



Ravilaakson rakentamisen laatukäsikirja

Asemakaavaluonnosvaiheen versio, 30.8.2017





Kuva 02

Vaasan kaupunki, kaavoitus

AIKO, Raviradan energiatehokas ja innovatiivinen asuinalue

yhteistyössä:

AIKO, Raviradan energiatehokas ja innovatiivinen asuinalue

Manda Works

Vaasan kaupunki, Tekninen toimi

TAIKE

Pohjanmaan museo

Kulttuurikeskus

Setlementtiyhdistys

Sisältö

1. Laatukäsikirjan tavoite

2. Prosessi ja organisaatio

2.1 Pääprojekti

2.2. Osaprojektit

2.2.1 Ravilaakson asunto- ja maapoliittinen ohjelma

2.2.2 Esirakentaminen ja infrasuunnittelu

2.2.3 Tulevaisuuden innovatiivinen, energiatehokas asuinalue

2.2.4 Taide Ravilaaksossa

2.2.5 Ravilaakson palvelut ja toiminnot

2.2.6 Liike ja toimitilat

2.2.7 Ravilaakson viestintä ja aluebrändäys

2.2.8 Pysäköinti

2.2.9 Laatukäsikirja

3. Alueen rakentamisen yleiset vaatimukset

3.1 vaiheistus, väliaikaiskäyttö jne.

4. Kortteleiden ja yleisten alueiden laadulliset vaatimukset

5. Rakentamisen toteuttaminen

5.1 Kortteleiden toteuttaminen (kilpailutus jne.)

5.2 Yleisten alueiden toteuttaminen

6. Alueiden hallinta ja ylläpito

(ylenen tavoite ja tarpeen määrittely)

6.1 Korttelikohtaisesti

(sopimukset, omistussuhteet jne. esim. yhteispihasta sopiminen)

6.2 Yleisten alueiden osalta

1. Laatukäsikirjan Tavoite

Laatukäsikirja

Laatukäsikirja on maankäytön kehittämisen uusi työkalu. Se on väline, jolla maankäytön kehittämishankkeissa pystytään toteuttamaan Vaasan kaupungin strategisia, maapoliittisia, asuntopoliittisia ja mm. aluekehityshankkeen omia erityisiä tavoitteita.

Vaasan laatukäsikirja

Monessa kaupungissa on kehitetty ja käytössä laatukäsikirjoja. Ne ovat usein meilläkin käytössä olevan rakentamista ohjaavan rakennustapaohjeen paranneltuja ja laajennettuja versioita, joissa pyritään laajemmin määrittelemään rakentamisen laatua. Vaasan kaavoituksen, kiinteistötoimen ja koko teknisen toimen yhteistyöllä toteutettava laatukäsikirja tulee myös korvaamaan rakennustapaohjeen, mutta kokoaa maankäytön ohjaamisen työkaluksi myös huomattavan laajan kirjon ohjauskeinoja strategisista tavoitteista konkreettiseen rakentamisen ohjaamiseen. Uudella työkalulla voidaan edistää alueen kehittämistä esimerkiksi kokonaisuuteen yhteen sovitettujen kilpailumenettelyiden kautta, jotka mahdollistavat esimerkiksi toimintojen ja asuntotavoitteiden toteuttamisen alueella tavalla, joka ei nykymarkkinatilanteessa luonnostaan synny, mutta joka hyödyttää kaupunkia ja sen asukkaita sekä lyhyellä, että pitkällä tähtäimellä merkittävästi.



Kuva 03

Ravilaakson laatukäsikirja

Vaasan rakentamisen laatukäsikirjaa on tarkoitus kehittää Ravilaakson maankehittämishankkeen yhteydessä. Hankkeen yhteydessä luodaan esimerkki / prototyyppi uudesta laatukäsikirjasta jatkokehitystyön pohjaksi.

Ravilaakson laatukäsikirja pyrkii määrittämään ja kokoamaan Raviradan kehittämishankkeen pääprojektin ja osaprojektien sisällön yhteen ja muotoon, joka mahdollistaa projektien tavoitteiden toteuttamisen ohjaamisen alueella.

Ravilaakson laatukäsikirjassa määritellään Ravilaakson visio Vaasan strategisten tavoitteiden kontekstissa, esitetään alueen rakentamisen vaiheistus ja esirakentaminen, kilpailuttaminen ja toteuttamisen ohjaaminen, määritellään alueen suunnittelun ja toteuttamisen laatutaso sekä kuvataan esteettistoiminnalliset erityispiirteet laaja-alaisesti koko alueen kunnallisteknisistä ratkaisuista yksittäisiin rakennuksiin ja toiminnallisiin tavoitteisiin ja sisältöihin.

Ravilaakson visio

Ravilaakson uuden kaupunginosan kehittämistyössä laatukäsikirjalla on aivan erityinen merkitys. Ravilaaksoon on visioitu elävä monipuolinen asuntorakenteeltaan ja toiminnoiltaan sekoittunut kaupunginosa, jossa kaikki olennainen on lähellä. Tämä vaatii kehittämistyöltä aivan erityisiä toimenpiteitä ja työkaluja. Alueelle toteutettavat monipuoliset toiminnot, lähipalvelut sekä eläväiset kadut ja aukiot, eivät synny nykytilanteessa luonnostaan, vaan niiden synnyttäminen vaatii kaupungilta aktiivisia toimenpiteitä ja älykästä rakentamisen ohjaus- ja kehittämistyötä ja työkaluja. Kestävä sekoittunut asukasrakenne, laadukkaat lähipalvelut, monipuoliset toiminnot, yhteisöllisyyden määrätietoinen kehittäminen ja kulttuurin monipuolinen edistäminen ovat sekä lyhyellä, että pitkällä tähtäimellä suuri lisäarvo sekä alueelle, että koko kaupungille lisäten sen toimivuutta ja vetovoimaa muuttuvassa maailmassa. Toimiva monipuolinen kaupunkirakenteella on myös merkittävä paikallistaloutta ja työllisyyttä edistävä merkitys ja on nimenomaan Vaasan kaupungin strategiassa kirjattua rikkaan ja monipuolisen kaupunkikulttuurin edistämistä.

Muun muassa Smart city käsitteen isän, Boyd Cohenin mukaan, kaupunkimainen tiivis, mutta viihtyisä elävä sekoittunut kaupunkirakenne houkuttelee tulevaisuudessa uutta yhteiskunnan ja yritysmaailman kehittymiskyvyn kannalta välttämätöntä pienyrittäjyyttä ja aivopääomaa. Monet yhdyskunta- ja kaupunkisuunnittelijat sekä tutkijat ovat tunnistaneeet ja tutkineet ”perinteisen” sekoittuneen kaupunkirakenteen etuja toiminnallisesti eroteltuun rakenteeseen. Aihetta käsitellään mm. Aaltoyliopisto julkaisussa –hyvät kaupungat, jossa teemaa lähestytään kaupan ja kaupunkirakenteen muutoksen ilmiöiden ja sen vaikutusten tarkastelun kautta. Muuntojoustavuus, muuntokestävyys ja uutta kulttuuria, yhteisöllisyyttä ja yrittäjyyttä synnyttävä voima nostetaan monessa yhteydessä tämän rakenteen vahvimmiksi eduiksi.



Kuva 04

2. Prosessi ja organisaatio

Ravilaakson maankäytön kehittämishankkeen projektin rakenne

2.1 Pääprojekti

Ravilaakson pääprojektin alaisuuteen kuuluu maankäytön kehittämishankkeen yleensäkin kuuluvat prosessit kuten kaavoitus, tontinluovutus jne.

2.2 Osaprojektit

Hankkeen kannalta erityistä huomiota tai resursseja tarvitsevat hankkeet käsitellään osaprojekteina tavoitteena kyetä paremmin hallinnoimaan perinteistä hanketta laajempi kokonaisuus.

Hankkeen osaprojektit ovat asunto- ja maapoliittinen ohjelma, esirakentaminen ja infrasuunnittelu, ”Tulevaisuuden innovatiivinen, energiatehokas asuinalue”, Ravilaakson taide, Ravilaakson palvelut ja toiminnot, liike ja toimitilat, Ravilaakson viestintä ja aluebrändäys, pysäköinti ja Laatukäsikirja.

2.2.1 asunto- ja mapo

Asunto- ja maapoliittisen ohjelman tavoite on ohjata mahdollisimman monipuolisen ja sekoittuneen sekä mahdollisimman hyvin tulevaisuuden asuntotarpeita ja kaupungin strategiaa vastaavan asunto- ja asukasrakenteen toteutumista Ravilaaksoon.

Ravilaakson asunto- ja maapoliittiset tavoitteet ja toteutuskeinot
Ravilaakson asuinalueen asunto- ja maapoliittiset tavoitteet ja toteutuskeinot ovat keskeisiä tekijöitä alueen onnistuneen suunnittelun ja toteutumisen kannalta. Kyse on hyvin mittavasta asuinalueesta, jonne tullaan rakentamaan arviolta noin 1 600–1 800 uutta asuntoa. Alueen valmistuttua siellä tulee asumaan jopa noin 2 500 asukasta. Asumisen lisäksi alueen sijainti on oivallinen palveluille. Työpaikkoja alueelle arvioidaan syntyvän noin 100–300.

