SELVITYS KUMPPANUUSKAAVOITUKSESTA

19.12.2013

Helsingin kaupunki
Kaupunkisuunnitteluvirasto

Helsingin kaupunki
Kiinteistövirasto

Asuntotuotantotoimisto

Helsingin kaupunki
Rakennusvirasto

Työryhmä: Olli Veltheim, kaupunkisuunnitteluvirasto
Annukka Lindroos, kaupunkisuunnitteluvirasto
Elina Ahdeoja, kaupunkisuunnitteluvirasto
Juhani Tuuttila, kiinteistövirasto
Sami Haapanen, kiinteistövirasto
Ifa Kytösaho, asuntotuotantotoimisto
Seidi Kivisyrjä, asuntotuotantotoimisto
Lotta Suominen, rakennusvirasto
Jussi Luomanen, rakennusvirasto

1 SELVITYS KUMPPANUUSKAAVOITUKSEN KOKEMUKSISTA

Asuntotuotantokaavojen pohjaksi teetetään usein viitesuunnitelmia esimerkiksi kaupunkikuvallisista syistä. Kumppanuuskaavoituksella rakennuttajan itse tilaamat viitesuunnitelmat kaavoituksen pohjaksi ohjaavat toteutettavampaan ratkaisuun. Kokemusta rakentamisvaiheeseen edenneistä kumppanuuskaavoitushankkeista on toistaiseksi hyvin vähän. Liitteenä on taulukko, jossa kumppanuuskaavoitusta on tutkittu vertailemalla eri alueita keskenään.

Kumppanuuskaavoitusmenettelyt

Tontin luovuttaminen eri ajankohdissa, hallintamuodoista päättäminen etukäteen (kiinteistövirasto).

Ennen kaavoitusta

OAS:n pohjalta kumppanuuskaavoitus kehityshankkeena (Jätkäsaari / Atlantinkaari)

- Kumppanuuskaavoitus ennen asemakaavaluonnosta antaa kumppanille mahdollisuuden vaikuttaa suunnitelmaan huomattavasti enemmän kuin asemakaavaluonnoksen jälkeen järjestetyssä kumppanuuskaavoituksessa.
- Soveltuu myös tilanteisiin, joissa yksi kumppani, kun suunnittelussa määritellään etukäteen kunkin kumppanin saama rakennusoikeuden määrä tai muutoin lopuksi esim. arvotaan tontit.

Asemakaavoituksen alettua

- Asemakaavaluonnoksen pohjalta järjestetään tontinvarauskilpailu
- Suora tontinluovutus asemakaavaluonnoksen pohjalta: Tontinluovutusehdoissa on velvoitettu yhteistyöhön Ksv:n kanssa tai kumppanuuskaavoitus on aloitettu keskustelun pohjalta.
- Useiden eri toteuttajien suunnitelmien yhteensovittaminen on helpompaa asemakaavaluonnoksen pohjalta.
- Kilpailuohjelman valmistelu yksityisellä maalla tapahtuu hallintokuntayhteistyönä kaupunkisuunnitteluviraston johdolla.

Hyödyt

- Suunnitteluprosessi on nopeampi, kun eri yhteistyötahot ovat mukana alusta alkaen. Kaava-, rakennus- ja infrastruktuurisuunnitelmia voidaan valmistella yhtä aikaa.
- Kun kaavoitus ja rakennussuunnittelu tapahtuvat samanaikaisesti, vältetään mahdolliset muutostarpeet.
- Konsulttityöstä aiheutuvat kustannukset voidaan jakaa eri osallistujien kesken.
- Rakennuttajan toiveita on mahdollisuus ottaa huomioon (esim. pysäköinti).

