

Yhdyskuntasuunnittelu

2020 : 4

YHTEISTYÖ

Toimitus

PÄÄTOIMITTAJA	Johanna Lilius, johanna.lilius@aalto.fi
TOIMITUSSIHTEERI	Olga Juutistenaho, toimitussihiteeri@yss.fi
TOIMITUSKUNTA	Samuli Alppi
	Christer Bengs
	Venla Bernelius
	Eeva Berglund
	Jonne Hytönen
	Mika Hyötyläinen
	Mervi Ilmonen
	Anssi Joutsiniemi
	Anja Kervanto Nevanlinna
	Pasi Mäenpää
	Pilvi Nummi
	Jani Päivänen
	Annuska Rantanen
	Sirkku Wallin
ULKOASU	Valtteri Bade
KANNEN KUVA	Olga Juutistenaho
	Valokuvat sivuilla 10 ja 49: Olga Juutistenaho
PAINO	J-Paino Hiirikoski Oy, Helsinki
IRTONUMEROIDEN MYYNTI	Tiedekirja
	Irtonumeron hinta: 10 euroa

Yhdyskuntasuunnittelun seura (y s s)

Yhdyskuntasuunnittelun seuran jäseneksi voi liittyä osoitteessa

<http://www.yss.fi/yhteystiedot/jaseneksi-liittyminen/>.

Seuran jäsenet saavat Yhdyskuntasuunnittelu-lehden (4 numeroa/vuosi) kotiin kannettuna, pääsevät jäsenhintaan seuran tapahtumiin ja saavat sähköpostitse tietoa ajankohtaisista yhdyskuntasuunnittelun tapahtumista. Jäsenyyteen liittyvissä kysymyksissä ja yhteisöjäsenyydestä voi ottaa yhteyttä seuran sihteeriin Bertta Röningiin (yss@yss.fi).

Seuran yhteystiedot:

Yhdyskuntasuunnittelun seura ry, Tieteiden talo, Kirkkokatu 6, 00170 Helsinki

yss@yss.fi

<http://www.yss.fi>

<https://www.facebook.com/yhdyskuntasuunnittelu/>

https://twitter.com/yss_ry

<https://journal.fi/yhdyskuntasuunnittelu>



Sisältö

PÄÄKIRJOITUS		
Johanna Lilius	Yhdyskuntasuunnittelu-lehti syntyy yhdessä	4
MITÄ NYT? – YSS:N JOHTOKUNNAN PUHEENVUORO		
Pilvi Nummi	Yhteistyöllä digitalisaatio yhdyskuntasuunnittelun voimavaraksi	6
ARTIKKELIT		
Inka Lappalainen & Maija Federley	Korttelimaiset asumisen konseptit – avaimia alusta- ja jakamistaloudesta sekä verkottumisesta	11
KATSAUKSIA		
Mika Hyötyläinen	Asumisen sietämätön epävarmuus	36
Sirkku Wallin	Monikasvoinen kaupunkiliikenne – kohti sujuvaa ja esteetöntä kaupunkiympäristöä	40
KIRJAT		
Juha Kostiainen	David Sim pehmeää kaupunkia rakentamassa	46
VÄITÖS		
Samuli Alppi	Kuinka joustavuutta rajataan – ilmastotavoitteet yleiskaavoituksessa	50

Yhdyskuntasuunnittelu- lehti syntyy yhdessä

Yhdyskuntasuunnittelu-lehti ilmestyy laajan vapaaehtoistyön seurauksena. Kentällämme vaikuttaa joukko aktiiveja, jotka näkevät arvon siinä, että Suomessa ilmestyy suomalaista kaupunkitutkimusta ja suunnittelukeskustelua kokoava tieteellinen aikakausjulkaisu.

Lehden toimituskunnassa on sekä kokeneita, lehden julkaisemista vuosia tukeneita ja seuranneita tutkijoita sekä nuorempia alan tekijöitä. Lisäksi lehden toimitustyöhön osallistuu lehden toimitussihteeri, arkkitehtuurin maisterivaiheen opiskelija Olga Juutistenaho.

Lehden ydinsisältö koostuu tieteellisistä artikkeleista sekä erilaisista yhdyskuntasuunnittelua ja kaupunkitutkimusta käsittelevistä teksteistä ja julkaisujen arvioinneista. Tieteellisten artikkelien osalta koko tiedeyhteisö vastaa vertaisarvioinneista. Kielen niin salliessa toimituskunta hyödyntää myös kansainvälisten tutkijoiden asiantuntemusta. Vertaisarviointien perusteella toimitus tekee päätöksen artikkelin julkaisemisesta.

Lehden eri osioita toimittavat palstatoimittajat. Puheenvuoroista, katsauksista ja selostuksista vastaavat Jonne Hytönen ja Pilvi Nummi yhdessä päätoimittajan kanssa. Pro teeseistä, eli lehden lyhyistä kommentteista vastaa Samuli Alppi. Kirja-arviotoimituksessa toimivat Pasi Mäenpää, Eeva Berglund ja Jani Päivänen. Mervi Ilmonen ja Sirkku Wallin huolehtivat puolestaan siitä, että alan merkittävät teokset ja suunnitelmat huomioidaan lehden klassikkopalsalla. Lisäksi koko toimitus huolehtii siitä, että alan ajankohtaiset väitöskirjat arvioidaan lehdessä.

Tämän numeron johtokunnan palstalla Pilvi Nummi kirjoittaa laajasti ja ymmärrettävällä tavalla kaavoituksen digitalisaatiosta. Kyseessä on suuri reformi, joka vaikuttaa paitsi käytännön suunnitteluun myös suunnittelun vuorovaikutukseen. Nummen mukaan digitalisaatio demokratisoi suunnittelua, mutta myös suunnittelun digitalisaation on demokratisoiduttava. Se tarkoittaa suunnittelukulttuurin laajempaa muutosta.

Lehden tieteellisessä artikkelissa tarkastellaan asumisen palvelullistumista kolmen kotimaisen korttelimaisen asumiskonseptin kautta. Inka Lappalaisen ja Maija Federleyn mukaan asumisen arvonmuodostus liittyy liiketoiminnallisesta näkökulmasta laajemmin sekä asunnon että ympäristön ja asukkaiden tarpeisiin. Artikkelissa väitetään, että suomalaisissa uusissa asumisen palve-

lukonsepteissa tällainen asumista laajasti ymmärtävä näkemys on hallitseva. Palvelukonseptien arvolupaukset kertovatkin asukkaan kokonaishyvinvoinnin ymmärryksestä. Lappalainen ja Federley ennustavat uusien liiketoiminta- ja yhteistyömahdollisuuksien avautumista esimerkiksi isännöitsijöille ja rakennuttajille sekä uusille palveluyrityksille ja kolmannen sektorin toimijoille.

Lehden toimituskunta on osallistunut poikkeuksellisen aktiivisesti myös käsissä olevan lehden aineistojen kirjoittamiseen. Mika Hyötyläinen nostaa katsauksessaan esiin suomalaisen asumisen nykytilaa, suomalaisessa asuntopoliittisessa keskustelussa vähemmälle huomiolle jääneitä asumiskokemuksia ja asumisen käytäntöihin liittyvää epävarmuutta. Hän tuo esiin asumisprekariisuuden käsitteen, jolla viitataan kotitalouksiin, joiden asumisratkaisut eivät hintansa, ahtautensa tai laatunsa puolesta vastaa tarpeisiin. Sirkku Wallin taas kirjoittaa liikkumisesta kaupungissa nimenomaan ikääntyvien ja saatetusti liikkuvien näkökulmasta. Hän tunnistaa tarpeet ja ongelmakohtat ja peräänkuuluttaa perinteistä kaupunkitilan suunnittelua, jolla voidaan ratkaista esimerkiksi saattoliikennepalveluiden pysäköinti sekä reittien hahmottamisongelmia.

Juha Kostiainen arvioi David Simin ”pehmeää kaupunkia” esittelevää teosta. Simin kirja on puheenvuoro naapuruston ja paikallisen elämän puolesta. Kostiainen kytkee kirjan teemoja myös koronakriisiin ja siihen, onko niin kutsuttu 15 minuutin kaupunki turvallinen. Samuli Alppi puolestaan arvioi Kari Nykäsen väitöstudiumin ”Joustavaa tarkkuutta - sääntelytarkkuus ilmastotavoitteita toteuttavassa yleiskaavoituksessa”. Nykäsen väitöskirja on hyvä esimerkki käytäntöä lähellä olevasta tutkimuksesta, jonka tulokset palvelevat sekä tutkimusta että suunnittelutyötä. Alppi toteaa, että väitöskirja on ajankohtaisuudessaan hyvä katsaus sääntely-ympäristöstä nimenomaan ilmastotavoitteiden näkökulmasta ja samalla tarjoaa näkökulmaa myös strategisen suunnittelun rakenteisiin.

Vuoden 2020 viimeinen Yhdyskuntasuunnittelu-lehti ei käsittele koronapandemiaa, vaan muistuttaa meitä yhdyskuntasuunnitteluun liittyvistä laajoista kysymyksistä: asumisesta, asuntopolitiikasta, käytännön suunnitteluhaasteista ja suunnittelukäytännöistä. Näitä ilmiöitä, suuntauksia, muutoksia ja taipumuksia Yhdyskuntasuunnittelu-lehti pyrkii myös tulevaisuudessa pohtimaan, kyseenalaistamaan, tukemaan ja tuomaan esille.

Wienissä 9.2.2021

Johanna Lilius

Päätoimittaja

Mitä nyt?

Yhteistyöllä digitalisaatio yhdyskuntasuunnittelun voimavaraksi

Pilvi Nummi, TkT, arkkitehti

Kirjoittaja on Yhdyskuntasuunnittelun seuran johtokunnan jäsen ja sähköisen osallistumisen ja suunnittelun tutkija Aalto-yliopistossa.

Yhdyskuntasuunnittelun alan toimijat suhtautuvat digitalisaatiokehitykseen monin eri tavoin roolistaan, taustastaan ja kokemuksistaan riippuen. Asenteet vaihtelevat innokkaasta kehitysoptimismista skeptiseen epäilyyn. Alan konkarit ovat nähneet jo useamman yrityksen esimerkiksi kaavatieiden digitalisoimiseksi, joten usko onnistumiseen ei välttämättä ole korkealla. Uudistuksia kuitenkin tarvitaan, koska maankäytön suunnittelu on kiinteistö- ja rakentamisalan digitalisaatiossa heikko lenkki. Suunnitelmatiedot eivät virtaa prosessien välillä jouhevasti.

Itse uskon, että kaavoituksen ja suunnittelun digitalisoimisessa voidaan onnistua ottamalla oppia aiemmista kokemuksista ja tekemällä yhteistyötä. Kehityksen keskiöön tulee nostaa alan toimijoiden tarpeet ja asiantuntemus. Se on helpommin sanottu kuin tehty, mutta mahdollista. Työtä tämän eteen tehdään aktiivisesti niin valtionhallinnossa kuin yksityisellä sektorilla sekä näiden välillä¹. Pitkäjänteinen yhteistyö on alkanut tuottaa tuloksia.

MRL-uudistus edistää kaavoituksen digitalisaatiota

Maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksen yhtenä keskeisenä tavoitteena on digitalisaation edistäminen asiakaslähtöisiä palveluita, sähköistä asiointia sekä tiedon yhteentoimivuutta kehittämällä. Maankäytön suunnittelussa se tarkoittaa erityisesti maankäyttöön liittyvien päätösten, joihin maakunta-, yleis- ja asemakaavatkin lukeutuvat, saattamista kansallisesti yhteentoimivaan ja koneluettavaan muotoon. (Ympäristöministeriö, 2018)

Käytännössä tämä edellyttää kaavoissa käytettävien yhteisten käsitteiden ja niitä vastaavien termien määrittelyä sekä keskeisten käsitteiden välisten suhteiden mallintamista tietomalleiksi. Tarvitaan myös yhteisesti sovittu

¹ Kiinteistö- ja rakentamisalan toimijoiden välistä digitalisaatioon liittyvää yhteistyötä pyrkii toimijoiden välillä edistämään KiraHUB (kirahub.org).

tapa esittää kaavojen sisällöt siten, että suunnitelmat ovat riittävällä tasolla vertailukelpoisia riippumatta siitä, missä päin Suomea alue sijaitsee. Samalla on varmistettava, että ratkaisu on riittävän joustava palvelemaan erilaisten alueiden yksilöllisiä maankäytön ohjaustarpeita. Tätä työtä on tehty ympäristöministeriössä jo usean vuoden ajan yhteentoimivuuksimenetelmää soveltaen

(Digi- ja väestötietovirasto, 2020).

Määrittelytyön ytimessä on siis tieto (data) ja sen liikkuminen järjestelmästä toiseen ja käyttäjältä toiselle. Vuonna 2020 on ympäristöministeriön johdolla laadittu luonnokset asema- ja yleiskaavojen tietomalleiksi, joita soveltaen kaavatiedot voitaisiin viedä lähivuosina kehitettävään Rakennetun ympäristön tietojärjestelmään².

Kaavojen tietomallien määrittelytyötä on tehty kiinteässä yhteistyössä alan toimijoiden kanssa. Työhön on osallistunut eri vaiheissa arviolta yli 70 substanssiasiantuntijaa, joko aktiivisena määrittelytyön sparraajana tai palautteen antajana. Suuri osa työhön osallistuneista on ollut kuntakaavoituksen asiantuntijoita kunnista eri puolilta Suomea. (Kaavatietomalli.fi, 2020) Prosessin aikana on keskusteltu paitsi kaavoituksen käsitteistä ja niiden määrittelystä, myös kaavoituksen uudistamistarpeista.

Itselleni kaavatietomallien määrittelytyössä mukana oleminen on opettanut paljon siitä, mitä haasteita digitalisaatiohankkeen sidosryhmien väliseen vuorovaikutukseen liittyy. Tietoteknisiä ratkaisuja on vaikea havainnollistaa kaikkien ymmärtämällä tavalla. Uusia keinoja tarvitaan esimerkiksi tietomallien yhteiskehittämiseen. Ehkäpä suurin haaste on kuitenkin yhteisen kielen puuttuminen. On selvää, että teknologiakehittäjät puhuvat eri kieltä kuin suunnittelijat. Sekin on selvää, että eri toimialojen edustajat puhuvat kaavoituksesta erilaisin termein. Erityistä sen sijaan on se, että edes sama koulutustausta tai asiantuntijarooli ei näytä takaavan sitä, että suunnitteluun liittyvistä asioista puhuttaisiin samalla tavalla. Kieli on organisaatio- ja jopa suunnittelijakohdasta. Yhteisen kielen luominen onkin ensi askel kohti yhteistä ymmärrystä ja kriittinen tekijä toimivien digiratkaisujen kehittämiseen.

Kohti tiedolla ohjattua suunnittelua

Kaavoituksen digitalisaation merkittävin lähivuosien muutos tulee olemaan tietomallipohjaiseen kaavoitukseen siirtyminen. Tietomallipohjaisuus tarkoittaa sitä, että kaavatieto on sähköisessä, yhteisen tietomallin mukaisessa muodossa. Lisäksi tieto on mahdollisimman suurelta osin koneluetettavaa eli ohjelmallisesti tulkittavissa. Tällainen suunnitelmätieto tulee mahdollistamaan

2 Asema- ja yleiskaavojen tietomallien luonnokset on kuvattu kaavatietomalli.fi-sivustolla.

kaavoituksen siirtymisen pois dokumenttipohjaisiin käytäntöihin perustuvista toimintatavoista kohti tehokasta tiedolla ohjattua suunnittelua.

Tietomallipohjaisuus ei ole itseisarvo, vaan sen avulla voidaan entistä helpommin arvioida suunnitelmien vaikutuksia esimerkiksi ilmastoon ja energiatehokkuuteen ja näin edistää hiilineutraalin yhteiskunnan kehittämistä ja muita kestäväen kehityksen tavoitteita.

On selvää, että suunnittelun tietopohja ja tiedon laatu nousevat entistä tärkeämpään rooliin kaavoituksessa. Maankäyttö- ja rakennuslain uudistus korostaa tietopohjan monipuolisuutta, tiedon kumuloitumista ja hyödyntämistä suunnitelmien vaikutusten arvioinnissa (Ympäristöministeriö, 2018). Kun suunnittelun tietopohja ymmärretään laajasti sisältämään myös kansalaisten tuottama informaatio, voidaan tietomallipohjainen kaavoitus valjastaa myös ihmiskeskeisen suunnittelun edistämiseen.

Digitalisaatio voi edistää demokratiaa

Digitalisaatiolla on mahdollisuus demokratisoida suunnittelua, mutta itsestään selvää tämä ei ole. Demokraattisen kehityssuunnan vaihtoehtona on teknokraattinen digitalisaatio, johon päädytään helposti, mikäli ihmislähtöisyyteen ei erityisesti panosteta.

Kaavatiedon saatavuuden parantuessa tulevat mahdollisiksi erilaiset ajantasaista suunnitelmatietoa hyödyntävät avoimet suunnittelu-, analysointi- ja palautusvälineet. Tämä ei tarkoita sitä, että suunnittelusta tulisi yhtäkkiä kansalaisten tehtävä, vaan sitä, että paikalliset toimijat voivat halutessaan esimerkiksi helpommin tarkastella suunnitelmien vaikutuksia itselleen tärkeiden näkökulmien suhteen tai testata erilaisia skenaarioita. Tietomallipohjaisen kaavan myötä saataneen viimein myös toteutettua oman elinympäristön muutosten seuraamiseen jo kauan toivottu palvelu, joka ilmoittaa omassa ympäristössä käynnissä olevista suunnitteluhankkeista.

Samalla kun digitalisaatio demokratisoi suunnittelua, on myös suunnittelun digitalisaation demokratisoiduttava. Tietoteknisiin ratkaisuihin vaikuttamisen ei enää pitäisi edellyttää teknistä asiantuntemusta, vaan kunkin tulisi voida tuoda oma näkemyksensä omista lähtökohdistaan osallistuen. Teknologiatekniikassa on jo ymmärretty, että tietoteknisten järjestelmien suunnittelu ei ole vain teknistä, vaan myös sosiaalista työtä.

Kysymys ei ole ainoastaan tietoteknisistä välineistä ja informaatiosta, vaan myös toimijoiden välisestä vuorovaikutuksesta ja yhteistyön tavoista. Lisäksi digitaalisilla ratkaisuilla voidaan joko edistää tai estää toivottua yhdyskuntasuunnittelun tulevaisuutta. Siksi toimijoilla tulisi olla oikeus ja mahdollisuus

itse vaikuttaa teknologisiin ratkaisuihin ja ratkaisujen taustalla vaikuttaviin valintoihin.

Oikeutta vaikuttaa digitalisaatiokehitykseen voidaan verrata suunnitteluosallisuuteen.

Siinä missä osallistuminen yhteisen fyysisen ympäristön suunnitteluun on kansalaisen perusoikeus, niin asiantuntijoilla kuin kansalaisillakin tulee olla myös oikeus vaikuttaa omaan työhömmä ja yhteiseen arkeemme vaikuttavaan digitalisaatioon.

Ei ole samantekevää, minkälaisin tiedon määrittelyin kaavoituksen digitalisaatiota viedään eteenpäin. Tapamme puhua kaavoituksesta määrittää sitä, miten suunnittelua tehdään ja miten se ymmärretään tulevaisuudessa. Nyt laadittavat määrittelyt ovat osa tulevaisuuden suunnittelukulttuuriamme – on tarpeen kysyä ja sanoittaa, minkälaisen suunnittelukulttuurin haluamme. On tärkeää, että alan toimijat itse ovat mukana tätä sanoitusta tekemässä. Emme hän halua, että ”joku muu” määrää, miten omaa asiantuntemustamme voidaan tulevaisuudessa käyttää yhteisen elinympäristömme hyväksi?

Kansallisesta kaavoituksen digitalisaatiokehityksestä ja siihen liittyvistä osallistumismahdollisuuksista saat tietoa ympäristöministeriön verkkosivuilta osoitteesta ym.fi/ryhti.

LÄHTEET

- Digi- ja väestötietovirasto. (2020). Yhteentoimivuusalusta. Saatavilla: yhteentoimiva.suomi.fi
Kaavatietomalli.fi. (2021). [Asema- ja yleiskaavojen tietomallit -sivusto](http://asema-ja-yleiskaavojen.tietomallit-sivusto). Ympäristöministeriö, Spatineo Oy ja Asiantuntijat n+1 Oy.
Ympäristöministeriö. (2018). Maankäyttö- ja rakennuslain uudistus. Saatavilla: www.mrluudistus.fi
Ympäristöministeriö. (2020). Rakennetun ympäristön tietojärjestelmä. Saatavilla: <http://www.ym.fi/ryhti>



Korttelimaiset asumisen konseptit

Avaimia alusta- ja jakamistaloudesta sekä verkottumisesta?

Inka Lappalainen & Maija Federley

Tässä artikkelissa tarkastellaan urbaania asumista sekä erilaisille asukasryhmille suunnattuja, muotoutumassa olevia asumisen palvelukonsepteja. Tarkastelumme ulottuu asunnosta kortteliin yhteiskäyttöiloinen, resurssineen ja palveluineen sekä niiden sujuvan käytön mahdollistaviin digitaalisiin alustaratkaisuihin. Tutkimus mukailee palvelukeskeistä logiikkaa, jossa asumisen kontekstissa yhdistyy ymmärrys asumisesta kokonaisvaltaista arjen hyvinvointia edistävänä, monenkeskisenä ja kestävästä arvонуontina sekä resurssien optimaalisena integrointina osapuolten kesken. Laadullisen tapaustutkimuksen pohjalta tarkastelemme asukkaiden arjessa muotoutuviksi suunniteltuja korttelimaisia asumisen kokonaiskonsepteja arvolupauksen, alusta- ja jakamistalouden sekä toimijoiden, roolien ja organisointimallien näkökulmista. Tulosten pohjalta keskustellaan myös kuntien ja aluekehitysyhteistyön keskeisestä roolista innovatiivisten asumisen kokonaiskonseptien edistämisessä.

