. Jos kaavoituksen katsoo edustavan paikallista tahtoa ja näkemystä alueen kehittämiseksi, niin Haunisten hanke merkitsi paikallisen näkemyksen väistymistä, jotta kaupungin johdon ja hanketta ajavien yksityisten toimijoiden näkemykset ja kiistatta myös taloudelliset edut, mukaan lukien kaupungin taloudellinen etu silloisessa tilanteessa, saattoi toteutua (vrt. Pakarinen 1990, 29). Samalla kaavasunnitelmien arvo myös väheni, kun kaavaa ryhdyttiin muuttamaan sen mukaiseksi, mitä kaupungin ylin johto ja yksityiset tahot olivat sopineet (vrt. Thorley 1991; Mäntysalo 1999). Toisaalta, jos kunta haluaa menestyä kilpailussa yrityksistä, yksi keskeinen keino on pyrkiä reagoimaan nopeasti yksityisen tahon esittämiin hankeideoihin. Tapaukset 1 ja 2 osoittivat, että Raision kaupungin johdon nopea ja määrätietoinen toiminta vakuutti suuryksikköhankeen takana olleet yksityiset tahot ja näin Raisio ”varmisti” itselleen seudullisestikin merkittävän hankkeen. Kaupunki ei pystynyt toimimaan tavanomaisen kaavoitusmenettelyn puitteissa riittävän nopeasti ja siksi syntyi tarve trendisuunnittelun mukaiselle toiminnalle ja maankäytösopimuksille.

Kun suuryksikköä ryhdyttiin Harlekiini- ja Mylly-hankkeiden välillä suunnittelemaan Raision keskustaan, suunnittelu muuttui trendisuunnittelusta vuorovaikutteisuuteen pyrkiväksi suunnitteluksi kaupungin toimijoiden, erityisesti kaavoituspäällikön, aloitteesta. Käytännössä kuitenkin useat toimivat strategisen suunnittelun mukaisesti omista taloudellisista eduistaan huolehtien. Suunnittelu osoittautui hitaaksi ja aikaa vieväksi eikä haluttua tavoitetta

saavutettu ja hypermarket jäi toteuttamatta keskustaan. Tästä ei pidä tehdä sitä johtopäätöstä, että pyrittäessä suunnittelussa vuorovaikutteisuuteen, suunnittelu vie aina paljon aikaa, suunnitteluprosessista muodostuu pitkä ja eikä prosessi johda lopulta mihinkään. Tämänkaltaista kritiikkiä ovat esittäneet muun muassa Fainstein (2000) ja Sotarauta (1996). Sen sijaan on todettava, että mikäli keskustan kehittämistyön konteksti olisi ollut yksiselitteisempi eli se ei olisi sisältänyt niin monia ristiriitoja ja eroja osapuolten kontekstiin liittyvän tietämyksen välillä, edellytykset toimivalle vuorovaikutukselle olisivat olleet paremmat. Osapuolet olisivat voineet keskittyä yhteistyössä miettimään kaikkia hyödyttävien ratkaisujen löytämistä omien etujen ajamisen ja murehtimisen sijaan. Tapaus 6 osoittikin, että tällaiseen yhteistyöhön lopulta kyettiin ja että useat tahot yhdessä pystyivät viemään haastavaa suunnitteluprosessia rakentavassa vuorovaikutuksessa eteenpäin tiiviissä aikataulussa.

Tutkimuksen teoreettisessa osuudessa kerrottiin Taylorin (1998) esittämästä paradigman muutoksesta rationaalisuutta korostavista suunnitteluteorioista kohti vuorovaikutteisuutta korostavia teorioita. Tässä tutkimuksessa voitiin havaita, että suunnittelun käytännöissä oli tunnistettavissa molempien paradigmojen piiriin kuuluvien teorioiden mukaista toimintaa. Koska tapaukset kuitenkin osoittivat, että oppiminen vuorovaikutteisen suunnittelun käytäntöihin oli alkanut ja ensimmäiset hyvät kokemukset oli saavutettu, hentoja viitteitä paradigman muutoksesta voitiin havaita.

8.4.6 Hankelähtöinen suunnittelu suunnittelujärjestelmän haaste

Suunnitteluprosessin keskeisissä vaiheissa toimittiin hankelähtöiselle, tarkemmin trendisuunnittelulle ominaiseen tapaan. Esimerkkeinä tällaisen suunnittelun eduista voi tutkimuksen perusteella todeta, että yksityisen sektorin ideoita kanavoitui suunnittelujärjestelmään ja suuryksikköhankeeseen liittyvät erilaiset sopimukset tuottivat taloudellista hyötyä yksityisten toimijoiden lisäksi myös kaupungille. Hankelähtöisen suunnittelun avulla kaupunki pystyi myös sitomaan suuryksikköhankkeen omaan kuntaan suunnittelun varhaisessa vaiheessa. Suuryksikköhanke voitiin suunnitella ja rakentamispäätöksen jälkeen myös toteuttaa nopealla aikataululla, mistä antoi viitteitä tutkimuksen tapauksissa 1 ja 2 sekä tapauksen 6 kontekstissa kuvattu toiminta.

Tutkimuksen perusteella hankelähtöiseen suunnitteluun liittyy myös ongelmia. Suunnitteluprosessin vuorovaikutteisuuden kannalta ongelmaksi muodostui, että keskeisistä asioista oli jo ”sovittu” siinä vaiheessa, kun hanke tuli julkisuuteen. Suunnittelun lopputuloksena syntyvän yhdyskuntarakenteen kannalta hankelähtöiseen suunnitteluun liittyy suuri riski yhdyskuntarakenteen hajoamisesta, koska yhdyskuntaa suunnitellaan ja toteutetaan hanke kerrallaan.

Hankesuunnittelussa ei oteta vastuuta yhdyskuntarakenteesta ja sen kehittymisestä kokonaisuutena, vaan ainoastaan kulloinkin toteutettavasta hankkeesta.

Hankelähtöisen suunnittelun selvistä haitoista johtuen helpointa olisi todeta, että tällaisesta suunnittelusta tulee luopua. Näin toimien kuitenkin lähinnä suljettaisiin silmät niiltä tarpeilta, mitä elinkeinoelämällä, kuten kaupalla, on suunnittelujärjestelmää kohtaan, ja mitä kunnilla on niiden pyrkiessä luomaan edellytyksiä erilaiselle elinkeinonharjoittamiselle ja yritystoiminnalle. Rakentavampana asenteena voi pitää sitä, että koska hankelähtöistä suunnittelua tehdään, niin kehitetään sen teoreettisia lähtökohtia ja suunnittelukäytäntöjä osana suunnittelujärjestelmää sekä luodaan tällaiselle suunnittelulle selkeät lainsäädännölliset puitteet. Hankelähtöinen suunnittelu on prosessina enemmän kuin vain yksittäinen maankäyttösopimus ja maankäyttösopimuksia koskeva lainsäädäntökin on vähäistä ja siihen liittyy ongelmansa, kuten Mäkinen (2000) on todennut. Nykyisellään hankelähtöisen suunnittelun käytännöt vaihtelevat mitä todennäköisimmin kunnittain ja toimijoittain, mistä tässäkin tutkimuksessa saatiin viitteitä. Tällaista suunnittelukäytäntöjen eroavaisuutta ei voi pitää kestäväenä tilanteena, sillä se asettaa suunnittelun erilaiset toimijat ja itse hankkeet, kuten kaupan suuryksikköhankkeet, kohtuutoman eriarvoisiin asemiin. Ylipäätään erilaiset ennalta arvaamattomat toimintatavat eivät kasvata luottamusta suunnittelujärjestelmää kohtaan millään taholla.

Näkökohtia hankelähtöisen suunnittelun kehittämiseksi

Tehdyn tutkimuksen perusteella esitetään eräitä näkökohtia hankelähtöisen suunnittelun kehittämiseksi. Kaikissa tilanteissa julkisen suunnittelujärjestelmän tulisi vastata yhdyskuntarakenteesta ja sen kehittymisestä kokonaisuutena. Hankesuunnittelu tulisi nähdä vain ja ainoastaan yksittäistä hanketta koskevana suunnitteluna eikä hankesuunnittelulle pitäisi asettaa tai siltä pitäisi odottaa mitään laaja-alaisempaa vastuuta yhdyskuntarakenteen kehittymisestä. Tästä johtuen julkisen sektorin toimijoille muodostuu vääjäämättä erityisen suuri valta ja vastuu hankesuunnittelua tehtäessä. Juuri julkisen sektorin toimijoiden työskentelyn tueksi ja turvaksi tarvittaisiin selkeitä käytäntöjä ja ohjeita. Koska kyse on konkreettisista hankkeista, julkisen sektorin toimijoiden ammatillinen osaaminen korostuu. Esimerkiksi kunnan korkeimman maankäytön asiantuntemuksen tulisi olla mukana hankesuunnitteluprosessissa sen alusta alkaen.

Koska hankelähtöisessä suunnittelussa vastuuta kannettaisiin vain hankkeesta, tällainen suunnittelu tarvitsee taustalleen vankkaa suunnittelujärjestelmää, jossa eri tahojen vuorovaikutuksessa muodostetaan ja ylläpidetään käsitystä hyvästä ja tavoitteellisesta yhdyskuntarakenteesta. Tähän tietoon nojaten hankelähtöistä suunnittelua voitaisiin harjoittaa ja arvioida yksittäisen

hankkeen soveltuvuutta nykyiseen ja tulevaan yhdyskuntarakenteeseen. Kaupan suuryksiköiden sijoittumista koskevista seudullisista periaatteista näkemys tulisi luoda kaupan palveluverkkoselvitystä laadittaessa maakuntaliiton johdolla. Käsitystäni voi ihmetellä tutkimuksessa havaittujen kaupan palveluverkkoselvityksen tekoon liittyneiden ongelmien vuoksi. Palveluverkkoselvityksen laadinta pitäisi kuitenkin nähdä nimenomaan prosessina, jossa eri tahot tuovat näkökantojaan ja yleisiä tavoitteitaan esiin, ja oppivat ymmärtämään toistensa toiminnan lähtökohtia ja tarpeita. Tällaista julkisen ja yksityisen sektorin välistä vuoropuhelua ei koskaan käydä liikaa ja juuri tälle vuoropuhelulle palveluverkkoselvityksen laadinta on oikea foorumi. Sen sijaan mitään sellaista yksityiskohtaista tietoa ei keskinäisessä kilpailuasetelmassa olevilta toimijatahoilta pidä odottaa, mikä saattaisi olla niiden toiminnalle haitaksi. Palveluverkkoselvitystyö tuottaisi parhaimmillaan normatiivisia näkemyksiä, joihin osapuolet olisivat sitoutuneet. Normatiiviset näkemykset ohjaisivat maakunnallista ja kunnallista kaavoitustyötä ja edelleen hankelähtöistä suunnittelua, johon voi kuulua muun muassa maankäyttösopimusten tekoa. Kaavoituksen tulisi siis ohjata hankelähtöistä suunnittelua. Käsitellessään maankäyttösopimuksia Mäkinen (2000) sekä Jääskeläinen ja Syrjänen (2000) ovat samansuuntaisesti esittäneet, että kaavoituksen tulisi kulkea sopimusneuvotteluiden edellä.

Koska kaavat konkreettisesti kertovat, millaiseen yhdyskuntarakenteeseen pyritään, huomiota tulee kiinnittää kaavojen ajantasaisuuteen. Vain ajantasaiset kaavat palvelevat hankelähtöistä suunnittelua. Jos kaavat eivät ole ajantasaisia, hankkeet alkavat ohjata kaavoitusta, kuten tässä tutkimuksessa ilmeni. Nykyisin kaavat ovat voimassa Suomessa niin kauan kunnes uusi kaava alueelle laaditaan. Tutkimuksen perusteella sekä kaavojen että kaavoitusopimusten ajanmukaisuutta tulisi määrääjain tarkastella ja niille pitäisi määrittää voimassaoloaika.

Koska hankelähtöisessä suunnittelussa kyse on konkreettisesta hankkeesta, on sen vaikutuksista mahdollista tehdä arvio. Jos suuryksikköhankeella on ylikunnallisia vaikutuksia, hankkeesta pitäisi olla päättämässä maakuntaliiton lisäksi toimijat niiltä alueilta, joilla vaikutuksia tulee olemaan. Hankkeesta saatavat hyödyt ja haitat tulisi jakaa vaikutusalueella olevien kuntien kesken. Tämä todennäköisesti lisäisi kuntien halua keskinäiseen yhteistyöhön suuryksiköistä päätettäessä ja motivoisi kuntia myös miettimään koko seudun kannalta parhaita sijoituspaikkoja.

Vuosina 2005–2006 käynnissä ollut keskustelu kuntakoosta on kiinnostavaa suuryksiköiden sijoittumissuunnittelun ja hankelähtöisten suunnittelukäytäntöjen kannalta. Jos kuntakoko kasvaa, yhä useamman suuryksikön vaikutukset kohdistuvat ainoastaan yhden kunnan alueelle ja tällöin kunta voi päättää hankkeesta itsenäisesti. Koska hankkeen niin hyvät kuin huonotkin vaikutuk-

set kohdistuvat vain oman kunnan alueelle, todennäköisesti myös sijoittumispaikan halutaan olevan koko kunnan kannalta mahdollisimman suotuisa. Jos kuntien määrä säilyy vuoden 2006 kaltaisena, ja kun kuntien taloudellinen tilanne on huono monilla alueilla ja huononee todennäköisesti entisestään, riippuvuus erinäisistä hankkeista ja niistä saatavista taloudellisista hyödyistä kasvaa. Taloudellisissa vaikeuksissa oleva kunta taipuu herkästi mitä erilaisimpiin hankeideoihin ja niiden takana olevien tahojen vaatimuksiin. Pahimmillaan yksittäiselle kunnalle ja muutamalle yksityiselle taholle verraten lyhyellä ajalla koituvien taloudellisten etujen varjolla tuotetaan pidemmällä aikavälillä koko yhteiskunnalle kalliiksi muodostuvia yhdyskuntarakenteellisia ratkaisuja.

8.5 Jatkotutkimusehdotukset

Hankelähtöisen suunnittelun kehittämiseksi tarvitaan tutkimustietoa. Ensinnäkin olisi selvitettävä, kuinka paljon ja millaista hankelähtöistä suunnittelua Suomessa tehdään ja millainen rooli tällä suunnittelulla on kaupan suuryksiköiden sijoittumissuunnittelussa.

Toiseksi olisi tarpeellista tutkia, miten hankelähtöistä suunnittelua tehdään. Esimerkiksi tässä tutkimuksessa tutkitun kaltaisen kaupan suuryksikön sijoittumissuunnitteluprosessin seuraaminen ja tutkiminen reaaliaikaisesti olisi hyödyllistä ja tarpeellista. Näin voitaisiin saada sellaista tietoa, mihin jälkikäteen kerättävät aineistot eivät pysty välttämättä vastaamaan. Esimerkiksi suunnittelijoiden ja poliittisten päättäjien vuoropuhelua ja vastuunjakoa voisi tarkastella tällaisessa tutkimuksessa. Samoin yksityiskohtaisempi käytäntöjen määrittely ja tunnistaminen olisi mahdollista, jos tutkija osallistuisi prosessiin toimijana tai tarkkailijana.

Kolmanneksi olisi tarpeellista tutkia, millaisia yhdyskuntarakenteellisia vaikutuksia on ollut hankelähtöiseen suunnittelutyylisiin toteutetuilla hankkeilla tähän mennessä. Esimerkiksi hankelähtöiseen suunnittelutyylisiin toteutettujen kaupan suuryksiköiden yhdyskuntarakenteellisten vaikutusten tutkiminen ja vertailu muilla suunnittelutavoilla toteutettuihin kaupan suuryksikköhankkeisiin olisi hyödyllistä. Muun muassa näiden edellä esitettyjen tutkimusten jälkeen olisi helpompi arvioida, kuinka merkittävästä ilmiöstä hankelähtöisessä suunnittelussa on kyse ja miten hankelähtöisen suunnittelun teoriaa ja käytäntöjä tulisi kehittää.

Julkisen ja yksityisen sektorin vuoropuhelun edistämiseksi on tarpeellista tuottaa ajantasaista tutkimustietoa vähittäiskaupan rakenteesta, rakennemuutoksesta ja rakennemuutokseen vaikuttavista tekijöistä. Tällaisen tiedon avulla luodaan osaltaan kontekstia ja lähtökohtia vuoropuhelulle, jonka tulisi tuottaa

normatiivisia linjauksia muun muassa suuryksiköiden sijoittumissuunnittelun periaatteiksi.

8.6 Lopuksi

Pitkä suunnittelu- ja päätöksentekoprosessi on käyty läpi. Haunisiin ei toteutunut kauppakeskuksen sekä kylpylä- ja vapaa-ajankeskuksen yhdistelmää, jota Harlekiini nimellä sinne ideoitiin 1980-luvun lopulla. Sellaista ollaan toteuttamassa noin 15 vuotta myöhemmin Vantaalle. Kauppakeskus Jumbon viereen toteutetaan Jumbo Park, johon sijoittuu muun muassa kylpylä, hotelli, kuuden teatterin elokuvamaailma ja keilailutila (Huhta 2005, HS 22.10.2005).

Raision keskustaan ei rakennettu myöskään hypermarkettia 1990-luvun lopulla, kuten keskustan kehittämishankkeessa oli suunniteltu. Sen sijaan Haunisiin sijoittui lopulta kauppakeskus Mylly, joka avasi ovensa lokakuussa 2001, ja jonka toistaiseksi ainoana ankkuriliikkeenä toimii yksi Suomen suurimmista Prisma-hypermarketeista. Kauppakeskuksen ympäristöstä Haunisissa on kehittynyt tilaa vaativan kaupan alue ja se muistuttaa paljolti pääkaupunkiseudulla olevaa Kehä III -väylää ympäristöineen. Myllyn ja sen läheisyyteen sijoittuneiden suuryksiköiden, kuten Bauhausin ja Plantagenin, sekä lähitulevaisuudessa toteutuvan Ikean ja muiden uusien suuryksikkösuunitelmien myötä 1980-luvun lopulla toimineen Raision kaupunginjohtajan visiot Ohikulkutien varresta ovat toteutuneet Raision alueella.

Tutkimus vahvistaa, että suunnitteluprosessin tutkimisessa tarvitaan useita erilaisia menettelytapateorioita. Yhden teorian avulla ei kyetä ymmärtämään ja selittämään koko prosessia. Tutkimuksen tuoma lisä tapaustutkimuksena toteutettuihin suunnittelun tutkimuksiin on, että tapaukset voidaan määrittellä aineistolähtöisesti tutkimusprosessin aikana ja näin toimittaessa keskeistä on osoittaa aukoton päättelyketju aineistosta tapausten muodostamiseen. Aineistolähtöisesti määriteltyjen tapausten avulla on mahdollista kohdistaa huomio prosessin niihin vaiheisiin, joilla on ollut erityistä merkitystä prosessin lopputuloksen kannalta ja keskeisten toimijoiden näkökulmasta. Suunnitteluprosessin kriittiset tapahtumasarjat eli tutkimuksen tapaukset voivat sijoittua ajallisesti niin rinnakkain, limittäin kuin peräkkäin, eikä niiden tarvitse kattaa ajallisesti koko prosessia. Tutkimuksen empiirinen aineiston perusteella voidaan väittää, että hankelähtöisten suunnittelukäytäntöjen kehittäminen olisi tarpeellista kaupan suuryksiköiden sijoittumissuunnittelun kannalta. Kommunikatiivisilla suunnittelukäytännöillä on puolestaan keskeinen merkitys luotessa yhteistä käsitystä hyvästä ja tavoitteellisesta yhdyskuntarakenteesta, johon yksittäiset hankkeet, kuten kaupan suuryksiköt sijoittuvat.

Tutkimuksen perusteella voi esittää, että Raision keskusta uhrattiin kaupan tarpeiden ja taloudellisten hyötyjen edessä. Sekä Kesko että TOK saivat suuret yksikkönsä ydinkeskustan ulkopuolelle, ja kaupunki sai maankäyttösopimusten avulla rahaa. Paradoksaalista kyllä, juuri näitä rahoja tarvittiin sitten keskustan kehittämistyöhön, jotta keskusta säilyisi elävänä sen liepeillä olevista suuryksiköistä huolimatta. Trendisuunnittelulla luotiin siis tilanne, jota yritettiin ja yritetään paikkailla vuorovaikutteisen suunnittelun keinoin.

Raision ollessa kyseessä joutuu kuitenkin pohtimaan, mikä merkitys hankkeilla lopulta oli. Nykyisen keskustan historia on verraten lyhyt ja vaikka keskusta jalankulun ja autoilun toisistaan erottavine tasoratkaisuineen edustikin varmasti oman rakennusaikansa edistyksellisintä ajattelua, keskusta on saanut vuosien varrella paljon kritiikkiä osakseen. Tuskin löytyy vastaavan kokoista keskustaa, jossa liikennetkaisuista olisi käyty enemmän keskustelua. Suuryksiköiden sijoituttua ydinkeskustan ulkopuolelle keskustan suunnittelussa ei ole enää tarvinnut huomioida suuryksiköiden aiheuttamia liikennevirtoja tai niiden tarvitsemia paikoitustiloja. Vaikka palveluitakin keskustassa edelleen on, keskusta on entistä korostuneemmin asuinpaikka. Voikin sanoa, että risteyskaupunki siirsi osan kaupallisista palveluista risteyksestä toiseen. Arvasikohan Allastien liittymän suunnittelija sitä suunnitellessaan, miten suuria vaikutuksia liittymällä tulisi olemaan?

