Myllypuron ostoskeskusuudistus – miten tehtiin, mitä opitaan?

Pasi Mäenpää

HELSINGIN YLIOPISTO
HELSINGFORS UNIVERSITET
UNIVERSITY OF HELSINKI

VALTIOTIETEELLINEN TIEDEKUNTA
STATSVETENSKAPLIGA FAKULTETEN
FACULTY OF SOCIAL SCIENCES

ASUINALUEIDEN
KEHITTÄMISOHJELMA
2013-2015

Sisällys

Johdanto 1
Ostariuudistuksen lähtökohdat 2
Miten uudistus toteutettiin? 3
Miksi uudistus onnistui? 5
Voiko ”Myllypuron mallia” soveltaa muualla? 7
Kaupungin rooli vahva 11
Ostariuudistuksen mallit ja niiden kontekstit 13
Lopuksi 16

Johdanto

Myllypuron ostoskeskus. (kuva: Ilkka Aaltonen)

Tässä raportissa selostetaan Itä-Helsingissä sijaitsevan Myllypuron ostoskeskusuudistuksen kulku ja tarkastellaan siihen vaikuttaneita toimijoita ja tekijöitä. Selvityksen tarkoituksena on saattaa tietoon uudistusprosessin vaiheet sekä sen pohjalta pohtia sitä, miten ostariuudistus saatiin toteutumaan ja miten uudistustapaa, ”Myllypuron mallia”, voitaisiin soveltaa muualla vastaavissa uudistustarpeissa, joita Helsingin ja Suomen lähiörakenteessa riittää.

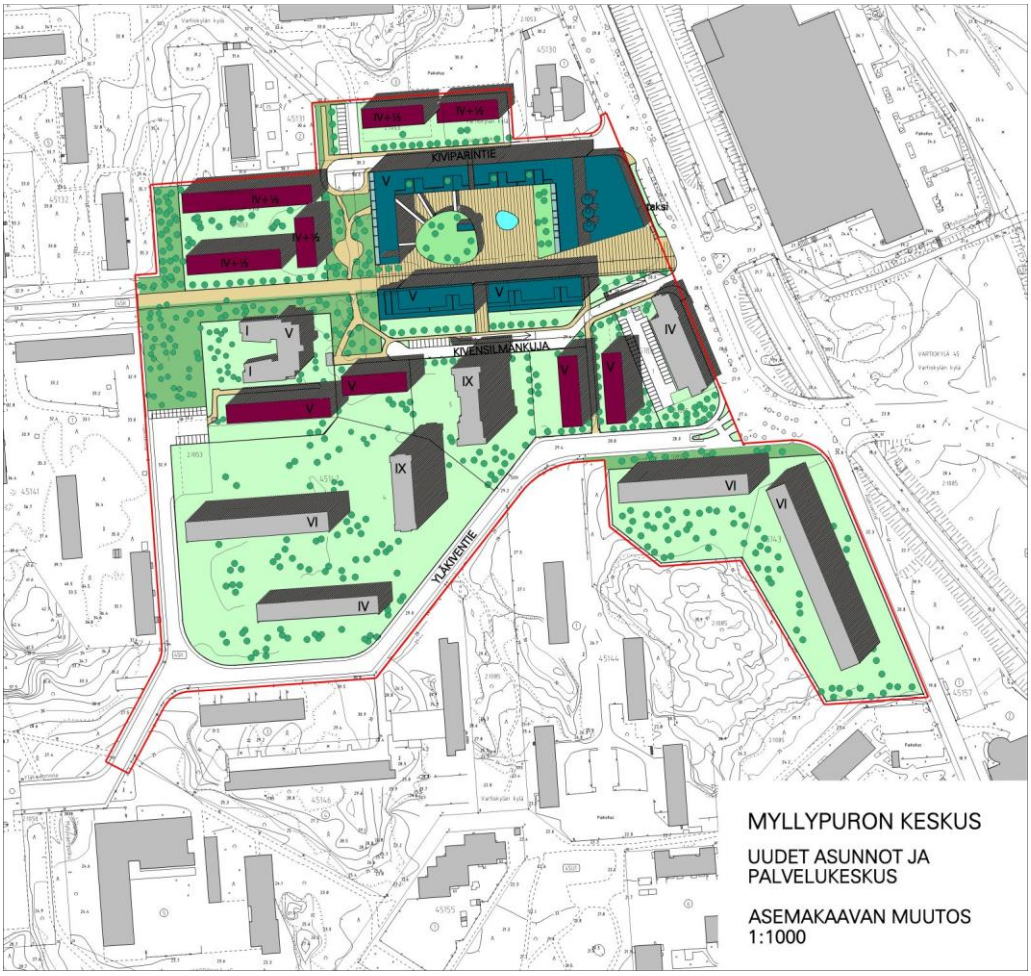
Selvitys tehtiin haastattelemalla Helsingin kiinteistöviraston (kolme henkilöä), kaupunkisuunnitteluviraston (yksi), sosiaaliviraston (yksi) ja kirjastotoimen virkamiehiä (yksi) sekä kiinteistösijoitusyhtiö Cityconin edustajia (kolme) ja myllypurolaisia asukasaktiiveja (kolme). Lisäksi hyödynnettiin suunnitteluasiakirjoja. Selvityksen rahoitti ympäristöministeriö osana Aran asuinalueiden kehittämisohjelmaa. Hankkeen kumppaneina olivat Helsingin kaupungin tietokeskus, kaupunginkanslia ja Lähiöprojekti.

Ostariuudistus oli osa Myllypuron täydennysrakentamishanketta ja sitä on kaupunkisuunnittelun ja sen tutkimuksen parissa pidetty esikuvana siitä, miten lähiön

mainetta huonontava, vanha ja kapakoitunut ostari korvataan uudella, toimivuudeltaan ja kaupunkikuvaltaan ajanmukaisella ostarilla osana asuinalueen kaupunkiuudistusta. Tutkimushankkeen (ks. blogs.helsinki.fi/lahioostarit) toisessa osatutkimuksessa tutkittiin sitä, miten hyvin ostariuudistus onnistui eli kuinka tarkoituksenmukaisesti uusi ostari asukkaiden, yrittäjien, omistaja-operaattorin ja kaupungin toimijoiden kannalta toimii asuinaluettaan palvellen.