Ravilaakso täydentää Vaasan keskustan kaupunkirakennetta, joka on asuntokannaltaan ja väestörakenteeltaan kaupungin monipuolisin alue. Tästä syystä myös Ravilaakson asuntotuotannon tulee olla mahdollisimman monipuolista vastaten moniin eri tarpeisiin. Tulevaisuuden asuntojen tarvetta on arvioitu kattavilla analyyseillä mm. kaupungin väestökehityksestä, asuntokuntien määrän kehityksestä, asuntomarkkinoista ja toteutuneista asuinalueista keskusta-alueella.

Ravilaakson asuntopoliittisilla tavoitteilla ohjataan alueen asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa niin, että se vastaa asuntojen kysyntään mahdollisimman hyvin niin lähitulevaisuudessa kuin pitkällä aikavälillä. Asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuototavoitteella turvataan mahdollisimman monipuolinen sekoitus vapaarahoitteisia omistus- ja vuokra-asuntoja, ARA-vuokra-asuntoja, palveluasuntoja senioreille ja ikääntyneille, muita erityisryhmien asuntoja sekä uusia asumismuotoja, kuten

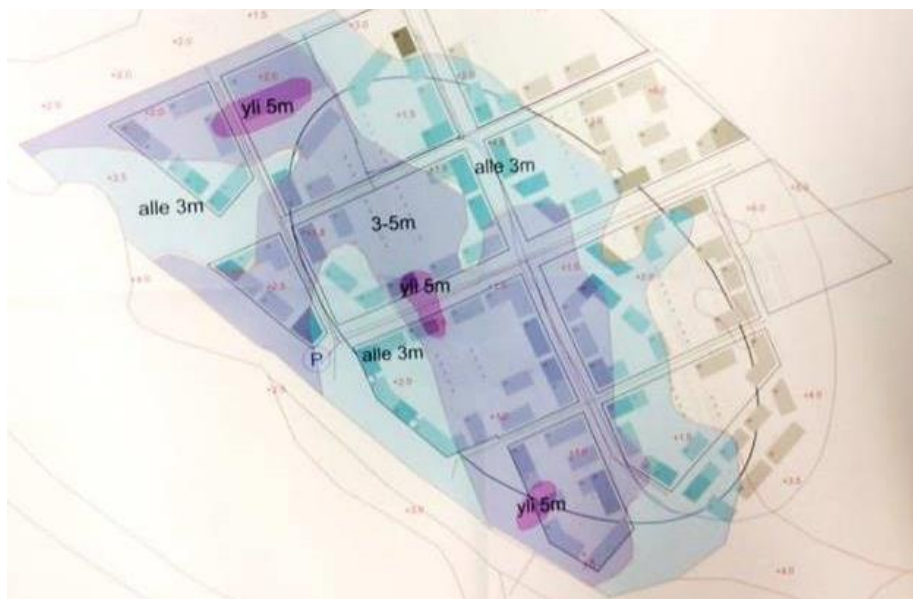
esimerkiksi yhteisöllistä asumista. Asumisen kohtuuhintaisuutta turvataan sopivalla määrällä ARA-vuokra-asuntotuotantoa. Alueen muuta asuntotuotantoa ohjataan mahdollisimman kohtuuhintaiseen suuntaan maapoliittisten toteutuskeinojen avulla. Vaasassa on suurta tarvetta kohtuuhintaiselle asumiselle erityisesti kaupungin muunkielisen väestön voimakkaan kasvun vuoksi.

Maapolitiikan toteutuskeinot pitävät sisällään muun muassa pääperiaatteet tontinvaraukselle ja -luovutukselle, keinot asumisen kohtuuhintaisuuden turvaamiseksi, alueen vaiheittaisen toteuttamisen alustavan aikataulun ja suunnitelman sekä toteutuksen vaatimat kiinteistötekniset ja -oikeudelliset ratkaisut. Aikomuksena on korttelikohtaisten tontinluovutuskilpailujen järjestäminen, joissa turvataan alueelle asetetut asuntopoliittiset tavoitteet. Alueen ensimmäinen tontinluovutuskilpailu tulee koskemaan Ravilaakson yhteisöllistä palvelukorttelia.

2.2.2 Esirakentaminen ja infrasuunnittelu

Alueen esirakentamiseen ja infrasuunnitteluun liittyy sekä aikataulullisesti, että teknisesti perinteisestä poikkeavia haasteita matalan korkeusasemansa ja pohjaolosuhteittensa johdosta. Alueella toteutetaan mm. painopengerrakentamista, jolla julkisten alueiden ja esimerkiksi kortteleiden sisäpihojen osalta saataisiin nykyisiä savipitoisia maamassoja tiivistymään siinä määrin, että niiden alueiden rakentamisen osalta ei tarvittaisi enää raskaita maamassojen vaihtoja tai paalutusta. Rakennusten alla tehdään maamassanvaihdot tai paalutukset joka tapauksessa.

Kunnallistekninen suunnittelu on Ravilaakson maankäytön kehittämishankkeessa integroitu alueen muuhun suunnitteluun. Asemakaavaluonnoksen pohjalla on mm. pitkälle viety liikennesuunnitelma. Alueen infraratkaisujen mahdollisuuksia on myös kartoitettu hankkeen aikana. Näistä yhtenä esimerkkinä on infraputkihankkeen toteutusmahdollisuuksien arviointi. Infraputki mahdollistaisi kunnallistekniikan asentamisen helposti huollettavaan putkeen. Putki antaisi mahdollisuuden muuttaa infra-asennuksia joustavammin ja poistaisi osittain kadun auki kaivuun tuomat ongelmat.



Kuva 05. Ravilaakson maaperäolosuhteita

2.2.3 ”Tulevaisuuden innovatiivinen, energiatehokas asuinalue”

Hankkeen tavoite

Hankkeen päätavoite on edistää Vaasan kaupungin energia- ja ilmasto-ohjelman toteuttamista energiatehokkuuden parantamisen, uusiutuvan energian käytön lisääminen sekä asuinalueiden energiapalvelujen kautta. Hankkeessa luodaan laskentamalleja ja työkaluja joiden avulla Vaasan kaupungin ydinkeskustan tuntumassa sijaitsevalle vanhan ravilaakson alueelle, mm. 2000–2500 asukkaalle, suunniteltavan asuinalueen energiaratkaisu voidaan toteuttaa kaupungin energia- ja ilmasto-ohjelmaan kirjattujen tavoitteiden mukaisesti.

Tavoitteena on eri toimijoiden kanssa selvittää, kehittää ja luoda uusia toimintamalleja sekä uusiutuvan energian tuotantoon ja käyttöön liittyviä järjestelmiä. Hankkeen kautta Vaasan kaupunki pyrkii kehittämään innovaatioita tukevaa toimintaa kaavoituksessa, suunnittelussa, tontinluovutuksessa, sopimusten laadinnassa, kunnallistekniikan rakentamisessa sekä kehittää osallistavaa sähköistä vuorovaikutusta eri osapuolen kanssa.

Hankkeen tulokset ja toimenpiteet

Hankkeessa määritellään ja yksilöidään alueella saatavissa olevat energia-muodot, niiden potentiaalit ja mahdollisuudet energiavarastoihin sekä eri ratkaisujen vaikutukset asemakaavaan, rakentamisohjeisiin sekä tontin-luovutukseen. Kaavoitukseen ja tontinluovutuksen avuksi määritellään tavoitteita ja arviointimenetelmiä jotka liittyvät alueelliseen energiatehokkuuteen ja innovaatioihin. Hankkeessa luodaan laskentamalli ja työkaluja, joiden avulla voidaan arvioida Ravilaakson alueen energiatehokkuutta ja kehittää kaupunkisuunnitteluun malleja, joita hyödynnetään muissa maankäytön kehittämishankkeissa.

Vuorovaikutus uudet suunnitteluvälineet

Maptionnaire-palvelun käyttöä osallistavassa sähköisessä vuorovaikutuksessa kehitetään. Lisäksi selvitetään pidemmälle menevää ”pelillistämistä”, jossa alueesta laaditussa 3-ulotteisessa mallissa voisi kulkea virtuaalisesti ja kohdata muita käyttäjiä. Tuloksia mitataan laskennallisesti mm. energiatehokkuuden parantamisessa sekä uusiutuvien energiamuotojen käyttöönotossa vertailemalla nykykäytännön (Oratkaisu) mukaisesti toteuttaa energiaratkaisua sekä hankkeessa määriteltäviä energiatuotannon vaihtoehtoja. Vaikutuksia arvioidaan ja mitataan myös Vaasan kaupungin energia- ja il-masto-ohjelman mukaisten mittareiden avulla. Hankkeen vaikutuksia kaupungin omiin maankäytön suunnittelun ja tontinluovutuksen prosesseihin mitataan käyttöön otetuilla uusilla toimintamalleilla ja työkaluilla, joilla vaikutetaan suunnittelun laatuun, alueidenkäytön energiatehokkuuteen, innovaatiotasoon ja hiilipäästöihin.

