

Aalto-yliopiston teknillinen korkeakoulu
Koulutuskeskus Dipoli

10. PÄÄSUUNNITTELUKOULUTUS 2010

PÄÄSUUNNITTELIJA KAUPPAKESKUKSEN KEHITYSHANKKEESSA

Jussi Valtonen

PÄÄSUUNNITTELIJA KAUPPAKESKUKSEN KEHITYSHANKKEESSA

SISÄLLYSLUETTELO

1 JOHDANTO

2 HANKKEEN OSAPUOLET JA TAUSTAVAIKUTTAJAT

- 2.1 Kauppakeskusten omistukselliset rakenteet
- 2.2 Operaattorit ja vuokralaiset
- 2.3 Loppukäyttäjän mielipide

3 HANKKEIDEN LUONNE JA LAAJUUS

- 3.1 Tyypilliset kauppakeskukset
- 3.2 Erityyppiset ja laajuiset hankkeet
- 3.3 Suunnittelutyön laajuuden määrittäminen
- 3.4 Erikoissuunnittelun tarve
- 3.5 Muut suunnittelutyöhön vaikuttavat tahot

4 PÄÄSUUNNITTELIJAN TEHTÄVÄT

- 4.1 Missä tilanteessa pääsuunnittelijaa tarvitaan?
- 4.2 Pääsuunnittelijan sopimussuhde
- 4.3 Hankkeen erityispiirteet
- 4.4 PS 01:n täyttyminen ja tulossa olevien ohjeiden vaikutukset
- 4.5 Suhde viranomaisiin

5 VIITTAUKSET JA LÄHDELUETTELO

6 LIITTEET

1 JOHDANTO

Tämän tutkielmatyön tarkoituksena on hahmottaa pääsuunnittelijan roolia suomalaisen kauppakeskuksen erityyppisissä kehityshankkeissa ja tutkia näiden hankkeiden erityispiirteitä.

Maassamme on lukuisia eri-ikäisiä ja kokoisia kauppakeskuksia. Monet niistä ovat jo ikänsä puolesta saneeraustarpeessa tai niiden ympäristö on kokenut merkittäviä muutoksia tai niiden omistussuhteet ovat vaihtuneet, syitä jotka usein johtavat kiinteistön muutos- ja kehitystarpeeseen. Kehitys saattaa tarkoittaa pintapuolista saneerausta, tilojen uudelleen jakamista, laajennusta tai jopa koko kiinteistön käyttötarkoituksen muutosta.

Selvää on, että kauppakeskusten tulee pysyäksään elinvoimaisena jatkuvasti kehittyä ja etsiä uusia tapoja toimia. Usein ne ovat myös sijoituskohteita joiden arvolle odotetaan kasvua. Pääsuunnittelijan näkökulmasta nämä hankkeet saattavat vaikuttaa useiden toimijoiden ja epäselvien sopimussuhteiden takia sekavilta ja perinteiseen rakennusprosessiin istumattomilta. Uusien toimintamallien hyväksyminen on kauppakeskustoimijoiden arkipäivää, mutta pystyykö pääsuunnittelija sulautumaan muuttuneeseen toimintakenttään?

2 HANKKEEN OSAPUOLET JA TAUSTAVAIKUTTAJAT

2.1 Kauppakeskusten omistukselliset rakenteet

Yksi, ainakin suurimpien ja menestyksellisten kauppakeskusten omistuksen ominaispiirre on, että omistaja saattaa vaihtua usein. Voidakseen hallita ja ohjata keskuksen toimintaa kiinteistön omistaja usein omistaa yksin koko keskuksen ja sen kaikki toimijat ovat vuokralaisia, mutta harvoin vuokralaisen alivuokralaisia.

Tyypillinen omistushistoria on sellainen, jossa kiinteistön rakennushankkeen aloittava rakennusliike ja rahoittaja alussa omistavat rakentamansa kiinteistön. Saatuaan kiinnitettyä tiloihin riittävän määrän ja riittävän pitkäksi aikaa sopia vuokralaisia ja tehtyään näin kohteesta tuottavuudeltaan kiinnostavan, pyrkivät he myymään kiinteistön mahdollisimman nopeasti eteenpäin.

