



Pienyritysten toimintamahdollisuuksien tukeminen Östersundomin kaavoituksessa

Helmikuu 2012

Kaupunkitutkimus TA Oy
Seppo Laakso
Päivi Kilpeläinen
Pasi Mäenpää
Sito Oy
Ilona Mansikka

Sisältö

Tiivistelmä.....	4
1. Johdanto	8
I. TIETO – Tietopohjan rakentaminen.....	11
2. Toimipaikkojen sijoittuminen pääkaupunkiseudulla ja vertailualueilla	11
3. PK-yritysten tilatarpeet ja sijoittuminen	17
4. Case-tutkimukset.....	19
4.1 Malminkartano	19
4.2 Tapiola	22
4.3 Freiburg.....	29
II. VISIO – analyysi yritystoiminnan painopisteistä.....	33
5. PK-yritystoiminnan näkymät ja haasteet Helsingin seudulla	33
6. Tulevaisuuden yrittämisen toimintaympäristö	39
7. Yritystoiminnan tavoitteita ja lähtökohtia Östersundomissa.....	57
III. KEINO – välineet joilla kaavoitus voi tukea pientoimipaikkojen sijoittumista ja menestystä.....	61
8. Visio – tavoitteet, keinot ja toimenpiteet	61
8.1 Tavoitteet	61
8.2 Suunnittelun keinot	62
8.3 Prosessiin liittyvät suositukset.....	66
Lähteet.....	72
Liite 1. Yrityskysely.....	76
Liite 2: Haastatellut asiantuntijat	79
Liite 3: Visiotyöpajan osallistujat	80
Liite 4: Malminkartanon ja Tapiolan kaavaotteita.....	80

Tiivistelmä

Helsinki, Vantaa ja Sipoo tekevät kuntien yhteistä yleiskaavaa Östersundomin alueelle. Aluetta suunnitellaan asumisvaltaisena, luonnonläheisenä ja hyvien liikenneyhteyksien alueena, mutta se tarjoaa lähtökohteisesti hyvät edellytykset myös pienelle ja keskisuurelle yritystoiminnalle. Selvityksen tavoitteena on tuottaa tietoa pääkaupunkiseudun pienyrityskannan rakenteesta, sijoittumisesta ja tilatarpeista sekä arvioida Östersundomin alueen vahvuuksia, heikkouksia, mahdollisuuksia ja uhkia yritystoiminnan näkökulmasta. Selvityksessä esitetään tavoitteita, keinoja ja toimenpidesuosituksia, joiden avulla Östersundomin suunnittelua ja maankäyttöä voidaan ohjata myös elinkeinotoiminnan kannalta hyvin ja tasapainoisesti. Selvityksen tuloksia ja suosituksia tullaan käyttämään hyväksi Östersundomin alueen yleiskaavaehdotuksen laadinnassa.

Yritysten sijoittuminen pääkaupunkiseudulla

Pääkaupunkiseudulla on keskimäärin 60 työpaikkaa 100 asukasta kohti. Seudun asuinvaltaisilla esikaupunkialueilla suhde on 40 työpaikkaa / 100 asukasta. Alueiden välillä on kuitenkin erittäin suuria eroja niiden suhteellisessa työpaikkamäärässä ja sen toimialajakaumassa. Kaupan ja kotitalouksien palveluiden työpaikat suhteessa väestöön vaihtelevat melko vähän alueiden välillä, sillä ne koostuvat pääasiassa alueiden paikallisista palveluista, joiden tarjonta on samantapaista useimmilla suuralueilla. Sen sijaan sekä toimistotyöpaikat että teollisuuden ja logistiikan työpaikat vaihtelevat erittäin paljon alueiden välillä, riippuen siitä sijaitseeko alueella suuria toimistokeskittymiä tai teollisuus- tai varastoalueita.

Pääkaupunkiseudun yritystoimipaikkojen henkilöstöstä yli 80 % sijaitsee eritasoisissa keskittymissä. Keskittymien ulkopuolella erilaisilla välialueilla sekä asuinalueilla ja haja-alueilla on henkilöstöstä vajaa viidennes. Keskisuurten ja suurten toimipaikkojen henkilöstö sijoittuu lähes kokonaan keskittymiin. Sen sijaan pientoimipaikkojen (henkilöstö alle 20) henkilöstö jakautuu kutakuinkin tasan eri sijaintityyppien välillä. Pääkaupunkiseudulla on pientoimipaikoissa noin 1/3 yrityssektorin toimipaikkojen henkilöstöstä. Suurissa keskittymissä pientoimipaikkojen osuus on vajaa viidennes, kun taas asuinalueilla/hajasijainneissa lähes kaikki toimipaikat ovat pientoimipaikkoja.

Pienyritysten toimitilarpeet

Selvityksen yhteydessä tehtiin web-kysely pienyritysten toimitilarpeista ja sijoittumistekijöistä. Kyselyyn vastanneet yritykset toivovat tiloja pääasiassa vastaavista paikoista, joissa nykyisin sijaitsevat: keskustasta, kantakaupungista ja esikaupunkialueilta. Toimistohotellit, -keskittymät ja kauppakeskukset ovat toivotuimpia paikkoja, mutta monenlaisia toiveita on. Kuudennekselle vastaajista tilojen sijainnilla ei ole merkitystä. Toimitilalta vaaditaan hyvää yleiskuntoa, tietoliikenneyhteyksiä ja ilmanvaihtoa. Sijaintipaikassa tulee olla hyvät joukkoliikenneyhteydet, samoin kuin mahdollisuus lyhytaikaiseen pysäköintiin. Vuokratason pitäisi olla kohtuullinen. Suuriin yrityksiin ja kiinteistösijoittajiin verrattuna pienyrityksillä on enemmän väljyyttä ja joustovaraa sijaintia ja saavutettavuutta samoin kuin itse tilaa koskevissa vaatimuksissa kuin suurilla yrityksillä ja kiinteistösijoittajilla, joiden vaatimuksissa korostuvat alueimago, menestyneen ja tunnetun yrityksen sijoittuminen alueelle, raideliikenneyhteydet, pysäköintitilat sekä nykyaikainen talotekniikka ja tilojen laatuun ja joustavuuteen liittyvät ominaisuudet.

Pienyritysten näkymät ja tulevaisuuden toimintaympäristö

Pienyritysten näkymiä ja sijoittumistekijöitä kartoitettiin PK-yritystoiminnan, kiinteistöalan sekä kaavoituksen asiantuntijoiden haastatteluilla. Asiantuntijoiden mukaan pienyritysten toiminnan kannalta tärkeitä sijaintiominaisuuksia ovat mm. alueen riittävän suuri väestöpohja, toimiva liikkuminen ja ihmisvirrat, alueen palvelut sekä asukkaille että yrityksille, ankkuriyritysten (mm. suuret päivittäistavarakaupat) sijoittuminen alueelle, muutosjoustavat tilat, hyvä saavutettavuus joukko- ja henkilöliikenteellä, toimiva pysäköinti sekä alueen siisteys ja laatu. Asiantuntijat katsovat, että yritystoimintaa voi syntyä edellytyksiä luomalla. Kaavoituksen tulisi olla joustavaa ja antaa tilaa myös muutoksille. Tulisi ohjata liikennereittien suunnittelua siten, että se palvelee yritystoimintaa: kävelyreittien suunnittelu, julkinen liikenne, liikenneväylät ja pysäköinti. Ydinkohtiin tulisi sijoittaa päivittäistavarakaupat ja viereen muut toimitilat. Iso volyyymi tuo etuja, mutta voisi tulla myös pieniä yksiköitä. Tulisi kehittää toimiva *high street* -malli, jossa akselin toisessa päässä metroasema ja toisessa esimerkiksi virastokeskus ja tori, välissä liiketiloja kivijalassa. Erilaisia toimintoja – sekä yksityisiä että julkisia – sekoittavia hybridiratkaisuja tulisi suosia, samoin vaihtoehtoisia kiinteistöjen hallinta- ja ylläpitomalleja. Östersundomissa nähdään vahva potentiaali metron, muiden liikenneyhteyksien, vetovoimaisten asumisvaihtoehtojen sekä luonnon ja meren läheisyyden ansiosta. Yritykset hakeutuvat hyvälle alueelle. Yritystoiminnan kannalta alueen profilointi on tärkeää.

Selvityksessä analysoitiin tulevaisuuden yrittämisen toimintaympäristöä Östersundomin suunnittelun näkökulmasta. Alueen tulevan väestöpohjan (65 000 – 70 000 asukasta) arvioidaan olevan keskiluokkaista sekä koulutetumpaa, perhevaltaisempaa ja enemmän maahanmuuttajataustaisiin painottuvaa kuin pääkaupunkiseudulla keskimäärin. Nämä tekijät tarjoavat paitsi vankan ostovoiman paikallisille palveluille, myös merkittävän potentiaalin yrittäjyyteen. Östersundomin alue voisi tarjota hyvät edellytykset monille palveluille vähittäiskaupan ja perinteisten kotitalouksien palveluiden ohella: hoiva ja wellness; matkailu, joka hyödyntää mm. venäläisen matkailijoiden kiinnostusta sekä lentokentän läheisyyttä; luontoon liittyvät palvelut liittyen Sipoon-korpeen, hevostalouteen, Natura-alueisiin sekä merenrantaan; logistiikka Vuosaaren sataman ja lentokentän akselin sekä ”Pietarin portti” -sijainnin ansiosta; aurinkoenergiaan ja paikalliseen energiatalouteen liittyvä liiketoiminta; moninaiset asiantuntijapalvelut.

Tavoitteet ja keinot

Östersundomin suunnittelulle täsmennettiin tavoitteita, keinoja ja toimenpiteitä, joiden avulla arvioidaan kaavoituksen voivan tukea pientoimipaikkojen sijoittumista ja menestymistä alueella. Näkökulmina ovat päivittäistavarakauppa, erikoiskauppa, palvelut, tilaa vievä kauppa, toimitilat, asiantuntijapalvelut, hallimainen yritystoiminta sekä uudet mikroyritykset.

Tavoitteissa korostetaan sujuvaa arkea, monipuolista palvelutarjontaa, urbaanisuutta, eri toimialojen välistä synergiaa, elävää ja viihtyisää katutilaa sekä kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen merkitystä. Tavoitteena tulisi olla tasapaino alueen erilaisten keskusten välillä siten, että Östersundomin keskuksella on vahva rooli monipuolisena paikalliskeskuksena.

Suunnittelun keinoissa nostetaan esiin tilojen tarjontaa, toimintojen jäsentelyä, kaupan ohjaamista, liikennejärjestelyjä ja pysäköintiä koskevia suunnittelukysymyksiä. Keskeinen tekijä on sopivan kokoisten liiketilojen monipuolinen tarjonta metroasemien ympäristöissä sekä pääkatujen varrella, jonka lisäksi myös asuinalueilla tulisi olla mahdollisuus mm. kivijalkatoimitiloihin ja joustaviin tilaratkaisuihin. Kaupat ja kauppakeskukset tulisi avata katutilaan. Isot päivittäistavarakaupat tulisi ohjata Östersundomin keskuksen tukemaan paikalliskeskuksen syntyä. Suunnittelulla on ohjattava keskusten välisen tasapainon toteutumista. Kävelyn ja pyöräilyn pääreitit pitäisi ohjata toimivasti keskuksiin. Tilojen joustavuus ja muunneltavuus on mahdollistettava. Alueelle on suunniteltava toimiva pysäköinti, joka sisältää mm. yhdistetyn liityntä-, yritys- ja asia-

kaspysäköinnin sekä kadunvarsipysäköinnin. Sekä pysäköinnin että toimitilojen hallintaan ja operointiin tulisi kehittää uusia malleja.

Toimenpiteet

Selvityksessä esitellään pienyrittämistä ja pientoimitiloja koskeviin *tavoitteisiin pääsemistä tukevia prosesseja*. Nämä prosesseihin liittyvät suositukset tulisi huomioida alueen suunnittelussa ja toteutuksessa, markkinoinnissa, tiedottamisessa ja ylläpidossa mahdollisuuksien mukaan.

Päivittäistavarakaupan (pt) kannalta on oleellista, että asuinaluekokonaisuudet toteutetaan riittävän suurina yksiköinä ja alue kerrallaan metron varteen, jolloin edellytyksiä riittävälle ostovoimalle/kannattavuudelle tuetaan. Mikäli Östersundomin metroasemasta halutaan aidosti uuden alueen paikalliskeskus, tulisi metro toteuttaa heti alussa sinne asti ja tukea paikalliskeskuksen syntyä toteuttamalla asuinalueita metroaseman vaikutuspiiriin riittävän suurina kokonaisuuksina. Porvarin alueen kauppakeskus ja/tai pt-kaupan keskittymä tulee vaiheistaa ja konseptoida huolellisesti siten, ettei se syö paikalliskeskuksen ostovoimaa, kilpailukykyä ja kehittymismahdollisuuksia. Pienempien, asuinalueiden pääkaduilla ja lähipalvelukeskuksissa sijaitsevien pt-kauppojen menestymisen turvaamiseksi sekä asukkaiden sujuvan arjen takaamiseksi tulisi pt-kauppa sekä sitä mahdollisesti tukevat erikoiskaupat ja palvelut keskittää kokonaisuudeksi lähelle metroasemaa ja hyviä kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä.

Erikoiskaupan liikkeet sijainnevat suurimmaksi osaksi Östersundomin paikalliskeskuksessa, jossa erikoiskaupan yrittäjät kannattaisi verkottaa keskenään. Erikoiskaupan, kuten myös muiden palveluiden liiketilojen suhteen korostuu tarve yhteiseen kehitysyhtiöön ja koordinointiin, koska tilatarve liittyy katutasoon ja siellä erityisen muuntojoustaviin ja kooltaan pieniin tiloihin.

Palveluiden houkuttelemiseksi tärkeää on alueen ennakkomarkkinointi ja sekä samassa yhteydessä eri toimialojen tarpeiden ja toiveiden kartoittaminen sekä huomiointi suunnittelussa. Yksityisten ja julkisten palveluiden kokoaminen samaan keskittymään sujuvoittaa asukkaiden arkea. Tilojen muuntojousto käytön ja tilatarpeiden suhteen on palveluille elinehto; on tärkeää että palvelutiloja voidaan muokata joustavasti alueen ja sen asukkaiden elinkaaren mukaan. Muuntojouston koordinoimiseksi olisi kannattavaa perustaa alueelle yhteinen kehitysyhtiö, joka kootusti hallinnoi, ylläpitää ja kehittää palveluille sopivia tiloja.

Tilaa vievässä kaupassa (tiva) alueen imagoa vahvistavien laadukkaiden toimijoiden houkuttelemiseksi tärkeää on alueen ennakkomarkkinointi ja sekä samassa yhteydessä eri toimialojen tarpeiden ja toiveiden kartoittaminen sekä huomiointi suunnittelussa. Muuntojousto voisi hyödyttää myös tiva-kaupan toimijoita; muuntojouston koordinoimiseksi olisi kannattavaa perustaa tiva-alueelle yhteinen kehitysyhtiö, joka kootusti hallinnoi, ylläpitää ja kehittää tiva-kaupan tiloja, palveluita ja ulkoalueita. Tähän kannattaisi liittää keskitetyn pysäköinnin konsepti (yhden pysäköinnin periaate ja vuorottaiskäytön koordinointi liityntä-pysäköinnin kanssa) ja ulkotilojen huolto, käytettävyyden ja laadukkaan kaupunkikuvan varmistamiseksi.

Hallimaisia yritystoiminnan tiloja voidaan hyödyntää eri tavoin alueen pitkäkestoisen kehittämisprosessin myötä. Ainakin Östersundomin kehityksen alkuvaiheessa hallimaisia rakennuksia voidaan markkinoida pääkaupunkiseudulta halpaa ja muuntojoustavaa toimitilaa etsiville yrityksille, jotka voivat muokata alueita ja tiloja mieleisikseen.

Toimitilojen tarjonnan suunnittelussa on otettava huomioon toimijoiden tarpeiden erilaisuus sekä vaatimus tilojen muuntojoustosta ja erilaisista vaihtoehdoista tilojen sijainnin, koon ja hintatason suhteen. Monipuolista toimitilakantaa tukee kaavoituksen ja myös tilojen toteutuksen väljyys, joka sallii erilaiset toimialat ja

luonteeltaan erilaiset toiminnot vapaasti asumisen yhteyteen – lukuun ottamatta asumiselle häiriötä aiheuttavan toiminnan sallimista asuinalueille. Lisäksi muuntojoustavia tiloja voitaisiin kaavoittaa pääkatujen varsille katutasoon ja kellareihin, ja sallia asuinkerrosalan lisäksi taloyhtiöiden tonteille myös jonkun verran toimistotiloja. Uudenlaisten toimitilakonseptien suhteen toimitilat toteutuisivat luultavasti lähinnä muuntojouston kautta alueen kehittyessä.

1. Johdanto

Helsinki, Vantaa ja Sipoo tekevät kuntien yhteistä yleiskaavaa Östersundomin alueelle. Aluetta suunnitellaan asumisvaltaisena, luonnonläheisenä ja hyvien liikenneyhteyksien alueena, mutta se tarjoaa lähtökohdaisesti hyvät edellytykset myös pienelle ja keskisuurelle yritystoiminnalle: paikallisille palveluille, seudullisille palveluille, matkailulle, teolliselle tuotannolle, kuljetukselle ja varastoinnille sekä monenlaisille asiantuntijapalveluille. Yleiskaavatyön alkuvaiheessa nousi tarve selvittää tarkemmin pienyrittäjien toimintamahdollisuuksia suunnittelualueella. Selvityksen tuloksia ja suosituksia tullaan käyttämään hyväksi Östersundomin alueen yleiskaavaehdotuksen laadinnassa.

Tarve pienyritysten tarpeiden huomioimisesta kaavoituksessa on todettu sekä kuntien maankäytön suunnittelijoiden että yrittäjäjärjestöjen taholla. Helsingin Yrittäjät on ollut aloitteellinen projektin käynnistämisessä. Taustalla on yrittäjien toteama tilanne, että pienyrityksillä on jatkuvasti vaikeuksia löytää toiminnallisesti hyviä ja kohtuuhintaisia toimitiloja siitä huolimatta, että pääkaupunkiseudulla on runsaasti toimitilatarjontaa. Kuitenkin nykyinen toimitilakanta on pääasiassa suunniteltu ja toteutettu suurten yritysten ehdoilla ja niiden tarpeiden näkökulmasta. Östersundom nähdään mahdollisuutena ottaa huomioon pienyritysten sijoittumis- ja tilatarpeita jo alueen varhaisessa suunnitteluvaiheessa ja luoda siten hyvät edellytykset alueen hyvälle palveluille ja monipuoliselle yritystoiminnalle.

Helsingin Yrittäjien edustaja on ollut mukana projektin ohjausryhmässä. Lisäksi Helsingin, Vantaan ja Sipoon yrittäjät yhteistyössä konsultin kanssa toteuttivat jäsenistönsä keskuudessa Internet-kyselyn pienyritysten toimitilatarpeista ja sijoittumistekijöistä. Kyselyn tulokset annettiin korvauksetta projektin käyttöön.

Jatkossa käsitteellä yleiskaavaaluonnos tarkoitetaan pääasiassa luonnosvaihtoehtoa A.

Lähtökohdat ja tavoitteet

Lähtökohtana on, että pääkaupunkiseudun nykyinen esikaupunkirakenne tarjoaa heikosti tarkoituksenmukaisia tiloja pientoimipaikoille. Vanhat teollisuusalueet ja uudet toimistokeskittymät on pääasiassa suunniteltu suurtoimipaikkojen ehdoilla eikä niissä yleensä ole pientoimipaikoille sopivia tiloja ja pienyritysten tarvitsemia palveluita. Viime vuosina toimitilojen uustuotanto on keskittynyt toimistokeskittymiin ja kaupakeskuksiin, joiden tilatyypit soveltuvat vain osalle toimialoista. Erityisesti uusien tilojen vuokrataso on usein pientoimipaikoille liian korkea. Pientalokaupunkimainen tontti-, kortteli- ja katurakenne voisi laajemmin toteutettuna tuoda käyttöön hyviä sijainteja ja tilaa myös pienyritystoiminnan tarpeisiin. Tilatarpeiden moninaisuuskin on tällöin helpommin tyydytettävissä.

Selvityksen tavoitteena on tuottaa tietoa pääkaupunkiseudun pienyrityskannan rakenteesta, sijoittumisesta ja tilatarpeista sekä arvioida Östersundomin alueen vahvuuksia, heikkouksia, mahdollisuuksia ja uhkia yritystoiminnan näkökulmasta. Selvityksessä esitetään tavoitteita, keinoja ja toimenpidesuosituksia, joiden avulla Östersundomin suunnittelua ja maankäyttöä voidaan ohjata myös elinkeinotoiminnan kannalta hyvin ja tasapainoisesti. Östersundomiin on suunnitteilla Suomen oloissa uudenlainen pientalovaltainen kaupunkirakenne, joka antaa poikkeuksellisia mahdollisuuksia suunnitella pienyritystoiminnan toimintaedellytyksiä sekä sitä, miten yritystoiminta puolestaan tukee kaupunkirakennetta ja sen toiminnallisuutta. Uudenlaisesta rakenteesta seuraa, että palvelujen sijoittumiseen tarvitaan uudenlaista ajattelua. Kaupunkipientalorakenne mahdollistaa Suomen oloissa uudenlaista asumisen kulttuuria. Samalla alueen toimitilojen tarve ja

luonne riippuvat siitä, millainen suhde asumiselle ja tietopainotteiselle työlle (tai verstastyölle) pyritään luomaan. Toimitilan ja asunnon yhdistelmään pientalot tarjoavat uudenlaisen mahdollisuuden.

Selvityksen toteutus

Selvityksen toteutus on jaettu kolmeen osaan:

- I. TIETO – tietopohjan rakentaminen
- II. VISIO – analyysi yritystoiminnan painopisteistä (mitä halutaan?)
- III. KEINO – välineet joilla kaavoitus voi tukea pientoimipaikkojen sijoittumista ja menestystä.

Kolmas osa KEINO perustuu kahteen edelliseen osaan. Selvitystä varten on hankittu tietopohjaa monista eri lähteistä ja analysoitu aineistoa vuorovaikutteisesti eri tavoin:

TIETO

- Östersundomin alueen suunnittelua koskevat raportit
- yleiskaavatyön alustavat vaihtoehdot
- Helsingin seudun toimipaikka-aineisto (HSY) ja yritysrekisteri (Tilastokeskus) sekä tilastoaineistot
- yritys-kysely, yhteistyössä Helsingin seudun yrittäjien kanssa
- kirjallisuuskatsaukset ja tekijöiden aikaisemmat tutkimukset
- tapaustutkimukset muilta alueilta pääkaupunkiseudulta ja muista maista

VISIO

- asiantuntijoiden haastattelut
- visiotyöpaja
- konsulttien analyysi
- ohjausryhmän keskustelut

KEINO

- konsulttien ja ohjausryhmän synteesi, tulkinnat ja johtopäätökset

Selvityksen tekijät

Selvityksen toimeksiantajana on Helsingin kaupungin, Vantaan kaupungin ja Sipoon kunnan yhteinen Östersundom-toimikunta.

Työn ohjausryhmään kuuluivat:

- arkkitehti Teemu Holopainen, Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto (pj.)
- projektipäällikkö Matti Visanti, Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto

- yleiskaavapäällikkö Rikhard Manninen, Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto
- projektinjohtaja Ari Karjalainen, Helsingin kaupunki, talous- ja suunnittelukeskus
- kehityspäällikkö Minna Maarttola, Helsingin kaupunki, talous- ja suunnittelukeskus
- elinkeinopäällikkö Rauno Tiainen, Sipoon kunta
- aluearkkitehti Vesa Karisalo, Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu
- maankäyttö-, kaavoitus- ja liikennevaliokunnan puheenjohtaja Kalle Toiskallio, Helsingin Yrittäjät

Työn toteutti Kaupunkitutkimus TA Oy:n ja Sito Oy:n asiantuntijoiden tiimi, johon kuuluivat:

- tutkija Seppo Laakso, Kaupunkitutkimus
- tutkija Päivi Kilpeläinen, Kaupunkitutkimus
- yliopistotutkija Pasi Mäenpää, Kaupunkitutkimus / Helsingin yliopisto
- arkkitehti Ilona Mansikka, Sito.

Mukana raportin laadinnassa ovat olleet Sitosta:

- Di Timo Huhtinen (kaavoituksen asiantuntija)
- DI Juhana Rautiainen
- arkkitehti Sisko Hovila

Myös Kalle Toiskallio on osallistunut raportin laadintaan.

I. TIETO – Tietopohjan rakentaminen

2. Toimipaikkojen sijoittuminen pääkaupunkiseudulla ja vertailualueilla

Työn taustaksi laadittiin tiivis analyysi yritysten toimipaikkojen sijoittumisesta pääkaupunkiseudulla, erityisesti seudun asuinaluevaltaisilla esikaupunkialueilla. Näkökulmana on ennen kaikkea pientoimipaikkojen sijoittuminen. Tarkoituksena on tarjota Östersundomin suunnittelun lähtökohdaksi perustietoa työpaikoista ja niiden jakautumisesta toimialaryhmien välillä sekä pientoimipaikkojen määrästä ja osuudesta erityyppisillä alueilla sekä sijoittumisesta eri laisiin keskittyisiin.

Toimipaikalla tarkoitetaan yhden yrityksen tai muun yhteisön yhdessä paikassa sijaitsevia tiloja, joita käytetään pääasiassa yhdenlaisten tavaroiden tai palveluiden tuottamiseen (Tilastokeskus). Selvitystä varten on otettu käyttöön uusi käsite *pientoimipaikka*, joka todettiin kaavoituksen tarpeita ajatellen käytännölliseksi ja toimivaksi käsitteeksi. Pientoimipaikalla tarkoitetaan toimipaikkaa, joiden henkilöstömäärä¹ on pienempi kuin 20. Vaikka suurin osa pientoimipaikoista on pienyritysten hallinnassa, se voi olla myös monitoimipaikkaisen suuren tai keskisuuren yrityksen toimipaikka (esim. R-kioski, pankin konttori jne.).

Yritysten sijoittumiseen kaupunkialueella vaikuttavia lukuisia tekijöitä voidaan jäsentää mm. saavutettavuuden, alueen muiden ominaisuuksien sekä kiinteistö- ja toimitilatasoisten tekijöiden avulla (mm. Laakso & Moilanen 2011). Saavutettavuudella tarkoitetaan liikenteellistä etäisyyttä niihin sijainteihin, joihin taloudellinen toiminta on keskittynyt, Saavutettavuudesta voidaan erottaa paikallinen, seudullinen, valtakunnallinen ja kansainvälinen ulottuvuus. Toisaalta saavutettavuutta voidaan jaotella logistiseen saavutettavuuteen, asiakkaiden saavutettavuuteen, työmatkasaavutettavuuteen sekä työasioihin ja kontakteihin liittyvään kommunikaatiosaavutettavuuteen. Kaikki saavutettavuuden dimensiot liittyvät kiinteästi liikennejärjestelmään.

Alueellisia muita ominaisuuksia, jotka vaikuttavat yritysten sijoittumiseen, ovat mm. erilaisten yritysten tarvitsemien palveluiden saatavuus, paikallinen perusrakenne, liikenteellinen toimivuus (mm. pysäköinti) sekä alueen imago. Kiinteistö- ja toimitilatasoisia tekijöitä ovat mm. tilojen ajanmukaisuus, joustavuus, toimivuus, turvallisuus, tietoliikenneyhteyksien laatu, kiinteistötaoiset palvelut sekä tilojen hinta.

Seuraavassa toimialat jaetaan karkeasti kolmeen ryhmään niiden yritysten ja muiden organisaatioiden sijoittumislogiikan mukaan (Laakso & Moilanen 2011):

- vähittäiskauppa sekä yksityiset ja julkiset kotitalouksien palvelut ("kauppa ja palvelut")
- julkinen ja yksityinen hallinto, rahoitus, informaatio sekä liike-elämän palvelut ("toimistotyöpaikat")
- alkutuotanto, teollisuus, rakentaminen, energiahuolto, kuljetus ja varastointi ("teollisuus ja logistiikka").

Kaikkien toimialaryhmien yritystoiminnalla on taipumus keskittyä, mutta niiden keskittymislogiikka on toisistaan poikkeavaa. Kaupan ja palveluiden sijoittuminen perustuu niiden asiakkaiden, pääasiassa kotitalouksien, sijaintiin sekä asiointikäyttäytymiseen. Toimistotyöpaikkojen sijoittumisen keskeinen tekijä on kommunikaatiosaavutettavuus, koska hallinnon ja liike-elämän palveluiden, informaatioalojen ja muiden asiantuntija-alojen toiminnassa on keskeistä kommunikaatio asiakkaiden, yhteistyökumppaneiden ja mui-

¹ Henkilöstömäärällä tarkoitetaan yrityksessä tai toimipaikassa tehtävien henkilötyövuosien määrää (Tilastokeskus,

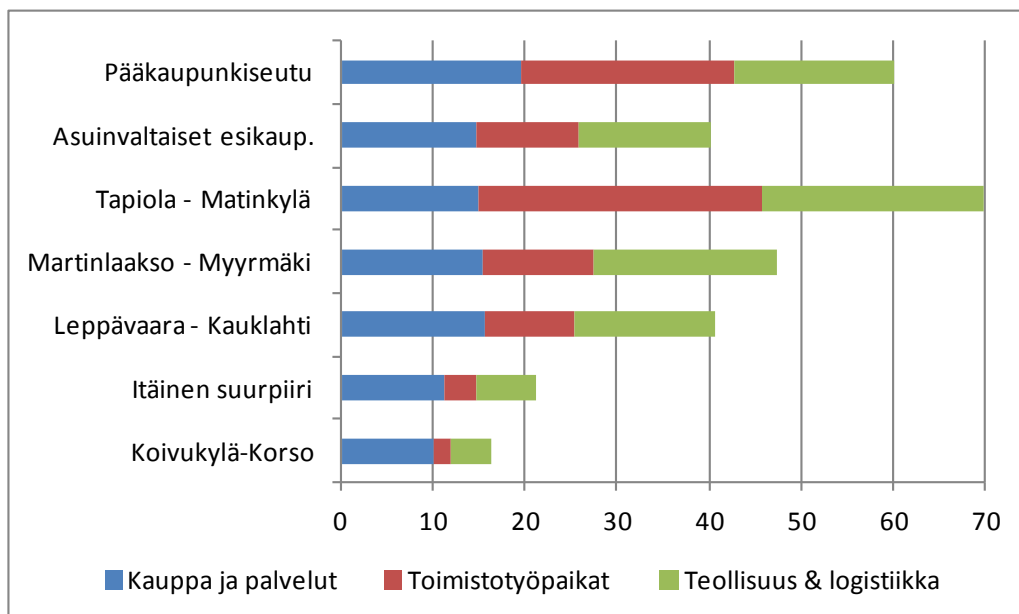
den toimijoiden kanssa. Teollisuuden ja logistiikan sijoittumistekijöissä nousee esiin logististen yhteyksien merkitys sekä toisaalta suuri tilantarve ja tilojen joustavuusvaatimukset.

Työpaikat pääkaupunkiseudun raideliikenneväylien esikaupunkialueilla

Pääkaupunkiseudulla on keskimäärin 60 työpaikkaa² 100 asukasta kohti (v. 2008). Työpaikkatiheys on erityisen suuri kantakaupungissa (123 tp / 100 as.) sekä Aviapoliksen alueella (231 tp / 100 as.). Kun nämä alueet rajataan ulos, saadaan tulokseksi, että pääkaupunkiseudun asuinvaltaisilla esikaupunkialueilla on keskimäärin 40 työpaikkaa 100 asukasta kohti. Alueiden välillä on kuitenkin erittäin suuret erot niiden suhteellisessa työpaikkamäärässä ja sen toimialajakautumassa. Kuviossa 2.1 on valittujen nykyisten ja tulevien raideliikenneväylien asuinalueiden tai -vyöhykkeiden työpaikkamääriä 100 asukasta kohti:

- Tapiola – Matinkylä (Suur-Tapiola ja Suur-Matinkylä)
- Martinlaakso – Myyrmäki (Myyrmäen suuralue)
- Leppävaara – Kauklahti (Suur-Leppävaara, Kauniainen, Vanha Espoo, Suur-Kauklahti)
- Itäinen suurpiiri
- Koivukylä – Korso (Koivukylän suuralue ja Korson suuralue).

Kuvio 2.1: Työpaikat 100 asukasta kohti toimialaryhmittäin koko pääkaupunkiseudulla, asuinvaltaisilla esikaupunkialueilla sekä valituilla raideliikenneväylien (ml. Länsimetro) esikaupunkialueilla



Työpaikat 100 asukasta kohti vaihtelevat Tapiolan – Matinkylän 70:stä Koivukylän – Korson 16:een.

Työpaikat on jaettu karkeasti kolmeen ryhmään: (1) vähittäiskauppa sekä yksityiset ja julkiset kotitalouksien palvelut (kauppa ja palvelut), (2) julkinen ja yksityinen hallinto, rahoitus, informaatio sekä liike-elämän pal-

² Työpaikkatietojen lähde: Tilastokeskus työssäkäyntitilasto.

velut (toimistotyöpaikat), (3) alkutuotanto, teollisuus, rakentaminen, energiahuolto, kuljetus ja varastointi (teollisuus ja logistiikka). Pääkaupunkiseudun työpaikat jakautuvat näihin ryhmiin melko tasan: kauppa ja palvelut 32 %, toimistotyöpaikat 39 %, teollisuus ja logistiikka 29 %.

Kaupan ja palveluiden työpaikat suhteessa väestöön vaihtelevat melko vähän alueiden välillä, sillä ne koostuvat pääasiassa alueiden paikallisista palveluista, joiden tarjonta on samantapainen useilla suuralueilla. Asuinvaltaisilla esikaupunkialueilla näitä työpaikkoja on 100 asukasta kohti keskimäärin 15. Suhde on likimäärin samansuuruinen Tapiolan – Matinkylän, Martinlaakson – Myyrmäen ja Leppävaaran – Kaukalahden vyöhykkeillä, mutta jonkin verran alempi Itäisessä suurpiirissä (11) ja Koivukylän – Korson vyöhykkeellä (10). Koko pääkaupunkiseudun keskiarvo on 20, mutta sitä nostaa kantakaupungin korkea luku (37).

Sen sijaan sekä toimistotyöpaikat että teollisuuden ja logistiikan työpaikat vaihtelevat erittäin paljon alueiden välillä, riippuen siitä sijaitseeko alueella suuria toimistokeskittymiä tai teollisuus- tai varastoalueita. Asuinvaltaisilla esikaupunkialueilla on keskimäärin 11 toimistotyöpaikkaa ja 14 teollisuuden ja logistiikan työpaikkaa 100 asukasta kohti. Huippuna on Tapiola – Matinkylä, jossa määrät ovat 31 (toimisto) ja 24 (teollisuus & logistiikka). Keilaniemen ja Otaniemen alueet nostavat lukuja. Lisäksi alueen teollisuuteen kirjautuista työpaikoista merkittävä osa on luonteeltaan toimistotyöpaikkoja. Toisessa ääripäässä on Koivukylä – Korso, jossa vastaavat luvut ovat 2 (toimisto) ja 4 (teollisuus & logistiikka).

Toimipaikkojen ja erityisesti pientoimipaikkojen sijoittuminen työpaikkasijainteihin

Toimipaikkojen yleisesti ja pientoimipaikkojen erityisesti sijoittumista selvitettiin Helsingin seudun toimipaikka-aineistosta tyyppittelemällä toimipaikat sekä sijoittamalla toimipaikat karttaruutuanalyysin perusteella määriteltäihin keskittymäluokkiin.

Toimipaikkojen sijoittumisanalyysiä varten määriteltiin viisi keskittymätyyppiä 250x250 m karttaruuduilla:

- Suuri keskittymä: henkilöstö yli 1000 / ruutu
- Keskisuuri keskittymä: henkilöstö 350-1000 / ruutu
- Pieni keskittymä: henkilöstö 125-350 / ruutu
- Välialue: henkilöstö 25-125 / ruutu
- Asuinalue/hajasijainti: henkilöstö <25 / ruutu.

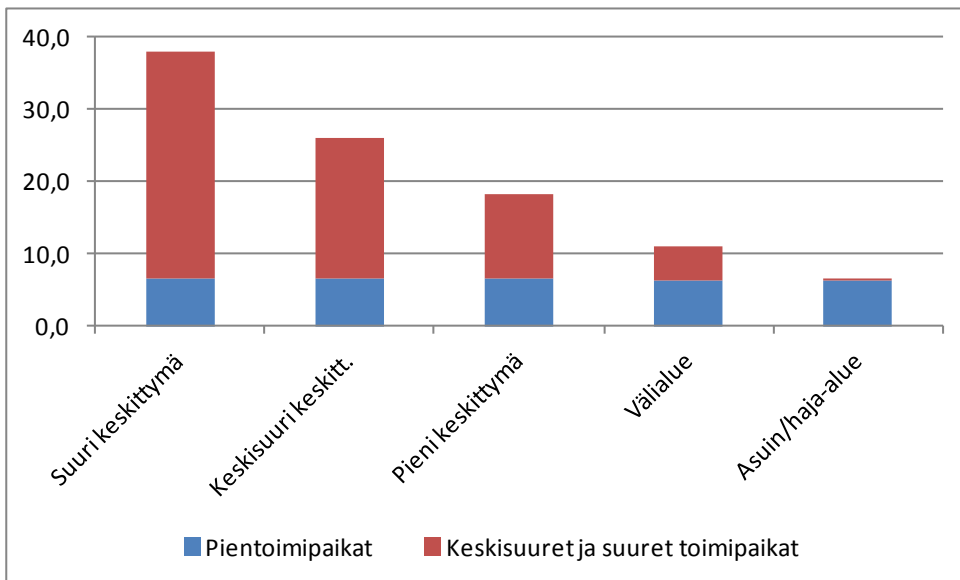
Keskittymätyypit on määriteltä tätä selvitystä varten eikä jaottelu vastaa mitään vakiintunutta tyyppittelyä. Karttaruudut eivät vastaa kaikissa tapauksissa ”luonnollisia” keskittymiä, vaan ne voivat koostua useista eriasteisista keskittymäruuduista, esimerkiksi kantakaupungissa ja laajoissa esikaupunkien työpaikka-alueilla.

Tulosten mukaan pääkaupunkiseudun yritystoimipaikkojen henkilöstöstä 38 % sijaitsee suurissa keskittymissä, 26 % keskisuurissa ja 18 % pienissä keskittymissä, yhteensä eri tasoissa keskittymissä on yli 80 % yrityssektorin koko henkilöstömäärässä (kuvio 2.2). Keskittymien ulkopuolella erilaisilla välialueilla sekä asuinalueilla ja haja-alueilla on henkilöstöstä vajaa viidennes. Keskisuurten ja suurten toimipaikkojen henkilöstö sijoittuu lähes kokonaan keskittymiin. Tähän vaikuttaa osaltaan se, että käytetyn määrittelyn mukaan yli 125 henkilön toimipaikka muodostaa itsessään keskittymän. Sen sijaan pientoimipaikkojen henkilöstö jakautuu kutakuinkin tasan eri sijaintityyppien välillä.

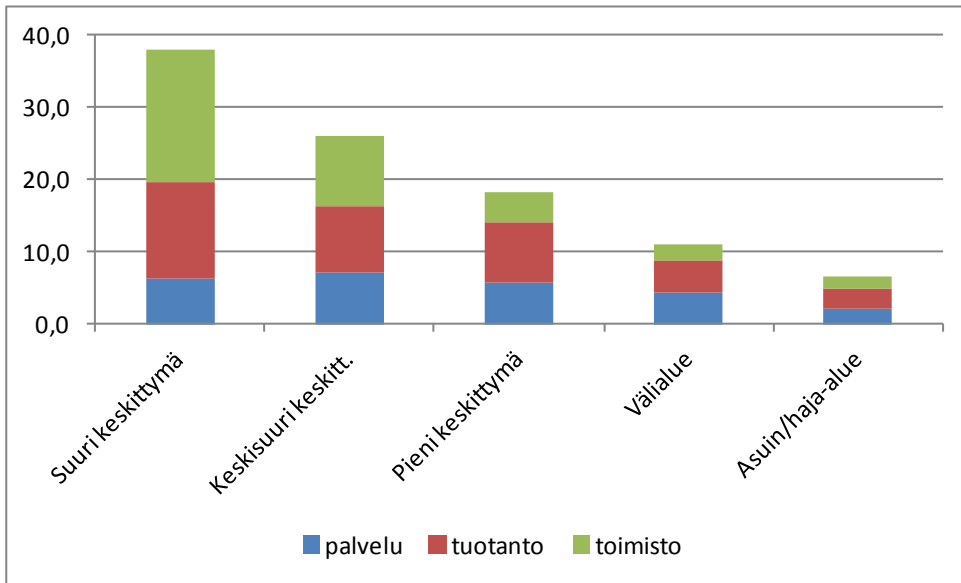
Pääkaupunkiseudulla on pientoimipaikoissa noin 1/3 yrityssektorin toimipaikkojen henkilöstöstä. Pientoimipaikan keskikoko on 2,3 henkilöä/toimipaikka. Suurissa keskittymissä pientoimipaikkojen osuus on vajaa viidennes, kun taas asuinalueilla/hajasijainneissa lähes kaikki toimipaikat ovat pientoimipaikkoja.