Hankkeen tulosten hyödyntäminen

Hanke liittyy kaupungin Raviradan alueen maankäytön kehittämisprojektiin, jonka tavoitteena on saada alueen yleissuunnitelma valmisteltua vuoden 2016 loppuun mennessä sekä saada alueen asemakaava hyväksyttyä vuoden 2017 loppuun mennessä. Alueen rakentuminen käynnistyy esirakentamisella vuoden 2017 aikana ja tavoitteena on luovuttaa ensimmäiset korttelit rakennettavaksi vuoden 2020 aikana. Hankkeessa

kehitettäviä laskenta-malleja ja työkaluja käytetään suunniteltaessa alueen, korttelin ja yksittäisen rakennuksen energiavalintoja sekä alueen rakentuessa seurataan sen todellista energiankäyttöä. Hankkeen tulokset tukevat myös ravilaakson alueen livinglab testialustan toteuttamista. Hankkeessa luotuja työkaluja tullaan käyttämään muissa Vaasan kaupungin maankäytön kehittämisen projekteissa (mm. EteläKlemettilä) ja työkalut voidaan myös luovuttaa muille kaupungeille.

Energiatehokkuuden seurannan tulokset pystytään hyödyntämään koulutuksessa sekä tulevilla tutkimushankkeilla. Asuinalueen suunnittelumallin jatkokehittäminen jatkuu myös hankkeen jälkeen, esimerkiksi yhteistyössä Suomen muiden tutkimuslaitoksien kanssa. Alueelle luotua laskentamallia päivitetään alueen rakentuessa, jolloin voidaan seurata energiatehokkuuden toteutumista sekä vaikutuksia.



Kuva 06.



Kuva 07.

Aluetaiteen eri muotoja, teoksista tapahtumiin.

2.2.4 Ravilaakson taide

2.2.4.1 Taide rakennetussa ympäristössä

Taide kuuluu kiinteästi suomalaiseen rakennettuun ympäristöön. Taidetta voi olla rakennuksissa joko itsenäisinä teoksina tai rakenteisiin integroituna, rakennusten välitiloissa, kaduilla, aukioilla sekä puistoissa – julkisessa tilassa. Taideteos on aina osoitus arvostuksesta yhteistä ympäristöä kohtaan ja se tuo rakennushankkeeseen monia hyötyjä. Kuten hyvä arkkitehtuuri, myös taide lisää kohteen vetovoimaisuutta ja arvoa, ja se voi tuoda rakentamiseen myönteistä huomiota jo suunnittelu- ja työmaavaiheessa. Työmaan aiheuttamia melu- ja ulkonäköhaittoja voidaan lieventää vaikkapa väliaikaisilla taideteoksilla. Usein asukkaat ihastuvat väliaikaisiin teoksiin, ja ottavat ne omikseen siinä määrin, että niistä toivotaan pysyviä. Taide auttaa luomaan uudelle alueelle identiteettiä, ja teoksista muodostuu nopeasti yhteisiä maamerkkejä. Julkinen taide on kenen tahansa saavutettavissa ilman pääsymaksuja ja aukioloaikoja. Taideteokset tuovat rakennushankkeelle myös mediahuomiota. Rakennetun ympäristön taidehankinnan tekemiseen on Suomessa käytössä monenlaisia jo olemassa olevia malleja. Taiteen rahoitus- ja hankintamalleja keksitään myös jatkuvasti lisää esimerkiksi omaksumalla hyviä käytäntöjä ulkomailta tai keksimällä jokin aivan oma, paikallinen malli.

2.2.4.2 Taide Ravilaakson osaprojektina

Taideohjelmalla tarkoitetaan alue- tai kohdekokonaisuutta varten laadittua suunnitelmaa, jossa määritellään, miten alueelle tai suunnittelukohteeseen toteutetaan taidetta ja miten taidehankinnat rahoitetaan. Taideohjelma kertoo myös kuinka tilaajien, rakennuttajien, arkkitehtien, erikoisalojen suunnittelijoiden, taiteilijoiden ja käyttäjien yhteistyö toteutetaan. Taideohjelmassa määritellään taidehankkeen tai hankkeiden tavoitteet, taiteen hankintatavat tai periaatteet, taiteen ylläpidon periaatteet ja tahot sekä rahoitusmallit ja muut taloudelliset seikat. Se sopii erityisesti laajoihin ja pitkäkestoiisiin hankkeisiin. Ohjelma toteutuu parhaiten, kun sen toteuttamisesta vastaa monialainen taidetyöryhmä. Taideohjelma voi olla joko ohjeellinen tai velvoittava. Jotta Ravilaakson taidekokonaisuus saataisiin toteutettua järkevimmin ja mielenkiintoisimmin osana alueen rakentumista sekä saataisiin kaikki hyöty prosessista irti, olisi taideohjelman hyvä toimia velvoittavana. Tämä toteutuu silloin, jos ohjelmassa kirjatut ohjeet liitetään tontinluovutusehtoihin tai ohjelman noudattamisesta sovitaan muulla tavoin kunnan ja alueen rakennuttajien kesken. Taideohjelma on käytössä mm. Tampereen Vuoreksen asuinalueella, Vantaan Leinelässä sekä Sipoon Nikkilässä.

2.2.4.3 Ravilaakson taideohjelma pääpiirteissään:

Taiteen ja taideohjelman tavoite

Taide lisää alueen vetovoimaisuutta ja arvoa, auttaa luomaan alueelle omaa identiteettiä, tarinaa ja tunnelmaa, tuo alueelle yllätyksellisiä elementtejä, edistää asukkaiden kohtaamisia, vuorovaikutusta ja tukee heidän omatoimista tapahtumatyöntekoa, on mukana luomassa rohkeaa ja rouheaa kaupunkikulttuuria sekä luovaa hulluutta, määrittää alueen taidekartan ja teosten sijoittelun.

Taideohjelman tehtävät ja mahdollisuudet

Tämän tavoitteen toteuttamista varten tarvitaan taideohjelma, joka tavoitteiden asetteluun konkreettisten taiteen ilmenemismuotojen lisäksi mm. velvoittaa osapuolia taiteen toteuttamiseen alueelle sovitulla tavalla. Taide ohjelma mahdollistaa myös taiteen läsnäolon ja toteutumisen hankkeen ja prosessin eri vaiheissa. Taide voi olla suunnitteluvaiheen suunnitelmia täydentävä taideprojekti, toistaiseksi rakentamattomien alueiden toiminnallinen maisemataideteos, taidetta rakennusaikaisissa rakenteissa tai esim. valmiin alueen yhteisöllinen tapahtuma.



Kuva 08.



Kuva 09.



Kuva 10.

Esimerkkejä alueelle toteutettavan taiteen mahdollisuuksista

Taiteen rahoitusmallit

Rahastomalli

Taideohjelmassa määritellään myös taiteen hankinnan rahoitusmallit, jotka voivat olla esim. rahoitusmalliin perustuvia ratkaisuja, jossa esim. rakennuttajilta kerätään määrätty osa rakennuskustannuksista yhteiseen rahastoon. Tässä järjestelmässä taiteeseen käytettävän rahan osuus voidaan määrittää esimerkiksi tietyksi euromääräksi rakennusoikeuden kerrosneliömetriä kohden. Näin alueen rakennuttajat osallistuvat taidehankkeisiin kerryttämällä yhteistä rahastoa, jonka varoista taideteokset hankitaan. Tämä mahdollistaa ”prosenttiperiaatteen” laajentamisen kulttuuritapahtumiin, sillä rahastosta voidaan rahoittaa myös erilaisia kulttuuritapahtumia.

Prosentti taiteeseen

Yksi yhä laajemmin käytössä oleva rahoitusmalli / periaate on ns. prosenttitaideperiaate, jossa yksi prosentti rakennuskustannuksista käytetään taiteeseen. Tähän vaaditaan useimmiten kunnallinen päätös prosenttiperiaatteen noudattamisesta julkisessa rakentamisessa ja peruskorjauksessa, jossa kunta päättää käyttää noin yhden prosentin rakennuskustannuksista taiteeseen. Tämä on Suomessa vakiintunein tapa toteuttaa prosenttiperiaatetta. Kunta voi noudattaa prosenttiperiaatetta joko kaikessa rakentamisessa tai tapauskohtaisesti. Kunta varmistaa taiteen toteutumisen periaatteen mukaan velvoittamalla taiteen toteuttamisen tontinluovutusehdoissa tai muissa rakentajatahon ja kaupungin välisissä sopimuksissa. Tässä taiteen rahoittamisen ja tilaamisen tavassa taiteen toteuttaa useimmiten käytännössä rakennuttaja.

Muita rahoitusmalleja ja osarahoituskanavia

Rahoittajina taidehankinnoissa toimivat usein paikalliset säätiöt (julkisen taiteen teoshankinnat, taidekilpailu tmv.). Taiteenedistämiskeskus, TAIKE myöntää myös avustusta prosenttiperiaatteelle. Yksi rahoituskanava on hallintokuntien oma budjettiraha. Yhä laajemmassa käytössä on myös joukkorahoitus, josta esimerkkinä on myös taloyhtiöiden vastikkeista kerätty osuus ylläpitoon ja tapahtumiin.

Taiteen hankinnasta ja toteuttamisesta vastaava taho

Taideohjelmaa, taiteen hankintaa ja toteuttamista ohjaava taho tulee olla ammattitaitoinen monialainen. Ravilaakson taideohjelman työryhmä, joka koostuu Kulttuurikeskuksesta, Vaasan kaupungin museoista, kaavoituksesta, kiinteistötoimesta, kuntatekniikasta, Taiteen edistämiskeskuksesta toimii ensivaiheessa Ravilaakson taideohjelman perusrungon laatijatahona.