Tyypillinen toisen vaiheen omistaja on kaikesta sijoitustoiminnasta yleensä kiinnostunut sijoitusyhtiö esim. eläkesäästöyhtiö tai pankki. Kolmannen vaiheen omistaja on yleensä kiinteistöihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö, jonka puolestaan voi omistaa usea taho kuten esim. eläkesäästöyhtiöt. Kiinteistösijoitusyhtiöiden toiminnan tavoitteena on vuokratulojen kasvattaminen. Suomessa monet isoimmista kauppakeskuksista ovat usein ulkomaalaisen kiinteistösijoitusyhtiön tai muutamien suomalaisten kiinteistösijoitus- ja kehitysyhtiön omistuksessa.

2.2 Operaattorit ja vuokralaiset

Ulkomainen kauppakeskuksen omistajataho on usein kasvoton taustavaikuttaja, jolla ei ole paljonkaan tekemistä kauppakeskuksen jokapäiväiseen toimintaan. Paljon käytetty toimintamalli on sellainen, jossa keskuksen käytännön toiminnasta vastaa omistajan palkkaama, kauppakeskuskiinteistön johtamiseen hallinnointiin eli managerointiin

erikoistunut yhtiö eli ns. operaattori. Toinen, suomalaisten kiinteistösijoitus- ja kehitysyhtiöiden käyttämä vaihtoehto on, että omistaja itse toimii myös operaattorina.

Operaattori hallinnoi kiinteistön tiloja, vastaa kiinteistön kunnossapidosta, solmii ja purkaa vuokrasopimuksia, etsii uusia vuokralaisia ja kehittää keskusta pyrkien asiakasmäärien kasvattamiseen ja sitä kautta mahdollisesti vuokratulojen nostamiseen. Operaattori, jos ei itse kiinteistöä omista, tekee omistajalle ehdotuksia kehitys- ja muutoshankkeista. Hankkeet tulee usein perustella laskennallisella tuotto-odotuksella, jossa halutulle investoinnille lasketaan ja perustellaan ennalta määrätty rahallinen minimituotto.

Kauppakeskusten vuokralaisina tyypillisesti toimivat monet päivittäistavara- ja erikoiskaupan yksittäiset liikkeet ja ketjut, mutta myös pankit, vakuutusyhtiöt, parturikampaamot, kuntosaliryttäjät, lääkärikeskukset ja muut palvelutuottajat sekä tulevaisuudessa ehkä myös kunnalliset tai valtiolliset toimijat kuten esim. kirjastot, posti tai poliisin lupapalvelut. Näillä kaikilla toimijoilla on omat erityispiirteensä, jotka pääsuunnittelijan tulee tarvittaessa huomioida.

Haluttuja vuokralaisia kiinteistön omistajan kanalta ovat riittävän korkeaan ja pitkään vuokranmaksuun kykenevät isot toimijat, joilla on takeita oman toimintansa jatkuvuudesta. Keskuksiin pyritään aina hankkimaan vuokralaiseksi ns. veturi, joka omalla tunnettavuudellaan tai tarpeellisuudellaan saa muut toimijat kiinnostumaan kohteesta. Tällainen toimija voi olla esim. suuri päivittäistavaraliike, monopoliasemassa oleva juomaliike tai brandi-arvoltaan voimakas vaateliike.

2.3 Loppukäyttäjän mielipide

Kauppakeskusten loppukäyttäjä on tavallinen kuluttaja, joka asioi keskuksessa enemmän tai vähemmän säännöllisesti päivittäisiä tarpeitaan tyydyttääkseen, erikoisuuksia tai jopa elämyksiä etsiäkseen. Loppukäyttäjä on koko kauppakeskustoiminnan tärkein lenkki; jos ei ole asiakkaita, ei ole vuokralaisia eikä silloin ole myöskään vuokratuloja.

Kauppakeskuksista on muodostunut puolijulkisia koko kansan yhteisiä ajanvietto ja virkistäytymistiloja. Ne saattavat pahimmassa tai parhaassa tapauksessa olla jonkin alueen toiminnallinen keskus, minkä ympärille muut yhteiskunnan toiminnot muuttavat. Siksi ei pidä väheksyä loppukäyttäjän mielipidettä tai tarpeita, monelle oma ”kotikauppakeskus” voi olla hyvinkin tärkeä osa omaa elämää, jonka muutoksia seurataan tarkasti. Kuten muissakin julkisissa rakennushankkeissa, pääsuunnittelijan tulee varautua yrittäjien välisiin riitoihin, poliittisiin kiemuroihin, paikoitustilakiistoihin ja yleisöosastokirjoituksiin.

