

Elsa Ahti

**LÄHIÖOSTOSKESKUKSET
MUUTTUVASSA YMPÄRISTÖSSÄ**
Lähipalvelukeskittymien kyky reagoida muuttuviin
olosuhteisiin

Kandidaatintyö
Rakennetun ympäristön tiedekunta
Tarkastaja: Tapio Kaasalainen
Huhtikuu 2023

TIIVISTELMÄ

Elsa Ahti: Lähiöostoskeskukset muuttuvassa ympäristössä – Lähipalvelukeskittymien kyky reagoida muuttuviin olosuhteisiin (Suburban shopping centres in a changing environment – Neighbourhood amenities' ability to react to changing circumstances)

Tampereen yliopisto

Arkkitehtuurin TkK-tutkinto-ohjelma

Kandidaatintyö

Huhtikuu 2023

Lähiöiden ostoskeskusten merkitys kaupunkirakenteessa on ensisijaisesti lähipalveluiden tuottaminen. Muutokset yhteiskunnassa ja kaupunkirakenteessa ovat johtaneet viimeisen 20 vuoden aikana lähipalvelukeskittymien rappeutumiseen ja palveluiden tarjonnan kaventumiseen, jonka seurauksena monet ostoskeskukset ovat purku-uhan alla. Kestävyyden näkökulmasta muutaman vuosikymmenen kestänyt rakennuskanta on erittäin lyhyt aika. Lähipalveluiden tarve ja merkitys korostuu tulevaisuudessa kaupunkirakenteen tiivistymisen ja ekologisten perusteiden vuoksi, sekä kaupanrakenteen, palveluiden, demografisten ja yhteiskunnallisten muutosten seurauksena.

Tässä työssä tarkastellaan ostoskeskusten kykyä sopeutua ympäristössä tapahtuviin muutoksiin. Aluksi selvitetään lähiöiden ja ostoskeskusten alkuperäinen funktio ja asema kaupunkirakenteessa, minkä pohjalta tarkastellaan niiden nykyistä tilannetta, toteutuneita kehitystoimenpiteitä ja tulevaisuutta. Uudet toimijat ja toimintamuodot ovat todennäköisesti muuttamassa kaupan rakenteita keskittymiselle vastakkaiseen suuntaan demografisten ja kulttuuristen muutosten rinnalla. Iso osa olemassa olevista ostoskeskuksista on toimivia ja suhteellisen hyväkuntoisia palveluiden keskittymiä, jotka voisivat tulevaisuudessa helpottaa lähiympäristön asukkaiden arkea monella tavalla.

Työ on tehty kirjallisuustutkimusten pohjalta. Tutkimusten avulla selvitetään, miten erilaisiin ostoskeskusten muutostarpeisiin on vastattu, olisi voitu vastata, tai tulisi vastata. Työssä esitellään ostoskeskusten vajaakäyttöisten tilojen kehittämisen haasteita ja tarpeita. Sen jälkeen siirrytään tarkastelemaan Myllypuron ostoskeskuksen uudistusta osana aluekehittämishanketta, jonka tavoitteena on ollut tiivistää kaupunkirakennetta ja parantaa alueen elinvoimaisuutta. Vastapainoksi työssä tarkastellaan olemassa olevan Puotinharjun Puhos ostoskeskuksen kehityskulkua, nykytilannetta ja sen tulevia muutoksia. Viimeisen kymmenen vuoden aikana erityisesti Puotinharjun Puhoksen vanhimmasta osasta on muodostunut maahanmuuttajataustaisten yrittäjien ja vuokralaisten palvelukeskittymä, mikä on kehittänyt siitä vilkkaan monikulttuurisen asiointi- ja kohtaamispaikan, ja siitä on muodostunut hyvin merkityksellinen rakennus käyttäjäkunnalleen.

Työn tavoitteena on ollut määrittää niitä tekijöitä, jotka vaikuttavat ostoskeskusten ajalliseen kestävyteen ja kykyyn sopeutua yhteiskunnallisiin muutoksiin. Muuttuvissa olosuhteissa täydennysrakentaminen ei yksinään riitä, vaan kaikissa ratkaisuissa on huomioitava ekologisuus ja kestävä kehitys. Tilojen uudelleen organisointi mahdollistaa kaupunkirakenteen ja tilojen ajallisen kestävyden sekä toimintojen sekoittumisen, mikä on oleellista myös sosiaalisesti kestävämmän urbaanin ympäristön aikaansaamisen kannalta. Työn pohjalta voidaan todeta, että ostoskeskusten säilyvyyden ja vetovoimaisuuden kannalta olennaisimpia tekijöitä ovat niiden asema kaupunkirakenteessa, suhde muihin palveluihin ja asumiseen sekä olemassa olevien rakennusten korjaaminen.

Avainsanat: ostoskeskus, lähiö, aluekehittäminen, lähipalvelut, kestävyys

Tämän julkaisun alkuperäisyys on tarkastettu Turnitin OriginalityCheck –ohjelmalla.

SISÄLLYSLUETTELO

1. JOHDANTO.....	1
2. LÄHIÖ JA OSTOSKESKUS.....	3
2.1 Lähiöiden synty ja suunnitteluperiaatteet.....	3
2.2 Ostoskeskus ja rakentamisen vuosikymmenet.....	5
2.3 Ostoskeskusten kehittämisen tarve ja haasteet.....	8
3. MYLLYPURON OSTOSKESKUS.....	10
3.1 Ostariuudistus osana täydennysrakentamishanketta.....	10
3.2 Ostoskeskusuudistuksen menestyminen.....	13
4. PUOTINHARJUN PUHOS OSTOSKESKUS.....	15
4.1 Muutokseen sopeutuva ostoskeskus.....	15
4.2 Alueen tulevat muutokset.....	18
5. YHTEENVETO.....	20
LÄHTEET.....	23
KUVALÄHTEET.....	24

1. JOHDANTO

Lähes kaikki Helsingin ostoskeskukset ovat lähikeskuksia tai pieniä lähikeskuksia, joiden merkitys on ennen kaikkea lähipalveluiden tuottaminen. Suurimassa osassa vanhoja ostoskeskuksia palvelujen tarjonta on viimeisen 20 vuoden aikana supistunut ja yksipuolistunut, minkä seurauksena monet ostoskeskukset ovat purku-uhan alla. Tiiviisti kauppakeskusten tuntumassa sijaitsevia ostoskeskuksia on jo purettu ja tilalle on rakennettu uusia liiketiloja, minkä seurauksena kaupallinen tarjonta on parantunut. Täydennysrakentaminen ei kuitenkaan yksinään riitä, vaan kehittäminen vaatii myös uusia ekologisia ja kestävän kehityksen mukaisia ratkaisuja.

Suurin osa ostoskeskuksista on edelleen suhteellisen hyvin toimivia ja hyvässä kunnossa olevia palvelujen keskittymiä, jotka helpottavat lähiympäristön asukkaiden arkea monella tavalla. Ostoskeskusten arkkitehtuuri on toteutettu lähiösuunnitteluperiaatteiden mukaisesti ympäristö huomioiden, ja niillä on ollut alusta asti tärkeä rooli saavutettavuuden kannalta. Kaupan asema on kehittymässä keskittymiselle vastakkaiseen suuntaan, jossa korostuu lähipalveluiden merkitys niin kaupunkirakenteen tiivistymisen, kuin ekologisten ja sosiaalisten perusteiden vuoksi.