Taiteen toteutustavat

Taide voi olla pysyvä teos, lähes aineeton ja moniaistillinen kuten valo, ääni, haju ja tunto tai esimerkiksi väliaikainen teos kuten ympäristö / maataide, rakennusaidat, tapahtumat rakennushanketta ennen, sen aikana ja jälkeen tai esimerkiksi kaupunkiviljelmät. Taide voi olla erillisteos esim. itsenäinen taide-elementti, integroitu teos kuten kiinteästi rakennuskohteen rakenteisiin kuuluva osa tai vaikka arkkitehtuuriin tai ympäristöön liittyvä esteetön teos

Taidehankintojen kustannusten jakautuminen taidetoteutustavan mukaan

Jako voisi Ravilaaksossa seurata jakautua esim. 70% pysyviin teoksiin, 15% väliaikaisiin teoksiin ja 15% tapahtumiin

Taiteen hankintamenettelyt

Taiteen hankinta voi tapahtua suorana hankintana tai avoimen tai kutsukilpailun kautta.

Ravilaaksoon esitettyjen taidehankintojen esimerkkejä:

- alkuvaiheessa toteutettu alueen värikaavakilpailu taiteilijoille (alueen värikartta, korostevärit, korttelivärit tmv.)
- yksilöidyt, uniikit korttelit, joille taiteen avulla luodaan oma tarina
- taide tuunaa arkipäiväiset kohteet: roskikset, pyörätelineet, bussipysäkit, muuntajat, pysäköintipaikat...



Kuva 11.



Kuva 12.

Ravilaaksossa käytettävien hankintamenetelmien ja ylläpidon esimerkkejä:

- taiteilijapankin perustaminen
- ohjelman suunnittelussa voidaan hyödyntää Cultural planning -menetelmää ("paikan sielun löytäminen", uudenlainen, kulttuurisia vaikutteita hyödyntävä lähestymistapa yhdyskuntasuunnitteluun, asukkaiden kokemuksia huomioiva menetelmä, perustuu koko yhteisön osallistumiseen ja paikallisen kulttuurin kartoittamiseen, joka voidaan tehdä esim. työpajoissa, seminaareissa, asukaskyselyillä, kävelyillä ja näyttelyillä,
- Julkisten taideteosten ylläpidosta vastaa Vaasan kaupungin museot
- Alueen kulttuuritapahtumia koordinoi Kulttuurikeskus
- Alueen taideohjelmaa ja sen lopputuloksia kannattaa käyttää hyödyksi myös taidekasvatuksessa: kouluille tehdään materiaalipaketteja opetuksen tueksi,

alueelle teoksia tehneitä taiteilijoita pyydetään vierailemaan kouluissa ja osallistumaan taidekasvatushankkeisiin, taiteen perusopetuksen oppilaat ja koululaiset voivat osallistua teosten tekemiseen alueelle yksin tai taiteilijan kanssa yhdessä, alueen asukkaat osallistuvat yhteisöllisten taideteosten tekoon

- Ohjelman päivitys säännöllisin väliajoin karttuneiden kokemusten pohjalta
- Kokonaisuudesta on mahdollista koota myös matkailullisesti näyttävä ja mielenkiintoinen kohde



Kuva 13.

5, Ravilaakson palvelut ja toiminnot

Ravilaakson vision mukaiset uuteen kaupunginosaan toteutettavat monipuoliset toiminnot, lähipalvelut sekä eläväiset kadut ja aukiot, eivät synny nykytilanteessa luonnostaan, vaan niiden synnyttäminen vaatii kaupungilta aktiivisia toimenpiteitä ja älykästä rakentamisen ohjaus- ja kehittämistyötä ja työkaluja. Kestävä sekoittunut asukasrakenne, laadukkaat lähipalvelut, monipuoliset toiminnot, yhteisöllisyyden määrätietoinen kehittäminen ja kulttuurin monipuolinen edistäminen ovat sekä lyhyellä, että pitkällä tähtäimellä suuri lisäarvo sekä alueelle, että koko kaupungille lisäten sen toimivuutta ja vetovoimaa muuttuvassa maailmassa. Toimiva monipuolinen kaupunkirakenteella on myös merkittävä paikallistaloutta ja työllisyyttä edistävä merkitys ja on nimenomaan Vaasan kaupungin strategiassa kirjattua rikkaan ja monipuolisen kaupunkikulttuurin edistämistä.

Osaprojektin ravilaakson palvelut ja toiminnot tavoitteena on kehittää työkaluja toimintojen synnyttämiseen alueelle. Toimintojen synnyttämisessä on olennaista käyttää oikeanlaisia

ohjauskeinoja kuten asemakaavaa, kilpailutuksen kautta toteutettua sitouttamista, tontinluovutusehtoja ja esimerkiksi rakennusvaiheen aktiivista ohjausta.

Ravilaakson hankkeessa käytetään lähtökohtaisesti kaikkia edellä esitettyjä keinoja.

Asemakaavassa esitetään mm. kunnianhimoista yhteistilanormia, joka ylittää huomattavasti yleisesti käytetyn. Tilat luovat edellytyksen monipuolisen monikäyttöisen tilan synnylle, joka voidaan tarvittaessa muuttaa myös liiketilaksi.

Erityisen tärkeää on tuottaa verkostoitumista ja ideamalleja palveluluiden ja toimitilojen toteuttajien välille, jotta toteuttamisvaiheessa voitaisiin perustaa suunnitelmat todelliseen tarpeeseen ja tarvittaessa sitouttaa toisiinsa tiloja tarvitsevat ja tilojen toteuttavat tahot.

Yhteistilojen ylläpitoon ja tilojen älykkääseen ja monipuoliseen käyttöön halutaan kiinnittää alueella erityistä huomiota. Alustavien ajatusten mukaan yleishyödyllinen yhdistys kuten Settlementtiyhdistys voisi olla yhteistilojen hallinnoimisessa aktiivisessa roolissa. Tämä oli myös iso potentiaali synnyttää alueelle sitä yhteisöllisyyttä, jota niin kipeästi sekä uusilla, että vanhoilla asuinalueilla tarvitaan.



Kuva 14.

Tällaiselta voisi näyttää katutason pyörävarastonakin toimivaan yhteistilaan toteutettu nuorisotyöpajana, jossa korjataan uuden kaupunginosan asukkaiden polkupyöriä.

6, Liike- ja toimitilat

Liike- ja toimitilat osaprojekti vastaa hyvin pitkälle palvelut ja toiminnot osaprojektia. Siinä keskitytään kuitenkin tämän lisäksi nimenomaan liiketoiminnan toimintaedellytysten huomioimiseen tilojen ja palveluiden synnyttämisessä. Hankkeessa tehdään myös tiivistä

yhteistyötä Vaasan yrittäjien kanssa ja kartoitetaan mahdolliset uudenlaisten liiketilaratkaisujen projektit Vaasassa, muulla suomessa ja mahdollisesti myös ulkomailla. Myös tässä osaprojektissa pyritään käyttämään kaikkia ohjauskeinoja ja tuottaa oikeanlaista oikea-aikaista verkottumista ja vuorovaikutusta tiloja tarvitsevien ja tiloja toteuttavien välille.

Ravilaakso on jo tähän mennessä käydyissä vuorovaikutustilaisuuksissa ja keskusteluissa herättänyt selvää kiinnostusta. Kiinnostusta herättää mahdollisuudet pienimittakaavaiseen liiketoimintaan, gastronomisiin palveluihin ja mm. pieneen noin. 400 k-m² kokoiseen lähikauppaan. Alueelle kaavaillun palvelukorttelin ansiosta alueelle rakentuu heti alusta lähtien ravinotapalveluita

7, Ravilaakson viestintä ja aluebrändäys

Uusien kaupunginosien viestintään ja brändäykseen on ympäri Suomea ja maailmaa kiinnitetty yhä enemmän huomiota. Viestintään ja Brändiin panostamisessa nähdään suuri potentiaali uusia alueita kehitettäessä. Persoonallisella ilmeellä ja luonteella ja hyvällä viestinnällä voidaan alueelle saada lisäarvoa monelta taholta, sekä rakentajilta ja kehittäjiltä ja tulevaisuuden asukkailta ja toimijoilta. Vahva persoonallinen ilme ja alueen henki ja tarina on myös itseään ruokkiva prosessi. Alueen tavoitteiden saavuttaminen ei ole enää kiinni vain virkamiehen paperissa lukevasta määräyksestä tai ohjeesta vaan kaikki osalliset ja alueesta ja sen brändistä kiinnostuneet luovat sitä yhdessä. Ihmiset jotka innostuvat ja kaipaavat sitä mitä alueelle voisi syntyä tulevat sitä luomaan. Näin toimivat myös rakentajat ja kaupunki itse.

ravilaakso

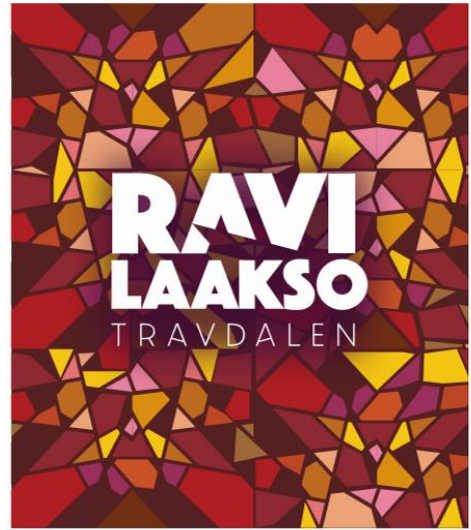
rakastu uudelleen!

esimerkki käynnissä olevan brändäyksen tuottamasta viestinnästä

Ravilaakson brändi näkyy jo nyt alueesta pidetyissä esityksissä, vision määrittelyssä ja visuaalisessa kuvamateriaalissa. Ravilaakson brändi on Ravilaakson Visio.