9 SUMMARY

LOCATION DECISION OF A LARGE-SCALE RETAIL UNIT

– A case study on the planning and decision-making process preceding the location of the Mylly shopping centre in Hauninen, Raisio

Retail business forms a central part of the urban structure. The decentralisation typical of the western urban structure - i.e. the location of people, jobs and services outside city centres - is, also in Finland, clearly visible in the location of retail units. New shopping areas outside the city centres have emerged and will continue to do so. Large-scale retail stores, in particular, seem to have sought out-of-town locations. As the location of large-scale retail units has significant impacts on the urban structure, on the choices consumers make and on the success of retail business, most Western European countries have proceeded to regulate the emergence of large-scale retail units in different ways. In Finland, this regulation is carried out along the lines set by the Land Use and Building Act which took effect in 2000. The new Act increased the decision-making powers of the municipalities, and the Act also made it possible to regulate the location of large-scale retail units more effectively. One of the main objectives of the Act is to make land-use planning processes more communicative.

The objective of this study was to describe and analyse first of all the planning and decision-making processes connected with the location of a large-scale retail unit, and secondly the practical work involved. The study focused on the planning and decision-making process as well as on the separate stages that led to the decision to locate Mylly, the biggest shopping centre in South-West Finland, in the Hauninen area in Raisio. The study endeavoured to find out how the planning and location process of a large-scale retail unit proceeds and what kind of critical series of events, i.e. cases, are involved.

The topic was approached from two viewpoints which were research-wise inter-connected: the viewpoint expressed in the articles published in three local newspapers, and the views obtained by interviewing the significant actors in the process. The articles collected from the newspapers *Turun Sanomat*, *Åbo Underrättelser* and *Rannikkoseutu* showed the direction of the research process and they were presumed to represent the information generally known about the subject. On the basis of the description drawn from

these articles, the turning points of the planning process were identified, which in turn helped to determine the themes for the interviews. The articles also contributed to the selection of the interviewees, i.e. those actors who had played a significant role in the planning and decision-making processes.

The organisations with a significant role included the City of Raisio, the City of Turku, the Regional Council of South-West Finland, the TOK Group, Rakennustoimisto A.Puolimatka Oy (a construction company, later NCC Puolimatka Ltd and NCC Construction Ltd), the OP Bank Group Pension Fund, the Evangelical Lutheran parish of Raisio, and the consulting agency Entrecon Ltd. The titles and responsibilities of the actors varied from organisation to organisation, but almost without exception they represented the top managerial level of their respective organisation. Among these significant actors were, for example, mayors, local and regional planners, heads of grocery chains, retail consultants and builders. When the accounts of the interviewees concerning the process were analysed and sorted according to theme and time, it was possible to discover the series of events which were critical for the planning process according to the actors. These series of events are called cases in this study.

The study was conducted as an intensive case study, in other words, the study provided a detailed contextual account of the cases. Procedural planning theories provided a framework for the study and for understanding the cases. The planning and decision-making process which this study focuses on commenced in 1988 when the location for the retail unit was found, and it ended at the end of 1998 when the building permit facilitating the building of the unit was granted. Due to the changes perceived in the planning practices, the monitoring of the process was continued until the shopping centre opened in 2001. During the studied planning process, the paradigm has been presumed to have undergone a shift from theories that are based on rational planning ideas to theories labelled argumentative, communicative, participative or interpretative. This shift is called the "communicative turn" (e.g. Healey 1997; Taylor 1998.)

The planning and decision-making process researched in this study was unique. It was multidimensional with several stages, and stretched over an exceptionally long period of time. No single planning practice theory introduced in the framework was able to explain the planning and decision-making in this particular process. Over the course of time, the planning and decision-making processes changed, and there were differences in the processes even during the same period of time. The study shows that it is impossible, with the help of only one planning process theory, to understand or explain a planning

process that stretches over several years. In a case like this, several different theories are needed.

Alternation between collecting data and analysing it, as well as identification of the cases formed the basic structure of the study process. This research proves that case study is well adapted for studying planning and decision-making processes, and it establishes that the cases can be identified from the data during the research process. The cases in the process can occur simultaneously, or they can be overlapping or consecutive. They do not need to cover the entire length of the planning process. The way the case study was conducted in this particular research meant that the cases contributed to finding those stages of the planning process which the actors considered to be critical for the outcome of the process.

The process studied here can be seen to reflect the planning culture of the Turku area during the years in question. The study showed that this planning culture was characterised by the municipalities in the area finding it difficult to cooperate in order to further develop the commercial service network within the area. Among other things, this was due to differing structural views concerning the urban area. Another typical trait was that the planning process tended to centre on certain individuals. The views of the Mayor of Raisio and the Deputy Mayor of Turku, in particular, carried special weight in the planning process.

The cases provided a more detailed understanding of the planning culture in this area, but it is obvious that similar patterns can also be recognised in other processes concerning location planning of large-scale retail units. It is highly likely that many other projects concerning large-scale units have been initiated - as is typical of trend-planning - by a few actors in influential positions. Similarly, doing service network surveys is in many areas quite obviously connected with similar problems as in the case presented in this study. These problems primarily arise from the competitive relationship between the actors. The cases in the study can be regarded informative, as they have helped to understand the complicated field of interaction in which the plans and decisions concerning the location of large-scale units are made.

Furthermore, the cases showed that context had a significant impact on planning and decision-making. The more detailed understanding of the multi-level context the actors participating in the planning and decision-making processes had, the better preconditions for planning and decision-making were provided. Consequently, on the basis of this study, it is possible to claim that the more challenging the target of planning is, and the more actors and participants there are in the project, and the more important the role of interaction is in the planning, the more important it is that everyone involved knows and understands the context of the planning. The study also showed that when the

planning process is studied within a multi-level context, it becomes easier to understand and explain the actions taken in the process.

The planning which preceded the location of the shopping centre in Hauninen was mostly trend-planning at the turn of the 1980's and 1990's and again at the end of the 1990's. Within the framework of a standard local detailed planning procedure it would have been impossible to take sufficiently quick action, which is why it was necessary to work along the lines set by trend-planning in order to facilitate operations and to enter into land-use agreements. With the help of trend-planning, the city was able to secure the location of the large-scale unit at an early stage of planning. At the same time the ideas from the private sector were channelled into the planning system, and the land-use agreements provided financial gain for the city and for the private parties to the agreements. If detailed local planning is considered to represent local interests and views on how to develop an area, it must be said that the large-scale retail unit project in Hauninen meant that local views were pushed aside and the importance of local detailed planning was diminished. In addition to this, another problem in connection with the interactivity of the planning process was that the key issues had already been "decided on" at the publication stage of the project.

When the first plans to locate a large-scale retail unit in the centre of Raisio were drawn up in the mid-1990's, representatives of the city initialised the change from trend-planning into interactive planning. In practice, however, several of the actors followed the lines of strategic planning taking care of their own interests. If the development of the centre of Raisio had not included so many disagreements and differences in the contextual knowledge of the different actors, the preconditions for successful cooperation would have been considerably better. Together, the different actors could have focused on finding the most beneficial solutions for everybody instead of only worrying about pressing their own interests. According to the study, genuine cooperation in the development of the centre of Raisio was finally achieved at the beginning of the 21st century, at the same time as the shopping centre Mylly was already being built in Hauninen.

The cases presented in the study showed that learning the practices of interactive planning had already started, and the first valuable lessons were learned at the end of the planning process. In other words, there were faint traces indicating that Taylor's (1998) idea of a paradigm shift from theories emphasising rationality to theories focusing on communicativeness was actually taking place.

The study showed that when considering the urban structure, as formed by planning processes, trend-planning implies a serious risk of the disintegration

of the urban structure as the planning and building processes are carried out one by one. This type of planning excludes taking responsibility for the development of the entire urban structure, while narrowing responsibility down to the project at hand. This study proposes that the theoretical basis and the planning practices of market-oriented planning – e.g. trend-planning – should be further developed and explicit legal framework should be provided.

LÄHDELUETTELO

- Aalto-Setälä, Ville (1999) *Economies of scale, product differentiation, and market power*. Acta Universitatis oeconomicae Helsingiensis, A-162: Helsinki.
- Aalto-Setälä, Ville (2000) Economies of Scale in Grocery Retailing in Finland. *Journal of Retailing and Consumer Services*, Vol. 7, No: 4, 207–213.
- Aalto-Setälä, Ville (2002) The effect of concentration and market power on food prices; Evidence from Finland. *Journal of Retailing*, Vol. 78, No: 3, 207–216.
- A.C. Nielsen Oy (2000) *Markkinatrendit 2000*, päivittäistavarakauppa – Suomi.
- A.C. Nielsen Oy (2005) *Tiedotteet*. <<http://www.acnielsen.fi/tiedotteet/fptkauppa.htm>> tieto ajankohdalta 1.1.2005, luettu 18.5. 2005.
- Ahti, Tomi – Oinonen, Paavo – Rossi, Leena – Terho, Henri (2001) *TOK – Sata vuotta yhteistä matkaa*. TOK-yhtymä. Turku.
- Airaksinen, Timo (1987) *Moraalifilosofia*. WSOY: Juva.
- Andersson, Harri (1988) Eurooppalainen kaupunki uudistus ja suomalainen kaupunki. *Terra*, Vol. 100, No: 3, 353–358.
- Andersson, Harri (1990) Sisäkaupungin rakenteellinen uusiutuminen ja teollisuustilan uskäyttö. Teoksessa: *Teollisuustilan uskäyttö Turun kaupunkikeskustassa*, toim. Harri Andersson, 11–82. Turku.
- Andersson, Harri (1997) Kulttuuri ja paikan politiikka kaupunki uudistuksessa. Teoksessa: *Tila, Paikka ja maisema – tutkimusretkiä uuteen maantieteeseen*, toim. Tuukka Haarni, Marko Karvinen, Hille Koskela & Sirpa Tani, 107–128. Vastapaino: Tampere.
- Asetus ympäristövaikutusten arviointimenettelystä (268/1999).
- Berger, P. – Luckmann, T. (1967) *The Social Construction of Reality*. Penguin: Harmondsworth.
- Bird, J. (1989) *The Changing Worlds of Geography – A Critical Guide to Concepts and Methods*. Clarendon Press: Oxford.
- Boedeker, Mika (1997) *Recreational Shopping. The role of the basic emotional dimensions of personality*. Turun kauppakorkeakoulun julkaisuja, Sarja A-9:1997: Turku.
- von Bonsdorf, Pauline (1991) *Arkkitehtuurin määrittely Suomessa 1940–1989*. VTT tutkimuksia, 752. Valtion teknillinen tutkimuskeskus: Espoo.

- Brindley, Tom – Rydin, Yvonne – Stoker, Gerry (1989) *Remaking planning: the politics of urban change in the Thatcher years*. Unwin Hyman: London.
- Bryson, J. M. – Einsweiler, R. C. (1987) Strategic Planning: Introduction. *Journal of the American Planning Association*, Vol. 53, No: 1, 6–8.
- Bäcklund, Pia – Häkli, Jouni – Schulman, Harry (toim.) (2002a) *Osalliset ja osaajat – Kansalaiset kaupungin suunnittelussa*. Gaudeamus: Helsinki.
- Bäcklund, Pia – Häkli, Jouni – Schulman, Harry (2002b) Osallisuuden jäljillä. Teoksessa *Osalliset ja osaajat – Kansalaiset kaupungin suunnittelussa*, toim. Pia Bäcklund, Jouni Häkli & Harry Schulman, 7–17. Gaudeamus: Helsinki.
- Böckerman, Petri – Tossavainen, Pekka (2001) Työllisyysaste maakunnissa. *Hyvinvointikatsaus, Tilastollinen aikakauslehti*, No: 4, 18–21.
- Chadwick, George (1971) *A system View of Planning. Towards a Theory of the Urban Regional Planning Process*. Pergamon Press: Oxford.
- Chetty, Sylvie (1996) The Case Study Method for Research in Small- and Medium-sized Firms. *International Small Business Journal*, Vol. 15, No: 1, 73–84.
- Christaller, W. J. (1933) *Die Zentralen Orte in Süddeutschland*. Jena.
- Davidoff, Paul (1965) Advocacy and Pluralism in Planning. *Journal of the American Institute of Planners*, Vol. 31, No: 4, 331–338.
- Davies, Ross L. (1995) *Retail Planning Policies in Western Europe*. Routledge: London.
- Dawson, J. A. (1980) *Retail Geography*. Croom Helm: London.
- Dawson, Patrick (1997) In the deep end: conducting processual research on organizational change. *Scandinavian Journal of Management*, Vol. 13, No: 4, 389–405.
- Eerolainen, Jussi (1990) *Maankäyttösopimukset*. Suomen Kaupunkiliiton julkaisuja, 601. Suomen kaupunkiliitto: Helsinki.
- Ehdotus maankäyttö- ja rakennuslaiksi vääristää vähittäiskaupan kilpailua (1998) *Kilpailuvirasto, Tiedote 5, 27.2.1998*.
- Eisenhardt, K. M. (1989) Building Theories from Case Study Research. *Academy of Management Review*, Vol. 14, No: 4, 532–550.
- Environment 2010: *Our Future, Our Choice – 6th EU Environment Action Programme* (2001) saatavilla [www-muodossa <URL:http://europa.eu.int/comm/environment/newprg/6eapbooklet_en.pdf>](http://europa.eu.int/comm/environment/newprg/6eapbooklet_en.pdf), luettu 17.4.2002.
- Euroopan yhteisöjen komissio (1996) *Vihreä kirja kaupasta*. KOM(96) 530 lopull. Bryssel, 20.11.1996.

- Eriksson, Päivi (1991) *Managerial processes behind long-term product mix changes: an historical study on Fazer Confectionery 1950–1990*. Acta Academiae oeconomicae Helsingiensis, A-74: Helsinki.
- Eriksson, Päivi – Koistinen, Katri (2005) *Monenlainen tapaustutkimus*. Kuluttajatutkimuskeskuksen julkaisuja, 4. Kuluttajatutkimuskeskus: Helsinki.
- Eskola, Jari – Suoranta, Juha (1999, alkup. 1998) *Johdatus laadulliseen tutkimukseen*. Vastapaino: Tampere.
- Etzioni, Amitai (1968) *The Active Society*. Macmillan: New York.
- Eyles, J. – Smith, D. M. (1988) *Qualitative Methods in Human Geography*. Polity Press: Cambridge.
- Fainstein, Susan S. (2000) New Directions in Planning Theory. *Urban Affairs Review*, Vol. 35, No: 4, 451–478.
- Faludi, Andreas (1976) *Planning Theory*. Pergamon: Oxford.
- Faludi, Andreas (1996) Rationality, Critical Rationalism, and Planning Doctrine. Teoksessa *Explorations in planning theory*, toim. Seymour J. Mandelbaum, Luigi Magga & Robert W. Burchell, 65–82. Center for Urban Policy Research: New Brunswick, N.J.
- Flanagan, John C. (1954) The Critical Incident Technique. *Psychological Bulletin* Vol. 51, No: 4, 327–358.
- Flyvbjerg, Bent (1998) *Rationality & Power – Democracy in Practise*. The University of Chicago Press: Chicago.
- Forester, John (1989) *Planning in the Face of Power*. University of California Press: Berkeley.
- Forester, John (1993) *Critical Theory, Public Policy and Planning Practice – Toward a critical Pragmatism*. State University of New York Press: Albany.
- Forester, John (1999) *The Deliberative Practitioner. Encouraging Participatory Planning Processes*. The MIT Press: London.
- Forsberg, Håkan (1998) Case Study – Institutions, consumer habits and retail change in Sweden. *Journal of Retailing and Consumer Services*, Vol. 5, No: 3, 185–193.
- Friedmann, John (1973) *Retracking America. A theory of Transactive Planning*. Anchor Press: Garden city, N.Y.
- Friedmann, John – Hudson, Barklay (1974) Knowledge and Action: A guide to Planning Theory. *Journal of the American Institute on Planner*. Vol. 40, No: 1, 2–16.
- Glaser, B – Strauss, A (1967) *The Discovery of Grounded Theory*. Sociology Press: Mill Walley.
- Golledge, Reginald G. – Stimson, Robert J. (1997) *Spatial Behavior – A Geographical perspective*. The Guilford Press: New York.

- Granfelt, Jarmo – Kotisalo, Yrjö – Kiuru, Pentti (1997) *Vähittäiskaupan suuryksiköitymisen hyödyt ja haitat. Koonnostutkimus*. Liiketaloustieteellisen tutkimuslaitoksen julkaisuja, B-130: Helsinki.
- Gruen, Victor (1965) *The Heart of Our Cities – The Urban Crisis: Diagnosis and Cure*. Thames and Hudson: London.
- Gruen, Victor – Smith, Larry (1960) *Shopping Town USA: the Planning of Shopping Centres*. Reinhold Publishing Corporation: New York.
- Guy, Clifford (1994) *The Retail Development Process – Location, property and planning*. Routledge: London.
- Guy, Clifford M. (1998) Controlling New Retail Spaces: The Impress of Planning Policies in Western Europe. *Urban Studies*, Vol. 35, No: 5, 953–979.
- Habermas, Jürgen (1984) *The Theory of Communicative Action: Vol 1: Reason and the Rationalisation of Society*. Polity Press: London.
- Habermas, Jürgen (1985) Julkisuus. *Tiedotustutkimus*, Vol. 8, No: 3, 17–22.
- Halme, Timo (1999) *Muuttuva alue- ja yhdyskuntarakenne – Paikkatietoon perustuva tulkinta*. Nordia geographical publications, Vol. 28:1. Oulu University Press: Oulu.
- Halme, Timo (2000) Yhdyskuntien kehityspiirteitä ja kehityksen reunaehdot. Teoksessa *Kauppa 2005 – Kauppa yhdyskuntasuunnittelussa*, 53–61. Edita: Helsinki.
- Hamel, J. – Dufow, S. D. – Fortin, D. (1993) *Case Study Methods*. Qualitative research methods, Vol. 32. A Sage University Paper. Sage: Newbury Park, CA.
- Hankonen, Johanna (1994) *Lähiöt ja tehokkuuden yhteiskunta*. Gaudeamus: Tampere.
- Hautamäki, Lauri (1989) *Elävä kylä – elävä kotiseutu – elävä Suomi. Kylätöiminnan tausta, synty ja laajeneminen kansanliikkeeksi*. Kyläasian Neuvottelukunta, Julkaisusarja A-2: Helsinki.
- Hautamäki, Lauri (1991) *Alueellisen suunnittelun teoriat ja menetelmät*. Tampereen yliopisto, Aluetieteen laitos, Sarja A-12. Tampereen yliopisto: Tampere.
- Haveri, Arto (1995) *Ohjelmat menestystekijänä – Strateginen lähestymistapa*. Finnpublishers Oy: Tampere.
- Havila, Virpi – Salmi, Asta (2000) Spread of change in business networks: an empirical study of mergers and acquisitions in the graphic industry. *Journal of Strategic Marketing*, Vol. 8, No: 2, 105–119.
- Healey, Patsy (1992) The reorganisation of the state and the market in planning. *Urban Studies*, Vol. 29, No: 3, 411–434.
- Healey, Patsy (1997a) *Collaborative Planning – Shaping Places in Fragmented Societies*. Macmillan Press: Houndmills.

- Healey, Patsy (1997b) Planning Through Debate: The Communicative Turn in Planning Theory. Teoksessa: *Readings in Planning Theory*, toim. Scott Campbell & Susan Fainstein, 234–257. Blackwell Publishing: Malden (Mass.).
- Heinimäki, Heikki (2002) Kauppa – vuosisatojen kuluessa toimintaympäristönsä sopeutunut. Teoksessa: *Markkinoilta markettiin*, toim. Marja Ivars, 6–13. Suomen kotiseutuliiton julkaisu A-8. Suomen kotiseutuliitto: Helsinki.
- Heinonen, Visa – Mykkänen, Juri – Pantzar, Mika – Roponen, Seppo (1996) *Suomalaisen talouspolitiikan ajattelumallit Valtionvarainministerien budjettiesitelmissä 1974–1994*. Kuluttajatutkimuskeskus: Helsinki.
- Hentilä, Marjaliisa (1999) *Keikkavaaka ja kousikka. Kaupan työ ja tekijät 1800-luvulta itsepalvelu-aikaan*. Edita: Helsinki.
- Hirsjärvi, Sirkka – Hurme Helena (2001) *Tutkimushaastattelu: teemahaastattelun teoria ja käytäntö*. Helsinki University Press: Helsinki.
- Hjerppe, Riitta – Hjerppe, Reino (1992) *Eurooppa yhdentyy*. Valtion Painatuskeskus: Helsinki.
- Home, Niilo (1989) *Kyläkaupan kuolema ja eloonjääminen. Valikoituminen lopetettavaksi tai jatkavaksi myymäläksi maaseudun päivittäistavarakaupassa*. Acta Academiae oeconomicae Helsingiensis, A-63: Helsinki.
- Honkanen, Ossi (2001) ”Kainuulla ja Uudellamaalla menee lujaa – eri suuntiin”, *Hyvinvointikatsaus, Tilastollinen aikakauslehti*, No: 4, 5–10.
- Hotelling, H. (1929) Stability in Competition. *Economic Journal*, Vol. 39, No: 153, 41–57.
- Häkli, Jouni (1999) *Meta Hodos – Johdatus ihmismaantieteeseen*. Vastapaino: Tampere.
- Jauhiainen, Jussi (1995) *Kaupunkisuunnittelu, kaupunkisuudistus ja kaupunkipolitiikka. Kolme eurooppalaista esimerkkiä*. Turun yliopiston maantieteen laitoksen julkaisu, 146: Turku.
- Jauhiainen, Jussi – Niemenmaa, Vivi (2001) Läpinäkyvää suunnittelua? Esimerkinä Physicum suunnittelu ja rakentaminen. *Yhteiskuntasuunnittelu*, Vol. 39, No: 4, 7–22.
- Jones III, J. P.– Nash, H. J. – Roberts, S. M. (1997) *Thresholds in Feminist Geography – Difference, Methodology, Representation*. Rowman & Littlefield, cop: Lanham Md.
- Jänkä, Jorma (2005a) Kilpailu kärkipaikasta tiivistyy – kolmetoista myymälää ylitti 40 miljoonan euron myynnin. *Kaupan Maailma*, No: 4, 26–32.

