

Tapaus Pohjois-Haagan ostari – kaupungin palvelukeskus ja retro-ostari

Pasi Mäenpää



HELSINGIN YLIOPISTO
HELSINGFORS UNIVERSITET
UNIVERSITY OF HELSINKI

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



ASUINALUEIDEN
KEHITTÄMISOHJELMA
2013-2015

Sisällys

Johdanto.....	1
Mitä tehtiin?.....	1
Ostarin tilannekuva	3
Asukastoiminta ja ostarin häiriöt	4
Kehittämissuunnitelma	5
”Pohjois-Haagan malli” ja sen soveltamismahdollisuudet	8
Lähteet	12

Johdanto

Pohjois-Haagan ostoskeskus valmistui vuonna 1959 ja edustaa Helsingin vanhimpia ostareita. Sen suunnittelun ja rakentamisen aikaan 1950-luvun lopulla kaupat ja palvelut sijoitettiin vielä yleensä asuintalojen kivijalkaan. Nyt tehtiin erillinen liiketilojen keskittymä, ostoskeskus, joka edusti kaupunkisuunnittelussa kehittyvää lähiöajattelua. Monet pohjoishaagalaiset puhuvat nykyään ”yläostarista” erotuksena Thalianaukion varhempaa vaihetta edustavasta, kivijalkatyypisten liiketilojen ”alaostarista”. Pohjois-Haagaan on näin tallentunut kaupunkisuunnittelussa 1950-luvulla tapahtunut siirtymä asumisesta eriytettyihin liiketiloihin. Samaan aikaan ostoskeskuksen kanssa sen viereen nousi kolmikerroksinen asuintalo. Molemmat oli suunnitellut arkkitehti Airi Seikkala-Viertokangas. Hän oli piirtänyt ostoskeskuksesta kahdelta suunnaltaan auki olevan ja läpi käveltävän tilan, jonka ydin oli aukion muodostama julkinen tila.

Mitä tehtiin?

Ostarin tilanteesta ja kehitysnäkymistä haastateltiin alueen asukasaktiiveja (Pohjois-Haagan liikenneryhmä -niminen Facebook-ryhmä ja lähitalon asukkaat), Pohjois-Haaga Seuran hallituksen jäseniä, ostarin omistavan kiinteistöyhtiön hallituksen puheenjohtajaa ja isännöitsijätoimitusjohtajaa, Pohjois-Haagan kirjastonjohtajaa, Pohjois-Haagan nuorisotoimen aluevastavaa, Pohjois-Haagan työväenopiston isäntää (sekä kirjaston ja työväenopiston yleisjohtoa), alueen kaavoittajaa, kaupunginmuseon tutkijaa, neljää tilakeskuksen edustajaa ja HOK-Elannon kiinteistöjohtajaa. Lisäksi jututettiin epämuodollisesti ostarin ravintoloitsijaa, kahvilanpitäjää, kampaamoyrittäjää sekä Itellan päällikköä.

Taustatietoja kerättiin viranomaislähteistä, mediasta ja sosiaalisesta mediasta sekä havainnointiin ostarin elämänmenoa paikan päällä. Tilakeskuksen ja kaavoittajan kanssa pidettiin useampi palaveri, jossa päivitettiin tilannekuvaa. Useimpien haastateltujen kanssa keskusteltiin lisäksi sähköpostitse. Lähestyin tutkijana kaikkia tahoja kertomalla toimivani ”yhteiskunnallisena konsulttina”, joka pyrkii saattamaan eri toimijoiden – asukkaiden, kiinteistönomistajien, kaupan ja palveluntarjoajien sekä kaupungin – etuja yhteen.

Kertynyttä tietoa julkaistiin hankkeen verkkosivuilla (blogs.helsinki.fi/lahioostarit). Kaikki yleis-tilaisuuksissa (paneelikeskustelu, työpaja, ostarifoorumit) ja tilaisuuksissa syntynyt tieto koos-

tettiin tilaisuuden jälkeen sinne tiedotusta ja keskustelua varten. Päivitykset linkitettiin asukasaktiivien perustaman Pohjois-Haagan ostarin -Facebook-ryhmän sivuille.

