

Vaikutukset elinkeinoihin: Kalasataman elinkeinojen mielikuvakartoitus



Sörnäistenrannan-Hermanninrannan osayleiskaavaehdotus, vaikutusten arvioinnit

Vaikutukset elinkeinoihin:

Kalasadaman elinkeinojen mielikuvakartoitus

9

Maria Lindblom, Timo Vuolanto

Kalasadaman elinkeinojen mielikuvakartoitus

18.1.2006

© Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto ja Otantatutkimus Oy

Teksti: Maria Lindblom ja Timo Vuolanto
Kuvatoimitus: Timo Vuolanto

Graafinen suunnittelu ja taitto: Timo Vuolanto
Julkaisusarjan graafinen suunnittelu: Timo Kaasinen

Paino: Hankintakeskuksen digipaino, 2006

ISSN 1458-9664

Sisällys

Miksi mielikuvatutkimus	3
Tutkimusmenetelmä.....	3
Alueen status ja houkuttelevuus vastausten valossa	5
Statusta luovat tekijät	5
Ydinkeskusta ylivoimainen.....	5
Ruoholahtikin on hyvä	5
Lentokenttäkaupunki edustaa kansainvälisyyttä	6
Keski-Pasilaan on tarttunut Itä-Pasilan huono kuva	6
Kalasatamalla on eväitä hyvälle työpaikka-alueelle	6
Metron merkitys Kalasataman yritysalueelle	7
Johtopäätökset	8
Kalasataman sijainnin vahvuudet	8
Menetelmä	9
Mielikuvariskit	10
1. riski: Keskeneräisyys.....	10
2. riski: Status ei nouse riittävästi	11
3. riski: Autolla pääsyssä koetut ongelmat	12
4. riski: Vetäjähankkeen puute.....	12
5. riski: Toimipaikkarakenteen vinoutuminen	13
6. riski: Sijaintia vastaamattomat ratkaisut	13
Mahdolliset jatkotoimenpiteet ja merkittävimmät yhteistyötahot	15

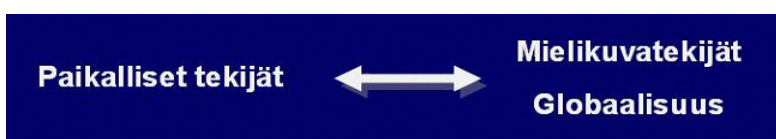
Miksi mielikuvatutkimus

Mielikuvatekijät on tunnettu yhtenä yritysten sijaintipaikan valintaan vaikuttavana tekijänä. Aikaisemmin näiden merkitys ei ole ollut yhtä suuri kuin nykyisin. Imagotekijöiden merkitys yritysten sijoittumisessa on huomattava ja niiden merkitys on kasvamassa. Modernin yritystoiminnan luonteeseen kuuluu korostaa imagotekijöitä.

Globaalit toimitilamarkkinat ovat mielikuvahakuisia. Kansainvälinen pääoma etsii uusia kiinteistösijoittamiskohteita ja alueet tarjoavat mahdollisuuksiaan sijoittajille ja yritystoiminnalle. Mielikuvamarkkinoilla pyritään herättämään sijoittajien kiinnostus ja vasta sitten mukaan tulevat esille paikalliset tekijät, joiden on myös oltava kunnossa.

Tämä selvityksen tarkoituksena on kartoittaa millaisia mielikuvia Kalasataman ympäristöön liittyy ja mikä on alueen asema, status muihin alueisiin verrattuna. Tarkoituksena on selvittää myös mitkä ovat Kalasataman mielikuvavahvuudet ja mahdolliset uhkakuvat sekä pyrkimys Kaulasataman mielikuvan hallintaan.

Yrityksen globaalissa toimintaympäristössä mielikuvatekijät voivat herättää huomion ja jos nämä ovat kunnossa paikalliset tekijät muodostuvat myös tärkeiksi.



Tutkimusmenetelmä

Työn pohjana on kvalitatiivinen tutkimus, joka on tehty ryhmähaastattelumenetelmällä. Haastattelut on tilattu Otantatutkimus Oy:ltä ja ne koostuvat kolmesta eri haastattelusta, jotka on tehty Otantatutkimuksen ryhmähaastattelutiloissa kesäkuussa 2005. Haastattelut nauhoitettiin ja tilaajan, kaupunkisuunnitteluviraston edustaja seurasi haastatteluja takahuoneessa televisiokuvasta.

Otantatutkimuksen toimeksiantoon kuului haastattelujen läpivienti tilaajan toivomusten mukaisesti käyttäen hyväksi markkinatutkimuksessa usein käytettyä ryhmähaastattelun menetelmää. Menetelmän asiantuntija johti ryhmähaastattelujen kulkua. Selvitykseen ei sisälly varsinaista sisältöasiantuntemusta. Tässä esitetty tulosten tulkinta on tehty kaupunkisuunnitteluvirastossa.*

Kaikkiaan haastatteluihin osallistui 22 henkilöä kolmessa eri ryhmässä. Yhdessä ryhmässä edustajat olivat kiinteistöalan yrityksistä ja kahteen ryhmään oli valittu osallistujia yrityksistä, jotka edustavat keskustan kasvualojen keskisuuria yrityksiä seuraavilta aloilta:

- Vähittäiskauppa (3 yritystä)
- Mainostoimisto (3)
- Henkilöstöpalvelu ja -vuokraus (2)
- Mediatoimisto (1)
- Konsultointi (1)
- Viestintäkoulutus (1)
- Julkisorganisaatio (1)
- Alkoholiteollisuus (1)

Haastatteluun oli valittu yrityksestä henkilö, jonka tehtävään toimitilakysymykset kuuluvat. Tämä vaihtelee yrityksen tyyppiin ja koon mukaan. Kiinteistöalalta haastatteluihin osallistuneet olivat asemaltaan:

- Johtaja (hanke- ja toimitilapalvelut)
- Investment manager
- Projektipäällikkö
- Toimitusjohtaja
- Kehitysjohtaja

* KSV:n työryhmä Aimo Huhdanmäki, Maria Lindblom, Mari Siivola, Elina Tuominen, Timo Vuolanto. Tillettuja haastatteluja voi kysyä julkaisun kirjoittajilta.

Muista yrityksistä haastateltavat olivat asemaltaan:

- Talouspäällikkö (3 henkilöä)
- Talousjohtaja (3)
- Kiinteistöjohtaja (2)
- Myyntipäällikkö (1)
- Controller (1)
- Osastopäällikkö (1)
- Kiinteistöassistentti (1)
- Hallintojohtaja (1)
- Asiakkuusjohtaja (1).

Haastattelut aloitettiin liittämättä kohdetta aluksi lainkaan tutkittavaan alueeseen. Tämän jälkeen haastattelu kohdistui alueeseen ja tähän sisältyi myös mahdollisuus vertailla aluetta muihin alueisiin. Vastaajia pyydettiin myös sijoittamaan alueet pistemäärien mukaan asteikolle sekä alueen houkuttelevuuden että statuksen mukaan.

Otantatutkimuksen haastatteluista kokoama aineisto sisältää suunnilleen 500 lausumaa, joihin sisältyy kannanottoja ja arvostelmia sijaintiin liittyvistä mielikuvista ja niihin vaikuttavista tekijöistä yleisesti sekä Helsinkiin tai Kalasatamaan ja sen vertailualueisiin liittyen.



Alueen status ja houkuttelevuus vastausten valossa

Statusta luovat tekijät

Hyvä sijainti tuo lisäarvoa yritykselle. Esko Lauronen osoittaa tutkimuksessaan kaupunkituottavuudesta, kuinka Helsingin keskustassa sijaitsevat sellaiset yritykset, jotka kykenevät kaikkein tehokkaimmin hyödyntämään agglomeraatioetuja. Näitä etuja ovat mm. yritysten tiiviit suhteet, runsaat asiakasvirrat ja monipuoliset palvelut. Lauronen osoittaa, että näillä alueilla myös palkkataso nousee korkeaksi. Kun tehokas toiminta ja korkea palkkataso keskittyvät, ne taatusti kohottavat alueen statusta.

Globalisaatio, jossa verkostoyhteiskunta vaihtaa informaatiota, pääomaa ja arvoja, muokkaa yritysten toimintaympäristöä. Rakennettu ympäristö muuttuu, kun kaupungit pyrkivät kilpailemaan alueilla, jotka houkuttelevat pääomavirtoja ja korkeaa teknologiaa. Alueiden markkinointiin luodaan mielikuvia, joilla pyritään vaikuttamaan yritysten sijoittumispäätöksiin. Keskeistä aluetta havittelevia yrityksiä kiinnostavat paikat, joilla on hyvä saavutettavuus ja markkinapotentiaali. Alueen on varmistettava suuret asiakasvirrat, samoin kulutuksen määrä on tärkeää. Menestyvälle alueelle tarvitaan käyttäjiksi paitsi omia asukkaita ja yrityksiä, myös ulkoa tulevia vierailijoita ja heitä varten rakennettua infrastruktuuria. Yritykset, jotka pyrkivät tällaiseen imuun, hakeutuvat herkästi myös samalle alueelle kaltaistensa kanssa. Hyvän alueen koetaan heijastuvan yritysten omaan imagoon.

Kun tutkimukseen osallistuneilta yritysten edustajilta kysyttiin hyviä työpaikka-alueita, mitattiin statusta usein alueen menestyksellä ja ulkoisilla puitteilla:

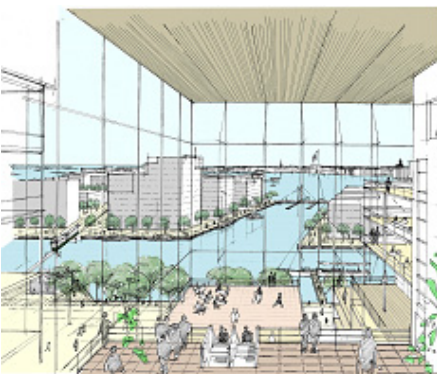
- Todella vilkas taloudellinen toimeliaisuus
- Yhteistyökumppanit kävelymatkan päässä
- Arvostetut yritykset
- Edelläkävijöitä
- Saman alan yritysten keskittymä
- Hyvät liikenneyhteydet
- Hieno ympäristö
- Keskustan läheisyys
- Paljon kauppoja
- Hyvin varustellut toimistorakennukset
- Meren läheisyys

