

Laajasalon ostari: yhteisöllinen lähikauppakeskus

Pasi Mäenpää



HELSINGIN YLIOPISTO
HELSINGFORS UNIVERSITET
UNIVERSITY OF HELSINKI

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



ASUINALUEIDEN
KEHITTÄMISOHJELMA
2013-2015

Sisällys

Tausta ja tilanne	1
Miten tehtiin?	4
Kehittämissuunnitelma.....	5
Suunnitelman jalostaminen ja toteuttamismahdollisuudet	8
"Laajasalon malli"	13

Tausta ja tilanne

Laajasalon keskusta uudistetaan voimakkaasti. Sinne tulee runsaasti täydennysrakentamista, josta valtaosa on asuntoja. Lisäksi Laajasalon länsireunalle alkaa nousta Kruunuvuorenrannan uusi asuinalue, joka palvelujen ja liikenteen osalta tukeutuu Laajasalon keskukseen. Sama koskee mahdollisesti rakennettavaa Vartiosaarta, jonka kaavoitus on käynnistynyt. Lähempänä keskusta Gunillankalliolla rakennetaan jo.

Laajasalon uuden keskuksen kaavoitus on kestänyt pitkään. Prosessi alkoi vuonna 2004, asemakaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa joulukuussa 2012 ja valitusten jälkeen siitä tuli lainvoimainen vasta vuoden 2015 alussa. Kaavan mukaan vanhan ostarin paikalle rakennetaan asuntoja ja uusi kauppakeskus suunnitellaan Laajasalontien varteen. Kaavan hyväksymiseen liittyi ponsi, jolla kaupunkisuunnitteluvirasto sai tehtäväkseen selvittää Laajasalontien bulevardisoimista. Sillä tarkoitetaan moottoriliikenneväylän muuttamista talojen ja puiden reunustamaksi kaduksi, sellaiseksi kuin esimerkiksi Mechelininkatu ja Mäkelänkatu ovat. Tätä on paikallinen Laajasalo-Degerö Seura ry:kin ideoinut ja ajanut. Liikennesuunnitelmiin kuuluu Kruunusiltojen suurhanke, joka toisi uuden yhteyden Laajasalon saarelta keskustaan.

Niin sillat, bulevardisointi kuin Vartiosaarikin ovat siis vasta suunnitteilla, mutta joka tapauksessa Laajasalo on saamassa paljon nykyistä tiiviimmän, väkirikkaamman ja kaupunkimaisemman keskusalueen sekä uuden kauppakeskusmallisen ja katetun ostoskeskuksen uudeksi toiminnalliseksi keskukseseen. Sen yhteyteen on tulossa bussiterminaali ja raitiotielinja, joten keskuksesta tulee myös liikenteellinen solmukohta. Laajasalo saa siis ihan uuden keskuksen.

Erityisen huomion kohteeksi Laajasalo muodostuu siksi, että bulevardisointi on Helsingin yleiskaavoituksen tärkeäksi nostama tulevaisuuden kaupunkisuunnittelun keino. Se merkitsee, että Laajasalon uusi keskus – ja ostoskeskus sen ytimenä – saa jossain määrin ennakkotapauksen piirteitä. Millainen 2020-luvun bulevardikauppakeskus on kaupunkikuvaltaan ja toiminnaltaan?

Laajasalon ostari valittiin tutkimuskohteeksi kuitenkin pääasiassa toisesta syystä. Hanketta aloitettaessa siellä huomattiin olevan toiminnassa uudenlaisen kansalaislähtöisen lähipalvelumallin, jollaisia hankkeessa oli tarkoitus tunnistaa ja kehittää. Laajasalon vanhalla ostarilla, entisissä postin tiloissa toimii Saaremme Puoti, joka on Laajasalon ruokapiiriä

pyörittävän lähiosuuskunnan oma kauppa ja kahvila. Samassa tilassa tapahtuu ruokapiiriuoan vastaanotto ja jakelu kerran viikossa sekä osuuskunnan muu toiminta. Osuuskunta määrittelee itsensä ”kansalaislähtöiseksi osuuskunnaksi, jonka pääasiallisena tarkoituksena on tukea ja järjestää lähellä tuotettuja palveluita ja tuoda alueella asuvien saataville lähellä tuotettua, tuoretta ja sesongin mukaista ruokaa ja elintarvikkeita kohtuulliseen hintaan.”