Avainsanat: Asumisen konseptit, palvelullistuminen, alustatalous, jakamistalous, kaupunkisuunnittelu

Johdanto

Kaupungistuminen, ikääntyminen, kestävä kehitys, digitalisaatio ja yhteisöllisyys ovat megatrendejä, jotka heijastuvat monimuotoistuviin asumisen tarpeisiin ja odotuksiin. Elinympäristö, etenkin koti ja asuminen, on keskeinen tekijä identiteetin rakentamisessa sekä osa erilaisia elämäntyylyjä ja elämäntilanteita. Näin ollen asuminen on ymmärrettävä entistä kokonaisvaltaisemmin yksilön ja yhteisön hyvinvointina, itsensä toteuttamisena ja elämäntilanteiden

Korjattu versio 8/2021.
Valitettavasti artikkelin edellisessä julkaistussa versiossa oli seuraavat virheet, jotka on nyt korjattu lehden PDF-versiossa 8/2021.
Edelliseen versioon päätyi taittovaiheessa kaksi väärää taulukkoa, jotka on nyt korvattu niillä taulukoilla, joihin tekstissä viitataan. Myös edellisen version virheelliset, lehdessä aiemmin julkaistun artikkelin avainsanat on tässä korjattu.
Pahoittelemme taittovirhettä.

yhdistymisenä, mikä kattaa erilaiset asukasryhmät sekä ihmisen aktiivisena toimijana kaikissa elämänsä vaiheissa.

Ihmisten päivittäisen toiminnan ja kodin ympärille rakentuva elämäntavallinen kokonaisuus leimaakin entistä vahvemmin tulevaisuuden asumisen arvonmuodostusta ja liiketoimintaa sekä edellyttää yrityksiltä ja muilta toimijoilta nykyistä palvelu- ja asiakaskeskeisempiä toimintamalleja. Tämä ei kuitenkaan merkitse perinteisten toimintojen kuten kiinteistönomistuksen ja ylläpidon katoamista, vaan ne säilyvät asumisen liiketoiminnan ytimessä. Muutos liittyy ensi sijassa rakennus- ja kiinteistöalan palveluliiketoiminnan laajentumiseen ja monimuotoistumiseen, kun perinteisten toimijoiden ja roolien rinnalle ilmestyy uusia, innovatiivisia palvelumalleja ja toimijoita haastamaan vakiintuneita toiminta- ja ajattelumalleja. (Huuskonen ym., 2013, s. 21.) Näiden syvälinen ymmärtäminen on tärkeää kaupunkisuunnittelun ja -tutkimuksen kannalta, sillä kunnilla on keskeinen rooli edistää hyvinvointia ja elinvoimaisuutta aluekehitysyhteistyön keinoin ja mahdollistamalla innovatiivisia asumisen palvelumalleja (esim. Wiinikka ym., 2013; Pirinen, 2014).

Asumisen konseptien viimeaikainen tutkimus on kuitenkin pitkälti keskittynyt joko tilallisiin ratkaisuihin ja konsepteihin (esim. Tarpio ym., 2018; Maununaho, 2018), yhteisöllisyyttä ja asukkaiden osallisuutta korostaviin ratkaisuihin (esim. Czischke, 2018; Falkenstjerne Beck, 2020; Laine ym., 2020) tai palvelujen tarjontaan (mm. Roth et al. 2012), mutta vähemmän näiden yhdistelmiin (esim. Huuskonen ym., 2013; Wiinikka ym., 2013; Lehtonen, 2010). Pirisen (2014) väitöskirja osoittaa ansiokkaasti tuotesuunnittelun näkökulmasta asumisen konseptuaalista laajenemista asunnosta lähiympäristöön sekä myös teknologia- ja palveluelementteihin. Kuitenkin *empiirinen* tutkimustieto erityisesti kokonaisvaltaisista asumisen konsepteista, joissa yhdistyvät tilalliset, sosiaaliset ja digitaaliset ratkaisut, on toistaiseksi vähäistä. Tutkimustarve on kuitenkin ilmeinen, sillä asumisen markkinan palvelullistuminen on aktiivisessa rakentumisvaiheessa. Vastaavasti asumistutkimuksessa on esitetty huoli monimuotoistuviin asumistarpeisiin vastaamisesta ja asuntotuotannon yksipuolistumisesta diversiteetin sijaan (esim. Maununaho, 2018; Tarpio ym., 2018; Pirinen, 2014).

Tämän artikkelin tarkoituksena on tarkastella edelläkävijämäisiä asumisen kokonaiskonsepteja niiden arvolupauksen, alusta- ja jakamistalouden sekä uudistuvan asumisen toimijakentän näkökulmista palvelukeskeisen logiikan avulla. Artikkelin perustuu laadulliseen empiiriseen tutkimukseen, jonka keskiössä on kolme kotimaista korttelimaista asumisen konseptia. Ne valikoituivat, koska niiden avulla voidaan tutkia edellä kuvattua holistista näkökulmaa asumiseen; Konsepteissa keskitytään asukkaille yksilönä ja yhteisönä syntyvään arvoon sekä yritysten ja muiden uudistuvan ekosysteemin toimijoiden rooliin tässä kokonaisuudessa (vrt. Huuskonen ym., 2013, s. 22). Liiketoimintatutkimuksen

kenttään sijoittuvassa tutkimuksessa yhdistyvät asumisen kontekstissa vielä vähemmän hyödynnetyt palvelu-, alusta- ja jakamistalous- sekä ekosysteeminäkökulmat. Ne esitellään lyhyesti ennen tutkimuskysymysten täsmentämistä sekä empiirisen tutkimusprosessin ja päätulosten kuvausta. Artikkelin lopussa johtopäätöksissä keskustellaan tulosten hyödyntämisestä kaupunkisuunnittelussa, ja täsmällisemmin urbaanissa aluekehitysyhteistyössä.

Palvelukeskeinen logiikka perustana asumisen kokonaispalvelukonsepteille

Palvelullistumisella ja muutoksessa olevilla kulutustottumuksilla on vaikutuksia asumisen liiketoimintaan myös Suomessa, vaikka täällä kehitys on käynnistynyt verraten hitaasti. Huuskosen ym. (2013) mukaan muutoksen haasteena ovat kiinteistö- ja rakennusalan perinteiset toimintamallit, joissa tilojen tuottamisen, ylläpidon ja hallinnoinnin toiminnot edelleen ohjaavat liiketoimintaa ja sen kehittämistä. Näiden perinteisten toimintalogiikoiden rinnalle on kuitenkin rakentumassa asiakaskeskeisiä palveluja korostavat liiketoimintamallit, joiden avulla kiinteistönomistajien ja palveluntuottajien liiketoiminta laajenee omistamisen ja ylläpidon toimintojen lisäksi asukkaiden arvonluonnin tukemiseen erilaisten arjen palvelusisältöjen kautta. Perinteisillä toimijoilla (rakennuttajat, kiinteistöomistajat, isännöinti ja kiinteistöpalvelut) on ollut haasteita arvolupauksen muotoilussa, kun palveluja laajennetaan asukaspalveluihin (Huuskonen ym., 2013; Lappalainen ym., 2017). Liiketoiminnan kehittämisen sekä kiinteistönomistajien ja palveluntuottajien välisen toiminnan organisoinnin tulisi perustua syvälliseen ymmärrykseen asukkaan toiminnasta ja arvonluonnista. Asumisen eri liiketoimintojen keskinäistä dynamiikkaa ja reunaehtoja on kuitenkin tarkasteltu toistaiseksi varsin vähän (Huuskonen ym., 2013, s. 7).

Asumisen arvo on paljon enemmän kuin pelkkä käyttöarvo; koti oman minän jatkeena -ajattelu vaikuttaa vahvistuvan asumisessa (Lehtonen, 2010, s. 247). Asuinympäristö puolestaan on merkityksellinen osa asumista ja viihtyvyyttä. Ihmiset itse etsivät aktiivisesti uudenlaisia tapoja hankkia ja tuottaa yhdessä tarvitsemiaan ratkaisuja, esimerkkeinä ryhmärakentaminen ja sosiaalisen median mahdollistama jakamistalous. Taloudellisen hyödyn korostumisen sijaan on tärkeää nostaa esiin eri toimijoiden ja erityisesti asukkaiden moninaiset arvo-odotukset (esim. Lappalainen ym., 2017; Kyttä ym., 2010a; 2010b). Fyysisen asuin ympäristön lisäksi viihtyvyyteen vaikuttavat myös sosiaalinen ympäristö, tekemis- sekä palveluympäristö (esim. Kyttä & Kahila, 2006). Työn murroksen ja digitalisaation myötä kokonaisuus näyttää entistä monimuotoisempana. Kuitenkaan asumiseen liittyvillä toimialoilla digitaalisuuden mahdollisuuksia ei ole vielä kyetty laajasti hyödyntämään asukkaan arkeen kytkeytyvissä palveluissa.

Lusch ja Nambisan (2015) määrittelevät kolme reunaehto palvelukeskeisen logiikan ja palveluinnovaatioiden toteutumiselle. Olemme soveltaneet näitä korttelimaisten asumisen konseptien tutkimiseen.

- Ensinnäkin asukkaat nähdään aktiivisina toimijoina, kun asuminen ymmärretään *vastavuoroisena* arjen toimintana ja asumisen *arvo monimuotoisena, kokemuksellisenä ja kontekstisidonnaisena* (Vargo & Lusch, 2010; Lusch & Nambisan, 2015; Verma ym., 2017). Yritykset mahdollistavat ja tukevat asukkaiden toimintaa. Näin ollen *arvolupaus* on keskeinen asukkaiden ja yritysten välisessä vuorovaikutuksessa, ja se joko toteutuu tai jää toteutumatta asiakkaan kokemuksissa (Huuskonen ym., 2013, s. 11). Samalla asumisen arvonmuodostus laajenee kodista ja taloyhtiöstä *kortteliin* ja kattaa keskeiset elämänalueet, kuten arjen askareet, liikkumisen ratkaisut, työskentelyn ja vapaa-ajan toiminnan.
- Toisena reunaehtona palvelukokonaisuudessa yhdistyy sekä rakennettu ympäristö että sen mahdollistamat arjen palvelut ja aktiviteetit, joiden tilaamista, maksamista ja hyödyntämistä digitaaliset ratkaisut helpottavat. Tämä *palvelualusta* käsittää siten aineelliset ja aineettomat resurssit ja edistää niin asukkaiden keskinäistä kuin asukkaiden ja palvelutarjoajien välistä vuorovaikutusta sekä osapuolten resurssien optimaalista integrointia (Lusch & Nambisan, 2015; vrt. Lahti & Heinonen, 2010, s. 254–256).
- Kolmanneksi perinteiseen kiinteistölähtöiseen malliin verrattuna asuinrakentamisen ja asumisen aikaisten toimijoiden joukko laajenee *paikalliseksi palveluekosysteemiksi* (vrt. Vargo ym., 2015).

Myös Verman ym. (2017) kehittämässä palvelukorttelikonseptissa on keskeisinä elementteinä paikallisten toimijoiden verkostoituminen, resurssien jaettu käyttö sekä alueen kaikille asukkaille avoin palvelutarjonta ja harrastustoiminta (ks. myös Keskinen, 2018). Jaetut resurssit ja riittävän laaja asiakas pohja mahdollistavat palvelukorttelin toiminnalle kestävä pohjan (Ibid; ks. myös Maununaho, 2018; Lehtonen, 2010). Vastaavasti palvelulogiikkaa ja korttelikonseptia mukaillen fyysinen rakennettu ympäristö voidaan ymmärtää asumisen palvelualustana, jota digitaalinen alusta täydentää ja mahdollistaa osapuolten sujuvan, taloudellisen, monenkeskisen ja oppivan arvonmuodostuksen (vrt. Vargo ym., 2015; Kaasinen ym., 2013). Asumisen arvon muodostumisen laajenemista kodista kortteliin ja kaupunginosaan osana kaupungin palveluinfrastruktuuria hahmottelee myös Lehtonen (2010) ehdottaessaan Keski-Euroopassa, etenkin Sveitsissä, ja Yhdysvalloissa levinneen urbaanin James-aulapalvelukonseptin monimuotoisia sovellusmahdollisuuksia kotimaan markkinoille. *Digitaalisuuden ulottuvuutta* ei kuitenkaan

täsmällisemmin eritellä Lehtosen (2010) James-palvelu- ja toimijaverkoston ideoinnissa eikä Verman ym. (2017) ikääntyneiden tarpeisiin kehittämässä holistisessa palvelukorttelikonseptissa.

Alusta- ja jakamistalouden kehitystilanne asumisessa

Digitalisaatio voi tehdä fyysisestä ympäristöstä ennakoivan ja yksilölliset tarpeet ja mieltymykset huomioivan (esim. Marikyam ym., 2019; Kaasinen ym., 2013; Airaksinen ym., 2017). Digitaaliset alustat ja niiden mahdollistamat datapohjaiset asumisen palvelut, jotka yhdistävät rakennetun ympäristön elinkaaren ja asukkaiden asumisen aikaisen datan, edellyttävät uudenlaista osaamista ja avaavat mahdollisuuksia uusille toimijoille (Mikkola ym., 2020). Tukeudumme tässä määritelmään, jonka mukaan *”digitaalisilla alustoilla tarkoitetaan tietoteknisiä järjestelmiä ja niihin liittyviä yhteisiä toimintaperiaatteita, joilla eri toimijat – käyttäjät, tarjoajat ja muut sidosryhmät yli organisaatorajojen – yhdessä toteuttavat lisäarvoa tuottavaa toimintaa”* (Ailisto ym., 2016, s. 14). Alustat tarjoavat monisuuntaisen markkinapaikan osapuolten (suoraan tai välillisesti) tuottaman ja jakaman datan ja/tai siitä jo jalostettujen palvelujen markkinointiin, välittämiseen ja yhteiskehittämiseen. Niillä on mahdollista saavuttaa nopeasti skaalautuvia verkostovaikutuksia (Viitanen ym., 2017).

Kirjallisuuden perusteella keskeisinä haasteina data- ja alustatalouden hyödyntämiselle asumisessa vaikuttaisi olevan ensinnäkin, että ymmärrys datataloudesta sekä yhteiset säännöt ovat vielä kehkeytymässä niin kansainvälisellä, kansallisella, toimialan, toimijaverkoston kuin yksittäisten organisaatioidenkin tasolla (esim. Sitra, 2020; Viitanen ym., 2017; Ailisto ym., 2016). Sama pätee myös vasta rakentumassa oleviin teknologisiin resursseihin ja kyvykkyyksiin. Asumisen liiketoiminnassa edellytyksenä on alustaekosysteemitason arvonmuodostuksen ymmärtäminen tunnistamalla erilaiset asumiseen liittyvät datalähteet, niiden yhdistämis- ja rikastamismahdollisuudet, verkostovaikutuksista syntyvän arvon eri sidosryhmille sekä vaihtoehtoiset ansaintamallit (esim. Hein ym., 2020; Sorri ym., 2019). Kuten muun muassa digitaalisen alustatalouden tiekartasto osoittaa (Viitanen ym., 2017), asumisen palvelut ja alustaekosysteemi ovat asukkaan näkökulmasta vielä hyvin pirstaleisia. Alustaliiketoiminnan menestymisen ehtona ovat toisiaan ruokkivat osapuolet eli riittävä määrä alustapalvelujen käyttäjiä, palvelu- ja sisällöntarjoajia sekä sovelluskehittäjiä (Hein ym., 2020). Näin syntyvät integroituvat datamassat ja dynaamiset monenkeskiset verkostovaikutukset ovat pohjana elinvoimaiselle ja erottuvalle palvelulle sekä liiketoiminnan skaalautuvuudelle. Asumisessa tyypillinen henkilödata edellyttää myös erityishuomiota yksityisyydensuojan ja tietoturvan osalta, sekä tietoa asiakaskunnan suhtautumisesta henkilödatan jakamiseen ja käyttöön.

Alustat ovat olennainen mahdollistaja myös *jakamistalouden* ratkaisujen yleistymisessä asumisessa. Jakamistaloudelle ei ole yleisesti hyväksyttyä määritelmää ja käsite on hajanainen (Nylund ym., 2018; Mäenpää ym., 2020). Ailisto ym. (2016) kuvaavat jakamistaloutta laajasti, yhteiseen tai yhteisölliseen kuluttamiseen, käyttöön ja tuotantoon liittyvien resurssien, hyödykkeiden ja pääomien lainaamiseen, jakamiseen ja/tai vaihtamiseen liitettävänä työsuoritteina, jotka jakaantuvat eri toimijoiden kesken (ks. myös Faehnle ym., 2016). Aiemmissä tutkimuksissa jakamistalous asumisessa vaikuttaa pitkälti keskittyneen jaettuihin tiloihin. Tutkimuksessaan suomalaisen urbaanin asuntotarjonnan nykytilasta Tarpio ym. (2018) tunnistivat jakamistalouden piirteitä useissa asunto- ja asumiskonsepteissa. Valtaosassa tutkimuksessa tarkastelluista konsepteista se ilmeni yhteistiloina tai kimpaa-asumisena.

Liiketoimintamalleja ja teknologisia ratkaisuja on tutkittu myös muiden yhteiskäyttöisten resurssien, kuten autojen (Tuominen ym., 2019) ja työvälineiden (esim. Antikainen ym., 2017) osalta, mutta tyypillisesti näitä on tutkimuksissa käsitelty irrallaan asumisen liiketoiminnasta. Tutkimus jakamistalouden vaihtoehtoisista mahdollisuuksista ja ratkaisuisista asukkaiden keskinäisinä sekä asukkaiden ja erilaisten palvelutarjoajien välisinä suoritteina vaikuttaisi olevan vasta aktivoitumassa, mikä muun muassa näkyy lukuisina aihetta käsittelevinä opinnäytteinä.

Verma ym. (2017) ja Maununaho (2018) nostavat esiin yksityisen ja julkisen rajojen muuttamisen korttelikonseptien yhteiskäyttötilojen myötä. Asukkaiden turvallisuudentunteen ja yksityisyyden säilyttämiseksi on tärkeää säilyttää ja kommunikoida erityyppisten tilojen rajat, kun puolijulkinen ja julkinen tila laajenevat mm. korttelin jaettujen tilojen ja päivähoito- ja hoivapalvelujen myötä. Palvelukorttelin muodostaessa alustan asumiselle ja palveluverkoston operoinnille fyysisen ja sosiaalisen ympäristön (toiminnan) logiikka muuttuu suljetusta avoimen suuntaan. Jaettujen tilojen mahdollistamien toimintojen ja palvelujen lisäksi tämä logiikan muutos on tärkeää suunnitella ja orkestroida huolella myös teknologisten ratkaisujen, alusta-arkkitehtuurin ja datapohjaisten palvelujen kannalta (esim. datan jakamisen ja hyödyntämisen säännöt, tietoturva- ja tietosuoja- ja tietosuojanäkökulmat) (vrt. Sitra, 2020; Lusch & Nambisan, 2015).

Uudistuvat toimijat, roolit ja organisointimallit asumisen ekosysteemeissä

Wiinikka ym. (2013, s. 18) tarkastelevat asumisen palvelukehitystä aluekehityksen näkökulmasta ja toteavat, että julkisella sektorilla on lakisääteinen velvoite tiettyjen asumista tukevien palveluiden järjestämiseen. Julkisella sektorilla – kaupungeilla, kunnilla ja valtiolla – on myös hyvin keskeinen asema elinvoimaisen ja viihtyisän asuinympäristön kehittäjänä. Yhtenä keinona on luoda edellytyksiä osapuolten innovatiivisille yhteistoimintamalleille sekä yritysten ja kolmannen sektorin toimijoiden konsepteille ja palveluille. Uudistuvilla asumisen markkinoilla yritykset myös aktiivisesti hakevat uutta asemaa arvoketjussa, mikä edellyttää muutoksia ja saattaa aiheuttaa jännitteitä asumiseen liittyvien organisaatioiden keskinäisissä yhteistoimintasuhteissa. Kyse on arvonmuodostuksen logiikan sekä palvelukyvyyn ja -kulttuurin muutoksesta. Tämä on yksi keskeisimmistä haasteista, kun halutaan kehittää asumiseen liittyvää palveluliiketoimintaa ja edelleen alusta- ja jakamistaloutta hyödyntäviä asumisen kokonaisvaltaisia palvelumalleja (vrt. Nuutinen et al. 2020). Asumisen palvelujen kehittymisen menestystekijöinä korostetaan toimijoiden keskinäistä yhteistyötä, verkostomaisia toimintamalleja ja kokeilevaa kehittämistä, tarjontamallien kevyttä organisointia ja kohdentamista riittävälle asukasmassalle sekä sähköisten alustojen hyödyntämistä (esim. Wiinikka ym., 2013; Huuskonen ym., 2013; Arponen, 2014; Henttonen, 2014).

Asumisen palvelujen kehkeytyvää markkinaa on aiemmissa tutkimuksissa (esim. Henttonen, 2014; Arponen, 2014; Henttonen ym., 2014) tarkasteltu kiinteistö- ja asunto-osa-*keyhtiötasolla* hallinta- ja sopimusmallien *teoreettisena* tarkasteluna. Tutkimuksissa on keskitytty *perinteisten* toimijoiden, kuten kiinteistöomistajien, isännöitsijöiden ja alueellisten huoltoyhtiöiden, uusiin liiketoimintamahdollisuuksiin. Kehitetyt organisointimallit voidaan jakaa johtamis- ja kokonaisvastuumalleihin. (Henttonen ym., 2014; vrt. Huuskonen ym., 2013.) Vastaavia vaihtoehtoisia palvelumanagerimallin sovelluksia asukaskeskeisten palvelukokonaisuuksien kehittämiseksi ja toteuttamiseksi verkostomaisesti ehdottavat myös Wiinikka ym. (2013) sekä Lehtonen (2010).