- Eri rakennusliikkeet suunnittelijoineen voivat paremmin muodostaa kokonaiskuvan alueesta ja vuorovaikutus viereisten tonttien hankkeiden kanssa on mahdollista.
- Kumppanuuskaavoitus antaa mahdollisuuden kiinnittää huomiota kustannuksiin ja niiden hallintaan.
- Kumppanuuskaavoituksessa voidaan ennakoida ja ratkoa myöhempien suunnitteluvaiheiden ongelmia (esim. rakennuslupavaiheessa neuvottelut rakennusvalvonnan ja pelastuslaitoksen kanssa on jo osaksi tehty). Eri osapuolet (myös eri virastot) sitoutuvat asemakaavan toteuttamiseen aikaisemmassa vaiheessa.
- Katujen ja puistojen suunnittelun tapahtuessa yhtä aikaa kaava- ja talosuunnittelun kanssa, yksi huomioitava erityisasia on mm. pelastusreittijärjestelyt.
- Kun tontinvaraus on tehty ja hallintomuoto päätetty, on suunnittelu esim. pysäköinnin osalta helpompaa.
- Kumppanuuskaavoitus voisi olla sopiva menettely myös jos halutaan löytää uusia ajatuksia asuinalue- tai rakennussuunnitteluun.

Yksityinen maa

- Yksityisellä maalla voidaan kumppanuuskaavoituksen avulla päästä sekä maanomistajaa että kaupunkia tyydyttävään ratkaisuun. Esim. kilpailun pohjalta on mahdollista sitoutua yhteisesti määriteltyyn laatutasoon.
- Konsulttityöstä aiheutuvat kustannukset voidaan jakaa eri osallistujien kesken.

Haasteet

- Kumppanuuskaavoituksen tavoitteiden saavuttamisen kannalta katu- ja infrasuunnittelun, kaavoituksen ja talosuunnittelun yhtäaikaisuuden lisäksi tärkeää on, että myös infra- ja katu-urakoiden kilpailutus toteutetaan siten, että urakoiden toteutus voidaan aloittaa pikimmiten kaavan ja katusuunnitelmien vahvistumisen jälkeen. Pelkästään suunnittelun yhtäaikaisuus ei siis lähtökohtaisesti riitä. Toteutus pitää voida ohjelmoida ja aloittaa saumattomasti.
- Kumppanuuskaavoitusta ei kannata järjestää alueelle, jolle on todennäköistä viivästyminen asemakaavasta tehtävien valitusten tai muiden syiden perusteella. Mikäli suunnittelun ja toteutuksen välinen aika on suuri, tulee alue rakentumaan vanhentuneiden suunnitelmien pohjalta
- Kumppanuuskaavoitus vaatii resursseja kumppanilta. Kaikkia kaavoja ei kannata tehdä kumppanuuskaavoituksena.

Tontinluovutus, rakennusoikeuden määrä, alueen koko

- Silloin kun kumppanuuskaavoituksen kohteena olevan alueen rakennusoikeuden määrä on suuri ja alueesta saattaisi yhden suunnittelijan tekemänä tulla yksitoikkoinen, voidaan yhdeltä kumppanilta/rakennuttajalta edellyttää useita eri suunnittelijoita samalle alueelle. Saman rakennuttajan toimiessa alueella rakentamisen yhteensovittaminen ja aikatauluttaminen olisi kuitenkin sujuvaa.
- Kumppanuuskaavoitukseen valittavan alueen koko ja rakennusoikeuden määrä tulisi olla riittävän pieni, jotta alue rakentuu nopeasti ja suunnitelmat eivät vanhentuisi.

2 INFRASTRUKTUURIN SUUNNITTELUN JA TOTEUTTAMISEN KYTKEMINEN KUMPPANUUSKAAVOITUSPROSESSIIN

Katujen, infran ja puistojen toteutusta ei tule siirtää tonttien rakentajille muutoin kuin erityisissä poikkeustapauksissa. Tällaisia tapauksia ovat käytännössä vain tilanteet, joissa yksi taho vastaa poikkeuksellisen laajan hankkeen toteuttamisesta (esim. Kampin keskus, Kalasataman keskus). Yleisten alueiden toteutusvelvollisuus vaikeuttaa merkittävästi tontinluovutusta ja edellyttää laajoja laatutason määrittelyjä sekä sopimusjärjestelyjä. Yleisten alueiden toteutusvelvoitteen laajuudesta riippuen tontinluovutus saattaa muuttua julkiseksi hankinnaksi, johon sovelletaan hankintalakia muutoksenhakumenettelyineen.

