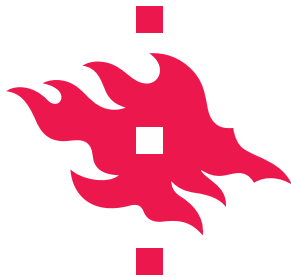


Ostoskeskukset julkisina tiloina – hanke: Espoon toimitilapolitiikka

Pasi Mäenpää



HELSINGIN YLIOPISTO
HELSINGFORS UNIVERSITET
UNIVERSITY OF HELSINKI

**VALTIOTIETEELLINEN TIEDEKUNTA
STATSVETENSKAPLIGA FAKULTETEN
FACULTY OF SOCIAL SCIENCES**



ASUINALUEIDEN
KEHITTÄMISOHJELMA
2013-2015

Espoossa kaupungin palveluja on ollut kauppakeskuksissa vuokralaisina jo pitkään. Ensimmäinen kauppakeskuskirjasto avattiin Isossa Omenassa vuonna 2001. Taustalla on strateginen päätös keskittää palveluja kaupunkikeskuksiin, joiden ytimen muodostavat kauppakeskukset. Kaupungin palvelut halutaan sinne, missä ihmiset liikkuvat, ja kaupunkikeskuksia kehitetään tasavertaisina keskenään. Tähän on sitoutunut sekä poliittinen että virkamiesjohto. Vertailukohtaa ja mallia on haettu Tukholmasta, jossa on viisi kauppakeskuskirjastoa.

Kauppakeskusten vuokrat ovat kalliit, n. 20 €/m², joten vuokratustannukset ovat korkeammat kuin vaihtoehtoiset vuokratilat muualla tai kaupungin omistamat tilat. Kirjastojen kävijämäärät ovat kuitenkin kasvaneet tilapolitiikan kautta merkittävästi, joten ratkaisu on osoittautunut käyttäjää tai aineistolainaa kohti laskettuna aiempaa edullisemmaksi. Käytännössä Espoo siis panostaa tässä suhteessa enemmän kirjastoihinsa kuin Helsinki. Yleinen kokemus myös on, että tilat pysyvät kauppakeskuksissa paremmassa kunnossa kuin kaupungin omat, sillä kunnat tekevät usein korjauksia vasta pakon edessä. Investointi on myös pitkävaikutteinen ja tukee yksityisiä toimijoita.

Isoa Omenaa ollaan laajentamassa siten, että tulevan metrokeskuksen yhteydessä toimivan Cityconin omistaman kauppakeskuksen 3. kerrokseen avataan 2016 syksyllä Matinkylän palvelutori. Se tarkoittaa yhteiskäyttöistä tilaa, jossa sijaitsee kaupungin palvelujen yhteinen vastaanottopiste. Tilan yhteydessä on esimerkiksi kirjasto esitystiloineen sekä terveysaseman ja Kelan palveluja. Citycon hakee yhteistilaan yrittäjää pitämään kahvilaa, joka toimii terveyspalvelujen odotustilana ja kirjakahvilana. Näin haetaan sekä tilallista ja toiminnallista synergiaa toimijoiden kesken että asiakasystävällisyyttä. Palvelutori siis integroi kaupungin palveluja ja sekoittaa julkisia ja yksityisiä palveluja. Hankkeen ongelmana on ollut se, että Kelalla on erilainen arvonalisäverokohtelu kuin kaupungin palveluilla.

Alkuvaiheessa hallintokunnat eivät olleet palvelutori-ideaan tyytyväisiä vaan olisivat halunneet omia tiloja. Organisaatioiden ylätasolla kuitenkin ymmärrettiin yhdistämisen edut ja hallintokunnat asettivat joitain reunaehtoja. Toisaalta joku kohtaamispaikka, kahvila tms. haluttiin myös mukaan – Tukholman Kistassa yksityinen kahvila toimii vastaavan tilan etutilana. Kauppakeskuksiin mentäessä kirjasto valitti, että heidän määrärahasa menevät vuokriin, mutta ovat huomanneet pystyvänsä nyt tarjoamaan muutakin kuin perinteistä kirjastotoimintaa ja aiempaa laajemmalle asiakaskunnalle. Esimerkiksi Kistan kirjastossa on

pyörillä liikuteltavia moduulitiloja, Entressen kirjastossa taas suosittuja ovat esimerkiksi lasten roolivaatteet ja pelit.

Espoo kokee olevansa kauppakeskusten ankkuritoimija ja saavansa siksi vahvan aseman neuvotteluissa vuokrasopimuksista, etenkin vuokranmäärästä ja sen indeksikorotuksista. Sopimusneuvotteluissa oma tahtotila määritellään ja kerrotaan avoimesti ja tarkasti vastapuolelle. Espoo teki aluksi 10 vuoden vuokrasopimuksia, sittemmin 20 vuoden sopimuksia. Toiminnan riskinä pidetään sitä, että kauppakeskuksen omistaja vaihtuu. Esimerkiksi Cityconia pidetään tuttuna ja turvallisena omistajana mutta suurten kansainvälisten toimijoiden katsotaan olevan epäedullisempia omistajia. Riskiä pyritään pienentämään pitkillä sopimuskausilla.