Ruokapiiri perustettiin vuonna 2011 tarpeesta saada lähi- ja luomuruokaa läheltä kotia. Vuonna 2013 se järjestyi osuuskunnaksi ja muutti vanhalle ostarille, jossa avattiin myös kauppapuoti ja kahvila. Ruokapiirissä on tätä kirjoitettaessa toukokuussa 2015 noin 400 jäsentä sekä tarjolla 150 tuottajaa ja 2 300 tuotetta. Ruokapiiriksi toiminta on erityisen järjestäytyntä, laajaa ja toimintavoiltaan kehittyntä ja kehittyvää. Ruokat tilataan kätevästi ja ajanmukaisesti verkossa ja maksetaan noudettaessa jakopäivinä. (Ks. osuuskunnan tarkempi esittely: <http://www.slideshare.net/PaulineRanta/ssaaremme-lahiosuuskunta>.)

Tällaista kansalaislähtöistä kaupallista toimintaa kaupunkiin haluttaisiin lisää, monestakin syystä. Se lisää paikallisyhteisöllisyyttä, elinvoimaa, kaupan kilpailua sekä resilienssiä eli alueen kykyä kohdata muutoksia. Lisäksi lähi- ja luomuruokaan painottuvalla ruokapiiritöinnällä on muita myönteisiä yhteiskunnallisia vaikutuksia, kuten paikallistalouden vahvistuminen, ruokahävikin väheneminen, reilun kaupan edistyminen, kuluttajien voimaantuminen ja kaupunkikulutuksen ekotehostuminen. Taloudellisesta näkökulmasta Saaremme-osuuskunnan toiminta edustaa paitsi yhteisöllistä ruokakauppaa myös verkkokauppaa. Ruokapiirissä ruokat tilataan suoraan tuottajilta ja tukkureilta, jolloin vähittäiskauppa pudotetaan välistä pois. Ruokapiirikauppa on siis myös osa internetistä ja digitalisoitumisesta johtuvaa kaupan tehostumista, jonka odotetaan muuttavan taloutta. Näistä monista syistä johtuen osuuskunnan toiminnan jatkuminen ja mieluummin laajeneminen tulevassa kauppakeskuksessa olisi toivottavaa.

Päätarkoituksensa lisäksi osuuskunta on järjestänyt myös ravintolapäivätapahtumia, joogaa, hyvinvointikursseja, illallisia taivaan alla, taimimyyntiä, kirpputoritapahtumia ja siivouspäiviä. Yhteistyötä on tehty Laajasalon Marttojen, Palvelukoti Sofian, Laajasalo-Degerö Seuran, Helsingin paikallisen kehittämispolun (Kaakon Kehä), Laajasalon kirjaston, nuorisoasiainkeskuksen sekä Pankki 2.0 -aloitteen ja paikallisten yritysten kanssa. Osuuskunta on siis laajentanut ruokapiiristä alkanutta toimintaansa tapahtumatuotantoon ja paikallisen hyvinvoinnin ja yhteisöllisyyden vaalimiseen. Saaremme Puoti toimii ruokajakelun ja -kaupan lisäksi paikallista kansalaistoimintaa kokoavana magneettina ja aluetoimijana – nuorisotilan, kirjaston ja Laajasalo-Degerö Seuran vastaavien toimintojen ohella. Saaremme-osuuskunta

erottuu näistä sikäli, että se on selkeämmin toimija kuin tila, palvelu tai alueen puolivirallinen edustaja. Sen operoiminen asukkaiden arjessa ruokakaupan kautta ja valmius kaupalliseen toimintaan sekä yhteisöllinen toimintatapa talkootyötä suosien tekevät siitä kiinnostavan tapauksen tarkastella ja kehittää lähipalveluja asuinalueilla.

Toinen näkökulma tarkastella ja kehittää osuuskunnan asemaa on se, että ostariuudistus on osuuskunnan toiminnalle uhka, koska sen myötä vanha ostari puretaan ja uuden ostarin tilavuokrat ovat olennaisesti kalliimmat. Samassa tilanteessa on Pelastusarmeijan kirpputori, joka on erittäin suosittu palvelu vanhalla ostarilla. Jos ostariuudistus tappaa alueelta kukoistavan asukaslähtöisen toiminnan sekä ekologista ja sosiaalista kauppaa edustavan kierrätyskeskuksen, se vähentää merkittävästi uudistuksen yhteiskunnallista kustannus-hyötysuhdetta. Jos taas – astetta paremmassa tapauksessa – toiminnot siirtyvät muualle alueella, toiminnot hajautuvat eikä uudesta ostarista tule niin vahvaa kuin olisi mahdollista.



Saaremme lähiosuuskunnan yhteistapahtuma Laajasalon Marttojen kanssa 17.5.2014.