Ydinkeskusta ylivoimainen

Tutkimuksessa mukana olleet edustivat kasvualojen keskisuuria keskustassa tai sen lähellä toimivia yrityksiä. Heidän kuvansa ydinkeskustasta työpaikka-alueestaan on yksimielisesti positiivinen. Alue on huipulla, kun asteikolla ovat houkuttelevuus ja korkea status. Ongelmana nähtiin ainoastaan pysäköinti. Toisaalta yhteistyökumppanit ovat kävelymatkan päässä. Alueella toimii arvostettu yritysmaailma, johon halutaan samastua. Tärkeä on myös viihtyvyys, keskustan arvostus ja ympäristö, joka koetaan jumalattoman hienoksi upeine toreineen ja puistoineen. Kaikki palvelut ovat siinä. Yllättäen jopa vanhojen rakennusten epäkäytännöllisyyden katsotaan vain nostavan status-ta. Niissä ollaan väljemmin kuin moderneissa toimistotaloissa.

Ruoholahtikin on hyvä

Ruoholahti oli selvästi korkean statuksen alue ja paikkaa keskustan tuntumassa ja lähellä Espoota pidettiin ideaalisena. Keskusteluissa tuli esiin, että Ruoholahden hyvä status on osittain arvostettujen yritysten luomaa. Sinne on keskittynyt kansainvälisiä ja suomalaisia huippuyrityksiä. Toisaalta rakennetta pidettiin liiankin urbaanina ja ah-



taana. Alueen ruuhkaisuus tuli korostetusti esiin, etenkin järkyttäviksi koetut ruuhka-hiiput laskevat statusta.

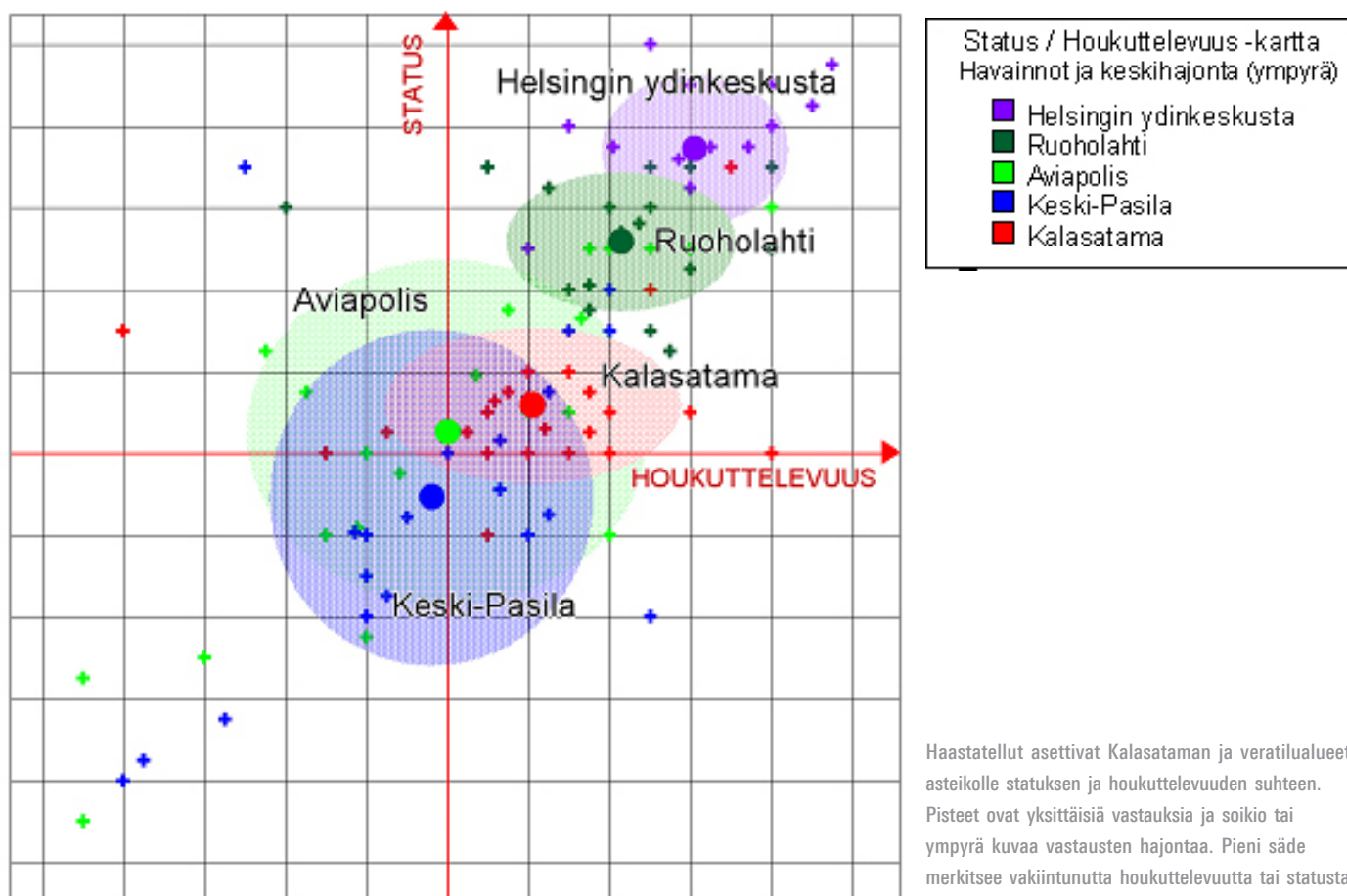
Lentokenttäkaupunki edustaa kansainvälisyyttä