Sijoittuminen keskittymiin poikkeaa myös toimialan mukaan (kuvio 2.3). Edellä määritellyllä karkealla toimialajaolla tarkasteltuna kaupan ja palveluiden henkilöstö jakautuu suhteellisen tasaisesti erityyppisille alueille, neljännes suuriin keskittymiin ja kolme neljännestä kaikkiin keskittymiin. Toimistotyöpaikat ovat keskittymähakuisimpia, puolet sijaitsee suurissa keskittymissä ja 90 % kaikissa keskittymissä. Teollisuuden ja logistiikan toimipaikkojen henkilöstöstä kolmannes sijoittuu suuriin keskittymiin ja 80 % kaikkiin keskittymiin.

Kuvio 2.2.: Yritystoimipaikkojen henkilöstömäärän jakauma (%) sijaintityypin ja toimipaikan kokoluokan mukaan pääkaupunkiseudulla 2008



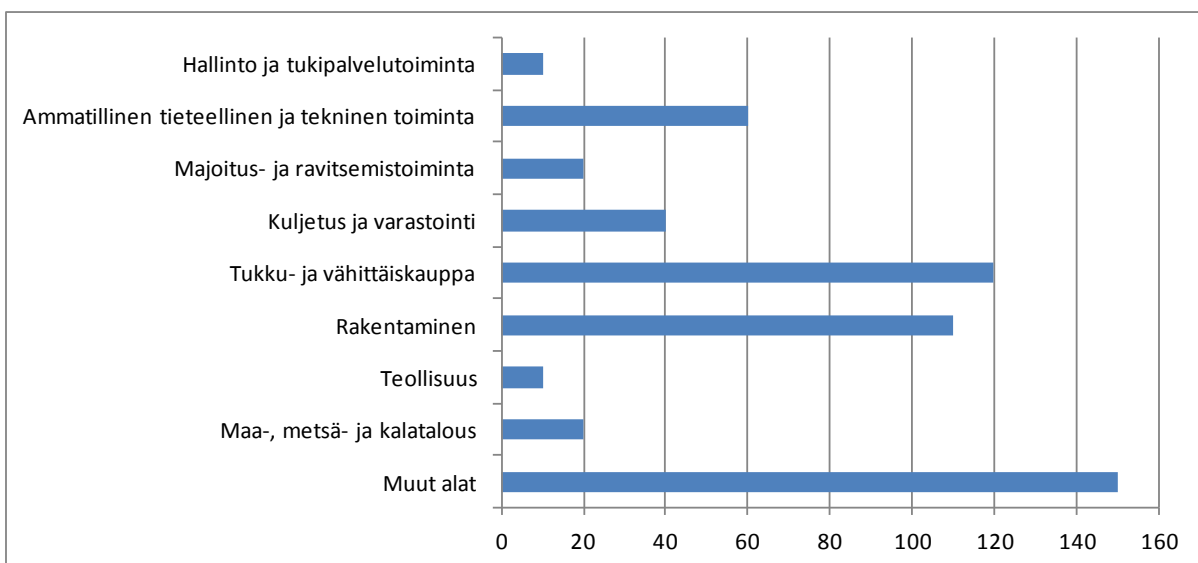
Kuvio 2.3: Yritystoimipaikkojen henkilöstömäärän jakauma (%) sijaintityypin ja toimialan mukaan pääkaupunkiseudulla 2008



Östersundomin nykyiset toimipaikat

Östersundomin alueella toimii nykyisin (tiedot v. 2009) 266 toimipaikkaa kolmen kunnan alueella (kuvio 2.4). Niiden henkilöstömäärä on yhteensä 540. Toimipaikan keskokoko on 2. Käytännöllisesti kaikki toimipaikat ovat tämän selvityksen rajauksen mukaisesti pientoimipaikkoja. Toimialoista ovat vahvimmin edustettuina kauppa, rakentaminen sekä asiantuntijapalvelut (ammattillinen, tieteellinen ja tekninen toiminta). Koska alueella ei vielä ole varsinaisia keskittymiä, toimipaikat sijaitsevat välialueilla sekä asuin/haja-alueilla.

Kuvio 2.4: Östersundomissa sijaitsevien yritystoimipaikkojen henkilöstömäärä toimialan (tol 2008) mukaan



Johtopäätöksiä

Yleiskaavaluonnoksessa (vaihtoehto A) on kaavailtu Östersundomin alueelle 65 000 – 70 000 asukasta ja 10 000 – 15 000 työpaikkaa. Tämä vastaa 15 – 20 työpaikkaa 100 asukasta kohti. Työpaikkamääriä voidaan pitää vähintäänkin realistisena, jopa varovaisina, suhteessa raideliikenneväylien esikaupunkialueiden nykyisiin työpaikkamääriin asukasmäärään suhteutettuna (kuvio 2.1). Jos alueen suuret keskittymät, erityisesti Porvarin alue, kehittyvät vetovoimaisiksi työpaikka-alueiksi, työpaikkamäärä voisi nousta suuremmaksikin. Yleiskaavaluonnoksen vaihtoehdossa B edellä esitetty näkemys on otettu huomioon ja siinä on varauduttu korkeampaan työpaikkamäärään.

Pääkaupunkiseudun yleisen yritysten sijoittumismallin perusteella voidaan odottaa, että 70-80 % alueen kaikista työpaikoista sijoittuu Östersundomiin tuleviin erikokoisiin keskuksiin. Pientoimipaikkojen osalta voidaan odottaa, että ne jakautuvat suhteellisen tasaisesti erilaisille aluetypeille: erikokoisiin keskuksiin, välialueille (kuten pääkadut keskittymien ulkopuolella), hallimaisten toimintojen alueille (keltaiset alueet) sekä asuinalueille. Suuret toimipaikat, joihin Östersundomissakin tulee valtaosa alueen työpaikoista, sijoitunevat pääasiassa suurimpiin keskuksiin.

3. PK-yritysten tilatarpeet ja sijoittuminen

Helsingin, Vantaan ja Sipoon yrittäjät toteuttivat yhteistyössä konsultin kanssa jäsenistönsä keskuudessa web-kyselyn pienyritysten toimitilarpeista ja sijoittumistekijöistä. Kyselyn tulokset annettiin korvauksetta projektin käyttöön ja tulokset veti yhteen ohjausryhmässä Helsingin Yrittäjien edustajan ollut Kalle Toiskallio. Vastauksia saatiin yhteensä 48 yrittäjältä.

Kyselyyn vastaajat edustivat erityisesti Helsingin eteläistä, keskistä ja Itäistä suurpiiriä. Vastaajista 29 % oli muualta Helsingin seudulta. Kaksi kolmannesta vastaajista edusti 1-3 hengen yrityksiä. Yli kolmannes vastaajista edusti vain itseään eli yhden hengen yritystä. Vastaajien yrityskoko-osuudet ovat melko lähellä todellista jäsenyritysten jakaamaa: yksinyrittäjiä on Helsingin Yrittäjissä (HY) 54 % ja 1-3 hengen yrityksiä 78 %. Samoin kyselyn ulkopuolelta tiedetään, että HY:n jäsenet ovat sangen keski-ikäistä väkeä. Alle 30-vuotiaita on vain 6 %, 31-40-vuotiaita viidennes, 41-50-vuotiaita 30% ja reilu neljännes 51-60-vuotiaita. Reilusti kaksi kolmesta on miehiä. Akateeminen koulutus 30 %:lla ja opistotasoinenkin 26 %:lla.

Pienyritysten ”kuluttajistuminen”³ on tämän, kuten monien muidenkin yrityskyselyiden, synnyttämä yleisempi tulkinta. Yhden hengen yrityksen, toimi se kodin yhteydessä tai muussa pienessä tilassa, on melko samanlaiset intressit tilojen ja etenkin alueellisen ympäristön suhteen. Palveluita halutaan lähistölle, mutta juuri tiettyjen palveluiden nostaminen esiin yleisellä tasolla on vaikeaa. Jollekin elintärkeää on posti, jollekin ruokakauppa ja jollekin hyvä ravintola.

Yrittämisen kuluttajistumista kuvanee sekin, että vastaajien toimialaa oli kyselyssä yllättävän hankala ennakoida. Helsingin Yrittäjien Maankäyttö-, kaavoitus- ja liikennevaliokunta muokkasi hartiavoimin kyselyssä käytettyä toimialaluokitusta itsensä näköiseksi. Silti kolmannes vastaajista oli joutunut valitsemaan kohdan Muu konsultointi ja asiantuntijapalvelu tai peräti kohdan Muu. Vain maahantuonti ja kauppa vastasi kohdulla toimialana vastaajien toimintaa. Jäsentietojen toimialajakauman perusteella 62 % HY:n jäsenyrityksistä tuottaa palveluita ja viidennes toimii kaupan alalla. Rakennusalalla toimii 11 %.

Tiloja kyselyyn vastaajat toivovat suunnilleen sieltä missä jo nyt ovat: keskustasta, kantakaupungista ja lähiöistä. Östersundom voisi sopia alueena muutamalle vastaajayritykselle, koska toimivat jo nyt siellä tai lähistöllä. Vaikka asiakasvirrat ovat monelle tärkeitä, suurten väylien varrelta toivotaan tiloja vain aivan yksittäisissä tapauksissa. Toimistohotellit, -keskittymät ja kauppakeskukset ovat toivelistan kärkeä, mutta monenlaisia toiveita on. Kuudennekselle tilojen sijainnilla ei ole edes merkitystä. Tyypiltään tilan tulisi olla lähinnä toimisto ja kadun varressa tai katutasossa, mutta viidennes viihtyy kerroksissakin. Kuten kodilta, vaaditaan toimitilaltakin hyvää yleiskuntoa, tietoliikenneyhteyksiä ja ilmanvaihtoa - ja hyviä joukkoliikenneyhteyksiä. Vain lyhytaikaisen pysäköinnin tarve on yritystoiminnan lisätoive. Samoin toive päästä erilliseen rakennukseen. Tarkemmat toimitiloihin liittyvät vastaukset ovat nähtävissä liitteessä 1.

Toiveet toimitilan luonteesta voi jakaa kolmeen: 1) pieni työhuone, 2) avoin tila muutamalle työntekijälle ja mahdolliselle pienvarastolle ja 3) 100-500 neliön tila, lähinnä erilaisiin asiakaspalvelutarpeisiin. Kaikissa vuokratason pitäisi olla kohtuullinen.

Pieni osa vastaajista ilmoittaa löytävänsä tarvittaessa toimitilat itsekkin, mutta pääasiassa yrittäjät kaipaavat myös yhtä erityistä tahoja, oli se sitten henkilö tai web-sivu, jonka puoleen kääntyä toimitilarpeissa.

³ Suuntaus jossa kodin ja yksityiselämän kuluttajattomuudet erityisesti informaation teknologiassa siirtyvät työpaikoille (engl. consumerization).

Vertailua suurten yritysten ja kiinteistösijoittajien näkemyksiin

Toimitilojen sijainti- ja ominaisuustekijöiden merkitystä on selvitetty aiemmin myös keskisuurille ja suurille toimitilakäyttäjille sekä kotimaisille ja ulkomaisille kiinteistösijoittajille suunnatuilla kysely- ja haastattelututkimuksilla. Seuraava yhteenveto perustuu Toivosen (2011) tutkimukseen.

Kiinteistösijoittajien näkemyksissä korostuvat arvostettu alueimago, menestyneen ja tunnetun yrityksen sijoittuminen alueelle, raideliikenneyhteydet, pysäköintitilat sekä nykyaikainen talotekniikka. Suurten toimitilakäyttäjien näkemyksissä tulevat esiin pääosin samat asiat, mutta erilaiset tilojen laatuun ja joustavuuteen liittyvät ominaisuudet korostuvat enemmän, samoin kuin hinta. Kauppakeskusten suurten liiketilakäyttäjien preferensseissä painaa paljon saavutettavuus henkilöautolla ja joukkoliikenteellä. Myös kauppakeskuksen liikekokoontaminen, imago, asiakaspohja ja koko kuuluvat tärkeimpiin tekijöihin.

Kokonaisuutena pienyrityksillä on enemmän väljyyttä ja joustovaraa sijaintia ja saavutettavuutta samoin kuin itse tilaa koskevissa vaatimuksissa kuin suurilla yrityksillä ja kiinteistösijoittajilla.

4. Case-tutkimukset

Työssä tehtiin neljä case-tutkimusta, joiden tavoitteena on muiden alueiden esimerkkien ja analogioiden avulla tuoda esiin mahdollisuuksia ja uhkia sekä varteenotettavia ideoita ja käytäntöjä, joita voidaan hyödyntää Östersundomin alueen suunnittelussa.

Pääkaupunkiseudun case-alueet ovat Malminkartano ja Tapiola. Ulkomaiset Freiburg sekä Kööpenhaminan⁴ Örestad ja Islands Brygge.

4.1 Malminkartano

Malminkartanon alue on osa Martinlaakson radan varteen sijoittuvasta Haaga–Vantaan alueesta, jonne pääkaupungin kasvupaineita 1970-luvun alussa suunnattiin. Haaga–Vantaan yleissuunnitelmassa tuleva asutus oli ryhmitelty kolmeksi radan varren kaupunginosaksi Pohjois-Haagan, Kannelmäen ja Malminkartanon asemien ympärille. Suunnittelua ohjasi voimakkaasti ohjeena ollut tavoite sijoittaa alueelle miljoona asuntokerrosneliömetriä, mikä olisi merkinnyt yli 30 000 asukasta vuonna 1980.

Malminkartanon halki etelästä pohjoiseen kulkee junarata ja idästä länteen Malminkartanontie. Malminkartanontien eteläpuolella aluetta kiertää Kartanonkaari, josta lyhyet asuntokadut johtavat kortteleihin ja kortteleista säteittäiset jalankulkukadut asemalle. Malminkartanontien pohjoispuolella Naapuripellontie lännessä ja Vantaan rajalla sijaitseva Ojamäentie rajaavat toisen samantapaisen alueen, joka pääosin on rakentunut 1990- ja 2000-luvuilla. (Hellmann & Orrenmaa, 2011.)

Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Malminkartanon kaavoitusta edelsi kaksivaiheinen suunnittelukilpailu, jonka ohjelman yhtenä päätavoitteena oli työpaikkojen ja asumisen niveltäminen, ”sekoittuneen kaupunkirakenteen” luominen. Toisena päätavoitteena alueen pääkaavoittajalla Heikki Kaiteralla oli alusta alkaen mahdollisimman monipuolisen kaupunkiympäristön ja urbaanin miljöö luominen aukioineen, kujineen ja kaartuvine katuineen. (Hellmann & Orrenmaa, 2011, 5.) Etuja asumisen ja työpaikkojen sekoittumisesta (Kaitera 1977) mukaan olivat mm. palveluiden parantuminen ja säilyminen asuinympäristössä, teknisten rakenteiden vuorokäyttömahdollisuus (kadut, viemärit, vesijohdot, pysäköintialueet), seudun työmatkaliikenteen vähentyminen, ihmisten välisten kontaktien lisääntyminen, lasten virikeympäristön monipuolistuminen ja että erilaiset rakennukset tuovat vaihtelua kaupunkikuvaan. Malminkartanossa toteutettiin lisäksi erilaisia koerakentamisprojekteja ja kokeiltiin asukkaiden osallistumista sekä kaava- että rakennussuunnitteluun. (Hellmann & Orrenmaa, 2011, 5.)

Prosessi

Pienteollisuudelle (yrittötoiminnalle) asetettiin sekä määrällisiä että laadullisia tavoitteita (ks. Määttä 1985). Yritysten tuli tuottaa yhteensä 2310 työpaikkaa ja pienteollisuudella varattu kerrosala oli 20 300 km². Yritysten tuli olla ympäristöystävällisiä (pieni saaste- ja meluarvo), kaupunkikuvaan sopivia (mieluiten pienyrityksiä), laajentamistarpeiltaan pieniä ja liikenne tarpeiltaan vähäisiä. Lisäksi alueelle hakeutuvien yritysten piti edistää palveluiden monikäyttöisyyttä esim. työpaikkaruokalan tuli olla avoin myös yleisölle. Yritysten tuli lisäksi mahdollisuuksien mukaan tarjota työpaikkoja (osa- ja kokopäiväisiä) alueen asukkaille.

⁴ Kööpenhaminan case puuttuu tästä versiosta.

Alueen yritysjohtajien haastatteluista käy ilmi, että useille yrityksille muutto Malminkartanoon oli välttämätöntä edellisten toimitilojen käytyä liian pieniksi, vuokrasopimuksen päätyttyä tai kirjanpidon osoittaman investointitarvetta. Yrityksillä ei ollut Helsingin alueella juurikaan vaihtoehtoja uutta sijaintipaikkaa valitessa. Yritysten kyselyssä uutta vuokratonttia kaupungilta oli heille tarjottu sitä Malminkartanosta. (Perhonen & Wäinölä 1985.)

Kaavaote ja merkinnät

Sisällöllisesti uutta suunnittelukäytäntöä Malminkartanossa edusti myös pienteollisuustonttien

varaaminen alueelta ja niiden sijoittaminen välittömästi asuntojen läheisyyteen. Toimintojen sekoittamista-voite, joka oli keskeisin tekijä Malminkartanon alueen suunnittelussa, näkyy asemakaavojen tonttivarauksen lisäksi pienteollisuustontteja koskevissa asemakaavamääräyksissä. Alueen asemakaavoissa määriteltiin muun muassa, ettei alueelle sijoitettava laitos saa aiheuttaa huomattavaa haittaa lähellä asuville eikä tonttia saa käyttää ympäristöä rumentavaan tai häiritsevään varastointiin. Myös asuinrakennuksiin tuli sijoittaa liike- ja toimitiloja, joita voitiin aluksi tarpeen mukaan käyttää väliaikaisina asumista palvelevina tiloina. Asuinrakennuksiin sijoitetut toimitilat tuli sijoittaa jalankulkuraittien varrelle siten, että työtiloista näki kadulle ja kadulta sisään työpaikkoihin. Erillisten pienteollisuusrakennusten tuli olla yksi- tai kaksikerroksisia ja punatiilipintaisia kuten suurimman osan asuinrakennuksista. (Hellmann & Orrenmaa, 2011, 11-16.)

Malminkartanon osa-alueella 1 (Malminkartanon rakentamisen aloitusalueet 1 ja 2) Malminkartanon asemalta alkavien jalankulkuväylien varrelle sijoittuvat kaupalliset ja muut palvelut sekä työpaikat. Malminkartanolle tyypillisesti liiketiloja sisältävä ensimmäinen kerros on sisäänvedetty ja arkadiikäytävän reunustama. Vuokraajanpolun liikehuoneisto on 1980-luvun lopulla jaettu kolmeen osaan (Hellmann & Orrenmaa, 2011, 20-22.)

Malminkartanon osa-alueella 2 (Pääjalankulkuraitin varrelle sijoittuvat korttelit) pääosa Malminkartanon kaupallisista palveluista sijoittuu pääjalankulkuraittien varren rakennusten ensimmäisiin kerroksiin arkadiikäytävien alle sekä Malminkartanonaukion ympärille. Alueelle on sijoitettu alkuperäisten toiminnallisten tavoitteiden mukaisesti myös julkisia palveluja tarjoavia sekä pienteollisuusrakennuksia. Alueen asemakaavat on laadittu 1970-luvun lopussa ja 1980-luvun alussa. Alueella sijaitsee myös vuonna 1982 valmistunut Kuntoutussäätiön Kuntoutuskeskus. Työntekijöitä säätiöllä on malminkartanossa noin 150. Rakennus on vuonna 2004 yhdistetty As Oy Suurkartanoon kuuluvan liikerakennuksen toiseen kerrokseen tehtyyn laajennukseen kulkusillalla. (Hellmann & Orrenmaa, 2011, 30-35.)

Malminkartanon osa-alueella 3 (Erskin kortteli) asemakaavalle leimallista on työpaikkojen ja liiketilojen sijoittaminen pääjalankulkuraitin eli Puustellinpolun varteen siten, että ainakin yhdestä ikkunasta näkee sisään työtilaan. Periaatteena alueen suunnittelussa on ollut liike- ja työtilojen sekä julkisten luhtikäytävien avaaminen pääjalankulkuraitille yksityisempien tilojen ja asuntoparvekkeiden avautuessa yhteispihalle. Puustellinaukion kulmauksessa on entinen kahvila, nykyinen lounas- ja ruokaravintola. Ravintolan vuonna 2000 rakennettu terassi sijaitsee tällä hetkellä Puustellinaukiolla. (Hellmann & Orrenmaa, 2011, 40-42.) Erillinen liikerakennus ja kioski tontilla 5 Malminkartanonaukion ja As Oy Hopeakartanon vieressä ovat valmistuneet vuonna 1983. Pieni kioskirakennus on vuonna 1992 muutettu grilli-pizzeriaksi. (Hellmann & Orrenmaa, 2011, 43.)

Malminkartanon osa-alueella 4 (Koerakentamiskortteli ja muut radan itäpuolen korttelit) radan länsipuolisen Malminkartanon osa-alueen keskeisellä paikalla sijaitsee yhdistettyjen pienteollisuus- ja asuinrakennus-

ten alue. Asemakaavassa on annettu varsin tarkkoja määräyksiä alueelle sijoitettavan teollisuuden laadusta ja tontin käytöstä eri toimintoihin. Tuotantotilat on Malminkartanon kaavoitusihanteiden ja asemakaavamääräysten mukaan sijoitettu ensimmäisiin kerroksiin ja varustettu kulkuraittien puolella läpinäkyvillä ikkunoilla vähintään puolen julkisivun pituudelta. Jägerhorninpolku 1, nykyisin Kiinteistö Oy Metsästäjän Torvi, on muutettu asuin- ja toimistokiinteistöksi. (Hellmann & Orrenmaa, 2011, 49.)

Malminkartanon osa-alueella 5 (Malminkartanontien pohjoispuolen 1980-luvun korttelit) torin vierelle on sijoitettu päiväkotij- ja kerhorakennukset, jotka nyt ovat käyttöä vailla. Torin ympärille on vuonna 1996 rakennettu kaksi rivitaloa. Asemakaavassa tontit oli alun perin varattu pienteollisuustiloja ja ateljeetyypisiä asuntoja sisältäville rakennuksille, joissa olisi ollut torni- ja arkadiaihe toria korostamassa. Alueella on lisäksi koillisosassa pienteollisuusrakennus sekä Ammattienedistämislaitoksen asuntola ja pieni, nykyisin asuntolan käytössä oleva uimahalli. (Hellmann & Orrenmaa, 2011,52.)

Toteutuminen – työpaikka- ja asukasmäärät

Alun perin alueen työpaikkoineen kuviteltiin olevan valmiiksi rakennettu 1980-luvun puoliväliin mennessä, mutta rakentaminen kesti lopulta kymmenen vuotta kauemmin ja alue toteutui vähemmän työpaikkaomavaraisena kuin oli toivottu. (Hellmann & Orrenmaa, 2011, 11-16.)

Taulukko 4.1: Malminkartanon toimipaikkojen lukumäärä ja henkilöstö vuonna 2009

Toimiala TOL2008	Toimipaikkojen lukumäärä yhteensä	Alle 10 henkilön toimipaikkojen lukumäärä	Henkilöstömäärä
C Teollisuus	11	10	93
F Rakentaminen	29	20	329
G Tukku- ja vähittäiskauppa	34	32	91
H Kuljetus ja varastointi	14	14	22
I Majoitus- ja ravitsemistoiminta	6	5	22
J Informaatio ja viestintä	12	12	9
K Rahoitus ja vakuutustoiminta	3	3	3
L Kiinteistöalantoiminta	13	12	19
M Ammatillinen, tieteellinen ja tekninen toiminta	41	39	92
N Hallinto- ja tukipalvelutoiminta	16	13	82
P Koulutus	8	4	293
Q Terveys- ja sosiaalipalvelut	13	11	199
R Taiteet, viihde ja virkistys	1	1	6
S Muu palvelutoiminta	14	14	26
Yhteensä	215	190	1286

Malminkartanossa oli asukkaista vuoden 2011 lopussa 8 597 (Helsingin kaupungin tilastollinen vuosikirja 2011). Kaarelan peruspiirissä, johon Malminkartano kuuluu Kannelmäen, Maununnevan, Hakuninmaan ja Kuninkaantammen kanssa, asukkaita oli yhteensä 26 729 vuoden 2011 lopussa. Peruspiirin suurimmat asuinalueet ovat Kannelmäki ja Malminkartano. Ensin mainitussa asuu peruspiirin asukkaista lähes puolet ja Malminkartanossa reilu kolmasosa.

Loppuarviointi - johtopäätökset

Toteutuksen arviointia seurattiin vuonna 1985 tehdyillä yrityshaastatteluilla (n=9) sekä vuonna 1986 tehdyillä työntekijä- ja asukaskyselyillä (Perhonen & Wäinölä 1985). Näiden perusteella voitiin todeta, että pienteollisuuden sijoittamistavoitteet olivat jääneet suunnitteluasiakirjoissa melko yleiselle tasolle ja tavoitteenasettelussa tuntuu ”kokeiluhenki”. Lisäksi kiinteistöviraston tonttiosaston ja kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston pienyrityksille asetettu vaatimusten luettelo oli toiveiden tynnyri. Vaille tarkempaa perustelua tai määrittelyä ovat jääneet mm. eri sekoittamistyyppejä koskevat tavoitteet. Samoin tarkempaa tavoitteiden asettelua vaatisi palvelujen monikäyttöisyyden edistäminen – nyt huomio lähes pelkästään työpaikkaruokaloissa. Tavoitteet yritysten työvoimavaltaisuudesta, työntekijärakenteen monipuolisuudesta ja osa-aikatyön mahdollisuuksista yleisellä tasolla – epäselvää on mm. millaista työntekijärakenteen monipuolisuutta tavoitellaan tai se, millainen työvoimavaltaisuuden aste on tavoitteiden mukainen. Lisäksi epäselvää on, mihin perustuu pienteollisuuden määrällinen tavoite ja miksei mukana ole työympäristöä työntekijöiden kannalta tarkasteltavia tavoitteita.

Yritysjohtajien haastatteluissa (Perhonen & Wäinölä 1985) alueen yritystoimintaa pidettiin ympäristöystävällisenä, toimintansa puolesta asuinalueelle soveltuvina, kaupunkikuvallisesti alueelle sopivina ja useimmiten työvoimavaltaisina. Toiminnallisesti yritykset ovat jääneet irrallisiksi ja olivat alueen sosiaalisen yhteisön ulkopuolella. Yritykset eivät huomattavassa määrin työllistäneet alueen asukkaita, eivätkä ne tarjonneet tuotteitaan tai palvelujaan alueen asukkaille. Valtaosalla yrityksistä oli kuitenkin myönteinen kokemus toiminnasta asuinalueella: alueen sijainti oli hyvä ja päivisin ei ollut ruuhkaa. Ongelmia esiintyi koskien huolto- liikennettä, pysäköintiä, alueen puutteellisia palveluita ja yrityksiin kohdistunutta ilkeävaltaa. Lisäksi yritysten työvoiman saanti ei ole ollut helppoa. Myöskään yritysten kanta-asiakaspiiri ei ollut lähellä ja mahdollisuutta laajentua viereisiin asuntoihin ei juuri ollut.

Työntekijä- ja asukaskyselyn mukaan (Perhonen & Wäinölä 1985) sekoittumisella ei ole vaikutusta työmatkaliikenteen vähenemiseen ja työmatkaan kuluvaan aikaan. Vastaajien mukaan työmatka ei ole vaikuttanut muuttopäätöksiin vaan tärkeintä on tyytyväisyys nykyiseen asuntoon ja asuinympäristöön eikä halukkuutta muuttaa lähemmäksi työpaikkaa juurikaan ilmennyt. Lisäksi oman asuinalueen työpaikkoihin ei tunnettu suurtakaan mielenkiintoa. Työntekijät käyttivät säännöllisesti vain alueen elintarvikeliikkeitä. Näin ollen muiden palveluiden vähäinen kysyntä ei lisännyt alueen palvelutarjontaa. Asukaskyselyn mukaan alueen peruspalvelut (päivähoitopaikat, koulu, terveyspalvelut) koettiin riittämättömiksi.

Työpaikkojen ja kaupunkirakenteen sekoittuminen tapahtuu pääasiallisesti jalankulkurattien varrella – se kertoo tiivistetysti koko sekoittamisideasta. Onko kaupunginosan suunnittelussa mielekästä ottaa sekoittumistarpeet huomioon kun määrälliset ja mitoitustavoitteet on asetettu sitovasti etukäteen – voiko näin syntyä ”istuva” määrällinen ratkaisu eri toimintojen suhteen? Suunnittelu ei voi olla onnistunutta jos pidetään silmällä vain tiettyjä ennalta tiedossa olevien yritysten tarpeita – pitäisi ottaa huomioon elinkeinoelämän dynaamisuus ja tästä johtuva vaihtelumahdollisuuksien tarve (rakennukset suunniteltava erilaisten yritysten tarpeisiin). (Perhonen & Wäinölä 1985.)

4.2 Tapiola

Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Tapiolan suunnittelun ja rakentamisen aloittaminen sijoittui sodanjälkeiseen Suomeen, jolloin asunnoista oli pula, ja valtion vielä maksaessa sotakorvauksia taloustilanne oli huono. Tapiolan aluerakentamisen pro-

jektia veti varatuomari Heikki von Hertzen, jolla oli visio toteuttaa kaupunkisuunnittelultaan ehjä ja asuntopolitiikkaa uudistava kokonaisuus, jossa asunnontarvitsijat ja kuluttajat ovat etusijalla. Toimeenpaneva elin koostui sosiaalisista kansalaisjärjestöistä: Perustettiin Asuntosäätiö, jossa oli jäseniä Väestöliitosta, Vuokraisten Keskusliitosta, Suomen Ammattiliittojen Keskusjärjestöstä (SAK), Mannerheim-liitosta, Virkamiesliitosta sekä Suomen Siviili- ja Asevelvollisuusinvalidien liitosta. (Tuomi, Kaupunkikuvan... s.185)

Tapiolan keskustan suunnittelu käynnistyi 1953 suunnittelukilpailulla, jossa tehtävänä oli suunnitella Tapiolan puutarhakaupungin sekä siihen liittyvän lähiympäristön hallinto-, liike- ja kulttuurikeskus 30 000 asukkaalle. Tästä Tapiolan asukasmäärän osuus tulisi olemaan noin 15 000 asukasta. Kilpailuohjelman tavoitteita olivat monipuolinen kaupunkikeskus, keskustatoimintojen ja asumisen pitäminen toisistaan erillään (asumista ei toivottu sijoitettavan keskustaan), myymälätilojen sijoitus katutasoon (2. krs:ssa ei kannattavaa) sekä myymälä- ja liikerakennusten vaihteittain toteutettavissa olevat konseptit. Käsiyöläisten tiloja ei tullut sijoittaa liian näkyvälle paikalle. Kaupunkirakenteellisesti suositettiin korkeaa rakentamista ja maanpäällisiä pysäköintiratkaisuja niiden taloudellisuuden vuoksi, jalankulun ja autoliikenteen erottamista, sekä maastoon sopivaa tai maastonmukaista arkkitehtuuria. Näkymiä ja arkkitehtuurin laatua pidettiin tärkeänä. Määrällisesti tavoitteena oli sijoittaa keskustaan 4 500m² liikerakentamista, 4 000-5 000m² konttori- ja toimistotilaa sekä 700m² työhuonetilaa käsiyöläisiä varten. (Tuomi, Kaupunkikuvan... s.187-189)

Kilpailun voitti Aarne Ervin ehdotus. Kilpailulautakunnan työssä arvostamat ominaisuudet olivat: rakennusten toiminnallinen hierarkia on havaittavissa kaupunkikuvassa, liikekeskuksen erottuminen matkan päästä toimii keskustan mainoksena, matalien liikerakennusten sijoittaminen näkyvästi, aukoiden yhdistelmät muodostamat porrastuvia näkymät aukiolta toiselle, eri toimintamuotoja palvelevien rakennusten ryhmittely eriluonteisten aukoiden äärelle oli luonteenomaista puutarhakaupungille. (Tuomi, s.187)

Tapiolan yleissuunnittelun tavoitteita olivat mm. 80 % työpaikkaomavaraisuustavoite sekä toimistotalojen ja pienteollisuuden sijoittaminen omille erityisalueilleen, jotta ne eivät häiritsisi asukkaita. (Hertzen, s. 319; IHFP s.36)

Prosessi (suunnittelu -> yritysten hankinta, yritysten sijoittumisen tukeminen ym. yrityksiin liittyvä)

Tapiolan toteutus aloitettiin itäisten ja läntisten lähiöiden rakentamisella. Tapiolan keskustaa ympäröivien lähiöiden palvelut suunniteltiin ja rakennettiin siten, että kaikista asunnoista olisi korkeintaan 250m matka lähimpään kauppaan. Asukkaiden palvelutarpeista järjestettiin asukaskysely. Palvelujärjestelmästä tehtiin nelitasoinen: elintarvikemyymälät asuinkaduilla, "alakeskukset" lähiöissä (esim. Louhentori), noin 5000-6000 asukasta palvelevat "lähiökeskukset" (kuten Pohjantori) ja suurimpana kokonaisuutena Tapiolan kaupunkikeskus. Alempi kaupallinen taso ei saanut kilpailla ylempään tason kanssa. (Hertzen, s. 307)

Itäisten ja läntisten lähiöiden rakentamista seurasi pienteollisuuden kehittäminen. Vuonna 1961 valmistui Pienteollisuustalo. Sen 20 pienteollisuustilaa vuokrattiin kolmen vuoden vuokrasopimuksilla, jonka aikana tilat tuli ostaa, tai ne palautettiin myytäväksi vapailla markkinoilla. Kaikki tilat lopulta ostettiinkin, jonka ansiosta mahdollisesti painotalo Weilin+Göös kiinnostui alueesta ja osti loput pienteollisuuden tontit.

Keskustan suunnitelmaa jatkokehiteltiin kilpailun jälkeen. Rakennusten ryhmittelyä tiivistettiin, jolloin aukioista tuli siihen astisiin kaupunkisuunnittelun perinteisiin nähden väljiä. Väljyyttä perusteltiin joustavuuden saavuttamisella myöhempää rakentamista ajatellen. (Tuomi, s.190) Keskustan ensimmäisen vaiheen rakentaminen rahoitettiin pääosin Asuntosäätiön ottamalla lainoilla ja riskinotolla. Usein vasta valmiit rakennukset saatiin myytyä kaupungille. Yrittäjät saatiin houkuteltua räätälöidyillä vuokrasopimuksilla tai Keskustor-

nin ravintolan tapauksessa vasta valmiiksi sisustettuihin tiloihin. Keskuksesta ensin valmistui Keskustorni ja Tapiontorin liikekeskuksen rakennussiipien itäiset päät vuonna 1961. Asuntosäätiö sekä sen jäsenyritykset muuttivat omat toimistonsa Keskustorniin Helsingistä.

Heikintori oli uudenlainen kauppiastavaratalo, jonka tilat olivat kauppiaiden omistuksessa, kun ne Ruotsin vastaavissa toteutuksissa olivat vuokralla. Myös Heikintorin liikkeistä ja palveluista järjestettiin suunnittelun alkuvaiheessa kaikille avoin ideointikilpailu, jossa palkintona oli etelänloma. Kilpailun voittaja palkattiin myöhemmin Asuntosäätiöön Heikintorin suunnittelijaryhmään. Heikintorin tiloja suunniteltaessa liiketilojen koko rajoitettiin pieneksi. Aloitettaessa Heikintorin tavaratalon rakennustyöt oli osakkeista kiinnitetty yrittäjille 45%, valmistumisen aikaan 1968 80% ja vasta neljän vuoden kuluttua 100%.

Tapiolan alkuperäisissä liikekeskuksissa toiminnallinen ja visuaalinen suunnittelu keskittyivät keskuksen sisälle. Kaikki myymälätilat avautuivat käytännössä Tapionraitille. Liikekeskusten ulkosivut palvelivat huoltoa ja pysäköintiä: Esimerkiksi Tapiontorin eteläsivu rakennettiin täysin näyteikkunattomaksi. (Tuomi, Rakennustieto s.69)

Keskustan hotelli saatiin toteutettua siten, että Asuntosäätiö ja rakennusosakeyhtiö vastasivat yhdessä rakennuskustannuksista. Ensimmäinen hotellyrittäjä saatiin mukaan sopimuksella, jonka mukaan ensimmäisen viiden vuoden aikana hotellinvuokraaja maksoi itse määrittelemäänsä vuokraa, jotta yritys kannatti, ja seuraavat viisi vuotta Asuntosäätiön määrittelemää korotettua vuokraa, jotta säätiö saisi rakennusaikana sekä ensimmäisten viiden vuoden aikana tekemänsä tappion hyvitettyä. Asuntosäätiö otti siis riskiä hotellin tunnettuuden lisäämistä vastaan.

Keskustan rakentamisen ensimmäinen vaihe kesti 15 vuotta. Vaikka tontit ja rakennuskustannukset olivat Helsinkiä halvemmat ja työtekijöillä mahdollisuus asua kävelyetäisyydellä työpaikasta, oli Asuntosäätiöllä vaikeuksia houkutellessa elinkeinoelämää Tapiolaan. Asuntosäätiö panosti markkinointiin esitteiden ja julkaisujen muodossa. Silti yritysten houkuttelu osoittautui vaikeaksi. (Hertzen)

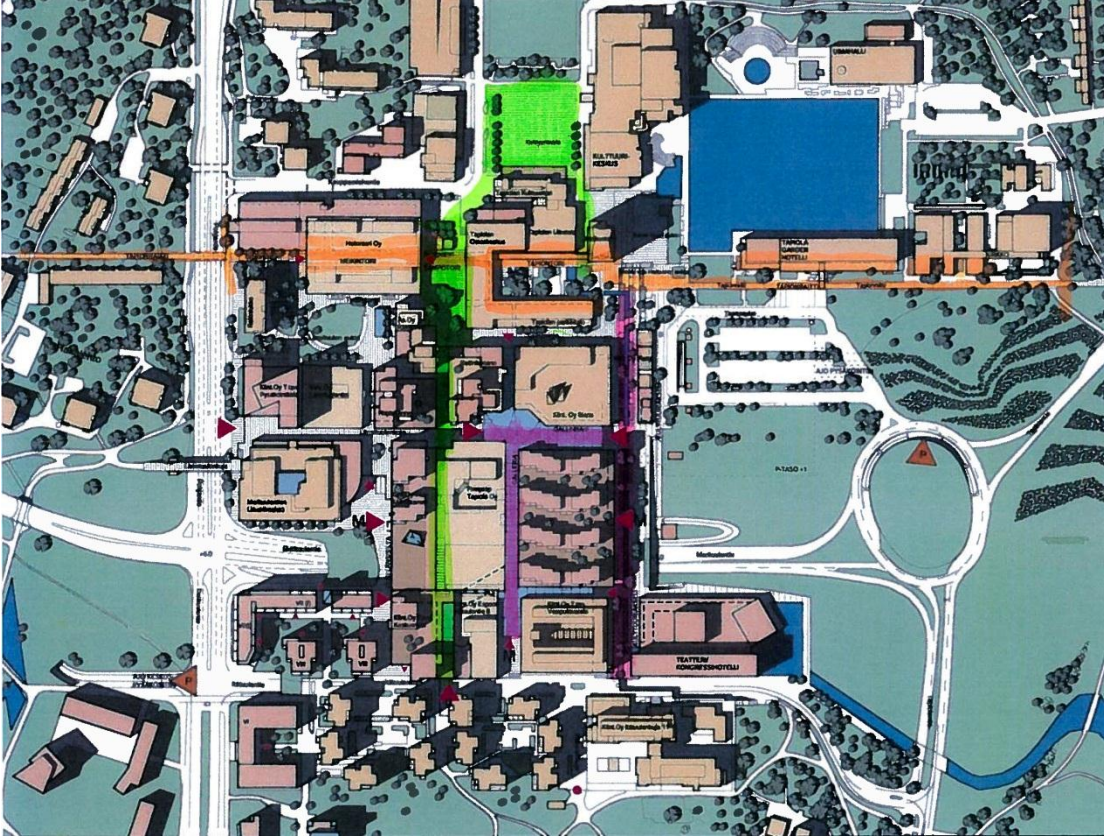
Kaavaote ja –merkinnät - miten palvelut elinkeinot ja työpaikat on huomioitu kaavamerkinnöissä ja selostuksessa

Tapiolan keskuksen alkuperäisen Meurmanin asemakaavan muutos hyväksyttiin 1962. Asemakaavamääräyksissä otettiin jalankulkijan liikkuminen kaupunkitilassa tarkoin huomioon. Koko liikekeskusta rakentui katumaiseen muotoon, itä-länsisuunnassa kulkevan jalankulkuväylä Tapiolanraitin varrelle. Sen varrella oli vaihtelevankokoisia aukioita, katettuja tiloja ja korkeita ja matalia rakennuksia. (Tuomi s.198) Tapionraitia ei ole keskeisiltä osiltaan merkitty kaavaan kävelykaduksi, vaan se on osin viheralueella olevaa jalankulkureittiä ja korttelialueilla varaus yleiselle jalankululle ja pyöräilylle. Vain Tapiontori sekä Sampotorin aukio on kaavoitettu yleiseksi katuaukioksi/ toriksi. Kaiken kaikkiaan vanha Tapiolan keskusta on ollut aikansa pilottikohde mm. siinä, kuinka paljon yleisessä käytössä olevia alueita ja toimintoja on esitetty yksityisille korttelialueille.