Muodostetun tilannekuvan pohjalta ostarilla järjestettiin paneelikeskustelu kesäkuussa 2014 yhdessä asukasaktiivien kanssa. Paneelissa istuivat tutkijan lisäksi Pohjois-Haaga Seuran puheenjohtaja, ostariyhtiön hallituksen puheenjohtaja, työväenopiston aluepäällikkö, nuorisotoimen aluevastaava, kaupunginmuseon tutkija ja ostarin silloinen kahvilayrittäjä. Paneelikeskustelun alustajana esitin ostarilla olevan kolme tai neljä mahdollista kehitysnäkymää: 1) kaupungin palvelujen tuominen ostarille, 2) ostarin purkaminen ja uudisrakentaminen sekä 3) a) ostarin hiipumisen jatkuminen tai b) viihtyvyyden parantaminen yhteistoimin. Tilaisuuteen osallistui 24 asukasta tai yrittäjää ja se palveli ostarin tilannekuvan julkistamista ja eri osapuolten näkemysten saamisessa yhteiseen keskusteluun. Akuuteimmaksi keskustelunaiheeksi nousivat ostarin pubien asukkaille aiheuttamat häiriöt.

Tutkimushankkeen työpaja pidettiin lokakuussa 2014 ostarilla sijaitsevan työväenopiston tiloissa (kuten kaikki myöhemmätkin kokoontumiset). Paikalle oli kutsuttu paneelikeskustelun pohjalta asukasaktiiveja, yrittäjiä, ostariyhtiön hallituksen puheenjohtaja, isännöitsijä sekä työväenopiston ja nuorisotoimen edustajia. Työpajassa päivitettiin ostarin tilanne ja kehityskuvat, ideoitiin ostarille parannuskeinoja ja uusia toimintoja ja sovittiin Pohjois-Haagan ostarifoorumin kutsumisesta koolle. Tavoitteeksi otettiin kaupungin palvelujen saaminen ostarille työväenopiston yhteyteen.

Ensimmäinen ostarifoorumin kokous pidettiin lokakuussa, toinen joulukuussa, kolmas helmikuussa 2015, neljäs huhtikuussa ja viides kesäkuussa. Foorumin tilaisuudet aloitettiin aina esittämälläni alustuksella edenneen selvityksen ja siitä seuranneiden toimenpiteiden tilanteesta. Kaikkien tilaisuuksien alustukset ja tilaisuuksista tehdyt keskustelukoosteet voi lukea hankkeen sivulta blogs.helsinki.fi/lahioostarit/ostari-x/. Ostarifoorumi toimi eräänlaisena ohjausryhmänä työlleni tässä kohteessa. Samalla osallistettiin toimintaan myös asukasaktiiveja ja kaupungin virkamiehiä omista lähtökohdistaan.

Ostarin tilannekuva

Helsingin kaupunginmuseo on vuonna 2004 arvottanut ostoskeskuksen rakennushistoriallisilta arvoiltaan korkeimpaan ykkösluokkaan. Kaupunginmuseon mukaan ”rakennuksen arkkitehtuuri on erittäin harkittua ja viimeisteltyä”, se on ”erittäin hyvin säilynyt”, ”kiinteä osa ympäristöään ja muodostaa ”torikeskuksen”. ”Rakennus on säilynyt lähes alkuperäisessä asussaan niin pohjakaavan kuin julkisivujenkin osalta. Ostoskeskus liittyy ympäröivään Pohjois-Haagan 1950-luvulla rakennettuun asuinalueeseen.” (Saresto et al. 2004, 50.) Ostarin kulmalla sijaitseva kolmikerroksinen toimistotalo ei kuulu alkuperäiseen miljööhön vaan on rakennettu vuonna 1984.

Sekä Pohjois-Haagan asukkaiden että ostaria hallinnoivan liikekiinteistöyhtiön näkökulmasta ostarin rakennushistorialliset arvot ovat toissijaiset. Niiden ohi ajaa ostarin heikko toiminnallisuus ja viihtyisyys. Ostari on liiketilojen suhteen vanhanaikainen ja sen miljööä hallitsevat pubien asiakkaat ja umpeen teipatut ikkunat. Ostarin omistava liikekiinteistöyhtiö on todennut rakennuksen huonokuntoiseksi ja aloittanut sarjan remontteja. Ongelmia on sekä vesikatossa että alapohjassa, joten remonteista tulee melko kalliit. Yhtiö pitäisi järkevämpänä mieluummin purkaa rakennus ja rakentaa tilalle asuintalo sekä modernimpia kaupan ja palvelujen tiloja sen kivijalkaan. Tätä se on esittänyt kaupunkisuunnitteluvirastolle, koska uudisrakentaminen vaatisi kaavamuutoksen.