Kansalaislähtöisen toimintamallin lisäksi Laajasalon tapauksen teki kiinnostavaksi mahdollisuus, että Laajasalon kirjasto ja nuorisotila siirrettäisiin uudelle ostarille. Näin luotaisiin hankkeen tarkoituksenaan mukaisesti monitoimintainen lähipalvelukeskus, jossa

julkiset ja yksityiset palvelut tukevat toisiaan. Kirjaston ja nuorisotilan nykyinen rakennus oli todettu huonokuntoiseksi, mutta ainakin kirjasto toivoi saavansa jatkaa siinä remontin jälkeen. Keväällä 2014 tilakeskus totesi, että rakennus kannattaa mieluummin purkaa (ja kaavoittaa tontti asumiseen) kuin korjata, jolloin toimintojen siirto tulevalle ostarille avautui mahdollisuudesta todennäköiseksi tulevaisuudenkuvaksi. Näin prosessi eteni siten, että tutkimushankkeen edustama toimintojen kolmikantainen – asukaslähtöisen, kaupallisen ja julkisen palvelun – integrointi ja sekoittaminen uuteen lähipalvelukeskukseen tulivat mahdolliseksi. Tämän edelleen kehittäely kumppanuuspohjalta muodostui tutkimuksen tehtäväksi.

Kumppanuuspohjaiselle yhteiskehittelylle asetettiin seuraavat suuntaviivat:

- Oikea urbaani keskus kasvavalle saarelle
- Saaren oma vahva ruokakaupan keskus, jota kauemmas ei tarvitse lähteä
- Yksityiset ja julkiset palvelut sekoitetaan tilallisesti ja toiminnallisesti keskenään niin että ne vetovoimallaan tukevat toisiaan
- Kansalaistoiminta ja kaupunkiaktivismi otetaan mukaan – esimerkiksi asukaskahvila ja -kauppa voivat toimia keskuksen sydämenä
- Yhteiskäyttöisyys antaa tilaa erilaisten palvelujen ja harrastusten kirjolle vanhuspalveluista ruokapiiriin ja second hand -kaupasta nettikaupan showroomiin
- Ei vain viihtyisä ostoskeskus vaan monitoimintainen julkinen tila, jossa sekä kaupallisella että ei-kaupallisella toiminnalla on sijansa – myös nuorisolla
- Kaupunki, kauppa ja asukkaat yhdessä muokkaavat arkielämän puitteita niin että Laajasalosta tulee kaupungin paras paikka asua ja yrittää, viihtyä ja keksiä uutta

Miten tehtiin?

Ostarin tilanteesta ja tulevan uuden ostarin kehitysnäkymistä haastateltiin lähiosuuskunnan väkeä, Laajasalo-Degerö seuran hallituksen jäseniä, kaupunkisuunnitteluviraston kaavoittajia, kirjaston johtajia ja nuorisotoimen edustajia sekä kiinteistöviraston tonttiosaston ja tilakeskuksen edustajia. Analyysissä hyödynnettiin myös hankkeessa yleisesti tehtyjä, esimerkiksi liikekiinteistötoimijoiden haastatteluja. Tehtyä tilanneanalyysia ja kehittämissuunnitelmaa esiteltiin ja käsiteltiin uuden ostarin rakennuttajien (NCC, Kesko, HOK-Elanto) kanssa pidetyissä kokouksissa, kaavoittajan kanssa pidetyissä tapaamisissa, kaavoittajan ja rakennuttajien kesken pidetyssä kokouksessa, lähiosuuskunnan asukkaille

järjestämässä tilaisuudessa, tilakeskuksessa pidetyissä kokouksissa sekä kaavoittajan järjestämässä asukastilaisuuksissa.

Taustatietoja kerättiin viranomaislähteistä, mediasta ja sosiaalisesta mediasta sekä havainnoitiin ostarin elämänmenoa paikan päällä. Tilakeskuksen ja kaavoittajan kanssa pidettiin useampi palaveri, jossa päivitettiin tilannekuvaa. Useiden haastateltujen kanssa keskusteltiin lisäksi sähköpostitse tai puhelimitse. 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).

Tutkimushankkeen työpaja pidettiin maaliskuussa 2015 Laajasalo-Degerö-seuran Ylistalossa. Paikalle oli kutsuttu lähiosuuskunnan ja seuran edustajia sekä muita asukasaktiiveja, kaupunkisuunnitteluviraston, kirjaston ja nuorisotoimen edustajia, rakennuttajien edustajia sekä ostarin yrittäjiä ja muita paikallisia toimijoita. Tilaisuuteen osallistui 31 henkilöä. Työpajassa päivitettiin ostariuudistuksen tilanne ja esiteltiin luotu suunnitelma uudelle ostarille, minkä jälkeen ideoitiin uuden ostarin palveluja ja brändiä. Lopuksi päätettiin perustaa ostarifoorumi ja jatkaa siellä ostarin kehittämistä yhteiskehittelyn hengessä.