Heikintoria, Suomen ensimmäistä kaksikerrosta ”kauppiastavarataloa” kehitettäessä Tapionraitin jatkuvuus yksityisellä tontilla varmistettiin varaamalla yleiselle jalankululle osa korttelista eli käytännössä Heikintorin sisällä kulkeva keskikäytävä, jonne liikkeet avautuvat.

Uusimmassa metron tuloon liittyvässä asemakaavassa näkyy kaavamerkintöjen monipuolistuminen mm. eri toimintoja sekä julkisia ja yksityisiä palveluita sekoittamalla. Kaavan K-alueille sallitaan julkisia lähipalveluita sekä kulttuuritoimintoja. Asuin-, liike-, hotelli- ja toimistorakennusten alueelle saa samoin sijoittaa myös

julkisia lähipalveluita sekä kulttuuritoimintoja. Uusimmissa merkinnöissä ei ole myöskään rajoitettu rakentamista prosenttien tai kerrosneliömetrimäärien suhteen, mikä on tarkoituksenmukaista kun kaavan joustavuutta halutaan lisätä ja varautua näin elinkeinojen ja yrittämisen toimintaympäristön muutoksiin.



Havainnekuva Tapiolan keskustan kolmannesta rakennusvaiheesta, jossa metron päälle rakennetaan uusi keskustakortteli. Kuvaan on merkitty väreillä keskustan tärkeimmät liikekadut rakentamisvaiheittain: oranssilla vanhan Tapiolan 1950 - 60-luvuilla toteutettu Tapioraitti, jonka varteen silloiset liiketilat avautuivat; vihreällä Kauppiamiehenaukiolta Sampotorin kautta Stockmannille kulkeva sisäraitti, joka yhdistää keskustan vanhan ja uuden puolen sillan kautta toisiinsa; sekä violetilla uudet kävelygalleriat ja Kulttuuriakseli, joiden varteen sijoittuvat uusimmat liike- ja kulttuuritilat, mm. Espoon teatterin uusi rakennus.

Toteutuminen – työpaikka- ja asukasmäärät

Alusta lähtien Tapiolan elinkeinoelämän kokonaiskuvassa leimallista on pienten yritysten suuri määrä (alle tai n. 10 hlöä). Vuonna 1963 työpaikkoja 1870kpl ja työnantaja 147kpl. V. 1973 eli 10 vuotta myöhemmin työpaikkoja oli 3866kpl ja työnantaja 334kpl, mikä tarkoitti tuplaantumista 10:ssä vuodessa sekä asukasluokun suhteutettuna tarkoitti 51 % työpaikkaomavaraisuutta. (Hertzen, s. 320).

Ensimmäisen vaiheen maapinta-alasta oli asuntorakentamista 24,2%, julkista rakentamista 5,1%, teollisuusrakentamista 3,7%, liikerakentamista 2,3%, puisto- ja viheraluetta 54,2%, liikenne- ja pysäköintialueita 9,5%. (Hertzen, MIT Press)

Vuonna 1970 Espoon kauppalanvaltuusto päätti alkaa kehittää Tapiolaa yhdeksi Espoon kolmesta aluekeskuksesta. Asuntosäätiö ja Espoo tekivät sopimuksen, jossa Espoo lupasi kaavoittaa lisää rakennusoikeutta

Asuntosäätiön omistamille maille ja samalla Tapiolan yleiset alueet ja säätiön omistuksessa olevat vesialueet sekä säätiön rakennuttama kunnallistekniikka luovutettiin Espoolle. Sopimukseen sisältyi vaatimus yleisten alueiden hoidon tason säilyttämisestä.

Tapiolan keskustan rakennusoikeutta lisättiin 135 000 k-m². Uuden keskustan päätökset olivat keskustan painopisteen siirtyminen hiukan etelään päin (edellytettiin kuntasuunnitelmassa), kolmitasoisuus, sekä pohjois-eteläsuunnassa kulkevan toisen jalankulkuakselin lisääminen. Kolmitasoisuus tarkoitti kauttakulku-liikenne ja joukkoliikenteen sijoittamista jalankulutusalueen alle, missä sijaitisi myös pysäköinti. Huolto- ja myymälävarastot olivat kaikkein alimpana. Liikekeskustaa muokattiin autoliikenteen lisääntymisestä aiheutuviin tarpeisiin, mutta toisaalta ylätasoa pyrittiin säilyttämään jalankulkuvaltaisena. Asuntosäätiö vaati, että uusien liikelaitosten tuli kustantaa omia liiketilojaan vastaava määrä maanalaista paikoitustilaa.

Tapiolan laajennus toteutui 1970-80 -lukujen vaihteessa pankkilaitosten ja Stockmannin ja Sokoksen tavaratalojen rakennuttamien kiinteistöjen myötä. Kiinteistöjen toiminnallisessa rakenteessa kiinnitettiin huomiota nyt myös toimintojen sekoittamiseen: Raitinlinnaan tuli liiketilojen ja erikokoisten keskusta-asuntojen lisäksi erikoisliikkeitä ja palvelupisteitä, joiden katsottiin täydentävän palvelurakennetta tavaratalojen ohella. (Hertzen, s.211) Raitinkartanon liike- ja konttoritaloon Asuntosäätiö kustansi ikkunatilojen korvaamisen mainosvitriineiksi ”kodikkaan katumiljöön” saavuttamiseksi. Stockmannin tavaratalon yhteyteen tuli myös tekstiili-, huonekalu- ja jalkine- ja kokkipuoti ja hampurilaisravintola. Vuonna 1976 keskustassa oli yhteensä 60 kaupan toimipistettä yht. 7875m² (IFHP, s.28) Asuinkaduilla sijainneet elintarvikemyymälät olivat lähes kaikki lopettaneet vuoteen 1985 mennessä kaupan keskittymisen takia (Hertzen, s. 310)

Nykyään Tapiolan keskustan alueella on yhteensä 483 yritystoimipaikkaa, joista alle 10 henkilön toimipaikkoja on 390 eli valtaosa. Rahoitus ja vakuutustoiminta kattaa työpaikoista 28%. (Kaupunkitutkimus TA Oy).

Taulukko 4.2: Tapiolan toimipaikkojen lukumäärä ja henkilöstö vuonna 2009

	Toimipaikkojen lkm	Alle 10 hlö toimipaikkojen lkm	Henkilöstömäärä
C Teollisuus	10	4	605
D Sähkö-, kaasu- ja lämpöhulto	1	0	27
F Rakentaminen	14	13	36
G Tukku- ja vähittäiskauppa	89	70	1045
H Kuljetus ja varastointi	12	9	86
I Majoitus- ja ravitsemustoiminta	37	28	234
J Informaatio ja viestintä	26	20	405
K Rahoitus ja vakuutustoiminta	35	20	1599
L Kiinteistöalatoiminta	23	20	64
M Ammatillinen, tieteellinen ja tekninen toiminta	78	71	361
N Hallinto- ja tukipalvelutoiminta	24	21	122
O Julkinen hallinto	4	1	439
P Koulutus	13	9	134
Q Terveys- ja sosiaalipalvelut	46	43	153
R Taiteet, viihde ja virkistys	20	16	145
S Muu palvelutoiminta	51	45	240
Yhteensä	483	390	5695



Kuvassa näkyy Tapiolan ydinkeskustan liiketilojen jakautuminen toimialaryhmittäin maantasokerroksessa v. 2004. Kahvilat ja ravintolat sijoittuvat usein näkyviin paikkoihin rakennusten kulmiin tärkeimpien jalankulkuraittien varrella. Lähde: Entrecon Oy/ Ramboll Finland Oy.

Tapiolan vahvuuksia ovat tiivis, luonnonläheinen, mittakaavaltaan miellyttävä kävelykeskusta, jossa on monipuolinen kaupallinen palvelutarjonta sekä vahvat ankkuriyritykset, joista varsinkin Stockmann vetää asiakkaita koko Espoon alueelta sekä läheltä Lauttasaaresta, Lehtisaaresta, Kuusisaaresta ja Munkkiniemestä. Tapiola on hyvin saavutettavissa; sijainti Länsiväylän tuntumassa on keskeinen. Tapiolan vaikutusalueella asuu koulutettu, hyvätuloinen väestö. Suur-Tapiolassa on useita menestyviä yrityksiä ja lähistöllä on yli 30 000 työpaikkaa. Tapiolalla on hyvä maine ja arvokas historia. (Espoon kaupunki)

Tapiolan keskuksessa kaupallinen kilpailu ei kuitenkaan ole maantieteellisesti tasavahvaa. Pienliikkeet Heikintorilla, U-talossa ja niiden ympäristössä keskustan pohjoispuolella eivät profiloitu kuluttajien mielissä riittävästi. Liikekeskustan eteläosassa vetovoimaiset Stockmann, Sokos, Hennes&Mauritz ja K-Supermarket Aslaksi ohjailevat asiakasvirtoja. Kesäisin Stockmannin ja Sokoksen edustalla on vilkasta toritoimintaa. Uhkana on kilpailukyvyen heikkeneminen, elleivät pienyritykset pysty hyödyntämään suuria asiakasvirtoja. Pohjoispuoli ja alkuperäinen puutarhakaupungin keskusta on olemukseltaan päässyt ränsistymään ja sekoittunut auto- ja huoltoliikenteen takia, mikä on ohjannut alueelle matalamman profiilin yrityksiä kuin Stockmannin liepeille eteläosaan.

Tapiolassa ei ole riittävästi valinnanvaraa kahvila- ja ravintolatarjonnassa eikä eri ikäryhmille vetovoimaisia konsepteja. Uudet kansainväliset ketjut ja menestyvät kotimaiset konseptit tarvitsevat rantautuakseen lisää toimitilaa. Talviaikaan pitkät kävelymatkat ulkona ja kunnollisen opastuksen puute raiteilla vaikuttaa viihtyvyyteen heikentävästi.

Autoilijoiden näkökulmasta Tapiolan kauppojen vetovoimaa heikentää pysäköinti, joka on jakautunut kahdeksaan eri laitokseen. Saapuminen Tapiolan keskukseen autolla on hankalaa. Autoilevat asiakkaat ohjautuvat korostuneessa määrin ankkuriyrityksien (Stockmann, Sokos, Heikintori) pysäköintilaitoksiin sekä maanpäällisille parkkialueille, erityisesti Länsituulenukiolle. (Espoon kaupunki)

Loppuarviointi – johtopäätökset

Tapiolan keskustan ensimmäisessä vaiheessa tehtiin uudentyypistä keskustasuunnittelua ja monia rohkeita ratkaisuja. Kaupunkilaisen viihtyminen nähtiin kauppaa vilkastuttavana tekijänä, ja panostettiin elegantin jalankulkuympäristön luomiseen ja säiltä suojautumiseen. Kauppiastavaratalo Heikintori oli ensimmäinen katettu ostoskatu Suomessa, ja Tapiontorilla ulkokäytävät olivat enimmäkseen katettuja. Asukkaille annettiin mahdollisuus vaikuttaa palveluiden kirjoon kyselyiden ja ideakilpailujen muodossa, mikä saattoi sitouttaa kaupunkilaisia jatkossa käyttämään paikallisia palveluita ja rakentaa positiivista mielikuvaa uudelle keskukselle.

Myöhemmin Tapiolan keskustan yhden raitin varrelle rakentuvaa keskustaa on analysoitu kaupallisessa mielessä yksinkertaisen tehokkaaksi sen johdattaessa asiakasvirtoja liikkeestä toiseen, sekä ihmisille helppoksi omaksua ja hallita. (Lehtonen&Mäenpää) Rakentamisen jälkeen viidessä vuodessa yrittäjien määrässä päästiin alkuperäiseen tavoitteeseen, mutta kaupunkirakenteen vaikutusta siihen on kuitenkin vaikea arvioida. 1980-luvun keskustalaajennuksen jälkeen päästiin tavoitteisiin myös palvelutarjonnan monipuolisuudessa ja toimipisteiden määrässä, minkä ansiosta hintataso ja aukioloajat saatiin kuluttajaystävällisiksi.

Tapiolan keskustan markkinointi oli koko rakentamisensa ajan vahvaa. Hertenin kirjoituksista voi tulkita, että yrityksille siirtyminen Helsingin ulkopuolelle tyhjästä rakennettavaan paikkaan, oli hyppy tuntemattoon ja kynnyksistä suurin. Suostumus saatiin vasta, kun vuokrasopimuksissa joustettiin ja yrittäjien taloudellinen riski käytännössä poistettiin, tai kun liiketilat olivat viimeistely valmiiksi sisutuksia myöten.

Tapiolan keskustan kehittämissuunnitelmassa todetaan, että selkeä hallinnointi on tärkein edellytys Tapiolan selviytymiseen kaupallisessa kilpailussa. Esimerkiksi keskustan rakentamisen toinen vaihe ei toteutunut suunnitelmien mukaisesti. Läpi koko keskustan oli suunniteltu rakennettavan uusi pohjois-eteläsuunnassa kulkeva, puiden reunustama ja viihtyisä jalankulkuväylä, joka olisi yhdistänyt alkuperäistä keskustaa ja uutta laajennusosaa. (Herten, s.139) Se ei käytännössä kuitenkaan nykyisellään hahmotu selkeästi, eikä istutuksia ole. Maantasolla sijaitsevan joukkoliikenneterminaalin odotustiloja Herten kuvailee kirjassaan ”suuren yleisön odotustiloiksi ja mukavuuksiksi” (Herten, s.213), mutta ainakin nykystandardein ne ovat epävihtyisät ja ahtaat. Tapiolan alkuperäisen keskustan korkealuokkaisen kunnossapidon (mm. yritysten alun perin maksama ”ruusuvero” istutusten hoidosta) ja laadukkaan kävely-ympäristön todetaan myös olevan yksi tekijä pienyrittäjyyden jatkumisen turvaamiseksi. Metron tuleminen myötä Tapiolan keskusta laajenee kolmannen kerran, ja samalla Hertenin haaveilemiin laadukkaaseen joukkoliikenteen terminaaliin ja viihtyisään pohjois-eteläsuuntaiseen Kulttuuriakseliin avautuu uusia toteutusmahdollisuuksia.

Espoon kaupungin mukaan Tapiola säilyttää asemansa kaupan ja kulttuurin keskuksena kiristyneessä kilpailutilanteessa, jos sille löydetään kestäviä kilpailuetuja. Tapiolan mahdollisuuksien koetaan perustuvan kau-

punkimaisuuteen ja vahvaan palvelutarjontaan, sekä metron tullessa myös vahvistuvaan joukkoliikenteeseen. Espoon kaupungin tavoitteena on profiloida Tapiola moderniksi, kansainväliseksi kaupunkikeskustaksi, jossa on monipuolista erikoiskaupan ja kulttuurin tarjontaa kaikenikäisille kuluttajille. (Espoon kaupunki)

4.3 Freiburg

Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Freiburgin kaupunki on viimeisten kymmenien vuosien aikana tullut kuuluisaksi eurooppalaisen kestävän kaupunkisuunnittelun edelläkävijänä. Se on useamman vuosikymmenen ajan toiminut määrätietoisesti saavuttaakseen ekologisen pilottikaupungin statuksen. Kaupunki on kauan panostanut erityisesti aurinkoenergiaan ja ympäristöteknoologiaan ja on nykyisen Euroopan johtavia aurinkoenergia- ja ympäristötekno-logian keskittymiä runsaalla 12 000 työntekijällä.

Ympäristötekno-logian lisäksi kaupunki on sitouttanut asukkaitaan kestävämpään elämäntapaan, uudistanut hallintotapojaan ja kaupunkikulttuuria sekä kaupunkiympäristön laatua. Asukkaille on perustettu kaupungin nettisivut, joissa jaetaan tietoa ja aktivoidaan asukkaita osallistumaan energiatalouksiin (www.co2libri.freiburg.de, saksankielinen). Asukkaita on myös aktivoitu osallistumaan kaupungin kehittämiseen aktiivisilla tiedotuskampanjoilla. Panostus uusiin tulevaisuuden teknologioihin, ympäristötietoisien imagon rakentamiseen ja kokonaisvaltaiseen kaupunkisuunnitteluun on kannattanut, sekä taloudellisesti, sosiaalisesti että ekologisesti. Freiburg on muuttunut vihreäksi kaupungiksi, joka houkuttelee osajia ja turisteja ympäri maailmaa.

Kaupunkipolitiikka yhdistää ekologisen ja taloudellisen kehityksen aidosti toisiinsa. Ympäristöpolitiikka, aurinkoenergia ja ilmastonsuojelu ovat talouden, politiikan ja kaupunkikehityksen erottamattomia osia, joihin myös kansalaiset ovat sitoutuneet. Suurin osa kansalaisista kokee kaupungin viherpolitiikan omia arvojaan vastaavaksi ja hyväksyttäväksi. (Green City Freiburg, s. 3)

Prosessi

Ympäristötutkimus ja -kehitys

Freiburgin vihreä politiikka sai alkunsa kaupunkilaisten vastustettua menestyksellisesti läheiseen Whylin kaupunkiin suunnitellun ydinvoimalan toteutumista yli kolmekymmentä vuotta sitten. Freiburgin energiapolitiikka muuttui perusteellisesti uusiutuvia energiamuotoja suosivaksi. Nykyisin Freiburgin ympäristötutkimus ja -kehitys näyttelevät merkittävää roolia kaupungin elinkeinoelämässä yhdessä lääketieteen ja biotekniikan alojen kanssa. Miltei 12 000 työntekijää (n. 3% työvoimasta) työskentelee yli 2 000 yrityksessä, joiden yhteenlaskettu tuotettu lisäarvo on 650 miljoonaa euroa (Green City Freiburg, s. 4). Pelkästään aurinkoenergiasektorilla työllistymisaste on yli kolminkertainen kansalliseen keskiarvoon verrattuna (Green City Freiburg, s. 4).

Yliopistot ovat myös olleet mukana kehittämässä vihreää ympäristöklusteria. Paikallinen yliopisto työllistää nykyisin 700 uutta työntekijää ympäristöopetuksen alalla, ja sinne on perustettu uusi ympäristöekonomian professuuri ja uusiutuvien energiamuotojen maisteriohjelma. Seudun ympäristöteollisuuden tukemiseksi on perustettu oma elinkeinokeskuksensa Green City Freiburg. Elinkeinokeskus edistää ympäristö- ja aurinkoenergia-alojen toimijoiden välistä yhteistyötä. Keskus tukee yrityksiä liiketoimintansa kehityksessä, yhteistyökuvioiden muodostamisessa ja uusien tuotteiden markkinoinnissa maailmanmarkkinoille. Erityinen paino keskuksen toiminnassa on pienten- ja keskiuurten palvelu- ja muotoiluyritysten tukemisessa. Keskuksella on yli 100 jäsenyritystä, joiden keskeisenä vuorovaikutusfoorumina toimii keskuksen nettisivusto (<http://www.greencity-cluster.de/>). Kaupunkiin on perustettu useita julkisia ja yksityisiä tutkimuskeskuksia, kuten Fraunhofer Instituutin Aurinkoenergia systeemien keskus, joka on alallaan Euroopan suurin. Fraunho-

fer työllistää n. 18 000 henkeä ja sen vuosibudjetti on yli 1,66 miljardia euroa (www.fraunhofer.de). Tutkimuskeskukset ovat houkutelleet ympärilleen lukuisia alan toimijoita. Saumaton yhteistyö kaupungin, julkisten ja yksityisten toimijoiden välillä on ollut avainasemassa alueen kehityksen mahdollistajana. Laajalla yhteistyöllä kaupunki on onnistunut olemaan eturintamassa korkean teknologiateollisuuden edistämässä, taaten teollisuuden ja tutkimuksen työpaikkojen säilymisen seudulla jatkossakin.

Kaupunkisuunnittelun periaatteet

Kaupunkisuunnittelun tueksi on laadittu Freiburgin kestävän urbanismin sopimus. Sopimus suosituksineen ja periaatteineen huomioidaan kaikessa maankäytön suunnittelussa. Sopimuksen tärkeimmät tavoitteet ovat:

- identiteetin ja yhteisöllisyyden sekä monikulttuurisuuden vaaliminen
- joukkoliikenteen laajentaminen uusien ja nykyisten keskusten välille
- tiivis kaupunkirakenne ja maa-alan säästäminen
- viherverkoston vaaliminen ja yhtenäisyys sekä julkisten tilojen kehittäminen
- sosiaalisen eheyden ja toiminnallisen vuorovaikutuksen edistäminen
- nykyisten työpaikkojen säilyttäminen ja uusien innovatiivisten luominen
- kulttuurisen vuorovaikutuksen edistäminen
- pitkäaikaisten kumppanuussuhteiden rakentaminen julkisyhteisön, asukkaiden ja yksityisten toimijoiden välille
- elinikäisen oppimisen edistäminen ja kaupunkikulttuurin monimuotoisuuden arvostaminen.

Kaupunkirakenne

”Energiatehokas kaupungin yleiskaava 2020” on ollut keskeinen tekijä Freiburgin ilmastotavoitteiden edistämässä. Yleissuunnitelma (2006) rajoittaa uuden kehityksen suurilta osin nykyiseen kaupunkirakenteeseen. Yhdyskuntarakenne on aidosti monikeskuksinen, verkottunut ja sekoittunut. Yhdyskunnan perusrakenne on viisisorminen kaupunkirakennemalli, johon liittyvänä ”käsineenä” on yhtenäinen viheralueverkosto. Suunnitelmassa uusi asutus sijoitetaan nykyisten keskusten ja joukkoliikenteen valtaväylien yhteyteen. Kauppakeskuksia kehitetään ensisijaisesti asuntoalueille eikä ”greenfield” –sijainteihin kaupunkirakenteen ulkopuolelle. Kaupungistumisesta huolimatta alueen viher- ja virkistysalueiden määrä on säilynyt merkittävä osana kaupungin rakennetta. Kaupungista on pääsy metsiin, Rhine -joen varrelle ja vuoriston viinitiloille. Seudullisessa kaavassa on rajattu kaupunkiseudun laajat virkistysalueet ja vihersormet rakennustoiminnan ulkopuolelle. Yleissuunnitelma huomioi myös pienilmaston, mm. kaupungin sisäiset ja ulkoiset ”kylmätaskut” sekä paikallistuulet ja rajaa ne rakennustoiminnan ulkopuolelle (Green City Freiburg, s. 15).

Liikennejärjestelmä

Kaupungin liikennejärjestelmäpolitiikka tukee ympäristöystävällisiä liikkumismuotoja eli kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä. Vuosien 1982 ja 1999 välillä pyöräilyaste keskustan alueella kasvoi 15 %:sta 27%:iin. Samaan aikaan joukkoliikenteen käyttöaste kasvoi 11 %:sta 18 %:iin (Green City Freiburg, s. 12). Helsingin seudulla joukkoliikenteen käyttöaste samana aikajaksolla on laskenut (HSL, s. 25). Liikennejärjestelmästrategian päätavoite on vähentää liikennemääriä. Tavoite on saavutettu suunnittelemalla tiivis kaupunki, tehokkaalla säteittäisliikenteellä ja vahvoilla paikalliskeskuksilla. Kaikki maankäytön suunnitelmat perustuvat liikkumistarpeen vähentämiseen. Keskustan autoilutarvetta on vähennetty keskustan yhtenäisellä autopaikoitusjärjestelmällä, joka perustuu yhteiskäyttöön ja aktiiviseen pysäköinninohjaukseen. Kaupungin autonostusaste on Saksan alhaisimpia (Green City Freiburg). Tehokkaan paikallisliikenteen mahdollistaa kattava pikaraitiotiejärjestelmä, joka kytkee eri kaupunginosat toisiinsa. Lähes 65 % asukkaista asuu pikaraitiopysäkin vaikutusalueella (Green City Freiburg, s. 13). Pyöräilyä ja kävelyä on edistetty laajalla ja aidosti yhtenäisellä kevyenliikenteen reitistöllä. Kaupungissa on 420 km pyörätietä ja 9 000 pyöräpysäköintipaik-

kaa. Pyöräpaikkoja on erityisesti joukkoliikenteen solmukohdissa. Kaupungissa on useita kävelypainotteisia kaupunginosia.

Kaupunkikuva

Kaupungilla on pitkät perinteet paikallisten tekijöiden brändäämisessä kaupunkikuvassa. Keskiaikaisen vanhan kaupungin palvelu- ja liiketilojen edessä on katukivestä tehty mosaiikki, joka kuvaa palvelun tyyppiä. Perinnettä on vaalittu nykypäivään asti. Nykyisin kaupungin tärkeimmäksi brändiksi noussut aurinkoenergiapolitiikka näkyy konkreettisesti kaupunkikuvassa. Kaikkialla on aurinkokennoja - kirkkojen katoilla, vankilassa ja asuinrakennuksissa – jopa kaupungintalossa. Kaupunkia ympäröivät lukuisat tuulivoimalat. (Green City Freiburg, s. 5). Kaupungin 2. Bundesliigan joukkueen stadion -rakennus on tunnetumpi aurinkopaneeleistaan (maailman ensimmäiset stadioniin integroituna), kuin joukkueen maalintekotaidoista. Kaupunki on vuodesta 1986 määrätietoisesti lisännyt tietoisuutta aurinkopaneelien mahdollisuuksista ensin asentamalla niitä julkisiin rakennuksiin. Aurinkokennot ovat jopa niin haluttuja, että niitä varastetaan kodeista. Keskeisiä energiatehokkaan kaupunki- ja rakennussuunnittelun saavutuksia kaupungissa ovat:

Maailman ensimmäinen aurinkoenergialla toimiva plus-energiarakennus, joka tuottaa enemmän energiaa kuin kuluttaa. Heliotrooppi on asuinrakennus, joka kääntyy itse auringon mukana suunnaten sopivat tilat aurinkoa kohti ja toiset varjoon. (Arkkitehti Rolf Disch, s. 3)

Arkkitehti Rolf Disch:n suunnittelema Aurinkokylä on Expo 2000:n tilaama 59:n asunnon ja kaupallisen keskuksen (The Sun Ship) plus-energiataloalue Freiburgissa. Kaikki rakennukset ovat puurakenteisia ja niissä on aurinkoenergiakennot katoilla. Asuinalue on auton kauppakeskuksen keskitetyn pysäköintilaitoksen ja kimpakyytjärjestelmän ansiosta. Alueen toteuttamista varten perustettiin asuntosäätiö. Alue säästää lämpökennallisesti 200 tonnia öljyä ja 500 tonnia hiilidioksidipäästöjä vuosittain konventionaaliseen asuinalueeseen verrattuna. (Arkkitehti Rolf Disch, The Solar Settlement in Freiburg)

Vaubahn -alueen uudet nollaenergiatalot. Vaubahnin alue on 5 000 asukkaan uusi asuinalue (38 hehtaaria), joka on kehitetty entiselle sotilasalueelle. Alueella on aktivoitu uusia asukkaita osallistumaan ja kokeiltu ryhmärakentamista. Matalaenergiarakentaminen on pakollista. Aurinkoenergia on laajasti käytössä. Useat kadut ovat autottomia, johtuen alhaisesta autonomistusasteesta ja kahdesta keskitetystä pysäköintilaitoksesta.

Kaupunki pyrkii kokonaisvaltaisesti huomioimaan ekologisuutta kaupunkisuunnittelussa. Energiatehokkuusvaatimukset huomioidaan jo suunnitelmien alkuvaiheista lähtien. Rakennukset suunnataan auringon mukaan ja kaupungilla on oma rakennustapaohje, joka määrää energiatehokkuudesta. Energiakonseptointi on pakollista kaikissa uusissa suunnitelmissa. Rakennusten energiamuoto valitaan tapauskohtaisesti tehokkaimmaksi.

Jätehuolto

Kaupungin kierrätyskelvoton jäte käsitellään keskitetysti energiaa tuottavassa jätteenpolttolaitoksessa. Laitos tuottaa sähköä 25 000 kotitalouteen. Laitoksen yhteyteen on rakenteilla biojätteiden pelletointilaitos, joka lisää laitoksen energiantuotantokykyä.

Toteutuminen – työpaikka- ja asukasmäärät

Freiburgissa on 217 547 asukasta (2007) ja se suurin Saksan kaupungeista.

Uusiutuvan energiateollisuuden tukeminen on johtanut merkittävään uusien työpaikkojen muodostumiseen ja seudun talouselämä on vahvistunut merkittävästi. Kaupunkiseutu työllistää lähes 12 000 työntekijää ympäristö- ja aurinkoenergiateollisuudessa. Aurinkoteknologiateollisuuden kasvu on luonut yli 2 000 uutta työpaikkaa. Kansainvälisen kiinnostuksen myötä turismielinkeino on ollut kasvussa. Teollisuuden messutahtumissa kävijöitä on vuosittain yli 25 000.

Loppuarviointi – johtopäätökset

Kaupunki on vuosien ajan systemaattisesti pyrkinyt kestävämmäksi. Tavoitteen saavuttamisessa ensisijaista on ollut tiivis yhteistyö kaupungin sekä muiden julkisten ja yksityisten toimijoiden välillä. Kaupunki on poliitikallaan ja vuorovaikutuksellaan onnistunut sitouttamaan poliitikot ja asukkaat ajamaan yhteisiä, kestäviä päämääriä. Vuorovaikutuksen keskeisinä foorumeina ovat toimineet perustetut energiatehokkuuskeskukset ja –instituutiot sekä vuorovaikutusfoorumit kuten internet-sivut.

Kestävyys näkyy konkreettisina toimina kaupunkiympäristössä. Kattava ja tehokas joukko- ja kevyenliikenteen sekä viheralueverkosto takaavat toimivan perusrakenteen kaupungissa. Kaikki suunnittelu lähtee liikumistarpeen vähenemisestä. Uusiutuvat energiamuodot näkyvät kaupunkikuvassa. Freiburg on ansaitusti yksi kiinnostavimmista ja kestävimmistä kaupungeista Euroopassa.

II. VISIO – analyysi yritystoiminnan painopisteistä

5. PK-yritystoiminnan näkymät ja haasteet Helsingin seudulla

PK-yritysten näkymiä ja haasteita kartoitettiin PK-yritystoiminnan, kiinteistöalan sekä kaavoituksen asiantuntijoiden haastatteluilla. Haastateltaviksi kutsuttiin kolme Helsingin, Sipoon ja Vantaan elinkeinoasiantuntijaa, neljä kiinteistösijoittamisen ja rakentamisen asiantuntijaa sekä yksi kaavoituksen asiantuntija (liite).

Haastattelujen teemoina olivat:

- Pienyritystilojen nykytilanne
- PK-yritysten sijoittumistekijät
- Työn ja asumisen kytkeytyminen
- Kaupunkirakenteen ja alueiden ominaisuuden pienyritystoiminnan näkökulmasta
- Miten kaavoituksella ja suunnittelulla voidaan tukea pienyrittäjyyttä?
- Miten Östersundomin aluetta tulisi suunnitella pienyritystoiminnan näkökulmasta?

Pienyritystilojen nykytilanne

Elinkeinoasiantuntijoiden mielestä toimitiloja on tällä hetkellä tarjolla pääkaupunkiseudulla kohtuullisesti. Tosin sopivien toimitilojen löytäminen on toimialakohtaista, esimerkiksi erikoistavarakaupan on vaikea löytää toimitiloja Helsingistä ja isot logistiikka-alan yritykset hakeutuvat kehyskuntiin tilanpuutteen vuoksi. Toimitilakanta pääkaupunkiseudulla on osin vanhaa ja muutostöitä on joskus vaikea tehdä ja jossain tapauksissa se ei edes onnistu. Rakennuskantaan ei tule muutoksia nopeasti ja rakennusliikkeet eivät lähde rakentamaan uutta ennen kuin riittävä määrä tiloista on varattu etukäteen.

Kiinteistökehitystä edustaneiden haastateltujen käsitykset toimitilojen nykytilanteesta ovat ristiriitaiset. Yhtäältä niitä kuvataan hyväksi, toisaalta katsotaan kauppakeskusten syöneen elintilaa jopa Helsingin keskustalta, jonka liiketiloja pidetään vanhentuneina. Varsinkin kaupan alalla nähdään puutetta nykyaikaisista tiloista.

Yrityksen sijainti

Elinkeinoasiantuntijoiden mielestä palvelualueille sijainti on erittäin tärkeä. Hoivapalvelut – laaja-alaisesti ymmärrettyä myös hyvinvointipalvelut - ovat henkilökohtaista palvelua, joiden tulisi sijaita asiakasvirtojen kulkureittien varrella. Saman alan yrityksiä olisi hyvä sijoittaa samalle alueella, jolloin saadaan synergiaetuja. Palvelukonseptia voidaan yhdistää muiden alojen, esimerkiksi kaupan kanssa. Lisäksi voidaan ajatella yhdistettävän julkisia ja yksityisiä palveluita samaan tilaan, jossa käyttö painottuu eri aikoihin esim. julkiset palvelut päivällä ja yksityiset palvelut illalla. Nämä palvelut käyttävät samoja oheispalveluita mm. ravintolapalveluita. Vanhusten hoivapalvelut (palvelutalo tai muu vastaava) vaatii tietynlaista rauhallista ympäristöä ja sopivia kiinteistöjä. Lisäksi niiden tulisi sijaita omaisia lähellä.

Elinkeinoasiantuntijat katsoivat, ettei asiantuntijapalveluilla sijainti ehkä ole niin oleellinen, riippuu hieman siitä kuinka asiakasintensivistä työ on ja kumpi liikkuu: yrittäjä vai asiakkaat. Lisäksi osa palveluista voi olla sähköistä. Tällöin tärkeämpää on kuituyhteys eli miten nopeasti sähköiset palvelut toimivat. Tarvitsevat tuekseen myös muita osajia esim. tilitoimistoa, sillä kaikki ei vielä hoidu sähköisesti. Luovien alojen yritysten sijainnin merkitys jakoi mielipiteitä: sijainnilla ei nähty niin suurta merkitys tai saavutettavuus koettiin tärkeäksi tekijäksi.

Elinkeinoasiantuntijoiden mielipide Östersundomin merkityksestä metropolialueella vaihteli marginaalisesta merkittävään. Sijaintia pidettiin erinomaisena, kun vain liikenne saadaan toimivaksi ja alueelle omaleimainen ja kiinnostava profiili. Alueen kehittymistä ja suunnittelua seurataan ”herkällä silmällä”, joten siinä mielessä merkitys on näkyvä. Östersundomin alueen tämän hetkinen imago koostui kolmesta eri tekijästä: (ruotsalainen) maaseutu, luonnon läheinen, elitistinen alue (Landboon alue vaikuttaa tähän). Yleisesti alueen imago on erittäin tärkeä yritysten sijoittumisessa. Pienyrityksillä ei ole alueen imagolla suurta merkitystä (toimialasidonnainen asia).

Kiinteistökehittäjien näkökulma sijainnin merkitykseen yritykselle on jälleen ristiriitainen. Yhden mielestä se on yritykselle kaikki kaikessa, eikä neliöhinnalla ole mitään merkitystä, kun tavoitellaan parasta sijaintia. Toisen mielestä merkitys vaihtelee aloittain. Esimerkiksi IT-alalla paikalla ei ole niin väliä, kun taas palveluissa on elintärkeää, että on ihmisvirtaa. Työntekijät määräävät yrityksen sijainnin, asiakasvirrat kaupan ja palvelujen sijainnin. Metroasemien esimerkiksi pitäisi muodostaa pieniä toreja, joilla luodaan mahdollisuuksia yritystoiminnalle. Mutta se ei tapahdu kaavoittajan mielen mukaan. Keskusta muodostaa ihan oman maailmansa, kuten myös kehäteiden varret. Kaupan sijoittumisen kriteerit ovat väestö, julkinen liikenne, tiestö, kaupalliset palvelut.

Östersundomin imagoa kiinteistökehittäjät arvioivat myös ristiriitaisesti. Yhtäältä alue nähtiin ”valkoisena länttinä” ja yritysten kannalta – suhteessa Espoon vetovoimaan – osana epäkiinnostavaa itää. Toisaalta merellisuuden ja muun luonnon sekä pientalopainotuksen kannalta alueelle sijoittuu myönteisiä mielikuvia. Luontoarvoilla ja tavoitellulla väestöpohjalla lienee suurempi merkitys tulevallekin imagolle kuin itähelsinkiläisyydellä.

Työ ja asuminen

Elinkeinoasiantuntijat katsoivat, ettei yrittäjä ole välttämättä paikkakuntasidonnainen yrityksen toimipaikan valinnassa ja asumisessa vaan paikkakunnan valintaa vaikuttavat oma tai puolison paikkakuntasidonnaisuus. Helsinki on usealle yrittäjälle liian kallis paikka yrittää ja asua, varsinkin ydinkeskustassa. Mutta mitä kauemmaksi mennään kalliilta alueilta, sen paremmin asumisen ja yrityksen sijainti samalla paikkakunnalla toimii. Östersundomista voi tulla liian kallis paikka, ettei sielläkään ole helppoa yhdistää asumista ja yrittämistä. Östersundom ja Itäkeskus voisivat linkittyvät asumis- ja työpaikka-alueina.

Asunnon ja toimitilan välinen optimaalinen matka vaihteli elinkeinoasiantuntijoiden mukaan kävelymatkaa aina 30 min (automatkan) etäisyyteen. Joukkoliikenteen sujuvuus nousee merkittäväksi tekijäksi asumisen ja toimitilan/työmatkan suhteessa, varsinkin jos perheessä ei ole mahdollisuutta kahteen autoon.

Kiinteistökehittäjillä ei ole selvää käsitystä työn ja asumisen suhteesta. Työn ei tarvitse olla asumisen yhteydessä tai lähellä, mutta sellaisen mahdollistaminen muuntojoustavilla tiloilla on tärkeää. Työtä tärkeämpänä pidetään tulevaisuudessa vapaa-aikaa ja sen ohjaavaa merkitystä ihmisten elämäntavassa. Työkin alkaa muistuttaa vapaa-aikaa siinä mielessä, että sen pitää olla nautinto. Etätyön merkityksen kasvuun ei juuri uskota. Toisaalta työn ja vapaa-ajan rajojen hämärtyminen voi tuoda uutta yritystoimintaa.

Pienyrittäjyys kaupunkirakenteessa

Elinkeinoasiantuntijoiden mielestä pienyrittäjyyden kannalta hyvän alueen ominaisuuksia ovat:

- riittävän iso väestöpohja
- liikkumisväylien suunnittelu niin että se tuo asiakasvirtoja yritysten luokse mm. jalankulkuväylät, joukkoliikennepysäkit
- alueella palveluita sekä asukkaille että yrityksille
- ankkuriyrityksiksi päivittäistavara- ja viereen muut pienet liiketilat
- muutosjoustavat tilat ja monitoimitontti
- hyvä saavutettavuus joukko- ja henkilöliikenteellä sekä riittävät parkkipaikat
- siisti ja hyvin rakennettu alue

Asiakaspalveluyritykset sijoittuvat lähelle asiakkaita ja näkyville, tuotantoyritykset voivat olla kauempana. Asukkaat eivät välttämättä halua asua sellaisessa ympäristössä, missä on teollista tuotantoa. Kun kaavoitetaan yhdistelmää asumisesta ja yritystoiminnasta, tiedetään jo mitä alueelle halutaan tai mitä alueelle tulee – näin yritystoimintaa ei koeta häiriötekijäksi, vaan alueelle asettuvat ne ihmiset, jotka haluavat sen kaltaista rakennetta. Asuntojen yhdistäminen toimitiloihin ei ole hyvä juttu. Tämä toimii ehkä luovilla aloilla. Sen sijaan kivijalkatoimitilat voivat palvella yrittämistä, jos eivät ole kalliilla paikoilla. Toisaalta kivijalkaan sinne tänne sijoitetut yritykset ovat väärä paikka mm. henkilökohtaisten palveluiden yrittäjille. Hyvä yhdistelmä voisi olla pientuotantotila: asuminen, yritys ja myynti. Yritykset sijoittuvat pääasiassa sinne, mistä löytävät itselleen sopivimman toimitilan eikä niinkään jollekin tietylle alueelle. Kiteyttäen voisi todeta, että valmistus tapahtuu kehyskunnissa ja myynti pääkaupunkiseudulla.

Kiinteistökehittäjien mielestä pienyrityksille tärkeintä on tiiviys, ihmisvirta, selkeä kyläkeskus ja pienet palveluyritykset. Heterogeenisuus on tärkeää. Kööpenhaminan Christiania on esimerkki, tai joku Lontoon flea market -kaupunginosa. Pitää olla jatkuvaa ihmisvirtaa, jota varten työpaikkoja ja paljon asumista. Myös rakentamisen aikana on oltava kriittinen massa asiakaskuntaa. Trendiksi epäillään pienempää, inhimillisen mittakaavan kauppaa, joka sopii johonkin elämäntyyliin. Uusia pienen mittakaavan kaupan konsepteja on tulossa. Uusia julkis-yksityis-hankkeita, esimerkiksi toimitalo-lastentarha-hybridii tai keskuskeittiön ympärille kehittyvä monitoimintainen kylätaloa, on yritetty tehdä Vantaalla ja Helsingissä mutta kaupungit eivät ole olleet sellaiseen valmiita. ”Kaikki on kokeiltu, mikään ei toimi”, on turhautuneen haastattelun kokemus. Niinpä Helsingissä on toimitiloista sekä ylikysyntää että ylitarjontaa.

