

Mitä nyt?

Miksi kaupunkisuunnittelussa kauppa ja palvelut suunnitellaan selvityksien kautta? Eikö palveluita voisi suunnitella niin kuin asuntoja ja liikenneväyliä?

Tuomas Santasalo

Kirjoittaja on Yhdyskuntasuunnittelun seuran puheenjohtaja. Hän on vaikuttanut pitkään kaupunkien ydinkeskustojen, kävelykatujen ja uusien kaupunginosien kaupallisten palveluiden suunnitteluun. Työuransa aikana hän on tehnyt lukemattomia kaupallisia selvityksiä kaupungeille ja kunnille.

Kaupunkisuunnittelussa suunnitellaan, miten kaupungissa olevat eri toiminnot sijoitetaan kaupunkirakenteeseen. Rakennusten ja teiden lisäksi suunnitellaan julkisia palveluita. Ne ovat keskeinen osa kaupunkien ja kuntien kaavan ja elinvoiman suunnittelua. Mutta kun kaupungissa suunnitellaan kaupallisten palveluiden eli kaupan ja muiden palveluiden sijoittelua kaupunkirakenteeseen, suunnittelu muuttuukin selvityksiksi. Vaikuttaa siltä, että kaupunkisuunnittelijat eivät itsekään tiedä tarkkaan, miten kaupallisia palveluita pitää suunnitella. Kaavajärjestelmä tarjoaa ratkaisuksi suunnitelmien oikeellisuuden tarkistuksen selvityksien avulla. Niillä samat asiat käytännössä suunnitellaan loppuun.

Kaupunkisuunnittelussa kaupan ja palveluiden suunnittelutarve liittyy palveluiden sijoittamiseen kaupunkirakenteessa. Kaupan sijainti on tärkeää, koska kaavoissa määritellään kaupan toimintaan soveltuvat paikat, joissa kauppa pystyy hoitamaan tehtävänsä ja tavoittamaan asiakkaansa. Kaupunkisuunnittelussa varsin usein asiantuntemus ei riitä arvioimaan kaupan ja palveluiden oikeaa sijaintia kaupunkirakenteessa, mikä ilmenee käytännössä näkemyseroina kauppojen ja kaavoittajien välillä, eikä tilanne aina helpotu edes selvityksiä tekemällä.

Kaupunkisuunnittelussa kaupallisten palveluiden suunnittelussa mitoitus näyttää olevan keskeisenä elementtinä. Ajatus oikean suuruisesta mitoituksesta kuulostaa vahvasti 1970-luvun suunnitelmataloudelta, mikä ei ole koskaan

toiminut kovinkaan hyvin vapaiden markkinoiden aikakaudella. Kaavasunnittelussa määritelty mitoitus ei kohtaa liiketoimintojen nykyisten konseptien mukaisia tilatarpeita. Yrityksillä on hyvin erilaisia käytäntöjä siinä, miten paljon tilaa ne kulloinkin tarvitsevat toimintaansa. Siihen ei vaikuta laskettavissa oleva myyntitehokkuus vaan esimerkiksi vahvemman kilpailuaseman tavoittelu. Tämä voi ilmetä suurilla näyttävillä tiloilla ja arkkitehtonisesti hienoilla myymäläympäristöillä, eikä tätä voida mitenkään määritellä tarkoilla laskelmilla. Kun kaavoituksessa ei pystytä ratkaisemaan kaupan tilatarpeita, niin suunnittelussa turvaututaan selvityksiin. Kaavoitusvaiheessa ei useinkaan tiedetä myymälätilojen todellista käyttäjää, joten selvityksien tehtäväksi jää näyttää, menikö suunnittelussa esitetty arvaus oikein.

Kaavoitusjärjestelmään on jo laissa sisällytetty riittävien selvitysten velvoite. Tämä on johtanut siihen, että kaupan osalta pitää aina selvittää kaavassa toteutuvaksi suunnitellun kaupan liikepaikan toiminnan vaikutukset. Ohjeistuksen mukaan kaupan vaikutusten arvioinnissa on tärkeää tutkia kaupan toiminnan haitallisia vaikutuksia. Olen aina ihmetellyt, mitä haitallisia vaikutuksia kaupalla voi olla. Kun ajatusta haitallisista vaikutuksista avaa, niin keskeiset haitalliset vaikutukset näyttävät liittyvän lähes aina kilpailuasetelmaan. Kun palveluita tarjotaan alueen asukkaille, niin lähtökohtaisesti niistä ei synny haittaa. Jos palveluita tarjotaan enemmän kuin asukkaat tarvitsevat, niin ei siitäkään synny haittaa kuluttajalle. Eli kaupan toiminta lähtökohtaisesti ei ole haitallista ainakaan asiakkaan näkökulmasta. Jos palveluita ei tarjota, niin siitä lienee enemmän haittaa asukkaille ja kuluttajille.

Toinen tekijä, mihin selvitykset aina päätyvät, on kaupan palveluiden vaikutusten arviointi. Vaikutusten arvioinnissa ei sinällään ole mitään huonoa, mutta se näyttää aika turhalta kaupan ja palveluiden sijoittumisen suunnittelussa. Mitä enemmän palveluita sijoitetaan alueelle, niin sitä paremmin palveluita lähtökohtaisesti on saavutettavissa. Palveluiden määrän sijaan pitäisi ehkä kiinnittää enemmän huomiota palveluiden laatuun ja monipuolisuuteen.

Pitkään kaupallisia selvityksiä tehneenä olen miettinyt, pitäisikö käytäntöjä kehittää kaupunkisuunnitteluprosesseissa. Jos kaupan asiantuntijat otettaisiin jo prosessin alusta lähtien mukaan suunnittelemaan kaupan ja palveluiden sijoittumista kaupunkirakenteeseen, kaavoitusprosessit etenisivät nopeammin ja välttyttäisiin selvityskierteeltä. Tämä ei vähentäisi kaupan asiantuntijoiden työmäärää vaan pikemminkin aikaistaisi sitä ja niin he osallistuisivat varsinaiseen suunnitteluprosessiin. Suunnittelun perusteita ei siten enää tarvitsisi hakea selvitysten kautta. Tämä myös vähentäisi ja yksinkertaistaisi kaavoittajien monipolvista työtaakkaa.