Aviapolista on markkinoitu voimakkaasti dynaamisena kansainvälisten kontaktien alueena. Osin se saa statusensa paljon julkisuutta saaneesta kansainvälisten lentokenttien kehityksestä, johon kuuluu uuden modernin kulutus- ja yrityskaupungin rakentaminen mahdollisimman lähelle lentomatkatustajavirtoja. Keskustelijajoukko mainitsi kautta linjan lentokenttäalueen houkuttelevana tulevaisuuden alueena. Vantaan alueista se on ehdottomasti kärjessä. Toistaiseksi siihen suhtaudutaan ristiriitaisesti. Kiinteistöalalla toimivat yritykset arvostivat alueen huomattavasti korkeammalle kuin muut yritykset. Statuspisteitä syö alueen kaukainen sijainti, keskeneräisyys, olematon joukkoliikenne ja ruuhkainen Kehä III.

Keski-Pasilaan on tarttunut Itä-Pasilan huono kuva

Keski-Pasilaa arvottaa hyvä sijainti ja saavutettavuus tehokkaalla joukkoliikenteellä, mutta mieli-kuviin liitetään hyvin herkästi Itä-Pasilan heikko imago. Keskeisen sijaintinsa vuoksi sitä pidettiin tulevaisuuden alueena, johon joukkoliikenne tuo paljon väkeä. Tarvittaisiin, vielä metro hoitamaan idästä ja lännestä tulijat. Heikkoutena pidettiin sitä, että yksityisautoille ei alueelle ole mitään selkeää väylää, erityisesti Espoon suunta on huono. Positiivisimmin alueen tulevaisuuteen uskoivat kiinteistöalan ihmiset, mutta suurin osa tutkimukseen osallistuneista ei pitänyt Keski-Pasilan statusta ja houkuttelevuutta kovinkaan hyvinä. Alueelta vaaditaan siis enemmän kuin pelkkää hyvää sijaintia.

Kalasadamalla on eväitä hyvälle työpaikka-alueelle



Mielikuvat Kalasatamasta perustuivat nykytilanteeseen ja pitkälti sijaintiin sekä paikan antamiin kehittämismahdollisuuksiin. Tutkimukseen osallistujille näytettiin havainnekuva alueen suunnittelusta ja he ottivat Kalasataman hyvin vastaan. Aluetta verrattiin Ruoholahteen, keskeinen sijainti, näyttävä paikka, metro, mahdollisuus saavuttaa helposti, ei keskustan ruuhkia. Unelmasijainti, toimisto meren rannassa nostaa status-ta. Haittapuoleksi nähtiin, että keskustaan on ylitettävä sekä henkinen ja liikenteellinen kynnyks. Saavutettavuus lännestä on huono. Alue saattaa jäädä helposti hiilikasojen, energialaitoksen, vankilan ja elintarviketukun rajaamaksi lähiöksi, jota vielä lännestä katsoen painaa idän huono imago. Status arvioitiin aika yleisesti keskimääräistä korkeammaksi ja valtaosalle keskustelijoista alue näyttäytyi uutena houkuttelevana vaihtoehtona, kun yritysten sijoittumista suunnitellaan.

Metron merkitys Kalasataman yritysalueelle

Kalasataman kehittämisessä metro on keskeinen. Se yhdistää alueen ydinkeskustaan ja itään. Vuoroväli ja välityskyky takaavat ylivoimaisen tehokkuuden. Suunnitellut muun joukkoliikenteen vaihtopysäkit parantavat vielä joukkoliikenteen kapasiteettia.

Tutkimukseen osallistuneet olivat yksimielisiä siitä, että toimiva joukkoliikenne on yksi tärkeimmistä asioista yritysalueita valittaessa. Tarvitaan useampia riittävän lähelle tulevia joukkoliikennevälineitä, joilla pääsee kätevästi työntekijöiden asuinalueelta työpaikalle. Enemmistö ei kuitenkaan pitänyt metroa ratkaisevana tekijänä. Mielikuva metrosta oli huono. Sen katsottiin edustavan liian urbaania rakentamista, kerrostaloja ja toimistoalueita, joilla on kalsea liikkuu. Se tuo idästä resursseja kaupunkiin, muttei kuitenkaan vie itään työpaikkoja. Arvostetuilla alueilla ei ole metroa, joten se voi aiheuttaa vain huonoa imagoa. Korkean statuksen yritysalueet sijaitsevat joka tapauksessa lähellä keskustaa, eikä moni toimistotyöntekijä käytä metroa, "autoilijoita on paljon, paljon enemmän".