3 HANKKEIDEN LUONNE JA LAAJUUS

3.1 Tyypilliset kauppakeskukset

Suomen Kauppakeskusyhdistys ry on määritellyt kauppakeskukset niiden koon, toimintatavan ja sisällön mukaan 11:n eri kategoriaan, joista kaikkia ei ainakaan vielä esiinny Suomessa. (Suomen Kauppakeskusyhdistys ry 2003)

Suomessa yleisimmät keskustyypit ovat Kauppakeskus, Ostoskeskus, Hypermarketkeskus, Retail Park (erikoiskauppojen keskus), Home Center (kodin rakentamisen ja sisustamisen keskus) ja Liikekeskus. Näistä eniten kehityshankkeita on vireillä Kauppakeskuksissa ja Ostoskeskuksissa. Kauppakeskuksessa on vähintään 10 liikettä jotka avautuvat yhteiseen sisätilaan eikä yksittäinen liike muodosta yli 50% kokonaisliiketilasta. Ostoskeskuksessa liikkeet avautuvat yleensä ulkotilaan ja ne voivat sijaita useassa liikerakennuksessa. (Suomen Kauppakeskusyhdistys ry 2003)

3.2 Erityyppiset ja laajuiset hankkeet

Kiinteistön kehityshanke voi vaihdella laajuudeltaan kevyestä sisäpintojen uusimisesta massiiviseen laajennusosan rakentamiseen. Yleinen hanke on tilajaon muutos, jossa keskuksen vuokratilojen kokoja muokataan vastaamaan muuttuneita vuokralaistarpeita tai kun halutaan lohkoa jokin alue pienempiin osiin tai vastaavasti muodostaa jostain alueesta yksi isompi liiketila. Tyypillinen tilanne on halutun uuden vuokralaisen saaminen keskuksen heidän asettamillaan ehdoilla. Tällainen hanke ei vaadi erityistä erikoisosaamista tai välttämättä rakennuslupaa, yleensä toimenpidelupa riittää. Itse rakennustyö käsittää lähinnä kevyiden väliseinien siirtelyä, tosin vaikutukset

poistumisteihin, alkusammutuskalustoon ja paloturvallisuuteen yleensä tulee huomioida.

Astetta laajempi ja haastavampi hanke on toimintojen uudelleen sijoittelu, jossa esim. kahviloiden tai ravintoloiden sijainteja muutetaan tai niitä halutaan lisätä sellaisiin tiloihin, joissa niitä ei alun perin ole ollut. Tällaisessa hankkeessa vaaditaan jo suunnittelukokemusta, toimintojen erityisvaatimusten takia erikoissuunnittelua ja tilojen käyttötarkoitusten muuttumisen takia rakennuslupaa. Toimintojen uudelleen sijoittelu käynnistää yleensä ketjureaktion, jossa ehkä tahtomattaan monet vuokralaiset joutuvat siirtymään jopa omalta kannaltaan huonompiin tiloihin. Tällaisen palapelin kokoamisessa vaaditaan myös pääsuunnittelijalta joustavuutta ja neuvottelutaitoja vaikka päävastuu onkin hankkeeseen ryhtyvällä operaattorilla.

Laajin kehityshanke on keskuksen laajentaminen. Laajentamisen yhteydessä saatetaan usein myös muuttaa olemassa olevia sisäänkäyntejä ja kulkuväyliä, tukkia tai avata kerrosten välejä, rakentaa paikoitustilaa ja muuttaa julkisivua. Laajennushanke saattaa vaikuttaa myös alueen kaavoitukseen ja on näin ollen prosessina pitkä. Myös hankkeen investointitarve on edellisiin verrattuna mittava ja siihen sisältyy laajempaa rakennustoimintaa, ympäristövaikutusten arviointia, urakoitsijoiden valintaa, työn valvontaa jne.

Kehityshankkeeksi voidaan luokitella myös keskuksen markkinointiin, imagon rakentamiseen ja käytettävyyteen esim. opastukseen liittyvät projektit, jotka vain joltain osiltaan sivuavat perinteistä rakennushanketta.