Kaupunkisuunnitteluvirastossa uudisrakentamista ei kannateta johtuen lähinnä rakennuksen suojeluarvoista. Tontti on myös aika pieni ja ahdas rakentaa. Pohjois-Haagan koillisosaan ollaan paraikaa kaavoittamassa asuintaloja 2000 uudelle asukkaalle, joten lähipalveluille on tulevaisuudessa enemmän kysyntää, vaikka uusi kauppakeskus Kaari Kannelmäen puolella onkin lähellä. Ostarin erikoispiirre on kahdessa kerroksessa toimiva työväenopisto, jonka pysyvyyttä on varjostanut tulevan Maunula-talon viemät resurssit.

Ostarin kehittämisen suhteen vallitsee käytännössä pattitilanne, jota kaupunki ylläpitää. Kaupunki edellyttää ostarirakennuksen säilyvän, mikä tekee käytännössä mahdottomaksi ostariyhtiölle kehittää ostaria ajanmukaiseksi. Yhtiö on kuitenkin pystynyt luomaan ostarille kunnossuunnitelman, joten siinä mielessä kestävät edellytykset toiminnalle säilyvät. Tähän vaikuttaa kaupungin 15 prosentin omistajuus työväenopiston toisen käytössä olevan tilan suhteen, sekä HOK-Elannon omistajuus ostarin ankkuritoimija Alepan tilassa.

Asukastoiminta ja ostarin häiriöt

Pohjois-Haagan asukkaissa on aktiivisia ihmisiä, jotka ovat perustaneet Pohjois-Haagan liikenneryhmä -nimisen Facebook-ryhmän ja jo vuonna 2012 oma-aloitteisesti lähestyneet ostariyhdistystä ostarin viihtyisyyden parantamiseksi ideoimalla sinne viihtyvyystekijöitä ja tapahtumia. Pohjois-Haaga Seura on erittäin aktiivinen toimija ja vahvasti verkostoitunut etenkin kaupunkisuunnittelukysymyksissä. Seura hallinnoi uutta Ilkankulman asukastilaa. Ostarilla asukkaita harmittavat etenkin kapakoiden näkyvä asema ja miljööön yleinen ankeus. Ostarilla ei ole mukava käydä – jos aina edes uskaltaakaan pubien edessä metelöivän ja ohikuljijoille huutelevan väen takia. Ironista on, että yksi ostarin arkkitehtonisista arvoista on läpikuljettavuus nykyään pubien reunustamaa raittia pitkin.

Toinen erityispiirre on asuinrakennuksen sijaitseminen lähes ostarissa kiinni, jolloin pubien edustan meluhaitat syntyvät käytännössä talon asukkaiden pihalla. Asukkaat ovat toistuvasti valittaneet häiriöistä poliisille. Aluevalvontaviraston tarkastajan kehotuksista he alkoivat pitää häiriöpäiväkirjaa. Pubien lisäksi Itellan jakelukeskuksen tavaraliikenteestä tulee myös melu- ja muuta haittaa. Jakelukeskus on paikkaan soveltumaton, koska se ei palvele suoraan alueen asukkaita. Ostarifoorumissa pubien häiriöistä on puhuttu paljon asukkaiden ja foorumiin osallistuneiden ravintoloitsijoiden kesken. Keskustelu on ollut kiivasta mutta johtanut tiedon ja ymmärryksen lisääntymiseen molempien osapuolten näkökulmista.

Yhden pubin yrittäjä on lähtenyt keskustelun myötä suuntaamaan toimintaansa uudestaan. Ostariyhdistys on myös tiedostanut ongelman paremmin ja ryhtynyt suitsimaan pubien aiheuttamia häiriöitä epäämällä terassioikeuksia ulkotilojen rauhoittamiseksi elokuussa 2014. Vein tietoa ostarin häiriöistä myös kaupungin turvallisuus- ja valmiusyksikölle, joka sen johdosta on ryhtynyt toimiin ostarin rauhoittamiseksi kahden hankkeen avulla. Näistä toinen, PAKKA-hanke (paikallinen alkoholipolitiikka) on yhdistetty ostarifoorumiin siten, että foorumilla on hankkeessa asukasedustus. Hanketta on jalkautettu alueelle ostarifoorumin kautta. Pelkän ostarin sijasta kohteena on koko Pohjois-Haaga. Luvassa on tempauksia, keskusteluja, asiakasarviointoja ja yhteistyötä alueen toimijoiden kanssa. Olen myös selvittänyt ostarifoorumia varten aluevalvontaviraston toimintatapaa ja mahdollisuuksia pubien häiriöihin puuttumiseen (ks. erillinen raportti). Ostarifoorumi on näin vaikuttanut siihen, että ostarin pubien asiakaskunnan aiheuttamiin häiriöihin on voimakkaasti eri tahoilla puututtu.