Kaavoitus ja pienyrittäjyys

Elinkeinoasiantuntijat nostivat haastatteluissa esiin kaavoituksen kolme eri roolia: kaavoitus voi toimia esteenä, rajoitteena ja/tai mahdollisuutena. Kaavoituksen tulisi olla joustavaa ja antaa tilaa myös muutoksille, huomioiden hyvin suunniteltu kokonaiskuva. Kaavoituksella voidaan ohjata liikennereittien suunnittelua siten, että se palvelee yritystoimintaa: kävelyreittien suunnittelu, julkinen liikenne, liikenneväylät ja parkkipaikat. Näiden onnistuminen on ehtona yritysten asiakasvirroille. Yritystoimintaa tulee siis sijoittaa sinne, missä ihmiset liikkuvat. Ydinkohtiin päivittäistavarakaupat ja siihen viereen muut toimitilat – keskittäminen on avainsana.

Yritystoiminta kivijalassa voi olla toimiva, jos se on keskitettyä ja yritykset ovat sijoitettu kadunvarteen. Toisen kerroksen tilat ovat hankalia asiakasvirtojen suhteen jo kauppakeskuksissakin. Voisiko kivijalkatoimitila olla kivijalkakauppahalli, jossa samassa tilassa olisi paljon pienyrityksiä.

Lisäksi kaavoituksen tulisi elinkeinoasiantuntijoiden mielestä keskittyä itse tilojen suunnitteluun. Arkkitehdit ovat usein kaukana yrittäjän arjesta ja se mitä yritykset tarvitsevat, ei välttämättä suunnittelijoille aukene. Näin ollen kaavoittajan tulisi tehdä yhteistyötä elinkeinoelämän, yrittäjäjärjestöjen ja kauppakamarin kanssa, jotta saadaan erilaista ja ulkopuolista näkökulmaa. Tämä pitäisi saada systemaattiseksi prosessiksi.

Esteinä ja ongelmina pienyritystoiminnalle pääkaupunkiseudulla elinkeinoasiantuntijoiden mielestä ovat:

- imagolliset tekijät - pienyrittämistä ei noteerata samalla tavoin kuin isompia yrityksiä esim. yksi 100 hengen yritys tärkeämpi kuin kymmenen 10 hengen yritystä
- tilanpuute, ei löydy sopivia toimitiloja
- suurempi organisaatio käsittelee mieluummin suuria yrityksiä
- suuruus tosin myös hankaloittaa joustavuutta, on työlästä ja aikaa vievää, byrokraattista
- palveluiden suhteet, isot kauppakeskittymät uhkana pienille yrityksille
- alueen kalleus

Kiinteistökehittäjien mukaan yritystoimintaa voi syntyä edellytyksiä luomalla. Pitäisi kaavoittaa suhteellisen matalia taloja, katutasen kerrokseen asuntoja, jotka voi muuttaa liiketiloiksi. Jos mahdolliset työtilat voi myydä asuntoina, tulee hyvä. Se ei ole vaikeaa, vaikeampaa on, jos yritetään tehdä liiketiloja. Voisi vaikka

kannustaa rakennusoikeusmaksua alentamalla, jotta rasvakaivo- ja -kanavavaraus tms. voidaan tehdä. Kaavoituksen Y-kirjain eli julkisten toimintojen merkintä jäykistää tilanteen ja ehkäisee siten kaupungin järkevää kehittymistä markkinaehtoisesti olemassa olevien ja tulevien tilatarpeiden mukaan.

Valvovia tahoja on niin monta, että toiminta on mennyt älyttömäksi. Kaavoittaja ei koskaan keksi mitään hyviä ideoita. Viranomais määräysten takia joudutaan tekemään rakenteellisia ratkaisuja, jotka aiheuttavat ongelmia. Tärkeintä on, että prosessia väljennetään ja toimintaa vapautetaan. Kaupungin/kaavoituksen ei pitäisi määritellä mitä toimintaa taloissa on. Utopioita eli liian ahneita ja ohjattuja suunnitelmia pitää välttää. Toiminnalle voi vain luoda raameja, silloin toiminnassa on sielu mukana. Rakennusliikkeillä on kunnianhimoa, mutta ne eivät ole kovin mielikuvitusrikkaita. "Ahneudelle" pitää antaa tilaa ideoita ja valita. Esi-merkiksi voisi kannustaa antamalla energiatehokkuuden mukaan enemmän rakennusoikeutta. Ei pitäisi rakentaa väljää vaan kaupunkimaisen tiukkaa (esim. Harkimon ranta voi muodostua eloisaksi). Voisi myös olla kerrosalan ulkopuolista tilaa, jota voidaan myydä, kuten Arabianrannan lämmitetyt parvekkeet. Tällaista lisätilaa tarvitaan, ja kaupunki voisi pienillä porkkanoilla sitä tukea. Syntyisi tiloja joita voi myydä liiketiloiksi. Tarvitaan muokkautuvuutta, jotta tila joustaa kun elämä muuttuu esim. ikääntyessä. Oma sisäänkäynti on hyvä idea.

Kaavoitus ei saa viedä kauppaa sinne, missä se ei toimi. Iso volyyymi tuo etuja, mutta voisi tulla myös pieniä yksiköitä. Toimivia toreja on jo, pitää olla luonteva tulla ja kokoontua. Toimiva olisi high street -malli, jossa akselin toisessa päässä metroasema ja toisessa virastokeskus ja tori, välissä liiketiloja kivijalassa. Hallinnassa on eri mahdollisuuksia: kiinteistöyhtiö omistaa liiketilat, iso vuokrayhtiö omistaa kaikki tilat tai taloyhtiö omistaa kaikki tilat. Törmäyksiä kaikissa malleissa tulee mutta niitä voidaan ratkoa. Tärkeää on, että liiketilojen ylläpito hoituu, koska kauppa on asumista kuluttavampaa (peruskorjauksen tarve). Siksi täytyy olla joustavuutta.

Östersundom

Östersundomin vahvuutena elinkeinoasiantuntijat pitivät seuraavia tekijöitä:

- riittävä väestöpohja
- uusia alue hyvin toteutettuna vetää kyllä palveluita ja yrityksiä
- voidaan tehdä kaikki toisin (ei vanhoja rasitteita).
- palvelut ja hoivapalvelut toimisivat erinomaisesti
- pienet kahvilat ja ravintolat
- erikoisliikkeet esim. nappikauppa – ei katso kuntarajoja ja asiakkaat tulevat tuotteiden takia pidempiäkin matkoja
- raideliikenne – edellytyksenä ovat myös parkkipaikat
- pientoimistot
- käsityöläiset
- vienti- ja tuontiyhtykset
- kansainväliset yritykset
- kytkös olemassa olevaan logistiikkaverkkoon: lentokenttä ja satama sekä pikaraitiotie
- asemat ovat tärkeimmät suunnittelukohteet, mitä palveluita niihin sijoitetaan ja miten siitä eteenpäin päästään liikkumaan seuraavaan keskukseseen tai asuinalueelle.
- meri tulee nähdä alueen valttikorttina – merellinen Helsinki – yhdistää ehkä matkailutoimintaa
- kansainvälisyys huomioiden, sillä tulevaisuudessa nuoret ovat jo valmiiksi verkottuneita ja sitä kautta kansainvälistyminen on helpompaa.
- miksi Östersundomissa ei voisi olla myös yritystoimintaa, jossa 50-250 hlöä?

Östersundomin heikkoutena elinkeinoasiantuntijat nostivat esiin seuraavia tekijöitä:

- taiteellinen vaikutelma: vapaaohjelmassa onnistutaan, mutta pakollisessa ohjelmassa epäonnistutaan
- ei tehdä yritystoiminnalle
- jää liian pieneksi ja irtonaiseksi, jolloin erikoispalvelut ovat edelleen Itäkeskuksessa

- sataman ja lentokentän yhteys ei tuo mitään uutta pienyritystoiminnan kannalta

Alueen profilointi on tärkeää. Jos suunnittelussa huomioidaan ne seikat, mitkä tekevät alueesta houkuttelevan yrittäjien silmissä, ei yrityksiä tarvitse houkuttaa, vaan yritykset hakeutuvat itse, kun näkevät alueen potentiaalin. Alueen markkinoinnissa kannattaa mainostaa riittävää väestöpohjaa ja sujuvaa liikennettä sisältäen joukkoliikenteen, yksityisliikenteen ja parkkipaikat.

Kiinteistökehittäjätkin näkevät Östersundomissa potentiaalia, joskin enemmän asumisen puolella. Alueelle tulee metro ja meren rannalla, joten siitä tulee hieno, kuten Aurinkolahdesta. Asuminen voi vetää, jos tehdään oikeasti puutarhakaupunkia. Vain osa alueesta tosin on merenrannalla, joka tällä hetkellä on hitti. Östersundomilla pitäisi kuitenkin olla jokin läpikäyvä idea, oma juttu. Mikä se voisi olla? Östersundom voisi ottaa strategiaksi, että tehdään kaikki toisin. Esimerkiksi Hämeenlinnassa ajateltiin panostaa siihen, että houkutellaan lahjakkuudet tekemään siellä ensimmäiset tärkeät työnsä. Östersundomissa se voisi olla jonkinlainen ”vapaakaupunki”. Säätelystä palattaisiin rakennusjärjestykseen, jossa kaava vain osoittaisi katujen paikat ja esimerkiksi päivähoito tehtäisiin toisin. Tämä idea vietäisiin läpi koko alueen. Voisi tehdä ”kylätalon” tai jonkin muun, jolla rakentaa alueen eri tavalla kuin muut.

Kaupun kannalta tavoitteeksi pitäisi ottaa toimiva, vilkas kävelykatu, jonka lähellä joukko- ja muu liikenne olsii. Östersundomissa edellytykset kaupankin menestystarinalle ovat olemassa. Paluuta historiaan, luomuun ja lähiruokaan sekä pieneen mittakaavaan voi hyödyntää, mutta ison volyymin kaupan on kuitenkin oltava mukana. Nämä voi varmaan myös yhdistää, on nimittäin olemassa inhimillisempiäkin kauppakeskuksia.

Tulevaisuus

Elinkeinoasiantuntijat näkivät tulevaisuudessa pienten yritysten verkostomaisen talouden kehittyvät, mutta hitaasti. Käytännössä verkostoitumista on aika vähän, mutta joillain aloilla esim. audiovisuaalisella alalla sitä on paljon. Toimitilararve kasvaa kyllä tulevaisuudessa ja erityisesti pienten toimitilojen tarve. Tuotannollinen toiminta siirtyy todennäköisesti yhä kauemmas. Suunnittelua ja osaamista tehdään edelleen meillä, mutta kokoonpano jossain muualla.

Tulevaisuuden toimialoja elinkeinoasiantuntijoiden mielestä voisivat olla:

- it-ala – sisältö voi muuttua nopeastikin lyhyessä ajassa ja tuoda tullessaan paljon pienyrityksiä
- hyvinvointi- ja hoiva-ala sekä kotitalkkarit – voi jopa syntyä uusia franchisingketjuja; nämä yhdistettynä uuteen teknologiaan
- e-bisnes: sanomalehti- ja musiikkibisnes, varasto- ja myyntitilat
- kauppa: erikoiskauppa vai e-kauppa
- ympäristöala ja uudet teknologiat
- luomu, kun saadaan hinta-laatu-suhde toimivammaksi
- vapaa-ajan tuotteistaminen: luonto, elämysmatkailu
- maahanmuuttajien yrittäjyys on voimavara
- elektroniikka ja nanoteknologia
- vapaa-ajan tuotteistaminen: luonto

Kiinteistökehittäjät eivät näe erityistä tarvetta toimitilarakentamiselle. Jos toimistoja halutaan, mittakaavan pitää olla iso. Raideliikenne on merkittävä asia. Pienyrittäjyyden kasvua ja verkostotalouden kehittymistä pidetään mahdollisena, koska suuruuden ekonomia antamat hyödyt toteutuvat myös pienillä yrityksillä. Kehittämistyö ei enää vaadi isoa koneistoa ja tiettyä paikkaa. Tämä avaa erilaisia vaihtoehtoja, mutta tulevaisuutta on vaikea ennustaa. Ulkoistaminen yrityksistä voi myös synnyttää verkostoitumista. Freelance-tyyppinen työ perustuu elämäntapavalintoihin ja elämäntyyliyrittäjyyteen. Pienyrityksiä syntyy IT-alalla ja palvelupuolella, kun yhteiskunta ei kykene huolehtimaan niin varakkaimmat ostavat hoivapalveluja. Matkailu hyvinvointipalveluihin ja luontoon liitettyä voisi alueella toimia, esimerkiksi kylpylä venäläisturisteille.

Kaupan alalla kasvaa nettikauppa siten, että vertailu tehdään netissä, ja joku operoi tuotteen kuluttajalle. Toisaalta halutaan myös käyttää aikaa shoppailuun. Autokaupassa käytössä jo showroom-ajattelu, liekö muualla tulossa. Vaikea sanoa, miten pop up -kauppa kehittyy. Käytetty tavarakin tulee mukaan, mutta vanha laatu ei ole yhtä hyvää kuin uusi. Pientuottajat ja keskusliikkeet löytävät toisensa, mutta pienille kaupoillekin on tilaa. Kauppakeskuksia kannattaa varoa, etteivät ime aluetta tyhjäksi. Kauppa myös kansainvälistyy edelleen. Terveys- ja hoivapalvelut varmasti kasvavat ja yksityistyvät. Julkis-yksityis-yhteistyö voi sekoittaa toimintoja. Ne ovat kiinteistökehittämisen kannalta hyviä, koska julkinen toimija pitkäaikainen ja varma toimija.

6. Tulevaisuuden yrittämisen toimintaympäristö

Urbanismi ja talous

Taloudellista toimeliaisuutta ja kasvua edistävä kaupunkisuunnittelu perustuu yleensä ajatukseen, että kaupungissa taloudellisten toimijoiden maantieteellinen läheisyys eli kaupungin tiiviys kasvattaa niiden tuottavuutta. Kaupungeissa mahdollistuu pitkälle menevä työnjako, joka johtaa tuottavuuden kasvuun. Laajasti ottaen kaupungit ovat olemassa sitä varten, että yhteiskunnallinen vaihto olisi tehokasta (Mäenpää 2011).

Tiiviiden tai tiheyden eli kasautumisen tuoma etu on pääteltävissä siitä, että kaupungit kautta maailman ovat kasvaneet ja tiivistyneet yhtä aikaa maailmantalouden voimakkaan kasvun kanssa. Kasautumisen vaikutuksia tuottavuuteen on myös tutkittu ja tiheyden eduista on saatu näyttöä (Loikkanen & Susiluoto 2011, 57). Vaikutukset liittyvät sekä työpaikka- että asumistiheyteen. Eniten näiden kaupunkien agglomeraatioetujen yhteydessä on puhuttu toimialojen klustereista ja niissä syntyvistä synergiaeduista, joita nauttimalla yritykset menestyvät paremmin kuin toimiessaan erillään toisistaan.

Klusterien yhteydessä ollaan kiinnostuttu myös ns. KIBS-aloista (knowledge intensive business services) eli yritysten ympärille syntyvästä asiantuntijapalveluita tarjoavasta yritystoiminnasta, kuten tutkimus- ja tuotekehitys, juridiikka, mainonta, turvallisuus, siivous, catering, työvoiman vuokraus jne. (ks. Alanen 2011, 105). Klusteri toimii magneettina, joka kasvaessaan vetää puoleensa yhä enemmän taloudellista toimintaa, jolloin kasautumisen tuomat edut kasvavat edelleen.

Toinen tapa lähestyä kaupungissa tapahtuvaa kasautumista pohjaa Richard Floridan (2004) teoriaan kaupungin viihtyisyyden merkityksestä taloudellisen kasvun moottorina. Tietointensiivisessä jälkiteollisessa yhteiskunnassa koulutettu ja luova työvoima on tärkein tuotantotekijä. Luovaksi luokaksi kutsuttu työvoima hakeutuu kaupunkien keskittymiin omalla logiikallaan. Se seuraa kaupunkiympäristöjen tarjoamia mahdollisuuksia viihtyisään työ- ja vapaa-aikaan. Näin taloudellisen toiminnan alueellinen keskittyminen nähdäänkin seurauksena kaupunkien erilaisesta kulttuurin ja vapaa-ajan vieton palveluista (urban amenities). (Wenting et al. 2011, 1334.)

Kaksi eri teoriaa eivät sulje toisiaan pois, vaan kaupunkisuunnittelu voi pyrkiä hyödyntämään molempia tuottavan ja toimivan kaupunkirakenteen saavuttamiseksi. Kaupunkia voidaan kehittää taloudellisesti sekä luomalla edellytyksiä yritystoiminnan alueelliselle keskittymiselle että suunnittelemalla viihtyisyyttä tuovia asumisen ja vapaa-ajan palveluja tarjoavia elinympäristöjä. Edellinen viittaa vetovoimaan pääomien suhteen, jälkimmäinen parhaiden työntekijöiden houkutteluun. Östersundomin suunnittelussa kannattaa seurata molempia lähestymistapoja tavoitteena luoda niistä kokonaisvaltaista suunnittelupolitiikkaa. Laajassa mielessä yritystoiminnan huomioiminen kaupunkisuunnittelussa voi määritellä näin: ”Käytännön tasolla kysymys on kaupunkien tukemasta ja edistämästä innovaatio- ja kehittämistoiminnasta, jossa pyritään luomaan

synergiaa teknologisen kehityksen, inhimillisen pääoman, sosiaalisen integraation ja virikkeellisen fyysisen ympäristön leikkauksessa” (Anttiroiko & Laine 2011, 39).

Molempiin pyrkimyksiin Östersundomissa on myös edellytyksiä, jotka korostuvat siksi, että laajaa aluetta voidaan suunnitella poikkeuksellisesta lähtötilanteesta. Alue sijaitsee varsinaisen kaupunkirakenteen reunalla, joka kuntarajojen takia on jäänyt kehittymättä. Suhteellisen neutraalin tilanteen ansiosta Östersundom tarjoaa mahdollisuuksia luonnonläheiseen asumiseen, jota Suomessa pidetään yleisesti haluttavana, ja joka voi houkutella myös kansainvälisesti. Asumisen lisäksi luontoarvot, etenkin Sipoonkorpi ja meri, voivat tarjota myös liiketoiminnalle resursseja. Luontoarvot, vapaa-ajan merkityksen kasvu sekä sijainti suhteessa Venäjään luovat edellytyksiä matkailulle. Sijainti Vuosaaren sataman ja Helsinki-Vantaan lentokentän välisellä akselilla tarjoaa Östersundomille mahdollisuuksia logistiikkaan liittyvän liiketoimintaan.

Monikansalliset mikroyritykset

Euroopan unioni julkaisi syksyllä 2011 raportin (Mettler & Williams 2011), jonka mukaan yritystoiminta muuttuu tulevaisuudessa monikansallisten mikroyritysten (micro-multinationals) suuntaan. Tämä koskee etenkin innovaatioihin perustuvia toimialoja, jotka internetin sekä muiden teknologiaratkaisuiden avulla voivat toimia globaalisti. Ne toiminnan edut, jotka yritys saattoi aikaisemmin saavuttaa vain suurella mittakaavalla, ovat nykyisin tavoitettavissa pienissäkin puitteissa. Tämä ajatus sai tukea myös haastatteluissa ja visiotyöpajassa. Mikrotason monikansallisten yritysten nähdään muuttavan käsityksiä pk-yrityksistä ja monikansallisesta yritystoiminnasta.

EU:ssa on vireillä lakiehdotus, joka toisi pienille yrityksille paremmat mahdollisuudet toimia kansainvälisesti sekä tarjoaisi kuluttajille vahvemman ja turvatumman aseman. Kyse ei siis ole vain tulevaisuudenkuvasta vaan elinkeinopoliittisesta tavoitteenasettelusta, jolla on vaikutuksia yritysten toimintaympäristöön. Monikansallinen mikroyrittäminen voi sijoittua periaatteessa mihin vain, mutta todennäköisesti se hakeutuu kaupunkiseuduille.

Östersundom voi tarjota joitakin sijaintietuja, joiden pohjalta niiden hakeutuminen alueelle saattaa ylittää keskimääräisen tason. Näitä ovat yhteys logistiseen akseliin sekä urbaani pientaloasuminen luonnon lähellä. Logistiikan merkitys syntyy sekä tavaroiden että ihmisten liikkuvuuden tarpeesta. Asuntotarjonta taas liittyy siihen, että monikansalliset mikroyrittäjät ovat korkeasti koulutettuja ja toimivat luovilla aloilla. Tutkimusten mukaan väestönosa hakeutuu mielellään uuden, laadukkaan asuntokannan, luonnon sekä hyvien palvelujen äärelle. Myös Östersundomin lähialueiden runsasta maahanmuuttajaväestöä voidaan pitää monikansallisen yritystoiminnan resurssina.

Pienyritystoiminnan ja työn muuttuminen – mikroyrittäjäyys

Visio monikansallisista mikroyrityksistä globaaleina toimijoina liittyy yleensä voimakkaasti kasvuhakuisiin *start up* -yrityksiin. Vastaavaa kehitystä liittyy kuitenkin myös vähemmän kunnianhimoiseen pienyritystoimintaan, jollaista voi olla vaikkapa kotioloista harrastettu vauvanvaatekauppa, harrastevälinekauppa, vaatesuunnittelu tai luovien alojen *freelancer*-työ, joka ulkoistamisen myötä

on kasvanut epätyypillisestä tyyppilliseksi työsuhteeksi. Se voi olla monikansallista tai sitten vaatimattomammin kansallista, alueellista tai paikallista.

Pienyritystoiminnan tulevaisuutta arvioitaessa tulee ottaa huomioon, että yritystoiminnan luonne itsessään näyttää olevan muuttumassa monimuotoisempaan suuntaan. Perinteisten yritysten lisäksi kuvaan tulee mukaan erilaisia ammatinharjoittajia, jotka eivät usein työllistä muita kuin itsensä. Heidän työtilatarpeensa voivat vaihdella kotityötilasta erilliseen työhuoneeseen, tai sitten töitä tehdään muiden yritysten tiloissa, kahviloissa, työhuoneyhteisöissä tai vaihtelevilla työmailla. Tietotyö sijoittuu jo nyt kaupunkirakenteeseen työpaikkojen ulkopuolella. Kotityön lisäksi monet kahvilat ovat aivan yleisesti tietotyön tekemisen paikkoja. Esimerkiksi Kauppakeskus Kluuvin ylimmän kerroksen uusi kahvila näyttää olevan suunniteltu myös yksin tai ryhmässä tehtävää tietotyötä varten.

Yleisesti ottaen on kiinnostavaa, että yritysmaailman keskittyminen ja maantieteellinen agglomeraatio merkitsee samalla itse (tieto)työn hajautumista. Työstä tulee monipaikkaista, ja yritysten kannalta työtilojen suunnittelu voi olla vaikeaa (Vartiainen et al. 2007). Yrityksissä on tällä hetkellä menossa kokeiluja, joissa perinteinen työpiste on korvattu liikkuvilla työasemilla tai erilaisia työtehtäviä palvelevilla tilaratkaisuilla. On epäselvää, mihin suuntaan yritysten tilankäyttö kehittyy. Kaupunkisuunnittelussa kannattaa seurata tähänastista enemmän työn tilallisen sijoittumisen logiikoita eikä vain yritysten sijaintilogiikoita.

Konsulttitoimistoissa pohditaan tällä hetkellä liikkuvan tietotyön sijoittumista kaupunkirakenteessa esimerkiksi osana kaupan ja palvelujen keskuksia. Sitrassa on kehitteillä ”mikrorahoituksen” ja ”mikroduunin” konseptit, joilla tavoitellaan syntymässä olevia uusia työn muotoja palkkatyön ja yrittäjyyden välimaastossa. Taustalla on ajatuksia *crowdsourcingista* (tai *cloudsourcing*), avoimesta innovaatiosta ja ekosysteemeistä, joilla kaikilla viitataan siihen, että tulevaisuuden innovatiivinen (tieto)työ ei tapahdu yritysten sisällä, jolloin innovaatiotalouden ydin eli tuottavuuden kasvu syntyy organisaatioiden välisissä verkostoissa (Schulman & Mäenpää 2011) (ks. myös kulutuksen tulevaisuus-kappale).

Nykyinen tietotyö edellyttää juuri verkostoitumista ja on oikeastaan usein enemmän verkostotyötä kuin perinteisesti itselistä ammatinharjoittamista. Tämä liittyy ulkoistamiseen yritystoiminnan valtavirtakehityksenä: Monella tietotyön ja luovan työn alalla työ organisoidaan projekteiksi ja produktioiksi, joihin kootaan verkostosta kulloinkin tarvittavat osaajat. Tällöin työ sijoittuu organisaation ulkopuolelle sekä hallinnollisesti että tilallisesti. Ulkoistuessaan organisaatioista työstä tulee kiinteämpi osaa koko elämäntapaa, jonka kautta elämää eletään sen sijaan, että työ kuuluisi vain työpaikalle ja sen sisäisiin sosiaalisiin suhteisiin. Itsellinen työ edellyttää myös näyttämönsä, jollaista omat toimitilat tai työhuoneyhteisöt palvelevat. Työn ja vapaa-ajan joustava, omaehtoisesti hallintoitu ja tasapainoinen yhdistäminen on tietotyöntekijöiden tavoite, joka kiteytyy esimerkiksi ”töissä mökkilaiturilla” -ihannekuvassa.

Tällaiselle työlle kannattaa Östersundomissa luoda edellytyksiä. Se voi sijoittua monenlaisiin tiloihin, etenkin pieniin ja halpuihin työhuonetiloihin esimerkiksi kellarissa tai sisäpihoilla.

Yleisimmässä muodossaan sitä tehtäneen kotityönä, mikä on syytä ottaa huomioon asuntosuunnittelussa muuntojoustomahdollisuuksina. Se voi edellyttää myös vertastyyppistä, astetta suurempaa tilaa. Myös mahdollista vanha rakennuskantaa vidaan hyödyntää väliaikaiskäyttönä tällaiselle työlle. Östersundomissa oleva maatalousrakennuskanta mahdollistaa enemmän verstastyyppistä tilapäiskäyttöä. Kehittyneemmässä muodossa tietotyötä varten voidaan suunnitella työvälillä, yhteyksillä ja kokouspalveluilla varustettuja työkeskuksia, hubeja tai päivätoimistohotelleja. Uutta mikroyrittäjyyttä voi liittyä myös logistiikkaan (ks. logistiikkakappale).

Laajimmassa mielessä Östersundomia voisi lähestyä uudisalueena, jonka yrittäjien annettaisiin vallata omakseen. Jostakin Östersundomin osa-alueesta esimerkiksi Porvarin tuntumassa annettaisiin kehittyä eräänlainen kansainvälinen vapaakauppa-alue, ”villi itä” ja ”uusi Helsinki”, jossa kaavoituksen ohjaus vähennettäisiin minimiin ja rakentamista ohjaavia normeja tulkittaisiin tavallista lievemmin. Alue jätettäisiin kiinteistökehittäjien ja yrittäjien eli markkinatalouden toteutettavaksi ja hallinnoitavaksi. Sijoittajia ja yrityksiä alue kiinnostaisi ja sille syntyisi erityinen luovuuden ja innovatiivisuuden imago Piilaakson tapaan.

Kulutuksen tulevaisuus

Erikoiskaupan odotetaan tulevaisuudessa kehittävän asiakassuhdettaan ja verkostoitumistaan. Tällöin sijainti voi saada uusia merkityksiä, kun pelkkä myymälän saavutettavuus ei riitä vaan asiakkaita pitää kohdata aktiivisemmin ja mahdollisesti monen kanavan kautta. Verkottuminen toisten toimijoiden kanssa puolestaan korostaa kauppojen ryvästymistä, joka voi merkitä sekä läheistä sijaintia että päinvastaisesti ”maantieteellistä työnjakoa” eli sijoittautumista eri alueille. Erikoiskauppaakin erikoistuu edelleen. Tämä johtuu kuluttajasegmenttien erilaistumisesta elämäntyylien moninaistumisen seurauksena sekä siitä, että vapaa-aika toimii kulutuksen ajurina. Erilaisiin vapaa-ajan harrastuksiin kuten peleihin syntyy uusia tuoteryhmiä ja kauppvoja, jotka harrastukseen vihkiytymättömälle voivat olla aivan tunnistamattomia.

Tutkimusten mukaan eettisyys ja ekologisuus eli vastuullinen kuluttaminen on yleistymässä (Wilska & Nyrhinen 2012). Kuten uutuusien kulutuksessa yleensä, vastuullinen kulutus liitetään luksukseen. Vastuullinen kulutus ylellisyytenä sijoittuu ylempiin sosiaaliluokkiin ja etenkin korkeasti koulutettuun väestöön. Tässä suhteessa Östersundomiin suunniteltu asuntokanta ja sen mukainen asujaimisto jälleen ohjaa ottamaan tämänkin trendin vakavammin kuin kaupunkiseudulla keskimäärin. Ekologisesti eettinen kulutus merkitsee käytetyn tavaran kauppaa, vuokraus- ja tuunaus-toimintaa sekä luomu- ja lähiruokaa. Näiden kaupan ja palvelun muotojen markkinat ovat vielä kehittymättömät, joten niiden sijoittuminen kaupungin ja kaupan rakenteeseen on vaikeasti enustettavissa – myös verkkokaupan kehityksen vaikeuttaessa arviota.

Valistunut arvaus on, että kauppa – varsinkin Suomen oloissa – kehittyy olemassa olevan kaupan rakenteen pohjalta eikä uusien kaupallisten läpimurtokonseptien kautta. Nousevat ja vaihtuvat kuluttajamuodit, kuten tällä hetkellä luomuruoka, tarjoavat kuitenkin uusille ja pienille toimijoille

kasvavia mahdollisuuksia. Kulutus muuttuu nopeatempoisemmaksi. Tästä näkökulmasta katsoen tulevaisuuden pienimittakaavaista erikoistavarakauppaa voi lähestyä *pop up* -tyyppisenä toimintana, jolloin kaupunkirakenteen tilallinen joustavuus korostuu. Elämyskulutuksen korostuminen näkyy palvelujen kulutuksen kasvuna esimerkiksi *wellness*-alalla, mistä vaikkapa kampaamojen, kynsistudioiden ja *day spa* -paikkojen lisääntyminen näkyy Helsingin katukuvassa.

Verkkokaupan kasvun ennustaminen on vaikeaa. Tuomas Santasalo käyttää laskelmissaan arviota, että erikoiskaupasta 10 % siirtyy lähitulevaisuudessa nettiin. Tuoteryhmittäinen vaihtelu on suurta. Vastapainoksi tälle kehitykselle ennustetaan *show room* -kauppatilojen leviämistä autokaupasta muille aloille. Tähän viittaa se, että nuoret aikuiset, tulevaisuuden keski-ikäiset kuluttajat, ovat aktiivisia sekä nettikuluttajina että shoppailijoina (ks. Räikkönen & Grénman 2012). Perinteisen kaupan kuolemaa ei pidetä todennäköisenä tulevaisuudenkuvana vaan todennäköisesti molemmat kehittyvät ja myös yhdistyvät monikanavaiseksi kaupaksi, jossa tavat saada tuote kotiin vaihtelevat.

Tähän logistiikkaan voi tulla myös uusia toimijoita. Nettikauppa voi yhdistyä perinteiseen kauppatilaan esimerkiksi siten, että perinteisestä kaupasta ja sen takana olevasta varastotilasta hoidetaan samalla nettikauppaa. Espoon Kuitinmäessä sijaitseva lastenvaatteita ja -tarvikkeita myyvä Sisukas toimii tällä tavoin (ks. Lehtonen 2010, 267-268). Sen markkina-alue on koko Suomi samalla kun se palvelee paikallisesti sunnuntaisin lasten päiväunien aikaan. Toiminnan edellytys on riittävän halpa tila. Östersundomissa tällaisia tilatarpeita voisi ennakoida esimerkiksi kaavoittamalla kellaritiloja.

Nettikaupan voimakas kehittyminen edellyttäisi myös uusia jakelun tapoja ja sellaisia palvelevia tiloja. Näitä ovat tavaroiden vastaanotto- ja säilytystilat, jotka voivat sijoittua porrashuoneisiin tai niiden ulkopuolelle, tai sitten asunnon eteistilaan. On myös mahdollista, että nettikaupalle syntyy paikallisia jakelutoimijoita. URBA-hankkeessa kehitetyssä palvelutalon tyyppisessä konseptissa virkaa hoitaisi talon aulapalvelija (Norvasuo 2010). Visiotyöpajassa keskusteltiin paikallisesta ”luotto-operaattorista”, jollaisena voisi toimia vaikka päiväkotitila. Todennäköisempi suunta on kuitenkin jokin kaupallinen toimija. Korttelikaupan yksi tukijalka voisikin olla toimiminen nettikaupan jakelupisteenä nykyisen postitoiminnan tapaan.

Toinen avoin kysymys koskee kulutuksen ennustettua muuttumista aktiivisemmaksi ja osallistuvammaksi. Tätä kuvataan käsitteellä *prosumerismi* (engl. producer + consumer = prosumer). Ajatuksena on, että sellainen yleistymässä on kuluttajuus, joka edellyttää tuotannolta että kaupalta pikemmin kumppanin kuin loppukäyttäjän asemaa. Ruoantuotannossa kaupunkiviljelyn (community gardening) ja ruokapiirien, sekä laajemmin luomu- ja lähiruokainnostuksen ideologia pohjaa tällaiseen ajatteluun. Tällainen toiminta voi organisoitua paitsi kaupunkitapahtumiksi (esim. ravintolapäivä) myös sosiaalisesti yrittäjyydeksi aktivistien institutionalisoituessa pitkäjänteiseen työhön. Sosiaalisella yrittäjyydellä on vahva paikallinen ulottuvuus ja kaupunkia yhteisönä luova luonne.

Tuotannon puolelta katsoen tätä ajattelutapaa vastaan tulee käsitys käyttäjälähtöisen tuotekehittelyn kasvavasta merkityksestä. Kaupunkien kehittämisessä puhutaan paljon *living lab*ista eli alueista, joilla testataan ja kehitetään uusia – yleensä tietoteknologisia – palveluja todellisessa käyttöympäristössä ja oikeiden käyttäjien kanssa. Tuotekehityksen tapaan liittyy yleensä monitoimijuutta yritysten, tutkimuslaitosten ja julkisen vallan kesken. Tätä kuvataan kolmoiskierteeksi (Leydesdorff & Etzkowitz 1998). Viime aikoina ajattelua on laajennettu neloiskierteeksi, jolla tarkoitetaan kansalaisten (tai kuluttajien, kaupunkilaisten) mukaan ottamista tuotekehittelyn aktiivisiksi osallisiksi (Schulman & Mäenpää 2011). Ajatuksena on, että kehkeytyvä talous etenkin Euroopassa tuotannon siirtyessä Aasiaan korostaa innovaatioiden merkitystä taloudellisen kasvun lähteenä. Innovaatioiden puolestaan katsotaan syntyvän vuorovaikutuksesta erilaisten toimijoiden kesken, ja tässä tuotteiden käyttäjien, kuluttajien rooli korostuu.

Östersundomiin suunnitteilla oleva asuntorakentaminen on omiaan tuottamaan uudisalueelle korkeasti koulutetun perhevaltaisen väestöpohjan, jollaista voi pitää *living lab*- ja neloiskierretoiminnan kannalta ihanteellisena tilanteena. Aluetta kannattaa siis lähestyä potentiaalisena koealueena esimerkiksi paikallisen energiatuotannon, hyvinvointipalvelujen ja asuntorakentamisen aloilla.

Yrittäjyyden ja kuluttajuuden rajapinta asuntotuotannossa

Asuntotuotannossa sarjaräätälöinti (eli massakustomointi), yhteisörakentaminen ja osallistuva suunnittelu ovat asumisen tutkimuksen mukaan tulevaisuutta, ja joitakin kokeiluja siihen suuntaan Suomessakin on (Kahri et al. 2010). Helsinki kannustaa yhteisörakentamiseen, ja Jätkäsaaren on tekeillä kaksi kohdetta. Östersundomiin suunnitellaan paljon *townhouse*-asuntoja, joka on todettu uusista asumisen konsepteista eniten kuluttajia kiinnostavaksi (Väliniemi et al. 2009). *Townhouse*-talojen rakentamisesta omaehtoisen ja ryhmärakennuttamisen pohjalta on jo Helsingissä kokeimuksia.

Rakennusteollisuudessa kuluttajan valtaa lisäävät asuntotuotannon konseptit ovat toistaiseksi olleet vaatimattomia (Väliniemi et al. 2008), eikä ole varmaa, onko linja todella muuttumassa. Östersundomissa olisi mahdollista muodostaa esimerkiksi alueellisen maankäytösopimuksen tapaan mittavia kumppanuushankkeita, joilla asuntotuotantoa voitaisiin kehittää. Tavoitteeksi voidaan ottaa monimuotoisuus niin asuntojen tuotannossa kuin tarjonnassa, jolloin palvellaan erilaista pien- ja mikroyritystoimintaa harrastavia asukkaita.

Uutta luovempi ratkaisu voisi olla soveltaa asuntotuotantoon löyhempää kaavoituksellista ohjausta ja säätelevää normistoa. Jostain osa-alueesta voitaisiin antaa muodostua esimerkiksi ympäristötietoisien keskiluokan valtaama uudisalue, josta syntyisi heidän käsissään jotain muuta kuin nykyinen keskiluokkainen esikaupunkielämä – samaan tapaan kuin Kulosaari oli 1900-luvun alussa kaupunkiporvariston aluevaltaus uudelle luonnonläheiselle elämäntavalle (Kolbe 1988).

Tällainen alueen valtaaminen merkitsisi ihmisten laajamittaista osallistamista ja kokonaisvaltaisia uusia käytäntöjä alueen toteuttamiseen ryhmärakentamisen sekä yhteisötalojen tapaan. Alueesta voisi tulla ikään kuin Vuosaaren taiteilijatalon laajennettu versio, jossa uudisasukkaiden samanimieliselle mutta yksilöllisyyttä ja vaihtoehtoja korostavalle luovalle elämäntyyliin annettaisiin toteuttamiskenttä. Toiminta tukisi ja loisi uutta yrittäjyyttä yritystoiminnan, yhdistystoiminnan ja kuluttajuuden välisillä rajapinnoilla.

Kaupan rakenne, sijoittuminen ja tilat

Kaupan tilojen suhteen keskustelu on liiaksi jämähtänyt keskusteluun kauppakeskusten merkityksestä kaupunkirakenteessa. On luultavaa, että kauppa pyrkii keskittymään tavalla tai toisella, koska ryvästyminen on kaupan toimintalogiikan mukaista. Kaupan alalla trendin odotetaan kääntyvän pienempien yksiköiden suuntaan siten, että tulevaisuudessa kasvaa sekä ison volyymin kauppa että pikkukauppa uusissa muodoissaan. Jälkimmäistä tukee kasvava vanhusväestö.

Kauppa toimii parhaiten keskittyneenä rakenteena, mikä Östersundomissa kannattaa ottaa vakavasti, mutta keskittymisen tapoja voi olla useita. Nykyiset kauppakeskukset eivät ole ainoa mahdollinen kaupan keskittymisen malli, vaan uusia konsepteja on kehitteillä kiinteistökehityksen ja kaupan piirissä. Tällaisia voivat olla esimerkiksi pienkauppakeskukset tai tilallisesti hajautetut mutta keskitetysti johdetut kauppakeskukset. Viime aikoina kiinteistökehityksen piirissä on tutkittu myös mahdollisuuksia eriyttää kiinteistö vertikaalisesti, millä voitaisiin välttää se yritystoiminnan kannalta hankalaksi todettu tavanomainen tilanne, että kivijalkatilat omistaa asukasosakeyhtiö. Kannattaa selvittää mahdollisuuksia sekä ammattimaisten kiinteistöoperaattorien toimintaan kivijalkatyyppisen liiketilakokonaisuuksien toteuttajina että yritysten (ja muiden yhteisöjen) omien tilojen rakennuttamiseen itselle.

Kaavoituksella kaupan toimintaa ei voi määrätä, mutta sen rakennetta kyllä. Pienen kaupan edellytyksiä voi edistää kaavoittamalla sopiviin kohtiin joustavia tiloja, jotka mahdollistavat tulevan toiminnan sekä estämällä ostovoimaa syövien ylisuurten yksiköiden syntyminen. Östersundomissa metroasemat muodostavat luonnolliset keskukset, joiden yhteyteen tai läheisyyteen päivittäistavarakauppaa ja erikoiskauppoja kannattaa sijoittaa. Kaupan ja palvelujen integroimista metroasemiin voi myös hyödyntää kaupunginosakeskusten profiloinnissa. Metroasemien muodostaman keskusmallin lisäksi kivijalkatyyppistä *high street* -mallia kannattaa soveltaa keskeisillä kaduilla, esimerkiksi metroaseman ja julkisten palveluiden keskittymän välisessä katutilassa. Myös kauppa-asuintalo-hybridi on käyttökelpoinen konsepti. Päivittäistavarakauppa tarvitsee hyvän lähilogistiikan, mutta katutaso ei välttämättä ole sille – eikä katukuvalle – paras ratkaisu, koska se johtaa umpeen teipattuihin ikkunoihin.