3.3 Suunnittelutyön laajuuden määrittäminen

Hankkeeseen ryhtyvän toimeksianto pääsuunnittelutehtävästä tulisi aina olla yksiselitteinen, mutta näin ei usein ole. Tilaaja ei välttämättä tule ajatelleeksi, mitä kaikkea suunnittelutyötä hanke vaatii tai mitä suunnittelutyöhön vaikuttavia kerrannaisvaikutuksia halutulla ratkaisulla voi olla.

Lähes poikkeuksetta keskusten kehityshankkeissa tullaa tilanteeseen jossa hankkeeseen ryhtyneen operaattorin palkkaama pääsuunnittelija joutuu ottamaan vastuulleen vuokralaisen vastuulla olevia suunnittelutehtäviä tai vuokralaisen oma suunnittelija tekee pääsuunnittelijan vastuulla olevia tehtäviä. Ennen hankkeen aloittamista olisi aina syytä käydä kaikkien osapuolten kanssa läpi suunnittelutyön vastualueet ja toimintatavat hankalissa rajapinnoissa.

Yleensä operaattori tilaa pääsuunnittelun, joka sisältää myös keskuksen kiinteisiin rakenteisiin ja julkisivuun tulevat muutokset. Pääsuunnittelu sisältää usein myös vuokralaisten tilojen paloturvallisuuteen ja muihin viranomaismääräyksiin liittyvät tehtävät. Suunnittelun rajapintoina ovat yleensä liiketilan sisäjulkisivu ja henkilökunnan toimisto-, sosiaali- ja varastotilat.

Vuokralaisen oma myymäläsuunnittelija usein suunnittelee liiketilan sisustuksen ja kalustukset tai toimittaa pääsuunnittelijalle tarvittavat lähtötiedot. Jälkimmäisessä tapauksessa pääsuunnittelija valittavan usein joutuu toteamaan niiden puutteellisuuden tai hankkeen etenemisen kannalta myöhäisen saatavuuden. Erikoissuunnittelun tilaaja voi puolestaan olla vuokralainen, urakoitsija tai operaattori, riippuen siitä kenen tarpeesta sitä vaaditaan tai millaiset ovat vuokraehdot. Vuokralainen saattaa joutua liiketilassaan käyttämään esim. keittiölaitetoimittajan tuottamaa erikoissuunnittelua jolloin vuokralaisen oma suunnittelija joutuu toimimaan ikään kuin hankkeen alahankkeen pääsuunnittelijana. Tästä toimintamallista pitää aina sopia hankkeen varsinaisen pääsuunnittelijan kanssa.

3.4 Erikoissuunnittelun tarve

Yksinkertaisissa tilamuutoksissa harvoin tarvitaan muuta erikoissuunnittelua kuin sähkösuunnittelua, sillä lähes kaikissa tapauksissa ainakin liiketilan valaistukseen tulee muutoksia.

Muutettaessa tai lisättäessä sosiaali- ja huoltotiloja tarvitaan myös lvi-suunnittelua ainakin ilmanvaihdon ja kiinteistöveden ja –viemäröinnin järjestämiseksi. Uuden

vuokralaisen tulo omine vaatimuksineen saattaa vaatia esim. ilmanjäähdytyksen lisäämistä myymälätilassa kasvaneen valaistustehon takia tai sprinkleri- ja savunpoistosuunnittelua uusien alakattojen vuoksi. Usein vähemmälle huomiolle jäävät kulunvalvonta ja murto- / myymälävarkauksien valvontajärjestelmät jotka lähes kaikissa hankkeissa kuitenkin muuttuvat ja saattavat huonolla suunnittelulla jopa viivästyttää hankkeen käyttöönottoa.

Mittavissa laajennus- ja perusparannushankkeissa tarvitaankin sitten kaikki vaativan rakennushankkeen erikoissuunnittelijat geo -suunnittelusta taloautomaatioon.

3.5 Muut suunnittelutyöhön vaikuttavat tahot

Tavanomaisten hankeosapuolten kuten tilaajan, rakennuttajakonsultin, urakoitsijoiden ja suunnittelijoiden lisäksi saattaa kauppakeskuskiinteistöjen kehityshankkeissa olla mukana monia muita tahoja, jotka eivät ole rakentamisen asiantuntijoita.