Olennaista on, miten uudistuvassa markkinassa ja erilaisissa toimintaympäristöissä yritykset asemoituvat strategisesti ja millaisia uudenlaisia organisointi- ja johtamismalleja kehitetään ja hyödynnetään toimijoiden kesken. Huuskonen ym. (2013) tutkivat näitä sekä *vakiintuneessa* kiinteistöpalveluliiketoiminnassa että *rakentuvassa* asumisen liiketoiminnassa. Johtopäätöksenä esitellään kuvan 1 neljä vaihtoehtoista verkostostrategiaa johtamismalleineen (Huuskonen ym., 2013, s. 101).

Verkostoyhteistyössä tulee tasapainotella tehokkuutta edistävän integraation sekä joustavuuden välillä, mikä mahdollistaa jatkuvan ketterän kehittämisen

		TOIMINTAYMPÄRISTÖ / ARVOJÄRJESTELMÄ	
STRATEGIA		Vakiintunut	Nouseva
ORGANISOINTI	Mekanistinen	STANDARDOINTI <ul style="list-style-type: none"> - Muodolliset, keskitetyt prosessit - Tuottajaverkoston keskittäminen - Tuottajien säännöllinen kilpailuttaminen - Riittävän tarjoaman ylläpitäminen - Ammattimainen tarjoustoiminta - Asiakassuhteiden kehittäminen 	YMPÄRISTÖN VAKAUTTAMINEN <ul style="list-style-type: none"> - Sopimustekniikka - Keskitetty verkoston hallinta - Kumppanuuksien rakentaminen - Hankeperusteinen kehittäminen - Useita markkinointi- ja myyntikanavia
	Orgaaninen	KUSTOMOINTI <ul style="list-style-type: none"> - Hajautettu verkoston hallinta - Kumppaneiden valinta / rekrytointi - Erilliset organisaatorakenteet, joista toinen joustava verkosto-organisaatio - Riittävän tarjoaman ylläpitäminen - Ammattimainen tarjoustoiminta - Asiakassuhteiden kehittäminen 	UUDELLEENJÄRJESTELY <ul style="list-style-type: none"> - Keskitetty verkoston hallinta - Asiakkaiden osallistaminen verkoston hallintaan / suorituskyvyn arviointiin - Teknologiakehitys ja hyödyntäminen - Jatkuvasti mukautuvan / houkuttelevan palvelutarjoaman kehittäminen

KUVA 1 Verkostointegroinnin strategiat nk. vakiintuneissa ja nousevissa toimintaympäristöissä (mukaillen Huuskonen ym. 2013, s. 101).

sekä uudistumisen asukatarpeiden ja toimintaympäristön muuttuessa (Lusch & Nambisan, 2015). Tarkastelua on tarve laajentaa asunnosta ja taloyhtiöstä kortteliin, joka vaikuttaisi olevan asukkaiden arjen sujuvuuden ja kokonaisuhyvinvoinnin parantamiseen kohdentuvien palvelujen tarjoamisen kannalta sopiva mitta-kaava; kortteli vaikuttaisi synnyttävän riittävää volyymiä ja mahdollistavan monimuotoisiin asukatarpeisiin vastaamisen (esim. Maununaho, 2018; Verma ym., 2017; Lehtonen, 2010), mitä digitaaliset ratkaisut voisivat edelleen tukea mm. palvelujen saavutettavuuden ja kustannustehokkuuden kannalta. Verkostomaisen toteuttamisen ja ylläpidon etuina Verma ym. (2017) nostavat palvelukokonaisuuden joustavuuden ja taloudellisten riskien hallinnan. Parhaimmillaan palvelukortteli vahvistaa alueellista elinkeinotoimintaa sekä mahdollistaa uusien ja aiempaa verkottuneempien liiketoimintamallien kehittymisen eri palvelusektoreiden kesken (vrt. Wiinikka ym. 2013, s. 59–62). Syntyvä positiivinen kierre monipuolistaa asukkaiden palvelutarjontaa sekä parantaa toimijoiden kilpailukykyä ja palveluiden kustannustehokasta saavutettavuutta.

Tällöin asuinrakentamisen ja palvelutarjoajien joukko laajenee ja toimijoiden roolit sekä yhteistyömallit monimuotoistuvat *paikallisessa asumisen ekosysteemissä*. Verman ym. (2017) mukaan palvelukorttelimalli eroaakin

perinteisestä kiinteistölähtöisestä mallista verkostomaisella rakenteellaan. Se edellyttää palveluoperointia, kun kiinteistölähtöinen malli toimii pelkän kiinteistöoperoinnin avulla. Palvelukorttelissa julkisen, yksityisen ja kolmannen sektorin toimijoiden verkostoituminen ja toimijoiden resurssien jaettu käyttö edellyttävät *palvelukokonaisuutta koordinoivaa taho*a sekä jaettujen tilojen ja teknologisten ratkaisuiden omistamiseen, käyttöön ja ylläpitoon liittyviä uudenlaisia *sopimuksia ja hallintamalleja* jo palvelukorttelien suunnitteluvaiheessa. Tällöin tulee määrittää soveltuva operointimalli yhteistilojen laajaan hyödyntämiseen, palveluntuottajaverkoston rakentamiseen ja yhteisöllisyyden vahvistamiseen sekä kunnan ja yksityisen palveluntarjoajan rooliin operoinnissa. Palvelukortteleiden synnyttämistä ja koordinoitua ei vielä ole järjestetty kokonaisvaltaisesti ja tavoitteellisesti. Niiden sijoituksen, koon ja paikan määrittäminen tulisi tehdä jo strategisessa kaupunkisuunnittelussa ja asemakaavoituksessa. (Verma ym., 2017; vrt. Wiinikka ym., 2013, s. 22; 59; Lehtonen, 2010.)

Samalla tulee myös tehdä päätökset omistajuudesta ja osapuolten rooleista rakentuvassa *alustaekosysteemissä*. Alan kirjallisuudessa viitataan kolmeen vaihtoehtoiseen omistajuuden arkkityyppiin: *keskusalustan omistajaan, kumppanien yhteenliittymään tai hajautettuun vertaisverkkoon* (De Reuver ym., 2018). Omistusasema vaikuttaa ekosysteemin evoluutiodynamiikkaan siinä suhteessa, millaisia hallintomekanismeja (esimerkiksi datan jakamis- ja käyttöoikeuksia sekä päätöksenteko-oikeuksia) hyödynnetään (Tiwana, 2014; Hein ym., 2020). Kunkin toimijan on tehtävä strateginen päätös ja neuvoteltava roolistaan rakentuvassa palveluekosysteemissä joko omistajaosapuolena tai vaihtoehtoisissa rooleissa esim. rahoittajana, koordinaattorina, tuottajana, fasilitaattorina tai kehittäjänä (Hein ym., 2020; Valkokari ym., 2017; Huuskonen ym., 2013, s. 32). Käytännössä roolit voivat toteutua monin eri tavoin ja yhdistelmin. Palveluekosysteemi toimijoinen, strategioinen ja verkostomalleinen muovautuu ja muuttuu palvelukorttelin elinkaaren eri vaiheissa.

Tutkimuskysymykset ja empiirisen tutkimusprosessin kuvaus

Tämä artikkeli keskittyy seuraaviin päätutkimuskysymyksiin:

1. Miten korttelimaiset asumisen konseptit pyrkivät vastaamaan asukkaiden monimuotoistuviin tarpeisiin ja odotuksiin?
 - 1.1 Millaisia ovat niiden arvolupaukset ja miten ne ilmenevät asumisen kokonaiskonsepteissa?
 - 1.2 Miten alusta- ja jakamistalous ilmenee asumisen kokonaiskonsepteissa?

2. Millaisia toimijoita ja rooleja sekä organisointimalleja on tunnistettavissa paikallisissa asumisen ekosysteemeissä, joissa yhdistyvät asuinrakentamisen ja asumisen aikaiset toimijat?

Empiirinen tutkimus perustuu laadulliseen tapaustutkimukseen, jota pohjustettiin laajasti asumisen toimialaa edustavien yritysten edustajien haastatteluilla ja heille järjestetyillä työpajoilla. Tapaustutkimusotteena sovelsimme Eisenhardtin (1989) konstruktivistista lähestymistapaa. Se soveltuu tutkimuskohteemme kaltaisten monimuotoisten ja dynaamisten ilmiöiden jäsentämiseen vahvasti induktiivisesti eli empiirisestä aineistosta käsin. Tällöin tapaustutkimuskohteiden valinta tulee tehdä huolella, koska niiden tulee *edustaa* monipuolisesti tutkittavaa kohdetta. Teoreettinen taustoitus ja tutkimuskysymykset tarjoavat tutkimusprosessin edetessä asteittain tarkentuvan raamin, mutta ne eivät saa rajoittaa empiiristen tutkimuskohteiden tulkintaa. Dynaamisen ja iteratiivisen laadullisen aineiston keruuprosessin, analyysin sekä aiemman tutkimuksen iteratiivisen prosessin tuloksena vähitellen rakentuu uusi käsitteellinen viitekehys (ks. Eisenhardt, 1989).

Tutkimusprosessimme eteni neljässä päävaiheessa, jotka osittain menivät limittäin. Analyysimenetelmänä käytimme tekstin laadullista sisällön analyysia (Sekaran & Bougie, 2016, s. 332–347). Analysoimme aineiston tutkimuskysymyksittäin: 1) asiantuntijahaastattelut ja työpaja-aineisto teemoittain luokitellen sekä 2) tapaustutkimusaineisto ensin tapausten sisäisesti ja sen jälkeen määrittämällä niiden välisiä (eng. within- ja cross-case analysis) yhtäläisyyksiä ja eroja. Analyysin pohjalta teimme tulkintoja korttelimaisen asumisen konseptin pääluottuvuuksista tutkimuskysymysten ohjaamana.

Vaihe 1: Kirjallisuuteen ja aiempaan tutkimukseen perehtyminen ja taustoituksessa kuvattujen päänäkökulmien valinta. Asumista laajasti edustavien yritysedustajien haastattelut (N=9, syyskuu 2019) sekä työpajatyöskentely asumisen tulevaisuus -teemalla kahdessa työpajassa (N=12/työpaja, vuoden 2019 aikana), mikä palveli *esiymmärryksen* muodostamisessa. Työpajoihin ja haastatteluihin osallistuneet edustivat asumisen ekosysteemin toimijoita eri elinkaaren vaiheista, kuten hankekehittäjiä, rakennuttajia, isännöintiyri-tyksiä, huolto- ja kiinteistöpalvelutarjoajia, asumisen palvelutarjoajia sekä digitaalisten palveluratkaisujen tarjoajia. Tässä artikkelissa hyödynnettävät teemat käsittelivät tulevaisuuden asumisen trendejä, palvelukysynnän ja markkinan rakentumista sekä alusta- ja jakamistalouden ja datapohjaisen liiketoiminnan mahdollisuuksia ja reunaehtoja. Työpajojen aineisto ja haastattelut dokumentoitiin ja analysoitiin teemoittain jatkotutkimuksen pohjaksi. Vaiheen tuloksena olivat täsmentyneet, kotimaan markkinoihin rajautuvien

tapausten valintakriteerit: 1) korttelimainen asumisen kokonaiskonsepti, joka on tarkoitettu toistettavaksi eikä ole yksittäinen hanke, 2) asukaskeskeisyys, 3) verkostomainen organisointimalli sekä 4) alusta- ja jakamistaloutta jollain tasolla hyödyntävä 5) joukossa myös kohde/kohteita pääkaupunkiseudun ulkopuolelta. Ensimmäisen kriteerin vaatimus konseptin skaalautuvuudesta rajasi ryhmärakennuttamisen tutkimuksen ulkopuolelle.

Vaihe 2: Asumisen palvelukonseptien kartoitus kriteerien pohjalta avoimesta julkisesta datasta ja tapausten valinta. Alun perin valitsimme neljä kohdetta, mutta lopulta päädyimme kolmeen, jotka jo riittävän laajasti ja monipuolisesti edustivat tutkimuskohdettamme (ks. taulukko 1).

Vaihe 3: Valittujen asumisen konseptien tutkiminen ja vertailu julkisesti saatavan datan pohjalta (yritysten kotisivut, lehtiartikkelit). Lisäksi syventävän aineiston muodostivat tapaustutkimuskohteiden yritysedustajien teema-haastattelut, jotka toteutettiin talven ja kevään 2020 aikana. Haastateltavat edustivat seuraavia vastuualueita (joista osa useampia): kiinteistöpäällikkö, palvelu- ja tuotekehitys, osakas. Yksi haastattelu toteutettiin kasvotusten ja kaksi muuta Teams-sovelluksen välityksellä (koronaviruksen rajoitusten takia). Kaikki haastattelut nauhoitettiin (n. 2h/haastattelu) ja litteroitiin.

Vaihe 4: Kokoava analyysi sekä päätulosten ja johtopäätösten työstäminen, josta edellä kuvatun laadullisen tutkimuksen iteratiivisen prosessin tuloksena muodostui *korttelimaisen asumisen kokonaiskonseptin käsitteellinen jäsennys* keväällä 2020. Se täsmentyi vielä tämän artikkelin kirjoitusprosessin tuloksena. Tutkimuksen tulkintojen ja johtopäätöksien luotettavuutta vahvistettiin tutkimiskohteiden haastateltavien palautteiden pohjalta.

Seuraavaksi esittelemme tutkimuksen päätulokset tutkimuskysymysten mukaisesti eli tarkastelemme (asukkaiden arjessa) muotoutuvia korttelimaisia asumisen konsepteja arvolupauksen, alusta- ja jakamistalouden sekä toimijoiden roolien ja organisointimallien näkökulmista.

TAULUKKO 1 Tapaustutkimuskohteiden lyhyt kuvaus.

Pilottikohde	CASE A	CASE B	CASE C
Sijainti	Kasvukeskus P-Suomi	Pääkaupunkiseutu	Pääkaupunkiseutu
Koko ja vaihe (valmiina/suunniteltu)	4/10 kerrostalon kortteli hyvinvointi-palveluineen	1/7 tornitalon kortteli kauppakeskuksen yllä	1 + 2 kumppanin kerrostalon asuinkortteli keskeisellä paikalla
Asuntojen määrä (2020)	221	282	113 (+ 149 kumppanit)
Asutettu (asteittain)	12/2017	12/2019	2017

Tulokset

Hyvinvointi, sujuva arki sekä aktiivinen ja sosiaalinen toimijuus arvolupausten keskiössä

Kaikkien kolmen tapaustutkimuskohteemme arvolupauksissa asuminen viestii elämisen laatua, joka rakentuu kolmelle keskeiselle elementille, *kokonaisvaltaiselle hyvinvoinnille, arjen sujuvuudelle ja helppoudelle sekä asukkaiden aktiivisuudelle ja yhdessäololle*. Kuitenkin kohteiden välillä on tunnistettavissa hienoisia painotuseroja, jotka selittyvät luontevasti niiden päätoimijoiden toiminta-ajatusten ja kilpailutekijöiden eroilla. Kohteessa A korostuvat sekä asukkaiden kokonaisvaltainen hyvinvointi eri elämäalueilla että asukkaat itsenäisinä ja sosiaalisina toimijoina kaikissa elämänvaiheissa, mitä korttelin palvelukokonaisuus (hybridialustat) tukee. Sen sijaan kohteessa B painottuvat arjen sujuvuus ja helppous (sijainti palvelukeitaan keskiössä ja liikenteen solmukohdassa sekä asumisen hybridialustan yhdistelmä) sekä selkeä viesti urbaaneista elämäntyyleistä. Kohteessa C puolestaan painottuvat yhteisöllisyys ja vastuullisuus etenkin taloudellisuuden, voimaannuttamisen ja ylisukupolvisen yhteyden sekä ekologisuuden kannalta. Ensi tulkinnalta kohde A näyttää palvelevan monipuolisimmin eri asukasryhmiä, kohde B pieniä ydinkeskustan kotitalouksia ja kohde C kohtuuhintaista vuokra-asuntoa tarvitsevia, myös erityisryhmiin kuuluvia asukkaita. Kuitenkin syvällisemmässä analyysissä asukasprofiili osoittautui kaikissa kohteissa ensitulkinntaa monisyisemmäksi.

Monimuotoisia palveluja ja vuorovaikutusta asukkaiden arkeen

Asumisen rakennettu ympäristö muodostuu sekä kylämäisistä että tornimaisista hybridirakennuksista, jotka sijaitsevat liikkumisen kannalta joustavissa solmukohdissa (vrt. Verma ym., 2017, s. 54). Kohteista etenkin A ja B erottuvat harraste- ja virkistysmahdollisuuksillaan. Asunnot laajentuvat kaikissa konsepteissa *monipuolisiin jaettuihin tiloihin*, jotka pyrkivät luomaan hyvät puitteet opiskeluun, etätöskentelyyn, harraste- ja vapaa-ajan toimintaan sekä arjen askareisiin niin itsenäisesti kuin yhdessä muiden asukkaiden ja omien läheisten kanssa. Asumisen palvelualusta laajenee kortteliin, jossa esimerkiksi kohteessa A painottuvat eri asukasryhmiä palvelevat hoito-, hoiva- ja virkistyspalvelut ja kohteessa B ostos- ja elämyspalvelut. Monet näistä arkea helpottavista palveluista ovat saatavissa myös asukkaan kotiin tai jaettuihin tiloihin (ruoka, kulttuuri, ohjatut harrasteet, hoito, hoiva, puhtaanapito, remonttiapu).

Kaikissa kolmessa kohteessa korttelimaiselle asumisen palvelualustalle antaa kasvot *aulapalvelu tai asumiskoordinaattori*. Kohteiden kesken ilmeni eroja tämän palvelun/roolin laajuudessa ja kohdentumisessa; kohteessa B aulapalvelu

toimii erityisesti linkkinä asukkaiden ja palvelutarjoajien kesken, kohteessa A palveluohjaajana ja yhteisön aktivaattorina sekä kohteessa C asukaskohtaisena ja yhteisöllisenä arjen tukijana (vrt. Lehtosen ehdottamat James-konseptin kotimaiset sovellukset, 2010). Tämä kytkeytyy vahvasti myös *asukkaan rooliin* edellä analysoiduissa arvolupauksissa ja asumisen konsepteissa sekä näiden muotoutumiseen ajan saatossa asukkaiden sekä muiden toimijoiden arkisessa vuorovaikutuksessa. Empiirinen aineisto osoittaa, että asukkaiden yhteisöllisyydelle ja aktiivisuudelle on luotu pohjaa jo ennen muuttoa, mikä rakentaa yhteistä omistajuutta asumisen kokonaisuhyvinvoinnista (kohde A ja B). Arjessa sitä tuetaan fyysisten, sosiaalisen ja virtuaalisten kohtaamispaikkojen kautta, jotka eivät velvoita, mutta rohkaisevat sosiaaliseen aktiivisuuteen ns. perinteisten talo- ja kiinteistöyhtiön yhteistyö- ja vaikuttamiskanavien ohella. Asukkaat osallistuvat myös jatkuvaan palvelukehitykseen eri keinoin. Huomioitavaa erityisesti kohteissa A ja B on, että asukasprofiili ja kokonaiskonsepti ovat vielä vahvasti rakentumassa. Myös kohteessa C tuli esiin palvelukorttelin jatkuva muovautuminen muuttuvien asukastarpeiden ja -odotusten, sopivien kumppanien sekä päätoimijan strategisten valintojen pohjalta.

Alusta- ja jakamistalouden tehokas ja laaja hyödyntäminen vasta kehkeytyessä

Kaikissa kohteissa data- ja alustapohjaisten palveluratkaisujen osalta on meneillään asteittainen kokeiluvaihe, jossa yhteistyössä valitun IT-kumppanin, palveluverkoston ja asukkaiden kanssa luodaan pohjaa kehittyneemmille ratkaisuille. Digitaalisten ratkaisujen ja laajemmin alustatalouden on tiedostettu mahdollistavan entistä asukaslähtoisempien ja kustannustehokkaampien palvelujen toteuttamisen ja jatkuvan kehittämisen korttelista kertyvän datan pohjalta. Asiointia ja osapuolten vuorovaikutusta edistää *digitaalinen palveluportaali*, jonka laajuudessa on selkeitä eroja tutkimuskohteiden välillä. Tällä hetkellä suppeimmillaan se tarjoaa kaksisuuntaisen viestintäkanavan ja yhteiskäyttöresurssien varauskanavan. Laajimmillaan se palvelee monenkeskisenä kommunikointi-, asiointi- ja harrasteryhmien toiminta-alustana, joka voi linkittyä niin älykiinteistön mukautumiseen asukkaan tarpeisiin kuin palvelutarjoajien omiin digitalisiin alustoihin.

Jakamistalouden näkökulmasta kohteiden monipuoliset *jaetut tilat ja niiden mahdollistamat yksilölliset ja yhteisölliset arjen aktiviteetit* ovat keskiössä. Jakamalla/yhteisöomistuksella yksineläjä tai pieni perhekin voi kohtuuhinnalla tulla osalliseksi näistä sekä muista tutkimuskohteittain vaihtelevista *yhteiskäyttöresursseista, kuten sähköpyöristä ja -autoista*. Asukkaat sitoutuvat kuukausittaiseen palvelumaksuun (joka usein on sisällytettynä vastikkeeseen/

vuokraan) ja yhteisten resurssien vastuulliseen käyttöön. Lisäksi he maksavat erikseen erityistä palvelutasoa vaativista yhteistiloista ja -välineistä (esim. yhteiskäyttöauto) sekä kotiin toimitettavista asukaskohtaisista palveluista. Asiointi tapahtuu digitaalisen portaalin (alustan) kautta, joka on käytettävissä mobiilisti ja muilla verkkopäätelaitteilla sekä kohteissa B ja C myös porraskohtaisilta näytöiltä. Digitaalisilla alustoilla on myös korttelikohtaisia *asukkaiden keskinäisiä* digitaalisia markkinapaikkoja henkilökohtaisten tavaroiden, osaamisen, kokemusten ja tiedon vaihdantaan erilaisten kirppis- (kohde C) ja harrasteryhmien (kohde A) sekä keskustelufoorumien kautta. Haastattelujen perusteella korttelit on suunniteltu niin, että ne muodostavat riittävän käyttäjämäärän ja käyttöasteen yhteiskäyttötiloille, näiden mahdollistamille aktiiviteeteille sekä yhteiskäyttövälineille, jotta ne voidaan tarjota taloudellisesti, sosiaalisesti ja ekologisesti kestävästi (vrt. Maununaho, 2018; Verma ym., 2017).