Ostariuudistuksen lähtökohdat

Myllypuron ostoskeskus on metroaseman vieressä sijaitseva asuinalueen toiminnallinen keskus. Ostari uudistettiin vuonna 2012 valmistuneessa uudistusprosessissa täysin. Vuonna 1966 valmistunut vanha parinkymmenen osakkaan omistama liikekeskus sai väistyä uuden asuin- ja liiketiloja hybriditaloksi yhdistävän ostarirakennuksen tieltä. Lähiöostareiden perusongelmana pidetty hajanainen omistajarakenne korvattiin kauppakeskusmallisella ammattimaisella omistajuudella ja hallinnoinnilla.



(Kartta: Helsingin kaupunki)

Myllypurossa aloitettiin asemakaavoitus vuonna 1999. Myllypuron keskus ja ostoskeskus sen osana olivat yksi viidestä kehitettävästä osa-alueesta. Tavoitteena oli lähiön täydennysrakentaminen ja etenkin sen raideliikenneaseman yhteydessä toimivan keskuksen asuntokannan kasvattaminen, asuntokannan ja väestörakenteen monipuolistaminen sekä palvelutason parantaminen tai ainakin säilyttäminen. Uusia asukkaita tavoiteltiin n. 4 500 henkeä aiemman n. 9 100 asukkaan lisäksi ja uusia työpaikkoja n. 6 000.

Kaupunki oli vuonna 1998 päättänyt ostaa metroaseman vieressä sijaitsevan Paragonin painotalon muuttaakseen sen urheiluhalli Liikuntamyllyksi, mikä aloitti keskuksen muutoksen. Sen jatkoksi kaavoitettiin samalle toimitila-alueelle ns. postimerkkikaavalla tontti salibandykeskukselle vuonna 2000. Vuonna 2004 hyväksyttiin kaava, jonka osana rakennettiin keskusterveysasema metroaseman toiselle puolelle. Sittemmin keskusalueelle metroaseman naapuriin päätettiin sijoittaa Metropolia-ammattikorkeakoulu. Näin Myllypuron ostoskeskuksen palveluille oli luotu lähtötilanteeseen nähden erittäin merkittävä määrä uutta asiakaspohjaa tulevaisuudessa. Yhdessä mittavan, alueen reunoille pientalorakentamista sisältävän asuntorakentamistavoitteen kanssa se tarjosi hyvät edellytykset lähipalvelujen kehittämiseksi alueen keskuksessa.

Miten uudistus toteutettiin?

Ostoskeskuksen kaavoitus käynnistyi vuonna 1999 asuntorakentamisen suunnittelulla vanhan ostarin yhteyteen. Pian kaupunkisuunnitteluvirastossa syntyi kuitenkin ajatvanhan ostarin purkamisesta ja uuden rakentamisesta asuntorakentamisen yhteydessä. Kaavoittaja teki ehdotuksen asuintalojen kivijalkaan sijoittuvista liiketiloista, mutta se ei saanut kannatusta muun muassa vanhaa ostaria hallinneiden kahden ostariyhtiön hajanaisen omistuspohjan takia. Kaavan ollessa lausuntovaiheessa kaupungille myönnettiin valtion lähiörahastosta rahoitus arkkitehtuurikilpailun järjestämiseksi ostoskeskusta varten. Kilpailulla kaupunki tavoitteli uudistukselle korkeampaa profiilia, jolla hanke tehtäisiin sijoittajille houkuttelevammaksi. Itähelsinkiläinen Myllypuro oli huonontanut entisestään mainettaan ns. myrkkyjupakan takia, kun Alakiventien alueelta oli löydetty kaatopaikkajätteitä ja koko alue päätetty siksi purkaa valtavan mediahuomion myötä.

Arkkitehtuurikilpailun voitti arkkitehtitoimisto JKMM ehdotuksella Piazzetta. Ehdotus perustui hybridiratkaisuun, jossa syntyi aukion ympärille hajautettu liiketilakeskittymä asuintalojen kivijalkaan ja siten tilaa kokoavan aukion ympärille. Aukion keskelle sijoittui kaupungin hallinnoima asukastalon, mediakirjaston ja kahvilan sisältävä pyöreämuotoinen rakennus. Sen takana oli kaupunginkirjaston ja sosiaaliviraston aktiivisuus sekä aktiivisten asukkaiden pitkäaikainen toive omasta tilasta. Arkkitehtuurikilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta muutettiin kaavaehdotusta, joka hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa vuonna 2004.

Vanhan ostoskeskuksen omistivat kaksi kiinteistöyhtiötä, joiden hajanaisen osakaspohjan suurimmat omistajat olivat Citycon ja HOK-Elanto. Muut olivat oman liiketilansa omistavia yrittäjiä. Kaupunki oli käynyt jo aiemmin prosessin aikana neuvotteluja ostoskeskusyhtiöiden kanssa. Nyt kaavan valmistuttua kiinteistöviraston tonttiosasto sai tehtäväkseen neuvotella yhtiöiden kanssa niiden toiminnan lopettamisesta vanhan ostarin purkamista varten. Samaan aikaan lähestyttiin rakennusliikkeitä ja rakennuttajia uudisrakennuksen tontinvarausta ja toteuttamista varten.