Tilaajalla on usein käytössä konsultteja, joiden tehtävä on tarkastella hanketta kaupallisen tuottavuuden, markkinoinnin, keskuksen tunnettavuuden, sen imagon rakentamisen tai halutun kohderyhmän saavutettavuuden kautta. Tällaisia toimijoita voivat olla esim. mainos- ja viestintätoimistot, kiinteistökehitystoimistot tai ostoymppäristösuunnitteluun erikoistunut toimisto.

Toinen voimakasvaikutteinen osapuoli ovat vuokralaiset, joilla kaikilla on oma näkemys hankkeen sisällöstä, tavoitteista ja vaikutuksista sekä omat erityisvaatimuksensa oman liiketilansa suhteen. Näiden osapuolten näkemykset ja toiveet voivat olla kovinkin kaukana todellisista investointi- ja rakentamismahdollisuuksista.

Pääsuunnittelijan tehtävä on ymmärtää ja huomioida siinä nähden kuin mahdollista eri osapuolten toiveet, mutta tämä ei luontevasti onnistu jos kaupallisten tilojen suunnittelu on hänelle vierasta tai epämieluisaa.

4 PÄÄSUUNNITTELIJAN TEHTÄVÄT

4.1 Missä tilanteessa pääsuunnittelijaa tarvitaan?

Vähäisissä liiketilojen tilamuutoksissa tai yksittäisten liiketilojen sisäosien väri- / materiaalmuutoksissa ei välttämättä tarvita RakMk A2:n edellyttämää pääsuunnittelijaa jos hankkeesta riittää paikalliselle rakennusvalvonnalle toimenpideilmoitus. Tällaista hanketta voi koordinoida keskuksen operaattori yhdessä esim. sisustussuunnittelijan, urakoitsijan tai rakennuttajakonsultin kanssa. Toimenpideilmoituksen riittävyys on määritelty erikseen kaupunkien ja kuntien rakennusjärjestyksessä.

Uuden vuokralaisen tulo keskukseen tuo lähes poikkeuksetta muutoksia kiinteistön julkisivuun, jolloin rakennuslupa, ainakin useimmissa kaupungeissa vaaditaan ja näin ollen myös pääsuunnittelijaa tarvitaan. Julkisivun mainoslaitemuutoksissa pääsuunnittelijan pätevyysvaatimukset vaihtelevat melko runsaasti eri kaupunkien välillä.

Hieman laajemmissa hankkeissa törmätään mahdollisesti tilan käyttötarkoituksen muuttumiseen ja paloalueiden tai poistumisteiden muutoksiin, jotka ovat rakennusluvanvaraisia hankkeita. Tilojen käyttötarkoituksen muutos esim. vaatekaupasta ravintolaksi vaatii lisäksi erikoissuunnittelua ja täten suunnitelmien yhteen sovittamista. Kauppakeskus voi sijaita myös rakennushistoriallisesti merkittävässä kiinteistössä. Tällaisessa tilanteessa pääsuunnittelija on luonteva henkilö olemaan yhteydessä tarvittaviin viranomaisiin.

Hankkeen laajuudesta riippumatta tai siitä, tarvitaanko siinä RakMk A2:n edellyttämää pääsuunnittelijaa, tulisi mielestäni kaikissa rakentamishankkeissa olla pääsuunnittelija joka selvittää ja täsmentää eri osapuolten tarpeet ja valvoo ja koordinoi hanketta onnistuneen lopputuloksen saavuttamiseksi.

4.2 Pääsuunnittelijan sopimussuhde

Kauppakeskuksen kehityshankkeessa hankkeeseen ryhtyvä on usein keskuksen operaattori, joka on saanut hankkeelle hyväksynnän kustannukset maksavalta kiinteistön omistajalta. Pääsuunnittelijan palkkaa siis operaattori, vaikka laskun maksaakin välillisesti kiinteistön omistaja. Pääsuunnittelija on vastuussa operaattorille, joka on vastuussa hankkeen onnistumisesta kiinteistön omistajalle.

Tavallisesti pääsuunnittelija etsitään käytännön syistä kiinteistön rakentamisvaiheen pää- ja arkkitehtisuunnittelusta vastanneesta toimistosta, mutta se ei ole pakollista. Eri asia on, jos kiinteistö on luokiteltu tekijänoikeuslaissa määritellyksi teokseksi, jolloin siihen ei ilman tekijänoikeuden haltijan lupaa saa tehdä muutoksia.

Kauppakeskuskiinteistöissä tämä on käsittääkseni erittäin harvinaista.