Lähiöiden ja ostoskeskusten kehittäminen sekä korjaustarve on noussut viimevuosina keskeiseksi yhteiskunnalliseksi kysymykseksi, minkä seurauksena niiden kehittämiseksi on käynnistetty eri hankkeita. Hankkeiden tavoitteena on ollut tiivistää kaupunkirakennetta, edistää asuinalueiden elinvoimaisuutta, lisätä niiden viihtyisyyttä, turvallisuutta, yhteisöllisyyttä sekä ehkäistä segregatiota ja syrjäytymistä. Toisaalta joustavilla ratkaisuilla tilojen hallintaan ja uusiokäyttöön voidaan tuottaa toiminnallisesti monipuolista ja elävää ympäristöä sekä omaleimaisia tiloja, joihin myös rakennuksen käyttäjät voivat vaikuttaa. Parhaimmillaan lähiöostarit ovatkin heränneet henkiin ja täytyneet vähittäisliikkeistä, ruokakaupoista, palveluista ja julkisesta katuelämästä.

Tässä työssä tarkastellaan lähipalveluiden kehittämisen tarvetta, ja ostoskeskusten kykyä sopeutua muuttuviin olosuhteisiin. Työssä esitellään, miten ostoskeskusten muutostarpeisiin on vastattu, olisi voitu vastata tai tulisi vastata. Kysymysten pohjalta pyritään määrittämään niiden sopeutumiskykyyn vaikuttavia tekijöitä. Työn alussa

esitellään lähiöiden syntyä ja suunnitteluperiaatteita, jonka jälkeen siirrytään tarkastelemaan lähiöostoskeskusten alkuperäistä funktiota, asemaa kaupunkirakenteessa, nykytilannetta sekä kehittämisen haasteita. Helsingin kaupungin aluekehittämishankkeen myötä rakennettua uutta Myllypuron ostoskeskusta käytetään esimerkkinä jo toteutetusta toimenpiteestä. Vastapainona työssä tarkastellaan olemassa olevan Puotinharjun Puhos ostoskeskuksen menestystä ja siihen kohdistettuja tulevia toimenpiteitä. Puotinharjun Puhoksen kohdalla alkuperäinen ostoskeskus säilytetään ja peruskorjataan vastaamaan jälleen arkkitehtonista arvoaan. Johtopäätöksissä esitellään, miten aluekehittämistoimenpiteissä, skenaario- ja kaupunkisuunnittelussa voidaan huomioida sosiaalinen ja ekologinen kestävyys, jossa lähipalvelut olisivat merkittävämmässä roolissa niin osana ihmisten arkea kuin paikallisen sosiaalisen kestävyuden luojina.

2. LÄHIÖ JA OSTOSKESKUS

2.1 Lähiöiden synty ja suunnitteluperiaatteet

Lähiöiden suunnitteluperiaatteet vaihtuivat nopeaan tahtiin niiden koko rakennusaikana 1950-luvulta vuosisadan lopulle saakka. Suunnitteluperiaatteet alkoivat luonnonläheisistä metsäkaupungeista, joista siirryttiin suorakulmisiin ruutuasemakaavoihin, ja edelleen tiiviisiin kompaktikaupunkeihin. (Pakkala n.d.). Tyypillisesti lähiöitä määritellään niiden syntyhistorian perusteella: ”ne ovat toisen maailmansodan jälkeen rakennettuja kerrostalovaltaisia paikkoja, joihin assosioituvat ajatukset aluerakentamisesta, rationalisoinnista, elementtirakentamisesta sekä betonisista julkisivuista.” (Berger ja Savolainen 2023, 7).

Suomalaiset lähiöt ostoskeskuksineen kytkeytyivät tiukasti toisen maailmansodan jälkeisten vuosikymmenten suuriin yhteiskunnallisiin muutoksiin. Suomen väkiluku kasvoi yli neljään miljoonaan, joista kaupunkilaisia oli jo kolmannes väestöstä. Kasvavien kaupunkien asuntopulan poistamiseksi sosiaalinen asuntotuotanto ja rakentamisen rationalisointi nousivat ajankohtaisiksi, minkä seurauksena kaupungeissa ryhdyttiin rakentamaan kerrostaloja 1940-luvun lopulta lähtien. Autokannan nopean kasvun vuoksi liikenneverkkojen järjestelystä tuli keskeinen osa kaavoitusta, ja 1950-luvun puolivälistä lähtien liikenneturvallisuus edellytti ajoneuvoliikenteen ja jalankulun erottamista. (Pakkala n.d.,1–3).

Suomessa varhaisen modernisaation lähiöajattelun arvopohja kiinnittyi Ebenezer Howardin ajatukseen puutarhakaupungista, jonka ydinajatuksena oli tuoda yhteen kaupungin ja maaseudun parhaat puolet. Maailmansotien jälkeiseen asuntopulaan vastattiin rakentamalla uusia lähiöitä, jotka noudattivat Otto-livari Meurmanin kirjan *Asemakaavaoppi (1947)* periaatteita. Asemakaavaoppi kuvasi kaupunkien hajakeskityisperiaatetta: ”kaupungin sisällä on asumakuntia, niiden sisällä asumalähiöitä, jotka puolestaan muodostuvat asumasoluista”. (Berger & Savolainen 2023, 10–11). Asumakunnat erotettiin metsillä, viljelyksillä ja puistoilla (Arkkitehtuurimuseo n.d.). Hajakeskityksen ja puutarhakaupungin ideaaliin perustuvassa lähiörakentamisessa kaupalliset palvelut sijoitettiin ostoskeskuksiin (Krokkfors 2013, 158). Metsämaisiiin ympäristöihin luonnonolosuhteita huomioiden rakennettuja lähiöitä kutsuttiin metsälähiöiksi. Suunnitteluihanteiden muuttuessa 1960-luvun puolessavälissä

lähiörakentamisessa tapahtui käänne. Kritiikki varhaisia lähiöitä kohtaan kohdistui niiden liian pieneen väestöpohjaan, jonka takia lähiöiden palvelut jäivät usein puutteellisiksi. Lähiöistä ei myöskään muodostunut tavoitteiden mukaisia elinvoimaisia alueita vaan lähinnä ”nukkumalähiöitä”. (Stjenberg 2017, 15–16).

Lähiöiden toiminnallisten ja sosiaalisten puutteiden esiintuomisen seurauksena alkoi mittakaavaltaan suurempien ja tiiviimpien kompaktilähiöiden suunnittelu, jotka perustuivat aluerakentamiseen, rationalisointiin, standardisointiin ja elementtien hyödyntämiseen rakentamisessa. Ajan suunnitteluihanteiden taustalla oli kaupunkeihin suuntautuneen muuttoliikkeen kiihtyminen ja tarve kasvattaa asuntotuotantoa, elementtirakentamisen mahdollistama suurempi skaala, sekä muuttunut käsitys ympäröivän luonnon merkityksestä. (Stjenberg 2017, 16; Berger ja Savolainen 2023, 11). Esivalmistettujen elementtien hyödyntäminen merkitsi selvää käännettä niin rakentamisen tavassa kuin nopeudessakin (Berger ja Savolainen 2023, 11).