Ostoskeskusyhtiöiden kanssa käytyjen neuvottelujen keskeisin aihe oli korvauksen määrä, jolla kaupunki ostaisi osakkaat ulos yhtiöistä. Yhtiön osakkeiden arvo arvioitettiin kiinteistöpalveluyhtiö Catellalla, joka sai kokonaissummaksi 5,9 miljoonaa euroa. Yhtiöiden osakkeiden arvoa nosti se, että kaupunki oli vastikään uusinut maanvuokrasopimukset yhtiöiden kanssa ulottuen nyt vuosiin 2030 ja 2035. Tämä oli ollut kaupungilta virhe, joka kaiketi johtui puutteellisesta tiedonkulusta. Toisaalta vuokrasopimuksen pituudesta aiheutunut arvonnousu saattoi olla ratkaiseva tekijä operaation onnistumiselle, koska se houkutteli osakkaita myymään. Kaupat eivät kuitenkaan toteutuneet vielä kaupungin tarjouksen pohjalta.

Syksyllä 2005 kiinteistölautakunta päätti varata ostoskeskuksen tontin Cityconille, Nordealle ja YIT:lle. Ehtona oli, että varauksensaajat saavat neuvoteltua ostoskeskusyhtiöiden kanssa osakkaiden ostamisesta yhtiöstä ulos. Kiinteistövirasto osallistui neuvotteluihin vanhan ostarin omistajien kanssa edelleen. Käytännössä neuvotteluja käytiin siitä, paljonko varauksensaajat panevat omaa rahaa kaupungin 5,9 miljoonan euron lisäksi. Neuvottelut osoittautuivat vaikeiksi, minkä vuoksi tontinvarausta jatkettiin vuoden 2007 loppuun asti. Lopulta Citycon päätti toteuttaa hankkeen ja maksoi osakkaille kaupungin osuuden lisäksi oman osuutensa, jonka määrää se ei julkista.

Kaupunki sai tonttien myynnistä Cityconille n. 11 miljoonaa euroa eli selvästi omistusten ostoa enemmän, joten taloudellista yhtälöä pidettiin kaupungille kannattavana.

Miksi uudistus onnistui?

Myllypuron ostarilla kohtasivat monen eri tahon intressit ja olosuhteet, joiden ansiosta se saatiin uudistettua. Kaavoittajalla oli voimakas tahtotila täydennysrakentaa metroaseman viereen tiivis ja ajanmukainen keskus palvelemaan sekä keskeltä että reunoiltaan kasvatettavaa asuinaluetta. Vanha ostari oli päässyt niin huonoon kuntoon sekä rakennukseltaan että sosiaalisesti kapakoitumisen takia, että sen korjaava kehittäminen tuskin oli omistajille realistista. Lähiökehittämisen näkökulmasta oli sosiaalisen tasapainon nimissä tärkeää osoittaa kasvua, kehitystä ja elinkeinotoimintaa Itä-Helsinkiin ja sen myrkkyjupakasta vastikään kärsineeseen Myllypuroon. Valtion lähiökehittämisrahastosta saadulla rahoituksella järjestetty arkkitehtuurikilpailu antoi hankkeelle huomioarvoa ja laatua.

Merkittävä liikekiinteistöalan toimija Citycon kiinnostui hankkeesta, joka noudatti sen silloista strategiaa rakentaa ja operoida liikekeskuksia lähellä kuluttajia ”sujuvan arjen kumppanina”. Kyse oli kuitenkin yhtiölle pienestä hankkeesta, jonka toteuttamiseen joutuu käyttämään aikaa ja vaivaa käytännössä saman verran kuin suurten. Silloin investoinnin panos-tuotos-suhde jää suhteellisen huonoksi. Toinen ongelma oli lähiöostareille niin ikään tyypillinen: purettavan ostarin pienomistajien käsitys omistuksiensa arvoista oli epärealistinen. Näistä syistä taloudellisen yhtälön rakentaminen oli hankalaa ja kesti pitkään. Cityconin kiinnostusta lisäsi merkittävästi se, että samaan pakettiin kuului asuintalojen rakentaminen, koska asuinrakentamisen kannattavuus Helsingissä ja noin edullisella sijainnilla on taattu.

Kuva: Jutta Harjunen

Ratkaisevaa Cityconin kannalta kuitenkin oli kaupungin luoma kokonaishinnoittelu, jossa kaupunki maksoi valtaosan vanhan ostarin omistuksista. Kokonaisuuteen kuuluneet asunnot Citycon myi jo rakennusvaiheessa, mutta sai niistä odottamaansa vähemmän tuloja. Alkanut talouden laskusuhdanne heikensi sijoituksen tuottoa odotetusta. Citycon oli myös toivonut saada mukaan kaupungin palveluja sekä vetovoimatekijäksi että turvaamaan kaupparauhaa, mikä oli kohdannut kaupungin sosiaaliviraston ja kirjaston tahoilla vastakaikua, koska näillä molemmilla oli halu luoda uudenlaista asukkaita palvelevaa toimintaa alueelle.

Sosiaalivirastolla oli ollut Myllypurossa tila, työntekijä ja toimintaa sekä aktiiviasukkaiden että päihteiden käyttäjien suuntaan, joten sen oli mahdollista siirtää vanhaa toimintaa uuteen ilman merkittäviä lisäpanostuksia. Näin oli mahdollista luoda asukkaiden pitkään kaipaama asukastalo yhdyskuntatyöntekijöineen keskelle ostarin aukiota. Kirjaston pohjana taas oli ollut olemassa lehtisali, ja nyt siitä räätälöitiin asukastalon yhteyteen sopiva ja moderni mediakirjasto, ”digitaaliajan lehtisali”. Painetun sanan tarjontaa laajennettiin kirjaston strategian mukaisesti digitaaliseen lukemistoon ja muihin moderneihin tietoteknisiin palveluihin.