Jotta kytkentä toimisi, on varmistettava, että rakennusvirasto (tai muu infrasta vastaava) on riittävän aikaisessa vaiheessa mukana, kun kaava-alueeseen sisältyy yleisiä alueita:

- rakennusviraston omien resurssien varmistaminen ja valjastaminen suunnitteluun ja rakentamiseen
- infrahankkeiden talouden ohjelmoiminen: hankkeet saadaan investointiohjelmaan.
- suunnittelu- ja rakentamiskustannusten jakaminen
- rakenteiden ja aluerajauksien vastuista, omistuksesta ja ylläpidosta sopiminen
- rakennusten ja yleisten alueiden korkomaailman yhteensovittaminen
- pelastusteiden ja muiden rasitteiden huomioiminen
- olemassa olevan maanalaisen infran yhteensovittaminen: putki- ja kaapelisiirrot jne.
- esirakentaminen, pilaantuneet maat, stabilointi, massatasapaino
- erikoisratkaisut
- hulevesien hallinta
- mahdollinen muu kaupungin ohjaus, kuten eri virastojen laatimien ja eri hallintokuntien toimintaa ohjaavien ohjelmien painotusten huomioon ottaminen

3 ESITYS JATKOTOIMENPITEISTÄ

Suositukset lisäselvityksiksi

Prosessit

- Tontinluovutusta varten kumppanuuskaavoitukselle luodaan ”pelisäännöt”, jossa määritetään kunkin menettelyyn osallistujan keskeiset velvoitteet (erityisesti kaavoittajan ja tontin toteuttajan välinen työnjako: viitesuunnitelmien laatimisvelvoitteet, tonttitaloudelliset laskelmat jne.)
- Rakennusvirasto hoitaa infra- ja katu-urakoiden kilpailutuksen siten, että urakoiden toteutus voidaan aloittaa pikimmiten kaavan ja katusuunnitelmien vahvistumisen jälkeen (Katusuunnitelmat viedään lautakuntaan jo ennen kuin asemakaava on lainvoimainen).

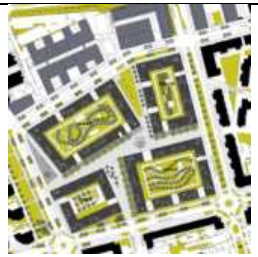
Pilottihankkeet, jotka käynnistetään vuoden 2014 aikana

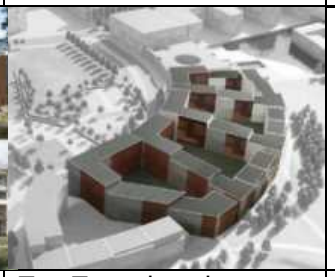
Erityyppisten kumppanuuskaavoitusmenettelyiden kokeilu