Lähiörakentaminen oli kiivaimmillaan vuosina 1965–1975, jonka aikana lähiörakentaminen levisi myös muualle Suomeen (Stjenberg 2017, 16). Seuraavalla vuosikymmenellä lähiöitä suunniteltiin uusruutukaavaperiaatteella, jossa luonnon ja rakennetun ympäristön vastakohtaisuus korostui (Berger ja Savolainen 2023, 14). Verrattuna varhaisiin metsälähiöihin 1970-luvun massiivisempien ja tehokkaammin rakennettujen lähiöiden kritiikki kohdistui yhä enemmän betonilähiöiden ulkonäköön, rakentamisen sekä ympäristön laadusta tinkimiseen, palveluiden vähyyteen ja heikkoihin liikenneyhteyksiin. 1970-luvun loppua kohden lähiörakentaminen väheni suunnitteluihanteiden ja yhteiskunnallisten olojen muuttuessa, joita olivat kaupungistumisen hidastuminen ja epäedullinen suhdannekehitys. (Stjenberg 2017, 16).

Erilaisia kunnallisia ja valtakunnallisia lähiökehittämishankkeita on ollut Suomessa jo 1970-luvulta lähtien. Tämän ajan lähiöiden kehittäminen ja laajamittainen korjaustarve on noussut viime vuosina keskeiseksi yhteiskunnalliseksi kysymykseksi. Lisäksi 1990-luvulta lähtien huoli alueellisesta eriytymisestä etenkin pääkaupunkiseudulla, johon liittyy lähiöiden väestörakenteen kehitys ja huoli huono-osaisuuden kasaantumisesta asuinalueille, on noussut. (Stjenberg 2017, 16). Neljässä vuosikymmenessä perspektiivit ovat kuitenkin muuttuneet. Keskeisenä on lähiöiden ymmärtäminen ja tunnistaminen mainettaan parempina asuinpaikkoina sekä kulttuuri- ja rakennusperintönä. (Berger ja Savolainen 2023, 15).

2.2 Ostoskeskus ja rakentamisen vuosikymmenet

Ostoskeskus käsitteenä eroaa kauppakeskuksesta, joka on kooltaan suurempi ja sen liiketilat avautuvat yhteiseen sisätilaan. Kauppakeskusten toimivana minimikokona pidetään yleensä 7000–10000 neliometriä, kun taas ostoskeskukset ovat huomattavasti pienempiä. (Krokkfors 2013, 158). Suomen Kauppakeskusyhdystys ry (2003) määritelmän mukaan ostoskeskus on pieni, vähintään viiden liikkeen keskittymä ja pinta-alaltaan tavanomaisesti alle 5000 neliometriä. Ostoskeskus koostuu yhdestä tai useammasta liikerakennuksesta ja liikkeet aukeavat ulkotilaan. Kokonaisuus on valikoima itsenäisiä liikkeitä, palveluja ja pysäköintitiloja. Ostoskeskukset ovat yksittäisten yritysten rakennuttamia, jotka ovat vastuussa sen ylläpidosta. Suomessa ostoskeskukset voidaan luokitella Ari Luukisen ja Tuomas Santasalonen kirjan *Vanhoiden ostoskeskusten kaupallinen kehittäminen (1990)* mukaan neljään tyyppiin: torikeskustyyppiin, moduuli-, suorakaide- ja sisäpihamalliin. (Laitinen 2012, 7–9).

Ostoskeskusten esikuvana voidaan pitää Yhdysvalloissa 1900-luvun alussa syntyneitä liikekeskusrakennustyyppiä. Liikekeskukset sijoitettiin kaupunkien välisille alueille, ja ne perustuivat suuressa määrin saavutettavuuteen yksityisautoilla. Ensimmäiset jalankulkijoille suunnitellut asumalähiöiden liikekeskukset suunniteltiin sekä kaupankäyntiä että sosiaalista kanssakäymistä varten. Onnistunutta amerikkalaista suunnittelua edustivat pysäköinnin helppous sekä sujuva ja vaivaton asiointi, kun taas Suomessa painotettiin vilkasta jalankululiikennettä. Ajan myötä liikekeskukset kääntyivät sisäänpäin taloudellisen kilpailun takia ja muuttuivat suuremmiksi sulkeutuneiksi rakennuskokonaisuuksiksi. Useiden myymälöiden keskittäminen ostoskeskuksiksi perustui tietoon siitä, että keskitetyt myymäläryhmät olivat myynniltään parempia kuin yksittäin ja erikseen sijoitetut (Laitinen 2012, 7–8).

Suomalaiseen kaupunkisuunnitteluun yhdysvaltalainen ostoskeskusmalli saapui Euroopan kautta. Yhdysvaltojen lisäksi oppia ostoskeskusrakentamiseen haettiin Hollannista, Belgiasta sekä Saksasta, jotka olivat ostoskeskusrakentamisen pioneereja Euroopassa. (Laitinen 2012, 7). Ulkomaisten esikuvien lisäksi suomalaisen ostoskeskusrakentamisen suunnannäyttäjänä voidaan pitää 1800-luvulta periytyvää kauppahalliarkkitehtuuria ja 1937 valmistunutta Helsingin Lasipalatsia, jossa samassa rakennuksessa oli monta toimijaa (Berglund ja Gramatikova-Lindberg 2020, 25).

Tekniikan tohtori Reino Castren kehitti alkuaikoinaan ostoskeskuksille nimityksen puhos, joka ei kuitenkaan vakiintunut arkikieleen. Hän määritteli ostoskeskuksen ”nykyaikaisten suunnitteluperiaatteiden mukaisesti pää-, alue- tai paikalliskeskukseksi, jossa

esimerkiksi jalankulku oli erotettu ajoneuvoliikenteestä sekä asuminen liiketoiminnasta ja muista julkisista tiloista”. (Laitinen 2012, 7).

Arkkitehti Erkki Karvinen vaikutti voimakkaasti ostoskeskusrakentamiseen Helsingissä 1950-luvulta alkaen. Hänen mukaansa 1950-luvulla suunnitellut asuintalojen kivijalkaliikkeet olivat liian pieniä eivätkä täten vastanneet ajan tarpeisiin. Vastauksena tilojen puutteeseen oli myymälärakennusten eriyttäminen omiksi kokonaisuuksiksi – eli ostoskeskuksiksi. Suomalaisten ostoskeskusten suunnittelu alkoi 1950-luvulla yhdessä lähiörakentamisen kanssa, ja ne sijoitettiin pääosin asuntoalueiden läheisyyteen. (Berglund & Gramatikova-Lindberg 2020, 25). Ostoskeskusarkkitehtuurin kulta-ajaksi on määritelty 1950-luvun puolestavälistä vuosikymmen eteenpäin. Suomen ensimmäiset ostoskeskukset edustivat Luukisen ja Santasalon määritelmän mukaan torikeskustyyppiä. Heidän määritelmänsä mukaan ”torikeskustyyppissä on yksi tai useampi rakennus kaupallisia palveluja tarjoavana alueena. Yleensä jokainen rakennus on oma kiinteistöyhtiönsä.” (Laitinen 2012, 9, 11–12).