TAULUKKO 2 Arvolupaus ja palvelukokonaisuuden elementit tarkastelluissa tutkimuskohteissa.

Palvelukokonaisuus	CASE A	CASE B	CASE C
Arvolupauksen painotukset	Asukkaiden hyvinvointi kattaen kaikki elämänalueet, arjen helppous, aktiivinen toimijuus	Arjen sujuvuus ja helppous, urbaanit elämäntyyli, luksus	Yhteisöllisyys, vastuullisuus, taloudellisuus, ylisukupolvisuus
Kohderyhmät	Kaikenlaiset asukkaat, myös senioriasuntoja	Pääasiassa 1-2 hlön taloudet	Kaikenlaiset vuokra-asukkaat ml. erityisryhmät, kohtuuhintaisuus
Sijainti, alueen palvelut	Alueen palvelukehitys, hyvät kulkuyhteydet, luonto lähellä	Kaupunki- ja elämyskeskus, hyvät joukkoliikenneyhteydet	Urbaani sijainti, hyvät kulkuyhteydet
Asumisen palvelut			
Yhteiskäyttötilat	X	X	X
Yhteiskäyttökulkuneuvot	X	X	X
Yhteiskäyttövälineet	X	X	X
Arjen palvelut kotiin	X	X	
Aktiviteetit yhteisössä	X	X	
Aulapalvelu/Asumiskoordinaattori	X	X	X
Digialusta	X	X	X
Digiasointi ja -vuorovaikutus			
Asukasviestintä	X	X	X
Yhteisresurssien varaukset	X	X	X
Palvelut kotiin	X	X	
Aktiviteetit yhteisössä	X	X*	
Asunnon kulutusseuranta		X*	
Kulkuoikeuksien hallinta		X	
Palvelut ympäristössä		X	
		* toinen alusta	

Kaikissa tutkimuskohteissa *digitaaliseen portaaliin* (alustaan) kertyy dataa yhteistilojen ja -välineiden varauksista ja käytöstä. Kohteissa A ja B alustalle kertyy myös muiden tarjolla olevien palvelujen asiointi-, palaute-, kysymys- ja keskusteludataa. Kaikissa kolmessa kohteessa oli tunnistettavissa, että dataa yhdistellään eri lähteistä, kuten kiinteistö- ja isännöintijärjestelmistä sekä asukkaiden palvelujen käytöstä. Alustalle kertyvää dataa jalostetaan lähinnä *oman operatiivisen toiminnan tueksi tai välittämiseksi asukkaille ja muille toimijoille*, kuten asuntokohtaisen energiakulutuksen seurantaan tai talo-/kiinteistöyhtiön asioihin. Palvelukyvyn ja kysynnän jatkuvaan seuraamiseen sekä palvelun kehittämiseksi on kohteessa A rakennettu *mittareita* (esim. tila- ja välinekohtaiset varaus- ja käyttöasteet, muiden palvelujen tilausvolyymit ja asiakastyytyväisyys).

Kehittyneempiä dataa hyödyntäviä ratkaisuja (esimerkiksi analytiikka asioinnin seuraamiseksi, profilointi ja personointi) kohtaan ilmeni kiinnostusta. Toistaiseksi alustatalouden laajempia hyödyntämismahdollisuuksia vaikuttaisi olennaisesti rajoittavan asukkaiden eli potentiaalisten *käyttäjien rajallinen määrä* etenkin vasta rakentuissa korttelikohteissa A ja B (Vrt. Hein ym., 2020). *Skaalaedut* ovat saavutettavissa ajan mittaan ja useampien kohteiden valmistuessa, mikä etu kohteella C on jo hyödynnettävänä. Yhteenveto päätuloksista esitetään taulukossa 2.

Pää- ja palveluoperaattori asumisen palveluekosysteemien rakentamisessa ja orkestroinnissa

Empiirisen tutkimuksemme perusteella korttelimaisen asumisen palvelukokonaisuuden suunnittelu, rakennuttaminen sekä operointi ja jatkuva kehittäminen edellyttävät selkeää *pääoperaattoria*. *Kaupungin rooli* korostuu erityisesti kaavoitus- ja suunnitteluvaiheessa. Päätöksentekokulttuuri ja -prosessit palvelukorttelimaisissa hankkeissa sekä aluekehitysyhteistyössä yksityisen sektorin toimijoiden kanssa ovat kasvukunnissakin vielä rakentumassa. Kunnan rooli näkyy myös vahvasti peruspalvelujen, kuten julkisen liikenteen, tarjoamisessa, koska sijainti on ensisijainen kriteeri kaikissa tutkimuskohteissamme. Tässä kappaleessa tarkastelun pääpaino on palvelukokonaisuuden pilotointi- ja kehittämisvaiheissa eli asumisen aikaisissa toimijoissa, rooleissa ja organisoimismalleissa elinkaarinäkökulmaa sivuten.

Empiirisistä tapaustutkimuskohteistamme etenkin kohteissa A ja B oli tunnistettavissa strateginen *hanke- ja aluekehittäjän rooli*, jolloin yhdellä yrityksellä on *kokonaisvastuu* korttelimaisen palvelukokonaisuuden suunnittelusta, rakennuttamisesta ja operoinnista sekä pitkäjänteisestä tuote- ja palvelukehityksestä. Molemmissa on taustalla vahva strateginen tavoite kehittää

innovatiivisia kokonaisvaltaisia asumiskonsepteja vasta *kehkeytyvään markkina-* *naan* ja tutkimuskohteemme ovat näistä pilottikohteita (vrt. Huuskonen ym., 2013, s. 101). Lähtökohdiltaan pilottikohteet eroavat toisistaan, sillä kohde A on terveys- ja hyvinvointialan konserni ja B kiinteistö- ja rakennusalan konserni, mutta tutkimuskohteemme viimeksi mainitullekin monella tapaa pilottikohde. Molempien kohdalla kyseessä on koko arvoketjun haltuunotosta *pääoperaattorina*, mihin sisältyy palvelukorttelin elinkaarivaiheiden edellyttämien alueellisten ekosysteemien rakentaminen ja orkestrointi.

Sen sijaan kohteessa C korttelikonseptin lähtökohtana oli useamman rakennuttajan *kumppanuusmallilla* rakennettava asuinkortteli, joka mahdollistaa strategian mukaisen kohtuuhintaisen, ekologisen ja yhteisöllisen, jopa monisukupolvisen asumisen hyvien kulkuyhteyksien varrella. Jaetut tilat ja niiden mahdollistamat monipuoliset arjen askareet sekä harrastustoiminta on keskitetty *pääoperaattorina* toimivan yrityksen rakennuttamaan ja omistamaan kiinteistöön. Siten kohde C näyttäytyy Huuskosen ym. (2013, s. 101) verkostostrategioita mukaillen nk. *nousevien markkinoiden vakiinnuttajana*. Korttelikonseptia on jo skaalattu rakentamisen osalta, mutta asumisen aikaista palvelukonseptia kehitetään hankeperusteisesti resurssien rajoissa ja toimintaafilosofian mukaisesti.

Asuinkortteleiden kiinteistöjen valmistuessa kohteessa C kiinteistön omistus ja ylläpito *täydentyvät* palveluoperaattorin roolilla, kun puolestaan kohteissa A ja B pääoperaattori *jää* asuinkorttelin muodostavien taloyhtiöiden *palveluoperaattoriksi*. Ensin mainitussa *isännöinti* eli kiinteistöön ja asumiseen liittyvät taloudelliset ja hallinnolliset tehtävät on sisällytetty omaan palvelutarjontaan, kun taas viimeksi mainituissa isännöinti on eriytetty palveluoperaattorimallista. Tällöin tiivis yhteistyö korostuu etenkin pilotointivaiheessa, kun osapuolten vastuita hiotaan ja myös isännöinnin toimintamalli uudistuu muun muassa digitaalisten palvelujen kehittämisen myötä. Vastaavasti huolto- ja ylläpito- palvelujen hankinta kuuluu isännöinnin vastuualueeseen kaikissa kohteissa. Palveluoperaattorin päävastuut on listattu taulukossa 3.

Asumisen palvelujen organisoinnissa oli tunnistettavissa erilaisia palveluoperaattorin rakentamia ja orkestroimia *keskitettyjen verkosto- ja kumppanuusmallien sovelluksia*. Kilpailutettujen ulkopuolisten palvelutarjoajien lisäksi kohde A:lla on mahdollisuus hyödyntää kehittämistyössään ja kumppaneinaan oman konsernin hyvinvointipalvelujen tarjoajia, kuten päiväkotia ja hoivapalveluita. Kohde B on puolestaan rakentanut digitaalista alustaa hyödyntävän kolmiportaisen kumppaniverkoston. Avainkumppaneiden ja asukkaiden kesken on kehitetty hybridi- ja älykiinteistön mahdollistavia ketteriä palveluprosesseja. Seuraavan kehän kumppanuudet rakentuvat palvelutarjoajien digitaalisille

palvelukanaville. Kolmantena mainitaan alustalle keskitetyt palvelukorttelin yritysten viestimät edut asukkaille. Kohde C puolestaan on panostanut yksittäisiin kumppanuusmalleihin, joita on sekä skaalattu laajasti että räätälöity kohteittain. Jatkossa tavoitellaan monimuotoisempaa asukastarpeita palvelevaa verkostoa, jossa kolmannen sektorin toimijat nähdään arvomaailmaltaan erityisen potentiaalisina palvelutarjoajina.

Kompleksisessa korttelimaisen palvelukokonaisuuden rakentamisessa ja orkestroinnissa *sopimustekniikka ja hallintamallien monitasoisuus* korostuvat ekosysteemin osapuolten kesken. Ne ovat vahvasti sidoksissa liiketoiminta- ja ansaintamalleihin, jotka yhtäältä ovat pitkällisen tuotekehityksen tulosta ja toisaalta vielä rakentumassa osana operointimallia kaikissa tutkimuskohteissa. Sopimusmalleissa on kehitettävää erityisesti pääinvestoinnin eli kiinteistöjen (ml. jaetut tilat) elinkaarinäkökulmasta. Asumisen palveluita puolestaan kehi-

TAULUKKO 3 Rakentuvat toimijoiden roolit ja organisointimallit tarkastelluissa tutkimuskohteissa.

	CASE A	CASE B	CASE C
Rakentamisen aikainen organisointi	Pääoperaattori		Kumppanimalli useamman rakennuttajan kesken
Asumisen aikainen organisointi	Palvelusopimus palveluoperaattorin (rakentamisen aikainen pääoperaattori) ja taloyhtiöiden välillä		Sopimus palveluoperaattorina toimivan kiinteistöyhtiön ja vuokralaisen välillä
Asukkaiden rooli	Aktiivinen, omaehtoinen toimija, Suora vaikuttaminen taloyhtiön päätöksentekoon	Yhteiskehittäjä pilottivaiheessa, Suora vaikuttaminen taloyhtiön päätöksentekoon	Osallistuja, Vaikuttaminen asukasedustajan välityksellä
Palveluoperaattorin päätehtävät	Palvelutarjoajien kilpailutus, sopimukset, seuranta Palvelukoordinaattori / Aulapalvelu Digitaalinen palveluportaali asiointiin Yhteistyö isännöinnin ja kiinteistöhuollon kanssa Konseptin ja palvelujen asukaslähtöinen kehittäminen		Kilpailutus ja sopimukset Asumiskoordinaattori Digitaalinen palveluportaali Kiinteistön ylläpito, isännöinti Konseptin ja palvelujen asukaslähtöinen kehittäminen
Asumisen palvelujen verkostomallit	Oman konsernin yhtiöt ja/tai muut kilpailutetut palvelutarjoajat	Kolmiportainen digitalustaa hyödyntävä kumppaniverkostomalli	Yksittäiset skaalautuvat/räätälöitävät kumppanuusmallit toistaiseksi
Omistajuus / organisointimalli alustaekosysteemissä	Keskitetty Suljettu	Hajautunut/ verkottunut Avoimempi	Keskitetty Suljettu
Hinnoittelu- ja ansaintamallit			
1) Käyttäjä -> Operaattori	1) kk-maksu, maksu käytön mukaan		1) sisältyy vuokraan
2) Käyttäjä -> Tarjoaja	2) maksu käytön mukaan		2) maksu käytön mukaan
3) Tarjoaja -> Operaattori	3) esim. komissioperusteinen hinnoittelu, markkinointimaksu		3) vuokra- tai palvelumaksu

tetään kumppaneiden kanssa ketterästi ja löyhemmin sitoumuksin. Yhteistyötä leimaa kokeilevuus ja kannattavuuden kriittinen arviointi.

Lisäksi kumppaneilta edellytetään edistyksellisiä digitaalisia palveluprosesseja ja uudistumiskykyä, joista myös muut ekosysteemin toimijat palveluoperaattorin ohessa voivat oppia. Kaikissa kolmessa tapaustutkimuskohteessa palveluoperaattori on myös valinnut *strategisen IT-kumppanin*, jonka kanssa digitaalista ja laajemmin alustatalouden kyvykkyyttä rakennetaan tavoitteellisesti. Alustatalouden edellyttämässä rooleissa ja säännöstoissa datan omistajuudesta ja käytöstä palveluoperaattorin sekä kumppaneiden kesken on omaksuttu vaihtoehtoisia strategioita. Yhtäältä ymmärretään kiinteistön elinkaaridatan ja asumisen aikaisen datan arvo kestävän palvelukyvyn jatkuvassa arvioinnissa ja palvelun kehittämisessä. Datan omistus- ja käyttöoikeudet on jo lähtökohtaisesti tarkasti määritetty ja *keskitetty* palveluoperaattorille (vrt. Hein ym., 2020). Toisaalta *hajautetummassa mallissa* kumppanuuksien kautta kehitetään kyvykkyksiä ja jaetaan myös taloudellisia investointeja. Tämä mahdollistaa kevyet ja integroidut ratkaisut, mutta samalla edellyttää monimuotoisempia sopimuksia ylläpidon sekä kertyvän datan käyttöoikeuksista osapuolten kesken. Olennaista asukkaiden kannalta on, että vastuut eri toimijoiden kesken ovat selkeitä ja palvelevat tietoturvallisuutta sekä asumisviihtyvyyden, turvallisuuden, itsenäisyyden, yhteisöllisyyden että arjen asioinnin mutkattomuuden kokemusta, mikä painottui kaikissa kolmessa tutkimuskohteessa. Yhteenvedo päätuloksista esitetään taulukossa 3.

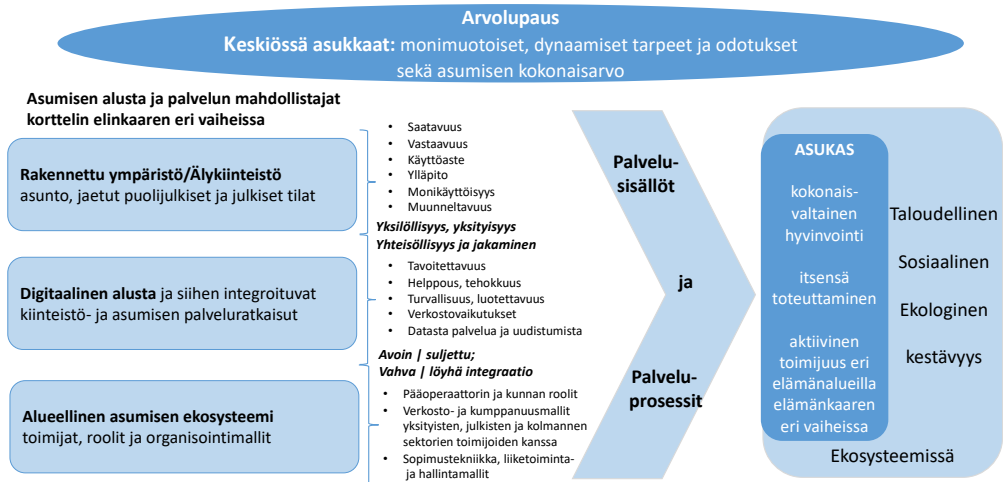
Johtopäätökset

Johtopäätöksenä korttelimaisten asumisen konseptien tutkimuksestamme on, että korttelin rakennettu ympäristö (asunnot, älykiinteistö, puolijulkiset ja julkiset jaetut tilat) yhdessä digitaalisten ratkaisujen kanssa muodostavat *hybridimäisen palvelualustan* asumisen monimuotoisille palveluille ja aktiviteeteille asukkaiden kesken sekä asukkaiden ja muiden toimijoiden kesken. Liiketoimintatutkimuksen näkökulmasta tapaustutkimus osoittaa, kuinka asumisen arvonmuodostus laajenee asunnosta kortteliin ja asukkaan tarpeisiin laajemmin. Palvelukonseptien arvolupaukset viestivät ymmärrystä asumisesta yksilön ja yhteisön kokonaisuhyvinvointina, itsensä toteuttamisena ja elämänalueiden yhdistymisenä sekä lisäksi kattavat erilaiset asukasryhmät ja ihmisen aktiivisena toimijana kaikissa elämänkaaren vaiheissa. Alusta- ja jakamistalous ovat merkittävässä roolissa tutkimuskohteeksi valituissa korttelimaaisissa asumisen kokonaiskonsepteissa. Tutkimuksemme puoltaa Verman ym. (2017, s. 61) väittämää, että palvelukorttelin ytimessä on teknisen, taloudellisen

ja toiminnallisen arvon kytkeminen asukkaan kokemaan tyytyväisyyteen ja emotionaaliseen arvoon (vrt. Maununaho, 2018).

Palvelullistumisen ja monimuotoistuvien asumisen tarpeiden myötä perinteisille toimijoille, kuten isännöitsijöille ja rakennuttajille, samoin kuin uusille palveluyrityksille ja kolmannen sektorin toimijoille avautuu uusia liiketoiminta- ja yhteistyömahdollisuuksia vielä varsin pirstaleisessa ja nousevassa markkinassa. Empiirinen tutkimuksemme tukee Verman ym. (2017) näkemyksiä, että korttelimaisten asumisen palvelukonseptien toteutusmallit ovat vielä kehkeytymässä. Niiden suunnittelu, rahoitus, tontin hankinta, rakennuttaminen sekä operointi ja jatkuva kehittäminen vaikuttavat edellyttävän selkeää pääoperaattoria, kuten myös Verma ym. (2017) ehdottavat. Lisäksi tapaustutkimuksemme vahvistaa tuoreita tutkimuksia, että pääoperaattorin rakentama ekosysteemi muovautuu korttelin elinkaaren eri vaiheissa (vrt. Mikkola ym., 2020). Näin ollen pääoperaattorilla on keskeinen rooli korttelimaisen palvelukokonaisuuden kestävien edellytysten rakentamisessa, johtamisessa sekä korttelin elinkaaren huomioivassa kehittämisessä. Kuva 2 kiteyttää korttelimaisen asumisen kokonaiskonseptin pääelementit ja osapuolten hyödyt.

Aikaisempia tutkimuksia vahvistava empiirisen tutkimuksemme johtopäätös on, että palvelukortteli vaikuttaisi tarjoavan niin asukkaille kuin muille edellä kuvatuille toimijoille entistä kestävämmän asuin- ja toimintaympäristön (esim. Maununaho, 2018; Verma ym., 2017). Kestävyydellä viittaamme *sustainability*-termin kolmeen ulottuvuuteen: sosiaaliseen, taloudelliseen ja ekologiseen kestävyys. *Sosiaalinen kestävyys* liittyy korttelin mahdollistamaan yhteisöllisyyteen ja yhdessäoloon mm. jaettujen tilojen ja muiden yhteiskäyttöresurssien tukemana. Tapaustutkimuksemme mukaan korttelin asukasmäärä vaikuttaisi olevan riittävän iso, jotta eri ihmiset löytävät joukosta hengenheimolaisia ja myös ihmisten toisiaan täydentävät kyvyt ja voimavarat voidaan käyttää yhteisön hyödyksi (jakamistalous). Yhteiskäyttöisyys voi myös tuoda pienituloisten ulottuville resursseja, jotka muuten eivät olisi heidän käytettävissään, ja siten se edistää tasa-arvoisuutta ja hyvinvointia. Tämän lisäksi *taloudellinen kestävyys* liittyy korttelin mittakaavaan, jotta jaettujen resurssien käyttöä, ylläpitoa ja monipuolisia palveluja voidaan kustannustehokkaasti ja ketterästi optimoida niin asukkaiden kuin palvelutarjoajien kannalta. *Ekologinen kestävyys* liittyy rakennetun ympäristön joustavaan ja optimaaliseen käyttöön elinkaaren aikana sekä asumisen arkeen korttelin verkostotoimijoiden kannalta. Jakamistalous ja sitä tukeva digitaalinen alusta mahdollistavat resurssien yhteiskäyttöä yksityisen hankinnan ja omistamisen sijaan. Lisäksi kortteli tarjoaa asumisen alustan asukkaiden eri elämänalueiden, elämänkaaren vaiheiden sekä arjen tarpeille ja toiminnoille. Korttelin kokoinen kysyntä ja paikallisten palvelutarjoajien



KUVA 2 Korttelimaisen asumisen kokonaiskonseptin pääelementit ja osapuolten hyödyt.

suosiminen mahdollistavat myös ns. last mile -palvelujen optimoinnin. Näiden tekijöiden voi olettaa vaikuttavan asumisen hiilijalanjälkeen ekosysteemin eri toimijoiden näkökulmasta.