Päivittäistavarakaupat voivat myös erikoistua tavoilla, jotka laajentavat niiden palvelutasoa paikallisen kysynnän mukaan. Esimerkkejä ovat kaupan ja kahvilan yhdistelmät sekä kaupan yhdistäminen *deli*-myymälään (esimerkiksi Ruoholahden metroasemalla). Tällaiset hybridikaupat voivat

muodostaa toimivan konseptin joko korttelikauppana keskusalueiden ulkopuolella tai nopean asiointin paikkana metroaseman yhteydessä. Erikoiskauppa voisi yhdistyä myös muihin julkisiin toimintoihin, jolloin molemmat saisivat synergiaetuja. Esimerkkejä tällaisesta ovat kirjastot espoolaisissa kauppakeskuksissa ja Lappeenrannassa niin ikään kauppakeskukseen sijoittuva teatteri. Pienimuotoisempi hanke voisi olla esimerkiksi kirjaston, kirjakaupan ja kirja-antikvariaatin muodostama yhteistila, jonka sydämenä toimisi kirjakahvila lukuharrastuksen ja matineoiden paikkana. Tällaisella kompleksilla olisi vetovoimaa ja aluetta profiloivaa arvoa.

Kaupallisia keskittymiä voidaan lähestyä laajemmin ja tietoisemmin kaupunginosan keskuksena, jota ne yleensä ovatkin. Julkis-yksityis-kumppanuudella tuotetun ja hallitun hankkeen osana kauppa voisi voimaperäisemmin sekoittaa keskuksen muihin toimintoihin. Tällaista suuntaa edustaa esimerkiksi Mäenpään (2011) kehittämä Monitoimiostarin konsepti, jonka kautta voidaan tarkastella mahdollisuuksia integroida kaupalliseen keskuksen yhteiskunnallisesti merkittäviä tehtäviä. Konsepti yhdistää ekologista ajattelua, julkista lähipalvelukehittämistä, nettikaupan toimintalogiikkaa ja *show room* -mallia asuinlähiöiden elävöittämisen pyrkimyksiin.

Idealtaan Monitoimiostari muistuttaisi sekä perinteistä kauppaa, kauppakeskusta, *pop up* -kauppaa, kirpputoria, kierrätyskeskusta, nettikauppaa, nettihuutokauppaa, kirjastoa, lähiömarkettin ilmoitustaulua ja vuokraamo – se yhdistäisi kaikki nämä. Se tarjoaisi paikan ja palvelun, josta olisi yhteys kaikkeen tavaroita koskevaan tietoon – sekä logistinen yhteys tuotteeseen itseensä. Monitoimiostari olisi internet-pohjainen lähikauppa, josta saa kaiken tavarankin ja sitä koskevan tietopalvelun ja kuljetuksen. Se laajentaisi markkinoita yhtä aikaa paikalliseksi ja globaaliksi tuomalla vertailuun uusi ja käytetty tavara sekä mahdollistamalla vuokraus ostamisen lisäksi. Sillä olisi lähituotteen kilpailuedut: nopeus, edullisuus, luotettavuus, vähähiilisyys. Kauppa olisi muutettu tavara-kaupasta palveluntarjoamiseksi ja ekologisesta ongelmasta ekologiseksi ratkaisuksi.

Monitoimiostaria voisi pyörittää esimerkiksi kaupungin ja kaupan keskusliikkeen yhteinen yhtiö. Julkis-yksityis-yhteistyön lisäksi mukaan otettaisiin kansalaisjärjestöt, jotka saisivat kanavan vaikuttaa kulutuskäyttäytymiseen hyödyttämällä samalla ostarin toimintaa. Monitoimiostarit olisivat verkottuneet keskenään eikä lähikauppa olisi kuluttajille pakko vaan valintaetu. Monitoimiostaria voisi käyttää tuotelanseerausten areenana. Valmistajat voisivat hyödyntää sitä myös käytettävyyss tutkimuksen välineenä tarjoamalla uutuustuotteita ohjattuun koekäyttöön halutuissa paikoissa ja halutuille kohderyhmille.

Östersundomin väestö ja sen yhteys elinkeinotoimintaan

Östersundomista suunnitellaan pientalovaltaista kaupunginosaa. Se ennustaa tulevaksi asujaimistoksi keskiluokkaista, keskimääräistä parempituloista, koulutetumpaa ja perhevaltaisempaa väestöä. Sekä kokonsa, lopputilanteessa n. 70 000 asukasta, että laatunsa puolesta väestöpohja tarjoaa kaupalle ja palveluille hyvät edellytykset. Koulutettu väestö on myös keskimääräistä vaativampaa tarjonnan ja palvelun suhteen. Muuttovirtaa alueelle syntyy eniten lähialueilta Itä-Helsingistä ja Vantaalta.

Erityinen väestöryhmä saattavat olla itäisten ja koillisten lähiöiden maahanmuuttajaväestön sosiaalisesti kohonnut toinen sukupolvi. Maahanmuuttajien joukossa on myös potentiaalia yrittäjyyteen, esimerkiksi kauppaa-, kahvila- ja ravintolatoimintaan, jollaista suurkaupungeissa yleensä syntyy. Erityisen toivottua se olisi kaupan alalla, jonka voimakkaan keskittymisen purkautuminen merkitsisi kaupan lähipalvelutason parantumista ja kaupunkimiljöön elävöitymistä. Itä-Helsingissä ja Itä-Vantaalla asuu myös paljon palvelualojen työntekijöitä – joukossa myös paljon maahanmuuttajia –, jotka muodostavat Östersundomin elinkeinoelämälle, etenkin kaupan ja palvelujen aloille, potentiaalista työvoimaa lähellä kotialuettaan.

Östersundomilla on myös selviä asumisen vetovoimatekijöitä, jotka lisäävät kiinnostusta alueeseen ja realisoituvat todennäköisesti myös pienyritystoiminnassa. Näitä ovat raideliikenneyhteydet ja luontoarvot, kuten merellisyys, Sipoonkorpi, maatalousmaisema ja metsälammet. Molempien tekijöiden painoarvo on nykyään merkittävä ja tulevaisuudessa niiden merkitys kasvaa. Östersundom tunnetaan tällä hetkellä maaseutumaisena, vauraan väestön harvaan asuttuna pientaloalueena. Alueen rakentuessa kaupungiksi tämä imago tietysti osin muuttuu (maalaismaisema -> kaupunkimiljöö), mutta myös osin säilyy (vauraus, luonnonläheisyys). Lähtökohta alueen asuttamisen alkuvaiheelle on tältä osin epätyypillisen hyvä verrattuna esikaupunkirakentamiseen yleensä.

Vetovoiman suhteen kysymysmerkki on Östersundomin sijainti keskustasta katsoen Itä-Helsingin huonomaineisten lähiöiden takana. Hankalimmin tämä kynnys lienee ylittävissä kaupunkiseudun länsiosissa asumisuransa eläneille. Nykyistä espoolaista identiteettiä suorastaan määrittää kielteinen suhtautuminen Itä-Helsinkiin, mikä näkyy esimerkiksi keskustelussa länsimetrostä. Keskustaläheisyyttä arvostaville taas alue on liian kaukana, raideliikenneyhteydestä huolimatta.

Toisaalta asetelmaa purkaa seutuistumis- ja metropolikehitys verkostokaupungin suuntaan. Siinä asetelmassa Östersundom ei ole keskuskaupungin itäisin satelliitti vaan yksi seudullisista keskittymistä, jota harkita vaihtoehtona muiden seutukeskittymien joukossa. Siinä vertailussa Östersundomilla on aluetta edullisesti profiloivia ominaisuuksia, joita luontotekijöiden ja raideliikenteen lisäksi on alueen kaupunkimaisuus. Kansainvälisten osaajien joukossa itäsuunta tuskin olisi kovin merkittävä tekijä, muuten kuin tietotyön länsisuuntaisen sijoittumisen suhteen. Heidän joukossaan asumisen laadukkuudella, luonnon ja palvelujen läheisyydellä on suuri merkitys (Vaattovaara 2011). Östersundomilla olisi mahdollisuus erottua nykyisestä esikaupunkivyöhykkeestä kaupunkimaisempana mutta silti luonnonläheisenä alueena. Tätä tukee *townhouse*-rakentaminen, joka monille eurooppalaisille on tuttu asumismuoto.

Palvelualojen kehitys

Pääkaupunkiseutu on elinkeinorakenteeltaan tätä nykyä hyvin palveluvaltainen ja metropolisoitumisen myötä kehityksen voi ennustaa jatkuvan. Palvelualojen ennustetaan paitsi kasvavan myös muuttavan muotoaan. Osa julkisista palveluista yksityistyy joko kunnallisen päätöksenteon tai kysynnän muutoksen kautta. Palvelualan odotetaan kansainvälistyvän, mitä

Euroopan unionikin ajaa. Mahdollinen tulevaisuudenkuva on, että esimerkiksi virolaiset palvelualan yritykset valtaavat markkinoita samaan tapaan kuin rakennusalalla.

Terveyspalveluissa on jo tapahtunut keskittymistä ja kansainvälistymistä, esimerkiksi Ruotsin suuntaan. Palvelutuottajien ennustetaan myös verkottuvan keskenään uusilla tavoilla, jotta saavutetaan synergia- ja skaalaetuja. Kysynnän puolella taas kuluttajavallan kasvua pidetään trendinä, joka muuttaa nykyisen palvelualan. (von Bruun & Kirvelä 2009.) Tällöin Östersundomin palvelutarjonnan voi odottaa muokkautuvan paljolti paikallisen asujaimiston mukaan, mikä vauraalla väestöpohjalla merkitsisi keskimääräistä mittavampaa palvelutarjontaa.

Pientalovaltaisuudesta seuraavan lapsiperheiden määrän myötä kysyntää syntyy esimerkiksi yksityiselle päivähoitolle. Vapaa-ajan merkityksen kasvu muodostaa kysyntäpotentiaalia sekä paikallisille urbaaneille palveluille että erikoiskaupoille.

Lähipalvelujen arvostus on kasvussa, vaikka toisaalta autoistuminen ja verkostomainen kaupunkirakenne ovat totuttaneet ihmiset liikkumaan palvelujen perässä pitkiä matkoja. Kuluttajatutkimuskeskuksen tutkimuksessa (Kytö et al. 2011) ”Lähiöiden (Soukka ja Koivukylä) asukkaat pitivät tärkeimpinä lähipalveluina päivittäistavarakauppaa, kirjastoa ja terveyskeskusta. Kohtuullisena asiointimatkana näihin palveluihin pidettiin enintään kilometrin kävelyetäisyyttä.” Mitään selvää rajaa etäisyydelle, jonka päästä palveluja haetaan lähialueilta ja vielä mieluummin ilman autoa, ei kuitenkaan voida määritellä. Kaupunkisuunnittelussa sorrutaan tämän suhteen helposti ylioptimismiin (ks. Grant & Perrott 2011).

Hoiva ja *wellness*

Väestön ikääntyminen on hoivapalvelujen merkittävin ajuri. Miten, missä ja millaisia palveluja tulevaisuuden eläkeläiset kuluttavat, on iso yhteiskunnallinen kysymys. Kaupunkisuunnittelun kannalta keskeistä on se, ostetaanko palveluja kotiin vai liikutaanko niiden perässä kaupungilla, etenkin lähiympäristössä. Rakennetaanko palvelutaloja, joista ei tarvitse poistua vai palvelurikasta kaupunkimiljöötä, jossa vanhuspalvelut sekoittuvat ja yhdistyvät muihin palveluihin ja muuhun kaupunkiin ylipäättään (ks. Mäenpää 2011; Norvasuo 2010)?

Östersundomin suunnittelun pyrkimys urbaaniin miljööhön suosii jälkimmäistä linjaa. Palvelutaloja tai -kortteleita, joita etenkin vanhempi eläkeikäisten joukko tarvitsee, ei tietenkään kannata sulkea pois. Painopisteen tulee kuitenkin olla palveluiltaan sekoittuneessa rakenteessa, jossa hoivapalvelutarjoajat sijoittuvat muiden toimitilojen joukkoon. Palvelualan kansainvälistyminen voi tuoda uusia toimijoita alalle. Heikkous on kuitenkin siinä, että etäisyys seudun vauraimpiin alueisiin keskustassa ja länsisuunnalla on pitkä. Suhdanneriski toimialalla on merkittävä.

Vanhusten hoivapalvelut liittyvät muutenkin kasvussa olevan hyvinvointi- tai wellness-toimialaan. *Wellness*-kulutusta pidetään kasvavan elämäskulutuksen ydinalana. Se on laaja ja monimuotoinen toimiala. Yli neljännes maailman nopeimmin kasvavista yrityksistä toimii hyvinvointisektorilla ja alan liikevaihto kasvaa keskimäärin 10 prosentin vuosivauhtia (Räikkönen & Grénman 2012). Valmius maksaa hyvinvointipalveluista ei ole Suomessa tätä nykyä kovin korkea, mutta on syytä olettaa, että se terveydenhoidon rationalisoinnin ja terveystietoisuuden kasvaessa lisääntyy.

Vertaishoivakin kasvaa, mutta osa siitä saattaa muuttua vapaaehtoistyön ja varsinaisen hoivatyön välimuodoksi. Terveystieteiden rationalisointi johtaa julkisen palvelujen keskittymiin sekä yhtäältä näiden ympärille ja toisaalta lähelle asiakkaita sijoittuvien yksityisten palveluntarjoajien lisääntymiseen, jota kasvava terveystietoisuus, ruumiillisen ja henkisen hyvinvoinnin tavoittelu hyvän elämän sisältönä tukee.

Östersundomissa on keskimääräistä paremmat mahdollisuudet hyödyntää julkisten ja yksityisten palvelujen synergiaetuja. Alue on niin suuri ja sellaisella suunnalla, että sinne on mahdollista sijoittaa sairaala. Joka tapauksessa sinne sijoittuvasta terveystieteiden keskuksesta tulee nykytilanteella niin suuri, että se toimii alan ja lähialojen yksityisiä toimijoita vetävänä magneettina. Erillisten hankkeiden sijasta suunnittelun lähtökohdaksi voitaisiin ottaa alusta pitäen julkis-yksityis-yhteistyönä toteutettava hanke, jossa saavutettaisiin skaala- ja synergiaetuja sekä taattaisiin alueen asutusta tukeva vetovoimainen palvelurakenne ja palvelujen mielekäs sijoittuminen kaupunkirakenteessa.

Tällainen hyvinvointikeskus voisi muodostaa laajemman hyvinvointiklusterin ytimen ja yhden koko Östersundomia tai sen osa-alueita profiloivista hankkeista. Siihen voisi myös liittää terveystieteiden eli sanatorion, jolla olisi paitsi paikallinen ja seudullinen merkityksensä myös matkailullinen ulottuvuus (ks. matkailu-kappale). Östersundomin lähiluonto muodostaa erinomaisen resurssin luontoa hyödyntävien *wellness*-palvelujen alustaksi (ks. luontopalvelut-kappale).

Matkailu : portti Venäjälle ja luontoon

Matkailun merkitys elinkeinona kasvaa ja Helsingin asema kansainvälisen matkailun kohteena on kohonnut. Venäläiset tekivät vuonna 2011 Suomeen yli neljä miljoonaa matkaa, joista 61 % oli ostos- ja 35 % lomamatkoja. Helsingin seudulla näistä suuntautui noin neljännes, ja *tax free* -myynnissä Helsinki oli Lappeenrannan jälkeen toinen. Matkustajien määrä on viime vuosina ollut selvässä kasvussa. Eniten kasvaa lyhytkestoinen ostosmatkailu. Helsinki on Lappeenrannan ja Imatran jälkeen kolmanneksi suosituin kohdealue. Valtaosa matkustajista tulee Pietarin seudulta. Eniten ostetaan elintarvikkeita, vaatteita ja taloustavaroita. (Nurkka 2012.)

Östersundomin sijainti E18-tien varressa venäläismatkailijoiden porttina Helsinkiin kannattaisi hyödyntää. Rautatieyhteys ja matkustajasatama alueelta puuttuvat, tosin Vuosaaren satamaan saattaa siirtyä matkustajaliikennettä. Helsingissä ei ole vielä matkailukohteena toimivaa kylpylähotellia. Östersundomissa sellainen yhdistettynä alueen luontoarvoihin loisi mahdollisuuksia vetovoimaiseen matkailuliiketoimintaan. Venäläiset matkailijat pitävät Suomen parhaina puolina puhtaasta luontoa, läheisyyttä ja hiljaisuutta (mt.). Urbaania luontolomailua pidetään tulevaisuuden kasvualana (Hietanen 2008). Östersundom voisi olla sekä portti Helsinkiin että portti luontoon, Sipoonkorven kehittyvään kansallispuistoon ja merelle. Tätä tukevat alueen luontoarvojen lisäksi olemassa oleva hevostalous, veneilytoiminnot sekä maalaismaisemat.

Toiminta sijoittuisi keskusalueiden ulkopuolelle merenrantaan tai muualle rakennetun ympäristön reunoille. Kylpylätoiminta ja luontoretkeily olisivat luontevasti yhdistettävissä hyvinvointipalveluihin ja kasvavaan *wellness*-toimialaan. Yhdessä nämä voisivat muodostaa merkittävän metropolialueenkin mittakaavassa merkittävän liiketoimintakeskuksen, joka vetäisi

alojen pientä ja keskisuurta yritystoimintaa ja erikoiskauppaa. Ulkoilun ja retkeilyn kauppa on muutenkin kasvussa.

Aasian, erityisesti Kiinan, merkityksen matkailun lähtöalueena odotetaan kasvavan tulevaisuudessa voimakkaasti. Lentoreittien ansiosta tämä näkyy Helsingissä voimakkaammin kuin mihin kaupungin ja koko Suomen vetovoima muuten antaisi aiheutta, sillä lyhytkestoisien matkailun sekä *gateway*- tai *stopover*-matkailun ennustetaan kasvavan (mt.). Tulevaisuuden esimerkki matkailijasta voisi olla eurooppalainen liikemies, joka Kiinassa työmatkalla käydessään päättää pysähtyä yöksi perheineen Helsinkiin kylpylähotelliin rentoutumaan, ja ostaa samalla palvelupaketin vaikkapa hevosretkelle Siponkorpeen. Tai kiinalainen liikemies, joka Lontoossa käydessään viettää päivän Helsingissä tutustuen moderneihin hyvinvointipalveluihin. Riskinä toiminnalle on lentoliikenteen mahdollinen taantuminen energian hinnannousun myötä, mitä tosin lähialuematkailuun syntyvä kasvu kompensoisi.

Kylpylän toteuttaminen terveyskylpylänä yhdistäisi hyvinvointi- ja matkailupalvelut luontopalveluihin. Terveys-, *wellness*- ja luontomatkailusta voisi muodostaa hyvinvointiklusterin kärkihankkeen, joka profiloisi koko Östersundomia hyvinvoinnin ja hyvän elämän suuntaan, ja tukisi näin myös asumisen vetovoimaisuutta. Elinkeinotoiminta ja asuminen olisivat harmoniassa ja hyödyttäisivät toisiaan, kun niillä olisi samat arvot. Alueen luontoarvot ymmärrettäisiin pääosin elinkeinotoimintaa palvelevien ekosysteemipalvelujen alustana.

Luontopalvelut

Östersundomilla on poikkeuksellisen mittavat luontoresurssit ajatellen sekä laajasti arvostettua luonnonläheistä asumista että elinkeinotoimintaa. Pohjoisessa Sipoonkorpi on vasta kehittymässä Helsingin seudun toiseksi kansallispuistoksi, jossa on monia luontotyyppisiä korpimetsistä puro-laaksoihin. Sipoonkorpea tulisi kehittää yhteydessä Östersundomiin, joka voi muodostaa portin kansallispuistoon. Etelässä meri rantoineen ja saaristoineen muodostaa toisen attraktioalueen, jota ei myöskään ole vielä pitkälle hyödynnetty. Alueella ei ole julkista uimarantaa tai rantaraittia, eikä juuri rantakahviloita ja muita vastaavia palveluja. Karhusaaren venesatama ja Storörenin melontakeskus muodostavat lähtökohtia merellisille luontopalveluille.

Ruovikkoisia Natura-alueita voitaisiin hyödyntää paitsi lintuharrastuksessa myös luontokasvatuksen palveluissa esimerkiksi lintutornin yhteydessä toimivan palvelun kautta. Nykyiset asukkaat arvostavat alueen luonnossa eniten metsiä ja niiden keskeltä polkujen päästä löytyviä metsälampia, esimerkiksi Hältingträskiä (Päivänen et al. 2009). Maaseutumainen maisematyyppi, siellä missä sitä voidaan säästää, muodostaa myös luontoresurssin, samoin kuin purolaaksot ja kallio-alueet, esimerkiksi lintuharrastajien suosima, historiallinen Kasaberget. Luontopaikkoja voidaan käyttää myös kaupunkitapahtumiin. Östersundomin korkea väestö- ja työpaikkatavoite asettaa luontopalvelujen kehittymiselle rajat: luontokohteita, -miljööitä ja maisemia pitää jäädä riittävästi koettavaksi. Suomalaiset ovat myös tottuneet harrastamaan luonnossa ilman palveluja.

Hevostalous on tällä hetkellä Östersundomissa tärkeä elinkeino, jonka säilymisen ja kehittämisen mahdollisuuksia on selvitetty (Isotupa 2011). Selvityksen mukaan ”Östersundomissa on edellytyksiä korkeatasoiseen ja laadukkaaseen hevostalouteen. Hevostaloudesta on mahdollista kehittää Östersundomia profiloiva, luonnonläheinen ja elämyksellinen imagotekijä ja paikallinen elinkeino. Seutu tarjoaa erinomaiset mahdollisuudet hevostalouden monipuolistamiseen alaan liittyvien hevostallitoimintojen, palveluiden ja monipuolisen maaston johdosta. Suurena etuna on alueen sijainti pääkaupunkiseudulla. Östersundomin erikoisuutena ja vahvuutena voisivat olla erityiset mahdollisuudet hevosten lähellä asumiseen ja hevososaamiseen, kuten jalostuksen, kasvatuksen, kilpailun, palveluiden, ravi- ja ratsastusharrastuksen sekä valmennuksen parissa. Koska hevosalle paras paikka on taajaman ja haja-asutusalueen rajalla, olisi Ultunan alue paras laajempaankin hevostoimintaan.”

Hevostilat, niiden reitistöt ja hevosharrastus luontosuhteena osoittavat konkreettisesti sen, miten alueen luontoa voidaan lähestyä kaupungin ja luonnon vastakkainasettelun sijasta mahdollisuutena monipuoliseen ihmistoimintaan, myös elinkeinotoimintaan. Östersundomin maatalousperustainen luonto on jo artefakti, ihmistoiminnan tulosta (ks. Haila et al. 2010).. Östersundomin muuttuessa maaseudusta kaupungiksi alue muuttuu pääasiassa yhdestä ihmistoiminnan muokkaamasta luontotyyppistä toiseen. Sen sijaan että luonto ja ihminen asettuisivat vastakkain, molemmat pitäisi nähdä toistensa osana ja vuorovaikutuksen tuloksena.

Ajattelutapaa voisi hyödyntää voimaperäisesti panostamalla luontoresursseihin alueen rakennusprosessin edetessä. Sen sijaan että luonto nähtäisiin vain kaupungin betonin ja asfaltin alle katoavana alkuperäisenä, elementtinä, kehityksen voisi näyttää maaseutuluonnon muodonmuutoksena kaupunkiluonnoksi. Käytännössä tämä voisi tarkoittaa Natura-ruovikoiden, peltojen, metsien, saariston ym. luontokohteiden tilapäiskäyttöjä. Niitä voitaisiin tuottaa nykyisiä ja tulevia asukkaita osallistamalla, jolloin alueen luonnonhistoria tulisi kirjatuksi muistiin ja välitetyksi edelleen. Östersundom voisi rakentua *community garden* -tyyppisen asukastoiminnan kautta siten, että kaupunkiviljely ja asukaspuutarhat siirtyisivät rakentamisen edellä uusille alueille. Yhteisölliseen toimintaan voisi liittyä väliaikaisesti alueelle sijoitettavaa yritystoimintaa, kuten puutarhaliikkeitä, kasvihuoneita sekä liikunta- ja retkeilypalveluja tuottavia yrityksiä.

Toinen tapa hyödyntää luontoarvoja alueen rakentumisen prosessissa olisi aloittaa toteutus laadukkaista julkisista tiloista ja palveluista keskeisten luontoattraktioiden äärellä. Meren rantaan rakennettaisiin aluksi julkinen uimaranta, rantabulevardi ja -paviljonki esimerkiksi kalatori, lähiruokatori, luomukauppa ja kalaravintola. Seudullisina vetonauloina ne profiloisivat Östersundomia luonnonläheisiä palveluita tarjoavana urbaanina alueena. Niiden ympärille kehittyisi sitten muita luontoon liittyviä palveluja, kuten veneilykeskus, melontakeskus ja hevostilat. Östersundomin kartanolla alueella jo toimivana maatalous-, hevostalous- ja käsityöläistilana olisi mahdollisuus ryhtyä luontopalvelutoiminnan ja sitä kautta koko Östersundomin veturiksi. Kartanomiljöössä luontopalvelut yhdistyisivät luontevasti kulttuuripalveluihin, esimerkiksi taiteilijaresidenssien ja näyttelytilojen myötä.

Logistiikka ja Helsinki-Pietari-portti

Östersundom sijaitsee Suomen tärkeimmän logistisen akselin varrella Vuosaaren sataman ja Helsinki-Vantaan lentokentän välissä. Sijainti tarjoaa yrityksille merkittäviä etuja, joiden ansiosta alueella on erityistä vetovoimaa. Tämä koskee erityisesti Porvarin aluetta, joka rakentuu Kehä III:n ja Itäväylän/Uuden Porvoontien risteyskohtaan. Se on alueen luontevin paikka yrityspuistolle tai vastaavalle keskittymälle, joka voi toimia koko Östersundomin yritystoiminnan veturina.

Logistiikka on pitkälle keskittynyt, monikansallinen ja suuryritysvaltainen toimiala. Tämä tarjoaa mahdollisuuden saada alueelle isoja kansainvälisiä toimijoita. Myös pienyritystoiminnan suhteen logistiikan toimialalla on lupausta. Vuosaaren sataman tiedetään saaneen palautetta pienyritystilojen puutteesta. Puutetta voidaan paikata Östersundomissa.

Logistiikan ennakoitaan kehittyvän siten, että osa nykyisestä tuotantoprosessissa syntyvästä arvonnäkökulmasta syntyykin logistiikan prosesseissa. Tuotteet muokataan loppukäyttäjää varten ikään kuin kesken niiden jakelun. Näin logistiikkakeskukset kasvattavat rooliaan arvoketjussa ja tulevat siis aiempaa merkittävämmiksi markkinatoimijoiksi. Alan yritykset muodostavat monikansallisia verkostoja, jolloin yritysten yhteistyö korostuu. Logistiikka kehittyy massaräätälöinnin ja ovelta ovelle -palvelujen suuntaan. (Nurmi & Hietanen 2008). Tällaisessa globaalissa toimintaympäristössä korostuu paikallisten ja erikoistuneiden toimijoiden asema, mikä merkitsee mahdollisuuksia myös pienimuotoiselle, palvelusuuntautuneelle yritystoiminnalle. Kehitykseen liittyy myös verkko-kaupan kasvu.

Logistiikan kannalta erityisen merkittävää on, että Etelä-Suomen rannikkoseutu ja Kaakkois-Suomi muodostavat Venäjälle, erityisesti Pietarin talousalueeseen suuntautuvan transitoliikenteen käytävän. Pietarin väestö vastaa koko Suomen väkimäärää elintason ollessa paljon meitä jäljessä ja talouden kasvaessa nopeammin. Venäjän liittyminen maailman kauppajärjestö WTO:hon sekä taloudellinen integroituminen Euroopan unionin kanssa esimerkiksi Nord Stream -maakaasuputken kautta kasvattavat tavaravirtoja Euroopasta Venäjälle, ja osa näistä kulkee Vuosaaren sataman ja Helsinki-Vantaan lentokentän kautta. Logistiikka on suhdanneherkkää ja Pietarin taantuminen sekä transiton siirtyminen muualle ovat alan riskejä.

Samaan aikaan myös Etelä- ja Kaakkois-Suomen merkitys Pietaria palvelevana lähialueena kasvaa samaan tapaan kuin 1800-luvulla, jolloin esimerkiksi saksalaisia juustomestareita tuli Kouvolan seudulle perustamaan juustoloita pietarilaisten tarpeisiin. Suomi on todettu kansainvälisen sijoitustoiminnan kannalta epäkiinnostavaksi maaksi, mutta mahdollisuus käyttää aluetta sillanpääasemana Venäjän markkinoille on tänne vetävä tekijä. On myös todennäköistä, että pietarilaisten yritysten tuotteet ja palvelut leviävät tulevaisuudessa Suomen markkinoille aiempaa laajemmin talouksien lähentyessä toisiaan. Östersundomissa on mahdollisuuksia uusia toimijoita Helsingin seudulle tuovaan kansainväliseen yrityskeskittymään. Sitä tukee myös lentokentän läheisyys, joka tukee työvoiman liikkuvuutta, kansainvälisesti monipaikkaista asumista sekä yhteyksiä Aasian kasvaville markkinoille.

Östersundom logistiikan keskuksena voisi muodostaa yritysten portin Pietariin, ja Pietarista Helsinkiin. Logistiikan kehitysnäkymien kautta tulee mahdolliseksi seuraava logistinen kuvio. Vuosaa- ren satamaan saapuva raakatuotteen transitokontti siirtyy Porvarissa sijaitsevalle toimijalle, joka räättälöi ja viimeistelee tuotteet kuljettaakseen ne sitten edelleen Pietariin kauppoihin ja loppu- käyttäjille. Osa tuotteista lähetetään Aasiaan lentoteitse. Tähän liittyen Östersundom voisi muo- dostaa myös venäläisten matkailijoiden portin Helsinkiin. Logistiikka ja ostosmatkailu voisivat yh- distyä palveluissa, joita tilaa vievä kauppa (esim. kodinkoneet) tarjoaisi ostosmatkailijoille (ks. matkailu-kappale).

Mahdollinen aurinkoenergiaklusterin sijoittuminen Östersundomiin tukisi logistiikan toimialaa. Pienyritystoiminnan kannalta logistiikan toimialan huono puoli on alan keskittyneisyys kansainväli- siin suuryrityksiin. Hakeutumista juuri Östersundomiin ehkäisee se, että globalisaation myötä eli juuri tehokkaan logistiikan ja tietoliikenneyhteyksien takia yritykset voivat toimia periaatteessa missä vain, myös Helsinkiä halvemmissa paikoissa. Logistiikkayritykset tarvitsevat paljon tilaa. Pienyrityksissä tämä merkitsee tarvetta edulliseen varastotilaan toimitilojen yhteydessä tai muual- la.

Aurinkoenergia ja paikallinen energiatalous

Alueellisten klustereiden syntyminen ei ole yleensä hyvin ennustettavissa (Norppa & Schulman 2011, 207). Östersundomin kaava-alueen laajuinen aurinkoenergiahanke olisi kuitenkin niin mitta- va, että se keräisi mukaan koko alueellisesti hajautuneen, olemassa olevan toimialan. Pitkäkestoi- sena edelläkävijähankkeena se todennäköisesti myös houkuttelisi yrityksiä sijoittumaan hankkeen äärelle, vaikka periaatteessa yritykset voivat sijoittua etäälle toisistaan. Pienyritystoimintaa ei vält- tämättä alueelle paljon tulisi, sillä pienimittakaavaisen aurinkoenergiatuotannon edellyttämän asennus- ja huoltopalvelun ei tarvitse sijoittua kovin lähelle tuotantolaitoksia. Saksassa sellainen yritystoiminta operoi noin 50 km säteellä. Aurinkoenergiatuotanto on myös melko huoltovapaata.

Aurinkoenergiatuotannolla ei myöskään olisi kaupunkielämää rikastavia ja kaupunkitilan viihtyi- syyttä lisääviä vaikutuksia. Visiona tai hankkeena aurinkoenergiatuotantoa kannattaa siis lähestyä suuren mittakaavan yritystoimintaa edistävänä ja elinkeinopoliittisena hankkeena. Se voisi olla alan kansallinen kärkihanke ja kansainvälinen näyteikkuna. Riski on siinä, että kaavoitus on liian pitkä prosessi toimialalle, joka kehittyy juuri nyt.

Aurinkoenergiatuotannon edellyttämä infrastruktuuri sijoittuisi moottoritien varteen ja yritykset sekä mahdollisesti sinne että Porvarin yrityskeskittymään. Hankkeen yhteys alueen asukkaisiin ei syntyisi niinkään kaupunkitilan kuin asumisen kautta. Alueella asumiseen syntyisi voimakkaasti positiivinen, tekno-ekologisesti virittynyt imago. Lisäksi hajauttava aurinkoenergiatuotanto edel- lyttäisi asukkaiden, taloyhtiöiden ja muiden paikallisten organisaatioiden aktiivisuutta, mikä koros- taisi paikallista (itse)organisoitumista, yhteistoimintaa ja asukkaiden vastuun laajenemista. Tätä ei pidä nähdä ongelmana vaan päinvastoin mahdollisuutena vastata kaupunkitutkimuksen esittä- mään odotusarvoon, että kaupunkilaiset kaipaavat enemmän mahdollisuuksia omaan toimintaan asumisessaan ja asuinympäristössään.

Tekesin ELOISA-hankkeessa esikaupunkielämän tulevaisuutta luodanseen työpajan tulosten mukaan esikaupunkielämä muuttuu jatkossa – eniten juuri energiatalouden vaikutuksesta – yhä paikallisemmaksi ja itseriittoisemmaksi. Syntyy uutta paikallista tuotantoa (esim. lähiruoka), paikallinen talous kasvaa ja kehkeytyy jopa vaihdantataloutta muistuttavia paikallisia verkostoja. Silti niukkuuden oloissakin kyetään yhteisöllisyyden avulla tuottamaan elämyksellistä vapaa-aikaa ja hyvinvointia (Heinonen et al. 2011).

Kaava-alueen pohjoisosaan sijoittuu Långmossenin tuleva jätteenpolttolaitos, jonka kanssa aurinkoenergiahanke voisi muodostaa laajemman uusiutuvan energia-alan keskittymän. Sen ympärille voisi kehittää erilaista kierrätystoimintaa romukaupoista kirpputoreihin ja tuunauspajoihin. Tulevaisuudessa materiakiertoa todennäköisesti tehostetaan ja kierrätykseen kehittyä uutta pienimuotoista liiketoimintaa.

Ekologiselle urbaanille elämäntavalle on enemmän kysyntää kuin on käytännössä tällä hetkellä mahdollisuuksia. Kyselytutkimuksen mukaan yli puolet suomalaisista on halukkaita aurinkoenergian käyttöön (Syvänen & Mikkonen 2011). Kokonaisen uuden asuinalueen kaavoittaminen mahdollistaa tilanteen, jossa yritykset nauttivat skaalaeduista ja kuluttajat vastaavasti suhteellisen edullisista hinnoista, vaihtoehtoista sekä avaimet käteen -tyyppisestä palvelusta, joka toimialalta toistaiseksi puuttuu (Tekesin aurinkoenergiaseminaari 2011). Monet tekijät siis puhuvat sen puolesta, että paikallinen aurinkoenergiatuotanto Östersundomissa on paitsi ekologisesti merkittävä visio myös laajemmin kaupunkikehityksen kannalta perusteltu. Sitä tukee myös vauras ja koulutettu väestöpohja.

Asiantuntijapalvelut

Nykyisten espooalaisten ja länsihelsinkiläisten suhteen merkittävä kysymys on koulutetulle keskiluokalle työpaikkoja tarjoavien yritysten ja tutkimuslaitosten sijoittuminen länteen. Tämä korostaa kaupunkisuunnittelun ja elinkeinopolitiikan yhteyttä Östersundomin kehittämisessä. Alueelle tarvitaan sekä pienyrittäjiä että suurempia yrityksiä niihin liittyvine tukitoimintoineen (KIBS-yritykset) ja mahdollisine oppi- ja tutkimuslaitoksineen. Ammattikorkeakoulun oppilaitos tai suurempi koulutuskeskittymä voi olla realistinen tavoite, korkeakoulutasoinen ei. Jos Porvarin alueelle kehittyy mittava yrityskeskittymä, se tukee merkittävää asiantuntijapalveluja tarjoavien yritysten joukkoa.

Jos otetaan vakavasti ajatus vapaa-ajasta tulevaisuuden kulutuksen ja sitä kautta elinkeinotoiminnan ajurina, metropolialueen profiili voisi hyvin muodostua siten, että lännessä painottuisi työ ja tuotanto, mutta idässä vapaa-aika ja siihen liittyvä toiminta. Asiantuntijapalvelut taas sijoittuvat mieluiten keskustaan urbaaniin ympäristöön. Östersundomin etu suhteessa keskustaan voisi olla laadukkaamman asumisen mahdollisuus: urbaani pientaloasuminen ja luonnonläheisyys. Työn ja asumisen sujuva ja laadukas yhdistäminen on metropolisoituvassa ja sitä myöten ruuhkautuvassa kaupungissa yhtä tärkeämpi tekijä. Pienet asiantuntijapalveluyritykset voisivat sijoittua sekä asumisen yhteyteen, kivijalkaan että toimistokeskittymiin.

Östersundom voi tarjota vaihtoehdon alan mikroyrityksille sekä sellaisille isommille yrityksille, jotka korostavat sitoutunutta ja tyytyväistä työvoimaa tärkeimpänä kilpailutekijänä. Vaihtoehtoa tukee alueen urbaani miljö ja uutuusarvo suhteessa vanhaan keskustaan. Itä-Helsingin voi kuitenkin muodostaa kynnyksen sijoittua alueelle. Toisaalta Östersundomissa on mahdollista kääntää itäimago positiiviseksi, niin kuin gentrifikaatiokehityksessä tapahtuu. Punavuori ja Kallio ovat esimerkkejä alueista, joiden nykyinen vetovoima perustuu aiempaan huonoon maineeseen, jonka rosoisuutta nyt romantisoidaan.

Hallimainen yritystoiminta

Elinkeinotoiminnan edistämisessä unohdetaan helposti toimialat, jotka eivät edusta korkeateknoologiaa tai urbaania kaupunkikuvan elävöittämistä. Östersundomiin aiotaan kaavoittaa ns. keltaisia alueita, joihin sijoittuisi hallimaista yritystoimintaa palveluja, virkistystä, liikennettä ja tuotantoa varten. Alueiden yhdenlaisia esikuvia ovat Tattarisuo ja Kehä III:n varsi, jotka tarjoavat runsaasti halpaa tilaa hyvien autoliikenneyhteyksien varressa.

Keltaisille alueille voisi sijoittua esimerkiksi autokorjaamoja, pienteollisuutta edustavia erilaisia verstaita ja työpajoja, remontti- lvi- ja siivousfirmoja sekä kuljetusalan yrittäjiä. Venesatamien ja melontakeskusten yhteyteen voisi sijoittua alan palvelukeskuksia talvisäilytys- ja verstaaloineen. Yritystoiminta tukeutuisi myös logistiikan ja energiatalouden toimialoihin. Jos jälkimmäistä kehitettäisiin ekologisen materiakierron suuntaan, Östersundomiin voisi muodostua kierrätyskeskuksia ja niihin liittyvää verstaatoimintaa.

Varsinaisten kaavoitettujen alueiden lisäksi hallimaista toimintaa voisi sijoittua tilapäistoimintona muuallekin. Tilaa vievä toiminta edellyttää halpaa tonttimaata, ja kaupunkirakentamisen yhteydessä sellaista löytyy rakennetun alueen reunoilta. Väli aikaistoimintaan voisi osoittaa paikkoja, jotka toteutuksen myötä jäävät joksikin aikaa joutomaiksi. Sillä tavoin uutta ja tuntematonta aluetta saataisiin tehtyä tutuksi alan yrittäjäjoukolle. ”Villi itä” siirtyisi kauemmas sitä mukaa, kun toteutus etenee. Alueen rakentaminen itsessään tukee suurta määrää pienyrityksiä, joiden sijoittuminen kohdealueelle työmaiden lähelle olisi luontevaa. Väli aikainen yritystoiminta tukisi myös alueen palveluiden, kuten ravintolatoiminnan käynnistymistä.

Liikuntakeskus ja tapahtumakenttä

Salmenkallion metroaseman läheisyyteen on yleiskaavaluonnoksessa tehty varaus laajalle urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle. Sinne on mahdollista sijoittaa monikäyttöisiä liikuntahalleja, ulko-kenttiä ja tilaa vieviä kilpaurheilu-, liikunta- ja ulkoilutapahtumia. Alueella voidaan myös järjestää ulkoilmakonsertteja ja kaupunkitapahtumia. Se voi tarjota paikan moninaiselle liikunnan, pelien ja kulttuuriharrastusten välissä kehittyvälle elämyskulttuurille, jota tuottamaan tarvitaan sekä julkisia että yksityisiä toimijoita. Alueesta voi syntyä Helsingin itäsuuntaan merkittävä vapaa-ajan keskus ja alusta paikalliselle ja seudulliselle elämyksellisyydelle.