Lähiöiden ostoskeskukset ovat alusta asti olleet merkityksellisiä alueen tunnistettavuuden ja paikallisidentiteetin luonnin kannalta. 1950-luvulla liikerakennusten tilaratkaisut ja arkkitehtuuri muuttuivat kehittyneen rakennustekniikan seurauksena. Uusien rakennusteknisten ratkaisujen mahdollistamat suuret jännevälit tekivät asuinhuoneistojen sijoittamisen liikehuoneistojen päälle lähes mahdottomaksi. Tuloksena syntyi yksitasoisia ja yleisilmeeltään horisontaalisia kokonaisuuksia, jotka edustivat tyylipuhdasta modernismia. (Laitinen 2012, 7; Berglund ja Gramatikova-Lindberg 2020, 26). Lähiöiden ostoskeskusten arkkitehtuuri erottui ympäröivästä sarjatuotetuotetusta asuntotuotannosta, koska niiden suunnitteluun ja toteutukseen käytettiin enemmän resursseja. Lisäksi syynä voidaan pitää niiden huonoa soveltuvuutta teolliseen rakentamiseen monipuolisten toimintojen vuoksi. (Berglund ja Gramatikova-Lindberg 2020, 25)

Ostokeskuksien rakentaminen oli runsaimmillaan 1960-luvulla, jonka aikana Helsingissä rakennettiin eniten ostoskeskuksia verrattuna edelliseen ja seuraavaan vuosikymmeneen. Yhteensä niitä otettiin käyttöön 16 kappaletta. Uusien materiaalivalintojen myötä ostoskeskusten arkkitehtuuri muuttui. Julkisivumateriaali vaihtui rappauksesta peltipäällysteisiin tai betoniin. (Laitinen 2012, 13). Lisäksi ajan ostoskeskuksille ominaista olivat suuret näyteikkunat, jotka peittivät suuren osan seinäpinnasta. Suuret näyteikkunat toimivat asiakkaita houkuttelevina elementteinä ja

mainoksena, koska kauempaa tarkasteltuna ne muodostivat rakennuksesta ”houkuttelevan lyhdyn”. (Berglund ja Gramatikova-Lindberg 2020, 27).

Ajalle tyypillisimmät ostoskeskukset olivat toisiinsa katetuin käytävin liittyvät rakennusryhmät, jotka usein rajasivat sisäänsä suojaisan keskeispihan (Laitinen 2012, 13). Ostoskeskusten yhteydessä olevat kävelytorit ja keskeispihat nähtiin arkkitehtuurin olennaisena osana ja keinona luoda ”tyylikästä arjen ympäristöä” (Saresto ym. 2004, 34–35). Pihatiloja jäseneltiin erilaisilla viheralueilla, pintamateriaaleilla ja vesiaiheilla (Berglund ja Gramatikova-Lindberg 2020, 27). Luukisen ja Santasalun luokituksen mukaan puolet 1960-luvun ostoskeskuksista edustivat yllä kuvattua sisäpihamallia ja loput suorakaidetyyppiä. Suorakaidemallinen ostoskeskus aukeaa suureksi osaksi ulospäin ja sen keskellä olevaan käytävään. (Laitinen 2012, 13–14). Yllä mainittuja elementtejä on nähtävillä useissa Helsingin ostoskeskuksissa, kuten esimerkiksi myöhemmin tarkemmin tarkasteltavassa Puotinharjun Puhos ostoskeskuksessa.

1970-luvun alkupuolella Helsingissä rakennettiin viimeiset kuusi ostoskeskusta (Laitinen 2012, 16). Ostoskeskusten rakentamisaikoina niiden asema ja sijainti kaupunkirakenteessa oli hyvin erilainen. 1970-luvulla lähipalveluiden rapautumiseen vaikutti muutos kaupparakenteessa ja autoistuminen, jotka johtivat vähittäiskauppojen keskittämiseen yhä suurempiin yksiköihin. (Krokkfors 2013, 158). Suurien kauppakeskusten rakentaminen johti osittain vanhojen ostoskeskusten asiakaskunnan vähenemiseen ja sitä kautta toiminnan heikkenemiseen. Tiiviisti kauppakeskusten tuntumassa sijaitsevia ostoskeskuksia on purettu ja tilalle on rakennettu uusia liiketiloja, jonka seurauksena kaupallinen tarjonta on parantunut. (Laitinen 2012, 18). Toisaalta ostoskeskukset ovat osittain myös hyötyneet kauppakeskuksen läheisyydestä. Isojen kauppakeskusten myötä ostoskeskukset ovat kyenneet tarjoamaan vuokratasoltaan halvemman vaihtoehdon verrattuna kauppakeskuksiin. (Krokkfors 2013, 158).

Nykyään mediassa on nostettu esiin ostareiden ”pubistuminen” ja siitä seuraavat häiriöt sekä ostareissa ilmenevä ilkeä ilme, minkä seurauksena ostoskeskuksista on muodostunut huono-osaisuuden keskittymisen signaali (Mäenpää 2016, 89). Ostoskeskusten yleisilmeeltään virtaviivainen ja niukkaeleinen arkkitehtuuri on muuttunut mainosteippausten, suunnittelemattomien anniskeluterassien ja umpeen liisteröityjen ikkunoiden seurauksena (Berglund ja Gramatikova-Lindberg 2020, 27). Suomessa lähiöt on yhdistetty erilaisiin ongelmiin jo niiden rakentamisen aikakaudella, jotka liittyvät muun muassa niiden fyysiseen ja sosiaaliseen ympäristöön (Stjenberg 2017, 26).

2.3 Ostoskeskusten kehittämisen tarve ja haasteet

Ostoskeskusten merkitys kaupunkirakenteessa on muuttunut, kun palvelut ovat siirtyneet ostoskeskuksista liikenteellisissä solmukohtissa oleviin kauppakeskuksiin. Esikaupunkien elinvoimaisuuden kannalta toimivat ja vetovoimaiset lähipalvelut ovat merkitykseltään olennaisia. (Krokkfors 2013, 158). Alun perin rakennetut ostoskeskukset eivät ole tarpeeksi vetovoimaisia, koska ne eivät kykene vastaamaan tämän päivän kulutusyhteiskunnan tarpeisiin, niiden liian suppean tarjonnan takia. Ostareiden kehittäminen monipuolisemmiksi tarkoittaa niiden kaupallisten palvelujen yhdistämistä julkisten palveluiden, sekä kulttuuri ja asukastilojen kanssa. (Mäenpää 2016, 89).

Tulevaisuudessa kaupan asema on kehittymässä keskittymiselle vastakkaiseen suuntaan, jossa korostuu lähipalveluiden merkitys kaupunkirakenteen tiivistymisen ja ekologisten perusteiden vuoksi (Mäenpää n.d., 2). Yhteiskunnallisten muutosten ja haasteiden myötä tarve lähipalveluiden kehittämiseksi on kasvussa. Lisäksi kulttuuriset muutokset, kuten vanhenevan väestön määrän kasvu suhteessa muuhun väestöön sekä maahanmuutto, tuovat esiin hyvinkin erilaisia tarpeita. Toisaalta kyse on myös kaupan rakenteen ja palveluiden muutoksesta, missä tekijöinä ovat demografisten ja yhteiskunnallisten muutosten lisäksi uudet toimijat ja toiminnot. (Krokkfors 2013, 149).