Ensimmäinen ostarifoorumin kokous pidettiin huhtikuussa 2015. Tilaisuuteen oli kutsuttu työpajaa laajempi joukko paikallisia asukkaita ja toimijoita mutta väkeä oli kuitenkin vähemmän eli 24 henkilöä. Tilaisuus aloitettiin esittämälläni alustuksella kumppanuuspohjaisesta ja yhteiskehittelynä tehtävästä suunnittelusta sekä etenemissuunnitelmasta. Lisäksi esiteltiin hankkeessa tehdyn asukaskyselyn tuloksia sekä paikallisen nuorisotoimen nuorilla teettämää kyselyä ostarille haluttavista palveluista. Tilaisuudessa päätettiin selvittää mahdollisuudet hakea hankerahoitusta yhteiskäyttöisen ja hybridipalveluihin tähtäävän asukastilamallin kehittämiseen asukastahon, kaupungin palvelujen (kirjasto ja nuorisotoimi) ja liikekiinteistötoimijan kolmikantaisen kumppanuuden pohjalta.

Kehittämissuunnitelma

Suunnitelman referenssinä käytettiin tutkimusta Myllypuron ostariuudistuksesta, jota hankkeessa samaan aikaan tutkittiin. Myllypuron tapauksen tärkeimmät opetukset olivat seuraavat.

- 1) Ammattimaisesti yhden omistajan johdolla toimiva, siisti ja turvallinen sekä peruspalvelut omaava lähiöostari ei välttämättä menesty, vaikka täydennysrakentaminen ostarin viereen olisin voimakasta, koska vahvempia kilpailijoita on lähialueilla runsaasti
- 2) Uuden ostarin menestyminen edellyttää, että asukkaat kokevat ostarin omakseen. Ostarin on profiloitettava juuri oman alueensa ihmisten palvelupaikaksi.
- 3) Kaupungin palveluja ja asukastoimintaa ei pidä tilallisesti erottaa kaupallisista palveluista, koska silloin ne eivät tue toisiaan. Läheinen sijainti ei vielä riitä.

Tavoitteeksi asetettiin luoda Laajasalon uudesta ostarista monitoimintainen, paikallinen ja yhteisöllinen lähipalvelukeskus, joka toimii laajasalolaisten ja lähialueiden asukkaiden ensisijaisena kauppaja- ja palvelupaikkana. Tätä varten ostarille kannattaa keskittää kaupungin palveluista kirjasto ja nuorisotila, jotta yksityiset ja julkiset palvelut tukevat toisiaan. Syntyy useimpia arkitoimintoja palveleva keskus. Palvelujen integrointi tulee tehdä siten, että ne sijoittuvat tiloiltaan toistensa yhteyteen ja tukevat toiminnallisesti toisiaan lisäten toistensa asiakasvirtaa. Lisäksi samaan yhteyteen yhteiskäyttötilaan kaupungin palvelujen kanssa tuodaan paikallista asukaslähtöistä toimintaa, jonka ytimenä on Saaremme lähiosuuskunta ja sen ruokakauppa.

Näin syntyisi uuden ostarin yhteisölliseksi vetovoimatekijäksi kirjaston ja nuorisotalon yhteyteen monitoimintainen ja yhteiskäyttöinen asukastila. Se toimii kansalaisyhteiskunnan ja yhteiskunnallisen yrittäjyyden alustana, joka tarjoaa tilallista ja toiminnallista synergiaa sekä vetovoimaa ja asiakasvirtaa kauppakeskukselle. Tila luo ostarille paikallisen ja yhteisöllisen profiilin ja brändin, jotka erottavat sen muista lähialueen kauppakeskuksista. Profiilin ansiosta kauppakeskus vetää niitäkin laajasalolaisia ja muita lähialueen asukkaita, jotka voisivat saavutettavuuden suhteen yhtä hyvin käydä ostoksilla isommissa kauppakeskuksissa esimerkiksi vapaa-ajan matkoillaan autoillessaan.

Lähiosuuskunnan pyrkimys laajentaa toimintaansa tarjoaa mahdollisuuden käyttää yhteiskäyttötilaa alustana uusille toimintamuodoille. Yhteiskäyttötilaan voisi syntyä esimerkiksi seuraavanlaisia toimintoja:

- Ruokapiirijakelupiste ja -kauppapuoti
- Asukaskahvila tai korttelikeittiö
- Olohuone asukkaille, kohtaustila senioreille
- Alusta pop up -toiminnalle

- Kansalaislähtöinen kirjastokonsepti uusine käyttäjäineen
- Nuorisolle starttitöitä ja pop up -yrittäjyyttä
- Työtila-hub mikroyrittäjille
- Osallisuutta ja aktivismia kirjastossa ja nuorisotilassa

Yhteisöllinen toimintamuoto kauppakeskuksen sisällä luo ”oman ostarin” tuntua, joka näkyy kiinteistönomistajalle ja yrittäjille arvokkaana viipymisenä ja viihtymisenä ostarilla sekä turvallisuuden tunteena. Mitä paremmin ostarilla viihdytään, sitä paremmin käy liikkeissä kauppa ja palvelupisteissä asiakasvirta. Lähiosuuskunnan lähi- ja luomuruoan sekä kahden isohkon ruokakaupan ansiosta ostarille voidaan rakentaa hyvän ruokakaupan brändiä, jota kauppakeskustoimija voi vuokralaiskokoontaan rakentaessaan jatkaa ravintola-, kahvila- ja leipomotarjonnalla.