- Jänkä, Jorma (2005b) Melkoisia muutoksia – kilpailutilanne kuumenee. *Kaupan Maailma*, No: 4, 20–22.
- Jääskeläinen, Lauri – Syrjänen, Olavi (2000) *Maankäyttö- ja rakennuslaki selityksineen – käytännön käsikirja*. Rakennustieto: Tampere.
- Kajalo, Sami (2002) *Deregulation of Retail Hours in Finland: Historical and Empirical Perspectives*. Acta Universitatis oeconomicae Helsingiensis, Helsinki School of Economics and Business Administration, A-210: Helsinki.
- Kalela, Jorma (2000) *Historiantutkimus ja historia*. Gaudeamus: Helsinki.
- Kangas, Antti (1993) Onko suunnittelu tarpeellista? Case Vuosaari. *Yhteiskuntasuunnittelu*, Vol. 31, No: 4, 43–50.
- Kaufmann, Jerome L. – Jacobs, Harvey M. (1997) A Public Planning Perspective on Strategic Planning. Teoksessa: *Readings in Planning Theory*, toim. Scott Campbell & Susan Fainstein, 323–343. Blackwell Publishing: Malden Mass.
- Kaupan suuryksiköiden vaikutusten selvittäminen ja arviointi* (2001). Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 –julkaisusarja: Opas 4. Ympäristöministeriö, alueidenkäytön osasto. Helsinki.
- Kasso, Tapani, toim. (1995) *Kauppa yhdyskuntasuunnittelussa – Kauppa ja kaupunki*. Helsinki.
- Kasso, Tapani – Kasanko, Marjo – Pulkkinen, Matti (1998) *Suurmyymäläsääntelyn vaikutukset kilpailuun ja kuluttajiin*. Liiketaloustieteellisen tutkimuslaitoksen julkaisuja, B-146: Helsinki.
- Kaupan suuryksiköiden vaikutusten selvittäminen ja arviointi* (2001). Ympäristöministeriö, alueidenkäytön osasto. Edita: Helsinki.
- Kaupan työryhmän mietintö (2005) Kauppa- ja teollisuusministeriö. KTM julkaisuja, 17.
- Kauppa 2005 – Kauppa yhdyskuntasuunnittelussa* (2000). Edita: Helsinki.
- Kauppakeskukset* (2005). Suomen Kauppakeskusyhdystys ry. <http://www.rakli.fi/verkosto/Kky/Kauppakeskukset2005.pdf>, luettu 18.5.2005.
- Keskustojen kehittäminen kauppapaikkoina* (1991). Kauppakeskustyöryhmän mietintö. Työryhmän raportti 1. Ympäristöministeriö: Helsinki.
- Kiander, Jaakko (2001a) *1990-luvun talouskriisi: Suomen Akatemian tutkimusohjelma: Laman opetukset: Suomen 1990-luvun kriisin syyt ja seuraukset*. Valtion taloudellisen tutkimuskeskuksen julkaisuja 27:5. Valtion taloudellinen tutkimuskeskus: Helsinki.
- Kiander, Jaakko (2001b) Suuren laman opetukset ovat taas ajankohtaisia. *Helsingin Sanomat*, 5.11.2001.

- Kiander, Jaakko – Vartia, Pentti (1998) *Suuri lama – Suomen 1990-luvun kriisi ja talouspoliittinen keskustelu*. Elinkeinoelämän tutkimuslaitoksen julkaisuja, B-143. Elinkeinoelämän tutkimuslaitos, ETLA: Helsinki.
- Kielitoimiston sanakirja* (2005). Kotimaisten kielten tutkimuskeskus ja Kielikone Oy. CD-ROM-levy ja ohjevihko. Helsinki.
- Kiuru, Pertti – Mankinen, R – Niilola, K – Pulkkinen, M – Riipinen, T (2004) *Vähittäiskaupan kansainvälistyminen ja tehokkuus – Case päivittäistavarakauppa*. LTT-tutkimus: Helsinki.
- Knights, David – Morgan, Gareth (1990) The Concept of Strategy in Sociology: A note of Dissent. *Sociology*, Vol. 24, No: 3, 475–483.
- Koistinen, Katri (1995) *Julkisuus kunnan kehittämässä*. Pro gradu – tutkielma. Helsingin Yliopisto, Maantieteen laitos: Helsinki.
- Koistinen, Katri (1998) *Kuluttajatutkimuskeskuksen paikkatietojärjestelmä*. Kuluttajatutkimuskeskuksen työselosteita ja esitelmiä, 44. Kuluttajatutkimuskeskus: Helsinki.
- Koistinen, Katri (1999) *Päivittäistavarakaupan rakennemuutos 1995–1997*. Kuluttajatutkimuskeskuksen julkaisuja, 4. Kuluttajatutkimuskeskus: Helsinki.
- Koski, Kimmo – Lahti, Pekka – Luukkanen, Antti (1995) *Kaupan suuryksiköt ja kunnallistalous – Tutkimus kuuden suuryksikön vaikutuksista kunnallistalouteen Helsingin, Tampereen ja Turun kaupunkiseuduilla*. VTT tiedotteita, 1684. Valtion teknillinen tutkimuskeskus: Espoo.
- Koski, Kimmo – Lahti, Pekka (1997) *Kaupan suuryksiköt ja kunnallistalous. Herkkyysanalyysi*. Suomen ympäristö, 136. Ympäristöministeriö, alueidenkäytön osasto, Edita: Helsinki.
- Koski, Kimmo – Ritakallio, Veli-Matti – Huhdanmäki, Aimo – Vuorenhela, Turo (1998) *Myymäläverkoston muutosten sosiaaliset ja sosiaali-toimeen kohdistuvat vaikutukset. Tapaustutkimus Itä-Turusta*. Suomen ympäristö, 255. Ympäristöministeriö, alueidenkäytön osasto: Helsinki.
- Kosonen, Mauno – Schulman, Harry – Viitala, Pentti (1988a) *Suomen alueellinen kehittämissuunnittelu*. Helsingin yliopiston maantieteen laitoksen julkaisuja, B-32. Helsingin yliopisto: Helsinki.
- Kosonen, Mauno – Schulman, Harry – Viitala, Pentti (1988b) *Uudenmaan alueellinen kehittämissuunnittelu*. Helsingin yliopiston maantieteen laitoksen julkaisuja, B-33. Helsingin yliopisto: Helsinki.
- Kotisalo, Yrjö (2000a) Kaupan muutostekijät. Teoksessa: *Kauppa 2005 – kauppa yhdyskuntasuunnittelussa*, 9–38. Edita: Helsinki.

- Kotisalo, Yrjö (2000b) Kauppa kaupunkirakenteessa. Teoksessa: *Kauppa 2005 – kauppa yhdyskuntasuunnittelussa*, 39–52. Edita: Helsinki.
- Kotisalo, Yrjö – Kiuru, Pertti (1997) *Erilaisten myymälärakenteiden hyödyt ja haitat*. Liiketaloustieteellisen tutkimuslaitoksen julkaisuja B-140: Helsinki.
- Kowinski, W. S. (1985) *The Malling of America: An Inside Look at the Great Consumer Paradise*. Morrow: New York.
- Kuhn, Thomas S. (1994) *Tieteellisen vallankumouksen rakenne*. Art House: Helsinki.
- Kukkonen, Heikki (1977) *Itsesuunnittelun järjestäminen: raportti asujien mahdollisuuksista omaehtoiseen asumisympäristönsä suunnitteluun ja toteuttamiseen Suomessa*. Yhdyskuntasuunnittelun laitos, Teknillinen korkeakoulu, Arkkitehtiosasto, Julkaisu B-44: Espoo.
- Kuluttajaliitto (1991) Kauppakeskusrakentaminen ja kuluttajan tarpeet. Kuluttajaliiton tiedote 22.1.1991.
- Kytö, Hannu (2001) *Alueelliset ostovoimakertymät ja niiden muutokset vuosina 1993–1998 – Tapausesimerkinä ostovoima ja päivittäistavarakauppa Itä-Suomen läänissä v. 1999*. Kuluttajatutkimuskeskuksen julkaisuja, 5. Kuluttajatutkimuskeskus: Helsinki.
- Laaksonen, Martti (1987) *Retail Patronage Dynamics. A Study of Daily Shopping Behavior in the Context of Changing Retail Structure*. Acta Wasaensia, 22. Vaasan korkeakoulu: Vaasa.
- Laki ympäristövaikutusten arviointimenettelystä (468/1994).
- Lapintie, Kimmo (1999) Ratkaisemattomien kiistojen kaupunki. Teoksessa: *Kaupunki vuorovaikutuksessa*, toim. Liisa Knuuti, 7–13. Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskuksen julkaisuja, C-52. Teknillinen korkeakoulu: Espoo.
- Lapintie, Kimmo (2001a) Suunnitteluargumentaation analyysi ja arviointi – Esimerkinä eheyttävän suunnittelun tutkimushanke. *Yhteiskuntasuunnittelu*, Vol. 39, No: 1, 4–25.
- Lapintie, Kimmo (2001b) *Planning Theory* (A-36.353) [luentosarja]. Teknillinen korkeakoulu 24.1–25.4.2001, Espoo.
- Lapintie, Kimmo (2003) Suunnittelun paradigman muutokset ja tieto/valta. *Yhdyskuntasuunnittelu*, Vol. 41, No: 2, 9–25.
- Latour, B. (1987) *Science in Action*. Harvard University Press: Cambridge.
- Laursen, Axel Thrige – Brackhahn, Bernhard (toim.) (2000) *Planning for retail trade in the Nordic countries*. Ministry of Environment and Energy: Denmark.
- Lehtimäki, Hanna (2000) *Strategiatarina kaupungista ja sen toimijoista*. Acta Universitatis Tamperensis, 746. Tampereen yliopisto: Tampere.

- Lehtonen, Heikki (2000) Talouden, työmarkkinoiden ja sosiaalipolitiikan lamat. Teoksessa: *1990-luvun talouskriisi: Laman pitkä varjo - seminaari 13.4.2000*, toim. Jaakko Kiander, 15–27. VATT-julkaisuja, 27:4. Valtion taloudellinen tutkimuskeskus: Helsinki.
- Lehtonen, Hilikka (1994) *Perspektiivejä arkkitehtuurisuunnitelmien esityskäytäntöihin*. Yhdyskuntasuunnittelun täydennyskoulutuskeskuksen julkaisuja, A-22: Espoo.
- Lehtovuori, Panu (2005) *Experience and Conflict. The dialectics of the production of public urban space in the light of new event venues in Helsinki 1993–2003*. Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskuksen julkaisuja, A-32: Espoo.
- Leino, Helena (2001) Vallankäyttö vuorovaikutteisessa kaavasuunnittelussa. Teoksessa: *Paikallinen valta*, toim. Liisa Häikiö, Briitta Koskiahho & Helena Leino, 44–70. Asumisen ja ympäristötutkimuksen yksikkö, Sosiaalipolitiikan laitos, Tampereen yliopisto: Tampere.
- Lincoln, Y. S. – Guba, E. G. (1985) *Naturalistic Inquiry*. Sage: Beverly Hills.
- Lindblom, Arto (2003) *Vaihdantasuhteen muutosvoimat – Tapaustutkimus vaihdantasuhteen muutoksesta ja muutoksen taustalla vaikuttaneista toimintaympäristön tapahtumista*. Turun kauppar korkeakoulun julkaisuja, A-6:2003: Turku.
- Lindblom, Charles E. (1959) The Science of “Mudding Through”. *Public Administration Review*, Vol. 19 (Spring), 79–88.
- Loikkanen, Heikki – Riihelä, Marja – Sullström, Risto (2000) Tulo- ja kulutuserot kaupunkien, taajamien ja maaseudun välillä ja niiden sisällä. Teoksessa: *1990-luvun talouskriisi: Laman pitkä varjo - seminaari 13.4.2000*, toim. Jaakko Kiander, 59–81. VATT-julkaisuja 27:4. Valtion taloudellinen tutkimuskeskus: Helsinki.
- Lösch, August (1940) *Die Raumliche Ordnung der Wirtschaft*. Gustav Fisher: Jena.
- Maailman 15 kärjessä 2000, levikki 1000 asukasta kohti (2002). *Suomen lehdistö*, No: 6, 11.
- Maankäyttö- ja rakennuslaki (1999) *Suomen säädöskokoelma* 1999/132.
- Maankäytön ohjauksen uudistamistyöryhmä (1993) *Maankäytön ohjauksen uudistaminen*. Työryhmän raportti / Ympäristöministeriö, kaavoitus- ja rakennusosasto, 1. Painatuskeskus: Helsinki.
- MacKaye, Benton (1928) *The new exploration: A philosophy of regional planning*. Harcour, Bace and co.: New York.
- MacLaran, Andrew – McGuirk, Pauline (2003) Planning the city. Teoksessa: *Making Space – Property Development and Urban Planning*, toim. Andrew MacLaran, 63–94. Oxford University Press: New York.

- Mannermaa, Kari (1989) *Toimintavapaus kaupan yhteistyöryhmissä: Tulkinta-avaimen kehittäminen K-kauppiaan kokemusten perusteella*. Acta Universitas Tamperensis, A-274. Tampereen yliopisto: Tampere.
- Marjanen, Heli (1997a) *Distance and Store choice with special reference to out-of-town shopping*. Turun kauppakorkeakoulun julkaisuja, A-4:1997: Turku.
- Marjanen, Heli (1997b) *Kuluttajat muuttuvat – kaupan on muututtava mukana, Näkökulmia liikepaikkasuunnitteluun ja kuluttajan ostopaikan valintaan*. Turun kauppakorkeakoulun julkaisuja, Keskusteluja ja raportteja 3:1997: Turku.
- Marjanen, Heli (1998) *Kauppa, sijainti ja saavutettavuus – keskeisiä raportteja pähkinänkuoressa*. Kuluttajatutkimuskeskuksen julkaisuja, 11. Kuluttajatutkimuskeskus: Helsinki.
- Marjanen, Heli (2004) *Kauppaa koskevat tutkimushankkeet [esitelmä]*. Päivittäistavarakaupan tutkimuspäivä 27.4.2004. Helsinki.
- McLoughlin, J. B. (1969) *Urban and Regional Planning: A System Approach*. Faber & Faber: London.
- Merton, Robert K.– Fiske, Marjorie – Kendall, Patricia L. (1956) *The focused interview: a manual of problems and procedures*. Free Press: Glencoe Ill.
- Mintzberg, H. (1994) *The Rise and Fall of Strategic Planning – Reconceiving Roles for Planning, Plans, Planners*. The Free Press: New York.
- Mumford, Lewis (1938) *The culture of cities*. Harcourt Brace Jovanovich: New York.
- Myerson, Martin – Banfield Edward C. (1955) *Politics, planning and the public interest: the case of public housing in Chicago*. Free Press: New York.
- Mäenpää, Pasi – Aniluoto, Arto – Manninen, Rikhard – Villanen, Sampo (2000) *Sanat kivettyvät kaupungiksi – Tutkimus Helsingin kaupunkisuunnittelun prosesseista ja ihanteista*. Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskuksen julkaisuja, B-83: Espoo.
- Mäkelä, Klaus (1990) *Kvalitatiivisen analyysin arviointiperusteet*. Teoksessa *Kvalitatiivisen aineiston analyysi ja tulkinta*, toim. Klaus Mäkelä, 42–61. Gaudeamus: Helsinki.
- Mäki, Katja – Boedeker, Mika (1997) *Kulutus – arkista aherrusta vai iloista irroittelua*. Turun kauppakorkeakoulun julkaisuja, Keskusteluja ja raportteja 4:1997: Turku.
- Mäkinen, Eija (2000) *Maankäytösopimus ja hyvä hallinto*. Gummerus: Jyväskylä.

- Mäntysalo, Raine (1999) Learning from the UK: Towards Market-oriented Land-use Planning in Finland. *Housing, Theory and Society*, Vol. 16, No: 4, 179–191.
- Mäntysalo, Raine (2000) *Land-Use Planning as Inter-Organizational Learning*. Acta Universitatis Ouluensis C Technica 155. Oulu University Press: Oulu.
- Nevalainen, Jaana (2004) *Tilapelin tiedonpolitiikat – kamppailu kaupunkikeskustan muutoksesta*. Joensuun yliopiston yhteiskuntatieteellisiä julkaisuja, 67. Joensuun yliopisto.
- Niiniluoto, Ilkka (1984) *Tiede, filosofia ja maailmankatsomus*. Otava: Keuruu.
- Niiniluoto, Ilkka – Saarinen, Esa (1986) *Vuosisatamme filosofia*. WSOY: Juva.
- Nurmi, T. – Rekiaro, I. – Rekiaro, P. (1992) Suomen kielen sanakirja. Gummerus: Helsinki.
- Nykysuomen sanakirja* (1976). WSOY: Porvoo.
- Olsen, Morten J. S. (1994) The Critical episode model as a tool for organizational learning in service organizations. “Total Quality – The Learning Edge” conference, IASE, University of Navarra, Barcelona, 25–27 May 1994.
- Pakarinen, Terttu (1990) Mitä tapahtuikaan suunnittelulle – ja mitä se oikeastaan on? *Yhteiskuntasuunnittelu*, Vol. 28, No: 2, 20–32.
- Pakarinen, Terttu (1992) *Urban Planning Then and Now. Planning Theory and Contemporary Planning Problems*. Publications, 28. Tampere University of Technology, Department of Architecture, Institute of Urban Planning: Tampere.
- Parsons, Talcott (1949) *The Structure of Social Action*. Free Press: Glencoe.
- Patton, M. (1990) *Qualitative evaluation and research methods*. Sage: Newbury Park.
- Pekkarinen, Jukka – Vartiainen, Juhana (1995) *Suomen talouspolitiikan pitkä linja*. 2. tarkistettu painos. WSOY: Porvoo.
- Pettigrew, Andrew M. (1997) What is processual analysis? *Scandinavian Journal of Management*, Vol. 13, No: 4, 337–348.
- Pietala, Jorma (2003) *Päivittäistavarakaupan dynamiikka ja ostoskäyttäytyminen pääkaupunkiseudulla*. Acta Universitatis oeconomicae Hel-singiensis, A-217: Helsinki.
- Pitkänen, Mia (1998) Ympäristökysymysten julkisuus teollisuuspaikkakunnalla. Warkauden lehti paikallisten ympäristökysymysten ja elämäntapojen ympäristösuhteen ilmentäjänä ja määrittäjänä 1970-luvulta nykypäivään. *Alue ja Ympäristö*, Vol. 27, No: 1, 65–78.