Muidenkin kuin kaupallisten palveluiden tulo lähelle asuinalueita on ollut merkityksellistä, ja ostoskeskukset ovatkin kyenneet tarjoamaan tilaa kyseisille palveluille. Muita kuin kaupallisia palveluita ovat olleet muun muassa terveydenhoitopalvelut ja kunnalliset palvelut. Lisäksi tulevaisuudessa mahdollisesti lisääntyvät uudenlaiset palvelut kuten internetkauppa ja mikroyritykset eivät nojautu samalla tavalla suuriin asiakasvirtoihin. Ostoskeskukset kykenevät tarjoamaan uusille toimijoille halvempaa vuokratasoa alhaisemmalla sitoutumisella verrattuna kauppakeskuksiin. Lisäksi uusien toimintojen tilan tarve ei ole niin suuri, jolloin ostoskeskusten heikkoutena nähty tilojen pieni koko kääntyisikin hyödyksi. Ostoskeskusten vahvuutena voidaan pitää niiden keskeistä sijaintia lähellä asuinalueita, jolloin jakelupisteiden sijoittaminen niihin voisi olla hyvinkin tarpeellista. (Krokkfors 2013, 150).

Ostoskeskusten ongelmat liittyvät suurelta osin niiden hallinto ja omistusmuotoihin, jotka asettavat haasteita ostoskeskusten johtamiselle ja kehittämiselle. Verrattuna kauppakeskuksiin, joissa on paikalla toimiva johto, ostoskeskusten johtaminen ja toiminnan määrittäminen tapahtuu hallituksen avulla. Kyseisessä johtamismuodossa haasteena on erilaisten intressien sovittaminen, joka on vaikuttanut tarpeellisten

korjaustoimenpiteiden toteuttamiseen ja ostoskeskusten tilalliseen kehittämiseen. Vaikeammassa tapauksessa omistajataho ei osallistu toiminnan kehittämiseen lainkaan. Esimerkiksi ulkomaisten omistusten myötä ostoskeskusten toimijat ovat enemminkin vuokralaisia, joilla ei ole äänivaltaa. (Krokkfors 2013, 158).

Nykyisistä kaupan lähtökohdista on vaikeaa laajentaa ja kehittää ostoskeskuksia kaavoituksellisista ja suojelluista syistä. Vaihtoehtoiset palvelut kuten kunnan tarjoamat julkiset palvelut keskittyvät enimmäkseen ostoskeskuksiin, joiden sijainti on keskeinen ja hyvien liikenneyhteyksien yhteydessä, kuten esimerkiksi aseman tuntumassa. Ostoskeskuksen asema kaupunkirakenteessa sekä sen suhde muihin palveluihin ja asumiseen ovat merkityksellisimpiä tekijöitä keskuksen elinvoimaisuuden ja säilymisen kannalta. Vanhojen ostoskeskusten tilallisten muuttajien uudelleenjärjesteleminen mahdollistaisi muutokset muuttuvissa elinolosuhteissa, kuten kaupan rakenteen muutoksessa. Ostoskeskusten hyvästä muuntojoustavuudesta huolimatta muut syyt kuten omistus pohja ja hallinnointi ovat vaikeuttaneet tilallista kehittämistä, korjaustoimenpiteiden toteuttamista, ja jopa johtaneet rakennusten purkamiseen kokonaan. (Krokkfors 2013, 158–159).

Muutoksissa haasteena ovat myös ympäristölliset ongelmat ja kestävä kehitys, joilla on vaikutusta uusiin ratkaisumalleihin. Yleisesti tiloja ja niiden uudelleen organisointia ei olla pidetty kestävyuden kriteerinä. Sen sijaan huomiota on kiinnitetty energiatehokkuuteen ja rakenteellisiin seikkoihin, kuten materiaalien käyttöön, sekä tarpeeseen tiivistää alueita. Sosiaalisen kestävyuden kannalta huomiota on kiinnitetty toimintojen sekoittamiseen, jotta sosiaalisesti kestävämpi urbaani ympäristö saadaan aikaiseksi. Monipuolisten tilojen tuottaminen ja uudet tilaratkaisut ovat kuitenkin vaikuttavia tekijöitä niin kaupunkirakenteen kestävyuden, toimintojen sekoittumisen kuin tuotetun tilan ajallisen kestävyuden kannalta. (Krokkfors 2013, 150, 158).

Ostoskeskusten toimintakyvyn turvaamiseksi tarvitaan lisäinvestointeja. Kaupallisesta näkökulmasta katsottuna investoinnit on nähty usein epävakaina tai ne eivät ole kyenneet saavuttamaan tarvittavaa kaupallista vastetta. Tilanteessa, jossa ostoskeskuskiinteistö on osa asunto-osakeyhtiötä, sen ylläpitäminen voi olla taloudellisesti helpompaa. Toisaalta tällöin ongelmat ovat liittyneet asukkaiden tai ostoskeskuskiinteistön hajautuneeseen omistajatahoon, jotka eivät ole saaneet tehtyä päätöksiä liittyen kiinteistön ylläpitoon tai kehittämiseen. Syynä tähän on ollut puuttuva yhteinen tahtotila ja tavoitteet. (Krokkfors 2013, 158).

3. MYLLYPURON OSTOSKESKUS

3.1 Ostotariuudistus osana täydennysrakentamishanketta

Tässä luvussa tarkastellaan Myllypuron ostoskeskuksen uudistamista osana Asuinalueiden kehittämisohjelmahanketta, joka käynnistyi vuoden 2013 alussa ja jatkui vuoden 2015 loppuun saakka. Kehittämisohjelman tavoitteena on ollut edistää asuinalueiden elinvoimaisuutta, lisätä niiden viihtyisyyttä, turvallisuutta, yhteisöllisyyttä sekä ehkäistä segregatiota ja syrjäytymistä (Ympäristöministeriö ja ARA 2016, 3). Helsinkiä kasvatetaan sisäänpäin täydennysrakentamalla olemassa olevia alueita, minkä kautta pyritään myös ehkäisemään sosiaalista epätasapainoa. Epätasapainoa aiheuttavia tekijöitä Helsingissä ovat olleet väestönkasvun seuraukset, jotka ovat johtaneet erilaisten sosiaalisten ongelmien kasaantumiseen tietyille alueille. Täydennysrakentaminen voidaan toteuttaa niin rakentamalla uusia pienalueita ja taloja kuin sekoittamalla uusia toimintoja. (Harjunen ja Mäenpää n.d., 2)

Suomessa lähiöt on yhdistetty erilaisiin ongelmiin jo niiden rakentamisen aikakaudella, jotka liittyvät muun muassa niiden fyysiseen ja sosiaaliseen ympäristöön. Tämän seurauksena lähiöt ovat kärsineet huonosta maineesta, jolla on merkitystä niiden kehityksessä. Uudet alueet houkuttelevat enemmän nuoria pariskuntia ja lapsiperheitä, kun taas vanhoissa lähiöissä demografinen ja sosioekonominen kehityssuunta on ollut eri. Selkeitä demografisia ja sosioekonomisia kehityssuuntia ovat olleet väestön ikääntyminen, kotitalouksien koon pieneneminen sekä väestönmäärän väheneminen, jotka toisaalta vastaavat asuinalueiden tyypillistä elinkaarta. (Stjenberg 2017, 26).