- Kokeillaan kumppanuuskaavoitusmenettelyä, jossa kumppanit (tonttien toteuttajat) valitaan ilman kilpailua suoravarausmenettelyllä (muukin taho kuin ATT).
- Kokeillaan kumppanuuskaavoitusmenettelyä, jossa laajalle kaava-alueelle valitaan kaavoituskumppanit kaavoituksen alkuvaiheessa (vähintään kaavaperiaatteet hyväksytty) siten, ettei valinnan yhteydessä vielä määritetä tarkkoja toteutusalueita. Varaus tehdään siten, että kumppanit saavat toteutettavakseen tietyn prosenttiosuuden kaavan tulevasta rakennusoikeudesta. Toteutusalueet (tontit) määritellään vasta, kun kaava on ehdotusvaiheessa. Tällöin kumppaneilla säilyy intressi koko kaava-alueen kehittämiseen ja osaoptimoinnin mahdollisuus pienenee. Kaupunki säilyttää osan rakennusoikeudesta itsellään ja menettelee tämän osuuden luovutuksen osalta parhaaksi katsomallaan tavalla.
- Kokeillaan "Kevytkumppanuuskaavoitusta " asemakaavan valmisteluvaiheessa. Rakennuttaja otetaan suunnitteluun mukaan muutaman palaverin verran. Täydennysrakentamiskohteissa näin on usein meneteltykin.

Lisäksi

- Kiinteistövirasto tulee tekemään kyselyn rakentajille kumppanuuskaavoituksesta.
- Jatkossa on selvitettävä muiden kuin kaupungin omien infratoimijoiden mahdollisuutta osallistua.

	KRUUNUVUOREN-RANTA Borgströminmäki	**JÄTKÄSAARI** Atlantinkaari	**ITÄRANTA-PROJEKTI (VIIKKI)** Kalastajanranta	**KALASATAMA** Verkkosaari, Capellan korttelit	**KAHVIKORTTELI** Vuosaari	**KUNINKAANTAMMI**
Maanomistus	Kaupunki	Kaupunki	Kaupunki	Kaupunki	Paulig Oy	Valtio, kaupunki ja yksityiset maanomistajat (Skanska, Edita Oy, Hakuninmaantie 5, Senaattikiinteistöt Oy)
Kumppanit	4 kpl -2:lle n.20 000 k-m^2 -2:lle n. 5 000 k-m^2 Lujatalo Oy / Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy Peab Oy / Cederqvist Jäntti YIT Rakennus Oy / Arkkitehtitoimisto HMV Oy NCC Rakennus Oy / Optiplan Oy, Ilkka Tukiainen	Att	ATT 6 400 k-m^2 84 asuntoa, 5600 asm^2, kpa 66,7 m^2 Suunnittelukilpailun voitti Arkkitehdit Kirsti Sivén ja Asko Takala Oy Toteutuksen (asuin-kerrostalot) suunnitteli Arkkitehtiryhmä A6 Oy. RAK-, LVI-, ja sähkö-suunnittelusta vastasi Optiplan Oy, urakoit-sijana toimi NCC-Rakennus Oy. - pientalotontit jaettiin tonteiksi ja myytiin	Asuntotuotantotoimisto 100 % (korttelit 10627-10628) Suunnittelijavalinta / -valinnat ideakilpailun avulla	Maanomistaja Paulig Oy, jonka konsulttina Arkkitehtuuritsto B&M Oy. Rakennusliike Lemminkäinen Oy teki sopimuksen Pauligin kanssa vasta kaavan laatimisen jälkeen.	Maanomistajat Arkkitehtitoimistot: Arkkitehtitoimisto Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy, Arkkitehtitoimisto Tiuri & Lommi Oy, Arkkitehtitoimisto Brunow & Maunula Oy
Havainne-kuva tai yleiskaava						

	KRUUNUVUOREN-RANTA Borgströminmäki	**JÄTKÄSAARI** Atlantinkaari	**ITÄRANTA-PROJEKTI (VIIKKI)** Kalastajanranta	**KALASATAMA** Verkkosaari, Capellan korttelit	**KAHVIKORTTELI** Vuosaari	**KUNINKAANTAMMI**
						