- Planning Policy Guidance 6: Town centres and retail development (1996)
Department of the Environment, Revised PPG6, June 1996.
http://www.odpm.gov.uk/stellent/groups/odpm_control/documents/contentservertemplate/odpm_index.hcst?n=3392&l=3, luettu 25.5.2005.
- Poole, Rachel – Clarke, Graham P. – Clarke, David B. (2002) Growth, concentration and regulation in European food retailing. *European Urban and Regional Studies*, Vol. 9, No: 2, 167–186.
- Puustinen, Sari (2002) Suunnittelijat yleisen edun takaajina? Teoksessa: *Osalliset ja osaajat – Kansalaiset kaupungin suunnittelussa*, toim. Pia Bäcklund, Jouni Häkli & Harry Schulman, 218–242. Gaudeamus: Helsinki.
- Päivittäistavarakaupan myyntitilasto: 400 suurmyymälää ylitti 20 mmk:n vuosimyyntin (1991). *Market – Vähittäiskaupan ammattilehti*, No: 2.
- Päivittäistavaroihin käytettiin 183 euroa kuukaudessa (2005). *Kaupan maailma*, No: 4, 24.
- Pätynen, Kyösti (1996) *Raisiokeskus – Raision keskustan kehittämissuunnitelma* 10.6.1996. Entrecon Oy.
- Raijas, Anu (1997) *The Consumer's choice of grocer's shop – a Comparison between Two Metropolitan Areas in Finland and Norway*. Kuluttajatutkimuskeskuksen julkaisuja, 6. Kuluttajatutkimuskeskus: Helsinki.
- Raision kaupunki (1991) *Asemakaavan laatimista ja vastaista kiinteän omaisuuden luovuttamista koskeva sopimus*, 7.6.1991.
- Raision kaupunki (1998) *Rakennustarkastaja, pöytäkirja*, 33/98.
- Raision kaupunki (1999) *Rakennustarkastaja, pöytäkirja*, 26/99.
- Raision kaupunki (2000) *Rakennustarkastaja, pöytäkirja*, 5/00.
- Raitio, Pertti (1994) YVA-laki ja vaikutusten arviointi kaavoituksessa. *Maankäyttö*, No: 2, 23–26.
- Rajanti, Taina (2003) Yhdyskuntasuunnittelun toimijat, toiminnaiset ja toimitukset. *Yhdyskuntasuunnittelu*, Vol. 41, No: 2, 26–38.
- Rakennuslainsäädäntö* (1997). Oy Edita Ab: Helsinki.
- Rasimus, Tapio (1995) *Kauppa 2010 – Kaupan toimintaympäristö ja rakenne*. Selvitys / Ympäristöministeriö, alueidenkäytön osasto, 10. Painatuskeskus: Helsinki.
- Raunio, Kyösti (1999) *Positivismi ja ihmistiede: sosiaalitutkimuksen perustat ja käytännöt*. Gaudeamus: Helsinki.
- Riikonen, Tapio (1978) *Rationalismipohjaisen suunnittelukäsityksen soveltaminen kuntasuunnittelussa*. Helsingin kauppa- ja kauppakorkeakoulun julkaisuja B-32: Helsinki.

- Ritakallio, Veli-Matti – Vuorenhela, Turo (1998) *Päivittäistavarakaupan keskittymisen sosiaaliset vaikutukset – tapaustudkimus*. Turun yliopisto, Sosiaalipoliittikan laitos, B-18: Turku.
- Robinson, G. M. (1998) *Methods & Techniques in Human Geography*. Wiley: Chichester.
- Roos, Inger (2000) *Kritisk-händelse-baserad metodutveckling – från CIT till CCIT*. Svenska handelshögskolan: Helsingfors.
- Ruokangas, Marko (1997) *Public-private partnership*. Suomen kuntaliitto: Helsinki.
- Ryan, B. – Scapens, R. W. – Theobald, M. (1992) *Methods of Case Study Research*. Teoksessa *Research Method and Methodology in Finance and Accounting*, toim. B. Ryan, R.W. Scapens & M. Theobald. Academic Press: London.
- Saarikoski-Tammikallio, Pirkko (2001) Kauppakeskus Mylly – Varsinais-Suomen jättiläinen. *Projekti uutiset*, No: 5, 84–99.
- Saarinen, Esa (1994) *Filosofia*. WSOY: Porvoo.
- Sager, Tore (1994) *Communicative Planning Theory*. Hants: Avebury.
- Sager, Tore (2001) Positive theory of planning: the social choice approach. *Environment and Planning A*, Vol. 33, No: 4, 629–647.
- Sairinen, Rauno (1994) *Ympäristökonfliktit kuntien suunnittelussa ja päätöksenteossa*. Acta / Suomen kuntaliitto, 31. Suomen kuntaliitto: Helsinki.
- Salmela, Arto (1998) *Kaupan suuryksiköiden sijoitus ja mitoitus* [esitelmä]. Kauppapalveluiden kehitys, saavutettavuus ja suunnittelu – seminaari, Ympäristöministeriö 26.5.1998. Helsinki.
- Salokangas, Raimo (1999) From Political to National, Regional and Local. The Newspaper Structure in Finland. *Nordicom Review*, No: 1, 77–105.
- Salonen, Leena – Paukkunen, Marika (1994) *Ympäristövaikutusten arviointi – parempaan suunnitteluun*. Painatuskeskus Oy: Helsinki.
- Salovaara-Moring, Inka (2002) Laman maantiede – aika, paikka ja median merkitystalous. Teoksessa: *Laman julkisivut. Media, kansa ja eliittit 1990-luvun talouskriisissä*, toim. Ullamaija Kivikuru, 113–151. Palmenia-kustannus: Helsinki.
- Santasalo, Tuomas – Kontio, Katja (1998) *Vähittäiskauppa Suomessa 1998*. Liikealan ammattiliitto ry. Helsinki.
- Santasalo, Tuomas – Koskela, Katja – Pajulahti, Minna – Tulkki, Katri (2004) *Kokemuksia vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin ohjauksesta*. Suomen ympäristö 679, Ympäristöministeriö, alueiden käytön osasto. Edita: Helsinki.

- Schulman, Harry (1992) *Alueelliset todellisuudet ja visiot: Helsingin kehitys ja kehittäminen 1900-luvulla*. 2. painos. Yhdyskuntasuunnittelun täydennyskoulutuskeskuksen julkaisuja A-18: Espoo.
- Shotter, J. (1993) *Conversational Realities: constructing life through language*. Sage: London.
- Siirilä, Seppo (1993) Kaupungistumisesta seutuistumiseen. Teoksessa: *Näkökulmia seutuistumiseen*, toim. Jari Iisakkala, 25–43. Tampereen yliopisto, aluetieteen laitos, A-15. Tampereen yliopisto: Tampere.
- Simonen, Leena (1996a) Kaupan palvelut arvioitava perusteellisesti – kuluttajien asema turvattava. *Suomen kuluttajaliitto, kannanotto* 29.7.1996.
- Simonen, Leena (1996b) Kaupan keskittyminen pysäytettävä. *Suomen kuluttajaliitto, kannanotto* 8.11.1996.
- Sotarauta, Markku (1996) *Kohti epäselvyyden hallintaa – Pehmeä strategia 2000-luvun alun suunnittelun lähtökohtana*. Acta futura Fennica, 6. Finnpublishers: Tampere.
- Soveri, Ulla-Riitta – Paukkunen, Marika – Kontio, Panu (1994) *YVA-lain toimeenpano: yhteysviranomaisen tehtävät*. Työryhmän mietintö / Ympäristöministeriö, ympäristöpolitiikan osasto, 3. Ympäristöministeriö: Helsinki.
- Staffans, Aija (2004) *Vaikuttavat asukkaat – Vuorovaikutus ja paikallinen tieto kaupunkisuunnittelun haasteina*. Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskuksen julkaisuja, A-29. Yliopistopaino: Helsinki.
- Stake R. E. (1995) *The Art of Case Study Research*. Sage: USA.
- Stein, Clarence (1926) *Report of the New York State Commission of Housing and Regional Planning*. New York State Legislature: Albany, N.Y.
- Steps towards Enterprise Europe – *Enterprise DG Work Programme 2001*. Saatavilla [www-muodossa <URL:http://www.europa.eu.int/comm/dgs/enterprise/wp_2001_part1.pdf>](http://www.muodossa.comm/dgs/enterprise/wp_2001_part1.pdf), luettu 17.4.2002.
- Summa, Hilikka (1989) *Hyvinvointipolitiikka ja suunnitteluretoriikka: Tapaus asuntopolitiikka*. Yhdyskuntasuunnittelun täydennyskoulutuskeskuksen julkaisuja, A-17: Espoo.
- Suomen Kuntaliitto (1998) *Public-private partnership – Initiation and Implementation*. Suomen kuntaliitto: Helsinki.
- Suomen tilastollinen vuosikirja 1989* (1989). Tilastokeskus: Helsinki.
- Suomen tilastollinen vuosikirja 1991* (1991). Tilastokeskus: Helsinki.
- Suomen tilastollinen vuosikirja 2001* (2001). Tilastokeskus: Helsinki.
- Suurimmat elintarvike- ja päivittäistavaramyymälät Suomessa vv. 1972–1993 (1995). *Market – Vähittäiskaupan ammattilehti*, No:1, 1.

- Suurmyymälätyöryhmän mietintö* (1997) Suomen ympäristö 102, Ympäristöministeriö, alueiden käytön osasto. Edita: Helsinki.
- Suurmyymälöitä tasaisesti ympäri maata (1996). *Market – Vähittäiskaupan ammattilehti*, No: 2, 6–22.
- Tani, Sirpa (1996) Aistit, muistot ja media: näkökulmia henkilökohtaisiin ja kollektiivisiin mielenmaisemiin. *Terra*, Vol. 108, No: 2, 103–111.
- Taylor, Nigel (1998) *Urban Planning Theory since 1945*. Sage: London.
- Thornley, A. (1991) *Urban planning under Thatcherism*. Routledge: London.
- Tilastokeskus (2004) *StatFin-tilastopalvelu*. Työlliset toimialoittain 1990–2003, luettu 30.6.2004.
- Tilastokeskus (2005) *StatFin-tilastopalvelu*. Työllisyys ja työttömyys huhtikuussa 2005. http://stat.fi/ajk/tiedotteet/v2005/tiedote_026_2005-05-24.html, luettu 20.6.2005.
- Toft, Graham S. (1984) Strategic planning for economic and municipal development. *Resources in Review*, Vol. 6, No: 6, 6–11.
- Travers, M. (2001) *Qualitative research through case studies*. Sage: London.
- Tulkki, Katri (1994) *Murtumia – Kaupunkisuunnittelu taitekohdassa, Keravan keskustan suunnittelu 1990–1991*. Yhdyskuntasuunnittelun täydennyskoulutuskeskuksen julkaisuja, C-34: Espoo.
- Tulkki, Katri (1998) *Onko Suomen suurmyymälät rakennettu?* [esitelmä]. Kauppapalveluiden kehitys, saavutettavuus ja suunnittelu – seminaari, Ympäristöministeriö 26.5.1998. Helsinki.
- Tulkki, Katri (2000) Kauppa ja maankäytön ohjausjärjestelmä. Teoksessa: *Kauppa 2005 – kauppa yhdyskuntasuunnittelussa*, 62–69. Edita: Helsinki.
- Turun kaupunkiseudun kaupan palveluverkkoselvitys 1997* (1998). Varsinais-Suomen liitto, Entrecon Oy: Turku.
- Uusitalo, Outi (1998) *Concumer Perceptions of Grocery Stores*. Jyväskylä studies in computer science, economics and statistics, 44. University of Jyväskylä: Jyväskylä.
- Uusitalo, Paavo (1974) *Suunnittelun tavoitteet ja keinot*. Tammi: Helsinki.
- Van de Ven, A. (1992) Suggestions for studying strategy process: A research note. *Strategic Management Journal*, Vol. 13, [Special issue], 169–191.
- Vartiainen, Perttu (1989) Yhdyskunnan muutos ja yhdyskuntarakenne. Joensuu Yliopiston, *Kulttuuri- ja suunnittelumaantieteen tiedonantoja*, 13: Joensuu.
- Vartola, Juha (1985) *Julkisen suunnittelun ajattelutavoista ja luonteesta*. Valtion koulutuskeskuksen julkaisusarja B-35. Valtion painatuskeskus: Helsinki.

- Vihriälä, Vesa (2000) Lama ja alue erot: Vaikutukset tuotantoon ja työllisyyteen. Teoksessa: *1990-luvun taluskriisi: Laman pitkä varjo - seminaari 13.4.2000*, toim. Jaakko Kiander, 82–86. VATT-julkaisuja 27:4. Valtion taloudellinen tutkimuskeskus: Helsinki.
- Virtanen, Pekka V. (2000) *Kunnan maapolitiikka*. Rakennustieto: Tampere.
- Voima, Päivi (2001) *Negative internal critical-incident processes: windows on relationship change*. Svenska handelshögskolan: Helsingfors.
- Vuorela, Pertti (1991) Rakennetun ympäristön suunnittelun johtavista periaatteista Suomessa toisen maailmansodan jälkeen. Teoksessa: *Rakennetun Ympäristön kauneus ja laatu. Esteettisesti ja laadullisesti korkeatasoinen fyysinen ympäristö ja uudet suunnittelutekniikat*, toim. Paulina von Bonsdorff, Christien Burman, Hilka Lehtonen, Markku Norvasuo, Jussi Rautsi, Yrjö Sepänmaa, Simo Säätelä & Pertti Vuorela, 92–153. Osa I. Valtion teknillisen tutkimuskeskuksen tiedotteita, 1234: Espoo.
- Vuorela, Pertti – Suonoja, Kyösti – Hirvonen, Jukka (1994) *Kymmenen vuotta yhteissuunnittelua: Sofy-projektin eteneminen, tulokset ja jatkonäkymät*. Yhdyskuntasuunnittelun täydennyskoulutuskeskuksen julkaisuja, C-30: Espoo.
- Vähittäiskaupan suuryksiköitymisen hyödyt ja haitat – Koonnostutkimus* (1997) Liiketaloustieteellisen tutkimuslaitoksen julkaisuja, B-130: Helsinki.
- Whittington, R. (1993) *What is Strategy – and Does it Matter*. Routledge Series in Analytical Management. Routledge: London.
- Yin, R. K. (1991) *Case study research: Design and Methods*. 8. uudistettu painos. Sage: Newbury Park, CA.
- Ympäristöministeriö (1999) *Vähittäiskaupan suuryksiköiden ohjaamista koskevat uudet säännökset*. Ympäristöministeriö, alueidenkäytön osasto, muistio 26.2.1999.
- Ympäristöministeriö (2001) *Kaupan suuryksiköiden vaikutusten selvittäminen ja arviointi*. Edita: Helsinki.
- Ympäristövaikutusten arviointimenettely (2000) Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisuja 18.02.2000/312.

Sanomalehtiartikkelit (saman kirjoittajan artikkelit samalta vuodelta on esitetty julkaisemisjärjestyksessä):

- Aaltonen, Jarmo (2005) Kauppaministeriö ei usko viinien pikaiseen pääsyyn ruokakauppaa. *Helsingin Sanomat* 10.6.2005, B3.
- Antila, Veli-Pekka (1996a) Hypermarketkiista suli sopuun – Suomen suurin Prisma tulee Turun Itäharjulle. *Turun Sanomat* 20.9.1996, 18.
- Antila, Veli-Pekka (1996b) TOK-yhtymä seurakuntien vuokralaiseksi – Marketkädenvääntö ratkaistiin rahalla. *Turun Sanomat* 8.10.1996, 17.
- Antila, Veli-Pekka (1998) TOK kirkastaa Raision taivaan. *Turun Sanomat, Talous-liite* 16.6.1998, 3.
- Anttila, Timo (2000) Varovainen vuokraisäntä. *Turun Sanomat* 22.2.2000, 13.
- Anttilan tavaratalon laajennus suunnitteilla (1987). *Rannikkoseutu* 6.3.1987, 3.
- Arjava, Matti (1995) Kaavoitusosaston kanta muuttui – Suurmarket saamassa luvan Turun Itäharjulle. *Turun Sanomat* 7.6.1995, 8.
- Arjava, Matti (1999a) TOK viemässä suurmyymälän Raisioon – Pitkämäen market jäänee toteutumatta. *Turun Sanomat* 18.5.1999, 3, 7.
- Arvaja, Matti (1999b) Turku tarjoaa TOK:lle kauppatilaa Pitkämäestä. *Turun Sanomat* 1.6.1999, 7.
- Arjava, Matti (2000) Raisio siirtää torin ja purkaa kävelysillat. *Turun Sanomat* 27.3.2000, 3, 8.
- Asemakaava Raision yrittäjien silmätikkuna (1988). *Turun Sanomat* 5.2.1988, 7.
- Asioi ja asu Raisiossa! (1993). *Turun Sanomat, Raisio tiedottaa -liite* 24.8.1993, 3–4.
- Auremaa, Tomi (2000) Kävelysillat käytössä viimeistä kesäänsä – Asemakaavamuutos läpi pitkän väännön jälkeen. *Rannikkoseutu* 23.6.2000, 3.
- Avajaispäivän liikenne sujui jouhevasti (2001). *Turun Sanomat* 19.10.2001, 11.
- Ei leipää ja sirkushuveja – Kunnat haluavat tarjota asukkailleen aineellisen hyvinvoinnin lisäksi elämän laatua (1990). *Turun Sanomat, Special lähiympäristö* 25.1.1990, 26–27.
- Eikö Raision keskustan kehittäminen kiinnosta? (1998). *Rannikkoseutu* 5.6.1998, 9.
- Ensi vuosikymmenellä keskustakohteena Keon alue (1988). *Rannikkoseutu* 19.2.1988, 8–9.
- Forsell, Aimo (1988) Kolmas palkinto ei meitä kiinnosta. *Turun Sanomat* 18.9.1988, 20.
- Forsell, Tuomas (2001a) Raisio Center laajentaa. *Rannikkoseutu* 6.4.2001, 3.

- Forsell, Tuomas (2001b) Raision kävelysilloilla viimeiset päivät. *Rannikkoseutu* 6.7.2001, 6.
- Forsell, Tuomas (2001c) Keskustan yrittäjät sinnittelevät työmaan vierellä. *Rannikkoseutu* 3.8.2001, 3.
- Golfia, laskettelua, ratsastusta... Raisioon suunnitellaan mahtavaa virkistyskeidasta (1989). *Turun Sanomat* 7.11.1989, 13.
- Haapakoski, Juha (1995a) Talousjohtaja Rauno Raula tukee ajatusta tien sulkemisesta – Raision kauppakeskus toimii hyvin, jos se mahtuu 0,5 kilometrin säteelle. *Rannikkoseutu* 16.6.1995, 3.
- Haapakoski, Juha (1995b) Keskoa houkutellaan tosissaan Tasalaan. *Rannikkoseutu* 5.9.1995, 3.
- Haapakoski, Juha (1996) Raisio piirsi ydinkeskustaa. *Rannikkoseutu*, pääkirjoitus 22.10.1996, 2.
- Haapakoski, Juha (1997) Koko liikekeskus hyllyvän savipatjan päällä – Ratkaisu parkkitiloista lykkää TOK-yhtymän laajennusta Raisiossa. *Rannikkoseutu* 10.5.1997, 3.
- Haapakoski, Juha (1998a) Hauninen rakennuskieltoon. *Rannikkoseutu*, pääkirjoitus 13.2.1998, 2.
- Haapakoski, Juha (1998b) Raision liikekeskus vastatuulella – Eläkekassa hakee ostajaa vanhoille kiinteistöille. *Rannikkoseutu* 25.8.1998, 3.
- Haapakoski, Juha (1998c) Eläkekassalle kelpaa pikavoitot. *Rannikkoseutu* 13.11.1998, 2.
- Haapakoski, Juha (1998d) Raision keskusta ei TOK:lle enää riitä – Osuuspankin eläkekassa ajaa liiketoimet Haunisiin. *Rannikkoseutu* 13.11.1998, 3.
- Haapakoski, Juha (1998e) Eläkekassan toimitusjohtaja Pekka Korhonen: Muutamalla monisteella ei sitovia päätöksiä tehdä”. *Rannikkoseutu* 17.11.1998, 3.
- Hakanen, Pekka (1999) S-ryhmä rakentaa Haunisissa. *Turun Sanomat* 21.12.1999, 3, 15.
- Hakanen, Pekka (2000) Raisioon nousee valtava kauppakeskus. *Turun Sanomat* 22.2.2000, 3, 13.
- Heino, Jari (1994) Tien varrelle haalitaan kauppoja ja teollisuutta. *Turun Sanomat* 17.4.1994, 26.
- Heino, Jari (1995a) Varsinais-Suomen liitto vastustaa – Friskalan kaavaesityksestä tulossa kova kädenvääntö. *Turun Sanomat* 27.4.1995, 10.
- Heino, Jari (1995b) Puhallintehdas muuttuu marketiksi. *Turun Sanomat* 27.6.1995, 9.
- Heino, Jari (1995c) Virkamiesten poukkoilu kiistassa ihmetyttää – Turun seurakunnat valittavat Prismän poikkeusluvasta. *Turun Sanomat* 5.7.1995, 9.