Kirjasto tavoitteli tuolloin paljon keskustellun digitaalisen kuilun kaventamista eli syrjäytymisen ehkäisemistä ja aktiivisen kansalaisuuden valmiuksien rakentamista, mikä

tuli hyvin lähelle sosiaaliviraston tehtävää eli asukkaiden hyvinvoinnin ylläpitoa ja kohentamista. Näin kirjastoakin motivoi Itä-Helsingin ja Myllypuron sosiaalisen statuksen heikkous, joten Myllärin syntymisessä positiivinen diskriminaatio oli keskeinen taustamotiivi. Myllypurossa toimi alueryhmä, johon alueen viranomais- ja asukastoimijat olivat organisoituneet. Lähiöprojektin tuki hankkeelle oli merkittävä, ellei ratkaiseva tekijä. Se tarkoitti sekä aineellisten resurssien järjestämistä että voimakasta asianajoa kaupungin hallinnossa.

Myllypuron ostariuudistus saattoi siis kehkeytyä kaupungin monien aiempien panostusten pohjalta, joiden takana puolestaan oli lähiökehittämisen pitkäaikaiset toimet kaupungin sosiaalisen tasapainon (kaavoitus) ja huono-osaisten hyvinvoinnin parantamisen (sosiaalitoimi) eteen. Sosiaaliviraston mukaan tulo prosessiin toi siihen vahvan hyvinvointipoliittisen ulottuvuuden sekä liiketiloille asiakasvirtaa takaavan asukastalo-kirjaston.

Ostariuudistus ei ollut ääneen lausutusti Itä-Helsinkiin ja Myllypuroon kohdistettu positiivisen diskriminoinnin toimenpide, mutta sen toteutumisessa alueen heikko sosiaalinen status oli ratkaiseva tekijä asukastalo-kirjaston suhteen sekä merkittävä tekijä varsinaisen ostoskeskuksen suhteen. Jälkimmäisen osalta ratkaisevampaa hankkeessa oli liiketilojen yhdistäminen merkittävään määrään asumista, joka puolestaan syntyi kaupungin täydennysrakentamispolitiikasta. Asuntotuotanto teki hankkeesta houkuttelevan Cityconille sekä taloudellisesti kannattavan kaupungille. Kiinteistöviraston näkökulmasta hanke oli kannattava. Kaupunki sai enemmän kuin maksoi, ja Myllypuroon syntyi uudenaikainen keskus. Selvää ei kuitenkaan ole se, kuinka yleisesti toimivana mallina sitä voi lähestyä, koska hankkeen onnistumiseen vaikutti vanhan ostarin omistusten tarkoittamaton arvonnosto kaupungin taholta.

Voiko ”Myllypuron mallia” soveltaa muualla?

Myllypuron ostariuudistuksen selvittämisen motiivina on siis ollut se, että sitä pidetään esikuvallisena hankkeena. Hankkeessa on onnistuttu vaihtamaan vanhentunut, huonokuntoinen, hajanaisesti omistettu ja alueen mainetta huonontava ostari uudenaikaiseen, ammattimaisesti omistettuun ja operoituun ostariin, jossa on runsaasti kaupallisia palveluja sekä kaupungin palveluja asukastiloineen sekä kaikki tämä yhdistettynä asuinalueen keskusta täydentävään asuntorakentamiseen. Mitä tapaus

Myllypuro opettaa ostarien uudistajille? Missä tapauksissa vastaava uudistus olisi mahdollinen? Voisiko ja miten uudistuksen tehdä vielä paremmin?

Ostariuudistuksen päällimmäiset edellytykset Myllypurossa olivat siis kaupungin taholta täydennysrakentamispyrkimys sekä alueen matala status ja sitä korjaavat toimet. Kaupan ja kiinteistöalan taholta taas alan toimijan kiinnostus ja ostarin huono kunto. Taulukossa 1. on kuvattu eri toimijoiden päätavoitteet sekä niiden muilta toimijoilta saama kannatus niiden toissijaisena tai omaa päätavoitetta tukevana tavoitteena.

Taulukko 1. Eri toimijoiden tavoitteet Myllypuron ostariuudistuksessa sekä muiden toimijoiden kannatus niiden tavoitteelle. (x = kannatti, (x) = kannatti jossain määrin)

	Asukastila	Kauppapaikka	Tiivis keskus	Kannattava hanke	Hyvinvointi	Lähipalvelu
Asukkaat	tavoite	x	(x)		x	x
Kiinteistöbisnes	x	tavoite	x	x		x
Kaavoitustoimi	(x)	x	tavoite	(x)	x	x
Kiinteistötoimi	(x)	x	x	tavoite	(x)	
Sosiaalitoimi	x	(x)			tavoite	x
Kirjastotoimi	x	(x)			(x)	tavoite

Taulukosta voi johtaa havainnon, että kaikkien toimijoiden tavoitteenasettelut palvelivat useimpien muiden tavoitteita. Hankkeessa voi sanoa olleen kyse moninkertaisesta win-win-tilanteesta, jolloin sille syntyi vahvat perustelut edetä kaupungin päätöksenteossa. Moninkertainen, synergiasta syntyvä hyöty mahdollisti jopa kirjaston ja asukastalon, joita kaupungin rahoitusjohtaja oli heikkenevässä taloustilanteessa voimakkaasti vastustanut. Moninkertaisia, monelta näkökannalta perusteltavia hyötyjä hanke ei olisi tietysti pystynyt kutsumaan esiin ilman monia toimijoita. Mitä enemmän toimijoita, sitä enemmän toisiaan tukevia ja moninkertaistavia hyötyjä, jolloin hankkeen läpimenon edellytykset saavuttavat kriittisen massan. Tuo piste näyttää ylittyneen viimeistään sosiaalitoimen tullessa asukastalon kanssa mukaan hankkeeseen. Uudistuksen tärkeä edellytys näyttää siis olleen se, että Helsingin kaupunki koostuu monesta vahvasta ja aktiivisesta hallinnonalasta, jotka kykenevät ajamaan etujaan ja yhdistämään niitä toisten etuihin.