Yhteys-henkilö	Elina Ahdeoja	Teo Tammivuori	Ifa Kytösaho /Att (Markku Siiskonen, Ritva Luoto/ ksv)	Pia Kilpinen (Ulla Kuitunen)	Ilkka Laine (Marianna Timperi)	Suvi Tyynilä
Alueen pinta-ala	Tonttien pinta-ala 56 595 m^2	Kortteli 17 000 m^2	Kaava-alueen pinta-ala: 9,71 ha	14.950 m^2	44 588 m2	9,25 ha
Rakennusoi-keus	(50 700 k-m^2 suunniteltu rakennusoikeus luonnos-vaiheessa) Kumppanuusvaiheen jälkeen 52 905 k-m^2	55 000 k-m^2 viitesuunnitelmavaiheessa	10 800 k-m2 Kerrostalot rakennettu	25 800 k-m^2 (luonnosvaihe) Kilpailun jälkeen 25 100 k-m^2, lisäksi kaava-alueella kortteli 10629 = 18.000 k-m^2	71 000 k-m2	107 700 k-m^2
Hallinta-muodot	Valtion tukemia vuokra-asuntoja, ns. välimuodon asuntoja (Hitas-omistus-asuntoja ja asumisoikeus-asuntoja) sekä omistus- ja vuokra-asuntoja ilman Hitas-ehtoja.	Todennäköisesti ara ja hitas	Kerrostalot Hitas	Hitas (yhdessä asumisoikeuden kanssa n.25 %) asumisoikeus ara-rahoitteinen (yhdessä hitaksen kanssa n.25 %) ara-vuokra (50 %)	Vapaarahoitteinen omistus ja vuokra.	Hitas, Ara, välimuodot, omistusasuntoja ilman Hitas-ehtoja.
Kumppanin hakutapa	Tontinvarauskilpailu / Kiinteistölautakunta (19 ehdotusta, 8 rakennusliikettä) Kilpailuun sisältyi 10	Att sovittiin kumppaniksi kehityshankkeen perusteella	Alueen suunnittelun pohjaksi arkkitehtuuri-kilpailu Asemakaavan muutos laadittu voittaneen	Suora tontinvaraus, tontin luovutusehdoissa velvoitettu yhteistyöhön Ksv:n kanssa. Kilpailun avulla asemakaavalliset lähtökohdat.	Maanomistaja.	Maanomistajat ovat kumppanina

	KRUUNUVUOREN-RANTA Borgströminmäki	**JÄTKÄSAARI** Atlantinkaari	**ITÄRANTA-PROJEKTI (VIIKKI)** Kalastajanranta	**KALASATAMA** Verkkosaari, Capellan korttelit	**KAHVIKORTTELI** Vuosaari	**KUNINKAANTAMMI**
	tonttia, joista 4 muodosti varsinaisen kilpailualueen		ehdotuksen pohjalta			
Kaavoitus-vaihe kump-panuus-kaavoituksen alkaessa	Asemakaavaluonnoksen jälkeen tontinvaraus-kilpailu	Oas	Asemakaavaluonnos	Asemakaavaluonnoksen pohjalta asema-kaavallinen ideakilpailu	Lähtökohtana voimassa oleva asemakaava, jossa alue teollisuus- ja toimitilakorttelialuetta.	Luonnos
Aikataulu	Asemakaava luonnok-sena lautakunnassa 20.11.2008 Kiinteistölautakunta järjesti tontinvaraus-kilpailun 28.4.-30.10.2009 **Kumppanuuskaavoitus** Ehdotus kaupunkisuun-nittelulautakunnassa 2.12.2010 Kaupunginvaltuusto hyväksyi 14.12.2011 Hallinto-oikeuteen 2 vali-tusta 26.3.2012, hallinto-oikeuden päätös 4.1.2013 valitukset hylättiin. Korkeimpaan hallinto-oikeuteen 1 valituslupa. Asemakaava lainvoimaiseksi 8.11.2013	Viitesuunnitelman hankinta hilmassa 04-05 2013 Luonnos 11 2013 Ehdotus 02 2014	Ilmeisesti tontinvarauspäätös ATT:lle ja ksv:lle vuonna 2003 asemakaavallisen kilpailun järjestämistä varten Arkkitehtuurikilpailu 15.12.2003 Tontinvarauspäätös kerrostaloista 25.5.2004. Asemakaava Kvsto 2.3.2005, lainvoimainen 15.4.2005. Vuokrausperusteet valtuustossa 23.5.2007 Pitkäaikainen tontinvuokrasopimus Klk 19.10.2010, Khs 1.1.2011	Asemakaavaluonnos kslk 30.10.2012 (pöydälle) ja 13.11.2012 Ideakilpailu 15.11.2012 - 1.3.2013 Ehdotus kslk syksy 2013	Ennen kaavoitusta viitesuunnittelua Asemakaavan muutos vireille 3.10.2006 (OAS). Kslk hyväksyi alueen asemakaavan muutosluonnoksen 24.5.2007 jatko-suunnittelun pohjaksi. Asemakaavan muutosehdotus, kslk 15.11.2007 Muutettu ak-ehdotus, kslk 29.4.2008 Voimaantulo 8.8.2008 Rakentamisen aloitus 9/2010	Asemakaava luonnoksena lauta-kunnassa 14.4.2011 Maanomistajatahojen konsulttien laatimat viitesuunnitelmat Maanomistajavaihdokset luonnoksen jälkeen Ehdotus kaupunkisuunnittelulauta-kunnassa 18.9.2012 Rakentaminen alkaa 2014
Erityispiirteet / syy	Helsingissä haluttiin kokeilla kumppanuus-	Syynä kumppanuus-kaavoitukseen on	Poikkeuksellisen hienoksi arvioidun	Toteutetaan AM-ohjelman tavoitteita	Syynä maanomistus.	Kaupungin tahto kokeilla