- Heino, Jari (1999) TOK-market ehkä sittenkin Turun Pitkämäkeen. *Turun Sanomat* 25.3.1999, 3, 9.
- Huhta, Matti (2005) Jumbo Parkin vetäjiksi tuttuja viihdeyrittäjiä. *Helsingin Sanomat* 22.10.2005, C10.
- Hyvönen, Veijo (2001) Myllyn avaaminen pudottaa heikoimmat kilpailijat leikistä – SOK:n Lahti uskoo kaupan neljän prosentin kasvuun. *Turun Sanomat* 11.10.2001, 16.
- Inhimillinen virhe – Haunisten liittymän ympyrä korjattu (2001). *Rannikkoseutu* 9.10.2001. Saatavilla [www-muodossa: <http://www.rannikkoseudunsanomat.fi>](http://www.rannikkoseudunsanomat.fi), luettu 6.6.2002.
- Jatkoaikaa Kuloisten kauppakeskukselle (1997). *Rannikkoseutu* 24.1.1997, 6.
- Jere Lahti, SOK: Suurmarketit pudotuspeliin (1997). *Turun Sanomat* 29.10.1997, 20.
- Jumboluokan kauppakeskus ohikulkutielle (1991). *Turun Sanomat* 11.6.1991, 6.
- Kahdeksan vuoden sopimus, ovet auki marraskuussa – Super Spar tulee Raision keskusta (1997). *Rannikkoseutu* 17.6.1997, 3.
- Kapinamieli elää Raisiossa (1995). *Rannikkoseutu* 4.8.1995, 2.
- Kaupat kasvavat vaikka myynti supistuu – Turkulaisten vähentyneistä ruokarahoista entistä kiivaampi päivittäinen kilpailu (1993). *Turun Sanomat* 6.7.1993, 7.
- Kauppa puolustaa liikkeiden vapaata sijoittamista (1998). *Turun Sanomat* 17.6.1998, 24.
- Kauppakeskuksien vaikutuksista laaja tutkimus (1994). *Turun Sanomat* 16.4.1994, 11.
- Kauppakeskus Kuningas avattu Raisiossa (1997). *Rannikkoseutu* 14.11.1997, 3.
- Kauppakeskusideat joutumassa jäihin (1991). *Turun Sanomat* 20.3.1991, 14.
- Kauppakeskusten sijainti selvitettävä (1992). *Turun Sanomat* 2.6.1992, 6.
- Kauppias Markku Harjanne: Tuottavaa yritystä ei kannata kaataa (1993). *Turun Sanomat* 23.2.1993, 9.
- Kaupunginjohtaja Rauno Saari: Tasalan toria ei uhrata äkkinäisillä päätöksillä (1995). *Rannikkoseutu* 7.9.1995, 3.
- Kehityskeskus alullaan – Raisio vauhditti Kuloisten kaavaa (1990). *Turun Sanomat* 15.5.1990, 9.
- Keon liiketaloa ei tule. Jätti-Prisma keskelle Raision tietä? Raisio aikoo hukata risteyskaupungin maineensa (1996). *Rannikkoseutu* 11.6.1996, 3.
- Keskon tavaratalo Keon alueelle (1989). *Rannikkoseutu* 12.12.1989, 5.
- Kieli keskellä suuta Raision liikerakentamisessa (1993). *Rannikkoseutu*, pääkirjoitus 28.9.1993, 2.

- Kiinteistönomistajat pääroolissa – Raisiolaiset kauppiaat hakevat potkua markkinointiin (1999). *Rannikkoseutu* 3.9.1999, 6.
- Korja-Kaskimäki, Leena (1996) Huomisen kauppaverkostosta tekeillä selvitys – Itäportin liikekeskus uudistaa lähimarkettien toimintaideat. *Turun Sanomat* 29.11.1996, 10.
- Korja-Kaskimäki, Leena & Pitkänen, Vappu (2001) Avaus kiinnosti yli 30 000 kävijää. *Turun Sanomat* 19.10.2001, 11.
- Koski, Joni (1998) TOK haki jo rakennuslupaa Kuloisten Prismalle. *Rannikkoseutu* 1.12.1998, 6.
- Koski, Joni (1999) Vaikka Hauninen vaikeuttaa keskustan liikerakentamista – Kaupunki satsaa nyt keskustan asuinrakentamiseen. *Rannikkoseutu* 22.6.1999, 3.
- Koski, Joni (2000) Kaupungin osuus kustannuksista noin 25 miljoonaa – Raision ydinkeskustasta valmistui kaavaluonnos. *Rannikkoseutu* 7.3.2000, 3.
- Koski, Joni (2001a) Kari Karjalainen Myllyn harjannostajaisissa: Ohikulkutien hyödyntäminen nousee nyt uudelle tasolle. *Rannikkoseutu* 16.2.2001, 3.
- Koski, Joni (2001b) Haunistentien kiertoliittymä valmiiksi ennen Myllyn avajaisia. *Rannikkoseutu* 13.3.2001, 3.
- Koski, Joni (2001c) Syinä tappiollinen myynti, pienet tilat ja Myllyn tulo – Anttila lopettaa Raision myymälän. *Rannikkoseutu* 29.6.2001, 3.
- Koski, Joni (2001d) Raisiossa juhlittiin keskustan saneerauksen etenemistä. *Rannikkoseutu* 12.10.2001. Saatavilla [www-muodossa: <http://www.rannikkoseudunsanomat.fi>](http://www.muodossa.fi), luettu 6.6.2002.
- Kuloisten kauppakeskuksen maanrakennustyöt käyntiin (1999). *Rannikkoseutu* 21.12.1999, 3.
- Kuloisten kauppakeskuksen rakentaminen mahdollista aloittaa ensi talvena (1992). *Rannikkoseutu* 27.10.1992, 5.
- Kuloisten keskitie suljettu liikenteeltä (2001). *Turun Sanomat* 18.10.2001, 19.
- Kuluttajaliitto arvostelee kauppakeskuksia (1991). *Turun Sanomat* 23.1.1991, 16.
- Kupittaaan Citymarketin laajennuskaava läpi (2001). *Turun Sanomat* 13.11.2001, 9.
- Laiho, Arja (1996) ”Kolmen kopla” yhteistyöhön – Raision keskustalle etsitään liiketaloudellista elämänlankaa. *Rannikkoseutu* 26.1.1996, 3.
- Laiho, Arja (1999) Osuuskaupalle rakennuslupa Haunisiin – Hyvästit vanhalle Tarmolan kiinteistölle. *Rannikkoseutu* 5.1.1999, 5.
- Laiho, Arja (2000a) Kun koulut alkavat Haunisissa suuri varovaisuus tarpeen. *Rannikkoseutu* 4.8.2000, 3.

- Laiho, Arja (2000b) Sopusuunnitelman rakentamisesta löytyi. *Rannikkoseutu* 1.12.2000, 3.
- Laiho, Arja (2001) Raision Kangas ja Ompelutarvike avoinna viimeistä päivää. *Rannikkoseutu* 28.9.2001. Saatavilla [www-muodossa: <http://www.rannikkoseudunsanomat.fi>](http://www.rannikkoseudunsanomat.fi), luettu 6.6.2002.
- Lampinen, Elina (2000) Valtatiet riittävät toistaiseksi. *Turun Sanomat* 22.2.2000, 13.
- Leppänen, Raija (1998) Raision keskustassa rakennetaan loppuvuodesta? *Rannikkoseutu* 23.2.1998, 3.
- Leppänen, Raija (2000a) Raula puheenjohtajaksi – Raision kauppakeskukselle veturiksi oma yhdistys. *Rannikkoseutu* 9.6.2000, 5.
- Leppänen, Raija (2000b) Kiinteistö Oy Raision keskustori ”jäämässä takapihalle” – Valitus Raision keskustan kaavasta. *Rannikkoseutu* 8.8.2000, 3.
- Länsikeskuksesta säröjä yhteistyölle (1986). *Turun Sanomat* 16.12.1986, 9.
- Mantila, Markku (1994) Turussa kasvu paikoin yli kymmenen prosenttia. *Turun Sanomat* 9.9.1994, 12.
- Marketselvityksen huomioitava myös lähikauppatoiminta (1997). *Turun Sanomat* 6.3.1997, 9.
- Ministeriö karsisi automarketteja (1991). *Turun Sanomat* 16.3.1991, 29.
- Mittaripaikat pois Tasalasta (2001). *Rannikkoseutu* 3.10.2001. Saatavilla [www-muodossa: <http://www.rannikkoseudunsanomat.fi>](http://www.rannikkoseudunsanomat.fi), luettu 6.6.2002.
- Moottoritie muutakin kuin liikenneväylä (1992). *Turun Sanomat* 26.10.1992, 8.
- Muut liikekumppanit haussa – Keskon supermarket-suunnitelmat vauhtiin (1995). *Rannikkoseutu* 28.7.1995, 12.
- Ohikulkutien varteen suunnitellaan kylpylää (1990). *Turun Sanomat* 30.10.1990, 11.
- Osuuskaupan marketit uuteen ketjuun – Turun seudulle tulee kolme uutta Prismaa (1988). *Turun Sanomat* 11.3.1988, 17.
- Pallasta, Tuija (2000) Varsinais-Suomen suurimmaksi nouseva Myllykauppakeskus sai peruskiven. *Turun Sanomat* 30.5.2000, 5.
- Pasalassa huolta Myllyn liikenteestä (2001). *Rannikkoseutu* 3.4.2001, 2.
- Pertti Vikkula johtamaan kauppakeskus Myllyä (2000). *Turun Sanomat* 19.10.2000, 17.
- Pitkänen, Vappu (1999) TOK-yhtymä rakentaa suurmyymälän Haunisiin. *Turun Sanomat* 19.6.1999, 3, 12.
- Pitkänen, Vappu (2001a) Mylly painii jättiläisten sarjassa. *Turun Sanomat* 16.10.2001, 6.

- Pitkänen, Vappu (2001b) Sisustuksessa panostettu lämminhenkisyys – Myllyn pyörytyksessä voi myös levähtää. *Turun Sanomat* 16.10.2001, 7.
- Pohjola, Jarkko (1990) Ohikulkutie paisuu kaupan keskusväyläksi. *Turun Sanomat* 31.3.1990, 3, 13.
- Pohjola, Jarkko (1994) Uusi yleiskaava hahmottaa kaupunkikuvaa vuoteen 2010 – Turku kurkottaa tulevaisuuteen. *Turun Sanomat* 23.10.1994, 25.
- Rahapula ahdistaa Raisiota – TOK-yhtymä toivoisi rakennustöiden jo käynnistyvän (1997). *Rannikkoseutu* 15.8.1997, 3.
- Raisio esittää jatkoaikaa TOK:n Harlekiinille (1997). *Rannikkoseutu* 14.1.1997, 3.
- Raisio etsii mallia nyt Kouvolasta ja Hämeenlinnasta (1999). *Rannikkoseutu* 7.9.1999, 11.
- Raisio kritisoi Turun länsikeskuksen kaavaa (1986). *Turun sanomat* 18.11.1986, 8.
- Raisio puolsi TOK:n anomusta – Kuloisten kauppakeskuksen rakentaminen viivästyy (1996). *Rannikkoseutu* 26.1.1996, 3.
- Raisio tekee yksin ratkaisunsa keskustasuunnitelmista (1999). *Rannikkoseutu* 19.3.1999.
- Raisiolle riittää yksi keskusta – Tasalan ja torin välisessä ottelussa on nyt erätauko (1993). *Rannikkoseutu* 7.10.1993, 3.
- Raision kaupunki rakentaa vakauttavaa talousarviota (1991). *Turun Sanomat* 24.10.1991, 6.
- Raision kehittämissuunnitelma sai innostuneen vastaanoton (1996). *Rannikkoseutu* 11.6.1996, 5.
- Raision palvelutaso kehittynyt ripein askelin (1985). *Turun Sanomat* 6.1.1985, 16.
- Raision srk ja Anttila solmivat 15 vuoden liiton (1988). *Rannikkoseutu* 13.5.1988, 3.
- Rakennuslain kokonaisuudistus näkyy jokaisen arkiympäristössä (1998). *Turun Sanomat* 22.8.1998, 8.
- Rakennuslaki jää yhä uudistamatta (1986). *Turun Sanomat* 27.2.1986, 8.
- Rusanen, Jonna (2001) Muoti valtaa kauppakeskuksesta lähes koko kerroksen. *Turun Sanomat* 16.2.2001, 8.
- Saksa, Arvo (1986) Turun kymppikorttelista Suomen suurin ostoskeskus. *Turun Sanomat* 7.9.1989, 12.
- Saksa, Arvo (1995) Osuuskauppa rakentaa uuden suurmyymälän Turun Itäharjulle. *Turun Sanomat* 20.1.1995, 14.

- Saksa, Arvo (1999). TOK jatkaa Haunisten kauppakeskuksen suunnittelua – Kaakelituotannon varmistuminen vauhdittaa Pitkämäen rakentamista. *Turun Sanomat* 16.4.1999, 22.
- S-ryhmä rakentaa suuren kauppakeskuksen Raisioon (1989). *Turun Sanomat* 19.10.1989, 21.
- Suunnittelukilpailun voittanut Axis – Kaikki sillat poistuvat Raision katukuvasta? (1996). *Rannikkoseutu* 22.10.1996.
- Suunnittelutyöryhmä yksimielinen – Raision 100 miljoonan hankesuunnitelmista ratkaisu lähiviikkoina (1997). *Rannikkoseutu* 9.9.1997, 3.
- Tapana, Erja (2000) Avajaiset pidetään vuoden päästä lokakuussa – Kauppa- liikkeet rynnivät Raisioon valmistuvaan ostosparatiisiin. *Turun Sanomat* 15.12.2000, 17.
- TOK:n nettotulos parani (1991). *Turun Sanomat* 5.2.1991, 13.
- Turkki, Kirsi (1996) Keskolle uusi supermarket Raisioon. *Turun Sanomat* 13.1.1996, 14.
- Turkki, Kirsi (1997) TOK-yhtymä haastaa keskolaiset suurinvestoinnilla – Turun seudun kaupat kiristyvään kilpailuun. *Turun Sanomat* 26.3.1997, 3, 15.
- Turkki, Kirsi (1998) TOK kyselee Turulta yhä marketin paikkaa. *Turun Sanomat* 1.12.1998, 17.
- Turun seutu yrittää lisätä yhteistyötä (1993). *Turun Sanomat* 17.4.1993, 8.
- Urakkatarjouskierros alkaa – Kesko sai rakennusluvan 4000 neliön marketille (1996). *Rannikkoseutu* 12.1.1996.
- Uusi K-center kiinnosti monia (1996). *Rannikkoseutu* 24.9.1996, 3.
- Uusi ruokakauppa aloitti yleisöryntäyksellä (1997). *Rannikkoseutu* 21.11.1997, 3.
- Uusimäki, Sirkku – Uusimäki, Toni (1989) Valmista aikaisintaan vuonna 1992. *Turun Sanomat, Taloussanomat liite* 18.4.1989, 6.
- Valtonen, Veikko (1994a) 20 miljoonaa käteistä ei kelvannut – Arsenal osti itselleen Manhattanin liiketilat. *Turun Sanomat* 25.5.1994, 12.
- Valtonen, Veikko (1994b) Konkurssipesä kauppiana vain kaksi päivää – Manhattanin myymälätilat Keskolle. *Turun Sanomat* 16.6.1994, 11.
- Varsinais-Suomen liitto tuomitsee automarketit (1996). *Turun Sanomat* 27.8.1996, 6.
- Vehmanen, Jukka (1995a) Esitys tänään Turun seudun nokkamiehiltä – Ilmonen pysäyttäisi liikekeskusten rakentamisen. *Turun Sanomat* 15.8.1995, 6.
- Vehmanen, Jukka (1995b) Työryhmä selvittää markettien rakentamista. *Turun Sanomat* 16.8.1995, 7.

- Vehmanen, Jukka (1996a) TOK:lta hypermarketille vihreää valoa – Raision keskustan parantaminen käynnistyy rivakasti. *Turun Sanomat* 10.8.1996, 7.
- Vehmanen, Jukka (1996b) Raision keskusta työn alle syksyllä. *Turun Sanomat* 31.12.1996, 7.
- Vehmanen, Jukka (1997a) Keskustan muuttaminen on pelkuruutta. *Turun Sanomat* 8.1.1997, 15.
- Vehmanen, Jukka (1997b) Kuntien veto-oikeus voisi kaataa naapurin hankkeen – Markettien rakentamisessa jalka siirtyy jarrupolkimelle. *Turun Sanomat* 22.1.1997, 3, 7.
- Vehmanen, Jukka (1997c) Raisio siirtää TOK:n Harlekiinin rakentamista. *Turun Sanomat* 21.1.1997, 6.
- Vehmanen, Jukka (1997d) Yllättäviäkin esityksiä mukana – Turun seudulle suunnitteilla useita uusia suurmyymälöitä. *Turun Sanomat* 27.2.1997, 3, 8.
- Vehmanen, Jukka (1998a) Kauppaselvitys valmistui soraäänin – Määttä ja TOK kiistelevät uuden jättimarketin paikasta. *Turun Sanomat* 31.1.1998, 3, 16.
- Vehmanen, Jukka (1998b) TOK-yhtymä lähdössä mukaan – Raision keskustaa uudistetaan miljoonilla markoilla. *Turun Sanomat* 24.2.1998, 7.
- Vehmanen, Jukka (1998c) Raisio satsaa 17 miljoonaa markkaa keskustansa. *Turun Sanomat* 12.5.1998, 7.
- Vehmanen, Jukka (1998d) Raisio potkaisi mullistuksen käyntiin. *Turun Sanomat* 19.5.1998, 3, 7.
- Vehmanen, Jukka (1998e) Kiista Turun Osuuskaupan jättimarketista kiihtyy. *Turun Sanomat* 7.7.1998, 5.
- Vehmanen, Jukka (1998f) TOK:n market entistä kovemmassa vastatuulussa – Pukkila haluaa jatkaa Pitkämäessä. *Turun Sanomat* 15.10.1998, 15.
- Vehmanen, Jukka (1998g) Eläkekassalta vaaditaan päätöstä – Raisio tuskastunut keskustahankkeen viivästymiseen. *Turun Sanomat* 17.10.1998, 8.
- Vehmanen, Jukka (1998h) TOK alkaa suunnitella mittavaa liikekeskustaan Haunisiin – Rahoituspulma uhkaa kaataa Raision keskustauudistuksen. *Turun Sanomat* 12.11.1998, 3, 17.
- Vihreää valoa Kuloisten kauppakeskukselle (1991). *Rannikkoseutu* 14.6.1991, 9.
- Vendelin, Jyrki (1989) Raisio rakentaa lähes 2000 asuntoa lähivuosina. *Turun Sanomat* 24.5.1989, 12.
- Yrittäjät mittasivat mielipiteistä Raisiossa – Liiketilojen hajasijoitus hiljentäisi keskustan (1995). *Rannikkoseutu* 25.8.1995, 3.

LIITE 1: Sanomalehtiartikkelien keruuprosessi

Sanomalehtiartikkelien keruu aloitettiin syyskuussa 2001 Rannikkoseutulehdestä, jonka sidotuista vuosikerroista kopioitiin valitut artikkelit vuodesta 1985 syyskuun puoliväliin 2001 saakka. 14.9–31.12.2001 välisen ajan artikkelit luettiin Rannikkoseutu-lehden verkkosivuilla olevan arkiston¹³⁸ avulla. Lokakuussa 2001 aloitettiin Turun Sanomien ja maaliskuussa 2002 Åbo Underrättelserin luku mikrofilmeiltä. Työ saatiin päätökseen kaikilta osin kesäkuussa 2002.

Artikkelien keräyksen ja valinnan teki tutkija ja tutkimusavustaja. Kerätyt artikkelit valittiin lähinnä otsikoiden, alaotsikoiden ja ingressin perusteella. Joitain artikkeleita saatettiin lukea läpi jo tässä vaiheessa, mutta pääsääntöisesti näin ei tehty, sillä työskentelyajat arkistoissa ja mikrofilmilukulaitteiden äärellä olivat rajoitetut. Rannikkoseutu-lehden artikkeleiden etsintä suoritettiin yhdessä tutkimusavustajan kanssa, jolloin tutkimusavustajalle muodostui kuva siitä, millaisia artikkeleita tutkimuksessa haetaan. Hänelle oli jo ennen työn aloittamista selvitetty tarkemmin tehtävää tutkimusta ja kerättävien artikkelien merkitystä. Turun Sanomien lukeminen jaettiin vuosikerroittain tutkijan ja tutkimusavustajan kesken ja kumpikin suoritti työn itsenäisesti. Åbo Underrättelser -lehden osalta artikkelihaun teki pääosin tutkimusavustaja, tutkija itse kävi läpi vain vuodet 1999–2001¹³⁹. Mikrofilmejä luettaessa aiheeseen liittyvät artikkelit tulostettiin välittömästi mikrofilmiltä paperille. Artikkeleista, jotka liittyivät jotenkin epäsuorasti aiheeseen tai joiden tarpeellisuutta lukuhetkellä oli hankalaa päättää, kirjattiin muistivihkoon julkaisupäivä, sivunumero ja artikkelin otsikko mahdollista myöhempää tarvetta varten. Mikrofilmikopiot ovat maksullisia ja hinta vaihteli tutkimuksen aikana kopion koosta ja kirjastosta riippuen 2–4 markkaan (0,34–0,67 e).

Tutkimusavustaja oli tutkijaan säännöllisesti yhteydessä ja työn edetessä tarkennettiin hakuperusteita, kun uusia tutkimukseen mahdollisesti liittyviä aihepiirejä käsitteleviä artikkeleita tuli esiin. Myös muistivihkoon kirjoitetut artikkeliotsikot käytiin yksitellen läpi ja osa haettiin mikrofilmiltä uudestaan esiin kopiointia varten. Artikkelit järjestettiin lehdittäin ja vuosikerroittain aikajärjestykseen ja niistä otettiin yhdet kopiot tutkimustyötä varten. Alkuperäiset artikkelikopiot arkistoihin lehdittäin ja vuosikerroittain.

Mikrofilmien luku on hidasta ja erityisesti silmiä rasittavaa työtä. Käytännössä päivässä jaksaa keskittyneesti ja huolellisesti lukea mikrofilmejä 3–4 tuntia. Sanomalehdestä ja sivumäärästä sekä itse mikrofilmilukulaitteen laadusta riippuen tunnissa ehtii läpikäymään noin 2–4 viikon lehdet. Kopiointi

¹³⁸ www.rannikkoseudunsanomat.fi (6.6.2002)

¹³⁹ Åbo Underrättelserin vuosikerta 2001 oli saatavana keväällä 2002 vain paperiversiona, kun muut vuosikerrat oli luettavissa mikrofilmiltä.

rajauksineen ja tarkennuksineen vie vielä lisää aikaa. Mikrofilmejä luettiin Turun Yliopiston, Åbo Akademin ja Turun kaupungin kirjastossa.