Vapaa-ajan elämystuotanto liittyy matkailun, *wellnessin* ja luontopalvelujen toimialoihin. Urheilu- ja konserttimatkailu ovat kasvavia matkailun alalajeja. Helsingissä käydään jo Pietarin seudulta

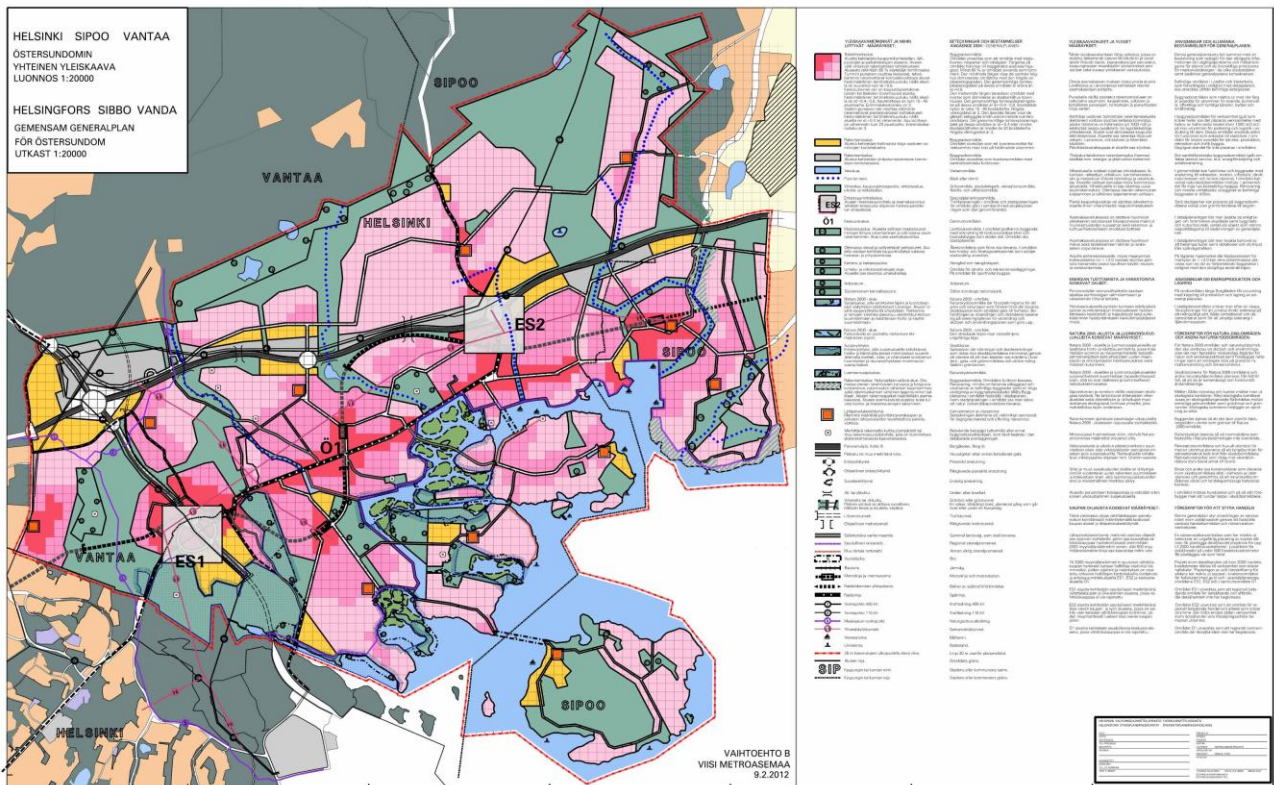
seuraamassa jääkiekon ja jalkapallon maaotteluita. *Wellness*- ja hyvinvointipalvelutoimijat tarvitsevat liikuntapaikkoja ohjattuine palveluineen. Luontoretkeily tulee myös lähelle urheilua ja muuta liikuntaa. Toimialat yhdistyvät esimerkiksi kaupassa, jossa ulkoilun ja liikunnan vaatekaupasta on tullut merkittävää liiketoimintaa.

7. Yritystoiminnan tavoitteita ja lähtökohtia Östersundomissa

Yritystoiminnan ja erityisesti pientoimipaikkojen toimintaympäristölle asetettuja tavoitteita ja lähtökohtia syvennettiin kolmesta teemasta laaditun SWOT (vahvuudet – heikkoudet – uhat – mahdollisuudet) – analyysin avulla. Analyysit perustuvat suurelta osin projektin työpajan (19.1.2012) esityksiin ja ryhmäkeskusteluihin, joita konsulttitiimi jänsensi ja syvensi jälkikäteen.

SWOT-teemoina ovat:

- Östersundomin eri keskusten ja muiden aluetyyppien analyysi
- toimialojen ja pk-yritysten toimintaedellytysten analyysi
- kaupan analyysi.



Analyyseiden lähtökohtana käytettiin yhteisen yleiskaavan luonnoksia, viittä vaihtoehtoa, joista valittiin yllä oleva vaihtoehto B "Viisi metroasemaa" tarkemman tarkastelun kohteeksi.

Taulukko 7.1: Keskusten ja muiden aluetyyppien SWOT-analyysi

		Vahvuudet	Heikkoudet	Mahdollisuudet	Uhat
Tummanpunainen					
	Porvari	Seudullinen työpaikkakeskus, raideliikenteen asema, hyvä saavutettavuus, hyvät pysäköintitilat, suuri väestöpohja, hyvät tukipalvelut, veturiyritykset, keskittäminen	Alueen suuruus vaikeuttaa profiloitumista, liikenneväylät jakavat, kalliit toimitilojen hinnat pientoimipaikoille	Etätyökeidas, hautomo, päivätoimistohotelli, tiivis keskittymä mahdollinen, muunneltavat toimitilat, saavutettavuusedun hyödyntäminen	tarjoaako lisäarvoa keskeisempiin yrityskeskittymiin verrattuna? Kiinnostaako sijoittaja ja yrityksiä?
	Östersundomin keskusta	Paikallinen keskus, raideliikenteen asema, hyvä saavutettavuus, liityntä- ja asiakaspysäköinnin synergiaetu, hyvät tuki- ja paikalliset palvelut, alueen sisällä liikkuminen jalan tai pyörällä, suuri väestöpohja	kalliit toimitilojen hinnat pientoimipaikoille	Yhdistää yksityisiä ja julkisia palveluita, muunneltavat toimitilat, hybriditalo, päivätoimistohotellit, kivijalkaliikkeitä, puistoja, halvempia kellaritiloja toimitiloiksi	Liian hajanainen rakenne yritystoiminnan synnergiaetujen kannalta, liikenteen ruuhkautuminen
	Sakarinmäki	Paikallinen keskus, hyvä saavutettavuus, raideliikenteen asema, paikalliset palvelut	kysyntä ei riitä kaupallisille palveluille	Retail-park	tilaa vievä kauppa ja paikalliset palvelut hajoavat laajalle alueelle
	Pääkatu	Näkyvyys, kivijalkayritykset, helppo poiketa	liikenteen toimivuus, pysäköinnin järjestäminen	Elävä kaupunkikuva houkuttaa yrityksiä	Toimitila liian pitkällä keskuksesta, riittääkö asiakkaita? Kiinnostaako yrityksiä?
Keskipunainen		Muuntojoustoa asumisen ja yritysten toimitilojen välille katutasossa, asiakkaat lähellä, paikallispalveluita, näkyvyys kadulle, asukas- ja yrityspysäköinnin synergiaetu, kaupunkielämää, helppo liikkua jalan tai pyörällä	kysyntä ei riitä kaupallisille palveluille	Yksityisten ja julkisten palveluiden yhdistäminen, päivätoimistohotellit tai kahvilatyöskentely	Liiallinen hajanaisuus, liian pieni asiakaskunta, liikenteen sujuvuus
Vaalenpunainen		Soveltuu yhden henkilön yrityksille, asunnon yhteydessä olevat toimitilat, rauhallisuus	Liikenteen sujuminen asuinalueella, sosiaalisen työympäristön puuttuminen	Etätyö	
Keltainen		Muunneltavat, edulliset työtilat, tilaa vaativalle yritystoiminnalle, varastotilaa riittävästi, melu tai haju ei häiritse asumista, vapaa pysäköinti		Innovaatiot, tee-se-itse työpajat, tuotannollisen työn mahdollisuus, hiace-yrittäjyys	Epäsiisti ympäristö
Vihreä		Luonto, ulkoilu, puistot, elämykset	Löytääkö asiakaskunta yrityksen palvelut	Vapaa-ajan palveluiden kysynnän kasvu, matkailuyrittäjyys, luonnon tarjoamien resurssien hyödyntäminen yritystoiminnassa	Liian tiukat säännökset

Taulukko 7.2: Toimialojen ja pk-yritysten toimintaedellytysten SWOT-analyysi

	Vahvuudet, resurssit	Heikkoudet	Mahdollisuudet, edellytykset	Uhat, riskit	Sijoittuminen, tilatarpeet, mahd. hankkeet	Muuta
Logistiikka (+ nettikauppa)	sijainti sataman ja lentokentän välissä, Etelä-Suomi Pietarin seudun transitoalue, kv. Yritysten sillanpääasema Pietarin markkinoille, satamassa ei pienyritystiljoja	yritykset voivat toimia missä vain, kv. suuryritykset dominoivat alaa	räättölinnin ja muun palvelun merkitys logistiikan arvoketjun loppupäässä kasvaa, Pietarin talousalueen kasvu, verkkokaupan kasvu	Pietarin talousalue taantuu tai transito siirtyy muualle	Porvarin alue, yrityspuisto, (pieniyrittäjä?), varastotiloja ja jakelukeskuksia /-pisteitä esim. nettikaupoille	voi liittyä aurinkoenergiatalouteen
Matkailu	Pietarilaisten portti Helsinkiin, luontomatkailu Helsingin lähellä	ei ole olemassa olevia palveluja, ei rautatieyhteyttä, ei matkustajasatamaa	stop over- tai gateway-matkailun kasvu, lähiluontomatkaillen kasvu, wellness-matkailun kasvu, matkustajaliikenne Vuosaaren satamaan	lentoliikenteen taantuminen	viheraluiden reunat ja merenranta, pieniä ja keskisuuria palvelutiloja, kylpylä, luontoreitistö	liittyy hyvinvointi- ja luontopalveluihin
Hyvinvointipalvelut	vauras väestö, lapsiperheitä, luonto palvelualueena, slow life tai downshifting -> ekoajattelu, lähiruoka & kestävä kehitys	etäisyys länsisuunnan vauraisiin alueisiin	voimakas kasvua, yksityistyminen, wellness-kulutuksen kasvu, palvelualan kansainvälistyminen, hyvinvointiklusteri, vaihtoehtoiset hoitomuodot, erikoistunut päivähoidonkonsepti, yhdistyminen aurinkoenergiiaan - passiivitalot	talouden taantuminen, haluttomuus ostaa palveluja, ei vetoa alueen ulkopuolella, sähköisten palveluiden lisääntyminen (mm. geroteknologia)	Östins keskus, sairaala/terveyskeskus, terveyskylpylä, PP-hankkeet, hybridi- palvelutalo, päiväkotit-lastenkerho, erikoistuminen tai profiloitunut päiväkodit	liittyy matkailuun ja luontopalveluihin
Aurinkoenergiatalous (+ muu clean tech)	toimiala tarvitsee kärkihankkeen, klusterilla ei vielä sijaintipaikkaa, kuluttajien valmius (Länglossan laitos, keltaiset alueet)	yritykset voivat sijoittua mihin tahansa, tutkimuslaitokset etäällä, ei juuri pienyritystoimintaa	kansallinen kärkihankke, kv. näyteikkuna, osallistava paikallinen ja omavarainen energiatuotanto (kierrätystalous)	energiateknologia ja -tuotanto kehittyvät toisaalle, kaavoitus liian hidas prosessi nopeasti kehityville toimialalle	moottoritien varsi, keltaiset alueet, julkiset ja yksityiset tilat, näkyvyys kaupunkikuivassa, ekokeskus: kierrätystori & tuunausverstas	voi liittyä logistiikkaan, miten sähkön varastointi sijoittuu kaupunkirakenteeseen?
Luontopalvelut	kansallispuisto, meri ja saaristo, hevosmaat, metsälammet, Natura-alueet, maatalous, rakennetun alueen reunalla tila halpaa	korkea väestö- ja työpaikkatavoite, omaehtoinen luonnon kokeminen	vapaa-aika kulutuksen ajurina, luontovarustuksen kasvu, alueen luonto säilyy arvokkaana, lähi- ja luomuruoka, itsepöimintä, kaupunkiviljely, community garden	vaihtuvat kuluttajamuodit, valmius maksaa luontokokemuksista?	portti Sipoonkorpeen, hevoskeskus, reitistö, Utluna, Husö; Granö, rannat, tee se itse -paja	liittyy matkailuun ja hyvinvointipalveluihin
Asiantuntijapalvelut	koulutettu väestöpohja, mahdollisuus yhdistää laadukas pientaloasuminen ja työ, lentokentän läheisyys	etäisyys länsisuunnan työpaikka-alueisiin, tutkimuslaitokset etäällä, keskusta etäällä	Porvari veturi-alueena, kansallisten ja kv. osajien toiveasuina-alue	Itä-Helsingin imago, ei riittävästi yritystoimintaa jota palvelulla, itä-länsi-polarisaatio, katutaso selviytymiskerrosena	voi sijoittua mihin vain asumisen yhteydestä toimistokeskittymiin	tukee ja tukeutuu kaikkiin muihin toimialoihin
Hallimainen yritystoiminta	hyvät autoliikennetytykset, aluksi paljon tilaa ("villii itä"), sataman läheisyys, meri, venesatama, reunat-alueet	yrittäjille tuntematon alue, sijainti seudun laidalla	tukee ja tukeutuu alueen rakentamiseen, voi siirtyä joustavasti alueen rakentuessa, veneilyn palvelukeskus	liian kallis tonttima	moottoritien varsi, keltaiset alueet, rannat, joutomaat, väliaikaiset alueet	voi liittyä logistiikkaan
Tulevaisuuden pienyritystoiminta: start upit, monikansalliset mikroyritykset, freelancerit, sosiaalinen yrittäjyys	koulutettu väestöpohja, mahdollisuus yhdistää laadukas pientaloasuminen ja työ, lentokentän läheisyys, elinkeinopolitiikan strateginen suunta	tutkimuslaitokset etäällä, keskusta etäällä	urbaani miljöö, ekologinen elämäntapa, lentokentän läheisyys, kv. vetoa, "uusi Helsinki", sosiaalinen yrittäjä paikallisuuden keskuksena	liian kaukana keskustasta, urbaanisuus ei kehity, yritystoiminta keskittyy	voi sijoittua moneen paikkaan, pienet ja halvat tilat, hubit, etätyöpaikat tai päivätoimistohotellit, kellaritilat, sisäpihat, verstaat	voi liittyä kaikkiin muihin toimialoihin, yrittäjyyden ja kuluttajuuden rajapinta avoin

Taulukko 7.3: Kaupan SWOT-analyysi

	Vahvuudet, resurssit	Heikkoudet	Mahdollisuudet, edellytykset	Uhat	Sijoittuminen, tilatarpeet
Päivittäistavarakauppa	uusi vahva väestöpohja, lisänä porvoolaisten ostovoima, paikallisten pääkeskusten saavutettavuus, myös joukkoliikenteellä ja kävellen, pyöräillen	autoistunut liikkumiskulttuuri, yksi liian iso toimija alueella tai lähetyvillä	tiivis kaupunkirakenne, iso ostovoima kävely-/pyöräilyetäisyydellä, raideliikenteen asemat ja niiden varaan kasvava kaupunkirakenne, väestön ja palveluiden keskittäminen Östersundomin keskuksen, raideliikenteen asemien asiakasvirtojen hyödyntäminen esim. vuorottaispysäköinnillä liityntäpysäköinnin kanssa	väärä vaiheistus, aluetta esim. toteutetaan liian pieninä yksiköinä tai hajanaisesti jolloin edellytyksiä riittävälle ostovoimalle/kannattavuudelle ei synny, tai metro toteutuu myöhässä. Epönnistuneet liikennejärjestelyt esim. riittämätön pysäköinti tai epävihiytisiä kaupunkitila, tilat eivät avaudu kadulle	riittävän ostovoiman alueelle, luonnollisten asiointireittien varteen, esim. raideliikenteen asemille, pää- ja puistokatuille, sekä yksi siompi keskittymä Östersundomin keskustaan, jolloin tukee erikoiskauppaa
Erikoiskauppa/ vähittäiskauppa	Pietarilaisten portti Helsinkiin, luontomatkailu ja wellness, vauras paikallinen ostovoima, porvoolaisten ostovoima	Itäkeskus ja Porvoon keskusta kilpailevat lähellä, pitkä etäisyys Helsingin keskustaan	aidosti kaupunkimainen, vetovoimainen ympäristö, joukko- ja kevytliikenne, päivittäistavarakaupan keskittymä lähellä, stop over -matkailun, lähiluontomatkailun ja wellness-matkailun kasvu, matkustajaliikenne Vuosaaren satamaan,	Seutu /keskus ei riittävän vetovoimainen erikoisliikkeille, liian hajanainen rakenne ja pitkät etäisyydet, ei riittävän kaupunkimaista ympäristöä, liian korkeat tilavuokrat uudessa ympäristössä, tai epäsovivia tiloja (väärän kokoisia tai ei kadunvarressa). Porvari lähtee vetämään työpaikka- ja kauppakeskuksena, jolloin Östiksen keskus kehittyä jälkijunassa, verkkokaupan yleistyminen	Östesundomin keskustan ja puistokadun yhteyteen - ei saa hajauttaa liikaa. Kauppakeskumainen ratkaisu mutta katutasossa?
Tilaa vievä kauppa	Pietarilaisten portti Helsinkiin, tärkeä osa itäistä kehityskäytävää, hyvä saavutettavuus moottoritillä sekä Kehä III:n ja sataman läheisyys, raideliikenne	Itäkeskus, Lanterna ja Jumbo kilpailevat samalla sektorilla. Väylien pirstomaa aluetta.	mahdollisuus kehittää kaupunkimaista ympäristöä ja omaa selkeää profiilia alusta asti, sisustus- ja rautakaupan alan kasvu	luontoarvojen vaarantuminen ja sitä kautta hankkeiden vastustaminen; ei riittävän vetovoimainen tarvittavalle veturiyritykselle; seutu ei kehity - yritykset eivät tule; liian kaukana, heikko saavutettavuus ja riittämätön väestöpohja	1. sijainti tilalle Sakarimäessä, 2. sijainti Porvarissa
Palvelut	vahva väestöpohja, tiivis kaupunkirakenne, aidosti kaupunkimainen ympäristö, vahvat saavutettavat keskuksat, joustavat tilaratkaisut / townhouse-ratkaisut, joissa mahdollista yhdistää asumista ja liike-/työtilaa		lapsiperheille sopiva asuntokanta, wellness-palveluiden synergia, asuintalojen joustavat tilaratkaisut esim. kellarien ja piharakennusten vuokraaminen palveluyrityksille. Kaupallisten palveluiden ja julkisten palveluiden sekoittaminen, keskistetty ja selkeä pysäköintiratkaisu.	talouden taantuminen, haluttomuus ostaa palveluja, ei sopivia tiloja palveluille katutasossa, liian yksipuolinen rakenne, liian korkea vuokrataso	keskuksien reuna-alueet, kadunvarret, asuinkorttelit / katutaso tai kellari
Toimitilat	Alueelle kehittymässä useita erilaisia keskittymiä, mahdollistaa vaihtoehtoisten uusien toimitilakonseptien ja hallinta/operointimallien kehittelyn	etäisyys keskustasta, vanhaa yritys- ja toimitilakantaa ei ole, yritykset on houkuteltava alueelle lähes 0-tilanteesta,	suuri väestöpohja --> paikallinen ostovoima, asuntotuotannon rakenne voi tukea yrittäjyyttä ja yhteisöllisyyttä (vrt. Tapiola), liikenteellinen saavutettavuus, liiketila-asunto & liiketila-toimisto -yhdistelmäkonseptit, tehokkaat pysäköintikonseptit	toimilakysynnän vähäisyys, kilpailu muiden alueiden tarjonnan kanssa, alueen pitkä rakentamisaika luo ei-vetovoimaisen lähtötilanteen, uusien tilojen korkea vuokrataso	

III. KEINO – välineet joilla kaavoitus voi tukea pientoimipaikkojen sijoitumista ja menestystä

8. Visio – tavoitteet, keinot ja toimenpiteet

8.1 Tavoitteet

Päivittäistavarakauppa

Päivittäistavarakaupan osalta tavoitteena on riittävän hyvä pt-tarjonta asuinalueilla, lähellä asiakkaita. Tuville asukkaille halutaan taata sujuva arki, jolloin pt-kaupat sijoittuvat asuinalueilla luontevien reittien varrelle, ja raideliikenteen asemien yhteyteen. Kaupunkikuvan osalta tavoitteena on elävä, viihtyisä katutila, johon pt-kaupat tuovat elämää. Pienten kauppojen säilymisen kannalta tärkeää olisi löytää hyvä tasapaino suurempien kaupan keskittymien ja hajasijoitetun lähikaupan välillä: tavoitteena on asuinalueilla kilpailukykyiset lähikaupat ja toisaalta Östersundomin keskusta vahvana ja monipuolisena paikalliskeskuksena.

Erikoiskauppa

Erikoiskaupan osalta ensisijaisena tavoitteena on, että alueesta ja sen keskuksesta kehittyä riittävän kiinnostava erikoiskaupan näkökulmasta. Valikoiman osalta tavoitteena on, että erikoiskaupat tarjoavat riittävän monipuoliset valikoimat paikallisesti, niin ettei asukkaiden tarvitse lähteä alueelta pois ostoksille. Alueimagon kannalta tavoitteena on, että erikoiskaupat hyödyntävät alueen vahvuuksia ja muokkaavat näin osaltaan koko alueen sekä erityisesti sen keskuksen imagoa positiivisesti. Erikoiskaupalla tulee olla kannattava ja näkyvä sijainti lähellä asiakasvirtoja sekä keskittymänä siten, että kaupoilla on synergiaa keskenään ja pt-kaupan kanssa. Erikoiskauppojen kannattaisikin muodostaa vahva keskittymä Östersundomiin metroaseman ympärille sekä sen kohdalle koko alueen pääkadusta. Lisäksi erikoiskaupan tarpeisiin tulisi varata joustavaa yleistilaa alueen muiden keskeisten pääkatujen ("high street") varresta. Yhtenä tärkeänä tavoitteena on myös löytää tasapaino mm. tarjonnan ja vaiheistuksen suhteen Östersundomin paikalliskeskuksen sekä työpaikka-alueeksi profiloituvan Porvarin välillä.

Palvelut

(esim. kampaamot, ravintolat, baarit, kahvilat, päiväkodit, koulut, kirjasto)

Palveluiden osalta tavoitteena on peruspalveluiden kohtuullinen tarjonta asuinalueilla ja monipuolisempi pääkeskuksessa (Östersundom). Kuten pt-kaupan suhteen, asukkaiden kannalta sujuva arki luodaan sijoittamalla palveluille sopivat tilat luontevien reittien varrelle asuinalueilla ja niiden osakeskuksissa. Joustavien liiketilojen pääkadut ("high street") toimisivat asuinaluekokonaisuuksien paikallisina palvelukeskuksina. Alueelle tulisi saada palveluita erilaisille asukkaille, erilaisiin elämäntilanteisiin ja tarpeisiin. Erityyppisille palveluille tarvittaisiin siis monipuolisia tiloja, sekä kooltaan että sijainniltaan. Tilojen kohtuuhintaisuus on palveluntarjoajille tärkeää, joten palveluille kannattaa varata tiloja myös kerroksista ja pihanpuolelta katu- ja sisätiloista.

Tilaa vievä kauppa

Tilaa vievä kauppa muodostaa tärkeän osan alueen elinkeinoelämän kokonaiskonseptista, joten sen tavoitteita tulee myös tarkastella pienyrittämisen mahdollistajana ja täydentäjänä. Tilaa vievä kauppa tukee osaltaan alueen seudullista vetovoimaisuutta ja brändiä sekä toimii seudullisena magneettina, joka kokoaa alueelle ostovoimaa, elämää ja vierailijoita, joista hyötyvät myös pienemmät yritykset. Tavoitteena on, että suunnittelualueelle saadaan kiinnostava ja alueen profiilia tukeva tilaa vievän kaupan keskittymä/vyöhyke. Tilaa vievän kaupan tarjontaan on oltava mahdollista tutustua myös ilman autoa, raideliikenteen ja kevyen liikenteen avulla. Tiva-alue muodostaa kiinteän osan kaupunkirakennetta, ja sen ympäristön tulisi olla laadukasta ja omaleimaista ja houkutella myös kävelyyn ja pyöräilyyn. Tiva-kaupan konseptin tulee olla sellainen, ettei se kilpaile Östersundomin paikalliskeskuksen ja sen erikoiskauppojen ja PT-kauppojen kanssa asiakkaita.

Toimitilat

Toimitilojen ja toimistotyöpaikkojen osalta tavoitteena on toteuttaa alueelle monipuolista toimitilatarjontaa, joka tukee paikallisia palveluita ja paikallista yritystoimintaa sekä tukee yritysten välistä synergiaa (toimialojen sisäistä ja välistä sekä pienten ja suurten yritysten välistä).

Asiantuntijapalvelut

Asiantuntijapalvelut tulevat olemaan tärkeä osa Östersundomin tulevasta pientoimipaikkojen kirjosta. Asiantuntijapalveluiden osalta alueelle toivotaan monipuolista ja kaupunkimaiseen ympäristöön sopivaa pienyritystoimintaa, joka voisi sijoittua niin asuinalueille kuin keskuksiinkin. Asiantuntijapalveluiden profiili (esim. aurinkoenergiaan tai uusiutuviin energioihin liittyvä asiantuntijuus) tukee osaltaan alueen osaamisen brändiä ja vetovoimaa myös muiden yritysten silmissä.

Hallimainen yritystoiminta

Suunnittelualueen hallimaisiin tiloihin toivotaan monipuolista pienyritystoimintaa, joka osaltaan tukee alueen imagoa ja brändiä (esim. veneilyyn liittyvä yritystoiminta rannoilla) sekä tarjoaa mahdollisuuksia myös vuorottaiskäyttöihin ja vuorovaikutukseen alueen asukkaiden kanssa, mm. ”tee-se-itse-verstaisiin” asukkaille. Uudenlaiset, joustavat hallimaiset tilat houkuttelevat alueelle uudenlaista yritystoimintaa, mm. start-up -yrityksiä esim. aurinkoenergiaan tai veneilyyn liittyen.

Uudet mikroyritykset

Alueelle tavoitellaan myös erilaisia uudenlaisia mikroyrityksiä kuten kasvuhakuisia ja urbaaniutta tukevia elämäntapayrittäjiä, sisältäen myös nettikauppaa ja logistiikkaa sekä monikansallisia mikroyrityksiä.

8.2 Suunnittelun keinot

Seuraavissa kappaleissa esitellään pienyrittämistä ja pientoimitiloja koskeviin tavoitteisiin pääsemistä tukevia suunnittelun ja kaavoituksen keinoja. Nämä toimenpidesuositukset tulisi huomioida yleiskaavatyössä sekä sitä seuraavassa tarkemmassa suunnittelussa.

Päivittäistavarakauppa

Suunnitellaan kaupalle sopivaa liiketilaa metroasemien yhteyteen, luontevien kulkuyhteyksien varrelle (sopiva mikrosijainti kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen sekä autoilun pääreittien varrella). Asuinalueille pääkatujen yhteyteen suunnitellaan kadunvarteen helposti muokattavaa, muuntojoustavaa tilaa, johon voidaan perustaa kauppoja, palvelu- ja liiketiloja tai muita erikoistiloja. Joustavat tilaratkaisut, jotka ovat yhdisteltävissä/eroteltavissa katutasossa, muuntuvat alueen elinkaaren aikana erilaisiin käyttöihin, esimerkiksi kaupasta kahvilaksi, päiväkodiksi tai työtiloiksi tms. Muuntojouston tukemiseksi kaavaan merkitään esimerkiksi myös korttelikohtaisia maankäytön tilavaroja toimitiloille.

Näiden tilojen mitoituksessa huomioidaan päivittäistavarakauppojen tilatarpeet eli riittävä runkosyvyys ja mahdollisuus ainakin yhdistämällä saavuttaa vähintään 600 neliön myymälätila riittävine varastotiloineen. Varataan kaupalle riittävästi helposti käytettäviä pysäköintitiloja samaan tasoon kaupan kanssa, myös pyöräpysäköintiä. Avataan kaupat ja niiden ikkunapinnat asuinalueilla ja pääkaduilla katutilaan elävöittämään sitä. Kauppakeskusten ja maanalaisten metroasemien yhteydessä, jos on tarvetta tiiviiseen ja keskitettyyn tilankäyttöön, voidaan harkita myös osin kellarikerroksessa sijaitsevia päivittäistavarakauppoja, sillä ne eivät välttämättä tarvitse suoraa päivänvaloa tai suoraa katuyhteyttä toimiakseen hyvin. Alueen korkeuseroja voidaan hyödyntää näissä ratkaisuissa.

Integroidaan liityntäpysäköinnin ja joukkoliikenneterminaalien asiakasvirrat sijoittamalla kaupat helposti käytettäviin paikkoihin liityntäpysäköintialueen ja joukkoliikenteen välittömään yhteyteen - mm. Sakarimäkeen voitaisiin suunnitella laadukas liityntäpysäköintisolmu palveluineen. Yhteistoimintaisia pysäköintitaloja ja -halleja voidaan suunnitella kaupunkirakenteen tehokkaasti rakennettuihin, keskeisiin paikkoihin sekä asukkaiden, asioijien että liityntäpysäköijien käyttöön. Laajat pysäköintitilat sallitaan vain rakenteelli-

sina ratkaisuina raideliikenteen keskuksissa tai muissa rakentamisen keskittymissä. Asuinalueilla pääkatujen varsilla riittävät pysäköinnin kadunvarsiratkaisut.

Mahdollisten pysäköintialueiden suunnittelussa huomioidaan erityisesti kauppojen sisäänkäynnit siten, että kävelijöillä, pyöräilijöillä ja joukkoliikenteen asiakkailta on suora yhteys kauppaan, kun taas pysäköintipaikat sijoitetaan sekundäärisemmille paikoille liikerakennusten taakse. Katutilojen suunnittelussa asemakeskuksissa ja pääkaduilla pyritään laadukkaisiin ratkaisuihin, materiaaleihin ja yksityiskohtiin erityisesti liikeilojen yhteydessä – tämä pätee niin pt-kauppojen, erikoiskauppojen kuin palveluliikeilojenkin ympäristöihin. Tarpeen mukaan huomioidaan suunnittelussa myös säältä suojautuminen esimerkiksi sisäkatujen, katettujen torien, arkadien ym. ratkaisujen avulla.

Pienten kauppojen kannattamisen näkökulmasta tärkeää olisi löytää hyvä tasapaino suurempien kaupan keskittymien ja hajasijoitetun lähikaupan välillä: isot päivittäistavaliikkeet sijoitetaan mielellään vain Östersundomiin tukemaan monipuolisen ja vetovoimaisen paikalliskeskuksen syntyä, metroasemille ja lähi-palvelukeskuksiin voidaan sijoittaa alle 2000 neliömetrin pt-kauppoja ja asuinalueille esimerkiksi pääkatujen varsille alle 1000 neliömetrin pt-kauppoja.

Erikoiskauppa

Suunnitellaan erikoiskaupalle sopivaa, silti ainakin osin kohtuuhintaista liiketilaa ja erilaisia tilavaihtoehtoja Östersundomin metroaseman välittömään yhteyteen, sekä keskustan pääkadulle riittävän tiiviiksi keskittymäksi. Muilla alueilla pyritään varmistamaan erikoiskaupalle sopivien liikeilojen saatavuus varaamalla pääkatujen varsille muuntojoustavaa, helposti yhdisteltävissä ja erotettavissa olevaa kadunvarren monikäyttötilaa. Suunnitellaan raideliikenteen asemilta mahdollisimman sujuvat, suorat ja lyhyet kulkuyhteydet erikoiskauppoihin ja tuodaan kävelyn ja pyöräilyn pääreitit erikoiskauppojen luo. Luodaan paikalliskeskukseen helppokäyttöinen, yhteinen ja keskitetty pysäköintijärjestelmä, joka tukee keskustan vetovoimaa. Kauppojen ja palveluiden helppoon käytettävyyteen liittyvät myös toimivat kadunvarsipysäköintipaikat, aiheesta on kirjoitettu lisää Östersundomin suunnitteluun liittyen mm. Östersundomin katuliikennefilosofia -raportissa (Kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2010).

Erikoiskaupan suunnittelussa suositetaan vaihtelevia tilaratkaisuja, riittävän pieniä /kysyntää vastaavia liikeiloja sekä tyylikkää ja tarvittaessa yhtenäisiä shop-front -ratkaisuja. Erikoisliikkeiden ja kauppakeskusten tulee avautua katutilaan sen elävöittämiseksi. Kohtuuhintaisen tilan saavuttamiseksi mahdollistetaan erityyppisten liikeilojen syntyminen erilaisiin mikrosijainteihin, joista esimerkiksi harrastekaupat saattavat kannattaa kauppakadun/kauppakeskuksen toisessa kerroksessa, jos niihin on näköyhteys ja helppo reitti katutasosta.

Palvelut

(esim. kampaamot, ravintolat, baarit, kahvilat, päiväkodit, koulut, kirjasto)

Erytyypisille palveluille suunnitellaan monipuolisia tiloja, sekä kooltaan että sijainniltaan. Tilojen kohtuuhintaisuus on palveluntarjoajille tärkeää, joten palveluille kannattaa varata tiloja myös kerroksista ja pihanpuolelta katutasosta, jopa kellareista. Joustavien liikeilojen pääkadut ("high street") toimivat asuinaluekonaisuuksien paikallisina palvelukeskittyminä (yleensä tiiveimmin rakennetuilla vyöhykkeillä, metroasemien yhteydessä), ja niiden varsille suunnitellaan joustavasti muokattavia liikeiloja riittävän syvärunkoisina katutasoon. Mahdollistetaan myös tilojen käyttötarkoituksen ja hallinnan muutokset alueiden elämänsä aikana - esimerkiksi päiväkodista liikeilaksi. Tuetaan pienyrittäjiä rakentamalla tarvittavat edellytykset tiloihin jo etukäteen, jolloin se on edullisempaa, esim. tunnustetaan kahviloille ja ravintoloille sopivat sijainnit ja tilat ja rakennetaan ne alun perin sopiviksi ravintolakäyttöön (esim. varautumalla rasvanerotukseen ym. vaadittuihin teknisiin ratkaisuihin).

Tilaa vievä kauppa

Tilaa vievä kauppa tukee osaltaan alueen seudullista vetovoimaisuutta ja brändiä sekä toimii seudullisena magneettina, joka kokoaa alueelle ostovoimaa, elämää ja vierailijoita, joista hyötyvät myös pienemmät yritykset. Siksi tilaa vievien artikkeleiden kauppa sijoitetaan seudullisesti saavutettavaan paikkaan, silti lä-

helle metroasemaa ja paikallisia yhteyksiä (ensisijaisesti Sakarinmäkeen, vasta sitten Porvariin). Östersundomin paikalliskeskuksen vetovoiman säilyttämiseksi tiva-keskittymään ei sallita paikalliskeskuksen erikoiskaupan kanssa kilpailevia konsepteja eikä myöskään liian vetovoimaista pt-kauppaa, vaan nämä keskitetään Östersundomin paikalliskeskukseen.

Tiva-alueelle johdetaan laadukkaat ja selkeät pyörä- ja kävelytiet lähiympäristöstä. Alueen kaupat ja kaupakeskus avataan keskeiseen katutilaan elävöittämään sitä. Seudulliselle kaupalle varataan riittävästi helpposti käytettäviä pysäköintitiloja samaan tasoon, myös pyöräpysäköintiä, mutta laajat autojen pysäköintitilat sijoitetaan kauppojen taakse. Etusijalla laadussa ja saavutettavuudessa on kävelijän ja pyöräilijän perustaso: kävellen on oltava mahdollista ja miellyttävää liikkua kaupasta toiseen, ja pyörät on mahdollista jättää pääsisäänkäynnin tuntumaan. Kävelytason laadukkuus, materiaalit ja yksityiskohdat vaikuttavat viihtyisyyteen, lisäksi on huomioitava myös säältä suojautuminen mm. katoksin ja suojaisin kävelyaluein.

Tiva-kaupan mukanaan tuomat asiakasvirrat hyödynnetään alueen elinvoimassa mm. tarjoamalla saavutettavia ravintolapalveluita sekä tivan asiakkaille että alueen asukkaille. Sopivasti sijoitetut palvelut esim. ravintolat sekä hyvät kevyen liikenteen yhteydet yhdistävät tiva-alueen ja asuinalueen palvelut toisiinsa.

Toimitilat, mm. asiantuntijoiden ja uusien mikroyritysten käyttöön

Toimitilojen vetovoimaisuutta suunnittelualueella tukee tasapainoisen keskusrakenteen toteuttaminen, jossa Östersundom toimii vetovoimaisena paikalliskeskuksena ja Porvarin alue kansainvälisestikin kiinnostavana uusiutuvien energioiden ja ympäristötekniikan klusterina. Lisäksi metroasemakeskukset toimivat pienempinä lähipalveluiden keskittyminä.

Isompia yrityksiä varten tulisi suunnitella suurempia toimitiloja metroasemakeskuksiin. Pienyrityksille sen sijaan tarvitaan pienempiä asuinalueiden pääkaduille, lähipalvelukeskuksiin ja asuinalueille. Uusien toimitilakonseptien ja hallinta-/operointimallien kehittäminen kaivataan, mm. omanlaisiaan tiloja hallimaisten tilojen alueille sekä townhouse-alueille. Asumisen ja toimitilojen sekoittaminen on kestävä, mutta suunnittelussa ja kaavoituksessa tulee huomioida että liiketoiminta on asumisympäristöön sopivaa eikä häiritse ympäristöään (ei esimerkiksi tuota liikaa liikennettä). Asumisen yhteydessä tulisi kaavamerkinnöissä ja selostuksissa antaa riittävän selkeä viesti siitä, että alueille kaivataan asumisen yhteyteen myös työtiloja, mm. kannustamalla vuokraamaan osaa asunnosta työskentelyyn (ei välttämättä vain omaan käyttöön).

Erilaisten yritysten tarpeet ovat hyvinkin erilaisia, toimialasta riippuen, siksi erilaisten vaihtoehtojen tarjoaminen toimitilojen kirjossa on tärkeää. Pientoimitiloja pitäisi suunnitella sekä asumisen yhteyteen, rakennusten kivijalkoihin ja kellareihin että erillisiin toimitiloihin, mm. mahdollistamalla toimitilaa asuinosa-kehtiöiden alakertoihin ja kellareihin sekä erillisinä rakennuksina mm. taloyhtiöiden tonteille. Yrityskyselyissä toivottiin erityyppisiä tiloja: pienehköjä, n. 25-75 neliön ”työhuoneita”; avoimia muutamalle työntekijälle sopivia toimitiloja varastoineen sekä isompia n. 100-500 neliön asiakaspalvelutiloja. Erityisesti uusien mikroyritysten suhteen tilan on oltava muuntojoustavaa ja kohtuuhintaista/halpa, muttei välttämättä niin laadukasta, jolloin voitaisiin tutkia myös olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä väliaikaiskäyttöön.

Sujuvat pysäköintiratkaisut ovat toimitilojen toimivuuden kannalta tärkeitä, näihin tarvitaan laadukkaita ja kestäviä ratkaisuja, mm. rakenteellista pysäköintiä tiiviisti rakennetuilla alueilla, kadunvarsipysäköintiä väljemmillä alueilla ja pääkatujen varsilla sekä liityntä- ja yrityspysäköinnin yhdistämistä suurimmissa metroasemiin liittyvissä liityntäpysäköintisolmuissa (esim. Sakarinmäki). Yrityskyselyissä korostui lyhytaikaisen pysäköinnin tarve, mutta myös pidempiaikaista mm. vuorottaispysäköintiä asukkaiden kanssa tarvitaan.

Hallimainen yritystoiminta

Hallimaisia yritystoiminnan tiloja voidaan hyödyntää eri tavoin alueen pitkäkestoisen kehitysprosessin myötä. Ainakin Östersundomin kehityksen alkuvaiheessa hallimaisia rakennuksia voidaan markkinoida pääkaupunkiseudulta halpaa ja muuntojoustavaa toimitilaa etsiville yrityksille, jotka voivat muokata alueita ja tiloja mieleisikseen. Osin tämä väliaikaiskäyttö saattaa muuttua pysyväksikin, ja sen toivotaan synnyttävän

ympärilleen myös pienyritystoimintaa, jolloin hallimaisten tilojen lähettyville kannattaa varata pienempää tilaa myös aloittaville start-up –yrityksille.