Yhteiskäyttötilan tuoma lisäarvo eri toimijoille:

Asukkaille

- monipuoliset ja laadukkaat lähipalvelut
- sujuva arki: samasta paikasta kaikki
- paikallinen ja yhteisöllinen ”oma ostari”
- asukkaiden oma ”elohuone” ja toiminnan alusta

Kaupungille

- alueellista elinvoimaa, yhteisöllisyyttä ja omatoimisuutta
- alusta aluetyölle ja vapaaehtoistyön hyödyntämiselle
- uusi community centre -malli ja/tai hybridipalvelumalli

Liikekiinteistötoimijoille ja yrittäjille

- lisää asiakasvirtaa
- viihtymistä ja viipymistä ostarilla
- alusta markkinoinnille: kampanjat ja tapahtumat
- yhteisöllinen ja hyvän ruoan brändi
- kuluttajien ”oman ostarin” tuoma lisäarvo
- turvallisuutta ja sosiaalista kontrollia häiriöitä vastaan

Työpajassa ideoitiin myös ostoskeskuksen brändiä. Laajasalon ostoskeskuksen mielikuvan ja brändin rakentamisessa tärkeänä pidettiin sitä, että rakentuvan ostarin toiminta olisi ihmisen mittaista ja ihmislähtöistä sekä ilmentäisi yhteisöllisyyttä. Ostarista haluttiin miellyttävä, kotoisa ja rauhallinen kohtaamispaikka kaikkia ihmisryhmiä ja sukupolvien kohtaamisia varten. Ostoskeskuksen toiminta olisi uusiutuvaa, kehittyvää ja kumppanuuspohjaista. Brändistä pitäisi välittyä alueen yhteisen hyvän tavoittelu ja paikallisuus. Ostoskeskuksen nimen halutaan ilmentävän Laajasalon merellistä sijaintia saarella. Haluttiin välttää sana ostoskeskus, koska se viittaa liikaa ostamiseen. Nimiehdotuksissa ilmeni sanoja: saari, saarelaiset, yhteisö, asema, talo. Nimiehdotuksia olivat: "Sillanpääasema", "Laajatalo", "Saarelaisten ostari", "Saari", "Saaremme ostari", "Yhteisötalo".

Työpajan jälkeen tehtiin Laajasalo-Degerö-seuran aloitteesta pikainen asukaskysely verkossa. Kyselyyn saatiin 395 vastausta. Kyselyn tulokset tukivat hankkeessa luotua suunnitelmaa ja työpajassa tuotettua ideointia. Sen mukaan laajasalolaisten uudelta ostarilta päivittäistavarakaupan (97 %), kioskin (86 %) ja kukkakaupan (63 %) jälkeen eniten toivottu kauppa on lähi- ja luomuruokakauppa (60 %) sekä kirpputori (53 %) – selvästi ennen Alkon myymälää (38 %). Niin ikään kysyttäessä yhteiskäyttötilan toiminnasta lähi- ja luomuruokapiirin jakelupiste ja kauppapuoti (Saaremme lähiosuuskunta ja puoti) oli toiseksi kannatetuin (55 %) kerhotoiminnan jälkeen (67 %). Kierrätystoria halusi 54 % vastaajista ja asukaskahvilaa tai korttelikeittiötä kannatti 47 % vastaajista. Sekä työpajakooste että kyselyn tulokset jaettiin ostarin rakennuttajille hyödynnettäviksi.

Asukaskyselyn tuloksia esiteltiin ostarifoorumin ensimmäisessä kokouksessa huhtikuussa 2015. Kokouksessa myös jatkettiin työpajan ideoiden ja toiveiden käsittelyä eri ikäryhmien kannalta. Liikuntatiloja toivottiin paljon, esimerkiksi kuntosalia, tai "sosiaalista kuntosalia". Idean pohjalta pohdittiin mahdollisuutta yhdistää yksityistä ja asukaslähtöistä kuntosalitoimintaa. Nuorisotoimen Liisa Nykänen esitteli nuorilta (n. 60 vastaajaa) kerättyjä ajatuksia tulevasta ostarista ja mahdollisesta yhteiskäyttötilasta. Kaunis sisustus, keittiö ja yhteisruokailutila ovat nuorille tärkeitä. Nuoret haluaisivat tilalle laajat aukioloajat, mikä NCC:n mukaan ei rakennussuunnitelmien kannalta ole ongelma.