	KRUUNUVUOREN-RANTA Borgströminmäki	**JÄTKÄSAARI** Atlantinkaari	**ITÄRANTA-PROJEKTI (VIIKKI)** Kalastajanranta	**KALASATAMA** Verkkosaari, Capellan korttelit	**KAHVIKORTTELI** Vuosaari	**KUNINKAANTAMMI**
kumppa-nuuskaavoi-tukseen	kaavoitusta ja kokeilualueeksi valittiin Borgströminmäki	halvemman asunto-tuotannon vaatimusten saaminen kaavaproses-siin mukaan.	suunnittelualueen toteuttamiseen haluttiin hakea kumppanuus-kaavoituksella toteut-tamiskelpoinen ratkaisu.			Maanomistussyyt
Tavoite	Tarkempien viitesuunnitelmien saaminen asemakaavan pohjaksi kuin tavallisesti kaavoitettaessa on mahdollista	Löytää kokonaistaloudellisesti toteutuskelpoinen ratkaisu hankalan maaperän alueelle.	Löytää asemakaaval-linen ratkaisu sekä arkkitehtisuunnittelija laadittavan asema-kaavan mukaan raken-nettaville asunto-kohteille.	Kaupunkikuvallisesti laadukasta ympäristöä, joka kuitenkin mahdollistaa ARA- ja muun kohtuuhintaisen asuntotuotannon	Laadukkaan koko-naisuuden, yhteistyön ja toteutettavuuden varmistaminen maanomistajien kanssa.	Laadukkaan koko-naisuuden, yhteistyön ja toteutettavuuden varmistaminen maanomistajien kanssa
Kumppa-nuuskaavoi-tukseen varattu aika kumppanien kanssa (ei sisällä kilpailuohjel man valmistelua eikä kaavaproses sia)	Aktiivinen yhteistyö 3 kk	5 kk	Kilpailun jälkeen työ eteni tavanomaisena kaavaprosessina. Tapahtui 3-5/2004.	n. 1,5 vuotta	Yhteistyö alkoi luonnossuunnittelulla ennen kaavaprosessia, ja jatkui kaavaprosessin ajan. Maanomistaja teetti myös rakentamis-tapaohjeen ja katu- ja aukioalueiden yleis-suunnitelman. Pitkän prosessin ajankäyttöä on vaikea arvioida jälkikäteen, prosessista on jo vuosia.	2010 alusta alkaen, luonnoksen jälkeen kumppanit vaihtuivat
Yhteistyötah ot + kokousten määrä	5 kokousta: rakentajien edustajat ja suunnittelijat, kaupunkisuunnit-teluviraston, rakennus-valvontaviraston, talous- ja suunnittelukeskuksen sekä kiinteistöviraston edustajat. Lisäksi 1-2 kokousta pelastuslaitos ja rakennusvalvonta-virasto	Kiinteistöviraston tilakeskus, pelastuslaitos	Asemakaavallinen arkkitehtuurikilpailu. SUTA-kilpailun valmisteluun n. 3 kokousta, tuomarointiin 4 kokousta. Yhteistyötahot: Rakennusvalvonta-virasto, talous- ja	Kv, Taske	Maanomistaja Paulig Oy, heidän konsulttinsa Arkkit. B&M Oy, kaupungin hallinto-kunnista keskeisimmät Taske, Kv, HKR. Kokousten määrään vaikuttanut pitkä prosessi.	Maanomistajat, Taske, kiinteistövirasto, pelastuslaitos