Kehittämissuunnitelma

Keskustelussa asukasaktiivien kanssa nousi esiin kirjasto päällimmäisenä toiveena ostarilla sijaitsevasta palvelusta. Se myös toisi ostarille väkeä, mikä lisäisi sosiaalista kontrollia suhteessa pubien tuomaan väkeen. Lähdin siksi selvittämään ensiksi, voisiko Pohjois-Haagan kirjasto siirtyä ostarille. Selvisi, että kirjastolla itsellään ei ole kustannussyistä halua muuttaa. Toisaalta periaatteellista vastustustakaan ostarilla sijaitsemiselle ei ole. Alustavan vaikutusalue-tarkastelun mukaan sijainneilla ei ole paremmuuseroa saavutettavuuden suhteen. Siirto merkitsisi, että kirjasto olisi nykyistä Kaupintien sijaintiaan huomattavasti paremmin saavutettava lassilalaisille mutta paremmin saavutettava Pohjois-Haagan eteläosissa asuville. Tietysti uuden tilan pitäisi teknisesti ja taloudellisesti sopia kirjastolle ja mieluummin vielä parantaa sen toimintaedellytyksiä.

Ostariyhtiön näkökulmasta kirjaston tuloa pidettiin kiinnostavana ajatuksena, samoin kaavoittajan mielestä. Myös työväenopisto tekisi mielellään yhteistyötä kirjaston kanssa. Nämä julkiset palvelut yhdessä takaisivat ostarille vetovoimaa, joka kannatteli kauppaa ja palveluja sekä toisi elämää ja sosiaalista kontrollia kapakoiden vastapainoksi. Kirjaston vastustus käänsi kuitenkin katset muihin kaupungin palveluihin. Kävi ilmi, että nuorisoasiainkeskuksen aluetasolla oli jo todettu lähivuosina olevan tarve muuttaa nykyisistä tiloista ja ostaria pidettiin hyvänä ehdokkaana uudeksi sijainniksi. Pyrkimyksenä on yhdistää toiminnot nuorisokahvila Clubi ja Haagan nuorisotalo, jotka nyt sijaitsevat kahdessa pisteessä Kaupintien ja Teuvo Pakkalantien välillä. Ostarille halutaan takaisin, koska siellä oli aikoinaan nuorisotila, jossa Hurriganeskin oli harjoitellut. Tästä perimätiedosta innoittuneina Pohjois-Haagan liikenneryhmän aktiivit olivat jo ehdottaneet ostarin nimeämistä Ganesin aukioksi.

Helsingin tilakeskuksen kannalta kaupungin palvelujen siirtoa pidettiin ensin yleisen tilapolitiikan vastaisena. Kaupunki pyrkii supistamaan tilankulujaan eikä vanha rakennus ole pidemmän päälle houkutteleva sijaintipaikka kaupungin palveluille. Toisaalta kaupungin palvelujen integrointi on kaupungin strategian mukaiseksi, koska sillä saadaan kaupunkilaisille toimivia palvelupaikkoja ja saavutetaan tila- ja toimintasäästöjä. Näillä argumenteilla pyrin vaikuttamaan tilakeskukseen. Lopulta tilakeskus päätti joulukuussa 2014 ryhtyä selvittämään kaupungin palvelujen keskittämistä ostarille pitkäjänteisesti. Tarkastelusta haluttiin laaja eli kaikkia mahdollisia kaupungin alueen palveluja koskeva. Selvitystyötä on kuitenkin hidastanut tilakeskuksen resurssipula. Kirjaston nykyisen tilan muuttamisen asumiskäyttöön tilakeskus selvitti: tila ei sovellu asumiseen kuin isoilla muutoksilla.

Ennen tilakeskuksen selvityspäätöstä ostarifoorumi oli jo päättänyt yrittää vaikuttaa asiassa suoraan kaupungin johtoon. Kaupunginjohtajalle laadittiin kirjelmä, jonka allekirjoittivat ostarifoorumin edustajat. Kirjelmässä kuvattiin ostarin huonoa tilannetta ja todettiin kaupungin vastuu siitä sekä esitettiin ratkaisuehdotuksena kaupungin palvelujen integrointia ostarille. Kaupunginjohtajaa pyydettiin vaikuttamaan siihen, että tilakeskus pystyy asiaa selvittämään. Asukasaktiivi järjesti 23.1.2015 kaupunginjohtajan kanssa tapaamisen, jossa kirjelmä vietiin perille ja asiasta keskusteltiin kolmen hengen voimin (asukasaktiivi, Pohjois-Haaga Seuran pj ja tutkija). Kaupunginjohtaja lupasi selvittää asian. Molemmat luvatut kaupungin selvitykset ovat tätä kirjoitettaessa 6.5.2015 yhä kesken.