Hankkeen hyötyjä kullekin osapuolelle esiteltiin sekä keskusteltiin mahdollisuuksista rahoittaa tila. Kaikkien osapuolten pitäisi voida tilasta hyötyä, jotta se kannattaa ja voidaan toteuttaa. Kirjaston ja nuorisotoimen tilat pienenevät muutenkin, joten yhteiskäyttötila ei saa vähentää tilaa lisää. Nykyinen kirjasto on 670 neliötä ja nuorisotalo lähes 700 neliötä. Uudet tilat ovat tällä tietoa yhteensä 450 neliötä, joista 200 kirjastolle ja 250 neliötä nuorisotilalle, joten

pudotus on merkittävä. Kirjaston kannalta ongelma on isompi, kun taas nuorisotalo odottaa muuttoa keskeiseen paikkaan innolla. Huomioitiin, että sekä kirjasto että nuorisotalo molemmat toimivat jo kansalaistiloina ja keskusteltiin siitä, mitä uusia toimintatapoja yhteiskäyttötila voisi tuoda.

Kokouksessa todettiin, että yhteiskehittelyllä luotava yhteiskäyttöinen tila ostarilla olisi kaupunkisuunnittelussa tätä päivää, sillä asukkaiden osallistamisesta ollaan siirtymässä siihen, että asukkaat itse tekevät kaupunkia. Todettiin myös, että ruoka on syytä pitää toiminnan keskiössä ja mietittiin ruokateeman laajentumista esimerkiksi asukaskahvilan, korttelikeittiön tai leipomon suuntaan. Kahvilalla nähdään paljon arvoa, sillä se toisi olohuonemaista tilaa, joka toimisi aulana ja sisääntulona kaupungin palveluihin.

Yhteistoimintatilan muokattavuus on tärkeää, kun tarpeet ovat erilaisia. Kuka sellaista tilaa hallinnoi ja miten? Tilojen yhteiskäytössä tärkeää on ikärajattomuus, eriytettävät tilat, vuorokäyttö ja mahdollisimman korkea käyttöaste. Maunulaan tulossa oleva Maunula-talo on esimerkki kaupungin palvelujen yhdistämisestä niiden kesken osin yhteiskäyttöiseksi. Se tuo tila- ja toimintamenoihin säästöjä mutta myös monenlaista tilaa ja toimintamahdollisuutta asukkaiden käyttöön, esimerkiksi perhejuhliin.

Saaremme-osuuskunnan ja sen toiminnan yhtä aikaa sosiaalisesta ja taloudellisesta luonteesta huomattiin tarvittavan keskustelua. Osuuskunnan syntyessä alueella ollut kysyntä loi toiminnan, kun kansalaislähtöiselle aktiivisuudelle ja yrittäjyydelle annettiin mahdollisuus. Osuuskunta toimii markkinaehtoisesti ilman tukia mutta osittain talkootyönä. Toiminta on siis yhteiskunnallisen yrityksen tapaan sekä kaupallista että yhteisöllistä sekä kaikille avointa ja eri toimijoiden kanssa yhteistyöhön pyrkivää jäsentensä ja kaikkien laajasalolaisten hyväksi ilman voitonpyyhteitä. Siksi se sekä yhtäältä kannattelee itse itseään että toisaalta on perustellusti yhteiskunnan tukea ansaitsevaa toimintaa. Kirjaston kannalta pohdintaa aiheuttaa se, että kaupungin tulee tukea asukkaiden toimintaa tasapuolisesti ketään suosimatta. Kaupunki ei voi tukea poliittista toimintaa, tai jonkin ryhmän ajamaa ideologista toimintaa. Kaupungin asukastilojen ja -tuen uudet kriteerit on valmisteltu mutta ne ovat vielä päätöksentekoa vailla.

Kokouksessa todettiin, että toinen mahdollisuus – mutta huonompi – on, että osuuskunta pyrkii sijoittumaan ostarin liiketiloihin kaupungin palveluista erilleen. Se edellyttäisi kuitenkin osuuskunnan toiminnan talouden muutosta ja/tai soviteltua vuokraa. Yhteiskäyttötilan suunnittelussa kyse on siitä, miten eri tahot yhdessä voisivat jakaa riskiä ja kasvattaa koko ostarin vetovoimaa. Nuorisotalon puolelta tärkeintä on, että nuoret otetaan mukaan

keskusteluun ja heidän ideoitaan hyödynnetään. Kirjastossa osuuskunnan ja -puodin läheisyyttä ja sen tuomaa tiiviimpää yhteistyötä pidetään toivottavana mutta epäillään mahdollisuuksia siihen kaupungin nykyisessä talustilanteessa. Osuuskuntaa ja sen puotia ajatellaan asukastoiminnan alkuna ja ytimenä, josta kasvaisi myös muuta. Yhteiskäyttötila ei olisi kenenkään oma tila vaan kaikkien laajasalolaisten. Myös rakennuttajien lähtökohtana on kaikkien ihmisryhmien tarpeita palveleva ostari. Toiseen kerrokseen on tulossa palvelukokonaisuus, johon kaupungin palvelut ja asukastoiminta sopisivat sinänsä hyvin.