LIITE 2: Haastatteluiden suorittaminen, nauhojen käsittely ja haastatteluaineiston käyttöön liittyvät eettiset periaatteet

Haastatteluiden tekeminen

Ennen varsinaisia haastatteluja tehtiin kaksi taustahaastattelua lokakuussa 2002. Taustahaastateltavat ovat työnsä puolesta seuranneet tutkimusaihetta, mutta eivät ole varsinaisesti osallistuneet Haunisten suuryksikön sijoittumissuunnitteluun. Taustahaastatteluissa testattiin teemarungon toimivuutta ja harjoiteltiin haastattelun tekoa. Taustahaastatteluissa tuli esiin hyödyllistä tietoa, mikä auttoi valmistautumista varsinaisiin haastatteluihin.

Ensikontakti kaikkiin haastateltaviin tai heidän sihteeihinsä otettiin puhelimitse¹⁴⁰. Näin toimittiin, koska puhelimesta haastateltavaksi pyydyttyä tai hänen edustajallaan on mahdollisuus heti esittää mahdollisia lisäkysymyksiä ja voidaan välttää väärinymmärrys tai epätietoisuus, joka saattaisi johtaa haastattelusta kieltäytymiseen. Puhelimesta kerrottiin lyhyesti tutkimuksen aihe, ala ja luonne (väitöskirjatyö) sekä miksi kyseistä henkilöä haluttaisiin haastatella. Lisäksi selvitettiin haastattelun aihe, arvioitu kesto (1,5–2h) ja että haastattelu on tarkoitus nauhoittaa. Vastaavat tiedot lähetettiin ensikontaktin jälkeen osalle haastateltavista myös sähköpostitse. Kaikki haastatelluiksi halutut henkilöt suostuivat haastatteluun ja ne suoritettiin heidän työpaikoillaan. Haastatteluiden aikana ympäröivän yhteiskunnan tilanne oli suunnilleen samanlainen eikä esiin tullut mitään sellaista, joka olisi voinut vaikuttaa vain osaan haastatelluista. Lisäksi haastattelijan (tutkijan) kannalta oli hyvä, että haastattelut saattoi keskittyneesti suorittaa aiemmin suunnitellun tutkimusaikataulun mukaisesti.

Haastattelijä antoi haastattelun aluksi haastateltavalle paperilla läpikäytävät neljä haastatteluteemaa sekä haastattelijan yhteystiedot täydentävien tietojen ja mahdollisten lisätietojen antoa varten. Koska osa haastateltavista on osallistunut vain joihinkin vaiheisiin tutkittavassa hankkeessa, niin kaikista teemoista ei voitu keskustella jokaisen kanssa. Yhdelle haastateltavalle teemat lähetettiin etukäteen, koska haastatteluun käytettävissä ollut aika oli varsin rajallinen ja haluttiin varmistua, että teemat ehdittäisiin kuitenkin läpikäydä. Haastattelijalla itsellään oli omana tukena lista teemoihin liittyviä kysymyksiä siltä varalta, että kerrontaa ja keskustelua ei muutoin syntyisi. Tarve kysymysten käyttöön vaihteli haastatteluittain, mutta oli yleisesti ottaen melko vähäinen, sillä kaikki haastateltavat kertoivat teemoista varsin oma-aloitteisesti. Lähinnä haastattelijä esitti täsmentäviä ja tarkentavia kysymyksiä väärinymmärrysten

¹⁴⁰ Sähköpostiviestiä ensikontaktina pidettiin huonona vaihtoehtona, koska sähköpostia käytetään ja luetaan hyvin vaihtelevasti riippuen henkilöstä ja työpaikasta. Lisäksi sähköpostiin on helppo vastata kieltävästi. Etenkin jos kokee, että saamassaan viestissä ei ole kaikkea sitä tietoa, mitä haluaisi tietää tutkimuksesta haastateltavaksi suostuttaessa.

välttämiseksi. Jokaisessa haastattelussa esitettiin muutamia niin sanottuja informaatiokysymyksiä (ks. Stake 1995, 25–28) yksittäisen tiedon saamiseksi ja nämä kysymykset vaihtelivat riippuen haastateltavasta ja hänen roolistaan hankkeessa.

Haastattelut kestivät 40:stä minuutista yli kahteen tuntiin, keskimäärin noin puolitoistatuntia ja haastattelut nauhoitettiin kokonaisuudessaan. Haastatteluiden aikana saatettiin kirjoittaa joitain yksittäisiä asioita muistiin, mutta koko haastattelua käsittäviä muistiinpanoja ei laadittu. Jokaisen haastattelun jälkeen kirjattiin haastattelupäiväkirjaan muistiin havaintoja ja huomioita haastattelusta, sen sisällöstä ja tunnelmasta.

Haastateltavien suhtautuminen tutkimukseen ja haastattelijan kokemukset

Haastateltavat suhtautuivat tutkimukseen myönteisesti ja moni ilmaisi jo ensi yhteydenotossa tulevansa mielellään haastateltavaksi. Useat tiesivät Turun kauppakorkeakoululla tehtävästä kauppakeskus Myllyn vaikutuksia koskevasta tutkimushankkeesta. Tutkimuksen rahoitus kiinnosti muutamia haastateltavia. Kyseessä on riippumaton akateemisena opinnäytteenä tehtävä tutkimus eikä sitä rahoita mikään kaupan taho, mitä lähinnä haluttiin varmistaa. Ensikontaktien aikana käydyt keskustelut olivat asiallisia ja vuorovaikutus rakentavaa. Haastatteluajoista ja paikoista saatiin sovittua hyvin ja mahdollisista muutoksista haastateltavat ilmoittivat haastattelijalle ajoissa.

Haastattelut saatettiin aloittaa sovittuina aikoina ja haastateltavat olivat varanneet haastattelua varten riittävästi aikaa. Yhtään haastattelua ei tarvinnut lopettaa kesken, vaan kaikki voitiin suorittaa loppuun saakka. Haastateltavat pysyivät kerronnassaan hyvin teemoissa ja he toivat oma-aloitteisesti esiin erinäisiä asioita, joilla katsoivat olevan merkitystä aihepiiriin kannalta. Haastattelun aluksi annetut teemat selvästi auttoivat haastateltavia arvioimaan ajankäyttöään siten, että kaikki ne teemat tulivat läpikäydyksi, joista he tiesivät ja halusivat kertoa.

Ilmapiiri vaihteli jonkin verran haastatteluissa ja niiden aikana. Osassa haastatteluista tunnelma oli hyvin avoin ja pohdiskeleva. Haastateltava saattoi kertoa omakohtaisten kokemusten ja tunteiden kautta asioista ja kuvata tapahtumia elävästi niin yksityiskohdissaan kuin yleisestikin. Osa haastatteluista oli luonteeltaan enemmän informatiivisia, jolloin haastateltava saattoi tuoda esiin erilaisia tietoa teemoista välttäen kuitenkin esiintuomasta kovin tarkasti omia kokemuksiaan tai henkilökohtaisia ajatuksiaan. Useissa haastatteluissa tunnelma selvästi vapautui haastattelun edetessä ja aiheisiin, joita oli käsitelty aivan haastattelun aluksi saatettiin palata vielä uudestaan täydentäen aiempaa kerrontaa. Haastattelija pyrki haastatteluissa siihen, että haastatteluilmapiiri olisi asiallisen avoin eikä haastateltavia ole haluttu provosoida. Haastateltavil-

le pyrittiin antamaan aikaa riittävästi, jotta he voivat kertoa rauhassa kaikista teemoista.

Haastattelijalle haastattelut olivat avartavia ja ymmärrystä lisääviä, mutta myös uusia kysymyksiä herättäviä. Niinpä mitä useampi haastattelu oli tehty, sen paremmin haastattelijä koki päässeensä aiheeseen kiinni ja koki pystyvän- sä esittämään täsmällisempiä tarkentavia kysymyksiä. Toisaalta ensimmäisissä haastatteluissa tuli viimeisiä enemmän esiin täysin uusia asioita haastattelijal- le, mitä voi pitää ymmärrettävänä, koska samoja teemoja kaikissa haastatte- luissa kuitenkin läpikäytiin vaikkakin eri näkökulmista. Jokainen haastattelu toi uusia näkökulmia aiheeseen ja kaikkia tehtyjä haastatteluita voi pitää hyödyllisinä tutkimuksen kannalta.

Haastattelunauhojen purku ja käsittely

Nauhat litteroitiin sanasta sanaan Kuluttajatutkimuskeskuksessa. Työn suorit- tivat henkilöt, joilla oli aiempaa kokemusta litteroinnista. Kaikille litteroijille annettiin ohjeeksi, että nauhalta kuuluva puhe tulee kirjoittaa, kuten sen kuulee eli puhekieliset ilmaisut säilyttäen. Lisäksi vaikeasti ymmärrettävät tai epäsel- västi nauhalta kuuluvat kohdat tulee merkitä tekstiin. Tutkija itse kuunteli kaikki haastattelut kokonaisuudessaan nauhoilta ja luki samanaikaisesti nau- hoilta kirjoitetun tekstin korjaten ja täydentäen epäselvät kohdat sekä muut mahdolliset virheet. Tämän jälkeen tekstitiedostot muokattiin siten, että jokaisen tekstisivun oikeaan reunaan jätettiin tyhjää tilaa havaintojen ja huo- mioiden kirjoittamista varten.

Haastatteluaineiston käyttöön liittyvät eettiset periaatteet

Haastatteluiden alussa haastateltaville selvitettiin ja heidän kanssaan sovittiin seuraavista tutkimuksen tekoon liittyvistä asioista:

1. Haastatteluaineistoa käytetään tutkimusaineistona väitöskirjatyössä ja tutkimuksessa esitetyistä tulkinnoista vastaa kirjoittaja itse.
2. Jos tutkimusraportissa lainataan suoraan haastateltavan nimi mainiten jotain haastattelun kohtaa, niin nämä kohdat tutkimusraportista lähete- tään haastateltavalle ennen raportin julkaisemista.
3. Haastateltavan kanssa sovitaan, esiintyykö hän omalla nimellään vai anonyymisti tutkimuksessa.

Kymmenen haastatelluista ilmoitti suoraan esiintyvänsä tutkimuksessa omalla nimellään ja kaksi riippuen siitä, mitä tutkimusraportissa aiotaan julkaista heidän haastatelluistaan. Jokainen oli halukas saamaan nähtäväkseen tutkimusraportista etukäteen ne kohdat, joissa heitä on siteerattu suoraan ja mainittu nimeltä. Moni haastatelluista totesi, että heidän nimensä on mainittu julkisuudessa tutkittavien hankkeiden yhteydessä usein, joten vaikea heidän olisi esiintyä anonyymisti. Muutaman haastateltavan kanssa sovittiin, että

joitain asioita voi tuoda tutkimuksessa esiin sillä edellytyksellä, että niissä kohdin haastateltavan nimeä ei mainita.

Tutkimusraportissa haastateltavan nimi mainitaan niissä kohdissa, missä se on asian ymmärtämisen kannalta olennaista. Joissain kohdin nimi paljastuu asiayhteyden vuoksi joka tapauksessa. Muutoin nimiä ei tuoda esiin. Tutkimuksessa pyritään käyttämään asiallisesti kaikkia haastatteluissa saatuja tietoja ja toimimaan niin, ettei tutkimus vahingoita haastateltavia.

Perustiedot haastatteluista:

| Haastateltava | Asema vuonna 2002 | Asema hankkeeseen osallistuessa | Haastattelupaikka ja -aika | Haastattelun kesto | Lyhyt luonnehdinta haastattelusta ja sen ilmapiiiristä |
|------------------|---|--|--|--------------------|---|
| Juha Haapakoski | Rannikkoseutulehden toimitusjohtaja ja päätoimittaja | Seurannut hanketta aktiivisesti tiedotusvälineen edustajana | Rannikkoseutulehden toimitilat, Tasalanaukio 3, Raisio. 23.10.2002 klo 10–12. | 1,5 h | Taustahaastattelu, hyödyllinen, toi esiin uusia näkökulmia aiheeseen. Ilmapiiiri avoin ja rauhallinen. |
| Jaakko Saviranta | Talous- maantieteen emeritus professori, Tukkk | Ei osallistunut itse hankkeeseen | Turun kauppakorkeakoulu, Rehtorinpellonkatu 3, Turku. 15.10.2002 klo 14.15–15 | 40 min | Lyhyt taustahaastattelu, hyödyllinen uusien haastateltavien löytämiseksi. Ilmapiiiri avoin. |
| Veikko Autio | Turun Osuuskaupan toimitusjohtaja | Aloitti TOK:n toimitusjohtajana elokuussa 1988 | TOK pääkonttori, Yliopistonkatu 31, Turku. 3.12.2002, klo 9–10.30. | 1,5 h | Haastateltava kertoi mielenkiintoisesti kaupan näkökulmasta hankkeen eri vaiheista ja niiden taustoista. Ilmapiiiri asiallisen avoin. |
| Juha Heikkilä | NCC Finland Oy:n projekti-päällikkö | Rakennusliike A. Puolimatkan ja NCC Finland Oy:n projekti-päällikkö | NCC Finland Oy:n toimitilat, Kutomokatu 1, Turku. 11.11.2002 klo 15.45– 17.30 | 1,5 h | Rakentajan näkökulma aiheeseen, informatiivinen ja havainnollinen (kalvot ja kartat). Ensikäden tietoa erityisesti alkuvaiheista ja rakentamisvaiheesta. Haastateltava toi esiin avoimesti omia näkemyksiään. |
| Kari Karjalainen | Raision kaupungin vs. kaupunginjohtaja | Raision kaupungin teknisen viraston johtaja 12/1989–10/1995 ja vs. kaupunginjohtaja 11/1995 alkaen | Raision kaupungin talo, Nallinkatu 2, Raisio. 19.11.2002 klo 12.30–14.15 | 1,5 h | Hanketta käsiteltiin vuodesta 1989 alkaen ja haastateltava suhteutti hanketta muuhun kunnan toimintaan. Ilmapiiiri asiallinen ja pohdiskeleva ja kerronta täsmällistä. |
| Pekka Korhonen | Osuuspankkien eläkekassan toimitusjohtaja | Osuuspankkien eläkekassan toimitusjohtaja | Osuuspankkien eläkekassan toimitilat, Teollisuuskatu 1, Helsinki. 25.11.2002 klo 15–17.15 | 2 h | Rahoittajan näkökulmaa hyvin esiintuova haastattelu. Haastateltava toi monipuolisesti esiin ajatuksiaan ja kokemuksiaan hankkeesta, myös vaikeuksista ja ongelmista. Ilmapiiiri avoin, rauhallinen ja pohdiskeleva. |
| Eero Löytönen | Varsinais-Suomen liiton suunnittelujohtaja | Naantalien kaupungin arkkitehti vuoteen 1997, josta alkaen maakuntaliitossa suunnittelujohtajana | Varsinais-Suomen liitto, Ratapihan katu 36, Turku. 26.11.2002 klo 13–15. | 1,5 h | Haastateltava toi esiin seudullista näkökulmaa aiheeseen ja kertoi mm. kuntien välisestä yhteistyöstä. Erityisesti käsiteltiin 1990-luvun loppupuolta. Ilmapiiiri asiallinen ja pohdiskeleva. |
| Juhani Määttä | Turun kaupungin apulaiskaupunginjohtaja 20.10.2002 saakka, strategia-suunnittelija 1.12.2002 alkaen | Turun kaupungin apulaiskaupunginjohtaja 1.1.1989–20.10.2002, | Turun kaupungin kanslia, Kristiinankatu 1, Turku. 18.12.2002 klo 13–14. | 1 h | Haastateltava toi selkeästi ja tiiviisti esiin suurten yksiköiden sijoittumiseen liittyviä tapahtumia ja asioita Turun seudulla. Ilmapiiiri asiallisen avoin. |

| | | | | | |
|------------------|---|---|---|--------|--|
| Tapani Niemiahho | TOK:n kaupallinen johtaja | TOK:n kaupallinen johtaja 1985 alkaen | TOK pääkonttori, Yliopistonkatu 31, Turku. 22.11.2002 klo 9–10-30. | 1,5 h | Haastateltava valmistunut haastatteluun kirjallisen materiaalin kanssa, jonka luovutti haastattelijalle. Haastattelu oli asiapitoinen ja haastateltava toi hyvin esiin kaupan näkökantaa aiheeseen. Ilmi tuli monia hyödyllisiä taustatietoja ajatellen koko hanketta. |
| Kyösti Pätynen | Entrecon oy:n toimitusjohtaja ja konsultti | SOK:n liikepaikka-suunnittelija 1978–1990, Entrecon oy:n toimitusjohtaja ja konsultti 1995 alkaen | Entrecon Oy, Tietäjätie 4, Espoo. 5.12.2002 klo 14.15–16.15 | 1,5 h | Haastateltava kertoi hankkeeseen liittyviä kokemuksiaan niin liikepaikka-suunnittelijan kuin konsultin roolissa. Haastattelussa tuli esiin uusia näkökulmia aiheeseen. Ilmapiiiri avoin ja pohdiskeleva. |
| Rauno Raula | Raision ev.lut. seurakunnan talousjohtaja | Raision ev.lut. seurakunnan talousjohtaja | Raision seurakunnan-kirkkoherranvirasto, Kirkkoherrankuja 2, Raisio. 12.11.2001 klo 9–11.15 | 2 h | Informatiivinen, erityisesti Raision keskustan kehittämishankkeen suhteen. Haastateltava toi avoimesti esiin omia näkemyksiään. Ilmapiiiri rauhallinen ja pohdiskeleva. |
| Rauno Saari | Valtiosihteeri, Pääministerin kanslia | Raision kaupunginjohtaja 10/1995 saakka, jolloin jäi virkavapaalle ja aloitti valtiosihteerinä | Valtioneuvoston kanslia, Snelmanninkatu 1 A, Helsinki. 8.1.2003 klo 14–14.40 | 40 min | Haastateltava toi esiin hyödyllistä tietoa ja uusia näkökulmia erityisesti hankkeen alkuvaiheista. Ilmapiiiri asiallisen avoin. |
| Sirpa Salmi | Raision kaupungin kaavoitus-päällikkö | Raision kaupungin kaavoitus-päällikkö | Raision kaupungin tekninen virasto, Nallinkatu 2, Raisio. 13.11.2002 klo 14–16. | 1,5 h | Koko hanketta seikkaperäisesti käsittelevä ja hyvin asiapitoinen haastattelu. Ilmapiiiri asiallisen avoin. |
| Juhani Salomaa | Varsinais-Suomen liiton erikoisuunnittelija | Erikoisuunnittelijana Varsinais-Suomen liitossa ja sitä edeltävässä organisaatiossa. | Varsinais-Suomen liitto, Ratapihan katu 36, Turku. 9.12.2002 klo 13–15. | 2 h | Haastateltava toi mielenkiintoisesti esiin pitkän työuransa kokemuksia ja havaintoja kaupan kehitymisestä Turun alueella. Ilmapiiiri rauhallinen ja pohdiskeleva. |

LIITE 3: Näytteet Turun Sanomien, Rannikkoseudun ja Åbo Underrättelse-
rin artikkelien perusteella laadituista muistiinpanoista

Näyte Turun sanomissa vuonna 1989 julkaistujen artikkelien perusteella
tehdyistä muistiinpanoista:

Turun Sanomat käsittelee artikkelissaan 24.5.1989 lähivuosien rakentamista Raision kaupungissa. Keskustassa olevalle Keon alueelle on tarkoitus rakentaa asuntoja 900 asukkaalle. Suunnitelmien mukaan alueelle tulee kymmenkerroksisia rakennuksia. Kokoomuksen valtuustoryhmän puheenjohtaja Jyrki Siura sanoo, että Raision keskustan on näytettävä kaupunkimaiselta korkeine taloineen. Sosiaalidemokraattien valtuustoryhmän puheenjohtaja Marjatta Kontula sanoo: ”Pysäköintiongelmat täytyy ratkaista parkkitalolla. Tietysti syntyy hieman kontrastia, kun vierekkäin on vanhaa omakotialuetta ja uutta tehorkentamista, mutta Keon alue on silti hyvä ratkaisu”. Samassa artikkelissa kerrotaan edelleen, että Ohikulkutien eteläpuolelle Etelä-Haunisten alueella on käynnissä kaavoitustyö, jolla saadaan osoitettua 70 000 kerrosneliön edestä tontteja liike- ja teollisuusrakennuksille. Tavoitteena on päästä markkinoimaan aluetta vuonna 1990. (Vendelin, Jyrki (1989). Raisio rakentaa lähes 2 000 asuntoa lähivuosina. Turun Sanomat 24.5.1989, 12.)

Arkkitehti Kaija Uusitalo esitteli Raision maiseman yleissuunnitelman, joka on valmistunut yhtä aikaa kaupungin yleiskaavaehdotuksen kanssa. Maisemasuunnitelma kokoaa ongelmat, joita on vaikea olla ottamatta huomioon tulevaisuudessa. (Ongelmat koottu yksiin kansiin – Maisemasuunnitelmasta apua Raision kaavoitukseen (1989). Turun Sanomat 30.5.1989, 9.)