Ravilaakson viestintää kehitetään paraikaa ja se näkyy enemmän tai vähemmän kaikessa kirjallisissa julkaisuissa hankkeesta. Työn alla on tällä hetkellä Ravilaakson internet sivut, jotka toimivat hankkeen suunnitteluvaiheessa, rakentamisvaiheessa ja alueen ollessa valmis. Sivujen tarkoitus on informoida hankkeesta ja luoda mahdollisuuksia vuorovaikutukseen, kohtaamiseen ja verkottumiseen. Sivujen kautta ilmenee missä vaiheessa Ravilaakson suunnittelu tai rakentaminen on, mitä alueella tapahtuu ja esimerkiksi, kuinka alueen energiaprojekti tai ilmastotavoitteet toteutuvat. Sivustoita tulee sekä Ravilaaksolaisten, että niiden portaali jotka Ravilaaksosta ovat kiinnostuneet. Hankekohtainen sivu toimii myös pilottina suunnitellulle laajemmalle alueiden brändäyskokeilulle.

Viestintä ja brändäys työssä on panostettu myös hankkeen oman visuaaliseen ilmeeseen.



Kuva 15-17.

esimerkkejä käynnissä olevan visuaalisen ilmetyön prosessin aikaisista luonnoksista

8. Pysäköinti

Alueen pysäköintiratkaisuja kehitetään erillisessä osaprojektissa, sillä nähdään, että sekä korttelikohtaiset uudenlaiset pysäköintiratkaisut, tätä aluetta ympäröivät yleisten kortteleiden pysäköintialueiden potentiaali ja isojen yleisötapahtumien pysäköintijärjestelyiden kehittäminen on tarpeen. Kortteleiden pysäköintijärjestelyissä tullaan ottamaan huomioon esimerkiksi kortteliautojen käyttöönotto. Kaavassa määrätystä pysäköintinormista saa helpotusta mikäli hyödyntää kortteliauto ratkaisua.



Kuva 18.

9. Laatukäsikirja

Laatukäsikirja on esitetty omaksi osaprojektikseen, koska sillä on erityisiä tarpeita sekä resurssien että asemansa suhteen. Laatukasikirjan tavoitteet on esitelty kohdassa 1.

3. Alueen rakentamisen yleiset vaatimukset

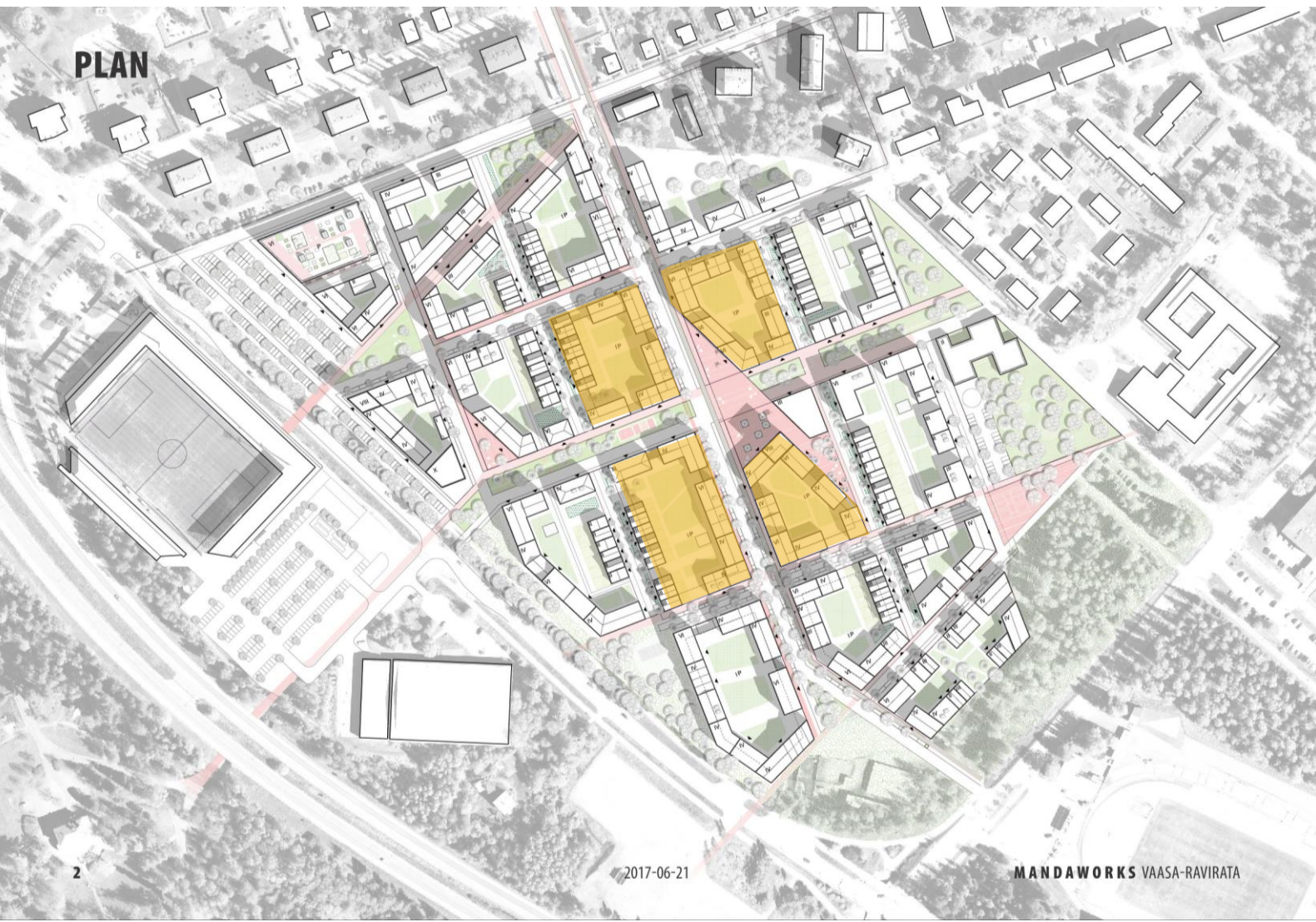
3.1 Tavoite:

Hallita rakentamista ja sen toteuttamista niin, että alue on asukkailleen ja toimijoilleen houkutteleva alusta asti ja rakentamisesta aiheutuvat haitat pystyttäisiin minimoimaan.

3.2 Vaiheistuksen toteutuksen periaatteet:

Ajatus on saada rakennettua riittävän iso rakennuskokonaisuus torialueen ympärille. Näin luodaan alueen keskeinen kaupunkitila ja idea ja vähennetään alueen keskeneräisyyden tunnetta ja rakentamisen aiheuttamia häiriötekijöitä. Tämä tarkoittaisi käytännössä neljän korttelin / osakorttelin yhtäaikaista kehittämistä ja toteuttamista alueelle. (Korttelit 57,58 ja 64,68). Klementinkatu ja Ravilaakson katu rakennetaan alueelle kokonaisuudessaan ja viimeistellään keskeisten kortteleiden kohdalta heti niiden valmistumisen jälkeen. Rakentamisessa ja esirakentamisessa huomioidaan rakentamattomien alueiden tilapäiskäyttö.

Kuva 19.



3.4 Tilapäiskäyttö

Ravilaakson alue tulee kokonaisuudessaan rakentumaan noin 10-15 vuoden aikana. Tämä tarkoittaa, että alueella on paljon toistaiseksi vielä rakentumatonta aluetta osan kortteleista ollessa jo asuttuja ja käytössä. Tavoitteena on toteuttaa alueella tilapäiskäyttöä, joka luo ympäristöstä sekä esteettisesti, että toiminnallisesti viihtyisämpää.

Tilapäiskäytön toteutus:

Tehdään Ravilaakson tilapäiskäyttösuunnitelma. Toteuttamisessa hyödynnetään alueen toiminnallisia tarpeita, esirakentamista sekä yhteistyötä kaupungin kansalaisten ja yhdistysten välillä.



Kuva 20.

Esimerkki alueen väliaikaiskäytöstä, Community garden 'De Stadstuin', Zoveel, Hollanti

4. Kortteleiden ja yleisten alueiden laadulliset vaatimukset

4.1 Tavoite:

Tavoitteena on määritellä kortteleiden arkkitehtoniset ja toiminnalliset tavoitteet ja keinot niiden toteutumisen varmistamiseksi korttelisuunnitelmin joihin liittyy myös ympäröivät yleiset alueet. Korttelisuunnitelma toimii asemakaavaa täydentävänä asiakirjana, jota käytetään mm. tontinluovutuskilpailuissa ja rakentamisen ohjaamisessa.