Myllypuron alkuperäinen vuonna 1965 valmistunut parinkymmenen osakkaan omistama liikekeskus uudistettiin täysin vuonna 2012. Ostariuudistusprosessi alkoi vuonna 1999 asuntorakentamisen suunnittelulla vanhan ostarin yhteyteen, joka kuitenkin päättyi päätökseen vanhan ostoskeskuksen purkamisesta. (Harjunen & Mäenpää n.d., 3). Puretun rakennuksen pohjakaava oli pysynyt alkuperäisenä, mutta sisäpihoihin ja julkisivuihin oli toteutettu muutoksia. Ostoskeskuksessa oli liike- ja varastotiloja yhteensä 5800 neliometriä, joista mitkään eivät olleet tyhjillään. Viimeisen kymmenen vuoden aikana ostoskeskuksen palvelut olivat muuttuneet yksipuolisiksi, ja erityisesti päivittäistavara- ja pankin toiminta vähentyi. Vanhentuneet palvelut korvautuivat muun muassa useilla olutravintoloilla ja kirpputorilla. Erikoisliikkeiden toiminta oli suurelta osin loppunut. (Laitinen 2012, 25).

Myllypuron ostoskeskus sijaitsee metroaseman läheisyydessä, asuinalueen itäosassa, ja se toimii asuinalueen toiminnallisena keskuksena. Myllypuron ostoskeskukselle oli alueuudistuksen myötä muodostunut merkittävä määrä uutta asiakaspohjaa tulevaisuuden kannalta, kun metroaseman vieressä sijaitseva Paragonin painotalo muutettiin urheiluhalli Liikuntamylyksi, metroaseman toiselle puolelle rakennettiin keskusterveysasema ja asuntokantaa kasvatettiin täydennysrakentamalla. Alueen reunoilla toteutettu pientalorakentaminen loi hyvät edellytykset lähipalveluiden kehittämiseksi alueen keskuksessa. (Harjunen & Mäenpää n.d., 3).

Nykyinen uusi ostoskeskus on asuin- ja liiketiloja yhdistävä hybriditalo, jossa hajanainen omistajarakenne vaihdettiin kauppakeskusmalliseen ammattimaiseen omistajuuteen ja hallinointiin (Mäenpää n.d., 2). Vuokrattavaa kokonaispinta-alaa ostarissa on 7400 neliömetriä, josta liiketilojen osuus on 7200 neliömetriä. Kaupungin sosiaaliviraston toimesta uudessa ostoskeskuksessa toteutui asukkaiden pitkään toivoma asukastalo Mylläri, ravintola sekä kirjastotoimi, jonka yhteydessä on pieni mediakirjasto. Nämä toiminnot on sijoitettu rakennusten muodostaman aukion keskellä sijaitsevaan pyöreään rakennukseen (kuva 1). (Harjunen & Mäenpää n.d., 3–6).



Kuva 1. Asukastalo Mylläri, (Mäenpää n.d., 12)

Ostoskeskuksen muut toiminnot sijoittuvat viiteen yksittäiseen rakennukseen, jotka muodostavat yhteisen sisäpihan (kuva 2). Sisäpihan halki kulkee kevyenliikenteenväylä Orpaanporras, joka jatkuu Myllypuron halki. Yksittäisten rakennusten toritasoihin on sijoitettu liiketiloja ja niiden yläkertaan asuntoja. Liiketilojen katoilla sijaitsee vain

asukkaiden käyttöön tarkoitettuja viherpihoja sekä taloyhtiön saunarakennus. (Harjunen & Mäenpää n.d.,3–6). Uudessa ostoskeskuksessa toistuu vanhat periaatteet kävelytorista ja keskeispihasta, jotka nähtiin jo silloin olennaisena keinona eheyttää arjen ympäristöä.



Kuva 2. Myllypuron keskus (Mäenpää n.d., 2)

Myllypuron ostoskeskuksen uudistuksessa kohtasivat eri tahojen intressit sekä olosuhteet, minkä seurauksena uudistus toteutui. Uudistuksen taustalla oli lähiökehittämisen pitkäaikaiset toimet kaupungin sosiaalisen tasapainon ja huono-osaisten hyvinvoinnin kehittämiseksi paremmaksi. Alueen heikkoa statusta pyrittiin parantamaan täydennysrakentamispolitiikalla, jossa ratkaisevana tekijänä oli liiketilojen yhdistäminen asumiseen. Sosiaaliviraston osallistuminen prosessiin mahdollisti asukkaiden kauan toivotun asukastalon toteutumisen, kun vanhassa ostoskeskuksessa oleva sosiaaliviraston toiminta siirtyi uuteen ilman lisätoimenpiteitä. Mediakirjaston toteutumisen taustalla oli digitaalisen kuilun kaventaminen, jonka tavoitteena oli ehkäistä syrjäytymistä ja rakentaa valmiuksia aktiiviseen kansalaisuuteen. Kyseiset tavoitteet tulevat hyvin lähelle sosiaaliviraston tehtävää, joka on ylläpitää ja kohentaa asukkaiden

hyvinvointia. Kirjaston pohjana oli olemassa oleva lehtisali, josta muokattiin moderni mediakirjasto asukastalon yhteyteen. (Mäenpää n.d., 6–7).

Myllypuron ostoskeskuksen uudistusta on pidetty esimerkkinä siitä, miten vanhan ja ”pubistuneen” ostarin korvaaminen uudella, toimivuudeltaan ja kaupunkikuvaltaan nykyaikaisemmalla ostarilla, parantaa lähiön mainetta ja toimii osana kaupunki uudistusta (Mäenpää n.d., 1–2). Uusi ostoskeskus vastaa aiemmin esitettyihin haasteisiin niin uudella kauppakeskusmallisella omistajuudella ja hallinnoinnilla, suuremmalla koolla kuin monipuolisilla toiminnoillaan.

3.2 Ostoskeskusuudistuksen menestyminen

Myllypuron aluekehittämishankkeen tavoitteena oli näyttää, että lähiöostarista voidaan tehdä palvelupaikka, jonka valtti perustuu sen läheisyyteen, ajanmukaisuuteen sekä innovatiivisuuteen. Lisäksi tavoitteena oli tukea kansalaislähtöisiä toimintatapoja ja -ryhmiä, joiden omista lähtökohdista lähtevä toiminta tuottaa yhteisöllistä ja elinvoimaista esikaupunkielämää. Tavoitteisiin pyrittiin yhdistämällä ja sekoittamalla toimintoja, sekä hyödyntämällä olemassa olevien toimijoiden intressejä ja tavoitteita. (Ympäristöministeriö & ARA 2016, 90). Myllypuron uuden ostoskeskuksen parhaimmiksi puoliksi nousivat siisteys, nykyaikainen arkkitehtuuri, tilavuus, sijainti sekä rauhallisuus. (Harjunen & Mäenpää n.d., 37).

Jutta Harjusen ja Pasi Mäenpään tutkimuksessa ”Hyvä muttei oma – tutkimus Myllypuron uudesta ostarista” selviää, että uudistukseen käytetyistä resursseista ja toimenpiteistä huolimatta ostoskeskus ei menesty odotuksien mukaisesti. (Mäenpää n.d., 1, 37). Tutkimuksessa kerätyn aineiston perusteella uudistetun ostoskeskuksen ominaispiirteet eivät itsessään nouse viihtyvyystekijöiksi, vaan ne liittyvät ennemminkin häiriötekijöiden, kuten baarien, poissaoloon. Epäviihtyvyystekijöiksi nousevat tyhjillään olevat liiketilat sekä autiot ja persoonattomat ulkotilat. Suurin käyttöaste ostarilla on ruokakaupoilla, apteekilla, R-kioskilla sekä mediakirjastolla, kun taas alkuperäisten asukkaiden toivoma asukastalo Mylläri jää käyttöasteeltaan heikoksi. Asukastalo houkuttelee ostarille vain aktiivisia asiakkaita, jotka ovat kiinnostuneita alueen asioista. (Harjunen & Mäenpää n.d., 37).