Kokouksessa keskusteltiin myös ostarin elinkelpoisuudesta ja sen kilpailutekijöistä vahvan kilpailun alueella. NCC:n näkemyksen mukaan tekeillä on pieni paikalliskeskus, joka tuo jokapäiväiset palvelut alueelle, eli ei ole tarkoituskaan kilpailla tulevien Herttoniemen Hertsin (Prisma ym.) ja Kalasataman Redin sekä Itiksen kanssa. Laajasalon oman ostarin valtti on helppo asiointi jokapäiväisiin tarpeisiin.

Ostarifoorumin kokouksen lopuksi keskusteltiin yhteiskäyttötilan hankkeistamisesta ja sille rahoituksen hakemisesta, jota varten voisi perustaa ostarifoorumia pienemmän ryhmän. NCC:n mukaan ensi vuoden alussa alkaa rakentaminen eli asioiden pitäisi tapahtua suhteellisen nopeasti. Tärkeää on, että toiminta on tuottavaa ja pysyvää. Jos on, niin heidän puolestaan neuvotteluja voidaan viedä eteenpäin. Osallistumis- ja neuvontayksikön edustajan mukaan mahdolliset kaupungin tukirahat tulevat olemaan kaupunginhallituksen päätöksen takana, jota ei vielä ole. Silloin ulkopuolisen rahoituksen merkitys korostuu.

Rahoitusta voidaan hakea esimerkiksi Helsingin kaupungin innovaatorahastosta. Sillä luotaisiin kaupungin palvelujen ja asukastoiminnan yhteiskäyttötilan pilotti 4P-kumppanuuden pohjalta (Public-Private-People-Partnership). Se muodostaisi kaupungille uuden mallin toteuttaa asuinalueuotyötä ja tukea paikallista asukastoimintaa (community centre) tilanteessa, jossa asukastalojen hallinnointia ja asukastilojen ja -toiminnan tukemista ollaan uudistamassa. Samalla koeteltaisiin mahdollisuuksia hybridipalvelujen eli kaupungin ja paikallisten organisaatioiden yhdessä tuottamien palvelujen mallin kehittämiseen. Sekä yhteiskäyttötila että hybridipalvelut sisältävät pyrkimyksen tilankäytön ja toiminnan tehostamisesta toimintoja sekoittamalla ja institutionaalisia rajoja rikkomalla.

Hankerahoituksen lisäksi ajatuksena on rahoittaa Laajasalon yhteiskäyttötilakokeilua kolmikantaisen talousvastuun pohjalta: 1) osuuskunta maksaisi tuloillaan osan käyvästä vuokrasta, 2) toinen osa syntyisi kaupungilta tulevasta asukastilan ja -toiminnan tuesta ja 3) loput rakennuttajien ja omistajien kanssa sovitellusta vuokranmäärästä. Kumppanuuden ajatus

on, että kaikki hyötyvät ja kaikki maksavat. Yhteiskäyttötilan ylimääräisten neliöiden pitää olla kaupungille kannattava investointi, joka lisää kaupungin palvelujen käyttöastetta ja lisää asuinalueen elinvoimaa ja yhteisöllisyyttä. Kiinteistönomistajien tulee saada pitkäaikaista ja vakaata tuottoa sijoitukselleen ja osuuskunnan kestävä pohja ylläpitää ja kehittää toimintaansa.

Esillä on myös mahdollisuus, että kaupunki antaisi helpotusta autopaikkanormissa, jolloin uuden ostarin rakennuttajat säästäisivät autopaikkojen rakentamisessa. Vähennys perustuisi siihen, että ostarille tuotaisiin sinne saapumista ohjaava mobiilipalvelu, joka ohjaisi autoilijoita vuorottaispysäköintiin ja muiden kulkumuotojen käyttämiseen ruuhka-aipeina (ks. <https://www.hiit.fi/spire>). Ajatus on, että rakennuttajien säästäessä kalliiden pysäköintipaikkojen rakentamisessa kaupunki voisi velvoittaa heidät rakentamaan ja vuokraamaan tilaa kaupungin palvelujen ja asukkaiden yhteiskäyttötilalle.