	KRUUNUVUOREN-RANTA Borgströminmäki	**JÄTKÄSAARI** Atlantinkaari	**ITÄRANTA-PROJEKTI (VIIKKI)** Kalastajanranta	**KALASATAMA** Verkkosaari, Capellan korttelit	**KAHVIKORTTELI** Vuosaari	**KUNINKAANTAMMI**
			suunnittelukeskus sekä kiinteistövirasto. Kokouksia konsultin kanssa kaavavaiheessa 3-4.			
Käsitellyt asiat / käsiteltävät asiat	Pelastustiet, esteettömyys, tonttien väliset sovitukset, rakennusten ja kansipihojen liittyminen virkistysalueeseen, yhteiset kulkuyhteydet, rakentamisen sovittaminen toisiinsa korkeuserojen suhteen, yksittäisten puiden suojelu tonteilla	Pysäköintiratkaisut, liiketilat	Asemakaavallinen ratkaisu, pelastustiet (kaltevuudet, pelastusajoneuvon kulku), esteettömyys, tonttien väliset sovitukset, rakennusten ja kansipihojen liitty-minen virkistysaluee-seen, yhteiset kulku-yhteydet, rakentamisen sovittaminen toisiinsa korkeuserojen suhteen, yksittäisten puiden suojelu tonteilla, Lahdentien meluhaitta.		Käyttötarkoituksen muutos toimitilasta asumiseen, korttelin arkkitehtoninen, perusratkaisu ja paljon siihen liittyvää muuta: mm. katualueen ja tontin rajojen määrittely.	Maanomistajien toiveita olisivat olleet myös nämä käsitellyt asiat: - kaksikerroksisten rakennusten poistaminen kerrostalovaltaisista kortteleista - yhteistilojen vähentäminen - talosaunojen poistaminen - liike/työtilojen poistaminen - matalaenergiamääräyksen poistaminen - viherkattomääräyksen poistaminen - paikalla syntyvän louhekiven käyttövelvoitteen poistaminen
Kumppa-nuus-kaavoituksen myötä muuttuneet asiat /	Pysäköintijärjestelyt /pysäköinti pysäköintilaitoksista tonteille pihakansien alle Tonttien siirtoa puiden	Pysäköintitaloa tutkitaan kumppanin toiveesta	Koko asemakaavallinen ratkaisu perustuu asemakaavallisen arkkitehtuurikilpailun voittaneeseen ehdo-tukseen.		Kaavoitusvaiheessa ei merkittäviä muutoksia. Myöhemmin rakennusliikkeen toimesta haettu poikkeamisia mm.	- muutoksia pysäköintiratkaisuun (eli enemmän tonttikohtaista ja vähemmän yhteisjärjestelyjä,