Alueen rakentamista voimakkaimmin ohjaava väli on asemakaava ja siihen liittyvät määräykset ja selostukset. Asemakaavaa täydentää tämä laatukäsikirja, joka korvaa yleisesti Vaasassa käytetyn rakennustapaohjeen. Sen tarkoitus on ohjata rakentamista niin, että hankkeessa esite

ASEMAKAAVAN MÄÄRÄYKSET

AK	asuintalojen korttelialue, jolle saa sijoittaa 40% ympäristöä häiritsemätöntä liike- ja toimitilaa.
P	Palvelurakennusten korttelialue
It 25%	Liike- ja toimitilan toteutettava vähimmäismäärä rakennusten pohja-alasta korttelissa prosenttilukuna rakennuksen pohja-alasta.
VI	Luku osoittaa rakennuksen suurimman sallitun kerrosluvun, ohjeellisen sijainnin. Suurimman sallitun kerrosluvun määrä on ehdoton.
3200	Rakennuksen suurin sallittu kerrosala. Ohjeellisella rakennusosalalla merkittyjä rakennusoikeuksia voidaan toteuttaa myös muualla korttelin rakennusosalalla. Osoitetun kerrosluvun määrä on ehdoton.
OI / le	Leikki- ja oleskelualueet
hu	Hulevesien imeytysalue, joka toteutetaan istutusallasrakenteena
0	Istutettava puu
....	Istutettava tontinosa
#	Toriaukio
VP	Puisto / puistoaukio
ET	Yhdyskuntateknisen huollon korttelialue
YU	Urheilurakennusten korttelialue
VU	Urheilualue
LPA	Ajoneuvon säilytyksen tarkoitettu korttelialue

(51-69)	Kortteleiden numerot joiden velvoiteautopaikkoja alueelle saa sijoittaa
a III	Autonsäilytyspaikan rakennusala, jolle saa rakentaa pysäköintiä enimmillään luvussa esitettyyn kerrokseen / tasoon.
uk	Urheilukentän ohjeellinen sijainti
p/ma	Maan- tai kannenalainen pysäköinti

ASEMAKAAVAN YLEISET MÄÄRÄYKSET

Pysäköintivaatimukset

Asuntorakentamiselle 1 AP / 105 k-m², 2 PP / asunto

Liike ja toimitilarakentamiselle 1 AP / 70 k-m², 1 PP/ liike- / toimitilahuoneisto

Palvelurakentamiselle (esim. tuettu vanhustenhuolto, päiväkot, yhteishyödylliset palvelutilat ja toiminnot) 1 AP / 200 k-m², 1 PP/ 70 k-m²

Yhdellä yhteiskäyttöisellä kortteliautolla voidaan korvata 6 autopaikkaa

Yhteistilat

Asuinrakennuksiin tulee esittää yhteistiloja seuraavasti:

Oleskelu- / vapaa-ajantila

irtaimistovarastot 3m² / as

ulkovälinevarasto 2m² / as

Liikkumisapuvälinetilat 0,5 m² / as

Kiinteistönhoidon tila vähintään 5 m² / kiinteistö

Yhteistiloja on tarkoitus kehittää niin, että ne palvelevat asukkaiden arkea, että heidän ja koko alueen hyvinvointia. Oleskeluun tarkoitettuja tiloja voidaan käyttää työntekoon, harrastus- ja kerhotoimintaan sekä talon ja kortteleiden asukkaiden kesken, että myös laajemmin. Tiloissa voidaan järjestää kokouksia ja kerhotoimintaa myös esimerkiksi osana yhdistysten ja oppilaitosten toimintaa. Toiminnan organisoiminen voi tapahtua keskitetymin esimerkiksi yleishyödyllisen yhdistyksen kautta. Toimija voisi olla esimerkiksi setlementtiyhdistys.

Kaava-alueen luontoympäristö

Kaava-alueen luontoympäristön kehittämisen tavoitteet ovat ihmisten viihtyvyyden lisääminen, toiminnallisuuden lisääminen mm. ruokakasvien avulla, luontoympäristön kestävyys ja monimuotoisuuden lisääminen. Koko alueen luonnon monimuotoisuus pyritään maksimoimaan.

Hulevesi

Alueen hulevesijärjestelmä tulee toteuttaa erillissuunnitelman mukaan. Sekä julkistentilojen että kortteleiden hulevesiä pyritään viivyttämään kaupunkirakenteeseen integroiduin rakenteiden kuten esim. sadepuutarhan avulla seuraavista syistä:

- Sadevesirakenteet suojaavat rakennuksia myrskysadevaurioilta
- Sadeveden älykäs hallinta auttaa pihakansien, pihojen ja julkisen tilan istutusten vedensaannin järjestämisessä ja luonnon monimuotoisuuden toteuttamista alueella
- Sadevesirakenteet sinänsä ovat tärkeitä esteettisiä elementtejä kaupunkiympäristössä
- Oikein suunnitellut rakenteet puhdistavat sadevesiä ennen niiden johtumista mereen ja ennen kaikkea herkkään Emännänlahden viitasammakkolahteen
- Sadevesirakenteet viivyttävät myrskyvesiä niin, että hulevedet eivät aiheuta tarpeetonta haittaa sadevesijärjestelmälle ja mm. Emännänlahden herkälle viitasammakkolahdelle.

Korttelipihat

Kortteleiden sisäpihat tulee istuttaa vehreiksi puistomaisiksi ympäristöiksi. Korttelipihoille tulee istuttaa puita vähintään 1 kpl / 200 m². Korttelipihoille tulee muodostaa puistorakenteella viihtyisiä ”toiminnallisia tiloja”, jotka houkuttelevat asukkaansa viettämään aikaa ilman että tuntevat olevansa liian julkisessa tilassa muiden katseltavana tai muita katselemassa. Korttelipihoille tulee toteuttaa oleskelu rakenteita kaiken ikäisille ihmisille, kuten esimerkiksi leikkialueita ja –välineitä, grillipaikka, istuskelupaikkoja, kasvimaata jne. Jokaisella korttelipihalla tulee olla myös hedelmäpuita ja marjapensaita.

Julkiset alueet

Alueen torit suunnitellaan korkealuokkaisiksi asukkaiden ja vierailijoiden oleskelutiloiksi. Julkkista katu ympäristöä suunnitellaan ensisijaisesti jalankulkijoiden ja kevyenliikenteen ehdoilla kuitenkin autoilua alueelta eristämistä. Mm. alueen liike elämän edellytysten vuoksi myös henkilöautolla saavutettavuus on tärkeää. Alueen katujen varsilla on lyhytaikaiseen pysäköintiin tarkoitettuja pysäköintipaikkoja, jotka palvelevat alueen yrittäjiä ja lyhytaikaisia vierailijoita. Ympäristö kuitenkin ohjaa ja houkuttaa jalkautumaan ja viettämään aikaa alueelle joka taas puolestaan auttaa alueen elinkeinoelämää huomattavalla tavalla. Tämän viihtyisän kävely-ympäristön luomisen kautta myös osa ympäröivissä toiminnoissa vuotuisasti vierailevista 300 000-400 000 kävijästä muuttaa käyttäytymistottumuksiaan, niin että viettävät aikaa alueella enemmän ja hyödyntävät alueen palveluita.

Rakennusten laatuvaatimukset

Kerrostalot

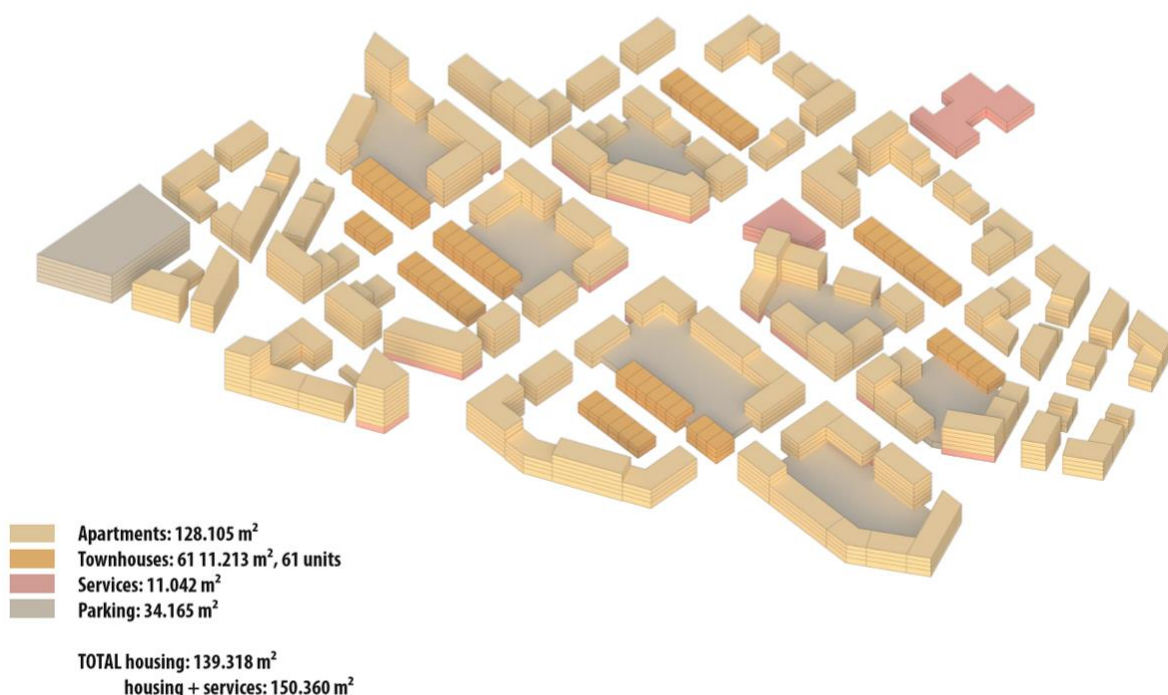
Rakennusten yleisolemuksen tulee olla arkkitehtonisesti laadukasta ja sekä toiminnallisesti että esteettisesti monimuotoista. Kortteleiden kerrostalojen kokonaispituus ei tule ylittää 28 metriä. Vierekkäisten rakennusten tulee erottautua toisistaan väriltään mielellään myös arkkitehtuuriltaan ja massoitteilultaan jollain tapaa. Rakennuksissa tulee olla ensisijaisesti harjakatto tai viher- / aurinkopaneelikattoratkaisu. Taide tulee olla rakennusten julkisivuissa jonkinlainen rooli. Keskeisten kortteleiden osalta kerrostalojen ensimmäiseen kerrokseen tulee osoittaa liiketilaa asemakaavassa osoitettu määrä merkinnällä (It 25%) ja sijoittaa havainnekuvassa merkityille alueille. Lisäksi kaikissa rakennuksissa tulee olla yhteistiloja, joista laadulliset oleskeluun ja harrastamiseen tarkoitetut yhteistilat on sijoitettava rakennusten katutasoon, jossa ne toimivat myös katutilaa ja kaupunkielämää elävöittävinä toimintoina. Asuntojen keksikoon tulee olla 55 m². Asunto jakaumaa ohjataan myös erikseen tehtävän maa- ja asuntopoliittisen ohjelman mukaan, jonka periaatteita tullaan käyttämään tontinluovutus.