Uusimpien pienalueiden asukkaiden todetaan olevan passiivisempia ostarin käyttäjiä, joka saattaa kertoa niiden heikommasta sitoutumisesta alueeseen ja sen kulttuuriin. Ostoskeskukseen saapuminen tapahtuu pääosin kävellen, ja ostoskeskuksen

saavutettavuus autolla nouseekin selkeäksi ongelmakohtaksi, etenkin pientaloalueiden kohdalla. Aktiivisimpia ostarin käyttäjiä ovat yli 65-vuotiaat, jotka käyttävät ostaria monipuolisesti niin oleskelun kuin palveluiden suhteen. Uuden ostoskeskuksen ongelmana ei kuitenkaan ole vanhemman väestön aktiivisuus, vaan muiden ikäryhmien passiivisuus. (Harjunen & Mäenpää n.d., 37–39).

Myllypuron uudistetun ostoskeskuksen ristiriitana on se, että vaikka sen koko on riittävä, sen valikoima ei kohtaa asukkaiden tarpeita. Ostareiden perinteisenä ongelmana pidetyn hajanaisen omistajarakenteen muuttaminen keskitettyyn omistamiseen ja johtamiseen ei myöskään johtanut toivottuihin lopputuloksiin, vaan kommunikointi johdon kanssa koetaan hankalaksi ja etäiseksi. Johdon läsnäolon ja kiinnostuksen puute johtaa edelleen kehitysehdotusten etenemisen vaikeuteen. (Krokkfors 2013, 205., Harjunen & Mäenpää n.d., 42).

Vaikka hybridirakennusten vahvuus on monipuolisten lähipalveluiden tuottaminen, niiden tilalliset ratkaisut aiheuttavat haasteita suurten yksiköiden vuokraamisessa. Kyseisen rakennuskannan säilyvyys ja elinvoimaisuus on vahvasti riippuvainen niiden tuotetuista tilatyypeistä ja suhteesta kaupunkirakenteeseen. Tilojen vuokraamisen haasteellisuus voi heijastua tilallisuuden lisäksi myös sosiaalisiin ongelmiin. Suurimpana riskinä on kaupunkirakenteen muutosten vaikutus rakennuskantaan, minkä seurauksena niiden kohtalo voi olla sama kuin aikanaan ostoskeskuksilla. (Krokkfors 2013, 60–61).

4. PUOTINHARJUN PUHOS OSTOSKESKUS

4.1 Muutoksiin sopeutuva ostoskeskus

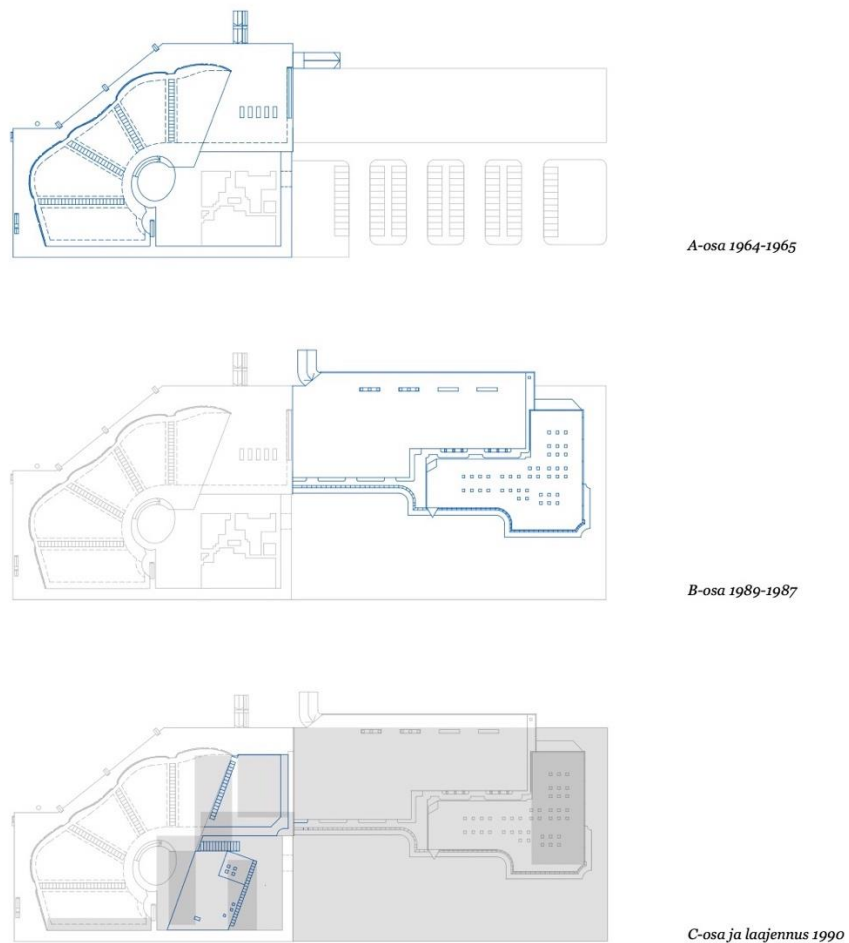
Alkuperäinen Itäkeskuksessa sijaitseva Puotinharjun Puhos on arkkitehti Erkki Karvisen suunnittelema ja vuonna 1964 valmistunut sisäpihamallinen ostoskeskus (Laitinen 2012, 77). Uuden ostoskeskuksen lisäksi ensimmäisessä asemakaavassa ja kilpailuehdotuksessa suunniteltiin myös myöhemmin rakennettavaa laajennusta. Puhoksen ensimmäisiä suuria liikkeitä vuonna 1965 olivat kahteen kerrokseen sijoittuva Osuusliike Elannon myymälä, sekä HOK:n Super Market-tyyppinen myymälä. Näiden lisäksi ostoskeskuksessa on ollut erilaisia kauppoja, kahviloita ja ravintoloita, posti, apteekki sekä pankki. Vuosikymmenten aikana liiketiloissa on tapahtunut useita omistajavaihdoksia ja liiketilojen muutoksia, jotka toteutettiin laajentamalla ja yhdistelemällä. 1980-luvulla myymälätilat vaihdettiin konttoreiksi ja pankit bingosaleiksi. 1990-luvulta lähtien liiketiloja on muutettu pääosin kahviloiksi ja ravintoloiksi. (Berglund ja Gramatikova-Lindberg 2020, 65, 101–103).

Nykyinen Puotinharjun Puhoksen ostoskeskus valmistui kolmessa osassa (Laitinen 2012, 77). Ensimmäisessä vaiheessa rakennettu ostoskeskus oli arkkitehtuuriltaan poikkeuksellinen verrattuna muihin Suomen ostoskeskuksiin, niin suuremman koon, tilallisten ratkaisujen kuin ulkokuorensa puolesta, ja se edusti 1960-luvun betoniarkkitehtuuria parhaimmillaan. Puotinharjun Puhos suunniteltiin Helsingin itäisten osien aluekeskukseksi tulevan metroradan varteen. Ostoskeskuksessa oli pohjoismaisten ostoskeskushanteiden mukaisesti kauppojen ja erikoisliikkeiden lisäksi arkisia palveluja sekä viihtyisiä oleskelualueita, kuten käytävän ja rakennuksen rajaama viher- ja vesiaiheella jäsennelty sisäpiha. (Berglund ja Gramatikova-Lindberg 2020, 111).