Kiinteistön rakennusvaiheessa mukana olleen pääsuunnittelijan, joka todennäköisesti on myös vastannut kohteen arkkitehtisuunnittelusta, on hyvä huomioida keskuksen mahdollisesti muuttuneet omistus- ja toimijaolosuhteet. Uusien tahojen halut ja tarpeet saattavat poiketa paljonkin alkuperäisestä.

4.3 Hankkeen erityispiirteet

Leimaa-antavin erityispiirre kauppakeskusten kehityshankkeille lienee eri osapuolten suuri lukumäärä ja osapuolten toisistaan paljonkin eroavat tarpeet ja tavoitteet. Pahimmillaan tasavertaisina osapuolina ovat saman toimialan kaksi tai useampaa kilpailevaa yritystä, jotka saman katon ja hankkeen piirissä kilpailevat samoista kuluttajista. Heitä ei välttämättä esim. tilaajan vaatimuksesta voi kutsua tarvittaviin suunnittelu- ja työmaakokouksiin samanaikaisesti, vaan kunkin vuokralaisen kohdalla pitää järjestää omat neuvottelut. Myöskään suunnitelmissa ei saa näkyä liikesalaisuuksia vaan joillekin pitää toimittaa omat piirustukset.

Vuokralaisilla on usein myös omat liiketilasuunnittelijansa, jotka voivat neuvotella tietyistä asioista suoraan pääsuunnittelijan kanssa, mutta eivät voi itse tehdä tiettyjä

hankkeen etenemiseen vaikuttavia päätöksiä, vaan ne kulkevat vuokrasopimuksesta vastaavien henkilöiden kautta. Usein liiketilaan tulevan ketjun tai yksittäisen yrittäjän myymäläsuunnittelija on lisäksi palkattu jostain ulkopuolisesta yrityksestä. Tilannetta mutkistaa toisinaan vielä se, että tilan vuokralainen ei itse operoi liiketilassa vaan luovuttaa sen esim. itsenäisen kauppiaan haltuun.

Vähäisissä, mutta yleisissä kehityshankkeissa on melko vähän puhdasta arkkitehtisuunnittelua, kyse on enemmänkin kiinteistön piirustusten päivittämisestä ja jatkuvasti tiukentuvien paloviranomaismääräysten ja kaavamääräysten toteuttamisien valvontaa. Erityispiirteenä voidaan pitää myös investointien jatkuvaa arviointia niiden taloudellisen kannattavuuden valossa sekä kaikkia osapuolia tyydyttävän jätehuollon ja tavaravastaanoton järjestämistä. Lisäksi pitää huomioida väistöalueiden tarve, moni vuokralainen voi joutua siirtymään väliaikaisesti, keskeyttämättä toimintaansa, toisiin tiloihin remontin tieltä.

Ilman laajennusta toteutettavat kehityshankkeet eivät ole uudisrakentamista, mutta eivät myöskään varsinaista korjausrakentamista vaan jotain siltä väliltä.

4.4 PS 01:n täyttyminen ja tulossa olevien ohjeiden vaikutukset

Suunnittelun valmistelu- ja käynnistysvaiheessa pääsuunnittelija saa käteensä todennäköisesti kiinteistökehityskonsultin yhdessä keskuksen operaattorin kanssa laatiman hankesuunnitelman. Pääsuunnittelijan tulee tässä vaiheessa kriittisesti tutkia hankesuunnitelman laajuutta ja toteutumismahdollisuuksia etenkin lupamenettelytarpeen ja kustannus- ja aikataulutavoitteiden kannalta.

Kohteen vaativuusluokan määrittely sujunee ongelmitta, sillä sitä voitaneen verrata kohteen edelliseen rakentamiskertaan. Tilaajan kanssa on syytä tarkasti sopia suunnittelurajoista etenkin suhteessa vuokralaisten omaan suunnitteluun ja sopia suunnitteluohjeen laatimisen tarpeellisuudesta. Erityissuunnittelun tarve on usein helpohkosti määriteltävissä, mutta siitä kenen kustannus se on missäkin tapauksessa, pitää erikseen sopia.