Kaupunkipientalot

Kaupunkipientalojen ovat toisissaan kiinni olevia pientaloja, joilla on toisistaan erottuvat julkisivut ja arkkitehtuuri. Rakennukset saavat sijaita samalla tontillakin muodostaen ketjutalon ja yhtiömuotoisen kokonaisuuden. Ketjutalonakin asuntoyksiköiden tulee erottua toisistaan samalla tavalla kuin ollessaan erillistaloja toisissaan kiinni.

Taide

Taide tulee huomioida kaikessa rakentamisessa ja toiminnallisessa suunnittelussa erillisen taideohjelman mukaisesti



5. Kortteleiden toteuttaminen/ kilpailuttaminen

5.1 Tavoite:

Tavoitteena on varmistaa rakentamisen arkkitehtonisen ja toiminnallisen laadun toteutuminen.

1. Haalitaan korttelia varten halukkaat osapuolet luomaan sisällön toimintotarpeet / -tekijät:
 - 3 sektorin hankkeet
 - julkiset hankkeet
 - Startup kokeilut
 - Liikemaailman hankkeet
 - taideprojektit
2. Etsitään toteuttajatahoa, jossa huomioidaan 1 vaiheen toimintotarpeita ja arkkitehtuuri
3. Kootaan ja kehitetään yhdessä hankkeen toiminnallista ja arkkitehtonista ratkaisua



Kuva 22.

esimerkki korttelin konseptuaalisesta esittämisestä, Jätkäsaaren sukupolvien kortteli, Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy

5.2 Tontinluovutuskilpailuttamisen järjestäminen

Tontinluovutuskilpailuttaminen aloitetaan torin etelä- tai pohjoissivulla sijaitsevasta korttelista, johon toteutetaan ravilaakson yhteisöllinen palvelukortteli.

Kilpailuttamismenetelmä esimerkki

Kumppaninhakukilpailuvaiheen ohjelmointi

Kaupungin kiinteistötoimi ja kaavoitus kehittävät, kaupungin sisäisten ja muiden hankkeeseen liittyvien yhteistyötahojen kanssa, kilpailuohjelman ja rakentamisen reunaehdot, jotka kirjataan myös tähän laatukäsikirjaan niiden täsmentyessä.

Kumppaninhakukilpailu

Kilpailuohjelman pohjalta käydään kumppanuudenhakukilpailu, jonka tavoitteena on löytää yhteenliittymä, joka kykenee esittämään ja sitoutumaan hankkeen toteuttamiseen annetuin laatukriteerein. Kilpailussa vaaditaan korttelin toiminnallisen ja tilallisen kokonaisratkaisun esittämistä. Esityksen tulee sisältää korttelin arkkitehtonistilallinen perusratkaisu, jossa toimintojen tilallinen sijoittelu on toteutettu asemakaavan edellyttämällä tavalla. Varsinainen arkkitehtonisesteettinen kokonaisratkaisu kehitellään hankkeeseen vasta seuraavassa vaiheessa. Näin yhteenliittymän kilpailuehdotus ei sitoudu tiukasti vielä tiettyyn arkkitehtoniseen kokonaisratkaisuun, vaan keskittyy tutkimaan ja esittämään tilallisen, toiminnallisen ratkaisun konseptuaalisesti tasolla, jossa tutkitaan seikkaperäisesti hankkeen sopivuus annettuihin reunaehtoihin ja asemakaavaluonnokseen, kuitenkin niin, että se säilyttää muunto- ja kehityskykynsä.

Kumppaninhakukilpailun ratkaisun jatkokehitys ja arkkitehtikilpailun ohjelmointi

Toisen kilpailuvaiheen voittajaksi valitaan yksi parhaiten kilpailun laatukriteerit täyttävä yhteenliittymä. Voittajan kanssa aloitetaan yhteinen kehitystyö, jossa kehitetään kilpailuehdotusta ja kokonaisratkaisua kilpailulautakunnan jatkokehitysohjeiden mukaisesti. Kehitystyö tehdään kaupungin, yhteenliittymän ja muiden hankkeeseen liittyvien osapuolten kesken. Tämän pohjalta toteutetaan yhteistyössä arkkitehtikutsukilpailu yhdessä hyväksytyjen periaatteiden ja kilpailuohjelman pohjalta.



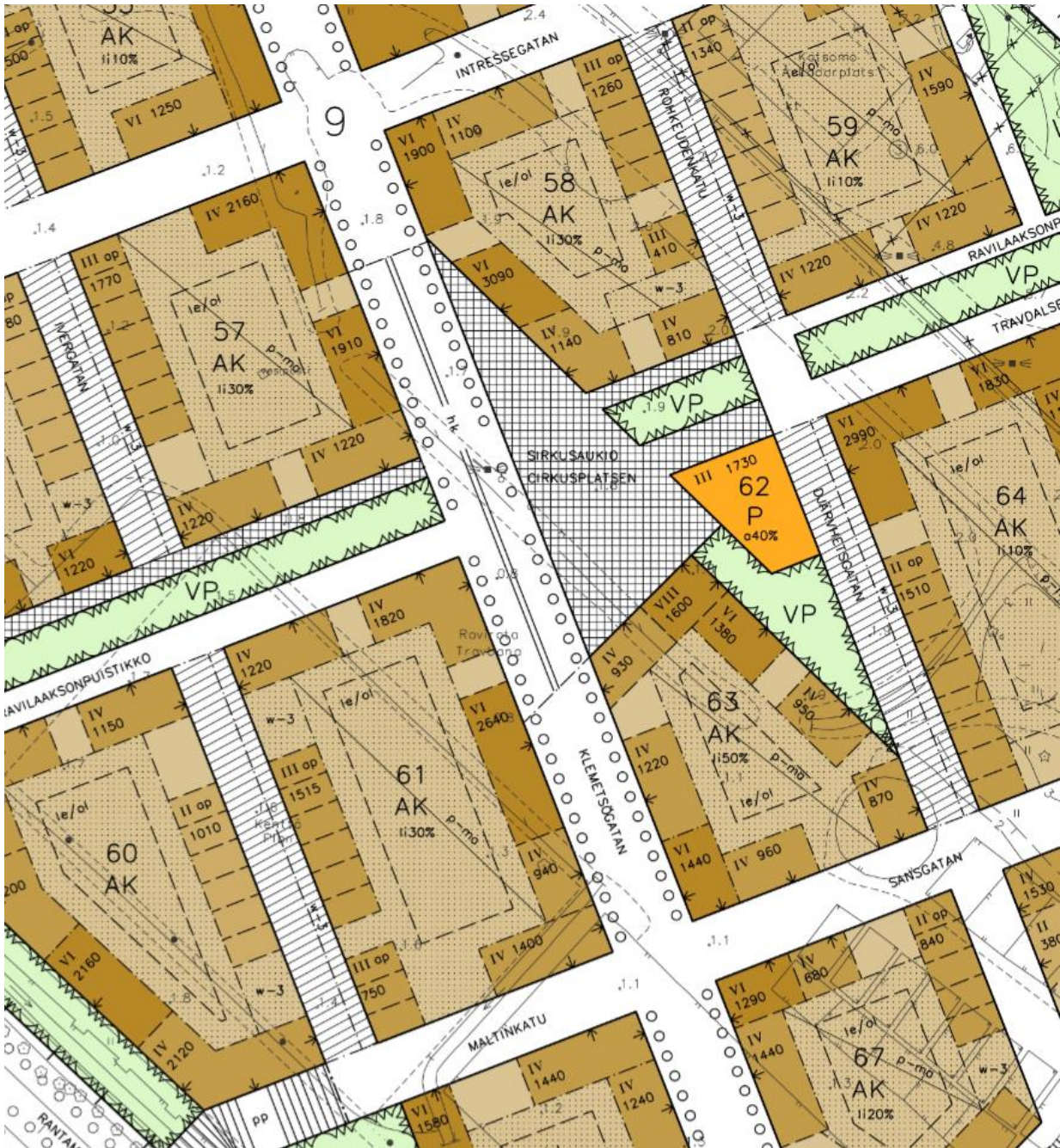
Kuvat 23-25.