Hankkeessa perusteltiin kaupungin palvelujen keskittämistä ostarille kaikkien osapuolten saamalla hyödyillä:

- Aukkaille keskitetyt ja pysyvät lähipalvelut sekä mahdollisuus yhteisölliseen asukkaistaan ja -toimintaan
- Kiinteistönomistajille pitkäjänteinen ja taattu tuotto
- Yrittäjille isompi asiakasvirta ja vetovoima
- Kaupungin toimijoille käyttöasteen kasvu, yhteistyömahdollisuuksia ja joustavia tiloja
- Kaupungille synergiaa, tila- ja kulusäästöjä, hyvinvoinnin kasvua
- Suomalaiselle malli kaupunkivetoisesta ostariudistuksesta

Ostarifoorumin näkemyksen mukaan kaupungin on kannettava vastuunsa siitä, että se on kaavoittanut lähelle ison kauppakeskuksen eikä kuitenkaan anna purkaa vanhaa ostaria ja rakentaa tilalle toimivampia uudenaikaisia liiketiloja. Kaupungin palvelujen yhdistäminen tehokkaaksi, toimivaksi ja saavutettavaksi kokonaisuudeksi yksityisiä lähipalveluja tukien ja asuinalueen elinvoimaa vahvistaen on kaupungin strategiaohjelman mukaista.

Pohjois-Haagassa on siis hankkeen myötä saatu aikaan kehityssykyä sekä ostarin viihtyisyyden ja käytettävyyden että ostarin mittavamman kehittämisen suhteen. Jos kaupungin selvitykset saadaan tehtyä ja ne osoittautuvat palvelujen integrointia kannattavaksi, ostari siirtyy kestäväälle uralle ja saa alueella uudenlaisen aseman vahvana julkisten palvelujen palvelupaikana, joka tukee lähikauppaa ja yksityisiä palveluja. Yhteiskäyttötilan saaminen mahdollistaisi matalan kynnyksen kohtaamispaikan luomisen asukastoiminnalle, jollaiseksi työpajassa ja ostarifoorumissa on ideoitu esimerkiksi senioritoimintaa, työtilaa ja ruokapiirin jakelupistettä. Yhteiskäyttötilan suunnittelua ja toteuttamista varten ostarifoorumissa on pohdittu hankerahoi-

tuksen hakemista siten, että luotaisiin uudenlaisen asukastilan tai kaupungin ja kansalaisten toimintaa yhdistävän hybridipalvelutilan malli, jota voitaisiin hyödyntää muuallakin.

Selvityksistä riippumatta kaupungin palvelujen keskittyminen ostarille ja tilojen yhteiskäyttö etenee pienemmässä mittakaavassa. Ostarifoorumi pyrki kartoittamaan alueella olevia tilatarpeita, jolloin kävi ilmi, että Pohjois-Haagan yhteiskoulu tarvitsee lisää tilaa ja hakee sitä ostarilta. Yksityinen sopimuskoulu neuvottelee yhdessä nuorisotoimen ja työväenopiston (joka on jäämässä ostarille) kanssa vuorokäyttöisen tilan (nyk. Itella, vuokrasopimus päättyvässä) ostamisesta tai vuokraamisesta. Tätä kirjoitettaessa neuvottelut ovat vielä kesken, mutta niitä kuvataan vakaviksi ja realistisiksi. Tekniset selvitykset on tehty. Nuorisotoimen tilatarve on varmistunut, kuten myös työväenopiston pysyminen ostarilla. Jos nämä toimijat tulevat ostarille, se voi avata pään muillekin tilojen ja toimintojen muutoksille, koska monien ostarin liiketilojen omistajien ja yrittäjien tiedetään pohtivan omia tilojaan ja toimintaansa. Ostarifoorumi on osoittautunut toimivaksi alueelliseksi kommunikaatorakenteeksi, jota tulevaisuudessa voidaan hyödyntää.