Hallimaisten tilojen alueet muodostavat mielenkiintoisen uuden ulottuvuuden koko Östersundomin elinkeinokonseptissa, ja niiden potentiaaleja alueen imagoa hyödyntävän ja vahvistavan yritystoiminnan houkuttelemisessa tulisikin tukea mm. markkinoinnilla ja alueille sopivien yrittäjien verkottamisella. Rannoilla sijaitsevat hallimaisten tilojen alueet kehittynevät veneilytoimintaan liittyen; mm. Karhusaaren venesatamaa ja Storörenin melontakeskusta kehitetään näistä lähtökohdista. Porvarin uusiutuvan energian ja ympäristötekniikan klusterin alueella hallimaisia tiloja voidaan varata alan toimijoiden käyttöön tukemaan Porvariin syntyvää klusteria. Porvarin alueen hyvä logistiikka ja kansainväliset yhteydet tukisivat osaltaan tätä uusiutuviin energioihin, mm. aurinkoenergiaan liittyvää kokoamis-, tutkimus- ja kehittämistoimintaa. Klusterissa voisi alkuvaiheessa olla esim. yksi alan iso toimija/tilaaja sekä siihen liittyviä pienempiä yrityksiä kymmenkunta. Luonteva toimialojen välinen ”ekosysteemi”, eli toimiva klusteri edellyttää pienyrityksille sopivia tiloja alueen veturin läheisyydessä. Klusteria tukisi myös Porvariin sijoittuva alan koulutuskeskittymä, esimerkiksi alan keskiasteen kampus. Porvarin klusteri voisi toimia uusiutuvien energioiden ”näyteikunana” koko Suomen tasolla, joka näkyisi alueella myös käytännössä esimerkiksi niin, että alan yrityksille varattaisiin show-room –tiloja metroaseman yhteyteen.

Kaupunkikuvaltaan hallimaisten tilojen alueiden ei tarvitse olla keskustamaisia, vaan oleellisempaa on hyödyntää tiloja uudenaikaisina innovatiivisina toimintatilakonsepteina (vrt. MIT:in esimerkki, Suomessa benchmarkkeina Espoon Ikean viereiset tallit tai Espoonlahden yrityskeskus tai osin Herttoniemen yritysalue). Hallien tulisi tarjota joustavaa tekniikalle sopivaa tilaa, joka on helposti muokattavaa sekä tilaratkaisuiltaan että käytöiltään ja laadultaan silti parempaa kuin perinteiset peltihallit. Alakertoihin liittyisi pajamaista toimintaa ja toimistotilat sijaitsisivat yläkerroksissa. Uudenlaiset liiketoiminnan konseptit, kuten nettikaupan lisääntymiseen liittyvät noutovarastot, vaativat edullista ja yhteyksiltään riittävän hyvää mikrosijaintia esimerkiksi juuri hallimaisten rakennusten alueella.

Hallimaisten tilojen tulisi toimia myös osana ympäröivien asuinalueiden palvelu- ja julkisen tilan verkostoa, joten niiden tulisi luontevasti liittyä ympäröivään kaupunkirakenteeseen mm. käveltävän katutilan kautta. Laajat pysäköintitilat ja huoltopihat tulisi sijoittaa mieluiten hallien taakse niin, että toiminnan ytimeen on helppo päästä myös kävellen, pyörällä tai joukkoliikenteellä, ja kaupunkikuva pääjulkisivujen edustalla säilyisi laadukkaana. Osa hallitiloista keskeisimmissä sijainneissa voitaisiin ottaa asukkaiden verstastiloiksi joko kokoaikaisesti tai ilta-aikaan esim. alueen yhteisen huoltoyhtiön koordinaation kautta. Östersundomissa, erityisesti Porvarin alueella voitaisiin myös kokeilla uudenlaista hajautettujen palveluiden mallia, jossa alueen yritykset tukisivat alueen kivijalkapalveluita (esimerkiksi usean pikkukahvilan muotoon hajautettu yrityksen lounasruokala). Näin asumisen ja työpaikkojen yhdistäminen muodostaisi elävämpää kaupunkiympäristöä, koska asukkaat tukisivat myös työpaikkojen tarvitsemia palveluita ja toisinpäin.

8.3 Prosessiin liittyvät suositukset

Seuraavissa kappaleissa esitellään pienyrittämistä ja pientoimitiloja koskeviin tavoitteisiin pääsemistä tukevia prosesseja. Nämä prosesseihin liittyvät suositukset tulisi huomioida alueen suunnittelussa ja toteutuksessa, markkinoinnissa, tiedottamisessa ja ylläpidossa mahdollisuuksien mukaan.

Päivittäistavarakauppa

Päivittäistavarakaupan kannattavuuden kannalta on oleellista, että asuinaluekokonaisuudet toteutetaan riittävän suurina yksiköinä ja alue kerrallaan metron varteen, jolloin edellytyksiä riittävälle ostovoimalle/kannattavuudelle tuetaan. Myös metroasemien ja niihin tukeutuvien Östersundomin osa-alueiden toteuttamisjärjestys on tärkeä alueiden profiloitumisen kannalta. Mikäli Östersundomin metroasemasta halutaan aidosti uuden alueen paikalliskeskus, tulisi metro toteuttaa heti alussa sinne asti ja tukea paikalliskeskuksen syntyä toteuttamalla asuinalueita kyseisen metroaseman vaikutuspiiriin riittävän suurina kokonaisuuksina. Porvarin alue on sijainniltaan ja yhteyksiltään koko alueen houkuttelevin, joten sinne helposti saatava kauppakeskus ja/tai pt-kaupan keskittymä tulee vaiheistaa ja konseptoida huolellisesti siten, ettei se syö paikalliskeskuksen ostovoimaa, kilpailukykyä ja kehittymismahdollisuuksia.

Pienempien, asuinalueiden pääkaduilla ja lähipalvelukeskuksissa sijaitsevien pt-kauppojen menestymisen turvaamiseksi sekä asukkaiden sujuvan arjen takaamiseksi tulisi pt-kauppa, sekä sitä mahdollisesti tukevat erikoiskaupat ja palvelut keskittää kokonaisuudeksi lähelle metroasemaa ja hyviä kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä. Näiden keskittymien kehittämistä, koordinoitua ja hallinnointia varten kannattaisi perustaa yhteinen kehitysyhtiö, joka kokoaa kadunvarren maantason liiketilat ja kehittää niitä kokonaisuutena. Näin myös tilojen välitys- ja vuokraaminen sekä siihen liittyvä tilamuutosten koordinoitua saisi yhteisen ”isännän”. Tähän kannattaisi liittää keskitetyn pysäköinnin konsepti ja ulkotilojen huolto ainakin suuremmissa keskittymissä. Tämä yhteistoimija tai vaihtoehtoisesti alueen yritysyhdistys toimisi myös alueen yritysten edunvalvojana, verkottajana, yhteisen markkinoinnin koordinoijana ja tiedonvälittäjänä.

Erikoiskauppa

Erikoiskaupan suhteen pätee suurimmaksi osaksi se, mitä edellä suositeltiin pt-kaupan prosessien suhteen. Erikoiskaupan liikkeet sijainnevat suurimmaksi osaksi Östersundomin paikalliskeskuksessa, jossa erikoiskaupan yrittäjät kannattaisi verkottaa keskenään keskustayhdistyksen ja -isännän kautta. Myös alueen ennakkomarkkinointi erikoiskaupan toimijoiden keskuudessa, sekä samassa yhteydessä eri toimialojen tarpeiden ja toiveiden kartoittaminen houkuttelee Östersundomiin oikeita toimijoita. Alueelle toimijoita houkuttelee myös selkeän, koko alueen kattavan liiketoimintakonseptin luominen ja siitä avoimesti tiedottaminen.

Erikoiskaupan, kuten myös muiden palveluiden liiketilojen suhteen korostuu tarve yhteiseen kehitysyhtiöön ja koordinoituihin, koska tilatarve liittyy juuri katutasoon ja siellä erityisen muuntojoustaviin ja kooltaan pieniin tiloihin. Näiden keskittymien kehittämistä, koordinoitua ja hallinnointia varten kannattaisi perustaa yhteinen kehitysyhtiö, joka kokoaa kadunvarren maantason liiketilat kussakin keskuksessa ja kehittää niitä kokonaisuutena. Näin myös tilojen välitys- ja vuokraaminen sekä siihen liittyvä tilamuutosten koordinoitua saisi yhteisen ”isännän”. Tähän kannattaisi liittää keskitetyn pysäköinnin konsepti ja ulkotilojen huolto ainakin suuremmissa keskittymissä. Tämä yhteistoimija tai vaihtoehtoisesti alueen yritysyhdistys toimisi myös alueen yritysten edunvalvojana, verkottajana, yhteisen markkinoinnin koordinoijana ja tiedonvälittäjänä.

Kohtuuhintaisuuden tavoittamiseksi voidaan pohtia myös mahdollisuutta yhdistää samaan toteutuspakettiin ja vuokrakokonaisuuteen isommat ja kannattavammat pt-kaupat tai erikoisliikkeet pienempien ja houkuttelevampien erikoiskauppojen kanssa – tämä onnistuisi parhaiten alueen yhteisen kehitysyhtiön kautta. Koko alueen ja erityisesti keskustan kaupallisen konseptin rakentamisessa identifioidaan alueen / keskuksen profiiliin sopivat veturiyritykset, jotka houkuttelevat muita toimijoita alueelle/keskukseen.

Erikoiskaupan keskittymien kaavoituksen yhteydessä käydään läpi hallintarajat ja ylläpito siten, että esimerkiksi metrosta pääsee suoraan erikoiskauppojen keskittymään, sekä niin, että yksityiset alueet voidaan sulkea illalla julkisten yhteyksien mm. metroasemalle ja ulos säilyessä avoimina metron aukioloaikoina.

Palvelut

Myös erityisesti yksityisten palvelutilojen suhteen pätee suurimmaksi osaksi se, mitä edellä suositeltiin pt- ja erikoiskaupan prosessien suhteen. Palveluiden houkuttelemiseksi tärkeää on alueen ennakkomarkkinointi ja sekä samassa yhteydessä eri toimialojen tarpeiden ja toiveiden kartoittaminen sekä huomiointi suunnittelussa. Yksityisten ja julkisten palveluiden kokoaminen samaan keskittymään sujuvoittaa asukkaiden arkea. Tilojen muuntojousto käytön ja tilatarpeiden suhteen on palveluille elinehto; on tärkeää että palvelutiloja voidaan muokata joustavasti alueen ja sen asukkaiden elinkaaren mukaan. Muuntojoustolla mahdollistetaan pienpalveluiden omaehtoinen kehittyminen eli "emergenssi" – ja luodaan palveluyrittäjille sopiva "ekosysteemi". Muuntojouston saavuttamiseksi on alueen kehittämisprosessissa erilaisia keinoja: kaupunki voi esimerkiksi tinkiä kaavoitusmaksuista ja vastalahjaksi rakennuttajat/ kiinteistösjoiottajat sitoutuvat rakentamaan erilaisille palveluille sopivia, muuntojoustavia tiloja katutasoon, mielellään pääkatujen varsille. Lisäksi muuntojouston koordinoimiseksi olisi kannattavaa perustaa alueelle yhteinen kehitysyhtiö, joka kootusti hallinnoi, ylläpitää ja kehittää palveluille sopivia tiloja.

Tilaa vievä kauppa

Myös tilaa vievän kaupan suhteen pätee suurimmaksi osaksi se, mitä edellä suositeltiin pt- ja erikoiskaupan prosessien suhteen. Alueen imagoa vahvistavien laadukkaiden toimijoiden houkuttelemiseksi tärkeää on alueen ennakkomarkkinointi ja sekä samassa yhteydessä eri toimialojen tarpeiden ja toiveiden kartoittaminen sekä huomiointi suunnittelussa. Muuntojousto voisi hyödyttää myös tiva-kaupan toimijoita; muuntojouston koordinoimiseksi olisi kannattavaa perustaa tiva-alueelle yhteinen kehitysyhtiö, joka kootusti hallinnoi, ylläpitää ja kehittää tiva-kaupan tiloja, palveluita ja ulkoalueita. Tähän kannattaisi liittää keskitetyn pysäköinnin konsepti (yhden pysäköinnin periaate ja vuorottaiskäytön koordinointi liityntäpysäköinnin kanssa) ja ulkotilojen huolto, käytettävyyden ja laadukkaan kaupunkikuvan varmistamiseksi. Tämä yhteistoimija tai vaihtoehtoisesti alueen yritysyhdistys toimisi myös alueen yritysten edunvalvojana, verkottajana, yhteisen markkinoinnin koordinoijana ja tiedonvälittäjänä.

Toimitilat, mm. asiantuntijoiden ja uusien mikroyritysten käyttöön

Toimitilojen suhteen pätevät palveluiden lailla toimijoiden tarpeiden erilaisuus sekä vaatimus tilojen muuntojoustosta ja erilaisista vaihtoehdoista tilojen sijainnin, koon ja hintatason suhteen. Östersundomin selkeä liiketoimintakonsepti avaintoimialoineen, kiinnostava brändi, keskusten vetovoima, monipuoliset asumismahdollisuudet ja palvelut houkuttelevat alueelle myös toimitiloja ja toimijoita. Monipuolista toimitilakan- taa tukee kaavoituksen ja myös tilojen toteutuksen väljyys, joka sallii erilaiset toimialat ja luonteeltaan erilaiset toiminnot vapaasti asumisen yhteyteen – lukuun ottamatta asumiselle häiriötä aiheuttavan toiminnan sallimista asuinalueille. Lisäksi muuntojoustavia tiloja voitaisiin kaavoittaa pääkatujen varsille katutasoon ja kellareihin, ja sallia asuinkerrosalan lisäksi taloyhtiöiden tonteille myös jonkun verran toimistotiloja. Uudenlaisten toimitilakonseptien suhteen toimitilat toteutuisivat luultavasti lähinnä muuntojouston kautta alueen kehittyessä.

Etenkin pienempien toimitilojen välitys- ja vuokraaminen sekä siihen liittyvä tilamuutosten koordinointi vaatisi yhteisen "isännän", joka helpottaisi toimijoiden tuleamista alueelle. Tämä yhteistoimija tai vaihtoehtoisesti alueen yritysyhdistys toimisi myös alueen yritysten edunvalvojana, verkottajana, yhteisen markkinoinnin koordinoijana ja tiedonvälittäjänä. Tähän kannattaisi myös liittää keskitetyn pysäköinnin konsepti ainakin suuremmissa keskittymissä. Esimerkiksi metroasemien yhteyteen voitaisiin toteuttaa kaupungin vetämänä ja riskillä pysäköintitilat, jotka palvelevat myös alueen liike- ja toimistotilojen pysäköintiä; kiinteistöillä olisi velvollisuus lunastaa näistä pysäköintipaikkoja, jolloin ajan kuluessa kaupungin osuus pysäköintiyhtiöstä supistuisi. Tällainen keskitetty pysäköintikonsepti on ajankohtainen ilmiö pääkaupunkiseudulla, mm. Kehäradan tulevissa keskittymissä Marja-Vantaalla.

Hallimainen yritystoiminta

Hallimaisia yritystoiminnan tiloja voidaan hyödyntää eri tavoin alueen pitkäkestoisen kehittämisprosessin myötä. Ainakin Östersundomin kehityksen alkuvaiheessa hallimaisia rakennuksia voidaan markkinoida pääkaupunkiseudulta halpaa ja muuntojoustavaa toimitilaa etsiville yrityksille, jotka voivat muokata alueita ja

tiloja mieleisikseen. Näin saadaan vielä kohtuuhintaiset alueet hyödynnettyä täysimääräisesti pitkän suunnittelu- ja toteutusvaiheen kuluessa.

Hallimaisten tilojen vuorottaiskäyttökonseptien ja muiden yhteistoimintojen tukemiseksi voidaan tietyille, monia toimijoita yhdistäville alueille kehittää edellä mainitun kaltaisia kehitysyhtiöitä/ yrittäjäyhdistyksiä, jotka koordinoivat mm. alueen tilojen vuokrausta, vuorottaispysäköintiä, asukaskäyttöä, yhteismarkkinointia ja tiedotusta.

Lopuksi

Östersundomin aluetta suunnitellaan asumisvaltaisena, luonnonläheisenä ja hyvien liikenneyhteyksien alueena, mutta se tarjoaa lähtökohtaisesti hyvät edellytykset myös pienelle ja keskisuurelle yritystoiminnalle. Tässä selvityksessä analysoidaan pienyritysten sijoittumistekijöitä, tilatarpeita ja tulevaisuuden toimintaympäristöä sekä arvioitu Östersundomin alueen vahvuuksia, heikkouksia, mahdollisuuksia ja uhkia yritystoiminnan näkökulmasta. Näiden pohjalta esitetään tavoitteita, keinoja ja toimenpidesuosituksia, joiden avulla Östersundomin suunnittelua ja maankäyttöä voidaan ohjata myös elinkeinotoiminnan kannalta hyvin ja tasapainoisesti.

Selvityksen tuloksia ja suosituksia tullaan käyttämään hyväksi Östersundomin alueen yleiskaavaehdotuksen laadinnassa. Sitä laadittaessa on perusteltua käynnistää seuraavia vaiheita alueen toteutuksen kannalta kriittisten ratkaisujen valmistelemiseksi:

- Östersundomin alueen ja sen keskusten profilointi ja markkinoinnin suunnittelu
- alueen keskusten ja muiden alueiden kaupallisten palveluiden mitoitus ja profilointi
- toimivan ja yritystoimintaa tukevan pysäköintijärjestelmän suunnittelu.

Tavoitteet, keinot ja prosessiin liittyvät suositukset -matriisi

Eri toiminnot	Tavoite	Suunnittelun keinot	Prosessiin liittyvät suositukset
Päivittäis-tavarakauppa	<ul style="list-style-type: none"> • Sujuva arki, pt-kaupat pääkatujen varrella ja metroasemilla. • Elävä, viihtyisä katutila. • Hyvä tasapano: kilpailukykyiset lähikaupat ja Östersundom vahvana ja monipuolisena paikalliskeskuksena. 	<ul style="list-style-type: none"> • Sopivan kokoisia liiketiloja pääkatujen varrella ja metroasemilla. • Riittävästi helposti käytettäviä pysäköintitiloja samaan tasoon, myös pyörille. • Avataan kaupat ja kauppakeskus katutilaan • Kaupan ohjaaminen: isot päivittäistavara-liikkeet vain Östersundomiin tukemaan paikalliskeskuksen syntyä. 	<ul style="list-style-type: none"> • Asuinaluekokonaisuudet toteutetaan riittävän suurina yksiköinä ja alue kerrallaan metron varteen • Yhteinen kehitysyritys, joka kokoaa kadunvarren maantason liiketilat ja kehittää niitä kokonaisuutena. • Etuna myös yhteinen markkinointi, selkeä tilojen välitys- ja vuokrauspalvelu ja joustoa tilamuutoksissa • Lisäksi yhteinen (kaupungin koordinoima) pysäköintioperaattori
Erikoiskauppa	<ul style="list-style-type: none"> • Erikoiskaupat tarjoavat riittävän monipuoliset valikoimat paikallisesti • Erikoiskaupat hyödyntävät alueen vahvuuksia ja muokkaavat osaltaan alueen imagoa positiivisesti. • Erikoiskaupalla on kannattava ja näkyvä sijainti lähellä asiakasvirtoja ja synergiaa keskenään ja pt-kaupan kanssa. • Erikoiskaupat muodostavat vahvan keskittymän Östersundomiin metroaseman ympärille sekä sen kohdalle pääkadusta. 	<ul style="list-style-type: none"> • Sopivanhintaista erikoiskaupan liiketilaa ja erilaisia vaihtoehtoja Östersundomin metroasemalle sekä pääkaduille riittävän tiiviiksi keskittymäksi. • Avataan erikoiskaupat elävöittämään katutilaa • Sujuvat ja lyhyet yhteydet metroasemilta • Kävelyn ja pyöräilyn pääreitit erikois-kauppojen luo. • Helppokäyttöinen, yhteinen ja keskitetty pysäköintijärjestelmä 	<ul style="list-style-type: none"> • Verkotetaan toimijat keskustayhdistyksen ja -isännän kautta. • ennakkomarkkinointi ja tarpeiden kysyminen ja huomiointi suunnittelussa yhdessä toimijaverkoston kanssa. • Selkeä koko alueen liiketoimintakonsepti ja siitä tiedottaminen. • Yhteinen kehitysyritys, joka kokoaa kadunvarren maantason liiketilat ja kehittää niitä kokonaisuutena. • Yhteinen markkinointi, selkeä tilojen välitys- ja vuokrauspalvelu ja joustoa tilamuutoksissa • Lisäksi yhteinen (kaupungin koordinoima) pysäköintioperaattori

Palvelut (yksityiset ja julki- set)	<ul style="list-style-type: none"> • Sujuva arki, palvelut luontevien reittien varrella, asuinalueilla ja keskuksissa. • Elävä, viihtyisä katutila. • Palveluita erilaisille asukkaille, erilaisiin elämäntilanteisiin ja tarpeisiin. 	<ul style="list-style-type: none"> • Mahdollistetaan tilojen käyttötarkoituksen ja hallinnan muutokset alueiden elämänkaaren aikana • Tuetaan pienyrittäjiä rakentamalla tarvittavat edellytykset tiloihin jo etukäteen, jolloin se on edullisempaa. 	<ul style="list-style-type: none"> • Mahdollistetaan tilojen muuntojoustolla pienpalveluiden omaehtoinen kehittyminen "emergenssi" • Yhteinen kehitysyhtiö, joka kokoaa kadunvarren maantason liiketilat ja kehittää niitä kokonaisuutena. • Yhteinen markkinointi, selkeä tilojen välitys- ja vuokrauspalvelu ja joustoa tilamuutoksissa
Tilaa vievä kauppa	<ul style="list-style-type: none"> • Tilaavievän kaupan tarjontaan on mahdollista tutustua myös ilman autoa, raideliikenteen ja kevyen liikenteen avulla. • Tiva-alue muodostaa kiinteän osan kaupunkirakennetta, ja sen ympäristö on laadukasta ja omaleimaista. • Tiva-kaupan konseptin tulee olla sellainen, ettei se kilpaile Östersundomin paikalliskeskuksen kanssa asiakkaista. 	<ul style="list-style-type: none"> • Suunnitellaan tiva-kaupalle sopivaa liiketilaa seudullisesti saavutettavaan paikkaan, silti lähelle metroasemaa. • Varataan kaupalle riittävästi helposti käytettäviä pysäköintitiloja samaan tasoon, myös pyörille. • Johdetaan alueelle laadukkaat ja selkeät pyörä- ja kävelytiet. • Avataan kaupat ja kauppakeskus katutilaan elävöittämään sitä. • Hyödynnetään tiva-kaupan asiakasvirrat mm. tarjoamalla saavutettavia ravintolapalveluita sekä tivan asukkaille että alueen asukkaille. 	<ul style="list-style-type: none"> • Ennakkomarkkinointi ja tarpeiden kysyminen ja huomiointi suunnittelussa yhdessä toimijaverkoston kanssa. • Selkeä koko alueen liiketoimintakonsepti ja siitä tiedottaminen. • Yhteinen markkinointi, selkeä tilojen välitys- ja vuokrauspalvelu ja joustoa tilamuutoksissa • Lisäksi yhteinen (kaupungin koordinoima) pysäköintioperaattori, joka koordinoi vuorottaiskäyttöä liityntäpysäköinnin kanssa
Toimitilat	<ul style="list-style-type: none"> • Alueelle monipuolinen, toimitilatarjonta, joka tukee paikallisia palveluita ja paikallista yritystoimintaa sekä tukee yritysten välistä synergiaa (toimialojen sisäistä ja välistä sekä pienten ja suurten yritysten välistä) 	<ul style="list-style-type: none"> • Tasapainoisen keskusrakenteen toteuttaminen • Uusien toimitilakonseptien ja hallinta/operointi-mallien kehittäminen, yhteisten pysäköintimallien kehittäminen (mm. liityntä- ja yrityspysäköinnin yhdistäminen) 	<ul style="list-style-type: none"> • Kaavoituksessa ja toteutuksessa on oltava väljyyttä, ei tiukkoja rajoituksia koskien toimialaa tai toiminnan luonnetta (lukuun ottamatta haittoja aiheuttavien toimintojen rajoittamista)

Asiantuntijapalvelut	<ul style="list-style-type: none"> • Monipuolista, urbaania pienyritystoimintaa 	<ul style="list-style-type: none"> • Suunnitellaan sekä asumisen yhteyteen, kivijalkaan että toimitiloihin pieniä toimitiloja 	<ul style="list-style-type: none"> • Määrätään kaavoituksella asuintalojen katutasolle muuntojoustavia tiloja, jotka voi toteuttaa asuntoina
Hallimainen yritystoiminta	<ul style="list-style-type: none"> • Monipuolista pienyritystoimintaa, mahdollisuus tee-se-itse-verstaisiin asukkaille 	<ul style="list-style-type: none"> • Markkinoidaan tiloja yrityksille, hyödynnetään halpa maa pitkässä suunnittelu- ja toteutusvaiheessa 	<ul style="list-style-type: none"> • Kaavoitetaan keltaisia alueita mutta sallitaan väliaikaiskäyttö myös muualla, jotta halpa maa saadaan käyttöön
Uudet mikroyritykset	monipuolista pienyritystoimintaa, sekä elinkeinopoliittikkaa tukevia kasvuhakuisia että urbaaniutta tukevia elämäntapayrittäjiä, myös nettikauppaa ja logistiikkaa	suunnitellaan sekä asumisen yhteyteen, kivijalkaan että kellareihin pieniä toimitiloja	määrätään kaavoituksella muuntojoustavia tiloja sekä kellaritiloja

Lähteet

- Alanen, Aku (2011): Tietointensiiviset palvelut Suomen suurissa kaupungeissa. Teoksessa Schulman, Harry & Pasi Mäenpää (toim.) (2011): Kaupungin kuumat lähteet. Helsingin metropolialueen innovaatioympäristöt. Helsingin kaupungin tietokeskus, Helsinki.
- von Bruun, Santtu & Torsti Kirvelä (2009): Suurten kaupunkien tulevaisuus ja tulevaisuuden kaupunkipoliitiikka. Kuntaliiton verkkojulkaisu Acta nro 212.
http://www.kuopio.fi/c/document_library/get_file?uuid=8ec4a71a-7082-4810-aaf8-fdcae90e6263&groupId=12167
- Disch, R. 2010. Rotatable Solar House, HELIOTROP®, The experience of living rotating completely around the sun.
- Disch, R. 2011. The Solar Settlement in Freiburg internet-sivut: rolf disch Solar Architektur, <http://www.rolfdisch.de/index.php?p=home&pid=78&L=1#a564> 14.2.2011
- Elinkeinoelämän keskusliitto: Palvelut 2020 – Osaaminen kansainvälisessä palveluyhteiskunnassa
- Espoo.fi – Tapiolan keskustan kehittämissuunnitelma, Espoon Kaupunki
- Florida, Richard (2004): The Rise of the Creative Class. Basic Books, New York.
- Green City Freiburg, Approaches to Sustainability, Freiburgin kaupunki 5/2011E
 Green City Freiburg Cluster, internet sivut: www.greencity-cluster.de, 14.2.2012
- Grant, Jill & Katherine Perrott: Where Is the Café? The Challenge of Making Retail Uses Viable in Mixed-use Suburban Developments. Urban Studies 48(1) 2011.
- Haila, Yrjö & Anssi Joutsiniemi & Minttu Kervinen & Staffan Lodenius (2010): Östersundomin osayleiskaavan kaupunkiekologinen ohjelma. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2010:3. http://www.hel2.fi/ksv/julkaisut/yos_2010-3.pdf
- Heinonen, Sirkka & Sofi Kurki & Leena-Maija Laurén & Juho Ruotsalainen (2011): Elämykselliseen yhteisöliikenteeseen. Tulevaisuuden tutkimuskeskus, Turun yliopisto.
- Hellman, P. & Orrenmaa P-L. 2011. Malminkartano. Rakennusten ja lähiympäristön korjaustarpeet. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2011:4.
- Helsingin elinkeinostrategia – ajantasaistus 2011. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2004:1
- von Herten, H. & Itkonen, U. 1985. Raportti kaupungin rakentamisesta – Tapiolan arkea ja juhlaa.
- von Herten, H. 1971. Building a new town – Tapiola, Finland's new garden city, MIT Press.
- Hietanen, Olli (2008): Loppuraportti pääkaupunkiseudun matkailun tulevaisuusverstaista ja Delfoikyselystä.
- HSL, Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma HLJ 2011, 2011.
- International Federation for Housing and Planning: The Immediate Housing Environment – Analysis of Tapiola 1976

Isotupa, Maria (2011). Hevosselvitys. Hevosten tulevaisuus Östersundomissa. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2011:13.

Joutsiniemi, Anssi (2010): Becoming Metapolis. A Configurational Approach. DATUTOP 32, Tampere University of Technology.

Joutsiniemi, Anssi (2006): Ei-kenenkään Helsinki. Raportti esikaupungista 2005. Tampereen teknillinen yliopisto, Tampere.

Jätkäsaaren Syke -hankintaklinikan loppuraportti. Jätkäsaaren kaupalliset palvelut. Helsingin kaupunki.

Kahri, Esko & Sari Anttonen & Esko Enkovaara & Pia Ilonen & Juha Kämäräinen & Petri Viita (2010): Asukasnäkökulma kaupunkiasumiseen. Rakennustieto.

Kolbe, Laura (1988): Kulosaari. Unelma paremmasta tulevaisuudesta. Otava, Keuruu.

Kytö, Hannu & Jenni Väliniemi-Lauson, Helena Tuorila (2011) Hyvillä palveluilla laadukkaaseen lähiöasumiseen. Kuluttajatutkimuskeskuksen julkaisuja 2/2011.

http://www.ncrc.fi/files/5554/2011_02_julkaisu_lahioraportti_netti.pdf

Kännö, Marketta & Tapio Oukari & Pekka Pakkala & Mikael Sundman & Timo Vuolanto (2004): Kadunvarsi-liiketilat Kalasatamassa. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2004:1

Laakso, Seppo & Paavo Moilanen (2011): Yritystoiminnan sijoittuminen ja työpaikkakeskittymien muodostuminen monikeskuksisessa aluerakenteessa. Sektoritutkimuksen neuvottelukunta, Alue- ja yhdyskuntarakenteet ja infrastruktuuri. 5-2011.

Lahti, Pekka & Sirkka Heinonen & Minna Halonen & Paula Sinivuori (toim.) (2007): Monimuotoistuva asuminen – ennakoivia asiantuntijanäkemyksiä ja arviointeja. VTT ja Ympäristöministeriö, Helsinki.

Lehtonen, Hilikka (2010): Kaupunkiasumisen moninaisuus, palvelut ja James-konsepti. Teoksessa Norvasuo, Markku (toim.): Asutaan urbaanisti. Laadukkaaseen kaupunkiasumiseen yhteisellä kehittälyllä. Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskuksen julkaisuja B 99. Yliopistopaino, Espoo.

Lehtonen, T-K & Mäenpää, P. 1997. Valtava mustekala. Kuinka kauppakeskusta käytetään. Helsingin kaupungin tietokeskuksen tutkimuksia.

Leydesdorff, Loet & Henry Etzkowitz (1998): The Triple Helix as a model for innovation studies. Science and Public Policy, 25(3), 195-203.

Loikkanen & Susiluoto (2011): Kasautuminen, tiheys ja tuottavuus kaupunkialueilla. Teoksessa Schulman, Harry & Pasi Mäenpää (toim.) (2011): Kaupungin kuumat lähteet. Helsingin metropolialueen innovaatioympäristöt. Helsingin kaupungin tietokeskus, Helsinki.

Mettler, Ann & Anthony D. Williams (2011): The Rise of the Micro-Multinational: How Freelancers and Technology-Savvy Start-Ups Are Driving Growth, Jobs and Innovation. Lisbon Council Policy Brief.

Mäenpää, Pasi (2005). Narkissos kaupungissa. Kuluttajakaupunkilainen ja julkinen tila. Tammi, Helsinki.

Mäenpää, Pasi (2011): Helsinki takaisin jaloilleen. Gaudeamus, Helsinki.

Määttä, S. 1985. Malminkartanon suunnittelutavoitteet yhdyskuntarakenteen eheyttäminen erityisesti pienteollisuuden ja asumisen sekoittamisella. Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluvirasto, asemakaavaosasto AB 4/85.

Norppa, Miika & Harry Schulman (2011): Helsingin seudun yritysklusterit. Teoksessa Schulman, Harry & Pasi Mäenpää (toim.) (2011): Kaupungin kuumat lähteet. Helsingin metropolialueen innovaatioympäristöt. Helsingin kaupungin tietokeskus, Helsinki.

Norvasuo, Markku (toim.)(2010): Asutaan urbaanisti. Laadukkaaseen kaupunkiasumiseen yhteisellä kehittälyllä. Yhdyskuntasuunnitteliun tutkimus- ja koulutuskeskuksen julkaisuja B 99. Yliopistopaino, Espoo.

Nurkka, Pasi (2012): Venäläiset ostajina Suomessa. TAK Oy.
http://www.erikoiskaupanliitto.fi/cms/media/Tutkimuspv_2012/Nurkka_Panu260112.pdf

Nurmi, Timo & Olli Hietanen (2008): Logicity porttina itään ja länteen. Tulevaisuuden tutkimuskeskuksen TuTueJULKAISUJA 8/2008.

Perhonen, P. & Wäinölä R. 1987. Malminkartanon toteutumisen seuranta. Toimintojen sekoittuminen yritysten, työntekijöiden ja asukkaiden näkökulmasta. Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluvirasto, yleiskaavaosasto YB 3/87.

Puhakka, Riikka (2011): Matkailukysynnän trendit vuoteen 2030 mennessä. Lahden ammattikorkeakoulu.

Päivänen, Jani & Pasi Mäenpää & Aino Verkasalo & Simon Djupsjöbacka & Kalle Toiskallio (2009): Lounais-Sipoosta Helsinkiä – maaseudusta kaupunkia. Sosiokulttuurinen selvitys liitosalueesta. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2009:1.

Rönkä, Kimmo & Kirsten Sainio (2011): Kaupunki-innovaatioiden pika-analyysit: korttelitason kaupunki-innovaatiot. Moduulirakentaminen Lähilogistiikka Talo palveluilla.

Räikkönen, Juulia & Miia Grénman (2012): Hyvinvointi ja elämyksellinen erikoiskauppa. Turun kauppakorkeakoulu. Esitelmä Kaupan tutkimuspäivänä 26.1.2012.
http://www.erikoiskaupanliitto.fi/cms/media/Tutkimuspv_2012/Raikkonen_Juulia_260112.pdf

Schulman, Harry & Pasi Mäenpää (toim.) (2011): Kaupungin kuumat lähteet. Helsingin metropolialueen innovaatioympäristöt. Helsingin kaupungin tietokeskus, Helsinki 2011.

Syvänen, Topi & Katja Mikkonen (2011): Saisiko olla lähienergiapalveluja? Sitran selvityksiä 60.
www.sitra.fi/julkaisut/Selvityksi%C3%A4-sarja/Selvityksia60.pdf

Toivonen, Saija (2011): Tulevaisuuden toimitilamarkkinat. Aalto-yliopisto, Maanmittaustieteiden laitos, väitöskirjat 8/2011.

Tuomi, T. 1992. Tapiola – Puutarhakaupungin vaiheita, Espoon kaupungin museo.

Tuomi, T. 2003. Tapiola: Elämää ja arkkitehtuuria. Rakennustieto.

Tuomi, T. 2005. Kaupunkikuvan muutokset – Suomalaisten kaupunkikeskustojen suunnittelun tavoitteiden ja todellisuuden kohtaamisesta toisen maailmansodan lopusta 1960-luvun puoliväliin, Helsinki 2005

Vaattovaara, Mari (2011): Pääkaupunkiseudun kilpailukyky ja rakenteellinen kehityksen haasteet. Teoksessa Schulman, Harry & Pasi Mäenpää (toim.) (2011): Kaupungin kuumat lähteet. Helsingin metropolialueen innovaatioympäristöt. Helsingin kaupungin tietokeskus, Helsinki 2011.

Vartiainen, Matti & Marko Hakonen & Satu Koivisto & Petri Mannonen & Mika P. Nieminen & Virpi Ruohomäki & Anni Vartola (2007): Distributed and Mobile Work. Places, People, and Technology. Otatieto, Tampere.

Väliniemi J, Rask M & Timonen P. (2008). Asumisen tarjontakatsaus – konseptitarkastelu kuluttajien valinta- ja vaikutusmahdollisuuksista pääkaupunkiseudun asuntotuotannossa. Kuluttajatutkimuskeskuksen julkaisu ja 3/2008. 36 s. Saatavissa:

http://www.kuluttajatutkimuskeskus.fi/files/5188/2008_3_julkaisu_asumisen_tarjontakatsaus.pdf

Väliniemi, Jenni, Mikko Rask, Päivi Timonen, Sanna Uotinen (2009). Asumisen kehittämiskatsaus - kuluttajat ja asumisalan toimijat pääkaupunkiseudun uusia asumiskonsepteja arvioimassa (pdf). Kuluttajatutkimuskeskuksen julkaisu ja 1/2009. Saatavissa:

http://www.kuluttajatutkimuskeskus.fi/files/5343/2009_01_julkaisu_asuminen.pdf

Wenting, Rik & Oedzge Atzema & Koen Frenken (2011) Economic Success of Dutch Fashion Design Entrepreneurs Urban Amenities and Agglomeration Economies? The Locational Behaviour and Economic Success of Dutch Fashion Design Entrepreneurs. Urban Studies 2011 48: 1333.

Wilska, Terhi-Anna & Jussi Nyrhinen (2012): Tulevaisuuden kuluttaja – muuttuvat asenteet ja elämäntyyli, ERIKA 2020 -tutkimushanke. Esitelmä kaupan tutkimuspäivänä 26.1.2012.

Liite 1. Yrityskysely

Jos olisitte etsimässä yrityksellenne uusia toimitiloja, minkälaista sijaintia pitäisitte parhaana?

Vastaajien määrä: 48

Alue	vastaajien lkm
muu kantakaupunki	21
Helsingin keskusta	19
Helsingin esikaupungit	16
Espoo	3
Vantaa	4
Sipoo	4
Kauniainen	1
Muu kunta, mikä?	
Itä-Helsinki / Itä-Vantaa, Tuusula	2
Ei merkitystä	1
Sijaintipaikka alueella tai miljöö	
Toimistokeskittymä	11
Kauppakeskus	11
Toimistohotelli	10
Teollisuusalue	8
Ei merkitystä	9
Ostoskeskus	6
Kerrostalovaltainen asuinalue	6
Kerros- ja pientalojen seka-alue	6
Varastoalue	4
Web-kahvila / mobiilitoimisto	3
Pientalovaltainen asuinalue	3
Sijoittuminen rakennuksessa	
Kadunvarsi tai katutaso	25
Kerroksissa	12
Kivijalka	10
Sisäpiha	8
Ei merkitystä	8
Muu, mikä	
Kellarikerrokset	
Siten että on mahdollisuus yhdistää oma asuinhuoneisto	2
Tilan luonne/käyttötarkoitus	
Toimisto	28
Muu, mikä	
myymälä	
myymälä/varasto + asuinhuoneisto	
liiketila; liiketila	
liikehuoneisto	
Myyntinäyttely ja huolto	
edustustila, sosiaalitala, myymälä	
palvelujen tuottaminen	
Tanssisali	
näyttely	
purjeiden pesu mahdollisuus	
vastaanotto- ja koulutustila	
Hoitotila	
rauhallinen kurssi-, hoito- ja vastaanottotila	
isompien ryhmien kokoontumiset	
Liikunta/Ravintola	
Asuntoja ; Tontti	17

Varasto	9
Tuotantotila	4
Ei merkitystä	1

Arvioikaa asteikolla 1-5 seuraavia toimitilojen sijaintiin ja itse toimitiloihin liittyvien tekijöiden tärkeyttä.