Mukana tutkimuksessa oli toki niitäkin, jotka näkivät metron tehokkaana, nopeana ja miellyttävänä tapana liikkua kaupunkialueella. Se on ilman muuta suurkaupungin kulkumuoto. Kalasatamasta on metrolla helppo piipahtaa keskustassa. Nekin, jotka suhtautuivat nykymetroon nuivasti, olivat valmiita Helsingin metroverkoston säätämiseen ja kehämäiseen laajentamiseen, mutta länsimetron pelättiin uhkaavan pientalovaltaista asumista. Kalasatamassa on korkeatasoisella metroasemalla ja siihen liitetyvällä kauppakeskuksella mahdollista lisätä alueen houkuttelevuutta

Joukkoliikenteellä länsisuunnasta keskustaan tulevien osuus ei nouse edes puoleen siitä, mitä muista suunnista. Se näkyi myös tässä tutkimuksessa, jossa ydinkeskustan tuntumassa toimivien yritysten edustajat korostivat autoa toimistotyöntekijän luonnollisena kulkutapana. Niinpä moni paikallisti Kalasataman lännestä autolla hankalasti lähestyttäväksi ja toivoi sinne uusia väyliä. Itä- ja pohjoinen ovat huomattavasti helpompia kulkusuuntia. Sijainnin etuna taas oli, että sinne tullessa voi välttää keskustan ruuhkat ja pysäköintipaikkoja tulee toivottavasti olemaan paremmin tarjolla. Autopaikan hinnan pelättiin kuitenkin nousevan liian korkeaksi.

Huolimatta ristiriitaisesta suhtautumisesta eri liikennemuotoihin, Kalasataman kehitysnäkymät nähtiin toiveita herättävinä. Meren ranta, keskeinen sijainti ja sisäkaupunkimaisuus tekevät paikasta halutun yritysten sijaintipaikkana. Epäilijöitä oli, mutta aika yleisesti tutkimukseen osallistuneet pitivät Kalasatamaa tulevaisuuden ykkösalueena ja uskoivat sen mahdollisuuksiin.



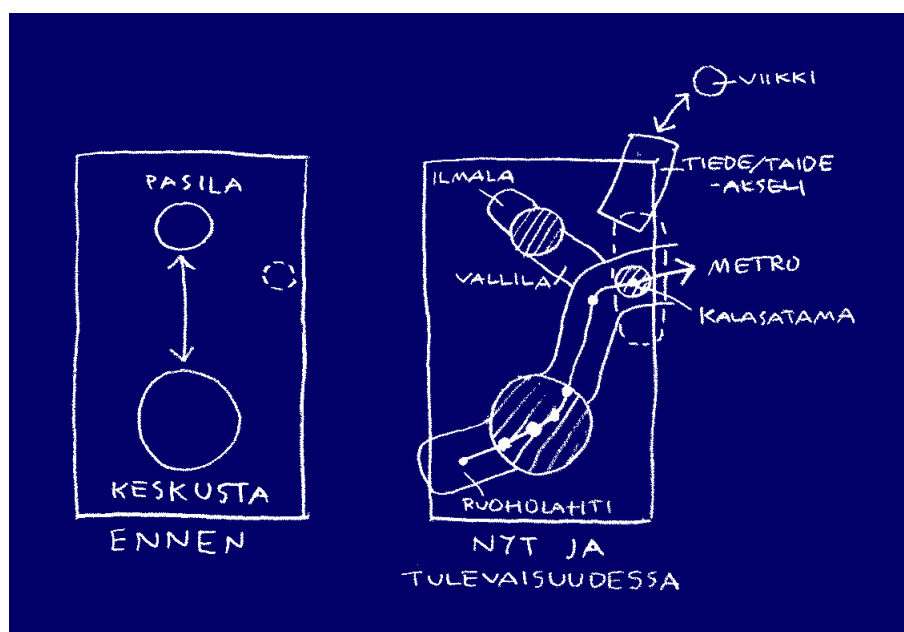
Johtopäätökset

Kaupunkisuunnittelu ja yritykset katsovat yritysten sijaintia eri näkökulmasta ja asettavat erilaisia painotuksia. Tästä hyvä esimerkki on joukkoliikenne, johon kaupunkisuunnittelija kiinnittää huomion kun taas yritys kiinnittää korostetusti huomion autolla pääsyyn, mihin liittyy korkea status. Alueen mielikuva muodostuu vuorovaikutuksessa eikä haastattelujen ilmentämä mielikuva vastaa läheskään aina suunnittelun eri asiantuntijoiden käsitystä asioista.

Kalasadaman sijainnin vahvuudet

Kaupunkisuunnittelun kannalta Kalasadaman sijaintiin voidaan liittää seuraavat vahvuudet.

- Merkittävien kaupungin kehityssuuntien solmukohdassa
- Liittyy sisäkaupungin elinkeinojen kehittämisvyöhykkeeseen
- Etäisyys ydinkeskustasta on pieni
- Sijaitsee keskustan pohjoispuolella, kaupunkikehityksen painopistesuunnalla
- On osa metron varren kehittyvää kaupunkirakennetta
- Kuuluu kantakaupungin itärannan kehittyvään kaupunkiin kuten tiede-taide-akseliin
- On perinteisen "sisäkaupungin" ja "ulkokaupungin" saumakohdassa
- Alueella on kerrostumia eri aikakausilta
- Edustaa kaupungin muutosvyöhykettä, mihin sisältyy kehityksen dynaaminen elementti
- Liittyy Vallilan - Pasilan elinkeinotoimintojen vyöhykkeeseen
- On "imenyt" keskustatoimintoja (esim. valtion hallinto) on jo kokemuksia siitä miten alue toimii suhteessa keskustaan, toimii Pasilan tavoin keskustan paisunta-alueena
- Visuaaliset yhteydet kahtalaiset sekä urbaaniin että esikaupunkiin
- Näkymät useisiin Helsingin historiallisiin merkkirakennuksiin sekä toisaalta luonnonsuojelualueeseen ja ilmeeltään vihreään esikaupunkialueeseen
- Meri ja rantaviiva sekä vesielementti visuaalisena aiheena
- Idästä tullessa saavutaan kivikaupunkiin



Kalasadama on yksi merkittävä Helsingin uusi elinkeinotoiminnan alue. Sen sijaintia voi osittain verrata Pasilaan: alue on ydinkeskustan lähellä, keskustan pohjoispuolella ja joukkoliikenteellä hyvin tavoitettavissa.