Aiempiin tutkimuksiin nähden tuomme uutta ymmärrystä alustatalouden ja datan merkityksestä monenkeskistä arvonmuodostusta välittävinä ja edistävinä ja siten parhaimmillaan koko korttelikonseptin läpäisevinä (vrt. Huuskonen ym., 2013, s. 31; Verma ym., 2017). Tapaustutkimuksemme osoittaa, miten eri painotuksien ja laajuudella niin kiinteistön elinkaaren aikaista kuin asumisessa ja asukkaiden toiminnassa syntyvää dataa jo hyödynnetään. Toistaiseksi nämä nähdään kuitenkin varsin erillisinä kokonaisuuksina, ja suurin osa tästä datasta ja sen potentiaalista on edelleen hyödyntämättä (vrt. Mikkola ym., 2020). Suurimpana esteenä pilottikohteissamme nähdään vielä rajallinen käyttäjien määrä. Muut haasteet liittyvät teknologisiin ratkaisuihin, säännöstoihin ja sopimusmalleihin, datateknisiin kysymyksiin sekä ansaintaan ja liiketoimintamalleihin. Tämä heijastelee yleistä kehitystilannetta, jossa laajempi ymmärrys ja sovellukset data- ja alustataloudesta ovat vielä kehkeytymässä (Ailisto ym., 2016). Alusta- ja jakamistalouden mahdollistamat verkostovaikutukset, monisuuntainen markkinapaikka arvonluonnissa sekä skaalautuvuuden hyödyt realisoituvatkin vasta kun: 1) käyttäjiä/asukkaita on riittävästi, 2) alustaa avataan erilaisille toimijoille ja sovelluskehittäjille reilua datataloutta noudattaen, 3) analytiikkaa ja oppivuutta kehitetään sekä 4) useampia kohteita valmistuu (vrt. Hein ym., 2020; Sitra, 2020).

Edelleen arvioitaessa tutkittujen konseptien toistettavuutta ja siten skaalautuvuutta, konseptien pilottikohteiden tuloksista voidaan tulkita, että yrityksillä

on erilaisia skaalautumisstrategioita sen suhteen, kuinka vakioitu kortteli-
mainen asumisen palvelukonsepti on. Lisäksi tulokset viittaavat siihen, että
korttelimaista asumisen konseptia muokataan aina myös paikallisesti. Siten
tutkimus tukee näkemystä, että alueen palvelut eivät toimi ympäristöstään eril-
lään, vaan laajempi yhdyskuntarakenne ja eri sektorin toimijat ekosysteeminä
määrittelevät sen, millaisiksi asuinalueet ja niiden palvelut rakentuvat (Wiinikka
ym., 2013, s. 18). Näin ollen korttelimaiset konseptit tulee huomioida jo strategisessa
kaupunkisuunnittelussa, kuten myös Verma ym. (2017) painottavat.

Kaupunkisuunnittelun ja aluekehitysyhteistyön näkökulmat sekä jatkotutkimustarpeet

Vaikka tutkimuksemme käsittelee korttelimaista asumisen palvelukokonai-
suutta Verman ym. (2017, s. 64–65) ikäihmisiin keskittyvää palvelukorttelikonseptia
laajemmin, empiiriset tulokset tukevat heidän väittämänsä, että korttelin
sijoittumisen kannalta olennaista on sen integroituminen sekä fyysisesti että
toiminnallisesti laajemmin asuinympäristöön ja lähiyhteisön toimintaan.
Verma ym. (2017) mukaan palvelukortteli voidaan tuottaa uudistuotannon,
peruskorjaus- ja täydennysrakentamisen yhdistelmällä. Tässä tutkimuksessa
keskityttiin uudistuotantoon, ja siten kiinnostavana jatkotutkimusaiheena
ovatkin muut *vaihtoehtoiset tuotantotavat sekä niiden yhdistelmät*.

Näin ollen aluekehityksen näkökulmasta *kunnilla* on merkittävä rooli asu-
kaskeskeisten korttelimaisten ekosysteemien suunnittelun, rakentamisen ja
kehittämisen mahdollistajina. Tutkimustulokset vahvistavat aiempia asumis- ja
kaupunkisuunnittelun tutkimuksia, joiden perusteella kunnallinen päätök-
sentekokulttuuri ja sen prosessit sekä aluekehitysyhteistyömallit edellyttävät
uudistamista sekä erityisten korttelin suunnittelun, tonttikilpailutusten, han-
kinta- ja hallintamallien kehittämistä yksittäisten kiinteistökohteiden oheen
(esim. Verma ym., 2017; Wiinikka ym., 2013). Organisointimalleja ja niiden eroja tapaustutki-
muksemme pilottikohteissa oli haastava täsmällisemmin määritellä, koska ne
olivat vielä kehitysvaiheessa. Innovatiivisiin ratkaisuihin ei myöskään aiem-
mista empiirisistä tutkimuksista ja teoreettisista malleista löytynyt soveltuvia
jäsennyksiä, jotka huomioisivat myös alusta- ja jakamistalouden reunaehdot
ja mahdollisuudet. Tutkimuksemme empiirinen aineisto osoittaa tässä myös
rajallisuutensa, vaikka tapaustutkimusaineistoa pohjustettiin pilottikohteiden
ulkopuolisten asumisen alaa edustavien toimijoiden haastatteluilla ja työpajoilla
sekä laajalla aiemman tutkimuksen taustoituksella. Koska tässä tutkimuksessa
jäätiin yleiskuvan tasolle ja ala kehittyy voimakkaasti tällä hetkellä, empiiristä
jatkotutkimusta tarvitaan *vaihtoehtoisten palvelukorttelikonseptin organisointi-
ja johtamismallien* ymmärtämiseksi ja kehittämiseksi.

Sekä kuntaorganisaatiossa että ekosysteemin eri sektoreiden toimijoiden kesken tarvitaan aktiivista, ennakkoluulotonta ja yhteistoiminnallista otetta uudenlaisten verkostomaisten ja alustamaisten asumisen kokonaiskonseptien kehittämiseksi. Tämä edellyttää alueen ja sen asukasryhmien tarpeiden ymmärtämistä sekä monimuotoisen identiteetin ja elinvoimaisuuden vahvistamista. Senioriasumista lukuun ottamatta Suomen markkina on turhan pieni tiukasti rajatuille asiakassegmenteille, joten näyttäisi siltä, että skaalautuva korttelimainen asumiskonsepti tulee muotoilla hyvin monenlaisia ihmisiä ja heidän toimintaansa palvelevaksi (vrt. Pirinen, 2014). Tähän korttelimittakaava sopii hyvin. Tämä voi myös olla vahvuus, koska asumisen ratkaisu tuo tällöin yhteen ihmisiä eri ikäluokista, taustoista ja elämäntilanteista, mikä laajemmin tarkasteltuna saattaa myös tukea hyvinvointia yhteiskunnassa ja ehkäistä eriytymistä ja eriarvoistumista (vrt. Maununaho, 2018). *Kuluttajien, potentiaalisten tulevien ja nykyisten asukkaiden, roolista* asumisen suunnittelussa ja (tuote) kehittämässä on keskusteltu paljon, mutta konservatiivisena pidetyllä rakennusalalla edistysaskeleet ovat olleet varsin hitaita (esim. Tarpio ym., 2018; Pirinen, 2014; Wiinikka ym., 2013). Asumistutkimuksessa on esitetty huoli monimuotoistuviin asumistarpeisiin vastaamisesta ja asuntotuotannon yksipuolistumisesta diversiteetin sijaan (esim. Maununaho, 2018; Tarpio ym., 2018; Pirinen, 2014). Tapaustutkimuksemme konseptit perustuvat monipuoliselle asukaskäyttötymisen tutkimukselle, joten niitä voi pitää edelläkävijöinä. Lisäksi yhteiskehittämisen menetelmiä on sovellettu erityisesti tila- ja palveluratkaisujen muotoilussa. Asukkaiden roolit ja asukaskokemus korttelikonseptin elinkaaren eri vaiheissa edellyttäisivät laajalaisempaa empiiristä tutkimusta ja tarjoavat siten kiinnostavia ja tärkeitä jatkotutkimusmahdollisuuksia.

Korttelikonseptin suhdetta laajempaan ympäröivään ekosysteemiin määrittää pitkälti palveluoperaattorin kyvykyys vastata muuttuviin asukastarpeisiin kilpailukykyisesti ja toisaalta hyödyntää joustavasti lähiympäristön palveluja ja palvelutarjoajia sekä aktivoida alueen elinvoimaisuutta ja myös tervettä kilpailua (vrt. Verma ym., 2017; Wiinikka ym., 2013; Lehtonen, 2010). Tässä piilevät olettavasti myös korttelikonseptin keskeiset riskit, mikäli huolellisesta suunnittelu- ja kehittämis-työstä huolimatta yhteiskäyttöresursseille ja muille asumisen palveluille ei ajannittaan kyetä luomaan riittävää, taloudellisesti kestävä kysyntää. Artikkelissa käsitellyn tutkimusaineiston rajoitteena on, että useampi tutkimuskohteista on vasta rakentumassa ja siten tämä näkökulma ei sisällynyt tutkimukseen. Kriittinen pitkittäistutkimus korttelimaisten asumisen kokonaiskonseptien kestävydestä, skaalautuvuudesta sekä muovautumisesta ympäröivässä laajemmassa ja dynaamisessa palveluekosysteemissä tarjoavatkin kiinnostavia ja ajankohtaisia jatkotutkimusaiheita hyvinvointia ja elinvoimaa edistävän

kaupunkisuunnittelun näkökulmasta. Tähän on luontevaa liittää myös kansainvälinen vertailu, mikä käsillä olevassa tutkimuksessa jätettiin tietoisesti vähemmälle huomiolle ja keskitytään kotimaisen asumisen palvelukonseptien markkinan rakentumiseen tapaustutkimuksen avulla.

Rahoitus

Tämä käsikirjoitus on tehty Business Finlandin tuella osana T&K-hanketta (Diarino. 6924/31/2018).

KIRJALLISUUS

- Airaksinen, M., Pinto-Seppä, I., Vainio, T., & Huovila, A. (2016). CIB Smart City Road Map and Vision. In K. Kähkönen, & M. Keinänen (Eds.), *Proceedings of the CIB World Building Congress 2016: Creating built environments of new opportunities* (Vol. 1, pp. 66-77). Tampere University of Technology. Tampere University of Technology: Department of Civil Engineering: Construction Management and Economics. Report, Vol. 18 https://tutcris.tut.fi/portal/files/6186667/WBC16_Vol_1.pdf
- Ailisto, H. (toim.), Collin, J. (toim.), Juhanko, J. (toim.), Mäntylä, M. (toim.), Ruutu, S., (toim.), Seppälä, T. (toim.), Halén, M. Hiekkänen, H. Hyytinen, K. Kiuru, E. Korhonen, H. Kääriäinen, J. Parviainen, P. Talvitie, J. (2016). *Onko Suomi jäämässä alustatalouden junasta?* Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 19/2016.
- Antikainen, M., Lammi, M. & Paloheimo, H. (2017). *Creating value for consumers in CE-Tools as a service.* In ISPIIM Conference Proceedings (pp. 1-13). The International Society for Professional Innovation Management (ISPIIM).
- Arponen, H. (2014) *Alueellisten asukaspalveluiden tuottajan liiketoimintamallit.* Diplomityö, Aalto-yliopisto, Kiinteistönpitotalous ja -tekniikka. <http://urn.fi/URN:NBN:fi:aalto-201405221901>
- Czischke, D. (2018). Collaborative housing and housing providers: towards an analytical framework of multi-stakeholder collaboration in housing co-production. *International Journal of Housing Policy*, 18(1), 55-81.
- De Reuver, M., Sørensen, C., & Basole, R. C. (2018). The digital platform: A research agenda. *Journal of Information Technology*, 33(2), 124–135. <https://doi.org/10.1057/s41265-016-0033-3>
- Eisenhardt, K.M. (1989). Building theories from case study research. *Academy of Management Review*, 14(4), 532–551.
- Faehnle, M., Immonen, H., Mäenpää, P., Nylund, M. & Träskman, T. (2016). *Jakamistalous ja verotus: Eväitä yhteiskunnalliseen keskusteluun.* Arcada Working Papers 4/2016.
- Falkenstjerne Beck, A. (2020). What Is Co-Housing? Developing a conceptual framework from the studies of Danish intergenerational co-Housing. *Housing, Theory and Society*, 37(1), 40-64. <https://doi.org/10.1080/14036096.2019.1633398>
- Hein, A., Schreieck, M., Riasanow, T., Soto Setzke, D., Wiesche, M., Böhm, M. & Krcmar, H. (2020). Digital platform ecosystems. *Electronic Markets* 30: 87–98. <https://doi.org/10.1007/s12525-019-00377-4>
- Henttonen, A. (2014). *Asukaspalveluiden tarjontamallien yritysälähtöinen kehittäminen.* Aalto-yliopiston insinööritieteiden korkeakoulun maankäyttötieteiden laitoksella tehty diplomityö. Espoo. <http://urn.fi/URN:NBN:fi:aalto-201403251636>
- Henttonen A., Puhto, J. & Junnonen J-M. (2014). *Asukaspalvelujen uudet yritysälähtöiset mallit.* Aalto-yliopiston julkaisusarja, Tiede + Teknologia 13/2014. <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-60-6029-3>
- Huuskonen, A., Siltaloppi, J. & Puhto, J. (2013). *Asumisen ja hyvinvoinnin uudet palvelumallit.* Aalto-yliopiston julkaisusarja Tiede + Teknologia 3/2013. <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-60-5039-3>
- Kaasinen, E., Kymäläinen, T., Niemelä, M., Olsson, T., Kanerva, M., & Ikonen, V. (2013). A User-Centric View of Intelligent Environments: User Expectations, User Experience and User Role in Building Intelligent Environments. *Computers*, 2(1), 1-33. <https://doi.org/10.3390/computers2010001>

- Keskinen, O. (2018). *Hyvinvointikortteli - Hyvinvointia tukevaa asumista Tampereen Eteläpuistossa*. Diplomityö. Tampereen Teknillinen yliopisto. https://trepo.tuni.fi/bitstream/handle/123456789/26404/Keskinen_teksti.pdf?sequence=7&isAllowed=y
- Kulmala, A., Vesanen, T., Mäki, K., Horsmanheimo, S., Hätönen, K., Kupila, P., & Halme, J. (2019). *Data Platform as an Enabler for Piloting in Smart Otaniemi Ecosystem*. In 25th International Conference on Electricity Distribution: CIRED 2019 AIM - Association des Ingénieurs de Montefiore. <https://www.cired-repository.org/bitstream/handle/20.500.12455/372/CIRED%202019%20-%201340.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Kyttä, M., Pahkasalo, K. & Vaattovaara, M. (2010a). Asuminen eletty unelma. Julkaisussa A. Juntto (toim.), *Asumisen unelmat ja arki: suomalainen asuminen muutoksessa*. Gaudeamus, Helsinki. s. 91-120.
- Kyttä, M., Pahkasalo, K. & Vaattovaara, M. (2010b). Asumisunelmat tosia elämässä. Julkaisussa A. Juntto (toim.), *Asumisen unelmat ja arki: suomalainen asuminen muutoksessa*. Gaudeamus, Helsinki. s. 121-148.
- Kyttä, M. & Kahila, M. (2006). *PehmoGIS – Elinympäristön koetun laadun kartoittajana*. Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskuksen julkaisuja 90. Teknillinen korkeakoulu, Espoo.
- Lahti, P. & Heinonen, S. (2010). Mitä asiantuntijat näkevät asumisen tulevaisuudessa? Julkaisussa A. Juntto (toim.), *Asumisen unelmat ja arki: suomalainen asuminen muutoksessa*. Gaudeamus, Helsinki. s. 239-258.
- Laine, M., Helamaa, A., Kuoppa, J. & Alatalo, E. (2020). Bricolage in Collaborative Housing in Finland: Combining Resources for Alternative Housing Solutions. *Housing, Theory and Society*, 37(1), 101-117. DOI: 10.1080/14036096.2018.1492438
- Lappalainen, I., Airola, M. & Nuutinen, M. (2017). Empathetic understanding as a source of value co-creation and differentiation. Proceedings of the 5th Naples Forum on Service, June, Sorrento, Italy. Gummesson, E., Mele, C., Polese, F. (Eds.) (2017), *Service Dominant Logic, Network and Systems Theory and Service Science: Integrating three Perspectives for a New Service Agenda*. ISBN: 978-88-92667-57-0.
- Lehtonen, H. (2010). Kaupunkiasumisen monimuotoisuus, palvelut ja james-konsepti. Julkaisussa Lehtonen, H., Hasu, E., Hirvonen, J., Ilmonen, M., Kangasoja, J., Korpivaara, A., Krokfors, K., Kytösaho, I., Lankinen, M., Mäkeläinen, A., Mälkki, M., Norvasuo, M., Nupponen, T., Puustinen, S., Rask, M. & Väliniemi, J. *Asutaan urbaanisti!: laadukkaaseen kaupunkiasumiseen yhteisellä kehittelyllä*. Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskuksen julkaisuja B, no. 99, Espoo 2010. s. 243-273. Saatavilla: <https://docplayer.fi/849604-Kaupunkiasumisen-monimuotoisuus-palvelut-ja-james-konsepti.html>
- Lusch, F.L. & Nambisan, S. (2015). Service innovation: a service-dominant logic perspective. *MIS Quarterly*, 39(1), 155-175.
- Lusch, R.F. and Vargo, S.L. (2014). *Service-Dominant Logic: Premises, Perspectives, Possibilities*. Cambridge University Press.
- Marikyan, D., Papagiannidis, S., & Alamanos, E. (2019). A systematic review of the smart home literature: A user perspective. *Technological Forecasting and Social Change*, 138, 139-154. <https://doi.org/10.1016/j.techfore.2018.08.015>
- Maununaho, K. (2018). Ihmisen näkökulma integroidun asumisen jaetuissa tiloissa. *Yhdyskuntasuunnittelu*, 56(4). www.yss.fi/journal/ihmisen-nakokulma-integroidun-asumisen-jaetuissa-tiloissa/
- Mikkola, M., Lappalainen, I., & Federley, M. (2020). *Innovating data-based residential services in housing ecosystems*. The ISPIIM Innovation Conference – Innovating Our Common Future, June, Berlin, Germany. Proceedings of LUT Scientific and Expertise Publications: ISBN 978-952-335-467-8
- Mäenpää, P., Timonen, P., Repo, P., Grönlund, H., Jauho, M., Mykkänen, J., & Juuti, T. (2020). *Kuluttajat ja kansalaiset jakamistaloudessa – Tutkijapuheenvuoroja jakamistalouden kehitykseen*. TEM oppaat ja muut julkaisut 2020:3. https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/162529/TEM_oppaat_3_2020_FI_Kuluttajat_ja_kansalaiset_jakamistaloudessa_09112020.pdf
- Nuutinen, M., Lappalainen, I., Halttunen, M., Turtiainen, R., Kaasinen, E. & Hyvärinen, J. (2020). *Tensions as drivers for co-innovating towards new digital business ecosystem*. CINet-conference paper, September, Milan, Italy.

- Nylund, M. (2018). Jakaminen, alustatyö ja lohkoketjut – Suomi kestävä keikkatalouden edelläkävijäksi. Teoksessa *Jakamistalous ja alustatyö*. Eduskunnan tulevaisuusvaliokunnan julkaisu 3/2018. https://www.eduskunta.fi/FI/naineduskuntatoimii/julkaisut/Documents/tuvj_3+2018.pdf
- Pirinen, A. (2014). *Dwelling as product: perspectives on housing, users and the expansion of design*. Aalto University publication series DOCTORAL DISSERTATIONS, 12/2014. ISBN: 978-952-60-5545-9.
- Roth, L., Viita, J., Kananen, J. & Tyvimaa, T. (2012). *Asumisen palvelut tulevaisuuden isännöinnissä*. Tampereen teknillinen yliopisto, Rakennustekniikan laitos, Rakennustuotanto ja -talous, Raportti 13.
- Sekaran, U. & Bougie, R. (2016). *Research Methods for Business: a Skill-building approach*, 7th ed. John Wiley & Sons.
- Sitra. (2020). *Reilun datatalouden sääntökirja – Dataverkoston sääntökirjamalli (2020)*. Versio 1.1 fi. 30.6.2020. <https://www.sitra.fi/julkaisut/reilun-datatalouden-saantokirja/#lataa-saantokirja> [17.2020]
- Sorri, K., Seppänen, M., Still, K., & Valkokari, K. (2019). Business Model Innovation with Platform Canvas. *Journal of Business Models*, 7(2), 1-13.
- Tarpio, J., Leino, H & Laine, M. (2018). Makkarapötköä vai moninaista mosaiikkia? Kotimaiset urbaanit asunto- ja asumiskonseptit vuonna 2017. *Yhdyskuntasuunnittelu*, 56(2). www.yss.fi/journal/makkarapotkoa-vai-moninaista-mosaiikkia/
- Tiwana, A. (2014). *Platform ecosystems: Aligning architecture, governance, and strategy*. Burlington: Morgan Kaufmann.
- Tuominen, A., Rehunen, A., Peltomaa, J., & Mäkinen, K. (2019). Facilitating practices for sustainable car sharing policies-An integrated approach utilizing user data, urban form variables and mobility patterns. *Transportation Research Interdisciplinary Perspectives*, 2, 100055.
- Valkokari, K., Seppänen, M., Mäntylä, M. & Jylhä-Ollila, S. (2017). Orchestrating Innovation ecosystems: A Qualitative Analysis of Ecosystem Positioning strategies. *Technology Innovation Management Review* March 2017, 7(3). 12-24. <http://doi.org/10.22215/timreview/1061>
- Vargo, S. L., Wieland, H., & Akaka, M. A. (2015). Innovation through institutionalization: A service ecosystems perspective. *Industrial Marketing Management*, 44, 63–72. <https://doi.org/10.1016/j.indmarman.2014.10.008>
- Verma, I. (toim.), Kurkela, T., Sanaksenaho, P., Suominen, J., Taegen, J., Vauramo, E. (2017). *Palvelukortteli. Konseptin kuvaus ja soveltaminen erilaisiin taajamiin*. Ympäristöministeriön raportteja 3/2017. http://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/79297/YMra_3_2017.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Viitanen, J., Paajanen, R., Loikkanen, V. & Koivistoinen, A. (2017). *Digitaalisen alustatalouden tietokartasto*. Innovaattorahoituskeskus Tekes. ISBN: 978-952-457-632-1.
- Wiinikka, T., Junnonen, J.-M. & Puhto, J. (2013). *Asumista tukevien palvelujen kehittäminen*. Aalto-yliopiston julkaisusarja TIEDE + TEKNOLOGIA, 16/2013. <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-60-5406-3>

Asumisen sietämätön epävarmuus

Mika Hyötyläinen

Yhdyskuntasuunnittelu-lehden sivuilla keskusteltiin vuoden 2020 aikana kiihtävästi asumisesta ja asuntopolitiikasta. Keskustelun teemoja voisi niputtaa yhteen sanoilla *asumiseen liittyvät epävarmuudet*.