Turun kaupungin teettämien suunnittelutöiden kasautumista tietyille yksityisille toimistoille on käsitelty Turun Sanomissa vuonna 1989 14.7 s. 5, 26.7. s. 16, 10.8 s. 5 ja 31.8 s.10.

Peltola-Haritusessa avasi Koivulan liikekeskus, joka palvelee itäisiä kaupunginosia. Keskuksen vaikutusalueella on noin 10 000 asukasta. (Lundén, Kimmo (1989). Riittääkö asiakkaita? Länsikeskuksessa harjakaiset ja Koivulassa avajaiset. Turun Sanomat 1.9.1989, 11.)

Tukon Kodin Maailma avataan länsikeskukseen vuonna 1991. (Tukolle Kodin Maailma Länsikeskukseen (1989). Turun Sanomat 8.9.1989, 14.)

Hallituksen esittämä rakennusvero siirtänee noin neljäsosan Länsikeskuksen liikerakentamisesta myöhempään ajankohtaan. Toimitusjohtaja Juha Virtanen Huonekaluliike Virtaselta kertoo, että heidän kiinteistöyhtiönsä rakentaa Länsikeskuksen liiketilat ja julkisuudessa esillä olleen Tukon Kodin Maailma Oy:n on tarkoitus tulla vuokralle Virtasen omistamiin tiloihin. Verouhan takia Turun rakennuslautakunta pitää ylimääräisen kokouksen, jossa kiireellisiä rakennuslupia myönnetään. Virtasen kiinteistöyhtiön lupa on yksi kiireellisesti

käsiteltäviä. (Rakennusvero hallituksen esityksen mukaiseksi (1989). Turun Sanomat 16.9.1989, 8.)

”Malti on valttia Länsikeskuksen liikennesumpussa” otsikoi Turun Sanomat 29.9.1989. Artikkelissa sanotaan, että nyt on myöhäistä huokailla miksi Turun Länsikeskuksen liikennejärjestelyjä ei suunniteltu ja toteutettu ennen alueen räjähdysmäisesti lisääntyvää rakentamista. Autoilijoiden ja muun liikenteen on syytä olla erikoisen varovaisia ja noudattaa olemassa olevia liikennesääntöjä artikkelin mukaan. (Kaisto, Riku (1989). Malti valttia Länsikeskuksen liikesumpussa. Turun Sanomat 29.9.1989, 11.)

Lähivuosien merkittävimäksi liikerakentamisen kohteeksi Länsikeskuksen valmistuessa nousee Partekin alue Pitkämäessä vanhan Naantalin pikatien alussa. Alueelle on valmistunut Keskon noutotukku. Johtaja Seppo Kupiainen Partekista kertoo, ettei yhtiö tarvitse kaikkia maitaan Turun kaakelin laajenuksiin, tehtaan nykyinen tontti riittää tuleviinkin tarpeisiin. Partek yrittää noudattaa linjaa, jonka mukaan tarpeettomia maita ei myydä sellaisenaan, vaan ”jalostettuna”. (Turun liikerakentaminen etsii uusia kasvusuuntia (1989). Turun Sanomat, Taloussanomat 10.10.1989, 7.)

Lausuntokierroksen jälkeen Turun asemakaavaosasto ehdottaa edelleen, että Kupittaan siirtolapuutarha hävitetään ja tilalle tehdään liiketilaa ja parkkipaikoja. Citymarketin tavaratalo on rakennettu 1970-luvun alussa poikkeusluvalla. Marketin väliaikaista rakennuslupaa on myöhemmin jatkettu ja tällä hetkellä lupa on voimassa 1.7.1990 saakka. Kupittaan Citymarketissa käy vuosittain 2,5 miljoonaa asiakasta. Liike on myynnin perusteella Suomen toiseksi suurin elintarvikekauppa. (Kuuma kaava päättäjien käsiin – Kupittaan siirtolapuutarha marketin ja parkkipaikkojen alle (1989). Turun Sanomat 18.10.1989, 14.)

Turun Sanomat otsikoi 19.10.1989: ”S-ryhmä rakentaa suuren kauppakeskuksen Raisioon.” Turun Osuuskauppa suunnittelee yhdessä SOK:n kanssa vähintään 25 000 neliömetrin kauppakeskusta Raisioon Ohikulkutien varteen. Turun Osuuskaupan toimitusjohtaja Veikko Autio nimittää Raision hanketta palvelukeskukseksi. Tavoitteena on saada keskukseen muutakin kuin kauppalpalveluita, esimerkiksi vapaa-ajan toimintoja, ravintoloita ja mielellään myös julkisia palveluita. Osuuskauppa ja SOK pyrkivät rakentamaan Raision palvelukeskuksen mahdollisimman nopeasti, mieluummin 1990-luvun alussa kuin lopussa. Autio vakuuttaa, että kauppakeskus ei kilpaile Raision keskustan palvelujen kanssa. S-ryhmä oli Aution mielestä jäämässä Turun seudulla jälkeen kilpailijoistaan, koska pitkään aikaan ei ollut tehty merkittäviä investointeja päivittäis- ja erikoistavarakauppaan. Liikepaikkavarantoa ei ollut. Artikkelissa kerrotaan edelleen, että rauta- ja maatalouskaupasta luopuminen vapautti osuuskaupan varoja jäljelle jääneiden alojen kehittämiseen, mutta lyhyellä tähtäimellä ei ollut mahdollisuuksia vahvistaa esimerkiksi yritysostoin päivittäis- ja erikoistavarakauppaa, hotelli- ja ravintola- tai huoltamotoimintaa.

Uuden suunnitteleminen jäi ainoaksi vaihtoehdoksi. Nykyisiin toimipaikkoihin Ohikulkutien suunnitelma ei Aution mielestä vaikuta. Vanhoja Prismoja kehitetään. Tampereen tie valmistuu ensi kuussa. Lopuksi artikkelissa todetaan, että Turun Osuuskauppa saa tämän vuoden aikana päätökseen rakenneuutoksensa. Sen jälkeen toimialarakenne on suunnitelman mukainen. Liikevaihtoa ei enää anneta pois, vaan sitä ruvetaan kasvattamaan. (S-ryhmä rakentaa suuren kauppakeskuksen Raisioon (1989). Turun Sanomat 19.10.1989, 21.)

Huonekalualalla toimivat Virtaset ovat hankkineet Turun Sanomien artikkelin mukaan kaikessa hiljaisuudessa omistukseensa 35 hehtaaria maata Raision Haunisista. Raision kaupunki on ollut jo vuosia perustamassa alueelle laskettelukeskusta. Nyt alueelle on suunnitteilla vapaa-ajanviettokeskus, minkä keskipisteenä olisi yhdistetty hotelli-kylpylä-monitoimihalli. Veikko Virtasen mukaan ensimmäisenä käyttöön pyritään saamaan golf-kenttä. Aluetta koskevissa piirustuksissa näkyy myös laskettelurinne, tenniskenttä, vihermaailma, lasten maailma, vesipuisto ja kesäteatteritila. (Golfia, laskettelua, ratsastusta... Raisioon suunnitellaan mahtavaa virkistyskeidasta (1989). Turun Sanomat 7.11.1989, 13.)

Kupittaan Citymarketin laajennushanke meni eteenpäin, kun hankkeen edellyttämät kaavamuutokset läpäisivät Turun kaavoitusjaoston. Jaosto tosin ehdottaa huomattavia muutoksia kaavaehdotukseen. (Porvarit puolesta – Citymarketin laajennus yllättäen eteenpäin (1989). Turun Sanomat 10.11.1989, 11.)

Turun Suomalaisen Säästöpankin rakennuttama Länsiportin liiketalo avasi ovensa Länsikeskuksessa. Kerrosalaa Länsiportissa on lähes 4 500 neliometriä ja toimitiloja 25:lle yritykselle. Länsiporttiin on tulossa mm. pankki, posti, kirjakauppa, kioski ja apteekki. (Länsiportissa 35 yritystä – Länsikeskuksen uusin osa valmis (1989). Turun Sanomat 5.12.1989, 16.)

Näyte Rannikkoseudun vuonna 1998 julkaistujen artikkelien perusteella tehdyistä muistiinpanoista:

Pääkirjoituksessa kerrotaan: ”Panokset Raision uuden kaupunkikuvan eteen kovenevat. TOK-yhtymä on nostanut uudelleen Haunisten hypermarkettisuunnitelmat esille ja valmis viemään niitä eteenpäin, jos Turun kaakelitehtaan tontille ei saada liikevarausta. Raisio ei halua hypermarkettia Haunisiin vaan vain tavaratalolaajennuksen ydinkeskustaan. Luottamusmiesten pöytäpuheissa on vilautettu jopa alueen asettamista toimenpidekieltoon ympäristövaikutusten arvioinnin varjolla. Virallisesti sellaisia suunnitelmia ei kuitenkaan ole. Kaupunki ja TOK-yhtymä uskovat vielä keskikaupungin hankkeen etenemiseen.” Haapakoski, Juha (1998). Hauninen rakennuskieltoon. Rannikkoseutu, pääkirjoitus 13.2.1998, 2.)

Kaupunginjohtaja Kari Karjalainen uskoo viime viikon lopulla käytyjen neuvottelujen perusteella, että TOK-yhtymän liikerakennushanke on lähdössä liikkeelle. Lopullisia päätöksiä odotetaan maaliskuulla. Lehti kirjoittaa: ”Karjalaisen mukaan Raisio on joutunut ”ikäväällä tavalla kytketyksi” Turun kuivoihin. Raisiossa ollaan nyt antamassa TOK:lle mahdollisuus pitää Haunisten aluetta ehkä viisi vuotta varalla. Karjalaisen tietojen mukaan TOK on kuitenkin löytämässä Turussa ratkaisun, joka osaltaan takaa Raision keskustan hankkeen käynnistymisen. Raisiossa on selvitetty Haunisten suurhankkeen vaikutuksia keskustaan ja tultu siihen tulokseen, että vain yksi nykyisestä neljästä marketista eläisi keskustassa. Myös merkittävä osa erikoisliikkeistä joko muuttaisi Haunisiin tai kuolisi pois.” (Leppänen, Raija (1998). Raision keskustassa rakennetaan loppuvuodesta? Rannikkoseutu 23.2.1998, 3.)

TOK, urakoitsijan toimiva YIT-yhtymä ja sijoittajan asemassa oleva Osuuspankkien eläkekassa neuvottelevat parhaillaan Raision keskustaan suunniteltujen liiketilojen rakentamisen kustannuksista. YIT-yhtymän aluejohtaja Mikko Pirhonen toteaa: ”Eiköhän ne päätökset synny, koska kaikilla tuntuu olevan hyvää halua viedä hanketta eteenpäin. Kysymys on vain aika monimutkaisista asioista.” Osuuspankin eläkekassan toimitusjohtaja Pekka Korhonen ei tässä vaiheessa halua kommentoida neuvotteluiden etenemistä. (Koski Joni (1998). Raision uusi keskusta hahmottuu. Rannikkoseutu 10.4.1998, 3.)

Rakennusliike Hartela rakentaa Kokinvuoreen, Kustavintien varrelle, uuden liiketalon Ruokavarastolle. Tontille tulee noin 600 neliön suuruinen päivittäistavaramyymälä ja paikoitustilaa tulee 40–50 autolle. Uusissa tiloissa aloitetaan joulun alla. (Laiho, Arja (1998). Ruokavarasto siirtyy Raision keskustasta Kustavin tien varteen. Rannikkoseutu 17.4.1998, 3.)

Vilkkaan keskustelun jälkeen Raision kaupunginvaltuusto hyväksyi yksituomaisesti periaatepäätöksen Raision osallistumisesta keskustan kehittämishankeeseen. Tällä hetkellä hankkeesta tehdään myös päätöksiä Raision seurakunnassa, Arsenalissa, Osuuspankin eläkekassassa ja TOK:ssa. (Koski, Joni (1998). Raision valtuusto kiitteli keskustan uudistamista. Rannikkoseutu 26.5.1998, 1.)

Raision kaupunki järjesti esittely- ja keskustelutilaisuuden keskustan kehittämisestä kuntalaisille, mutta valtuustosaliin saapui kaikkiaan kahdeksan kuntalaista virkamiesten seuraksi ja heistäkin kaksi henkilöä voidaan luokitella luottamushenkilöiksi. Kaupunginarkkitehti Sirpa Salmi esitteli vähälukuiselle kuulijajoukkoille seikkaperäisesti keskustan rakentamislunnoksia ja vs. kaupunginjohtaja Kari Karjalainen teki selkoa yhteistyötahoista, kaupungin roolista ja keskinäisistä kustannusosuuksista. Aiheesta ei syntynyt kovin vilkasta keskustelua. (Eikö Raision keskustan kehittäminen kiinnosta? (1998). Rannikkoseutu 5.6.1998, 9.)

Osuuspankin eläkekassa on ilmoittanut etsivänsä rahoittajaa sekä uudelle suunnitteilla olevalle osalle että nykyisin omistamilleen noin 40 miljoonan markan arvoisille tiloille Raision keskustassa. Tämä viivyttää koko Raision liikekeskustan uudistamishankkeen käynnistymistä. TOK-yhtymän toimitusjohtaja Veikko Autio toteaa: ”Olemme saavuttaneet yhteisymmärryksen ehtoista ja tavoitteista. Uskon, että eläkekassa järjestee asiat tavalla tai toisella niin, että hanke voi käynnistyä. Meillä on valmiudet ryhtyä toimiin heti, mutta muutaman kuukauden viive ei vielä tuo muutoksia suunnitelmiin.” Aution mukaan Raision keskustan ja Turun Pitkämäen suunnitelmien toteuttaminen ovat yhtymän ensisijaisena tavoitteena. Haunisten alueesta tosin tulee rakennuslain uudistuksen myötä yhtymälle entistäkin rahanarvoisempi paikka. Autio sanoo: ”Jos Pitkämäki eikä Raision keskusta toteudu, ei yhtymälle jätetä paljon vaihtoehtoja. Tosin Haunisten alueesta voi tulla rahanarvoinen myös myyntimielessä, jos muut alueet pystyvät täyttämään pitkän ajan tavoitteet.” (Haapakoski, Juha (1998). Raision liikekeskus vastatuulella – Eläkekassa hakee ostajaa vanhoille kiinteistöille. Rannikkoseutu 25.8.1998, 3.)

120. Ruokavarasto avasi ovensa Kustavintien ja Raisionkaaren risteyksessä. Myymälän pinta-ala on noin 600 neliometriä ja myymälä työllistää kuusi henkeä. (Laiho, Arja (1998). Jo 120. Ruokavarasto – Kerttula sai oman ruokavarastonsa. Rannikkoseutu 16.10.1998, 14.)

Näyte Åbo Underrättelserin vuosina 1995–1996 julkaistujen artikkelien perusteella tehdyistä muistiinpanoista:

Maan suurin ja Turun kolmas Prisma tulee Turun Itäharjulle vanhaan teollisuuskiinteistöön, jossa on toiminut ABB Fläkt. Kiinteistön omistaa ABB-current Oy, joka vuokraa sen TOK-konsernille. (Edberg, Jan-Ole (1995). 8 500 kvadratmeter försäljningyta – Landets största Prisma öppnas i Åbo. Åbo Underrättelser 20.1.1995, 18.)

Seurakunnat vastustaa Itäharjun suurmyymälää, sillä sen pelätään heikentävän Varissuon palveluita. (Lauren, Henrik (1995). Församlingarna går emot jätteäfar i Österås: Österjätte tar död på Kråkkärrets service. Åbo Underrättelser 13.6.1995, 3.)

Apulaiskaupunginjohtaja Juhani Määttä sanoo, että Turun keskustan suhteen on ryhdyttävä sanoista tekoihin ja Länsikeskuksessa tehdyistä virheistä tulee ottaa opiksi ennen kuin Itäporttia aletaan toteuttamaan. Hänen mukaansa on kuitenkin välttämätöntä tehdä Keskolle ja TOK:lle varaukset tulevaan Itäporttiin, jotta ketjut eivät siirtyisi Turun rajojen ulkopuolelle. Määttä kertoo, että Länsikeskus on hirveän täynnä ja liikennejärjestelyt ovat huonoja. Lisäksi Länsikeskus on vienyt ostovoimaa keskustasta. (Hellsten, Sonja (1995). Juhani Määttä: Misstag vid Västcentret lärdom för Östporten. Åbo Underrättelser 29.6.1995, 6.)

Maan suurin hypermarket rakennetaan Itäharjulle. TOK ja Turun seurakunnat ovat sopineet, että TOK vuokraa tiloja Varissuon liikekeskuksesta ja näin sitoutuu varmistamaan etteivät lähipalvelut heikkene Varissuolla. Seurakunnat ovat vetäneet valituksensa pois sovun jälkeen. (Protester mot megamarket ebbade ut (1996). Åbo Underrättelser 8.10.1996, 6.)

Länsikeskuksen Citymarket-kauppias Vesa Laakso sanoo, että jo nyt Turussa on suurmyymälöiden ylikapasiteettia. Hänen mielestään ei ole mitään järkeä, että kauppiaat kilpailevat itsensä hengiltä. Laakso toteaa, että tietysti moni ajattelee että hänen on helppoa puhua, kun hänellä on jo suuri myymälä. Itse asiaa se ei kuitenkaan muuksi muuta hänen mielestään. Eniten isoista yksiköistä kärsivät hänen mukaansa lähikaupat. (Berg, Gösta (1996). Stormarknaderna i Åboregionen för många. Åbo Underrättelser 15.11.1996, 18.)

Opetusministeriö (ilm. pitäisi olla ympäristöministeriö) on yhdessä paikallisten ympäristökeskusten kanssa laatinut kunnille kirjeen, jossa kuntia pyydetään kiinnittämään huomiota isojen markettien ympäristövaikutuksiin, esimerkiksi liikenteeseen ja lähikauppoihin. (Undervisningsministeriet: Utred stormarketars miljöeffekter. Åbo Underrättelser 20.11.1996, 11.)

Keskustakehitys Oy:n toimitusjohtaja Matti Mare sanoo, että on täysin mahdollista kehittää kaupunkien keskustoja ja kauppakeskuksia niissä, jotka ovat vastapaino kaupunkien reunoilla oleville super- ja hypermarketeille. Mare kertoo, että hypermarketin vuosimyynti on keskimäärin 145–150 miljoonaa markkaa. Vertailuna voi mainita, että 10 000 ihmisen asuma-alueen ostovoima on noin 100–150 miljoonaa markkaa. Onkin huomattavasti helpompaa rakentaa hypermarket keskustan ulkopuolelle kuin kehittää kaupunginkeskustaan houkutteleva kauppakeskus. Monissa paikoissa on aloitettu erilaisia projekteja kaupunkikeskustan kehittämiseksi. Artikkelin mukaan Turussa sen sijaan jatketaan hypermarkettien rakentamista. Kaupunki on antanut TOK-konsernille luvan rakentaa Prisma-marketin Itäharjulle ja toisaalta keskustan kehittymistä jarruttaa kaupungin päätös sitoa Puolalanmäen parkkiluola Kauppatorin alle rakennettavaan pysäköintilaitokseen, jota suunnittelevat Wiklundin ja Forummin kortteleiden kiinteistönomistajat. (Edberg, Jan-Ole (1996). Hypermarketboomen snart över. Åbo Underrättelser 5.12.1996, 8.)

LIITE 4: Haastateltujen kertomat tapahtumakokonaisuudet

Haastateltujen kertomia tapahtumakokonaisuuksia kuvattaessa jokainen tapahtumakokonaisuus muun muassa numeroitiin ja nimettiin. Seuraavassa esitetään jokaisen haastateltavan kertoman tapahtumakokonaisuuden numero ja otsikko. Haastateltavat esitetään haastattelujen suoritusjärjestyksessä. Numeron perusteella voidaan tunnistaa, kenen kertomasta tapahtumakokonaisuudesta on kyse ja otsikko kuvaa lyhyesti, mitä tapahtumakokonaisuus käsittelee. Vastaavat numerot löytyvät myös tutkimuksessa esitetystä kuviosta 6, jossa näytetään miten tapaukset muodostuvat tapahtumakokonaisuuksista.