Menetelmä

1. vaihe - SWOT-analyysi

Vahvuudet S	Mahdollisuudet O
T Uhat	W Heikkoudet

Hyvä mielikuva haastattelussa 	Mielikuva ja sijainti vastaavat toisiaan Loistava tulevaisuus
Riskit Mielikuva ja sijainti eivät vastaa toisiaan	 Hyvä maantieteellinen sijainti

Alueeseen liittyviä mielikuvia ja alueen sijaintia on verrattu toisiinsa soveltamalla SWOT-analyysin mallia (ylempi kaavio).

Vahvuuksien ja heikkouksien sijaan vastakkain ovat tässä tapauksessa hyvät mielikuvatekijät haastattelujen mukaan sekä hyvä maantieteellinen sijainti (kaavio oikealla).

Jos mielikuva ja sijainti vastaavat toisiaan, tulevaisuus näyttää valoisalta (alempi kaavio), elleivät ne vastaa toisiaan on olemassa riskejä.

Mahdollisuuksia kannattaa korostaa, mutta samalla on kiinnitettävä huomio riskitekijöihin epäedullisen tulevaisuuden välttämiseksi.



2. vaihe - Riskien tunnistus

<ul style="list-style-type: none">✓ Keskeneräisyys✓ Status ei nouse riittävästi✓ Autolla pääsyssä koetut ongelmat✓ Vetäjähankkeen puute✓ Toimipaikkarakenteen vinoutuminen✓ Sijaintia vastaamattomat ratkaisut

Vakavimmat riskit tunnistetaan ja nimetään.



3. vaihe - Riskianalyysi

<ul style="list-style-type: none">✓ Miten riski ilmenee✓ Millaisia torjuntamahdollisuuksia✓ Mahdollisia jatkotoimia

Riskianalyysi kartoittaa riskien mahdollisia ilmenemismuotoja sekä torjuntamahdollisuuksia.

Riskien torjunta tai niiden ehkäiseminen edellyttävät jatkotoimia.

Mielikuvariskit

Alue on haastatteluissa sijoitettu statusmielessä kohdalleen pääasiassa sen nykyisen ulkoisen ilmeen, sijainnin, toimintojen ja arvostusten perusteella. Alue kuuluu selkeästi kantakaupunkiin ja tässä suhteessa tulevaisuus näyttäisi suotuisalta. Toisaalta kantakaupunkimaisiin olosuhteisiin voi liittyä mielikuvaa heikentäviä tekijöitä. Lisäksi olosuhteet voivat muuttua ja suotuisista näkymistä huolimatta myönteisten mielikuvien kehittyminen saattaa hidastua tai estyä. Riskejä voivat tällöin olla:

- Keskeneneräisyys
- Status ei nouse riittävästi
- Autolla pääsyssä koetut ongelmat
- Vetäjähankkeen puute
- Toimipaikkarakenteen vinoutuminen
- Sijaintia vastaamattomat ratkaisut

Seuraavassa kukin riskimahdollisuus on arvioitu tarkastelemalla miten tämä voi ilmetä, millaisia mahdollisuuksia on sen torjumiseen sekä arvioimalla lopuksi mitkä toimet olisivat hyödyllisiä ennalta varautumisessa.



1. riski: Keskeneneräisyys

Aluetta rakennetaan melko kauan. Voi sattua suhdannetaantumia, jotka lykkäävät hankkeita. On varauduttava pitkään jatkuvaan alueen keskeneneräisyyteen. Alue on näkyvällä paikalla kahdelta pääväylältä ja metrosta ohikulkijoiden silmissä päivittäin.



Miten tämä voi ilmetä

- Muutoksia liikkumisen järjestelyissä
- Työmaan tuntu
- Koneita ja nostureita
- Maamassojen käsittely
- Epämääräinen alue
- Matalalle sosiaalisesti leimautunut
- Puuttuu palveluja

Torjuntamahdollisuuksia

- Naamiointi kulisseilla
- Ympäristötaide
- Maamassojen käsittelystä kertovat tietoiskut ja taulut
- Opastetut kierrokset
- Näyttely alueen historiasta
- Kevyen liikenteen reitit valmiiksi ja niiden toteutuksen korkeatasoisuus
- Valmis fragmentti keskellä aluetta
- Tapahtumat
- Paheesta hyve tekemällä se näkyväksi
- Valotauluinformaatio näkyvästi

Keskeneräisyyteen liittyviä riskejä voidaan torjua "ottamalla tila haltuun" eri menetelmillä.