Monitoimintaisten ostoskeskusten kehittämiselle ei lupaa hyvää se, että sekä uusien asukastalojen että kirjastojen rakentaminen vanhoille asuinalueille ei ole tätä nykyä realistista. Myllypurossa nämä toteutuivat olemassa olevia toimintoja laajentamalla, mutta nykyisessä taloustilanteessa sama ei hevin onnistuisi. Sen sijaan läpi voisi Helsingin päätöksenteossa mennä tiloiltaan ja toiminnoiltaan yhteiskäyttöinen malli, jota sovelletaan tulevassa Maunula-talossa. Siinä voitaisiin päästä synergian ansiosta jopa säästöihin nykyiseen, erillisten tilojen ja henkilökunnan tilanteeseen verrattuna. Kaupungin tilojen integrointi ja tilojen yhteiskäyttö on Helsingin strategian mukaista.

Taulukossa 2. kuvataan hypoteettisen, tutkimustiedon pohjalta hahmotetun ostarin ideaalityypin tai keskivertolähiöostarin toimijoiden mahdollisia kannustimia ostariuudistukseen. Nähdään, että verrattuna taulukkoon 1. eli Myllypuron tapaukseen kannustimia on lähes yhtä paljon, joten vastaavan ostariuudistuksen ainekset näyttäisivät olevan koossa monessa kohteessa.

Taulukko 2. Eri toimijoiden tavoitteet mahdollisissa lähiöiden ostariuudistuksissa yleensä sekä muiden toimijoiden kannatus niiden tavoitteelle. (x = kannustaa, (x) = kannustaa jossain määrin)

	Asukastila	Kauppapaikka	Tiivis keskus	Kannattava elinkeinopoliittinen hanke	Hyvinvointi	Lähipalvelu
Asukkaat	tavoite	x	(x)		x	x
Liikekiinteistöbisnes	x	tavoite	x	x		
Kaavoitustoimi	(x)	x	tavoite	(x)	x	x
Kiinteistötoimi	(x)		x	tavoite	(x)	
Sosiaalitoimi	(x)	(x)			tavoite	x
Kirjastotoimi	x	(x)			(x)	tavoite

Useimmissa lähiöissä, joissa on ostari, on kaupungin palveluista ainakin kirjasto ja nuorisotila, usein myös asukastila. Helsingillä (kiinteistötoimella), kuten myös muilla kaupungeilla, on näin taloudellinen kannustin osallistua ostariuudistuksiin. Sitä tukee (kaavoituksen) yleinen täydennysrakentamispyrkimys, joka kohdistuu lähiöihin yleisesti ja

niiden keskuksiin erityisesti. Täydennysrakentaminen tuo lisäpainetta myös muihin kaupungin palveluihin, ainakin päiväkoteihin, joiden sijoittaminen ostareille olisi mahdollista. Myllypuroa vastaaville ostariuudistuksille näyttäisi siis vallitsevan otolliset olosuhteet.

Toisaalta Myllypurossa liikekiinteistöbisnes ja sosiaalitoimi lienevät olleet liikkeellä vahvemmin intressein kuin keskivertotapauksessa johtuen metroaseman läheisyydestä ja Metropolia-hankkeesta yhtäältä sekä alueen heikosta statuksesta toisaalta. Tahot myös löysivät erityisen luontevasti toisensa, koska sosiaalitoimi kantoi huolta saman vähäväkisen päiväväestön hyvinvoinnista, jonka – lähinnä juoppoporukoiden – siirtäminen uuden ostarin kauppojen liepeiltä oli puolestaan Cityconin intressissä. Noihin aikoihin vuosien 2005–2010 aikaan käytiin sekä kaupunkitutkijoiden parissa että mediassa keskustelua siitä, saavatko juuri ostareilla notkuvat epäsiistit porukat keskiluokkaisemman väen muuttamaan lähiöistä pois, joten ostarien sosiaalinen siistiminen oli lähiökehittämisen agendalla. Kirjaston kohdalla taas kiinnostus syntyi siitä, ettei alueella ollut vielä kuin kirjaston lehtisali – ja toisaalta syntyi myös toteuttamismahdollisuus juuri siitä, että sellainen oli, kuten myös sosiaalitoimen ja asukastilan suhteen.

Voi sanoa, että Myllypurossa olot kaupungin palvelujen suhteen olivat ostariuudistukselle optimaaliset. Palveluja oli jo pohjaksi ennestään juuri sopivasti, jotta mitään kokonaan uutta ei tarvinnut rahoittaa, mutta jotta tarve paremmalle voitiin osoittaa. Toiveiden yhdistämistä yhteiseksi agendaksi edesauttoi myös se, että sosiaaliviraston, kirjaston ja asukkaiden edustajat tunsivat toisensa aiempien tilojen ja niiden yhteydessä toimineen yhteisen kokoustilan käytön kautta. Tarvetta puolestaan perustelivat hallintokuntien tehtäväkenttiä laajemmat pyrinnöt eli täydennysrakentaminen ja huonosta statuksesta johtuva positiivisen diskriminaation politiikka, jota Lähiöprojekti kaupunginhallinnossa edusti ja valtion lähiörahasto rahoitti. Tämä päättelyketju puolestaan johtaa epäilemään, että Myllypuron ostariuudistuksessa olivat tähdet kohdallaan tavalla, joka ei usein toistu – kun siis oletetaan kaupunkien rahoitustilanteen pysyvän nykyisenlaisena.

Vastaus kysymykseen, kuinka toistettava malli Myllypuron ostariuudistus on, on siis kahtalainen. Yleiset edellytykset vastaavalle uudistukselle kyllä täyttynevät monella Suomen lähiöostarilla. Tarkemmin tarkastellen Myllypuron uudistuksen edellytyksissä on kuitenkin nähtävissä piirteitä, jotka tekevät siitä erityistapauksen – sitähän osoittaa jo se, että uudistus on siellä tehty kun muualla ei.