1 Juha Heikkilä

- 1.1 Haunisten maiden hankinta Rakennusliike A. Puolimatalle (1988–1989)
- 1.2 A. Puolimatka ja TOK yhteistyöhön sekä Haunisten kaavoitus ja ideointi (1989–1992)
- 1.3 Myllyn suunnittelu ja rakentaminen (8/1998–10/2001)

2 Rauno Raula

- 2.1 Haunisten hankkeen alku (1989–1990)
- 2.2 Raision keskustan kehittäminen laman aikana ja keskustan suunnittelun ohjausryhmän perustaminen (1993–9/1995)
- 2.3 Raision keskustan kehittämistyö (9/1995–1998)
- 2.4 Keskustan kehittämistyö ajautuu ongelmiin ja TOK siirtyy suunnittelemaan Haunista (~1998)
- 2.5 Keskustan kehittäminen TOK:n päätettyä Haunisten kauppakeskuksen rakentamisesta (1999–2001)

3 Sirpa Salmi

- 3.1 Haunisten kaavoitustyö (1989–1992)
- 3.2 Haunisten asemakaavan vahvistus Ympäristöministeriössä (1992)
- 3.3 Torikeskuksen kehittäminen laman aikana (~1992–1993)
- 3.4 Raision keskustan kehittämistyö (1996-1999)
- 3.5 Keskustan kaavoitus ja kehittäminen Haunisten rakentamispäätöksen jälkeen (1999–2000)
- 3.6 Eläkekassan valitus Raision keskustan asemakaavasta (2000)
- 3.7 Kauppakeskuksen rakentaminen Haunisiin (2000–10/2001)

4 Kari Karjalainen

- 4.1 Kaavoitussopimuksen laadinta (1989–1991)
- 4.2 Haunisten asemakaavan vahvistaminen (5/1992)

- 4.3 Raision keskustan kehittäminen (1996–1998)
- 4.4 Kauppakeskuksen rakentamispäätös Haunisiin ja Raision keskustan turvaaminen (1998–1999)
- 4.5 Rakennusluvan myöntäminen Haunisten kauppakeskukselle ja rakentaminen (12/1998–10/2001)

5 Tapani Niemiaho

- 5.1 Kauppapaikkojen kartoitus ja Haunisten maa-alueen hankinta (1988-1989)
- 5.2 Harlekiini-konseptin ideointi (1989-1991)
- 5.3 Haunisten kaavoitusprosessi (1992)
- 5.4 Raision keskustan kehittäminen, Turun kaakelitehtaan tontti ja Hauninen (1996–1998)
- 5.5 Kauppakeskuksen suunnittelu ja toteutus Haunisiin (1998–2001)

6 Pekka Korhonen

- 6.1 Tutustuminen Raision keskustan uudistamiseen (~1989)
- 6.2 Keskustasuunnitelman toimeenpano (~1992)
- 6.3 Tiedon saaminen Raision keskustan kehittämisestä arkkitehtikilpailun jälkeen ja YIT:n yhteydenotto Eläkekassaan (10/1996–1997)
- 6.4 Kokoukset ja neuvottelut Raision keskustan kehittämiseksi (1997–6/1998)
- 6.5 Osuuspankkien eläkekassasta syyllinen Raision keskustan kehittämisen vaikeuksiin (6/1998–1999)
- 6.6 Raision keskustan kehittäminen TOKin siirryttyä toteuttamaan kauppakeskus Myllyä (1999–2001)

7 Eero Löytönen

- 7.1 Turun seudun kaupan palveluverkkoselvitys (1996–1997)
- 7.2 Käynti ympäristöministeriössä (1997)
- 7.3 Kaakelitehtaan tontti ja Raision keskustan kehittäminen (1997–1998)
- 7.4 Kuntien välinen yhteistyö (1980–)

8 Veikko Autio

- 8.1 Haunisten liikepaikan löytyminen ja maiden hankinta (1988–1989)
- 8.2 Haunisten kaupallinen ideointi (1989–1990)
- 8.3 Haunisten kaavoitus ja kaavan vahvistus (1989–5/1992)
- 8.4 TOK:n vaihtoehtoinen malli (1997–1998)
- 8.5 Turku ei hyväksy Prismaa Kaakelitehtaan tontille ja Osuuspankkien eläkekassa vetäytyy rahoittamasta myymälälaajennusta (1998)

8.6 Myllyn suunnittelu ja rakentaminen (11/1998–10/2001)

9 Kyösti Pätynen

- 9.1 OK-lihan tontin menetys (1985)
- 9.2 Haunisten tontin hankinta TOK:lle (1989)
- 9.3 Raision keskustan kehittäminen – hypermarket veturiksi (1996–1997)
- 9.4 Neuvottelu suuryksikön sijoittamiseksi Pitkämäkeen ja kaupan palveluverkkoselvityksen teko (1998)
- 9.5 Keskustaprojektin lamaanus, TOK siirtyy suunnittelemaan Haunista (1998–1999)

10 Juhani Salomaa

- 10.1 Turun kaupunkiseudun kaupan palveluverkkoselvityksen tekeminen (1997–2/1998)
- 10.2 Maakuntakaavan laadinta (1990-luvun loppu ja 2000-luvun alku)
- 10.3 Ylimääräiset neuvottelut suuryksikön sijoittamiseksi Pitkämäkeen (1998)

11 Juhani Määttä

- 11.1 Itäharjun Prismalle määräaikainen poikkeuslupa (1995–1996)
- 11.2 Kaupan palveluverkkoselvitys ja seudullinen yhteistyö (1996–1997)
- 11.3 TOK ehdottaa hypermarkettia Pitkämäkeen kaakelitehtaan tontille (1997–1998)

12 Rauno Saari

- 12.1 Kauppakeskukselle paikka Raisioon (1988–1989)
- 12.2 Kauppakeskuksen suunnittelu ja kaavoitus (1989–1992)
- 12.3 Raision keskustan kehittäminen (1995–1998)

LIITE 5: Ympäristöministeriön kauppakeskustyöryhmän mietinnön esityslista

Ympäristöministeriön kauppakeskustyöryhmän keväällä 1991 valmistuneessa mietinnössä esitetty kauppakeskusrakentamista koskeva 12-kohtainen esityslista:

- 1. rakennettavat kauppakeskukset tulee sijoittaa tukemaan nykyistä tai suunniteltua yhdyskuntarakennetta kaupunkikeskustoihin ja kaupunkiseutujen aluekeskuksiin. Kuntien on valittava yhdyskuntarakenteen kehityksen kannalta edullisimmat, kaupallisesti toteutuskelpoisimmat ja oikeilla paikoilla sijaitsevat kauppakeskushankkeet.*
- 2. kunnallisia ja valtion palveluja tulee yleensä sijoittaa vain niihin kauppakeskuksiin, jotka tukevat kaupunkien ja kaupunkiseutujen yhdyskuntarakennetta ja ovat kaikkien väestöryhmien saavutettavissa.*
- 3. lääninhallitusten tulee vahvistaessaan kaavoja ja kaavamuutoksia pyytää seudun yhdyskuntarakenteeseen voimakkaasti vaikuttavista hankkeista, kuten kauppakeskusten rakentamisesta nykyisten keskustojen ulkopuolelle, seutukaavoituksesta vastaavan kuntainliiton ja tielaitoksen lausunnot.*
- 4. kaupunkiin ja kaupunkiseudulle olisi tarpeellista laatia kaupan palveluverkon rakennetta ja sen kehittämistä koskevat suunnitelmat. Tarvitaan myös tutkimus-, selvitys- ja kokeiluhankkeita, joissa kaupan ja kuntien edustajat voivat yhteen sovittaa kuntakehityksen ja kaupan kehityksen vaatimia toimenpiteitä sekä kehittää asiaa koskevan suunnitelman.*
- 5. ympäristöministeriö ja kuntien keskusjärjestöt voisivat käynnistää kaupunkikeskustojen kehittämisprosesseja ja -hankkeita, joiden yhteydessä kunta, kauppa ja muut intressitahot voisivat suunnitella ja sopia keskusta-alueiden kehittämistoimenpiteistä.*
- 6. kaavoitusviranomaiset saisivat edellyttää keskustojen ulkopuolelle suunniteltujen kauppakeskustojen kaavoituskäsittelyä varten vaikutus selvitystä, joka osoittaa hankkeen ristiriidattomuuden kestävän kehityksen mukaisen yhdyskuntarakenteen muodostumiseen.*
- 7. rakennettavien kauppakeskusten tulee olla sijaintikuntansa yleiskaavoituksessa määriteltujen kunnan yhdyskuntarakenteen muodostumisperiaatteiden mukaisia, eikä tätä rakennetta tule vähällä muuttaa yllättäen esille tulevien kauppakeskushankkeiden takia.*
- 8. kaavamerkintäjärjestelmää tulisi kokonaisuudessaan kehittää niin, että aluevarausmerkinnöillä ja toiminnallisilla kaavamääräyksillä voidaan paremmin ohjata eri toimintoja ja erityisesti ympäristövaikutuksiltaan erilaisia toimintoja sopiville sijaintialueille.*
- 9. kaavoihin tulisi kehittää merkintä tilaa vaativalle vähittäiskaupalle. Tällainen merkintä soveltuu alueille, joilla kunnan maanomistus on merkittävä.*

10. tulisi luoda neuvottelukäytäntö, joka tuottaa ajan tasalla olevan näkemyksen yhteiskunnan yleisen kehityskulun vaatimuksista kauppapaikkasuunnittelulle ja kaupan toimintaedellytysten vaatimuksista yhdyskuntasuunnittelulle.
11. sekä yhteiskuntasuunnittelun ja kaavoituksen että kaupallisen alan erilaisissa perus- ja täydennyskoulutusohjelmissa tulee jatkuvasti ylläpitää ajanmukaisia koulutusjaksoja alojen välisen joustavan vuorovaikutuksen turvaamiseksi.
12. tilastokeskuksen tulisi kehittää yritysrekisteriä niin, että vähittäiskaupan yleis- ja erityistavaramyymälöiden verkoston kehitystä voidaan kuntakohtaisesti seurata. (Keskustojen kehittäminen kauppapaikkoina 1991, 40-44)

LIITE 6: Taitekohtien kontekstikuvaukset

Taitekohdan I konteksti

Vuosina 1987–1989 Suomessa elettiin taloudellisen kasvun aikaa, jonka loppuvaiheeseen TOK:n kauppakeskushankkeen julkitulo sijoittuu. Koska muuttoliike kohdistui voimakkaimmin kaupunkiseuduille, joilla oli tarjota työtä koulutetulle väestölle, myös palveluiden tarve kasvoi näillä alueilla. Täten uusille kaupan yksiköille oli kysyntää. Samaan aikaan myös kauppakeskuskulttuuri oli tullut Suomeen, sillä ensimmäiset katetut kauppakeskukset toteutettiin juuri 1980-luvun aikana. Turun seudulla syntyi kyseisinä nousukauden vuosina useita suunnitelmia uusien kaupan suuryksiköiden perustamiseksi alueelle ja useat hankkeet myös toteutuivat nousukauden loppuvaiheessa.

Vuonna 1989 Länsikeskuksen rakentaminen oli käynnissä. Yhdeksästä liikkeestä muodostunut kauppakeskus Länsikymppi valmistui helmikuussa 1989 ja K-ketjun Citymarket avautui huhtikuussa 1990 Länsikeskukseen. Raision keskustassa Anttilan laajennus ja saneeraus valmistuivat maaliskuussa 1989. Turun Peltola-Haritus avasi ovensa Koivulan liikekeskus elokuussa 1989. Maaliskuussa 1990 odotettiin amerikkalaistyyllisen K-Supermarket Manhattinin avautuvan Turun Pitkämäessä.

Raision keskustassa toimivat yrittäjät olivat huolissaan Länsikeskuksen ja vuonna 1989 valmistuneen Turku–Naantali-tien vaikutuksista. Raision kaupungin lähivuosien suunnitelmissa oli keskustan kehittäminen ja Ohikulkutien varteen toivottiin sijoittuvan kestokulutustavarakauppaa, teollisuutta ja vapaa-ajankeskus. Etelä-Haunisten kaavoitus oli käynnissä keväällä 1989.

Turun Osuuskauppa sai vuonna 1989 päätökseen useita vuosia kestäneen rakennemuutoksen ja vuosi 1989 oli TOK:lle pitkstä aikaa nettotulokseltaan positiivinen. Lokakuussa julkaistun kauppakeskussuunnitelman jälkeen tuli marraskuussa julki, että Ohikulkutien varteen oli myös toisen tahon aloitteesta suunnitteilla vapaa-ajanviettokeskus hotelli-kylpylöineen ja monitoimihalleineen. Tämä hanke ei kuitenkaan ole myöhemmin edennyt.

Taitekohdan II konteksti

Asemakaavan vahvistamisen aikaan Suomessa oli syvä lama. Vähittäiskaupan myynti laski, konkurseja tapahtui ja myymälöitä lopetettiin kannattamattomina. Toisaalta joitain liikkeitä laajennettiin ja myös uusia avattiin. Esimerkiksi Turun seudulla TOK avasi S-marketin Kaarinan Ravattulaan syksyllä 1992 ja Turun Kupittaaan K-Citymarkettia laajennettiin.

Vuonna 1991 Suomessa toimi 25 kauppakeskusta ja rakenteilla oli 12. Lisäksi suunnittelu- tai ideavaiheessa oli 43 uutta kauppakeskusta, joista monet olivat edeltävän nousukauden aikana syntyneitä. Ympäristöministeriö oli huolestunut hankkeiden vaikutuksista muuhun yhdyskuntarakenteeseen.

Sen toimeksiannosta keväällä 1991 valmistui kauppakeskustyöryhmän mietintö, jossa todettiin taajamien ulkopuolelle sijoittuvien kauppakeskusten hajottavan yhdyskuntarakennetta.

Raisiossa oli aloitettu kesällä 1992 Torikeskuksen uudistaminen, mutta tyhjää liiketilaa oli syntynyt keskustan alueelle laman aikana. Raision yrittäjäyhdistys ei pitänyt keskustan ulkopuolelle suunniteltua isoa kauppakeskusta tarkoituksenmukaisena. Raision kaupungin ja TOK:n välisen sopimuksen mukaan kauppakeskuksen rakentamistyöt Haunisissa tuli aloittaa 1–3 vuoden kuluttua asemakaavan vahvistamisesta. TOK ei ryhtynyt kaavan vahvistamisen jälkeen hankkeen toteuttamiseen.

Taitekohdan III konteksti

Vuonna 1996 Suomi oli alkanut nousta lamasta, tosin kyseisenä vuonna vasta saavutettiin se tuotannon taso, joka oli ollut vuonna 1990 juuri ennen lamaa. Maan eri osat toipuivat lamasta erilalla. Varsinais-Suomi toipui nopeasti, sillä työpaikkojen määrä lisääntyi, työttömyys laski ja alue houkutteli myös uusia asukkaita.

Rakennuslain uudistamiseksi nimettiin 1996 uusi rakennuslakitoimikunta, jonka laatima mietintö johti myöhemmin maankäyttö- ja rakennuslain säätämiseen. Suurmyymälöiden ohjauksen osalta lain valmistelussa käytettiin apuna suurmyymälätyöryhmän mietintöä, jota oli myös ryhdytty laatimaan syksyllä 1996. Suurmyymälöiden vaikutuksista käytiin vilkasta julkista keskustelua ja aiheeseen liittyviä tutkimuksia ja selvityksiä julkaistiin monilla tahoilla. Ilmeisenä pidettiin, että suuryksiköiden sijoittumista ja rakentamista tulnaisiin lainsäädännön uudistuttua ohjaamaan tarkemmin.

Myös Turun seudulla kaupan suuret hankkeet saivat huomiota. Kaarinan kaupunginjohtajan ehdotuksesta syksyllä 1995 Turun seudun kunnanjohtajat sopivat, että Varsinais-Suomen liiton johdolla ryhdytään selvittämään kauppakeskusten rakentamisen mielekkyyttä kaupunkien reuna-alueille. Kesällä 1996 Varsinais-Suomen liiton maakuntahallitus toi oman kantansa esiin ja totesi kaupunkien ulkopuolelle rakennettavien automarkettien olevan palvelurakennetta hajottavia. Kesällä 1996 aloitettiin myös Turun alueen palveluverkkoselvityksen laatiminen.

Raision keskustassa jäi syyskuussa 1996 tyhjilleen K-centerin myymälätilat, sillä kauppa siirtyi uusiin suurempiin tiloihin Keon alueelle. Arsenalin omistuksessa olleet vanhat tilat olivat tyhjillään yli vuoden.

Taitekohdan IV konteksti

Taloudellisesti suotuisa kausi jatkui ja uusia kaupan suuryksiköitä suunniteltiin ja rakennettiin eri puolelle Suomea. Tiedossa ollut rakennuslainsäädännön uudistus vauhditti mahdollisesti entisestään hankkeiden aloituksia. Eduskunta

käsitteli syksyllä 1998 hallituksen elokuussa antamaa esitystä uudesta maankäyttö- ja rakennuslaista ja hyväksyi lain tammikuussa 1999. Vähittäiskaupan suuryksiköiden ohjaamista koskevat uuden lain mukaiset säännökset astuivat voimaan jo 1.3.1999, kun laki kokonaisuudessaan astui voimaan 1.1.2000.

Toukokuussa 1998 oli allekirjoitettu Raision keskustan kehittämistä koskeva aiesopimus, jonka mukaan muun muassa Turun Osuuskaupan käytössä olevia tiloja keskustassa laajennettaisiin Prismaa varten. Aiesopimuksen allekirjoittajia olivat Turun Osuuspankki, Osuuspankkien eläkekassa, YIT-yhtymä, Omaisuudenhoito-yhtiö Arsenal ja Raision seurakunta.

Elokuussa ilmeni, että Osuuspankkien eläkekassa etsi rahoittajaa sekä uudelle suunnitteilla olevalle osalle että jo omistamilleen noin 40 miljoonan markan arvoisille tiloille Raision keskustassa. Eläkekassa omisti TOK:n käytössä olleet tilat Raision keskustassa. Ostajaa ei löytynyt ja marraskuussa 1998 eläkekassa asetti lopullisen sopimuksen ehdoksi 20 vuoden vuokra-ajan, 90 markan neliövuokran sekä vaatimuksen, että Haunisten alueen asemakaavasta poistetaan kilpailun mahdollistava rakennusoikeus ja kaupunki sitoutuu olemaan kaavoittamatta muutakaan kilpailevaa rakennusoikeutta. Muut kehittämishankkeen osapuolet pitivät eläkekassan vaateita epärealistisina.

TOK:n tavoite oli saada Turun alueelle viisi Prismaa. Näistä kolme oli jo toiminnassa, neljäs tulisi Raision keskustaan ja viides sijoittuisi Turun Pitkämäkeen. Turun apulaiskaupunginjohtaja suhtautui kielteisesti marketin sijoittumiseen Pitkämäkeen, mutta moninaisten vaiheiden jälkeen Turun kaupunginhallitus päätti toukokuussa 1999, että tilat markettia varten on mahdollista kaavoittaa sinne. Myönteisestä päätöksestä huolimatta TOK piti Pitkämäen vaihtoehtoa kyseisessä vaiheessa liian epävarmana hankkeena kaavoituksen, mahdollisten valitusten ja maaomistusolojen vuoksi. Uuden maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset niin sanotut market-pykälät olivat astuneet voimaan jo tuolloin. Lisäksi TOK:n toimitusjohtaja oli kertonut tammikuussa 1998, että TOK haluaa avata uuden Prismat, kun TOK täyttää sata vuotta 20.10.2001. Tuolloin tarkoitus oli vielä avata Prisma Turun Pitkämäkeen, mutta marraskuussa 1998 TOK:n kannalta realistisimmalta vaihtoehdolta esitetyn aikataulun puitteissa näytti ilmeisesti Haunisten rakentaminen. Maarakennustyöt aloitettiin Haunisissa joulukuussa 1999.

**TURUN KAUPPAKORKEAKOULUN JULKAISUSARJASSA A OVAT
VUODESTA 2005 LÄHTIEN ILMESTYNEET SEURAAVAT JULKAISUT**

- A-1:2005 Satu Rintanen
The Establishment and Development Directions of Corporate Environmental Management – Case Studies in Italian and Finnish Meat Processing Sector
- A-2:2005 Seppo Määttä
Strategian ja strategisen informaation tulkintahorisontteja. Case Valtiovarainministeriö
- A-3:2005 Olli Järvinen
Privacy Management of e-Health. Content Analysis of 39 U.S. Health Providers' Privacy Policies
- A-4:2005 Markus Orava
Internationalisation Strategies of Knowledge-Intensive Professional Service Firms in the Life Sciences
- A-5:2005 Birgitta Sandberg
The Hidden Market – Even for those who create it? Customer-Related Proactiveness in Developing Radical Innovations
- A-6:2005 Lotta Häkkinen
Operations Integration and Value Creation in Horizontal Cross-Border Acquisitions
- A-1:2006 Anne Vihakara
Patience and Understanding. A Narrative Approach to Managerial Communication in a Sino-Finnish Joint Venture
- A-2:2006 Pekka Mustonen
Postmodern Tourism – Alternative Approaches
- A-3:2006 Päivi Jokela
Creating Value in Strategic R&D Networks. A Multi-actor Perspective on Network Management in ICT Cluster Cases
- A-4:2006 Katri Koistinen
Vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumissuunnittelu – Tapaustudkimus kauppakeskus Myllyn sijoittumisesta Raision Haunisiin

Kaikkia edellä mainittuja sekä muita Turun kauppakorkeakoulun julkaisusarjoissa ilmestyneitä julkaisuja voi tilata osoitteella:

KY-Dealing Oy
Rehtorinpellonkatu 3
20500 Turku
Puh. (02) 481 4422, fax (02) 481 4433
E-mail: ky-dealing@tse.fi

All the publications can be ordered from

KY-Dealing Oy
Rehtorinpellonkatu 3
20500 Turku, Finland
Phone +358-2-481 4422, fax +358-2-481 4433
E-mail: ky-dealing@tse.fi

Turku 2006

ISBN 951-564-368-6 (nid.) 951-564- 369-4 (PDF)

ISSN 0357-4652 (nid.) 1459-4870 (PDF)

UDK 658.21

658.87

65.012.2

711

911.375.7