Tilojen laatu- ja kustannustavoitteiden määrittäminen on syytä tarkistaa kuten niiden toteutumismahdollisuudet. Monilla, varsinkin kansainvälisillä toimijoilla voi olla kotimaisista toimijoista reilusti poikkeavat laatuvaatimukset. Tilaajan kannattaa pohtia etukäteen, kenen kustannukseksi mahdolliset poikkeamat tulevat.

Pääsuunnittelijan tulee huomioida myös, että varsinkin vanhojen kaupunkien keskustoissa sijaitsevat kauppakeskukset saattavat olla rakennushistoriallisesti merkittäviä, seikka jota tilaaja ei ehkä ole aikataulullisesti ja kustannuksellisesti riittävästi huomioinut. Toisaalta keskustojen ulkopuolella sijaitsevat kohteet voivat olla kaavoituksellisesti hankkeen kannalta haasteellisia tai lakiin on tulossa muutoksia, jotka oleellisesti vaikuttavat hankkeen onnistumiseen.

Suunnitteluryhmän kokoamisessa pääsuunnittelijan rooli on merkittävä, varsinkin jos keskuksen omistaja ja sitä kautta operaattori on vaihtunut kiinteistön alkuperäisen valmistumisen jälkeen. Varsin luontevaa on valita suunnittelijat, jos he ovat toimineet moitteettomasti, kiinteistön aikaisemmilta rakennusvaiheilta, heille kiinteistö on entuudestaan tuttu. Samoin lienee urakoitsijan valinnassa, tiukan hintakilpailun sijaan kannattaa punnita onnistuneen lopputuloksen saavuttamista kaikilta osapuolilta tarvittaessa suurta joustavuutta vaativassa hankkeessa.

Luonnossuunnitteluvaiheessa on harvoin vielä selvillä kaikkien tilojen loppukäyttäjiä eikä heidän erityistarpeita. Samoin suunnitteluohjeen laatiminen voi olla vaikeaa tai jopa turhaa, sillä kaikkien osapuolten, edellä mainitun takia sitouttaminen siihen on lähes mahdotonta.

Usein rakennuslupavaiheeseen joudutaankin lähtemään tietämättä kaikkien tilojen tarkkaa käyttötarkoitusta tai loppukäyttäjän kaikkia tarpeita, vaan lupa-asiakirjat laaditaan ns. parhaan arvauksen mukaan. Rakennusvaiheessa sitten pyritään sovittamaan käyttäjien tarpeet saatuihin raameihin tai hakemaan muutoslupaa.

Suunnittelutyön aikataulutus tuo myös haasteita. Työt joudutaan usein aloittamaan jo ennen lopullisten suunnitelmien valmistumista ja tilaaja pyrkii toisaalta sopimaan

urakoitsijan kanssa hyvinkin tarkan valmistusajankohdan. Tähän vaikuttaa hankkeen umpikaupallinen luonne. Kauppakeskuksen häiriötekijät vaikuttavat suoraan vuokralaisten myyntiin, josta he voivat vaatia kompensatiota keskuksen omistajalta.

Toisaalta ehostuneen keskuksen uusista avajaisista halutaan ottaa kaikki markkinoinnillinen arvo talteen ja varata esim. lehti-ilmoitus paikat hyvissä ajoin, joka tarkoittaa pahimmillaan useita kuukausia ennen avajaisia, varsinkin jos tähdätään jonkin myyntisesongin alkuun. Jokainen menetetty myyntipäivä jää jonkun kustannukseksi.

Rakennusaikainen jatkuva suunnittelu on lähes väistämätöntä ja joidenkin tilojen lopullisia suunnitelmia ei välttämättä saada kuin vasta urakan valmistuttua. Syynä tähän voi olla tilaajan ja mahdollisesti tyhjien tilojen keskeneräisten vuokralaisneuvotteluiden. Selvää on, että keskus avataan yleisölle ilmoitettuna ajankohtana, oli sitten kaikki työt tehtynä tai ei.

Loppupäätelmänä voisi todeta, ettei PS 01:n tehtäväluettelo sellaisenaan johdonmukaisessa järjestyksessään tule koskaan kauppakeskusten kehityshankkeessa kokonaan täytetyksi. Nämä hankkeet ovat luonteeltaan dynaamisia systeemejä, jossa leimaa antavaa on jatkuva lähtötietojen muutos sekä epävarmuus loppukäyttäjistä. Pääsuunnittelijan pitääkin tarkkaan sopia vastuualueista tilaajan kanssa ja soveltaa tehtäväluetteloa lain sallimissa rajoissa.