Mahdollisia ensisijaisia jatkotoimia

- Väliaikaisten toimintojen käyttösuunnitelma
- Tilan haltuunotto: "tila- / taideprojekti"

2. riski: Status ei nouse riittävästi

Sijaintinsa puolesta alueen rakentumisen edellytykset näyttävät suotuisilta. Kalasatama sijoittuu statuksensa puolesta kantakaupungin alueiden joukkoon, mutta on vaikea arvata mitä tulevaisuus tuo tullessaan. Ehkä alueen status ei nousekaan odotetulla tavalla.



Miten tämä voi ilmetä

- Toimitilamarkkinat eivät vedä
- Muut alueet ajavat ohi
- Merkittävä toimija puuttuu
- Ei ilmene spontaania myönteistä julkisuutta
- Kielteinen julkisuus leimaa keskustelua
- Autoliikenne ruuhkautuu
- Metrossa ahdasta, se ei ole meidän
- "Idän leima"
- Hiilikasa, voimala ja vankila leimaavat aluetta
- Vain pikkukauppoja
- Liikaa vuokrataloja

Torjuntamahdollisuuksia

- Suunnittelu, markkinointi ja tietoinen mediatyö
- Kansainvälinen suuntautuminen markkinoinnissa
- Positiivisen mediajulkisuuden organisointi
- Yleisöjulkisuus
- Asiantuntijajulkisuus

Mahdollisia ensisijaisia jatkotoimia (normaalin suunnittelun lisäksi)

- Metron imagokampanja
- Mediasuunnitelma, "torjuntasuunnitelma"

Statuksen nousuun liittyviä riskejä voi olla vaikea hallita. Avainasemassa saattaa kuitenkin olla organisoitu mediatyö.

3. riski: Autolla pääsyssä koetut ongelmat

Kaupunkisuunnittelijat pitävät yhtenä alueen vahvuutena joukkoliikenteen yhteyksiä. Haastatteluissa tavoitettavuus autolla osoittautui tärkeäksi mielikuvatekijäksi. On mahdollista, että satunnainenkin autoliikenteen ruuhkautuminen voi leimata aluetta kielteisesti.



Miten tämä voi ilmetä

- Autoilija ei tunne löytävänsä perille
- Pysäköintipaikkoja ei löydy riittävän helposti
- Ruuhkassa joutuu odottamaan
- Keskustan läpi ei pääse Espoosta
- Kielteinen vaikutelma yleensä
- Pysäköinti tuntuu kalliilta

Torjuntamahdollisuuksia

- Suunniteltujen liikennejärjestelyjen rakentaminen
- Kampanjointi tavalla tai toisella

Mahdollisia ensisijaisia jatkotoimia

- Pysäköintiin, pysäköintipaikkoihin liittyvä visuaalinen teema sekä ohjaus innovatiivisella teknologialla

Autolla pääsyn mielikuvamerkitys on suuri. Täytyy vaalia tähän liittyviä myönteisiä mielikuvatekijöitä.

4. riski: Vetäjähankkeen puute

On tärkeätä, että alue lähtee toteutumaan suotuisasti esimerkiksi vetäjähankkeella, joka parantaa alueen arvostusta ja lisää sen kiinnostavuutta. Ellei tällaista hanketta ole, rakentaminen voi viivästyä.

Miten tämä voi ilmetä

- Ei ole vetoa
- Hankkeet junnaavat paikallaan
- Halutaan nähdä ketä muita sinne tulee
- Merinäkymien korostuminen kaiken muun kustannuksella

Torjuntamahdollisuuksia

- Elinkeinotoiminnan profilointi
- Työnjako kilpailevien alueiden kesken

Markkinointi ja mediatyö voi olla keino vetäjähankkeen puutteesta aiheutuvaan riskiin.

Mahdollisia ensisijaisia jatkotoimia

- Suunnittelu, markkinointi ja tietoinen mediatyö
- Kansainvälinen markkinointi

5. riski: Toimipaikkarakenteen vinoutuminen

On mahdollista, että varsinkin alkuvaiheessa alueelta puuttuu pieniä toimipaikkoja. Toisaalta alueelle voi tulla suuri toimitilahanke, joka haluaa olla mahdollisimman itsenäinen, käyttämättä hyväksi lähialueen palveluita. Toimipaikkarakenne voi myös muusta syystä jäädä yksipuoliseksi. Voi myös kysyä onko kaupungilla keinoja ohjata alueen toimipaikkarakennetta.



Miten tämä voi ilmetä

- Julkisen alan toimistotyöpaikkoja liikaa
- Keskinäkertaista, sekalaista
- Suuret yritykset tai toimipaikat liian vallitsevia
- Pienten toimipaikkojen puute
- Alueen "veto" huonoon suuntaan
- Muoti
- Rakentamisen laadussa toivomisen varaa

Torjuntamahdollisuuksia

- Toimipaikkarakenteen profilointi
- Johdonmukaisuus, selkeä tavoitteisto
- Reunaehdot katutaso-tiloihin

Toimipaikkarakenteen vinoutumiseen auttavat ainakin selkeät tavoitteet kaupungin puolelta sekä katutasokerroksen rakentaminen kaupunkimaisella tavalla.

Mahdollisia ensisijaisia jatkotoimia on tässä vaiheessa vaikea määrittellä. Kuitenkin katukerros on tärkeä linkki alueen paikallisuuden ja elinkeinotoiminnan välillä.