Huhtikuussa 2015 kävi ilmi, että ostariyhtiö selvittää arkkitehtitoimistolla vielä vaihtoehtoa, että osa ostarista voitaisiin purkaa ja uudisrakentaa vanhaa ostaria ja sen arvokkaimpia osia kunnioittaen. Selvitys valmistuu toukokuussa ja siinä hyödynnetään tässä hankkeessa kerättyä tietopohjaa. Vastaava selvitys on tehty Kulosaaren ostarilla. Ratkaisu olisi kiinnostava ja muodostaisi vaihtoehdon tässä hankkeessa kehitetyille mallille. Siinä ostarin yhteyteen tulisi lisää asuntoja ja liiketilat vähenisivät, jolloin pubien määrä todennäköisesti vähenisi. Ratkaisu edellyttäisi kaupungilta joustamista rakennussuojelun tavoitteista.

”Pohjois-Haagan malli” ja sen soveltamismahdollisuudet

Hankkeessa luotu ”Pohjois-Haagan malli” tarkoittaa, että kaupunki keskittää alueelliset palvelunsa ostarille yhdistäen niitä toisiinsa. Syntyy synergiaa ja yhteistyötä sekä säästöjä veronmaksajille tila- ja toimintamenoissa. Kaupunki saa tilojen, henkilökunnan, kiinteistöhuollon ja laitteiden jakamisesta synergiaetuja, kuten Maunula-talossa, mutta ilman uudisrakentamisen kustannuksia. Palvelutoimijat kehittävät yhteistä toimintaa ja tapahtumia. Paikallinen asukas-toiminta saa tilakeskittymästä ajoittaiseen käyttöön tarvitsemaansa tilaa esimerkiksi senioritoimintaan, ruokapiirin jakeluun, työpajatyöhön tai kierrätykseen liittyvään toimintaan, jolloin muista asukastiloista voidaan mahdollisesti luopua. Ostarilla voidaan myös kokeilla innovatiivista yhteistyö- ja tilamallia, jossa kaupungin palvelut ja paikallinen kansalaistoiminta sulautuvat yhteen ”hybridipalveluiksi”.

Pohjois-Haagassa on hankkeen avulla käynnistetty prosessi, joka näyttää olevan johtamassa kaupungin palvelujen keskittymiseen ostarille – pienemmässä tai isommassa mittakaavassa. Prosessin tuloksena ostari siirtyisi tällöin kestäväälle uralle esitutkimuksen *kaupunginpolkua* pitkin eli pääasiassa kaupungin toimin.

Kysymys kuuluu nyt, missä määrin tätä kaupungin palvelujen vetämää mallia voidaan soveltaa muualla. Tällöin tulee ensimmäiseksi kysyä, miksi sitä tulisi soveltaa muualla, jos ostarin uudisrakentaminen esimerkiksi kivijalkamalliseksi palvelukeskittymäksi osana asumisen täydennysrakentamista Myllypuron tapaan on houkuttelevin ja kestävin vaihtoehto. Pohjois-Haagassa ostarin suojeluarvot estivät tämän tien. Helsingissä kaupunginmuseon ykkösluokkaan arvottamia ostareita on yhdeksän (Saresto et al. 2004). Näistä Lehtisaaren ostoskeskus puretaan ja Pohjois-Vuosaaren ostoskeskuksen viereen ollaan rakentamassa uutta ostaria. Helsingissä näyttää siis olevan kuusi ostaria, joiden kohdalla ”Pohjois-Haagan mallia” voisi olla tarpeen soveltaa rakennushistoriallisten arvojen vuoksi.

Vantaan ostareista 13 eli noin puolet on vuonna 2007 arvotettu neliportaisella luokituksella suojeltaviin luokkiin 1 (kansainvälinen tai valtakunnallinen arvo) ja 2 (alueellinen arvo) sekä kahdeksan säilytettävien luokkaan 3 (Laitinen & Huuhka 2012a). Vantaa aikoo vastikään valmistuneen selvityksen mukaan säilyttää yhdeksän ostaria rakennushistoriallisista, paikallishistoriallisista, kaupunkikuvallisista tai palveluverkkoon liittyvistä syistä. Muiden Suomen kaupunkien ostareiden arvoista ei ole käytettävissä tietoja. Ostareiden laajempi rakennushistoriallinen inventointi ja arvottaminen lienee siis tekemättä, ja jos sitä tehdään, säilytettäviä kohteita syntyneee lisää. Vantaan arvokkaista ostareista vain puolet on ostarien rakentamisen ”kulta-

kaudelta” 1960-luvulta ja puolet 1970-luvulta. Tästä voidaan päätellä, että suojelun ja säilyttämisen arvoisia kohteita löytyy niistäkin kaupungeista, joissa lähiökehitys painottui myöhemmän vaiheeseen. Esimerkiksi Espoon ostareista valtaosa on rakennettu ennen 1980-lukua (joista 11 ennen 1970-lukua) (Laitinen & Huuhka 2012b).