Entä mitä käytännön oppia tapauksesta voi saada? Ainakin sen, että mitä useampi toimija löytää toisensa keskustelukumppanikseen, sitä todennäköisemmin syntyy molempia hyödyttäviä potentiaalisia win-win-asetelmia, jotka puolestaan voivat aktualisoitua juuri sen vuoksi, että monta isoa kärpästä – kuten täydennysrakentaminen, sosiaalisen tasapainon tavoittelu ja elinkeinopoliittinen pyrkimys – voidaan lyödä yhdellä iskulla. Lähipalvelujen kehitysmahdollisuudet näyttäytyvät näin osana suurempaa kaupunkikehittämisen pelikenttänä, jossa yksittäiset tavoitteet voivat toteutua vain osana suurta kuviota.

Kaupungin rooli vahva

Tarkastelu viittaa myös siihen suuntaan, että ostariuudistuksissa pallo ja pelimerkit ovat pitkälti kaupungeilla, eivät niinkään elinkeinotoimijoilla. Hajanaisesti omistetut ja usein kaupungin tontilla sijaitsevat ostarit eivät kykene yleensä itse uudisrakentamaan. Jos kykenisivät, kuten tutkimushankkeen toisessa kohteessa Pohjois-Haagassa, hanke voi tyssätä esimerkiksi rakennussuojeluun. Liikekiinteistötoimijat kaupan keskusliikkeitä lukuun ottamatta puolestaan eivät hevin koe lähiöitä vetovoimaisiksi ja kannattaviksi kauppapaikoiksi, ja jos kokevat, vanhojen omistajien ostaminen ulos ja hankkeen kannattavaksi saaminen kangertaa. Tässä suhteessa Cityconin siirto Myllypurossa näyttää tällä hetkellä olevan toivotun pelinavauksen sijaan historiaan jäävä poikkeus. Jos hyvin käy tilalle saattaa tulla eläkeyhtiöiden kaltaisia kiinteistösijoittajia, jotka eivät itse operoi kauppakeskuksia.

Ruokakauppa, kioski ja pubit lähiöissä pärjäävät, mutta niiden tarjoamat tuotto-odotukset ja tulevaisuudennäkymät eivät riitä kiinteistöbisnekselle. Vaikka tuotto-odotus riittäisikin, ostariuudistuksia rasittavat toteuttamisen raskaus ja vaikeudet ja suoranainen riski toteutuuko hanke lainkaan. Pienessä kohteessa käydään käytännössä sama kaavoitus- ja lupaprosessi mahdollisine valituksineen läpi kuin isossa hankkeessa, jolloin tuotto-odotus rakennuttajan työpanosta kohden laskettuna jää pienessä hankkeessa helposti alle kannattavuusrajan. Isoa kannattaa tehdä, pientä aina ei – vaikka pieni toteutuessaan toimisikin kannattavasti.

Lisäriskin toteuttajien mukaantulolle tuovat ostarin kaupalliseen toiminnallisuuteen kohdistuvat rajoitukset arkkitehtonisten ja tilallisten ratkaisujen suhteen. Myllypurossa panostaminen arkkitehtuurikilpailuun profiloi ja brändäsi hanketta mutta johti astetta

huonompaan kaupalliseen toiminnallisuuteen (ks. tutkimushankkeen toinen raportti Harjunen & Mäenpää 2015: Hyvä muttei oma – tutkimus Myllypuron uudesta ostarista). Kärjistäen: laadukas arkkitehtuuri loi tyhjiä liiketiloja. Tätä kaupungilla ei kuitenkaan tunnuta myöntävän. Jos kaupunki ei osoita kykyä ja halua tulla kaupan kehittäjiä vastaan ostarin näkyvyyteen, pysäköintiin, mittasuhteisiin, kattamiseen sekä sisä- ja ulkotiloihin liittyvissä kaupallisen toiminnallisuuden kysymyksissä, hankkeita lienee vaikea saada liikkeelle.

Kuva: Asukastalo Mylläri

Tapaus Myllypuro osoittaa nämä kysymykset merkittäviksi. Kyse ei ole vain kaupan halusta toimia omilla totutuilla konsepteillaan, vaan myös siitä, että kuluttajat ovat oppineet nämä samat konseptit eikä heitä voi kouluttaa uusille tavoille vain sillä motivaatiolla, että kauppa on lähellä. Myös lähikaupan täytyy olla kätevä, kiinnostava ja yli perustarpeiden menevään shoppailuun houkutteleva.

Läheisyys ei ole myöskään edullista sijaintia määritettäessä riittävä ehto. Kriittinen tekijä varsinkin liiketilojen mitoituksen suhteen on ostarin suhteellinen sijainti eli sijainti suhteessa muihin, isompiin kaupan keskittymiin. Se, että ostariuudistus kytketään lähiön keskuksen asumisen täydennysrakentamiseen, lienee puolestaan välttämätön, vaikkei riittävä ehto uudisrakennusmallisen uudistuksen toteutumiselle. Ostariuudistus

Myllypuron malliin toteutuu vain, jos sen takana on kaupunkiuudistus. Pieni kuvio vaatii ison kuvion, jonka voi luoda vain kaupunki.

Ostariuudistuksen mallit ja niiden kontekstit

Tutkimushankkeen kolmannessa kohteessa Laajasalossa on voimakkaan täydennysrakentamisen kannustamana tekeillä rakennusliikkeen ja kaupan keskusliikkeiden vetämä ostariuudistushanke. Kaavaprosessi on ollut pitkä ja siinä on kyse alueen aseman muutoksesta kaupungin rakenteessa etenkin rakentuvan Kruunuvuorenrannan ja suunniteltujen Kruunusiltojen ansiosta. Osana mittavaa täydennysrakentamista Laajasalon keskus saa uuden aseman kaupungin kokonaisuudessa, jolloin sen houkuttelevuus kauppapaikkana nousee uudelle tasolle. Samalla sijainti saaressa korostaa lähipalvelupaikan kilpailuasemaa muihin kaupallisiin keskuksiin nähden. Näin edellytykset kestävälle kauppapaikalle ovat hyvät.