6. riski: Sijaintia vastaamattomat ratkaisut

Haastatteluissa ilmeni mm. liiallisen kaupunkimaisuuden pelko. Toisaalta toimitilarakentamisen nykyiset käytännöt, esimerkiksi "bisnesparkit" voivat tarkoittaa kaupunkikeskustalle epätyypillisiä ratkaisuja. Tärkeätä on, että suunnitteluvaiheessa alue nähdään myös sellaisena miksi se muodostuu 30 vuoden kuluessa.



Miten tämä voi ilmetä

- Liika urbaanisuus
- Liika esikaupunkimaisuus ulkoisessa ilmeessä
- Kaupunkiympäristön vieroksunta tilaratkaisuissa
- katuelämän puute
- sulkeutuminen rakennusten sisään
- linnoittautuminen turvallisuuden nimissä

Torjuntamahdollisuuksia

- Ympäristön urbaanisuutta pehmentävät elementit
- Kadunvarsiliiketilat ehdottomina

Mahdollisia ensisijaisia jatkotoimia

- Katutaso tilat: teeman sisällön ja visuaalisen tai tilahahmon kehittäminen ja markkinointi (esimerkiksi etnisten ravintoloiden alue)
- Mitä urbaani on: teeman tarkempi erittely ja tutkiminen

Urbaanin elementtien selvittely on avain liian urbaania tai liian esikaupunkimaista rakentamista vastaan.



Mahdolliset jatkoimenpiteet ja merkittävimmät yhteistyötahot

Kun riskit on tunnistettu, täytyy pohtia, mitä kaupunki voi tehdä riskien välttämiseksi. Toimenpiteet ovat monitahoisia ja niistä huolehtiminen on yleensä usean viraston toimialaa kaupungin organisaatiossa. Osa niistä on sellaisia, missä tarvitaan ulkopuolista konsultointia. Seuraavassa on lueteltu tarvittavia jatkoimenpiteitä ja ehdotetaan niille toimeenpanijoita.

- Väliaikaisten toimintojen käyttösuunnitelma (yhteistyökumppaneina talous- ja suunnittelukeskus, kiinteistövirasto, rakennusvirasto)
- tilan haltuunotto: "tila- ja taideprojekti" (talous- ja suunnittelukeskus, rakennusvirasto, taidealan oppilaitokset ja opiskelijat)
- Mediasuunnitelma, "torjuntasuunnitelma", (alan konsultit)
- Toteutuksen suunnittelu, markkinointi ja tietoinen mediatyö (talous- ja suunnittelukeskus, alan konsultit)
- Kansainvälinen markkinointi (talous- ja suunnittelukeskus, uusi seudulle perustettava markkinointiorganisaatio)
- Metron imagokampanja (liikennelaitos)
- Pysäköintiin liittyvä visuaalinen teema sekä ohjaus innovatiivisella teknologialla (rakennusvirasto)
- Katutason tilat: teeman sisällön ja visuaalisen tai tilahahmon kehittäminen ja markkinointi (esimerkkinä aikaisemmin esitetty etnisten ravintoloiden alue) (kiinteistövirasto, talous- ja suunnittelukeskus)
- Mitä urbaani on: teeman tarkempi erittely ja tutkiminen (tietokeskus)



Tekijä(t)

Maria Lindblom, Timo Vuolanto

Nimike

Kalasadaman elinkeinojen mielikuvakartoitus

Sarjan nimike

Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä

Sarjanumero	2006: 2	Julkaisuaika	18.1.2006
Sivuja	18	Liitteitä	-
ISBN	-	ISSN	1458 - 9664
Kieli koko teos	FIN	Yhteenveto	FIN

Tiivistelmä

Ryhmähaastattelumenetelmällä on selvitetty millaisia mielikuvia liittyy Kalasadaman alueeseen elinkeinojen sijaintialueena. Haastatteluissa pyydettiin myös sijoittamaan Kalasadaman alue status- ja houkuttelevuusasteikoilla vertailualueisiin nähden. Kalasatama sijoittuu kantakaupungin alueiden joukkoon, mutta statukseltaan ja houkuttelevuudeltaan ydinkeskustaa ja Ruoholahtea alemmaksi. Vastausten tulkinnan mukaan statusta mitattiin usein alueen menestyksellä ja ulkoisilla puitteilla: todella vilkas taloudellinen toimeliaisuus, yhteistyökumppanit kävelymatkan päässä, arvostetut yritykset, edelläkävijöitä, saman alan yritysten keskittymä, hyvät liikenneyhteydet, hieno ympäristö, keskustan läheisyys, paljon kauppoja, hyvin varustellut toimistorakennukset ja meren läheisyys. SWOT-analyysiä käyttäen on verrattu alueen sijaintia ja mielikuva-tekijöitä. Mielikuvariskejä voi liittyä seuraaviin tekijöihin: keskeneräisyys, status ei nouse riittävästi, autolla pääsyssä koetut ongelmat, vetäjähankkeen puute, toimipaikkarakenteen vinoutuminen ja sijaintia vastaamattomat ratkaisut. Suunnittelun edetessä tarvitaan toimenpiteitä Kalasatamaan liittyvien kielteisten mielikuvien torjumiseksi.

Asiasanat

Helsinki, kaupunkisuunnittelu, mielikuva, elinkeinot, keskusta

Sarjassa aikaisemmin julkaistu:

2006:1 Sörnäistenranta-Hermannin-
ranta, osayleiskaavaluonnoksen
selostus