Näin voidaan arvioida, että 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. Helsingissä suojelutarpeita on esimerkiksi Munkkivuoressa ja Puotinharjussa. Silloin toistuu myös kaupungin korostunut vastuu ostarin toimintaedellytyksistä. Tässä katsannossa ”Pohjois-Haagan mallilla” eli kaupungin palvelujen integroinnilla ostarille on nähtävissä laajat soveltamisedellytykset. Edellytykset täyttyvät todennäköisesti siitä riippumatta, onko kyseessä omalla – kuten Pohjois-Haagassa – tai kaupungin tontilla sijaitseva ostari, koska sekä ostariyhtiöiden että kaupunkien intressissä on ylläpitää lähipalvelupaikkaa vanhoissa tiloissa, jos uudisrakentaminen ei ole mahdollista.

Rakennushistoriallinen syy ei liene ainoa tekijä, joka ohjaa ostarin kehittämistä säilyttävään suuntaan. Lienee olemassa ostareita, joiden kohdalla kaupungin aktiivisuus ei olisi ostarin palvelutason ja käytettävyyden kannalta välttämätöntä rakennuksen ylläpitämiseksi, mutta joissa kaupungin kannattaisi muista syistä ylläpitää lähipalvelupaikkaa ilman uudisrakentamista. Näitä syitä voisivat olla uudisrakentamista rajoittavat tekijät, kuten tontin ahtaus tai sopimattomuus asumiseen, kiinteistöliiketoimijoiden kiinnostumattomuus kohteesta tai ostariyhtiön osakkaiden vastustus. Kaupunkia kannustavia tekijöitä voisivat olla ostarin fyysinen ja sosiaalinen rappeutuminen turvallisuus- ja maineongelmineen. On myös tilanteita, joissa kaupungin palvelut ovat käytännössä ainoa mahdollisuus ylläpitää ostarilla päivittäistavarakauppaa, joka on lähipalvelujen tärkein osa ja usein lunastaa ostarin olemassaolon oikeutuksen. Jotain tai joitain näistä kannustimista omaavia kohteita varmasti on monta, ja on hyvin todennäköistä, että osassa niistä on suojelupyrkimyksiä tai että tekijät muuten kasautuvat.

Kysymystä ”Pohjois-Haagan mallin” levittämisestä voi lähestyä myös siitä näkökulmasta, kuinka potentiaalinen se on jo olemassa olevien kaupungin palvelujen kannalta. Kuinka paljon ostareilla jo on kaupungin palveluja eli kuinka monessa kohteessa kaupungin interventio on sikäli mahdollinen? Karitta Laitisen (2013) tutkimuksen mukaan Helsingin lähiöostareista (25 kpl) puolella (12 kpl) ei ole julkisia palveluja lainkaan. Espoossa (28 ja 21), Vantaalla (27 ja 20) ja Lahdessa (10 ja 8) kaupungin palvelut puuttuvat kokonaan valtaosasta eli noin kolmesta neljästä ostarista. Tässäkin katsannossa kaupungin palvelujen siirtäminen ostareille näyttäätyy siis

yleisenä mahdollisuutena. Kun samaan aikaan kaupungit hakevat palvelutuotantoonsa tehokkuutta, joidenkin palvelujen integrointi yhteiskäyttöisiin, edullisiin tiloihin ostareille voisi olla kiinnostava ratkaisu.

Toisaalta kaupungit pyrkivät keskittämään palvelujaan isoiksi yksiköiksi, mikä ei suosi vanhoja lähipalvelupaikkoja. Esimerkiksi Espoo keskittää palvelujaan kaupunkikeskuksiinsa, jolloin ne hakeutuvat yleensä isoihin kauppakeskuksiin. Kuitenkin lähikirjasto ja asuinalueen oma nuorisotila ovat arvostettuja palveluja, joista halutaan pitää – ja joskus kaupunkilaisten painostuksen alla joudutaan pitämään – kiinni. Tämä nähtiin taannoin esimerkiksi Helsingissä, kun ns. Pajusen listassa ehdotettiin joidenkin lähipalvelujen lopettamista kustannussyistä. Tässäkin valossa ostarit voivat näyttäytyä houkuttelevina kohteina. Jos pieniä lähipalveluyksiköitä ei saada suljettua, ne kannattaa koota yhteen isommiksi kokonaisuuksiksi ja sijoittaa edullisiin tiloihin. Tulevassa Maunula-talossa kaupungin palvelutilojen yhteiskäyttöaste on 20–40 prosenttia, mikä antanee suuntaa integroinnin vaikutukselle tilankäytön tehostumiseen.