Ranta (2020) osallistui keskusteluun pienten asuntojen rakentamista käsittelevällä katsauksella. Ranta muistutti, että pienten asuntojen suuresta kysynnästä huolimatta juuri nykyiseen markkinatilanteeseen yksipuolisesti vastaavan asuntokannan valtava kasvattaminen voi sisältää epävarmuustekijöitä. Teksti antoi aihetta pohtia, näemmekö esimerkiksi pienten asuntojen keskittymien myötä asumiskokemuksiin liittyviä ongelmia, kasvavaa eriytymiskehitystä tai asuinrakennusten ennen aikaista ja tuhlailevaa purkamista? Jääskeläinen (2020) puolestaan tarttui asuntorakentamisen toiseen kuumaan perunaan, täydennysrakentamiseen. Vaikka täydentämisen tavoitteet on usein ilmaistu houkuttelevina ja lupaavina, tietää Jääskeläinen kuitenkin, etteivät asukkaat aina innostu oman kaupunginosansa muutoskaavailuista. Jo korttelin kokoiset muutokset asuinympäristössä aiheuttavat helposti epävarmuutta ja huolestuneisuutta.

Kuopan ja kumppanien (2020) artikkeli kiinnitti huomionni asumistilojen puutteisiin asumiskokemuksia sävyttävänä epäkohtina. Kun asumistilat eivät vastaa tarpeisiin, asukkaan suhde asuntoon heikkenee. Huonosti toimivat, pimeät ja ahtaat tilat, hissien puute ja muut esteettömyystekijät aiheuttivat vaikeuksia ja epävarmuutta artikkelissa haastateltujen asukkaiden arjessa. Verma (2020) puolestaan tutki vanhusten tarpeita asuinympäristöille ja pohti, kuinka ympäristöjä tulisi kehittää, jotta edellytykset hyvälle elämälle ja osallisuudelle säilyvät myös väestön ikääntyessä. Verman haastateltujen vanhusten toiveissa korostuivat pysyvyys ja normaali elämä tutussa ympäristössä.

Mainittakoon vielä Sutelan ja tovereiden (2020) tärkeä artikkeli kohtuuhintaisen asumisen määrittelystä. Kohtuuhintaisuuden käsitteen tulkinnanvaraisuus aiheuttaa helposti väärinymmärryksiä ja epävarmuutta sekä vaikeuttaa

keskustelua asuntopolitiikan tavoitteista ja keinoista. Kirjoittajat totesivat asuntopolitiikkamme olevan kohtuuhintaisuuden näkökulmasta hajautunutta. Kun toimijoiden jakama käsite on määritelmältään puutteellinen ja termistö laajemminkin epäselvää, kärsivät asuntopolitiikan kokonaisuuden hahmottaminen ja sen myötä sen hallinta.

Asumiskokemuksiin ja asumisen käytäntöihin sekä asuntopolitiikkaan liittyviä lukuisia epävarmuuksia on tarkasteltu myös kansainvälisessä tutkimuskirjallisuudessa. Siellä aiheesta keskusteltaessa näkyy käytettävän yhä useammin nimitystä *asumisprekaarius*. Reilu vuosikymmen sitten sosiaalitieteissä tutkimusteemaksi nousi työn kasvava epävarmuus tai prekaarius. Talouden globaalit muutokset olivat synnyttäneet pätkätöistä, työttömyydestä ja tulojen epävarmuudesta kärsivän luokan, prekariaatin (Standing, 2014), jota edustivat sekä työläiset että korkeakoulutetut. Sitten tutkimukset ovat osoittaneet prekariaatin kohtaavan taloudellisia ongelmia ja urakehityksen hidastumista, jotka heijastuvat esimerkiksi masennuksena ja toivottua myöhäisempänä perheenperustamisikänä.

Asumisen on nyt huomattu aiheuttavan vastaavia ongelmia, jotka korostuvat kaupungistumisen aikana. Prekaaristi asuvasta kotitaloudesta puhutaan, kun asunto on huonolaatuinen, ahdas, kallis tai ei muuten täytä joitakin kotitalouden perustarpeista (Pendall ym., 2012). Asumisprekaariudella viitataan myös ei toivottujen muuttojen aiheuttamaan ennustettavuuden puutteeseen omassa elämässä (Colic-Peisker ym., 2015). Tutkimuksissa käytetäänkin usein ontologisen turvallisuuden käsitettä (Giddens, 1991) jolla viitataan juuri perusturvallisuuden tunteeseen ja oman elämän ennustettavuuteen. Davey (2020) huomauttaa, että asunnon menettämisen pelko on nykyään monille yksi asumiseen liittyvistä peruskokemuksista. Liittyivät pelot sitten lainanmaksukyvyyn heikkenemiseen, asuntojen vuokrien nousuun, asuntojen purkamiseen tai ympäristön muutoksiin, pitkään jatkuvana pienikin pelko nakertaa ontologista turvallisuutta ja voimistaa asumisprekaariutta.

Toissa vuonna julkaistiin asumisprekaariuteen liittyvän kansainvälisen vertailututkimuksen tuloksia (Clair ym., 2019). Tutkimuksen mukaan yli puolet eurooppalaisista oli kokenut asumisprekaariutta. Pohjoismaissa sitä koettiin vähiten, Suomessa kuitenkin muita Pohjoismaita enemmän. Kotitalouksien tuloja nopeammin kasvavat asuntojen hinnat ja vuokrat varsinkin kaupungeissa ovat johtaneet siihen, että kallis asuminen on nykyään sekä pieni- että keskituloisten ongelma. Keskituloisissa kotitalouksissa asuminen on kasvanut menoerä 2008 finanssikriisin jälkeen kaikissa OECD-maissa (Sutela ym., 2020). Työttömillä ja pienituloisilla sekä prekariaatilla on kuitenkin havaittu erityisiä asumisen epävarmuuden ja väliaikaisuuden hallintaan liittyviä ongelmia.

Esimerkiksi Bentley ja kumppanit (2019) ovat tutkineet asumiseen ja työhön liittyvän 'kaksoisprekaariuden' haittavaikutuksia mielenterveydelle.

Asumisprekaariutta ilmenee myös eri ikäisillä ihmisillä. Kuten Verma (2020), myös Bates ym. (2019; 2020) tutkivat ikääntyvien ihmisten asumiskokemuksia. Yhteisön ja kotiseudun merkityksen havaittiin voimistuvan ikääntyvillä ja ympäristön muutosten aiheuttavan epävarmuutta. Asumisprekaarius voimistaa iän myötä tulevia haasteita, omaan terveyteen ja talouteen liittyviä huolia, ja heikentää mahdollisuuksia laadukkaaseen vanhenemiseen. (Bates ym., 2019; 2020.) Myös nuoret kokevat usein erityistä epävarmuutta asumisestaan. Varsinkin yksityisellä vuokra-asuntosektorilla vallitsevat sijoittajan vuokramarkkinat ja nuoret kaupunkilaiset asuvat ahtaasti ja maksavat tuloihinsa nähden vuokrissa suuria summia. Nuoruuden asumiseen liittyvät epävarmuudet heikentävät myöhemmän asumisuran kehitystä (Clapham ym., 2014).

Monet tutkijat pitävätkin yksityisessä vuokra-asunnossa asumista niin kauttaaltaan epävarmana, että se on yksi asumisprekaariuden määritelmistä (esim. Beer ym., 2016). Asumisprekaariutta koetaan silti asuntojen hallintamuodoista riippumatta. Omistusasujilla kokemuksissa voimistuvat sosiaalisesti hyväksytyyn yksilön vastuun tuomat asumiseen liittyvät epävarmuudet. Vaikkapa lainanlyhennysongelmat tai asunnon arvon lasku nähdään herkästi yksilön epäonnistumisina taloudessaan ja sijoituksissaan, eikä niinkään rakenteellisten epäkohtien tuloksena (Balmer & Bernet, 2015).

Suomi loistaa OECD:n tilastojen kärjessä alhaisilla asunnottomuusluvullaan. Tiedämme, ettei asumisessa ole kuitenkaan kyse vain katosta pään päällä. Asuntokysymykseen vastaamisessa asunnottomuuden poistaminen on vasta tärkeä ensimmäinen askel. Asuntokysymyksen moniulotteisuus on hiljalleen nousemassa tutkimuskohteeksi ja julkiseen keskusteluun. Asumisprekaariudella on käsitteenä potentiaalia asuntokysymyksen ymmärtämisessä. Se kokoaa yhteen asumiseen liittyviä monisyisiä epävarmuuksia ja ongelmia. Se toimii kattokäsitteenä kuvaamaan, kuinka asumista, yhtä tärkeimmistä perustarpeistamme, ja siihen liittyviä kokemuksia, sävyttää monille jatkuva, eri asteisena ilmenevä epävarmuus. Asumiskysymys tulisi meilläkin ymmärtää yhä enemmän kysymyksenä siitä, kuinka takaamme, että ihmisillä on varmuuden ja ennustettavuuden kokemus asumisestaan ja asuinympäristöstään. Tämän auttaisi ajankohtaisessa asuntopolitiikan kehittämistyössä ja asumisen ja asumisympäristöjen suunnittelussa ja laadun parantamisessa.

KIRJALLISUUS

Balmer, I. & Bernet, T. (2015). *Housing as a common resource? Decommmodification and self-organization in housing: Examples from Germany and Switzerland.*

- Bates, L., Wiles, J., Kearns, R. & Coleman, T. (2019). Precariously placed: Home, housing and wellbeing for older renters. *Health & Place*, 58, 102–152.
- Bates, L., Kearns, R., Coleman, T. & Wiles, J. (2020). 'You can't put your roots down': housing pathways, rental tenure and precarity in older age. *Housing Studies*, 35(8), 1442–1467.
- Beer, A., Bentley, R., Baker, E., Mason, K., Mallett, S., Kavanagh, A. & LaMontagne, T. (2016). Neoliberalism, economic restructuring and policy change: Precarious housing and precarious employment in Australia. *Urban studies*, 53(8), 1542–1558.
- Bentley, R., Baker, E. & Aitken, Z. (2019). The 'double precarity' of employment insecurity and unaffordable housing and its impact on mental health. *Social Science & Medicine*, 225, 9–16.
- Clair, A., Reeves, A., McKee, M. & Stuckler, D. (2019). Constructing a housing precariousness measure for Europe. *Journal of European Social Policy*, 29(1), 13–28.
- Clapham, D., Mackie, P., Orford, S., Thomas, I. & Buckley, K. (2014). The housing pathways of young people in the UK. *Environment and Planning A*, 46(8), 2016–2031.
- Colic-Peisker, V., Ong, R. & Wood, G. (2015). Asset poverty, precarious housing and ontological security in older age: an Australian case study. *International Journal of Housing Policy*, 15(2), 167–186.
- Davey, R. (2020). Snakes and ladders: legal coercion, housing precarity, and home making aspirations in southern England. *Journal of the Royal Anthropological Institute*, 26(1), 12–29.
- Giddens, A. (1991). *Modernity and self-identity: Self and society in the late modern age*. Cambridge: Polity.
- Jääskeläinen, L. (2020). Tiivistyvän kaupunkirakentamisen oikeudellisista reunaehdoista. *Yhdyskuntasuunnittelu*, 58(1), 70–78.
- Kuoppa, J., Saarimaa, S., Ruoppila, S., Laine, M., Nieminen, N. & Haverinen, R. (2020). Houkuttelevan asumisen ainekset. *Yhdyskuntasuunnittelu*, 58(2), 10–32.
- Pendall, R., Theodos, B., & Hildner, K. (2016). Why high-poverty neighborhoods persist: The role of precarious housing. *Urban Affairs Review*, 52(1), 33–65
- Ranta, E. (2020). Pienet asunnot Vantaalla. *Yhdyskuntasuunnittelu*, 58(1), 50–54.
- Standing, G. (2014). The Precariat - The new dangerous class. *Amalgam*, 6(6–7), 115–119.
- Sutela, E., Ruoppila, S., Rasinkangas, J. & Juvenius, J. (2020). Kohtuuhintaisen asumisen hajanainen kokonaisuus. *Yhdyskuntasuunnittelu*, 58(1), 10–32.
- Verma, I. (2020). Asuinalueiden kehittäminen ikääntyvälle väestölle. *Yhdyskuntasuunnittelu*, 58(1), 33–49.

Monikasvoinen kaupunkiliikenne

Kohti sujuvaa ja esteetöntä
kaupunkiympäristöä

Sirkku Wallin

Tässä katsauksessa kuvataan urbaanin liikkumisen reunaehtoja ikääntyneiden ja saatetusti liikkuvien kaupunkilaisten näkökulmasta. Samalla kuvataan ratkaisuja, jotka tukevat ihmisten liikkumista kaupunkitilassa. Kirjoitus perustuu väitöskirjaani kompleksisten kaupunkitoimintojen yhteensovittamisesta sekä kokemuksiini käytännön suunnitteluhankkeista Espoon kaupungin teknisen ja ympäristötoimen esteettömyysasiantuntijana.

Kaupungissa harmaata ei ole vain betoni. Tiivistyvät kaupunkikeskustat ovat haaste liikennesuunnittelulle ja liikkumiselle, sillä kaupungin kasvaessa liikennemäärä kasvaa. Vaikka palvelut ja toiminnot kasautuvat, liikenne ei vähene, koska liikkumisen tarve lisääntyy sekä keskusten välillä että keskusten ja kaupungin reuna-alueiden välillä. Tiiviissä kaupunkirakenteessa on myös vähemmän tilaa liikenteelle kuin aiemmin. Siten kaupungin kasvanut koko ja kompleksinen toiminta voivat tehdä liikkumisesta yhä vaikeampaa ja hitaampaa (Joutsiniemi, Oswald & Vaattovaara, 2019).

Kaupunkimorfologisen muutoksen kompleksisuutta lisää väestörakenteen muutos. Ikääntymistä pidetään taantuvien kaupunkiseutujen ongelmana, vaikka sekä suhteellisesti että absoluuttisesti ikääntyneiden määrä kasvaa juuri suurissa kasvukeskuksissa. Julkisessa keskustelussa väestömuutos nähdään hoivakriisinä ja taloudellisena kestävyysvajeena, vaikka samalla tulisi puhua myös kaupunkimaisen elämäntavan muutoksesta. Kaupunkilainen on mielikuvissa nuori henkilö. Kuitenkin jo kymmenen vuoden kuluttua joka kolmas

kaupunkilainen on ikääntynyt eli yli 65-vuotias. Heidän määränsä kasvaa määrällisesti eniten juuri Helsingissä ja pääkaupunkiseudulla (Vuori, 2018). Huomiotta jää helposti myös se, että väestömuutos on pitkäaikainen yhteiskunnallinen ilmiö. Ikääntyneenä eläminen on ajallisesti pidempi ajanjakso kuin lapsuus ja nuoruus yhteensä, ja aika eletään itsenäisesti kotona. Yli 75-vuotiaista lähes 90 prosenttia asuu kotonaan. Ikääntyessä edellytykset asioida itsenäisesti heikkenevät, hoivan tarve kasvaa ja kustannukset yhteiskunnalle lisääntyvät. Ikääntyneet asuvat lähiöissä ja vanhoilla omakotialueilla, eli pääsääntöisesti muualla kuin uusissa kaupunkikeskuksissa, joihin palvelut ovat keskittyneet.

Väestörakenteen muutos on onnistunut yllättämään meidät suunnittelun ammattilaiset, vaikka ikääntyminen on tilastollisena faktana laajasti tiedossa. Ikääntyneet huomioivassa kaupunkisuunnittelussa ja rakentamisessa ei ole kysymys vain asuntojen esteettömyydestä, vaan laajemmin lähipalveluiden ja turvallisten sosiaalisten kohtaamisten verkostoista ja reiteistä asunnon ulkopuolella (Verma, 2020). Aiemmin sosiaalipoliittisena ja kunnallistaloudellisena haasteena nähty ikääntyminen on nousemassa myös kaupunkipoliittiseksi ja kaupunkitekkniseksi haasteeksi.

Liikkumista palvelevat rakennetun ympäristön ratkaisut Toimintojen sijoittuminen helposti kuljettaviin ja eri käyttäjäryhmiä palvelemaan kokonaisuuksiin on aiempaa vaikeammin hallittavissa tiiviissä kaupunkirakenteessa (Wallin, 2019). Liikkumisen tarve monikeskuksisen kaupunkiseudun sisällä ei enää kohdistu kertamatkoihin keskustan ja asuinpaikan välillä, vaan arki rakentuu useamman eri keskuksen kautta kulkien.

Edes samassa keskuksessa asioidessa kulkumatka ei ole enää kadulta asiointipaikan ovelle, vaan läpi kerrosten ja muussa käyttötarkoituksessa olevien tilojen kautta, mikä lisää tarvetta helposti hahmottuvien reittien suunnitteluun ja opastukseen. Yksikin katko tai mutka kulkureitillä johtaa siihen, että heikosti liikkuva tarvitsee asiointimatallaan yhä yksilöllisempiä ja kalliimpia apuvälineitä sekä avustajia.

Moni liikkumisen haasteista on kuitenkin ratkaistavissa suunnittelulla ja varsin perinteisin keinoin, mutta uudesta näkökulmasta. Helposti hahmottuvat tilat ja kulkureittien optimointi palvelevat kaikkia käyttäjiä.

Tilasuunnittelu

Arjen liikkuminen ja siihen vaikuttavat tekijät ovat usein mikrotasolla kiinteistöjen ja kaupunkikorttelien sisällä. Dynaamisten ja eri käyttäjäryhmät huomioivien liikkumiskaavioiden kehittäminen osana rakennussuunnittelua on oleellista uusissa kaupunkikeskustoissa, joissa varsinaiset toiminnot sijaitsevat

kauppakeskuksen liiketilojen yhteydessä, joukkoliikenneterminalien yläpuolella, kaukana katuverkon tasoilta. Yksi käytännön suunnitteluinstrumentti on *esteettömyyselvyty*s. Se kannattaisi laatia kaikissa merkittävässä rakennushankkeissa, jotta elintärkeiden ja erityisesti ikääntyneiden ja liikuntaesteisten käyttämät palvelut eivät uppoaisi massiivisten korttelirakenteiden sisälle, vaan sijoittuisivat katutasolle tai muutoin helposti saavutettavaan paikkaan.

Toiseksi tilasuunnittelussa tulisi tähdätä siihen, että tilan käyttötarkoitus näkyy niin toimipisteen ulkoasussa kuin opasteissakin. Arkkitehtuurin ja muotoilun peräänkuuluttaminen kuulostaa ehkä itsestäänselvyydeltä, mutta käytännössä kaupunkikeskustat ovat muuttuneet geneerisiksi kauppakeskukseksi, joihin upotetaan oppilaitoksia, kappeleita ja terveysasemia. Omaa käyttötarkoitustaan ilmentävät tilat ja paikat katoavat, jolloin navigointi paikasta toiseen perustuu yksinomaan opasteisiin.

Opastesuunnittelu

Opastesuunnittelusta on tullut yksi merkittävimmistä laatutekijöistä, joka vaikuttaa kokonaisten uusien kaupunkikeskittymien käyttämiseen, kuten esimerkiksi Kauppakeskus Redistä käyty julkinen keskustelu osoittaa. Samoin Isossa Omenassa selkeiden reittien ja opasteiden puuttuminen on aiheuttanut suurta ahdistusta. Takseille on osoitettu paikat ja henkilöautolla tehtävälle saattoliikenteelle on varattu parkkitilaa rakennuksen läpäisevien hissiyhteyksien välittömästä tuntumasta. Saattopaikkojen löytäminen on kuitenkin haaste, sillä kauppakeskus tai HSL:n joukkoliikenneterminaali eivät opasta näihin toimintoihin selkeästi.

Niin kaupalliset kuin julkisetkin toimijat ovat halukkaita panostamaan mainontaan ja opasteisiin. Opastesuunnitelmat ovat usein visuaalisesti tarkkaan hiottuja, mutta ne eivät yhdisty tilasuunnittelun visuaaliseen ilmeeseen. Lisäksi opastuksen logiikka pettää. Mainosviidakossa piilottelevat geneeriset opasteet kertovat aina suunnan jonnekin muualle, mutta eivät anna mitään osviittaa siitä, missä jo ollaan. Yleisten tilaopasteiden ja toimitilatietojen ohella tulisikin tuottaa räätälöityjä opasteita optimoiduille reiteille esimerkiksi terveystalosta saattopaikalle. Myös kulkuopasteiden logiikka tulisi tarkistaa, jotta kaikki opasteet eivät johda metroon tai pyörimään ympyrää kerrostasolta toiselle. Tilasuunnittelun ja opastesuunnittelun välinen yhteys on erityisen tärkeää erityisryhmille, kuten näkövammaisille. Taktiiliopasteet lattiassa usein koeponnistavat käytännössä, miten kulkureitit toimivat suhteessa tarjolla oleviin palveluihin.

Liikennesuunnittelusta liikkumisen suunnitteluun

Liikennettä suunnitellaan ja mallinnetaan osana yleis- ja asemakaavoitusta, mutta liikennevälineiden näkökulmasta ja seudullisten makrotason mallinusten kautta. Ajoneuvot nähdään ensisijaisesti henkilöautoliikenteenä ja joukkoliikenteenä sekä erilaisena rahdin kuljettamisena.