Rakentamisen johtamisen ja suunnittelun tehtäväluetteloiden kehittäminen aloitettiin vuonna 2007 (<http://www.rakli.fi/linkit/kehitysjaprojektit/telu2008/>). Sen tarkoituksena on keskeisten rakentamiseen liittyvien tehtäväluetteloiden uusiminen. Pääsuunnittelijan rooliin eniten vaikuttava uudistus lienee, uusi Hankkeen johtamisen tehtäväluettelo HJ 08.

HJ 08 tuonee selkeyttä varsinaisen suunnittelun ja hankkeen johtamisen välille, joka jossain tapauksessa on voinut tuntua hieman epäselvältä. Näin maallikkona minulle tosin jäi epäselväksi HJ 08:ssa RakMk A2:n vaaditun pääsuunnittelija rooli, missä vaiheessa sellainen valitaan, kuka hakee rakennusluvan ja mitkä ovat hänen muut

tehtävänsä? Sinänsä nimikkeenä hankkeen johtaja voi olla esim. kauppakeskusten kehityshankkeiden veturina osuvampi kuin pääsuunnittelija, mutta tarvitseeko hankkeen johtaja viranomaisten pääsuunnittelijalta vaatiman kelpoisuuden? Jos näin ei ole, lisää se mahdollisesti näiden hankkeiden joustavuutta ja ehkä poistaa pääsuunnittelijan harteilta varsinaiseen rakentamiseen kuulumattomia, ylimääräiseksi koettuja tehtäviä. Hankkeen johtaja ja pääsuunnittelija voisivat näin muodostaa tehokkaan työparin jonka tehtäväalueet olisivat selkeästi rajattuja, pääsuunnittelija huolehtiessa varsinaisesta rakentamisesta ja hankejohtajan hallinnollisista, kaupallisista ja markkinoinnillisista väännöistä.

4.5 Suhde viranomaisiin

Kauppakeskusten kehityshankkeissa luontevin yhteydenpitäjä rakennusvalvontaviranomaisiin on pääsuunnittelija. Hänellä on paras tuntemus lupa-asiakirjojen laadintaan, tietämys kaavoituksellisista asioista sekä kaupunkikuvaan, lähinnä julkisivuun, liittyvistä seikoista.

Hankaluutta ovat usein aiheuttaneet julkisivuihin tulevat valomainokset ja paloviranomaisten vaatimukset esim. liiketilojen kalusteista vapaana olevista hätäpoistumisreiteistä. Myös toiminta museoviranomaisten kanssa kun neuvottelut hoitaa rakennushistoriasta ymmärtävä asiantuntija.

Valomainokset tuottavat päänsäryä, koska tietyn kunnan tai kaupungin alueella ovat ohjeet voineet muuttua edellisen hankkeen jälkeen liikkeenharjoittajan näkökulmasta huonompaan suuntaan ja hän kokee lain yhdenvertaisuusperiaatteen puuttuvan (= miksi naapurikiinteistössä saa olla isommat valomainokset?). Tässäkin tapauksessa vaaditaan pääsuunnittelijalta neuvottelutaitoja tyydyttävän kompromissin saavuttamiseksi.

5 VIITTAUKSET JA LÄHDELUETTELO

Suomen Kauppakeskusyhdistys ry 2003
Kaupallisten keskusten määritelmät, kalvoesitys.

Liisa Nikkanen, Realprojekti 2007
Kauppakeskuskonsepti ja yritysvalinnat, kalvoesitys.

Jukka Posti, Citycon 2010
Kustannusten hallinta sijoittajan näkökulmasta
Hankkeiden kannattavuus, kalvoesitys.

Ilkka Tomperi, Franklin Templeton Real Estate Advisors 2010
Kiinteistösijoittamisen riskienhallinta ja kansainvälinen kiinteistösijoittaminen,
kalvoesitys.

A2 Suomen rakentamismääräyskokoelma
Rakennuksen suunnittelijat ja suunnitelmat A2
Määräykset ja ohjeet 2002

RT 10-10764
Pääsuunnittelijan tehtäväluettelo PS 01

RAKLI ry
Hankkeen johtamisen tehtäväluettelo HJ 08

<http://www.rakli.fi/linkit/kehitysjaprojektit/telu2008/>

RAKLI ry, internetsivustot