Karin Krokfors (2012) on tutkinut ostarien kehittämisedellytyksiä kiinteistöhallinnan ja johtamisen näkökulmasta. Helsingin kaupungin tilakeskuksen henkilökunnan haastatteluihin pohjaten hän esittää, että kaupunkien palvelujen kannalta tärkeää ovat ostarin saavutettavuus eli sijainti lähellä päivittäisiä palveluita ja hyvät julkiset liikenneyhteydet varsinkin raideliikenteen varrella, ostarin ammattimainen johtaminen, sen pitkäjänteinen kehittäminen, oikea vuokrataso sekä ostarin sijaitseminen omalla tontilla. Näidenkin ehtojen täyttymistä koko ostarikannassa on vaikea arvioida täsmällisesti, mutta yleisiä suuntaviivoja voi esittää.

Suhteellisen hyvä saavutettavuus ostareilla yleensä on, koska ne sijoittuvat asuinalueiden keskelle, vaikka monella alueella kasvanut liikkuvuus ja isot kauppakeskukset ovat muuttaneet tilannetta sitten ostarin valmistumisen. Ostareiden johtamisen taso vaihtelee ja sitä heikentää omistamisen hajanaisuus, mutta toisaalta vahvistavat kaupunkien lisäksi, ammattimaiset kiinteistösijoitusyhtiöt sekä kaupan keskusliikkeet, jotka kilpailevat kauppapaikoista pyrkien hallinnoimaan niitä yli oman tarpeen.

Tässä katsannossa vaikuttaa siltä, että ostarien hallinto ei ehkä ole niin hajanaista ja johtaminen heikkoa kuin ajatellaan. Kaupan keskusliikkeet ovat ostarikentällä vakaalla ja vakavalla mielellä, mutta kaipaavat tapauskohtaista harkintaa ja hankkeistamista. Vuokrataso ostareilla helposti vaihtelee, koska tilojen kysyntä voi olla vähäistä eivätkä markkinat siis toimi optimaalisesti. Ostarit sijainnevat useimmiten kaupungin tontilla, mikä siis heikentää niiden omaehtoista kehitysedellytyksiä, mutta toisaalta korostaa kaupungin asemaa ja mahdollisuuksia kehittämisen moottorina.

Edellytykset ”Pohjois-Haagan mallille” eli kaupungin palvelujen integroivalle keskittämiselle ostarille:

Uudisrakentamisen estävät tekijät

- 1) Rakennushistoriallinen säilyttämisen tarve
- 2) Uudisrakentamisen edellytykset puuttuvat

Vanhan ostarin ylläpitoon kannustavat tekijät

- 3) Päivittäistavarakauppa ei kannata
- 4) Kaupungin palvelut puuttuvat
- 5) Lähipalvelujen ylläpitämiseksi tarvitaan säästöjä
- 6) Ostarin sijainti hyvä
- 7) Edulliset tilat

”Pohjois-Haagan mallin” sovellettavuutta muualla voi edesauttaa se, että monella ostarilla toimijat ovat jopa henkilöitä myöten samat. Esimerkiksi Puotinharjun ostariyhtiöllä on sama hallituksen puheenjohtaja ja isännöitsijä. Kyseinen hallitusammattilainen toimii parissa kymmenessä vastaavassa yhtiössä. Jos Pohjois-Haagassa saataisiin suotuisa muutos aikaan, se voisi toimijoiden kautta levitä esikuvana tehokkaasti.

Lähteet

Krokkfors, Karin (2012): Ostoskeskusten kehittämisen edellytykset kiinteistönomistuksen ja johtamisen näkökulmasta. Teoksessa Raine Mäntysalo, Anssi Joutsiniemi, Suvi Nenonen & Simo Syrman (toim.): Kestävät kauppapaikat verkostokaupungissa. Aalto-yliopiston julkaisusarja TIEDE + TEKNOLOGIA 11/2012. Unigrafia Oy, Helsinki. 153-163.

Laitinen, Karitta & Huuhka, Eija (2012a): Vantaan ostoskeskukset. Aalto-yliopiston julkaisusarja Aalto-TT 18/2012.

Laitinen, Karitta & Huuhka, Eija (2012b): Espoon ostoskeskukset. Aalto-yliopiston julkaisusarja Aalto-TT 15/2012.

Saresto, Sari & Anne Salminen & Mira Vierto (2004): Ostari – lähiön sydän. Rakennushistoriallinen selvitys. Helsingin kaupunginmuseon tutkimuksia ja raportteja 2/2004.