Kaupungin palveluista kirjasto ja nuorisotalo ovat Laajasalon hankkeessa mukana tuomassa lisää asiakasvirtaa, mutta ennen kaikkea mittava täydennysrakentaminen tekee hankkeesta kannattavan. Lisäksi tässä tutkimushankkeessa on sysätty liikkeelle yhteiskehittelyprosessi, jolla pyritään luomaan kirjaston ja nuorisotilan yhteyteen kansalaislähtöisen toiminnan paikka. Sen ytimenä olisi vanhalla ostarilla pari vuotta toiminut Saaremme Lähiosuuskunta ja sen kauppapuoti-kahvila, joka tuottaa laajasalolaisille lähi- ja luomuruokaa yhteisöllisesti.

Rakennuttajien kokoonpano – NCC, Kesko ja HOK-Elanto – kuitenkin kertoo erilaisesta asetelmasta kuin Myllypurossa, jossa liikekiinteistöyhtiö rakennutti, omistaa ja operoi. NCC on rakentaja, jolle Laajasalon keskuksen täydennysrakentaminen on mittava aluerakentamisluonteinen siirto. Liikekeskus on sille osa isoa hanketta ja tarkoituksena on rakentaa kohde myyntiä varten. Kesko ja HOK-Elanto eivät myöskään ole kauppakeskusliiketoimijoita vaan kilpailevia keskusliikkeitä, jotka lienevät hankkeessa edistämässä ja vaalimassa omia kauppapaikkojaan sekä toisiaan että muita kilpailijoitaan vastaan. Hankkeen takana ei siis ole tahoa, joka lähtisi tekemään kannattavaa liiketoimintaa lähiöostarin omistajana ja operaattorina, vaan tahoja, joille ostarin rakentaminen on kannattavaksi arvioitu ja strategisesti hyödyttävä siirto.

Näin tapaus Laajasalo ei juuri lisää uskoa siihen, että lähiöostariuudistukset olisivat kaupan kiinteistöliiketoiminnalle kiinnostavia kohteita. Sen sijaan se edustaa ostariuudistusmallia,

joka tällä hetkellä ja lähitulevaisuudessa näyttää vallitsevalta: kaupan keskusliikkeiden investoima kohde, jossa päivittäistavarakaupan ympärillä toimii pieni kauppakeskus. Kahden kilpailevan keskusliikkeen malli toimii riittävän isoissa kohteissa, joissa kahden ruokakaupan katsotaan kannattavan. Keskusliikkeiden kilpailu voi myös jarruttaa ostariuudistuksia. Munkkivuoressa kaupunki on kaavoittanut ostarille osittaisen uudisrakennuksen, joka hanke ei kuitenkaan ole edennyt johtuen toisen keskusliikkeen pyrkimyksestä ylläpitää sille tällä hetkellä edullista kauppapaikkatilannetta.

Toinen keskuskauppavetoinen ostariuudistusmalli on se, jossa keskusliike rakentaa oman päivittäistavarakaupan ankkuroiman ja suhteellisen pienen ostarin muutamine pikkuliiketiloineen. Tällä mallilla syntyi Maunulan uusi ostari. Sitä tukee pieni määrä asuinrakentamista ja tuleva Maunula-talo, joka tuo kaupungin palvelut ostarin yhteyteen. Ostarilla on myös liikenteellisesti hyvä sijainti keskellä kaupunkirakennetta. Sekä ”Laajasalon mallissa” että ”Maunulan mallissa” kaupungin muodostamalla isolla kuviolla on ratkaiseva rooli, kuten ”Myllypuron mallissa”. Näitä kolmea ostariuudistusmallia tulisi siis tarkastella osana kontekstiaan, kun niiden soveltamismahdollisuuksia pohditaan. Kukin malli on muokkautunut sen mukaan, millainen kaupunkiuudistus sen ympärillä on meneillään. Mallien soveltamisen ensimmäinen edellytys on siis kaupunkiuudistuksen edellytysten ja ulottuvuuksien tarkastelu, mikä korostaa kaupunkien roolia ostariuudistuksissa sekä kiinteistöliiketoimijoiden pyrkimystä kumppanuuteen kaupunkien kanssa.

Tutkimushankkeen pohjalta voidaan esittää vielä neljäs malli, joka poikkeaa edellä mainituista sikäli, että se ei sisällä uudisrakentamista. Pohjois-Haagassa on käynnissä tämän tutkimushankkeen myötävaikuttamana kaupunkivetoinen prosessi, jossa kaupungin palvelujen integrointi vanhalle ostarille takaisi sekä ostarin tulevaisuuden lähipalvelupaikkana että elinkeinotoiminnan kehitysmahdollisuudet siellä. Taustalla on ostarin suojeluarvojen aiheuttama este uudisrakentamiselle sekä 2 000 asukkaan täydennysrakentamissuunnitelma lähistölle, mikä antaa odotusarvon palvelupaikan kestävyydestä pitkällä tähtäimellä.

Suojelu- tai säilyttämisarvoon nousseita ja nousemassa olevia ostareita löytynee Suomesta vähintään useita kymmeniä. Johtopäätös siis on, että tapaus Pohjois-Haaga eli tilanne, jossa kaupunki on rakennushistoriallisista syistä käytännössä jäädyttänyt ostarin kehittämisen, voi toistua hyvin monella Suomen ostarilla. Silloin toistuu myös kaupungin korostunut vastuu ostarin toimintaedellytyksistä. Tässä katsannossa ”Pohjois-Haagan

mallilla” eli kaupungin palvelujen integroinnilla ostarille on nähtävissä laajat soveltamisedellytykset.

Lisäksi on muita tekijöitä, jotka ohjaavat ostarin kehittämistä säilyttävään suuntaan, kuten tontin ahtaus tai sopimattomuus asumiseen, kiinteistöliiketoimijoiden kiinnostumattomuus kohteesta tai ostariyhtiön osakkaiden vastustus. Kaupunkia kannustavia tekijöitä ”Pohjois-Haagan mallin” suuntaan voisivat olla ostarin fyysinen ja sosiaalinen rappeutuminen turvallisuus- ja maineongelmineen. Voi myös tulla tilanne, joissa kaupungin palvelut ovat käytännössä ainoa mahdollisuus ylläpitää ostarilla päivittäistavarakauppaa, joka on lähipalvelujen tärkein osa ja usein lunastaa ostarin olemassa olon oikeutuksen.