Palvelu- ja saattoliikenteen määrän kasvu on kokonaisvaltainen kaupunkiliikenteen ja -liikkumisen muutos. Toisin kuin huoltoajolle ja pysäköinnille, saatto- ja palveluliikenteelle ei kaupunkisuunnittelussa ole lainkaan omaa kaavamerkintää. Sitä ei myöskään merkitä erikseen katusuunnitelmiin, liikennesuunnitelmiin tai edes liikenteen ohjauksen suunnitelmiin, jotka määrittävät katutilaan tulevat liikennemerkit. Saatto- ja palveluliikenteen tuominen läpäisevästi yleisten alueiden suunnitteluun ratkaisisi monet kaupunkiliikenteen visaiset ongelmat.

Kulikutapojen muutosta alleviivaa ensi vuoden alussa toimintansa käynnistävä seudullinen Länsi-Uudenmaan Kulkukeskus (ks. Espoon kaupunki, 2020b). Aiemmin heikosti liikkuvien henkilöiden matkat on tehty kunnan maksamilla taksikorteilla. Yksinomaan Espoossa kuljetuspalveluiden käyttäjiä oli viime vuonna 6 000 henkilöä ja tehtyjä matkoja yli 380 000. Matkojen määrä kasvoi 20 prosenttia vuodesta 2018 (Espoon kaupunki, 2020a). Toisin kuin monesti oletetaan, kunnallinen kuljetuspalvelu ei siis ole ns. kela-taksimatkoja, vaan lakisääteinen kunnallinen palvelu niille, jotka eivät pysty joukkoliikennettä käyttämään.

Saattoliikenteen sijoittaminen katutilaan ja kiinteistöjen pihaille

Palvelu- ja kuljetusliikenteen kasvua sekä kasvun aiheuttamaa ongelmaa ei voi kaupunkikeskustoissa suitsia ja ohjata samoin keinoin kuin muuta henkilöliikennettä, sillä saattoliikenne haastaa nykyisen liikennesuunnittelun lähtökohdat niin kaluston mitoituksen kuin katuympäristön tilaratkaisuiden osalta.

Ensinnäkin yhä suurempi osa saattomatkoista tehdään ambulanssimitoitettulla kuljetuspalveluautolla, jossa on apuvälineen kanssa kulkevan lastaamiseen tarkoitettu laskusilta. Ajoneuvo tarvitsee vapaan kulkutilan ja pysähtymiseen 8500 x 3600 mm kokoisen alueen (Rakennustieto, 2016). Tällainen ns. iso invataksi ei myöskään korkeutensa vuoksi mahdu henkilöautoliikenteelle mitoitettuun pysäköintihalliin, minne yleensä olisi luontevinta ohjata autoliikennettä.

Palveluliikenne ei myöskään sovellu pysäköintihalleihin ja lastaustiloihin ohjattavaksi, sillä saattoliikenne tarvitsee pysähtymistilansa sisäänkäyntien välittömään läheisyyteen. Asiakkaana olevan liikuntaesteinen henkilön tulisi päästä alle 20 metrin päähän asiointipaikan sisäänkäynnistä. Paikan osoittaminen on tällöin haastavaa liikenneturvallisuuden näkökulmasta, sillä ajoneuvo tulee sijoittaa samalle katukivetystasolle kuin jalankulku yleensä. Kääntösäde ja

katvealue ovat suuret. Näin ollen kuljetuspalveluauto tulee pysäyttää läpiajettavassa juuri saattoliikenteelle osoitetussa paikassa.

Tällaisia erityistiloja ei mahdu tiiviiseen kaupunkitilaan kovin montaa, vaikka liikennöinnin määrä ja tarve kuinka kasvavat. Siten keskiöön nousee saattopaikkojen toiminnallisesti optimi sijoittaminen ja paikan osoittaminen läpäisevästi kaikilla suunnittelun tasoilla.

Useimmissa kaupungeissa rakennusjärjestys edellyttää, että kaikki kiinteistön toiminta tulee tapahtua tontilla. Siksi saattoliikenteen ja tilapäisen pysähtymisen huomioiminen on oleellista rakennuslupavaiheessa. Jotta mitoitusyhtälö yhä pienevillä tonteilla riittävät, jo kaavavaiheessa tulisi osoittaa tonteille tilat palvelu- ja kuljetusliikenteelle samaan tapaan kuin pysäköinnille tai hulevesille ja talvikunnossapidon lumenajolle. Rakennuslupahakemuksessa tulisi selkeästi myös sovittaa arjen saatto- ja palveluliikenteen yhteydet pihan kevyen liikenteen kulkureitteihin risteämättömällä tavalla. Tämä parantaa liikenneturvallisuuden ohella piha-alueiden viihtyisyyttä ja kaupunkikuvallista laatua. Ikääntyneiden ja heikosti liikkuvien ohella saattoliikenteen huomioiminen korostuu päiväkotien ja koulujen suunnittelussa.

Loppusanat

Urbaani liikkuminen ja eri väestöryhmien tarpeet vaativat liikennepalveluiden ja liikkumisen kehittämistä aina katualueilta kiinteistöjen sisätiloihin, jopa opasteisiin sekä sähköisiin kutsupalveluihin ja kulunseurantaan saakka.

Eri mittakaavan liikkumispalvelut tarvitsevat erilaisia suunnitteluratkaisuja. Oleellista on kaikkien eri toimintojen mahdollistaminen kaupunkisuunnittelussa, erityisesti korttelien kulkuyhteyksien ja katutilan suunnittelussa. Töitä riittää paitsi kaupunkisuunnittelijoille, liikennesuunnittelijoille ja rakennuksia suunnitteleville arkkitehteille myös palvelumuotoilijoille ja opastesuunnittelijoille.

Keskiössä on kaupunkisuunnittelun ohella myös yleisten alueiden suunnittelu ja rakennussuunnittelu, joka ei ole vielä riittävästi varautunut tiiviissä kaupunkirakenteessa asuvien ihmisten liikkumistarpeen muuttumiseen. Tähän saakka kuljetuspalveluiden tarve on näyttäytynyt sosiaali- ja terveystieteiden asiana, joka järjestää kuljetuspalvelusopimuksia laatimalla. Erilaisten kutsuliikennekokeilujen ja älyliikenteen kehittämisen rinnalla tarvitaan kuitenkin ihan perinteistä kaupunkitilan suunnittelua: saattoliikenteen paikkoja ja opastesuunnittelua. Niiden avulla liikennesuunnittelun tavoitteet toteutuvat paremmin ja tiivis kaupunkiympäristö voi olla toimiva ja tarkoitustaan vastaava.

Kirjoittaja on tekniikan tohtori (maankäytön suunnittelu ja liikennetekniikka) sekä Espoon kaupungin esteettömyysasiantuntija.

- Espoon kaupunki (2020a). *Esteettömyysohjelman toimintakertomus 2019*. Viitattu 29.10.2020. https://www.espoo.fi/fi-FI/Asuminen_ja_ymparisto/Rakentaminen/Rakennusvalvonta/Luvan_hakeminen/Esteettomyys_rakentamisessa
- Espoon kaupunki. (2020b). *Länsi-Uudenmaan kulkukeskus*. Viitattu 16.11.2020. https://www.espoo.fi/fi-FI/Sosiaali_ja_terveyspalvelut/LansiUudenmaan_yhteiset_palvelut/Kulkukeskus
- Joutsiniemi, A. & F. Oswald, M. Vaattovaara (2019). Reunakaupungin tiiviiden äärellä. *Arkkitehti/Finnish Architectural Review*, (1).
- Rakennustieto (2016). Pysäköintialueet. Pysäköintialueiden suunnittelu- ja mitoitusnäkökohtia. RT 98-11235. Rakennustietosäätiö RTS Oy: Helsinki.
- Wallin, S. (2019). *Managing urban complexity – Participatory planning, self-organization and co-production of urban space* (Doctoral dissertation, Department of Built Environment, Aalto University). Unigrafia: Helsinki.
- Verma, I. (2020). Asuinalueiden kehittäminen ikääntyvälle väestölle. *Yhdyskuntasuunnittelu*, 58(1), 33-49. <https://doi.org/10.33357/ys.89482>
- Vuori, P. (2018). Väestön keskittyminen Helsingin seudulle jatkuu. Suomen, Helsingin ja Helsingin seudun uusien väestöennusteiden näkymiä vuoteen 2050. *Kvarkki, Kaupunkitiedon verkkolehti*, (4). Viitattu 3.3.2020: <https://www.kvartti.fi/fi/artikkelit/vaeston-keskittyminen-helsingin-seudulle-jatkuu>

David Sim pehmeää kaupunkia rakentamassa

Juha Kostiainen

David Sim (2019). *Soft City. Building Density for Everyday Life*. Island Press. Sivumäärä 235.

Jan Gehlin toimiston luova johtaja ja osakas David Sim julkaisi viime vuonna erittäin kiinnostavan kirjan otsikolla *Soft City, Building Density for Everyday Life*. Simin ajattelu on jatkumoa Gehlin työlle ja pyrkimykselle kehittää ihmisystävällisiä, kestäviä ja resilienttejä kaupunkeja. Kysymys ei ole tutkimuksesta, vaan eri puolilla maailmaa kaupunkihankkeita toteuttaneen arkkitehdin laajaan kokemukseen perustuvasta, toki teoriaan yhdistyvistä näkemyksellisestä teoksesta. Käytännön kokemuksen ohella Sim on toiminut yliopisto-opettajana ja uudistanut muun muassa Lundin yliopiston arkkitehtuurin koulutusta seitsemän vuoden ajan.

Sim perustelee näkemyksiään erilaisten laajojen kaupunkikehityshankkeiden avulla ja analysoi niitä, mutta ottaa esiin esimerkkejä myös pienistä toimivista yksityiskohdista. Oppi-isänsä tapaan hän hyödyntää runsaasti valokuvia ja piirustuksia asioiden konkretisoimiseksi.

Kirjan pääajatus kiteytyy hienosti seuraavassa lainauksessa: *”The obvious way to change the current segmented paradigm is to co-locate more of the activities that make up our everyday lives, so we are living, working, learning, and relaxing in one place. This would greatly reduce or even eliminate the spent in transit, which would also save energy and money. We would literally have several more hours a day to spend doing what we want.”* Tehdään siis monipuolista kaupunkia, jossa asiat tapahtuvat lähellä toisiaan ja jossa säästyy aikaa, energiaa ja rahaa. Sinänsä hän ei yksityiskohtaisesti määrittele pehmeän kaupungin käsitettä, vaan pikemminkin kuvailee sen ominaisuuksia monipuolisesti.

Sim antaa paljon konkreettisia esimerkkejä tällaisen kaupungin kehittämistä. Keskeisiä piirteitä ovat vaikkapa toimintojen sekoittaminen jopa kiinteistötasolla, umpikorttelit, elävä katutila kivijalkaliikkeineen, kiinnostavat kävely- ja pyöräily-ympäristöt, toimiva joukkoliikenne, kohtuullisen matalalla rakentamisella (enimmillään 5–6 kerrosta) saavutettu tiiviys sekä luonnonvalon ja painovoimaisen ilmanvaihdon hyödyntäminen.

Ajatus tiiviistä ja elävästä kaupungista ei sinänsä ole uusi, meilläkin on puhuttu esimerkiksi kompaktikaupungista. Melbournen yliopiston kaupunkisuunnittelun (*urban design*) professori Kim Dovey kirjoitti vuonna 2016 julkaistussa *Urban design thinking* -teoksessaan 20 minuutin kaupungista samassa hengessä. Viime aikoina on ryhdytty puhumaan 15 minuutin kaupungista, johtavana popularisoijana on kunnostautunut Pariisin pormestari Anne Hidalgo. 15 minuutin kaupungin ajatuksessa kaikki oleelliset asiat ovat saavutettavissa kävellen tai pyörällä tuossa ajassa. Asukkaita pitää olla riittävä määrä ja toimintojen sekoittuneita, jotta tämä on mahdollista. Meilläkin pitkään hallinnut funktionaalinen kaupunkisuunnittelu on johtanut aivan toisenlaiseen malliin.

Simin pehmeän kaupungin ajatus poikkeaa kiinnostavasti meillä esiin nousseesta monipaikkaisuuskeskustelusta. Pehmeässä kaupungissa jokapäiväinen elämä sujuu miellyttävästi ilman tarvetta asiointimatkoihin käytettyyn aikaan, ja toisaalta kävely sekä pyöräily tuottavat huomattavia terveyshyötyjä. Koska kaupunki tarjoaa monenlaisia kiinnostavia asioita, tarvetta erityiseen monipaikkaisuuteen ei ole. Meillä on paljon ”perinteistä” monipaikkaisuutta mökkikulttuurin mielessä ja se yhdistettynä kehittyneisiin tietoliikennevälineisiin on tuonut uusia mahdollisuuksia. Totta kai Sim ymmärtää, että jokaisen työpaikka ei ole aivan lähikortteleissa, ja siksi hän korostaakin toimivaa joukkoliikennettä ja matkaketjujen helppoutta.

Esimerkeissä Kööpenhamina saa paljon huomiota, erityisesti pyöräilyn ja rantojen hyödyntämisen osalta. Monissa liikenteen sujuvuuden ja monimuotoisen kaupunkirakenteen esimerkeissä vilahtaa Sveitsin Bern, joka ainakaan minulle ei ole tuttu. Liikenteen osalta hän esittää kriittisiä huomioita joukkoliikennekeskeisen kaupunkikehittämisen (*transit-oriented development, TOD*) suuntaan ja toteaa, että siinä pyrkimyksenä on ihmisten kytkeminen tehokkaasti muihin paikkoihin. Simin mukaan tarvitsemme pikemminkin kaupunginosakeskeistä lähestymistapaa (*neighborhood-oriented transit*), jossa kytketään ihmiset paremmin paikkaan, jossa he elävät.

Muita itsellenikin tuttuja Simin esimerkkejä ovat vaikkapa Freiburg ja sen Vaubanin kaupunginosa tai Soulin keskustan läpi kulkeneen moottoritien purku ja joen palauttaminen. Helsingin pääsee mukaan yhdellä esimerkillä: Töölön Leppäsuon erikoiset ”pitkät” mansardikatot viime vuosikymmenen uudiskohteessa nostetaan esiin onnistuneena suunnitteluratkaisuna rakenteen visuaalisen keventämisen ja valon hyödyntämisen mielessä. Laajan brownfield-alueen muuttamisesta asuinalueeksi ja sen ”murretusta” ja epäsymmetrisestä korttelirakenteesta on kiinnostavana esimerkkinä Malmön Boo1.

Koronan aikana on ajateltu, että harvaan asutut alueet ovat turvallisempia kuin tiiviit kaupungit. Osallistuin jokin kuukausi sitten Harvardin Design Schoolin vähittäiskaupan muutosta käsittelevään webinaariin, jossa hieman yllättäen nostettiin esiin, että nimenomaan 15 minuutin kaupunki on pandemia-aikana turvallinen. Ihmisillä ei ole tarvetta liikkua laajemmin ja monet toiminnot sekä palvelut voivat olla kohtuullisen pienimuotoisia, jolloin suuria väkimääriä ei keräänny kerralla yhteen paikkaan. Turvallisuutta tukee myös liikkuminen ulkona kävellen ja pyörällä. Sinänsä hieman yllättävästikin kaupan osalta ennakoitiin verkkokaupan rinnalla paluuta pienempiin yksiköihin.

Ehkä pehmeä kaupunki onkin tapa luoda toivottavaa resilienssiä, kuten Sim esittää. Kirjansa loppuksi hän antaa yhdeksän kohdan ohjelman toteutukseen: listan kohdat ovat moninaiset rakennusten muodot, ulkotilojen diversiteetti, joustavuus käyttötarkoituksen muutoksiin, inhimillinen mittakaava, käveltävyys, identiteetin ja kontrollin tunne, miellyttävät mikroilmastot, pieni hiilijalanjälki sekä suurempi biodiversiteetti. Kaikkia kohtia myös avataan ymmärrettävästi.

Voin lämpimästi suositella Soft Cityä kaikille kaupunkien kehittämisestä ja kaupunkisuunnittelusta kiinnostuneille. Kirja on havainnollinen ja ymmärrettävä ja liikkuu sujuvasti kaupunkitasolta pieniinkin yksityiskohtiin. Teoria ja käytäntö yhdistyvät näkemyksellisyydeksi.

Kirjoittaja on Tampereen yliopiston dosentti ja YIT Oyj:n kaupunkikehityksestä vastaava johtaja.



Kuinka joustavuutta rajataan

Ilmastotavoitteet yleiskaavoituksessa

Arvio Kari Nykäsen väitöskirjasta ”Joustavaa tarkkuutta – sääntelytarkkuus ilmastotavoitteita toteuttavassa yleiskaavoituksessa”

Samuli Alppi

Kari Nykäsen väitöstutkimuksen ”Joustavaa tarkkuutta - sääntelytarkkuus ilmastotavoitteita toteuttavassa yleiskaavoituksessa” aihe on ajankohtainen. Maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksessa alueiden käytön suunnittelulle asetetaan odotuksia ilmastohaasteisin vastaamisesta. Samalla siitä, millä keinoilla tavoitteisiin päästäisiin, on ristiriitaisia näkemyksiä. Vaikuttavuuden ja jopa käsitteisällön epäselvyys on luonut tilanteen, jossa ilmastokysymyksestä on muodostunut eri ryhmille väline tuoda keskusteluun omia ratkaisumallejaan. Yleiskaavoituksen todellisesta tehokkuudesta yhdyskuntarakenteen ja liikkumistarpeiden lisäksi energiavalintojen tai kulutuksen ohjaamisessa ei ole riittävästi tietoa. Juuri ilmastokysymyksissä yleiskaavoitus on osa laajempaa, maankäyttö- ja rakennuslain ulkopuolelle ulottuvaa sääntely-ympäristöä. Tutkimuksen erityinen ansio on ajankohtaisen keskustelun systemoimisessa, mikä tukee myös työn yhdeksi tavoitteeksi asetettua sääntelyn laadun parantamista, kun otetaan huomioon lainsäädännön uudistustyön aihe.

Tutkimuksen pääkysymyksenä on, miten yleiskaavalla ohjataan ilmastotavoitteita. Yleiskaavoitukseen sovitettaviksi ilmastotavoitteiksi tutkimuksessa nimetään mm. päästöjen vähentäminen, energiatehokkuuden parantaminen ja uusiutuvien energioiden käytön lisääminen. Tiedonintressi on määritelty tiukan käytännölliseksi: tutkimus pyrkii rakentamaan perusteita erilaisten suunnittelutapojen ja laajemmin sääntelyn kokonaisuuden valintaan ilmastomuutokseen vastaamisessa. Lähestymistapa kohdentuu suunnitteluprosessin teorian kehittämiseen (*theory of planning*), mikä avaa näkymän myös muiden

poikkisektoraalisten ilmiöiden huomioimiseen kaavasunnittelussa ja laajemmin sääntely-ympäristössä. Kysymys sääntelytarkkuudesta joustavuuden ja tarkkarajaisuuden osalta on työssä keskeinen.

Tapauskohteina ovat kaupunkien strategisista yleiskaavoista Oulu, Jyväskylä, Lahti, Tampere ja Helsinki. Kuntien yhteisistä yleiskaavoista mukana on Östersundom, joka edustaa ensisijaisesti uudisalueen yleiskaavoitusta. Aineistotutkimusta tukevat haastattelut.

Tutkimuksessa kuvataan monipuolisesti suunnittelun formaalien instrumenttien rinnalla olevia pehmeän sääntelyn (*soft law*) välineitä, joilla on käytännössä merkittävä ohjaava vaikutus erityisesti strategisen yleiskaavan toimeenpanossa. Esimerkkinä tästä ovat selvitykset, suunnitteluasiakirjat ja tietoaaineistot niin paikallisella tasolla kuin ilmastokysymyksissä myös valtakunnallisella tasolla. Strategisiin yleiskaavoihin yleisesti yhdistetyn joustavuuden tavoittelu edellyttää vaikuttavuuden saavuttamiseksi usein muiden ohjaustyökalujen täydentävää hyödyntämistä sääntely-yhdistelminä. Toisaalta vaikuttavuuden tukeutuessa suunnittelujärjestelmän ulkopuolisiin *soft law* -aineistoihin niiden oikeusvaikutusten epäselvyys tuo haasteita paitsi yleiskaavan määräysten muotoiluun, normiformulaatioon, myös kartografiseen esittämiseen.

Epätäsmällisesti määritelty joustavuus tuottaa ongelmia, jos se johtaa ratkaisujen auki pitämiseen: esimerkiksi MRL 35 §:n asettamista yleiskaavan tehtävistä toimintojen yhteen sovittaminen voi jäädä usein tekemättä. Tutkimuksessa pyritään hahmottelemaan, millaisia yleiskaavan oikeusvaikutusten tulisi yleispiirteisesti sitovina olla ja mitä asioita tulisi säännellä tarkkarajaisesti. Tutkija päätyy perustellusti esittämään, että yleiskaavoissa, jotka tyypillisesti siirtävät ratkaisua eteenpäin muille suunnitteluvälineille, kuten asemakaavoitukseen, juuri tavoitteiden ja seurannan indikaattoreiden pitää olla riittävän tarkkarajaisia, jotta niitä voidaan käyttää yleiskaavan joustavan sääntelyn tulkinnassa apuna. Strategioihin liittyviin valintoihin pitää jättää käytettäväksi erilaisia, usein vielä ennakoimattomia vaihtoehtoja.