Jätkäsaaren sukupolvien kortteli, yhteisöllisiä tiloja
Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy

Arkkitehtikutsukilpailu

Arkkitehtikutsukilpailuun kutsutaan viisi toimistoa, Kilpailun arvostelu raati koostuu kilpailun järjestäjäosapuolista ja Safan ammattituomareista.

Arkkitehtikilpailun voittajaksi valitun toimiston kanssa jatko kehitetään suunnitelmää.



Kuvat 26.

Ravilaakson keskeiset korttelit.. Kuvassa alustava asemakaavaaluonnos.

6. Julkisen tilan toteutuksen laatukriteerit hallinnointi

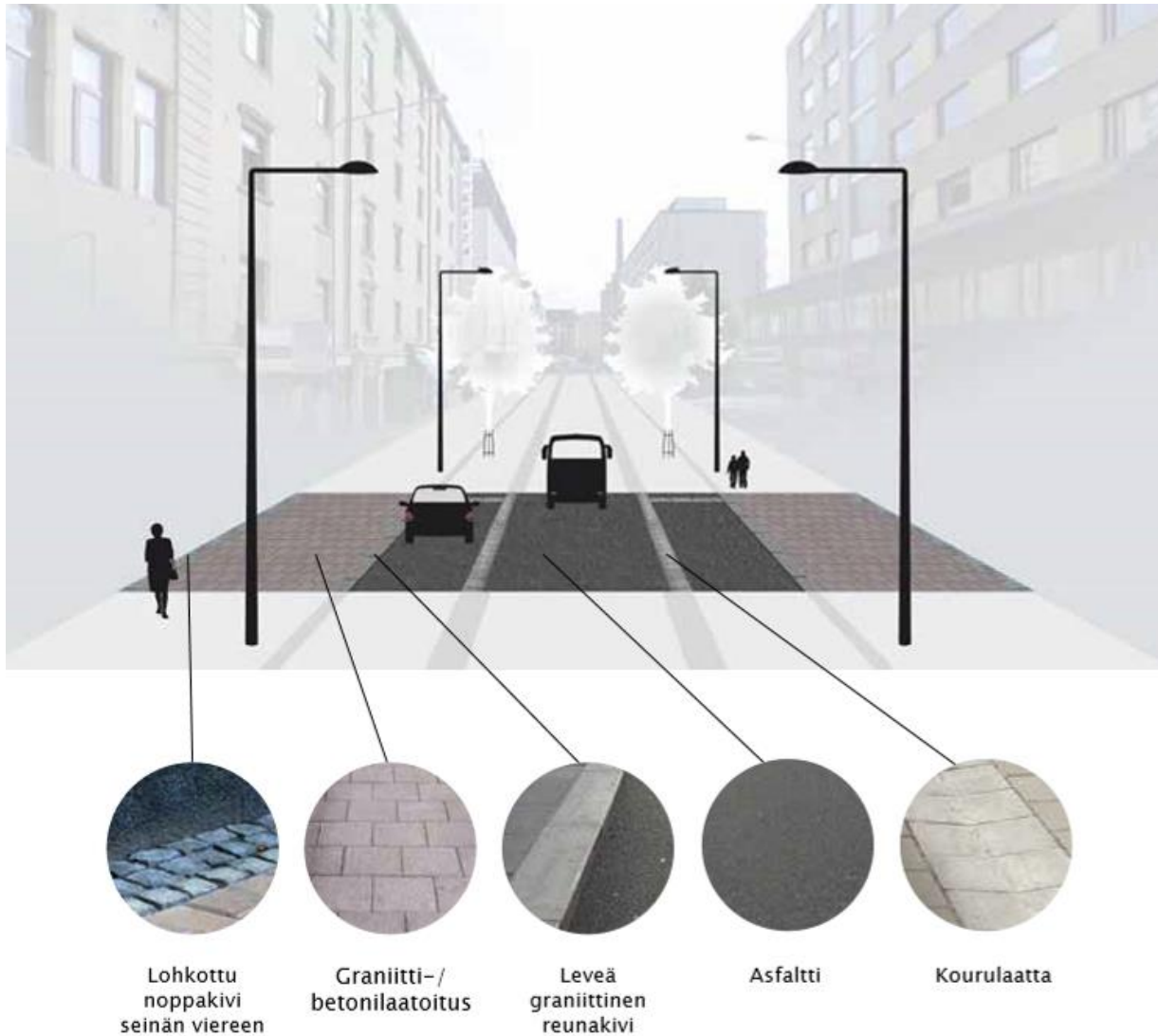
6.1 Tavoite:

Tavoitteena on varmistaa julkisen tilan rakentamisen esteettisen ja toiminnallisen laadun toteutuminen. Alueen kaupunkimainen rakenne asettaa huomattavia vaatimuksia julkisen tilan esteettiseen ja toiminnalliseen laatuun. Katujen, toriaukioiden ja puistojen reunoille sijaitsevien julkiseen tilaan avautuvien toimintojen kannalta on erittäin tärkeää, että ympäristö erityisesti oleskeluun ja jalan liikkumiseen houkuttelevaa ja jalankulkuympäristönä toimivaa ympäristöä. Aukioiden ja kadun varren ja katutasen toimintojen lisäksi tiiviissä kaupunkirakenteessa on panostettava edellä esitettyihin asioihin myös alueen asumisviihtyvyyden kannalta. Suhteellisen pienet kortteleiden sisäpihat toimivat asukkaiden lähiympäristönä luoden puolijulkisen oleskeluympäristön. Tämän tyyppisen kaupunkiympäristön viihtyvyyden ja toimivuuden edellytyksenä on, että asukkaita ympäröivä kaupunkitila on luonteva tilallinen jatkumo puolijulkisille sisäpihoille. Kaupunginosassa asuvat ihmiset käyttävät sen puistikoita, katuja ja aukioita oleskelutiloinaan ja kaupunginosan keskeistä toria olohuoneenaan, jossa nautitaan aamukahvit ja vaihdetaan kuulumiset lasten temmeltäessä leikki- ja pelialueilla.



6.2 Julkisen tilan suunnittelu

Kaavoitus ja kuntatekniikka toteuttavat yhteistyössä alueelle julkisen tilan suunnitelman.



Kuvat 28.

Esimerkki katujen toteuttamistavan esittämisestä, Tampereen ydinkeskustan katutilaohje, Tampereen kaupunki, WSP

6.3 Julkisen tilan toteutus

Julkisen tilan toteutus ajoitetaan kortteleiden toteuttamiseen.



Kuvat 29.

Kuvat:

Kansikuva, MW

02, MW

03, MW

04, <http://www.xpats.com/brussels-restaurant-industry-calls-stricter-regulation-rue-des-bouchers>

05, Vaasan kaupunki, Kuntatekniikka

06, Pinterest, Emily Ruth, Plants in the Classroom - Great for Earth Day.

07, Pinterest, Mad Hatter, Excursion Dining, This is what a successful summer dinner party...

08. <http://inhabitat.com/berlins-trendy-mittes-parkour-lets-you-climb-along-vintage-cars-and-recycled-objects/>

09. <http://www.top10berlin.de/de/cat/familie-275/spielplaetze-1484/spielplatz-drachenland-921#2>

10. [http://www.zupi.com.br/tag/graffiti/Street Art](http://www.zupi.com.br/tag/graffiti/Street%20Art), By Mylena Fontes, 13 September, 2016

11. <https://www.trendhunter.com/trends/trashbags-designed-by-artists-pink-polka-dots-on-garbage-bags>, art by Adrian, New York

12. <http://www.clubnoir.com.br/wp-content/uploads/2013/10/guanajuato-mexico.jpg>, fine art amel.lcd

13. <http://www.brooklynstreetart.com/theblog/wp-content/uploads/2014/03/brooklyn-street-art-aime->

jaime-rojo-03-23-14-web-2.jpg

14. facebook.com/cranc213
15. Vaasan kaupunki kaavoitus, C2
16. Vaasan kaupunki kaavoitus, C2
17. Vaasan kaupunki kaavoitus, C2
18. (<https://stad.gent/ghent-international/international-policy/european-subsidies-and-projects/temporary-use-public-space-and-vacant-premises/community-garden-%E2%80%98de-stadstuin%E2%80%99>)
19. MW
- 20-23. Jätkäsaaren sukupolvien kortteli, Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy
24. Vaasan kaupunki, kaavoitus
25. MW
26. Tampereen ydinkeskustan katutilaohje, Tampereen kaupunki, WSP
27. MW
28. Tampereen ydinkeskustan katutilaohje, Tampereen kaupunki, WSP
29. http://s3.insidehook.com/inline_activate_1462917189.jpg

Vaasan kaupunki, Kaavoitus, Oliver Schulte-Tigges, 30.8.2017