Kaupungin palvelujen siirtäminen ostareille saattaa vaikuttaa ratkaisulta, jossa veronmaksajat tekohengittävät lähipalvelupaikkaa, jonka ohi aika on armottomasti ajanut. Kuitenkin samaan aikaan kaupungit hakevat palvelutuotantoonsa tehokkuutta, jolloin joidenkin palvelujen integrointi yhteiskäyttöisiin, edullisiin tiloihin ostareille voi olla kiinnostava ratkaisu. Jos kaupungit säästöpaineissa eivät pysty supistamaan pieniä lähipalveluyksiköitä, ne kannattaa koota yhteen isommiksi kokonaisuuksiksi saamaan toisistaan synergiaa. Tulevassa Maunula-talossa kaupungin palvelutilojen yhteiskäyttöaste on 20 – 40 prosenttia, mikä antanee suuntaa integroinnin vaikutukselle tilankäytön tehostumiseen. Lisäksi tulevat mahdolliset henkilöstökulusäästöt.

Edellisten, olemassa tai toteutumassa olevien mallien lisäksi on vielä yksi mahdollinen malli; hybridimalli. Se tarkoittaisi vanhan ostarin säilyttämistä rakentamalla uusi päivittäistavarakauppa sen viereen. Näin tilojen yhteismäärä kasvaisi, mikä merkitsee sitä, että vanhoille tiloille pitäisi löytyä uutta käyttöä. Tätä voisi tulevaisuudessa syntyä esimerkiksi mikroyritysten, etätyöpisteiden, kaupan esittelytilojen eli showroomien tai 3D-tulostuksen tarpeista. Nykyhetkessä mahdolliselta näyttävä tarve syntynee kuitenkin vain kaupungin palveluista. Näin ”hybridimalli” on nähtävä eräänlaisena ”Pohjois-Haagan mallin” versiona, jossa kaupunki tekee intervention keskittämällä omia palvelujaan ostarille. Päivittäistavarakaupalle tämä mahdollistaisi ajanmukaiset ja isohkot liiketilat kestävien asiakasvirtojen äärelle.

Lopuksi

Kaupan alalla näyttää vallitsevan melkoinen konsensus siitä, että kauppa on murroksessa, mutta kukaan vain ei tiedä mitä murroksesta syntyy. Onko tulevaisuuden kauppa glokaali, verkkokaupan ja ”kivijalkakaupan” yhdistävä malli? Vai onko se kenties yhteiskunnallisen yrittäjyyden mukainen ja yhteisöllinen ruokapiirikauppa tai joku muu lähipalvelun malli? Onko viimeaikainen pikkukauppojen myynnin kasvu – hypermarkettien ohella – jatkuvaa ja syntyykö tiivistyvissä kaupungeissa kivijalkakaupan renessanssi? Vai pysyykö lähikauppa vanhassa formaatissa yhä kutistuen ja kasvun tapahtuessa muualla, kauppakeskuksissa ja verkossa.

Tämä jää tutkimuksen tuntemattomaksi muuttujaksi X, joka tulevaisuudessa pitkälti määrittää elinkeinoelämän kiinnostuksen ostariuudistuksiin. Jos tämä X osoittautuu paikallisesti toimivaksi lähipalvelumalliksi, ostareille kauppapaikkoina syntyy uutta kysyntää ja niitä aletaan kehittää yksityisin voimin ilman kaupungin merkittävää panosta. Jos menestyvää lähipalvelumallia ei kehity, ostarit jäävät kaupunkien aktiivisuuden varaan. Se puolestaan merkitsee voimakasta täydennysrakentamista – siellä missä se on mahdollista. Muissa kohteissa kaupungin palvelujen keskittäminen on mahdollinen tie.

Myllypuron ostarin tapauksessa kaupungin täydennysrakentamishanke mahdollisti kaupallisen hankkeen, joka puolestaan loi edellytykset kaupungin palveluille, asukastalolle ja kirjastolle. Ostariuudistus syntyi eri tahojen pyrkimysten muodostamista yhteisistä eduista. Varsinaisesta kumppanuudesta ei kuitenkaan ollut kyse. Tosin kumppanuudeksi voi ehkä lukea sen, että Cityconin Myllärist kaupungilta perimä vuokra on neuvoteltu alhaiseksi sillä perusteella, että se tuo vetovoimaa ostarille.

Myllypuron ostarille haluttiin sekä kaupungin että Cityconin taholta asukastalo ja kirjasto. Niiden ideointi ja suunnittelu lähtivät kuitenkin liikkeelle sekä kesken ostariuudistuksen suunnittelun että erillään muusta ostarista. Kaupungin palvelut ja asukkaiden olohuone nousivat osin omalla prosessillaan ostariaukion keskelle. Prosessia ajoivat sosiaalivirasto, kirjasto ja asukkaat Lähiöprojektin tuella mutta ilman varsinaista yhteissuunnittelua Cityconin tai arkkitehtitoimiston kanssa. Näin uudistusprosessi synnytti kaupallisen ostoskeskuksen, jossa keskeisellä paikalla sijaitsee asukastalo ja kirjasto kauppakeskusyhtiön vuokralaisena – muttei sen enempää. Prosessi ei sisältänyt yhteistyötä Myllärin ja Cityconin kesken, mikä lienee vaikuttanut siihen, ettei yhteistyötä ja synergiaa ole myöhemminkään juuri syntynyt, mikä on sittemmin osoittautunut yhdeksi

syyksi ostarin odotettua heikompaan menestykseen (ks. Harjunen & Mäenpää 2015: Hyvä muttei oma – tutkimus Myllypuron uudesta ostarista).