Yhdyskuntarakenteen kannalta on olennaista, mitkä konkreettiset toimet ovat vaikuttavimpia kaupungin ja seudun näkökulmasta. Tutkimuksen yleiskaavoissa ollaan yhtä mieltä siitä, että yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja täydentäminen aluetehokkuutta nostamalla ovat keskeisiä ilmastotavoitteiden toteuttamisen keinoja. Kasvua on uudisalueiden sijaan osoitettu täydennysrakentamiseen ja erityisesti joukkoliikenteen käytävien yhteyteen. Toisaalta tutkimuksessa nostetaan aluetehokkuuden kehittämisen rinnalle arvioitavaksi myös yleiskaavoituksen rajat: kaavasunnittelun ulottumattomiin jäävät merkittävät kulutukseen liittyvät valinnat ja monet energijärjestelmiä koskevat ratkaisut. Kulutus- ja energiavalintojen ohjaus nouseekin yleensä paikallisen

tai seudullisen sääntely-ympäristön yläpuolelle, erityisesti valtion fiskaalisen ohjauksen piiriin. Tutkija asemoi suunnittelun roolin käytännöllisesti siten, että vaikka suuri osa esimerkiksi energiankulutukseen liittyvistä päästöistä riippuu muusta kuin yhdyskuntarakenteesta, maankäytön suunnittelun tavoitteena on kestävien elämäntapojen tukeminen ja päästöjen vähentämisen edellytysten luominen, josta yhtenä esimerkkinä on Helsingin yleiskaavassa arvioitu hiililukkiutumana (carbon lock-in) estäminen.

Kartografiseen esittämiseen liittyvät kysymykset ovat niin käytännön kaa-voitustyön, viranomaisvalvonnan kuin osallisuuden toteutumisen kannalta kiinnostavia. Asemakaavoituksen säännelystä esitustavasta poiketen yleiskaavoituksessa on yhä enenevässä määrin siirrytty strategisten yleiskaavojen myötä vapaampaan esitustapaan niin rajausten, symbolien kuin mittakaavan osalta. Esitustavoilla halutaan tyypillisesti välttää tarkkoja käyttötarkoituksia ja rajauksia. Kartografisen esitustavan osalta kaavoittajan ja viranomaisten näkemykset ovat tutkituissa kaavoissa usein olleet risteäviä. Kaavoittaja on kokenut joustavuuden mahdollistavan esitusteknisiä vapauksia, ja viranomaiset ovat edellyttäneet oikeusvaikutusten selkeyden varmistamiseksi täsmällisyyttä ja tukeutumista selvemmin vakiintuneisiin yleiskaavojen esitustapoihin. Esitustapaan liittyy myös strategisen yleiskaavan asema kunnan suunnittelujärjestelmässä: laaditaanko sen jälkeen vielä toimintojen sijainnit ja aluerajat täsmentäviä osayleiskaavoja vai ohjaako strateginen yleiskaava suoraan asemakaavoitusta? Toisaalta merkinnöiltään ja määräyksiltään väljän yleiskaavan toteuttamiseen voi tulla sisällöllistä ohjausta – usein myös ilmastonäkökulmaan tukeutuen – suunnittelujärjestelmän ulkopuolelta, kuten MAL-sopimuksesta. Esimerkiksi Tampereen kaupunkiseudulla sopimus ohjaa uuden asuinkeuhkosalan 80-prosenttisesti keskustoihin, aluekeskuksiin ja joukkoliikennevyöhykkeelle. Voi jäädä epäselväksi, missä määrin osalliset ovat selvillä lähiympäristönsä mahdollisten ratkaisujen vaihteluvälistä ja vaikutusmahdollisuuksistaan yleiskaavamerkintöjen ja -prosessin perusteella, ellei yleiskaava Helsingin tavoin käsittele myös tavoiteltavaa tehokkuutta.

Tutkimuksen yleistä selkeyttä tukeva kohdentuminen ilmastotavoitteisiin on rajannut tarkastelua siten, ettei täysin välity, että yleiskaavoituksella on sellaisia MRL 39 §:n sisältövaatimuksista nousevia tehtäviä, joita ei muilla alueidenkäytön suunnittelun instrumenteilla hallinnoida. Yhteensovittamisen ja siten kokonaiskuvan puute korostuu kunnissa, jotka ovat määritelleet strategisen yleiskaavan ohjaavan suoraan asemakaavoitusta. Ilmastotavoitteiden käsittelyä hyvin täydentävät soft law -aineistot soveltuvat heikosti eri intressien välisten ristiriitojen ratkaisemisen perustaksi.

Tutkimuksen keskeinen anti on sääntelytarkkuuden ja yleisemmin sääntely-ympäristön monipuolinen käsittely, jonka havainnollistamiseen poikkisektoraaaliset ilmastotavoitteet soveltuvat hyvin. Esitettyjä ohjauksen joustavuuden ja tarkkarajaisuuden arvioinnin tuloksia voidaan soveltaa suunnittelussa yleisemminkin. Joustavuuden vaikuttavuus edellyttää tutkimuksen mukaan usein muiden ohjaustyökalujen täydentävää vaikutusta, mihin liittyvät ongelmat kaavoittajan on ratkaistava. Monet tutkimuksen yleiskaavoista ovat olleet vasta muutaman vuoden lainvoimaisia ja niiden mahdolliset porsaanreiät tai silmäpaot, kuten esimerkiksi tiettyjen asemakaavasunnittelun vaihtoehtojen poissulkeminen epämuodollisilla tarkasteluilla, ovat vielä tunnistamatta. Tutkimuksessa todetaankin, että vaikutusten arviointi olisi joustavan yleiskaavan ja pehmeän sääntelyn mallissa tarpeen ulottaa koko sääntelyjärjestelmään.

Mahdollisessa suunnittelun sisältöön (*theory in planning*) kohdistuvassa jatkotutkimuksessa tavoitellun toimintojen sekoittumisen suhdetta lain yleiskaavalle asettamaan toimintojen yhteen sovittamisen tehtävään olisi kiinnostavaa tarkastella asettamalla ilmastovaikutusten verrokiksi esimerkiksi melulle altistuvien asukkaiden määrä tai luonnon monimuotoisuuden ja lähivirkistykseen saavutettavuuden tavoitteet. Samoin maapolitiikka, johon voi jatkuvan yleiskaavoituksen mallissa tulla jopa valtuustokausittain periaatteellisia muutoksia, edellyttäisi eri verkostojen kehittämisen osalta tiettyä vakautta. Usein vasta kunnan maanomistus, jota on helpointa vahvistaa Östersundomin kaltaisilla lähes rakentamattomilla alueilla, mahdollistaa tontinluovutusehtojen kautta kunnianhimoisemmat rakentamisen materiaaleihin ja energian käyttöön kohdistuvat vaatimukset.

Tutkimus jäsentää hyvin strategisen suunnittelutehtävän rakenteita ja avaa samalla laajemmin alueidenkäytön sääntelyjärjestelmän käsittelemättömiä kohtia. Viranomaistoimijan näkökulmasta herää esimerkiksi kysymys siitä, onko strategisuuteen kytkeytyvä yhdyskuntarakenteen keskeisten ratkaisujen luisuminen ulos oikeusvaikutteisista karttarajoista, laajasta vuorovaikutuksesta ja osin myös edustuksellisesta poliittisesta päätöksenteosta soft law'n ja epävirallisten päätösprosessien puolelle – koettuihin tai todellisiin pieniin piireihin – suunnitteluregiimin luontainen ominaisuus. Jos on, missä määrin ilmastotavoitteiden kasvava painoarvo yhdistettynä määrittelemättömyyteen ja tiettyyn yleiskäyttöisyyteen muiden tavoitteiden vertailukohtana luo haasteen yleisemmin suunnittelujärjestelmän oikeutukselle?

Abstracts of articles in the Finnish Journal
of Urban Studies vol. 58:4, 2020.

Holistic housing concepts - the keys from the platform and sharing economy, and networking?

Inka Lappalainen & Maija Federley

This paper analyses holistic urban housing concepts that combine spatial, social and digital solutions. The analysis is based on qualitative empirical case research, utilizing service-dominant logic approach and recent platform and sharing economy studies in residential context. The research focuses on 1) chosen service concepts to meet the diverse needs of residents, 2) related opportunities of platform and sharing economy, and 3) alternative network models considering life cycle perspective. The results indicate that value creation of housing expands from an apartment to a block providing sustainable base for all local ecosystem actors. While implementation models and applications of platform and sharing economy are still emergent, the conceptual frame is proposed for guiding further studies. The topical contribution of results to housing research and urban planning is also discussed

Keywords: Housing concepts, Servitization, Platform economy, Sharing economy, Urban planning

Arvioitsijat 2020

Seuraavat asiantuntijat ovat arvioineet
artikkeleita vuonna 2020

Anna Braide

Paula Femenias

Kaisa Granqvist

Mika Hyötyläinen

Mervi Ilmonen

Anneli Juntto

Jenni Kuoppa

Ifa Kytösaho

Pasi Mäenpää

Pilvi Nummi

Antti Pirinen

Kaisa Schmidt-Thomé

Maarit Sireni

Sirkku Wallin

Ira Verma

Kristo Vesikansa

Yhdyskuntasuunnittelun seuran yhteisöjäsenet vuonna 2020

Arkkitehdit Tommila Oy

Linea Konsultit Oy

Raahen kaupunki, kaavoitus

Sipoon kunta, kehitys- ja kaavoituskeskus

Sitowise Oy

Suomen Arkkitehtiliitto

WSP Finland Oy

Yhdyskuntasuunnittelu

Sisällysluettelo, 58. vuosikerta 2020

Päätoimittaja: Johanna Lilius

Toimitussihteeri: Olga Juutistenaho (numerosta 2/2020 alkaen), Maria Viitanen (1/2020)

Toimituskunta: Samuli Alppi, Christer Bengs, Venla Bernelius, Eeva Berglund, Jonne Hytönen, Mika Hyötyläinen, Mervi Ilmonen, Anssi Joutsiniemi, Anja Kervanto Nevanlinna, Pasi Mäenpää, Jani Päivänen, Annuska Rantanen, Anne Tervo, Sirkku Wallin

	no	sivut
Johanna Lilius & Arto Salmela: Asumista monesta näkökulmasta	1	4-6
Johanna Lilius: Poikkeuksellisia aikoja, pysyvää kaupunkisuunnittelua?	2	4-5
Johanna Lilius: Ihmisten hallintaa, ohjausta ja osallistamista	3	4-6
Johanna Lilius: Yhdyskuntasuunnittelu-lehti syntyy yhdessä	4	4-5

Mitä nyt?

Aarno Kononen: Kaupunkiseuduilla isoja odotuksia uudesta MAL-sopimuksesta	1	7-9
Irma Karjalainen: Koronakriisistä, digikolmiloikasta ja ilmastokriisistä kaupunkitilassa, miten viisastuisimme?	2	6-9
Pekka Normo: Kansansatuja uudesta alueidenkäytön suunnittelujärjestelmästä	3	7-8
Pilvi Nummi: Yhteistyöllä digitalisaatio yhdyskuntasuunnittelun voimavaraksi	4	6-9

Artikkelit

Elina Sutela, Sampo Ruoppila, Jarkko Rasinkangas & Jutta Juvenius:

Kohtuuhintaisen asumisen hajanainen kokonaisuus

	1	10-32
--	---	-------

Ira Verma: Asuinalueiden kehittäminen ikääntyvälle väestölle

	1	33-49
--	---	-------

Jenni Kuoppa, Sini Saarimaa, Sampo Ruoppila, Markus Laine,

Niina Nieminen & Risto Haverinen: Houkuttelevan asumisen ainekset

	2	10-32
--	---	-------

Sini Saarimaa & Sofie Pelsmakers:

Better Living Environment Today, More Adaptable Tomorrow?

	2	33-58
--	---	-------

Karoliina Jarenko: In search of a co-operation ecosystem

for collaborative planning and co-governance

	2	10-28
--	---	-------

Inka Lappalainen & Maija Federley: Korttelimaiset asumisen konseptit

- avaimia alusta- ja jakamistaloudesta sekä verkottumisesta?

	4	11-35
--	---	-------

Katsauksia

Elisa Ranta: Pienet asunnot Vantaalla

	1	50-54
--	---	-------

Erkki Kuoppamäki: Asuntomessuja toteutettu 50 vuotta!

	1	55-61
--	---	-------

Olavi Syrjänen: Helsingin keskuspuiston pelastaminen	1	62-69
Lauri Jääskeläinen:		
Tiivistyvän kaupunkirakentamisen oikeudellisista reunaehdoista	1	70-78
Christer Bengs: Ammattikunta hyvässä ja pahassa	2	59-72
Hilkka Lehtonen: Yhdyskuntasuunnittelun käsitteitä avaamassa	2	73-77
Sami Tantarimäki: Älykäs kunta, missä olet?	2	78-83
Kaj Nyman: Elämä lähtökohtana ja päämääränä	3	29-36
Kari Nykänen: Lapsia pesuveiden mukana	3	37-41
Mika Hyötyläinen: Asumisen sietämätön epävarmuus	4	36-39
Sirkku Wallin: Monikasvoinen kaupunkiliikenne – kohti sujuvaa ja esteetöntä kaupunkiympäristöä	4	40-45

Väitös

Mervi Ilmonen: Asumisen valinnat prosessina	1	79-82
Jouni Häkli: Maankäytön suunnittelu paikallisten intressien ja kestävyystavoitteiden ristipaineissa	2	84-86
Jonne Hytönen: Hyvän suunnittelun muuttuvat periaatteet	2	87-90
Jani Vuolteenaho: Polemiikkia kaupunki- ja maapolitiikan uusliberalisaatiosta	3	43-46
Samuli Alppi: Kuinka joustavuutta rajataan – ilmastotavoitteet yleiskaavoituksessa	4	50-53

Pro Teesi

Kimmo Kurunmäki & Aija Tasa: Pysäköinnin markkinaehtoisuus edistää kohtuuhintaista asumista ja kestävästä kaupunkikehitystä	1	83-85
---	---	-------

Kirjat

Emma Terämä: Suomalainen kaupunkipolitiikka uudistuspaineiden alla	2	91-93
Eeva Berglund: Oikeus ekologiaan, kaupunkiin ja demokratiaan	2	94-96
Harry Schulman: Täydellistyykö kaupunki kehittyessään?	3	47-50
Juha Kostiainen: David Sim pehmeää kaupunkia rakentamassa	4	46-49

Klassikko täyttää pyöreitä

Sari Puustinen:		
Suomalaisen asuntopolitiikan polut (Anneli Juntto: Asuntokysymys Suomessa)	1	86-88
Mervi Ilmonen: Suuri pieni kirja (Kevin Lynch: The Image of the City)	3	51-56

Muistokirjoitus

Hilkka Lehtonen, Mervi Ilmonen & Matti Pallasvuo: Pekka V. Virtanen 1929-2020:		
Yhdyskuntasuunnittelun ja maapolitiikan vaikuttaja	3	58-60

Kirjoittajat

Samuli Alppi	maisema-arkkitehti, Pirkanmaan ELY-keskus
Maija Federley	DI, Erikoistutkija, Foresight-driven business strategies, Teknologian tutkimuskeskus VTT Oy
Mika Hyötyläinen	VTT, Helsingin yliopisto
Juha Kostainen	dosentti, Tampereen yliopisto, kaupunkikehityksestä vastaava johtaja, YIT Oyj
Inka Lappalainen	M.Sc. (Ed), eMBA, Erikoistutkija, Foresight-driven business strategies, Teknologian tutkimuskeskus VTT Oy
Johanna Lilius	TkT, FM (suunnittelumaantiede), tutkijatohtori, Arkkitehtuurin laitos, Aalto-yliopisto, johanna.lilius@aalto.fi
Pilvi Nummi	TkT, arkkitehti, tutkija, Aalto-yliopisto
Sirkku Wallin	TkT (maankäytön suunnittelu ja liikennetekniikka), esteettömyysasiantuntija, Tekninen ja ympäristötoimi, Espoon kaupunki

Kirjoittajan ohjeet

Yhdyskuntasuunnittelu-lehti julkaisee kaupunkitutkimukseen ja yhdyskuntasuunnitteluun liittyviä artikkeleita, puheenvuoroja, katsauksia alan tapahtumiin, ajankohtaisiin aiheisiin liittyviä lyhyempiä kommentteja ja kirja-arvioiteja. Artikkeleiden julkaisemisesta päätetään vertaisarvioinnin jälkeen. Arvioinnin suorittavat toimituskunta ja sen nimeämät asiantuntijat. Kirjoitukset jätetään sähköisesti sivustolla www.journal.fi/yhdyskuntasuunnittelu. Sivustolla on myös tarkemmat ohjeet kirjoittajille.

Artikkeleiden ohjeitus on noin 40 000–50 000 merkkiä välilyönteineen, eli noin 5000–6000 sanaa (pois lukien lähdeluettelo). Artikkelit aloitetaan ingressillä, jonka pituus on 200–800 merkkiä (noin 50–100 sanaa) välilyönteineen. Mikäli artikkeliin liittyy kuvioita, taulukoita tai kuvia, artikkelin pituutta lyhennetään vastaavasti n. 1 000 merkkiä/kuvio. (esimerkiksi 2 kuvioita -> artikkelin ohjeitus enintään 48 000 merkkiä). Julkaisemme ainoastaan mustavalkoista kuva-aineistoa.

Puheenvuoroina julkaistaan katsauksia, keskustelupuheenvuoroja ja selostuksia alan tapahtumista. Käsikirjoitusten pituudet voivat vaihdella, mutta ne eivät saisi ylittää 10 000 merkkiä välilyönteineen. Kirjoituksissa mahdollisesti käytetyt lähteet ilmoitetaan kuten artikkeleissa. Kirjoittajien esittämät näkemykset ovat heidän omiaan.

Pro Teesi -palstalla julkaistaan toimitettuna lehden alaan liittyviä lyhyitä kommentteja. Kommenttipuheenvuoro on pituudeltaan noin 4000–6000 merkkiä. Kirjoittajien esittämät näkemykset ovat heidän omiaan.

Kirjat-palstalla arvioitavista teoksista annetaan lähdeluettelon mukaiset tiedot ja niiden lisäksi sivumäärä ja ISBN-numero. Kirjoittaja otsikoi kirja-arvion. Ohjeitus on 4000–8000 merkkiä.

Klassikko täyttää pyöreitä -palstalla esitellään ja muistellaan suunnittelualan merkittäviä teoksia ja suunnitelmia. Kriteerinä on teoksen klassikkoaseman lisäksi julkaisu-aika: esiteltävän teoksen tulee täyttää pyöreitä kymmeniä vuosia.

Lähdeviiteissä käytetään APA-viittaustyyliä (APA 6th - American Psychological Association, 6th Edition). Lähteet sijoitetaan kaikissa kirjoitustyypeissä tekstin sisään sulkeisiin niin, että kirjoittajan nimeä seuraa vuosiluku ja sitä mahdolliset sivut (Robertson, 1997, s. 102–114). Saman kirjoittajan samana vuonna julkaisemat kirjoitukset erotellaan kirjaimin (Thorpe, 1995a, 1995b). Lähdeluettelo on kirjoituksen lopussa otsikon Kirjallisuus alla. Kaikissa lähdeviiteissä ilmoitetaan kirjoittajan sukunimi, etunimen ensimmäinen kirjain, julkaisu-vuosi sulkeissa ja teoksen nimi sekä artikkelin tai muun tekstin otsikko.

Lähteenä käytetyistä monografioista ilmoitetaan kustantaja ja kustannuspaikka. Toimitetuissa teoksissa ilmestyneistä kirjoituksista ilmoitetaan koko teoksen toimittaja, teoksen nimi, sivut, joilla kirjoitus on, kustannuspaikka ja kustantaja. Artikkeleista ilmoitetaan aikakauslehden koko nimi, vuosikerta tai volyyymi, lehden numero ja artikkelin sivunumerot. Sarjajulkaisusta ilmoitetaan sarjan nimi sekä osan järjestysnumero tai muu tunnustieto sekä kustantaja ja kustannuspaikka. Verkkolähteistä ilmoitetaan päiväys, www-osoite ja tiedon tuottaja, esimerkiksi sivua ylläpitävä instituutio. Vuosiluvuksi merkitään vuosi, jolloin artikkeli on kirjoitettu tai vuosi, jolloin sivun sisältöä on viimeksi päivitetty. Lähdeviitteen loppuun merkitään DOI-tunnus kokonaisuissa muodossa, mikäli sellainen on olemassa (kts. malliesimerkit).

MALLIKSI:

Ambrose, P. (1994). *Urban process and power*. Lontoo: Routledge. <https://doi.org/10.1177/030913259501900209>.

Fainstein, S. S. (1990). *The changing world economy and urban restructuring*. Teoksessa D. Judd & M. Parkinson (toim.), *Leadership and urban regeneration. Cities in North America and Europe*. Newbury Park: Sage. <https://doi.org/10.1080/00420980500388736>.

Hyötyläinen, M. (2019). *Divided by policy: Urban inequality in Finland* [väitöskirja, Helsingin yliopisto]. <http://urn.fi/URN:ISBN:978-951-51-3376-2>

Kallio, K. P. & Riding, J. (2018). Geographies of welcome. *Fennia - International Journal of Geography*, 196(2), 131-136. <https://doi.org/10.1143/fennia.76817>.

Lapintie, K. (22.8.2020). Mitä silmä ei näe. *Mahdolliset kaupungit -blogi*. <http://mahdollisetkaupungit.blogspot.com>.

Mäenpää, P., Aniluoto A., Manninen, R. & Villanen, S. (2000). Sanat kivettyvät kaupungiksi. Tutkimus Helsingin kaupunkisuunnittelun prosesseista ja ihanteista. *Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskuksen julkaisuja B 83*. Espoo: Teknillinen korkeakoulu.

Rudin, D. (11.4.2019). Why is Britain so bad at planning cities? *The Guardian*. <https://www.theguardian.com/cities/2019/apr/11/why-are-we-so-bad-at-planning-cities>.

Ruoppila, S. (1997). Muuttuva Moskova. Katsaus sosiaaliseen kaupunkirakenteeseen. *Yhteiskuntasuunnittelu*, 35(1), 34-44.

Kirjoittaja on itse vastuussa tekstinsä virheettömyydestä ja oikeakielisyydestä ja huolehtii pääsääntöisesti tekstinsä oikoluvusta. Käsikirjoituksen yhteydessä lähetetään kaikkien kirjoittajien tiedot (oppiarvo ja affiliaatio), osoitetiedot lehden kirjoittajakappaleita varten sekä mahdolliset kuva-aineistot erillisinä tiedostoina.

Kaikki lehden tekstit julkaistaan myös internetissä.