Havainnekuva Laajasalon tulevasta ostarista. (kuva NCC ja Optiplan)

”Laajasalon malli” ja sen soveltamismahdollisuudet

Malli on tila-ajattelun suhteen ”Myllypuron mallin” kehitysversio. Siinä kaupungin palvelut integroidaan kauppakeskuksen sisään tukemaan kauppaa ja yksityisiä palveluja. Samalla synnytetään matalan kynnyksen yhteiskäyttötilaa asukkaiden toiminnalle, joka tuo lisää asiakasvirtaa ja paikallisuuden, oman ostarin, tuntua. Mallille on tulevaisuudessa kysyntää, koska kaupunkien palveluja siirretään yhä useammin kaupallisten tilojen yhteyteen ja nouseva kaupunkiaktivismi synnyttää uusia yhteisöllisyyteen ja jakamistalouteen liittyviä toimintatapoja, joita kaupunkien kannattaa sekä tukea että hyödyntää.

Lähiöiden täydennysrakentamishankkeita on tulossa runsaasti, mutta Laajasalon mallia ei voi suoraan soveltaa niihin. Malli edellyttää olemassa olevaa, vakiintunutta ja organisoitua asukaslähtöistä palvelutoimintaa, jollaista monella asuinalueella ei ole. Lisäksi edellytyksenä on tarve tai pyrkimys sijoittaa kaupungin palveluja uudelleen. Esimerkiksi Herttoniemessä nämä kaikki ehdot kuitenkin täyttyvät. Lähiöiden täydennysrakentamisen edetessä ja itseorganisoituvan asukastoiminnan yleistyessä mallin soveltamismahdollisuudet lisääntyvät.

Yhteiskäyttötilan toteuttamista ehkäiseviä tekijöitä ovat esikuvan puuttuminen ja tilan hallinnasta sopiminen sekä ainakin Helsingissä prosessi, jolla kaupunki tilojaan tuottaa. Helsingillä tiedetään olevan vaikeuksia sopia hallintokuntien keskinäisestä tilankäytöstä esimerkiksi yhteisen keittiön suhteen ilman ajan myötä syntyviä riitoja. Sopimusten laadinta jo sinänsä vaatii merkittäviä työpanoksia, jolloin resursseja kuluu suhteettomasti varsinkin pienissä kohteissa. Lisäksi pyrkimys vähentää neliöitä ja säästää näin tilakustannuksissa johtaa hallintokunnissa reaktioon puolustaa omia tiloja pikemmin kuin avautua jakamaan niitä.

Tämä on sikäli nurinkurista, että juuri tilojen yhteiskäyttöisyydellä tilankäytössä voitaisiin säästää. Helsingissä hallintokunnat päättävät kuitenkin itsenäisesti tiloistaan. Ei ole sellaista kaupungin tahoja ja yhtä ääntä, joka edustaisi kaupungin kokonaisuutta ja toteuttaisi yhteiskäyttöistä tilaa. Vielä vähemmän on tahoja, joka toteuttaisi asukastoiminnan tilaa. Näin se, mikä sekä asukkaiden kannalta olisi toiminnallisesti mielekkäintä ja veronmaksajien kannalta tehokkainta, jää toteutumatta. Vähemmän isoissa ja siilomaisissa kaupunkiorganisaatioissa lienee paremmat edellytykset yhteiskäyttömalliin.

Johtopäätös on, että Helsingissä ja Laajasalossa kannattaisi aloittaa hanke, jossa luotaisiin pilotti kaupungin palvelujen ja asukastoiminnan yhteiskäyttötiloille kauppakeskuksessa. Hankkeella kokeiltaisiin ja mitattaisiin käytännössä sitä, millaisia kustannuksia ja hyötyjä sekä

niiden suhteita eri osapuolille – asukkaille, kaupungille ja liikekiinteistötoimijoille (sekä yrittäjille) syntyisi. Samalla luotaisiin sopimusmalli, jonka soveltaminen vähentäisi olennaisesti työtä vastaavien tilojen luomiseksi.

Yhteiskäyttötila vapauttaisi kaupungin palvelutyön ja asukkaiden vapaaehtois- ja muun työn kehittymään uutta luovaksi yhteistoiminnaksi asuinalueiden hyväksi ja resursseja säästäen. Asuinalue saisi alustan kehittää itse omia palvelujaan internetin, digitalisoitumisen ja kaupunkiaktiivisuuden muuttamassa maailmassa. Siinä maailmassa kauppa ei pysy enää keskusliikkeiden laatikoissa kuluttajan niiden perässä liikkuesssa, eikä palveluja tarvitse tuottaa ylhäältä alas viime vuosituhatkalle kuuluvan hyvinvointivalttiollisen projektin tapaan.