Vastaajien määrä: 48

	Keskiarvo
Yleiset sijaintitekijät	
asiakkaiden läheisyys	3,6
omistajan tai johdon asuinpaikkojen läheisyys	3,49
Helsingin keskustan läheisyys	3,23
henkilöstön asuinpaikkojen läheisyys	3,28
alueen arvostus	3,02
aluekeskuksen läheisyys	2,98
yhteistyökumppanien läheisyys	2,83
Hki-Vantaan lentokentän läheisyys	1,66
Vuosaaren sataman läheisyys	1,43
Pysäköinti	
lyhytaikainen asiakaspysäköinti	3,91
pysäköinti henkilöstölle	3,62
pitkäaikainen asiakaspysäköinti	2,84
Liikenneyhteydet	
lähellä bussipysäkkiä	3,9
työasialiikenne (asiakastapaamiset, kokoukset yms.) on joustavaa	3,76
työntekijät pääsevät hyvin työpaikalle joukkoliikenteellä	3,7
lähellä juna- tai metroasemaa	3,44
lähellä raitiovaunupysäkkiä	3,28
tavarankuljetus paketti- tai kuorma-autolla sujuvaa	2,81
muu kuljetus- ja huoltoliikenne sujuvaa	2,81
kävely- tai pyörätien läheisyydessä	2,73
pyöräilyreitit varrella	2,49
lähellä taksiasemaa	2,43
yhteiskäyttöauto helposti työntekijöiden saatavilla	1,82
Yrityspalvelut lähietäisyydellä	
ravintolapalveluita	3,37
posti	3,27
pankki	2,75
toimistotarvikkeita	2,43
tilitoimisto	2,33
atk-palveluita	2,15
muuta, mikä? pankkiautomaatti, postin kirjelaatikko, rautakauppa x2, lvi tukku, korjaamo, kopiointi, catering, tanssitarvikeliike, kaupunkielämää, säpinää, apteekki	

Oheispalvelut lähietäisyydellä	
päivittäistavarakauppa	3,44
kioski	2,68
terveyspalvelut	2,34
lasten päivähoido	1,84
peruskoulu	1,69
muuta, mitä? liikuntapalvelut, erikoiskaupat, palvelut	
Toimitilat	
vuokrataso	4,17
tietoliikenneyhteyksien taso	3,96
rakennuksen yleinen kunto	3,81
turvallisuus	3,8
ilmastointi	3,79
tilojen joustavuus ja muunneltavuus	3,74
palveluiden saatavuus (kokoustilat, aulapalvelut, puhelinpalvelut, catering ym.)	2,87
Muita tärkeitä tekijöitä, mitä?	
<ul style="list-style-type: none"> - myös ostosmahdollisuus kiinnostaa - kiinteistöhuollon tavoitettavuus ja nopea toiminta, vuokranantajan samat ominaisuudet - Kaipaamme "rosoisia" tiloja joissa kaikki oleellinen toimii. Vanha saneerattu teollisuuskiinteistö jossa on ainakin osin korkeat tilat on meille ideaalitala. Punatiilinen vanharakennus on paras!! - pesuhalli - Varastotilat katutasossa tai pelkkä varastotontti 	

Soveltuvatko seuraaventyypiset toimitilaratkaisut yrityksellenne?

Vastaajien määrä: 47

	Keskiarvo
Erillinen rakennus	3,65
Toimitilat asuinkorttelissa erillisellä tontilla sijaitsevassa toimitilarakennuksessa	3,63
Erillinen rakennus ja pihatilaa	3,56
Asuinrakennuksessa olevat erilliset toimitilat	3,28
Asunnon yhteydessä olevat toimitilat (erillinen sisäänkäynti)	2,94
Asunnon yhteydessä olevat toimitilat	2,21

Liite 2: Haastatellut asiantuntijat

Hankekehitysjohtaja Ilkka Alvoittu, NCC Rakennus Oy

Elinkeinopäällikkö Raimo Koskenkanto, Vantaan kaupungin yrityspalvelut

Toimitusjohtaja Wisa Majamaa, ICECAPITAL Real Estate Asset Management Oy

Toimitusjohtaja Janne Mäkelä, TK Development

Toimitusjohtaja Tuomas Santasalo, Tuomas Santasalo Ky

Elinkeinopäällikkö Rauno Tiainen ja kunnanjohtaja Mikael Grannas, Sipoon kunta

Elinkeinopäällikkö Nyrki Tuominen, Helsingin kaupungin talous- ja suunnittelukeskus

Liite 3: Visiotyöpajan osallistujat

Projektin visiotyöpaja 19.1.2012 Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston Laituri -näyttelytilassa

Osallistujat:

Risto Heikkinen, Helsingin kiinteistövirasto

Teemu Holopainen, Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto

Maria Isotupa, Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto

Anne Karlsson, Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto

Vesa Karisalo, Vantaan kaupunkisuunnittelu

Ari Karjalainen, Helsingin talous- ja suunnittelukeskus

Päivi Kilpeläinen, Kaupunkitutkimus TA Oy

Katja Koskela, Tuomas Santasalo Ky

Seppo Laakso, Kaupunkitutkimus TA Oy

Minna Maartola, Helsingin talous- ja suunnittelukeskus

Rikhard Manninen , Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto

Ilona Mansikka, Sito Oy

Kari Mukala, Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto

Pasi Mäenpää, Kaupunkitutkimus TA Oy & Helsingin yliopisto

Sakari Pulkkinen, Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto

Tapani Rauramo, Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto

Jarmo Suominen, Aalto-yliopisto

Marja Teljamo, Sipoon kunta

Juha Tiuraniemi, RAKLI & Suomen kauppakeskusyhdistys

Kalle Toiskallio, Helsingin Yrittäjät

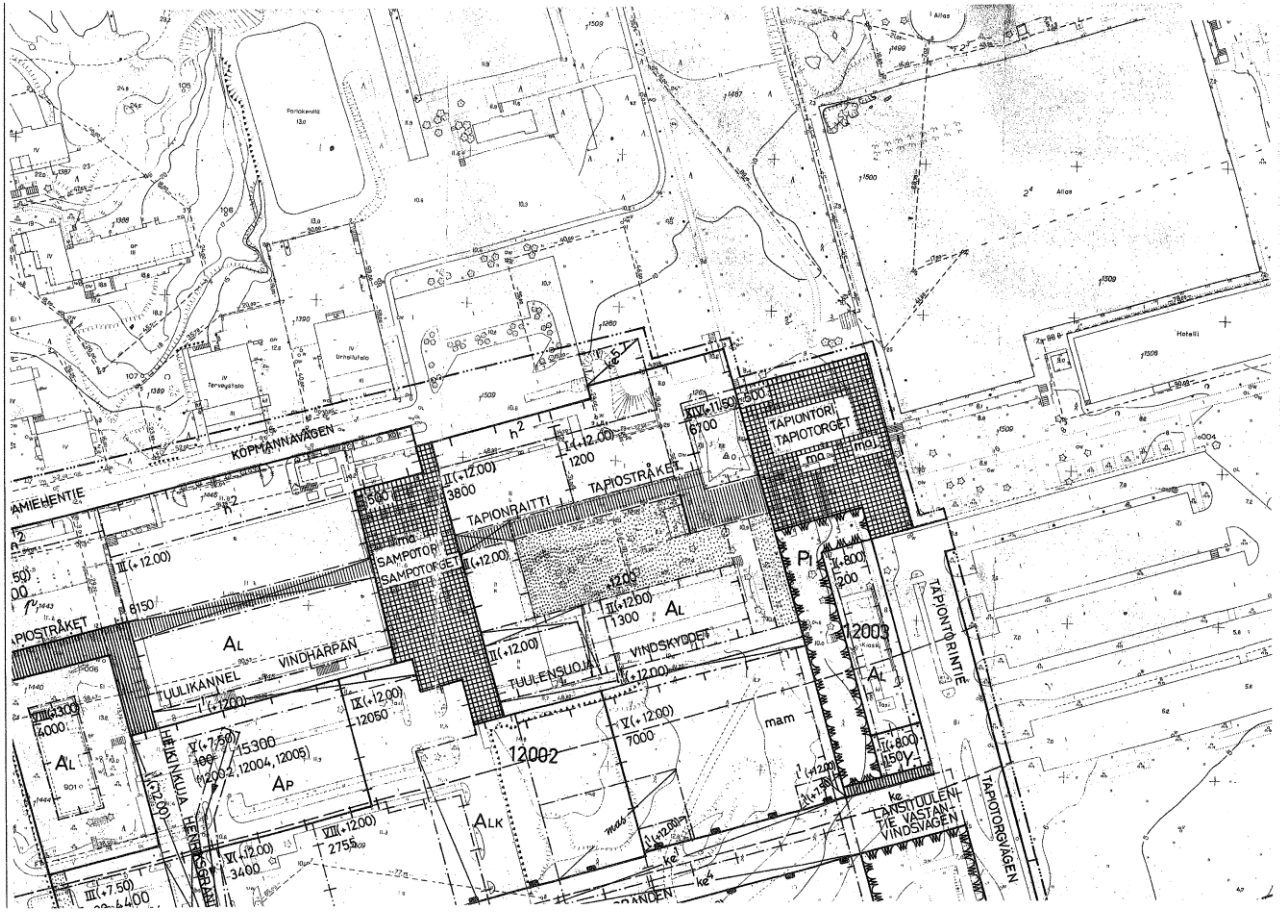
Matti Visanti, Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto

Kaisa Vuorio, Propdea Oy

Kaisa Yli-Jama, Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto

Tapiolan kaavaotteita

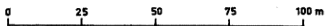
1.vaihe Tapionraitin kaava, Tapiolan keskus 1974



Espoo

12. kaupunginosaa
Korttelit 12002-12006
Asemakaava 1:1000

(Tapiolan keskus)



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ

3 metriä sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.

Eri kaavamääräysten alaisten alueen osien välinen raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Ohjeellinen rakennusalan, ajoneuvoliikenteelle varatun katu- tai liikennealueen osan tai katu muun sellaisen alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

Kadun, katuaukion, torin tai puiston nimi.

Porraskatu tai yleiselle jalankululle ja pyöräkilylle varattu katualue.

Katuaukio tai tori. Kaavassa osoitettu luku osoittaa, minkä kerrosnelimetrin määrin saa torin alle rakentaa.

Maanalaisselle julkiselle liikenneväylälle varattu alue.

Likimääräinen korkeusasetus. Korttelialueella luku tarkoittaa pihan pinnasta otettua korkeusasetusta.

Korttelin ja kadun raja, joka osoittaa alueen, jonka sisäpuolelle saa sijoittaa kadunmäärä tulleiden kantojen ja rakennusten kantavia rakenteita. Rakennettaessa rajan kiinni on rakennettava siten, että edellä mainitut rakenteet voidaan kiinnittää siihen.

Katualueen osa, jolla ei saa olla tonttiliittymiä.

Kaavassa ilmoitettu luku osoittaa korttelin tai korttelinosan rakennuskoisuuden.

Tonttitehokkuusluku eli tontin kerrosalan suhde tontin pint-alaan.

Roomalainen numero ilmoittaa suurimman kerrosluvun pihatasolta lukien, pihatason likimääräinen korkeus on ilmoitettu sulkeissa. Pihatason alapuolelle saa sijoittaa pysäköintitiloja, sisäkkökynti-, hissivara-aste-, sosiaali-, sauna-, konehuone-, kellari-, kiinteistöhuolto-, bussipysäkki- ja alueen järjestyksen valvontaan liittyviä tiloja kaavassa osoitetun rakennuskoisuuden lisäksi.

Korttelinosan, joka tulee rakentaa siten, että huoltoliikenne korttelinosan kautta voidaan järjestää kaikkiin sen korttelialueen kiinteistöihin.

Vesialtaan rakentamista varten varattu korttelin osa.

Katualueen eri tasossa ylittävät tai alittavat, vähintään 4 m leveä jalankulku- ja pyöräkilytie.

Katualueen tasossa oleva tai eri tasossa ylittävät tai alittavat, vähintään 4 m leveä jalankulku- ja pyöräkilytie.

Viemäriä tai vesijohtoa varten varattava ala.

Istutettava korttelin tai alueen osa.

Puurivillä istutettava korttelin tai alueen osa.

Rakennusala.

Rakennukseen jätettävä vähintään 4 m leveä ja 3 m korkea kulkuaukko.

Yleiselle jalankululle varattu korttelin osa.

Pysäköintipaikka. Alueelle saadaan rakentaa roomalaisen luvun osoittama määrä pysäköintitilaa, joita ei lasketa kerrosalaan.

Korttelin osa, jolle on rakennettava jatkuva yleiselle jalankululle ja pyöräkilylle tarkoitettu vähintään 6,5 m, kuitenkin keskimäärin 8 m leveä väylä kulkussa olevien arabialaisten luvun osoittamalle likimääräiselle tasolle. Kulkuaukon korkeuden tulee olla vähintään 3 m.

Korttelin tai alueen osa, jolle on rakennettava jatkuva yleiselle jalankululle tarkoitettu vähintään 6,5 m, kuitenkin keskimäärin 8 m leveä, katettu ja suojattu väylä kulkussa olevien arabialaisten luvun osoittamalle likimääräiselle tasolle. Kulkuaukon korkeuden tulee olla vähintään 3 m.

Korttelin osa, jolle on rakennettava siten, ettei estettä jalankulkuväylästä 12 (+12.00) 4 m leveän ja 3 m korkean kulkuaukon rakentamista yleisten rakennusten tontille.

Esbo

12. stadsdelen
Kvarteren 12002-12006
Stadsplan 1:1000

(Hagalunds centrum)

STADSPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Linje 3 m utanför det planeområde fastställs avser.

Gräns mellan delar av område, för vilka olika planestämmelser gäller.

Gräns för kvarter, del av kvarter och område.

Instruktiv gräns för byggnadsyta, för fordonstrafik reserverad del av gatu- eller trafikområde eller annat dylikt område.

Instruktiv tomtragräns.

Stadsdelnummer.

Kvarternummer.

12
12002

SAMFOKUVA



maj

+12.00

Namn på gata, öppen plats, torg eller park.

Trappgata eller för allmän gång- och cykeltrafik reserverat gatuområde.

Öppen plats eller torg. Det i stadsplanen angivna talet utvisar den mängd våningsyta som får byggas under torget.

Område reserverat för underjordisk allmän trafikled.

Approximativt höjdläge. Inom kvartersområde avser talet gårdsplanens huvudsakliga höjdläge.

Gräns mellan kvarter och gata, som anvisar området, innanför vilken gräns får placeras de bärande konstruktionerna för döck byggnader som kommer ovanför gatan. Vid uppförande av byggnad intill gränsen bör detta ske så, att ovan nämnda konstruktioner kan fästas i byggnaden.

6700

e=2.29

III(+600)

12

ke

ke

ke

ke

ke

ke

ke

ke

ke

ke

ke

ke

ke

ke

ke

ke

Del av gatuområde, inom vilket inte får finnas tomtanslutningar.

Det i stadsplanen angivna talet utvisar kvarterets eller kvartersdelens byggnadsrätt.

Tomtexploateringsantal dvs. förhållandet mellan tomtens våningsyta och areal.

Den romerska siffran anger det största antalet våningar räknat från gårdsplanens nivå, dennes approximativa höjdläge är angivet inom parentes. Under gårdsplanens nivå får förkläggas parkerings-, ingångs-, hiss-, förråds-, social-, bastu-, maskinrum-, källar-, fastighetsunderhålls-, busshållplats- och utrymmen som ansluter sig till övervakningen av ordningen inom området utöver den byggnadsrätt som angivits i stadsplanen.

Kvartersdel, som bör bebyggas så, att servicostrafik via kvartersdelens kan ordnas till alla fastigheter inom detta kvartersområde.

Kvartersdel som reserverats för byggande av vattenbassäng.

Minst 4 m bred gångtrafik- och cykelväg, som går i skilt plan över eller under gatuområde.

Minst 4 m bred gångtrafik- och cykelväg, som är deligen i samma plan som gatuområde eller går i skilt plan över eller under detta.

Område som bör reserveras för avlopp eller vattenledning.

Del av kvarter eller område som bör planteras.

Del av kvarter eller område som bör planteras med en rad träd.

Byggnadsyta.

Minst 4 m bred och 3 m hög genomfartsöppning, vilken bör lämnas i byggnad.

För allmän gångtrafik reserverad kvartersdel.

Parkeringsplats. Inom området får byggas det antal parkeringsplan som anges av den romerska siffran. Parkeringsplanens inriktning inte i vä-ningsytan.

Kvartersdel inom vilken bör byggas en fortbäande för allmän gång- och cykeltrafik avsedd minst 6,5 m, likväl i medeltal 8 m bred led på den approximativa nivå som anges av det arabiska talet inom parentes. Genomfartsöppningens höjd bör vara minst 3 m.

Del av kvarter eller område, inom vilken bör byggas fortgående för allmän gångtrafik avsedd minst 6,5 m, likväl i medeltal 8 m bred, takför-sedd och skyddad led på den approximativa nivå som anges av det arabiska talet inom parentes. Genomfartsöppningens höjd bör vara minst 3 m.

Kvartersdel som bör byggas så, att byggnaden av en 4 m bred och 3 m hög genomfartsöppning från gångtrafikleden 12 (+12.00) till tomten för allmänna byggnader inte förhindras.

Korttelin osa, joka tulee rakentaa siten, että osan läpi voidaan tason +3,0 alapuolelle sijoittaa sadevesiputki ja että putki voidaan kiinnittää viereisten rakennusten kantavain rakenteisiin.

Likimääräisellä tasolla +8,00 sijaitseva katualueen osa, jonka alle saa rakentaa korttelien 12002 ja 12004 huoltoliikennettä palvelevia tiloja ja laitteita likimääräiselle tasolle +3,00 sekä huoltoliikennettä tarvitsevat liittymäliikukat katutasolla ja joka tulee kattaaltaan kattaa kannella likimääräiselle tasolle +12,00 ja jolta on osoitettava jatkuva yleiselle jalankululle varattu vähintään 4 m leveä väylä.

Ajoneuvoliikenteen kulkuaukon korkeuden on oltava vähintään 3,2 m ja jalankululiikenteen kulkuaukon korkeuden vähintään 3 m.

Likimääräisellä tasolla +6,00 olevan katualueen yläpuolisest kanstrakenteet tasolla +12,00 saadaan ulottaa kadun ylä korttelirajoihin kiinni. Kannella saa rakentaa korttelin 12004 rakennusosuuksien 3465 ja 5130 tarkoitamaan rakennusosuuksien kuuluvaa liikekerrosalaa 1-kerroksisena rakennuksena ja korttelin 12005 rakennusosuuksien 8170 tarkoitamaan rakennusosuuksien kuuluvaa liikekerrosalaa 1-kerroksisena rakennuksena. Varsinaisten ajoratojen kulkuaukon korkeuden on oltava vähintään 4,6 m ja jalankululiikenteen kulkuaukon korkeuden vähintään 3 m.

Itä-länsisuuntaisella osuudella likimääräisellä tasolla +3,0 ja pohjois-eteläsuuntaisella osuudella likimääräisellä tasolla +4,5 sijaitseva katualueen osa joka tulee kattaaltaan kattaa kannella likimääräisen tason +3,0 yläpuolella tasolle +7,5 ja likimääräisen tason +4,5 yläpuolella tasolle +9,0 ja jolta on osoitettava jatkuva yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu vähintään 4,0 m leveä väylä. Ajoneuvoliikenteen kulkuaukon korkeuden on oltava vähintään 3,6 m ja jalankululiikenteen kulkuaukon korkeuden vähintään 3,0 m.

Likimääräisellä tasolla +12,00 sijaitseva katualueen osa, jolle saa rakentaa korttelien 12002 ja 12004 rakennusosuuksien kuuluvaa kerrosalaa sekä niihin liittyvää pihaluettua.

Likimääräisellä tasolla +7,00 sijaitseva katualueen osa, jolle saa rakentaa korttelin 12002 rakennusosuuksien 1200 kuuluvaa kerrosalaa sekä niihin liittyvää pihaluettua. Ajoneuvoliikenteen kulkuaukon korkeuden on oltava vähintään 3,6 m.

Likimääräisellä tasolla +7,50 sijaitseva katualueen osa, jolle saa rakentaa korttelin 12005 ja korttelin 12006 rakennusosuuksien kuuluvaa kerrosalaa sekä niihin liittyvää pihaluettua.

Korttelialueen osa, jolle on varattava mahdollisuus kulkuaukkoon metroaseman lippuhallia ja sisäkäykintä varten.

Ohjeellinen maanalaista tila raideliikennettä varten.



Kvarttersdel som bär bebyggas så, att genom denna under nivån +3,0 kan förläggas ett regnvattenrör och att röret kan fästas vid de brännande konstruktionerna i invidliggande byggnader.

Del av gatuområde, belägen på den approximativa nivån +8,00, under vilken får byggas i kvarter 12002 och 12004 utrymmen och anordningar för servicetrafik på den approximativa nivån +3,00 och de av servicetrafiken behövande anslutningar på gatunivån och vilken helt bär täckas med ett däck på den approximativa nivån +12,00 och på vilken bär anvisas en fortsättande, för allmän gång- och cykeltrafik reserverad minst 4 m bred led. Genomfartsöppning för fordonstrafik bär ha en höjd av minst 3,2 m och genomfartsöppning för gångtrafik minst 3 m.

På den approximativa nivån +6,00 belägen del av gatuområde över vilken får byggas däckkonstruktioner på den approximativa nivån +12,00 fast i kvartersgränserna. På däck för byggas väninggata som bär till den affärsbyggnadsrätt som avses i byggnadsrätten 3465 och 5130 för kvarter 12004 som byggad i en våning, och väninggata som bär till den affärsbyggnadsrätt som avses i byggnadsrätten 8170 för kvarter 12005 som byggad i en våning. Höjden av genomfartsöppning för egentliga körbanor bär vara minst 4,6 m och höjden av genomfartsöppning för gångtrafik minst 3 m.

Del av gatuområde i öst-västlig riktning på den approximativa nivån +3,0 och i nord-sydlig riktning på den approximativa nivån +4,5, som helt bär täckas med ett däck på nivån +7,5 ovan den approximativa nivån +3,0 och på med ett däck på nivån +9,0 ovan den approximativa nivån +4,5 och på vilken bär anvisas en fortsättande för allmän gång och cykeltrafik reserverad minst 4,0 m bred led. Höjden av genomfartsöppning för fordonstrafik bär vara minst 3,6 m och höjden av genomfartsöppning för gångtrafik minst 3 m.

Del av gatuområde, belägen på den approximativa nivån +12,00, ovanpå vilken får byggas väninggata som bär till byggnadsrätt för kvarter 12002 och 12004 samt gårdsplanområde i anslutning härtill. Höjden av genomfartsöppning för fordonstrafik bär vara minst 3,6 m.

Del av gatuområde, belägen på den approximativa nivån +7,00, ovanpå vilken får byggas väninggata som bär till byggnadsrätten för kvarter 12002 och 12006 samt gårdsplanområde i anslutning härtill. Höjden av genomfartsöppning för fordonstrafik bär vara minst 3,6 m.

Del av gatuområde, belägen på den approximativa nivån +7,50, ovanpå vilken får byggas väninggata som bär till byggnadsrätten för kvarter 12005 och 12006 samt gårdsplanområde i anslutning härtill.

Del av kvartersområde, på vilken bär reserveras möjlighet till genomfartsöppning för metrostationens biljetthall och ingång.

Instruktivt underjordiskt utrymme för spårtrafik.

Yhdistetty liike- ja asuinrakennusten korttelialue. Pihalle tai katuille on rakennettava yhtenäistä leikki- ja oleskelutilaa 5 m2 kutsu- ja asuinalueesta kohti. Sisäisiä rakennusosuuksia pihatojen sekä yleiselle ja sisäiselle vesille- ja viemäri- ja sähköverkkojen materiaali- ja laitteiden, istutusten sekä sade- ja aurinkoenergian avulla alueen maanpinnan yhteydessä laajentamisen yhtenäisen korttelisuunnitelman mukaisesti. Kaavassa annettua kerrosalaa lisäksi saadaan asuinrakennuksien yhteyteen rakentaa asuinhuoneistoa erillisinä olevia, niitä palvelevia saunoja ja niihin liittyviä tiloja sekä varastoja, ei kuitenkaan enempää kuin 6 % kunkin korttelin rakennusosuuksista sekä enintään 500 m2 yleiseen käyttöön tulevia tiloja.

Liikerakennusten korttelialue. Pihatojen sekä yleiselle ja sisäiselle vesille- ja viemäri- ja sähköverkkojen materiaali- ja laitteiden, istutusten sekä sade- ja aurinkoenergian avulla alueen maanpinnan yhteydessä laajentamisen yhtenäisen korttelisuunnitelman mukaisesti. Korttelialueella saa rakentaa asuntoja vain kiinteistön hoito- ja huoltoa varten.

Autopaikkainti- ja huoltorakennuksen korttelialue. Korttelialueelle saadaan rakentaa roomaalisen luvun osoittama määrä pysäköintitiloja. Pysäköintitiloja ei rakenneta kerroksittain. Sulkeissa oleva luku ilmoittaa, minkä korttelin katualueen pihakäytin on varattu.

Pysäköintirakennukset on katettava. Katolle saa sijoittaa peli-, leikki- ja istutusalueita. Rakennusosuuksilla saa rakentaa kaavassa ilmoitettua määrää liike- ja huoltoasemarakennusten kerroksia.

Istutettava puistoalue.

Yleisten rakennusten korttelialue.

Yleisellä jalankululle ja/tai pyöräilylle varten varattua kulkuaukon- ja luota-kerroksellaan. Korttelialueella osoitettua yleistä jalankulua ja pyöräilyä varten on perustettava reititölköidety kaupunkien hyöntejä sitä mukaan kuin kulkujärjestelyt sitä vaativat.

Kortteleita 12002-12006 varten on rakennettava autopaikkoja seuraavasti: - liikekallit 1 autopaikka/50 m2 ka - toimintotilat ja yleiset rakennukset 1 autopaikka/60 m2 ka - asunnot 1 autopaikka/80 m2 ka Järjestysoikeus voi kuitenkin rakennuslupa antaessaan myöntää autopaikkojen järjestyksessä lykkäystä siten, että vähintään 60 % autopaikkojen määrästä järjestyksessä rakentamisen yhteydessä ei loput sitä mukaan kuin autotilun tarve vaatii.

Autopaikkoja saa sijoittaa asuin- ja liikekorteileissa Ap-kortteleihin, p-alueille sekä kaavassa likimääräisen korkeusosan osoittaman pihatason alapuoleisiin tiloihin.

Korttelissa 12002 on autopaikkojen sijoittaminen h²-merkinnällä olevalla alueella sallittu pihatoissa.

Korttelissa 12004 ja 12005 on rakennettava yleiselle jalankululle konseptit Merituulentie-näinse kadun linja-utopaikkaita 12 (+12,00)-merkinnän tarkoitettuihin yleiselle jalankuluyksiköihin.

Tontteja ei saa aidata.

Häilyty- ja puhdistusajoneuvojen tulee pysyä liikunnan-alueella rakennuslupa myöntävien viranomaisen tarpeelliseksi katsomissa-alueissa.



Kombinerat kvartersområde för affärs- och bostadsbyggnader. På gårdsplanerna eller taken bär byggas sammanhängande lek- och vistelseutrymme 5 m2 per bostadslägenhet. Besöken bär obebodda gårdsplaner samt för allmän gångtrafik reserverade områden genom materialbehandling, planteringer samt regn- och solskydd inom området för en enhetlig av markerna på området omfattat uppford kvartersplanen. Utöver den i stadsplanen angivna väninggatan får i samband med bostadsbyggnaderna byggas avskilt från bostadslägenheterna belägna bestur och bitrymmen till dessa samt fördrä vilka betjäna bostäderna, likväl inte över 6 % av byggnadsrätten inom varje kvarter, även om högst 500 m2 utrymmen för allmänt bruk.

Kvartersområde för affärsbyggnader. Gårdsplaner och för allmän gångtrafik reserverade områden bär göras omväxlande genom materialbehandling, planteringer samt regn- och solskydd inom ramen för en enhetlig av markerna på området omfattat uppford kvartersplanen. Inom kvartersområdet får byggas bostäder endast för den personal som skifter om fastigheten.

Kvartersområde för bilparkerings- och servicebyggnad. Inom kvartersområdet får byggas det antal parkeringsplan som anges av den rörska siffran. Parkeringsplanen inräknas inte i väninggatan. Talet inom parentes anger för vilket kvarter parkeringen reserveras.

Parkeringsbyggnaderna bär förses med tak och får på den läggas spel-, lek- och planterade områden. Inom byggnadsytan får byggas den väninggata affärs- och servicestationerbyggnader som anges i stadsplanen.

Parkområde som bär planteras.

Kvartersområde för allmänna byggnader.

För allmän gång- och/eller cykeltrafik reserverad genomfartsöppning- väninggata inom kvartersområden bär servitut-grunden för stadens rätning- allt efter som trafikregleringarna så påkallar.

För kvarter 12002-12006 bär byggas bilplatser enligt följande:

- affärsutrymmen 1 bilplats/50 m2 vy
- kontorutrymmen och allmänna byggnader 1 bilplats/60 m2 vy
- bostäder 1 bilplats/80 m2 vy

Ordningarätten kan likväl vid beviljandet av byggnadslov medge uppkov med ordnandet av bilplatserna sålunda, att minst 60 % av antalet bilplatser ordnas i samband med byggnadet och resten allt efter som ökning av bilbeståndet så påkallar.

Bilplatser får inom bostads- och affärskvarter förläggas till Ap-kvarter, p-kvartersområden samt till plan belägna under de nivån, som i planen approximativt är angivna för gårdsplaner.

I kvarter 12002 får bilplatser förläggas i gårdsplanerivå inom med h² betecknat område.

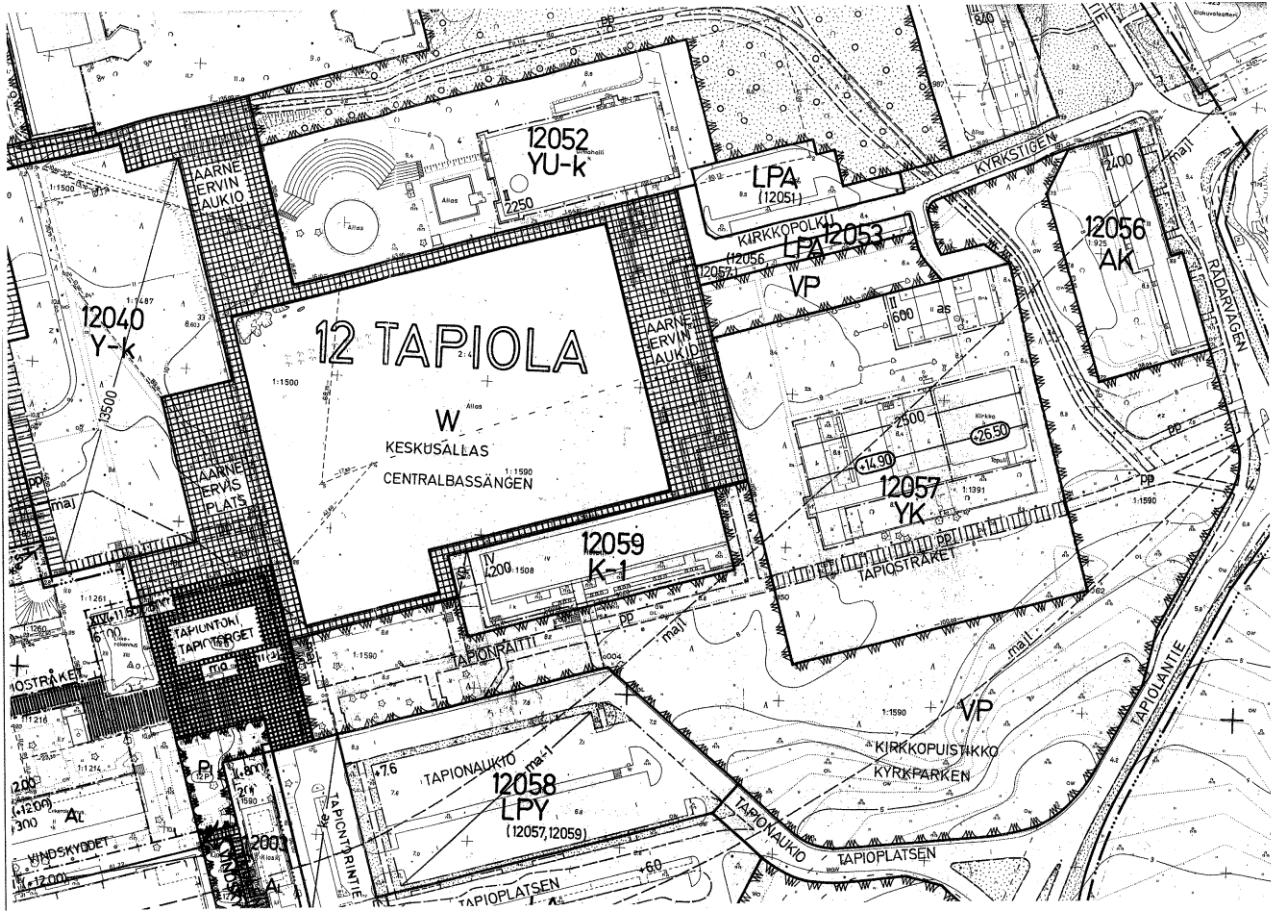
I kvarteren 12004 och 12005 bär för allmän gångtrafik byggas rullstolspå- från busshållplatserna vid Hevavärdvägen till den allmänna gångtrafik- led som anges med beteckningen 12 (+12,00).

Tonterna får inte inhägnas.

Utrycknings- och renhållningsfordon bär kunna röra sig på området i den- utströkning de myndigheter som beviljar byggnadslov finner nödvändigt-

2.vaihe Keskusaltaan ympäristön kaava 1984

Osa Kauppamiehentien ja Tapiontorintien katualueita



AK.12:14

N:o 3341, päivätty 24.9.1981, muutettu 12.1.1984

Espoo

12. kaupunginosa, Tapiola

Korttelit 12040, 12044-12048 ja 12050-12059

Asemakaava 1:1000

Osa Tapiontorintien ja Kauppamiehentien
katualueita

Asemakaavanmuutos 1:1000

Tapiolan keskus II

0 25 50 100m

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

Asuinkeuhkalojen korttelialue.
(2 §)Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
(2 §)Yleisten rakennusten korttelialue.
(1 §, 2 §, 3 §)Julkiten lähipalvelurakennusten korttelialue.
(1 §, 2 §, 3 §)Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
(1 §, 2 §, 3 §)Sosiaalitoiminta ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.
(1 §, 2 §)Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue.
(2 §)Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
(2 §, 3 §)

AK

AR

Y

YL

YO

YS

YK

YU

Nr. 3341, daterad 24.9.1981, ändrad 12.1.1984

Esbo

12 stadsdelen, Hagalund

Kvarteren 12040, 12044-12048 och 12050-12059

Stadsplan 1:1000

Del av Tapiotorgsvägens, Köpmannavägens
gatuområden

Stadsplaneändring 1:1000

Hagalund centrum II

0 25 50 100m

STADSPLANEBETEKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Kvarteretsområde för flervåningshus.
(2 §)Kvarteretsområde för radhus och andra kopplade bostadshus.
(2 §)Kvarteretsområde för allmänna byggnader.
(1 §, 2 §, 3 §)Kvarteretsområde för byggnader för offentlig närservice.
(1 §, 2 §, 3 §)Kvarteretsområde för byggnader för undervisningsverksamhet.
(1 §, 2 §, 3 §)Kvarteretsområde för byggnader för social verksamhet och
hälsovård. (1 §, 2 §)Kvarteretsområde för kyrkor och andra församlingsbyggnader.
(2 §)Kvarteretsområde för byggnader för idrottsverksamhet.
(2 §, 3 §)Hotellrakennusten korttelialue.
(2 §)

Puisto.

Urheilu- ja virkistyspalvelualue.
(2 §)Linja-autoaseman korttelialue.
Alueelle saa rakentaa vain kevytrakenteisiä sadekatoksia.

Yleisten pysäköintilaitosten korttelialue.

Autopaikkojen korttelialue.

Vesialue.

3 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.

Ohjeellinen eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Käsi merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

Kadun, katuakselin, torin tai puiston nimi.

Rakennusoikeus kerrosalaneliöstreininä.

Luku osoittaa, kuinka suuren osan tontista saa käyttää rakentamiseen.

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalueelle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää liiketiloja varten.

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalueelle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää urheilutilojen rakentamiseen.

K-1

VP

YU

LA

LPY

LPA

W

Kvarteretsområde för hotellbyggnader.
(2 §)

Park.

Område för idrotts- och rekreationsanläggningar.
(2 §)Kvarteretsområde för busstation.
På området får byggas regnskydd i lättkonstruktion.

Kvarteretsområde för allmänna parkeringsanläggningar.

Kvarteretsområde för bilplatser.

Vattenområde.

Linje 3 m utanför det planområde som fastställelsen gäller.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Bestämmelesgräns.

Riktgivande bestämmelsegräns.

Riktgivande tomtegräns.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvarteretsnummer.

Namn på gata, öppen plats, torg eller park.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Talet anger hur stor del av tomten som får bebyggas.

Beteckningen anger hur många procent av den på byggnadsytan tillättna våningsytan som får användas för affärslokaler.

Beteckningen anger hur många procent av den på byggnadsytan tillättna våningsytan som får användas för idrottsutrymmen.

12
TAP
12052

TAPIORAITTI

4200
4200
30%

m40%

yu25%

Roomalsinen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

Rakennuksen vesikatkon ylimmän kohdan korkeusasema.

Rakennusala.

Rakennusala, jolle saa rakentaa liiketiloja.

Rakennusala, jolle saa rakentaa urheilutiloja.

Rakennusala, jolle saa rakentaa ortodoksisen kappelin.

Rakennusala, jolle saa rakentaa asuntoja.

Auton säilytyspaikkojen rakentaminen rakennuksen kellari-kerrokseen on sallittu.

Ohjeellinen rakennusala polkupyöräkatosta varten.

Maanalainen tila pysäköintiä varten.

Maanalainen tila, johon saadaan rakentaa neljä kellarikerrosta pysäköintiä, sisäkäyntiä, hissi-, varasto-, sosiaali-, konehuone-, kellari- ja kiinteistöhuoltotiloja varten kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Ohjeellinen maanalainen tila joukkoliikenneväylää varten.

Maanalaistalle julkiselle liikenneväylälle varattu alue. Varsinaisten ajoratojen kulkuaukon korkeuden on oltava vähintään 2,5 m.

Merkinä osoittaa Keskusaitaan vesihuoltolaitteiden rakennusalan.

Istutettava alueen osa.

Istutettava puurivi.

Puilla istutettava alue. Tontilla tai alueella tulee säilyttää tai istuttaa puita niin, että niiden määrä on vähintään 1 istutettavan tontin tai alueen osan 40 m² kohti.

Katu.

II

+4,5



Romern siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.

Ungefärlig markhöjd.

Högsta höjd för byggnads vattentak.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta där affärsutrymmen får byggas.

Byggnadsyta där idrottsutrymmen får byggas.

Byggnadsyta där ortodokskapellet får byggas.

Byggnadsyta där bostäder får byggas.

I källarvåningen är det tillåtet att bygga förvaringsplatser för bilar.

Riktgivande byggnadsyta för cykelskjul.

Utrymme under markplanet för parkering.

Underjordiskt utrymme, i vilket får byggas fyra källarvåningar för parkerings-, ingåns-, hiss-, förråds-, social-, maskinrums-, källar- och fastighetsutrymmen utöver den byggnadsrätt som angivits i stadsplanen.

Instruktivt underjordiskt utrymme för kolektivtrafikled.

Område reserverad för underjordisk allmän trafikled. Höjden av genomfartsöppning för gentliga körbanor bör vara minst 2,5 m.

Beteckningen anger byggnadsytan för Centralbassängens vattenförsörjningsanläggningar. Del av område som bör planteras.

Trädrad som bör planteras.

Område som bör planteras med träd. Inom tomten eller området bör bevaras eller planteras träd så, att deras mängd är minst 1 per 40 m² den del av tomten eller området som bör planteras.

Gata.

Tori
Kauppamiehenukiolle saadaan rakentaa toritoimintaan liittyviä liiketiloja 700 m²-k. Rakennuksen kerrosluku saa olla korkeintaan II.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



Alueen sisäiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa.



Alueella oleva ajoyhteys.



Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa.



Pysäköintipaikka.



Pysäköintipaikkojen rakentaminen rakennuksen katolle on sallittu.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Kadun alittava jalankulkukatu.



Katualueen osa, jolle saadaan rakentaa pysäköintiin, huolto- ja ajoneuvoliikenteeseen tarkoitettua maanalaisen tilan tarvittavat liittymäliikkeet. Ajoneuvoliikenteen kulkuaukon korkeuden tulee olla vähintään 2,5 m.



Likimääräisellä tasolla + 11.00 sijaitseva katualueen osa, jolle saa rakentaa Kauppamiehenukiolle rakennus-alueen 700 kuuluvaa kerrosalaa. Ajoneuvoliikenteen kulkuaukon korkeuden tulee olla vähintään 3.6 m.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliikennettä.



Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

(12057)

Indeksiä osoittaa, että alue on varattu kunnan tarpeisiin.

k

Torg.
Inom Köpmannaplatsen får byggas 700 v-m² affärsutrymmen för torget verksamhet. Största tillåtna antal våningar i byggnader får vara högst II våningar.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata.

För områdets interna gång- och cykeltrafik reserverad del av område.

Körbindelse inom området.

För allmän gångtrafik och cykelåkning reserverad del av område.

Parkeringsplats.

På taket av byggnaden är det tillåtet att bygga parkeringsplatser.

För underjordisk ledning reserverad del av område.

Gågata under gata.

Del av gatuområde på vilket får byggas anslutningsramper, vilka är nödvändiga för utrymmen under markplanet som är avsedda för parkering, service- och fordonstrafik. Genomfartsöppningen för fordonstrafik bör ha en höjd av minst 2,5 m.

Del av gatuområde, som är beläget på den approximativa nivån + 11.00, inom vilken får byggas våningsyta som ingår i Köpmannaplatsens byggnadsrätt, 700 v-m². Genomfartsöppningen för fordonstrafik bör ha en höjd av minst 3.6 m.

Del av gatuområdets gräns, på vilken utfart är förbjuden.

Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.

Indexet anger att området har reserverats för kommunens behov.

3.vaihe Tapiolan keskus II 2011