	KRUUNUVUOREN-RANTA Borgströminmäki	**JÄTKÄSAARI** Atlantinkaari	**ITÄRANTA-PROJEKTI (VIIKKI)** Kalastajanranta	**KALASATAMA** Verkkosaari, Capellan korttelit	**KAHVIKORTTELI** Vuosaari	**KUNINKAANTAMMI**
kumppanin (rakennus-liikkeen) toiveesta	suojelemiseksi, mitoitus (asukkaiden esitys jalopuumetsiköstä/suojelt ava luontotyyppi) Erityinen talotyyppi ->asemakaava-määräys				asuntojen keskipinta-alamääräyksestä.	enemmän pihakansien alle ja vähemmän rakennusten alle) - muutoksia massoitteluun (korttelien umpinaisuus ja kiinni rakennetut kulmat vähenivät) - puolikkaat kerrokset karsittiin pois (toisaalta sallittu parvirakentamista) - viitesuunnittelun perusteella tarkistettiin rakennusoikeuksia
Hyödyt	Prosessin nopeuttaminen, rakennusvalvonnan ja pelastuslaitoksen kanssa neuvottelut -> valmius rakennusluvan jättämi-seen heti kaavan tultua vahvaksi Suuret korkeuserot maastossa -> tarkkojen suunnitelmien saaminen pihakansien ja rakennus-ten liittymisestä maastoon Kaikkien tonttien liittymi-nen virkistysalueisiin ja suojeltavat puut -> raken-nusten korkeuksien, asuntojen sijainnin tarkka suunnittelu siten, että pelastusreittejä ei tule		Rakennussuunnittelu on voitu aloittaa rinnakkain asemakaavoituksen kanssa.		Maanomistajan kanssa yhdessä laaditussa asemakaavassa määriteltiin tavoiteltava laatu ennen rakennusliikkeen mukaantuloa.	Toteutettavuus, edullisempien ratkaisujen löytäminen

	KRUUNUVUOREN-RANTA Borgströminmäki	**JÄTKÄSAARI** Atlantinkaari	**ITÄRANTA-PROJEKTI (VIIKKI)** Kalastajanranta	**KALASATAMA** Verkkosaari, Capellan korttelit	**KAHVIKORTTELI** Vuosaari	**KUNINKAANTAMMI**
	virkistyslueelle (kallioita).					
Haasteet	Asemakaavasta tehdyt valitukset (eivät liity kumppanuuskaavoi-tukseen) -> rakentaminen tulee viivästymään ja suun-nitelmat vanhenemaan -> rakennusluvan jättäminen välittömästi kumppanuuskaavoituksen jälkeen ei onnistunut		Kustannukset kasautuivat	Kilpailusta saatiin hyvä lopputulos, johon molemmat osapuolet tyytyväisiä.	Kuinka tiukasti asemakaavasta ja rakentamistapaohjeista pidetään kiinni toteutusvaiheessa?	Hidastaa prosessia, maakauppojen seurauksena uudet maanomistajat ja prosessin alkaminen alusta
Muut huomiot	Asemakaavamääräykset tarkentuivat kumppanuus-kaavoituksen myötä ja laatutaso nousi (luonnon-kivi muureissa, saunat katolla, suojeltavien puiden määrittely)		Oikeasti syntyi uudenlaisia rakennus-tyyppejä (sekä krs-hybridi että pientalo). Kaava mahdollisti myös perinteisemmän toteu-tuksen kerrostaloille (A6). Tavoitehintaluokka muuttui vapaarahoit-teisesta hitaksenpaan suuntaan – mutta ei ajoissa vaikuttaakseen 1. suunnittelukierrok-seen.	Ei merkittävää vaikutusta aikatauluun	Toimintatavan edelly-tyksenä laatutietoinen maanomistaja	Keskustelut Yksityisen ja yleisen edun tasapainon löytäminen