1980-luvun alusta lähtien ostoskeskuksen läheisyyteen rakennettu Itäkeskuksen kauppakeskus korvasi vanhan ostoskeskuksen merkityksen alueen keskuksena. Ostoskeskuksen kilpailu asiakkaista, muutokset liikennejärjestelyissä sekä 1990-luvun lama johtivat sen alkuperäisestä suunnitelmasta poikkeaviin laajennuksiin ja kehittämisen vaikeuteen. (Berglund ja Gramatikova-Lindberg 2020, 77, 111).

Vuosina 1986–1987 ja 1990 toteutetut laajennukset muokkasivat ostoskeskuksen kokonaisuutena siten, että alkuperäinen viuhkamainen rakennus ei enää erotu laajennusosien lomasta. Laajentamisen ensimmäisessä vaiheessa rakennuksen kaakkoispuolelle rakennettiin kaksikerroksinen liike- ja toimistorakennus, joka jatkoi

alkuperäisen rakennusmassan muutokieltä. Vuosi myöhemmin itäpuolelle rakennettu laajennusosa puolestaan poikkesi muutokieleltään alkuperäisen rakennuksen arkkitehtuurista. Tämän myötä myös avara ajanviettoon tarkoitettu puutarhapiha muuttui suljetuksi sisäpihaksi ja sen luonne muuttui voimakkaasti. Viher- ja leikkialueet sekä kävelyreitit poistettiin ja autoliikenne sallittiin (kuva 3). Lisärakentaminen toteutettiin ja muita alkuperäisen ostoskeskuksen osia, kuten pohjoispuolen aaltoilevia betonikaaria ja pihan suihkulähde, purettiin. Nämä muutokset toteutettiin Helsingin kaupungin rakennusvalvontaviraston julkisivulautakunnan vuonna 1989 antamasta vastustavasta lausunnosta huolimatta. (Berglund ja Gramatikova-Lindberg 2020, 63–65, 69, 73, 87).



Kuva 3. Vuosien varrella toteutetut laajennukset. (Berglund & Gramatikova-Lindberg 2020, 62)

Ostoskeskus on sinnitellyt ja pyrkinyt ylläpitämään kiinteistöään muutosten keskellä. Kuluerien karsiminen ja välttäminen ovat kuitenkin johtaneet peittomaalaus- sekä huoltotöihin, joissa alkuperäinen arkkitehtuuri on jäänyt huomioimatta ja yleisilme

rapautunut entisestään. Muutosten seurauksen rakennuksen peruskorjaus on tullut haastavaksi. (Berglund ja Gramatikova-Lindberg 2020, 77).

Haasteista huolimatta viimeisen kymmenen vuoden aikana erityisesti Puotinharjun Puhos ostoskeskuksen vanhimmasta osasta on muodostunut maahanmuuttajataustaisten pienyrittäjien kauppapaikka. (Berglund ja Gramatikova-Lindberg 2020, 106). Kaupungin moninaisuutta tutkinut Hossam Hewidy toteaa tutkimuksessaan etnisen vähittäiskaupan olevan nouseva ilmiö Helsingissä, joka tuo vaihtoehdon taantuvalla vähittäiskaupalle. Palveluiden keskittymät muodostuvat tyypillisesti muun väestön hylkäämille tiloille kaupunginosissa, joissa maahanmuuttajataustainen väestö on suhteellisen yliedustettuna. Palveluiden kautta maahanmuuttajat osoittavat osallistuvansa paikkojen luomiseen ja toimivansa aktiivisina tekijöinä julkisen elämän elvyttämisessä. (Hewidy 2022, 6).

Itä-Helsingin suuryritysten omistamat liikekeskukset, kuten Itis, Easton ja Prisma, ovat päivittäistavarakaupan jättiläisiä ja ketjuliikkeitä, kun taas Puotinharjun Puhoksen kirjava omistajakunta ja vuokralaiset ovat tuoneet ostoskeskukseen palveluita, erikoistuotteiden tarjontaa, erilaisia monikulttuurisia tapahtumia sekä kaksi moskeijaa, jotka tuovat viikoittain suuren määrän ihmisiä rakennukseen. Suurten kauppakeskusten vieressä Puhoksen yrittäjät sekä vuokralaisten tarjoamat palvelut ovat kehittäneet ostoskeskuksesta 2000-luvun aikana vilkkaan monikulttuurisen asiointi- ja kohtaamispaikan, ja siitä on tullut hyvin merkityksellinen rakennus käyttäjäkunnalleen. (Berglund ja Gramatikova-Lindberg 2020, 106).

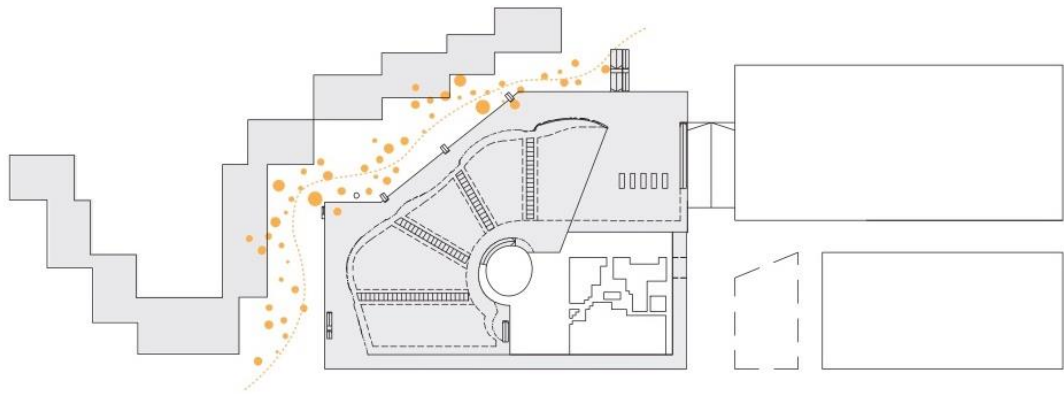
Puotinharjun Puhos ostoskeskuksen kohdalla kohtasivat kaikki aiemmin työssä esiin nostetut kehittämisen haasteet, kuten hallinto ja omistusmuoto, tilalliset ja kaupunkirakenteelliset haasteet, investointien puute, sekä rappeutunut arkkitehtoninen yleisilme. Enemmistö Erkki Karvisen suunnittelemissa Helsingin ostoskeskuksista on jo purettu. Helsingin kaupungilla on kuitenkin tavoitteena suojella alkuperäisiä ostoskeskuksia peruskorjaamalla ja purkamalla niiden uudisosia. Puotinharjun Puhos ostoskeskuksen kohdalla suurin osa alkuperäisen ostoskeskuksen rakennusosista on käytännössä vielä jäljellä, mutta ne ovat lisäosien, pintaverhousten ja maalipintojen alla. Ostoskeskusten kyky sopeutua ympäröiviin muutoksiin on ratkaiseva tekijä niiden menestyksen, kehittymisen ja tulevaisuuden suhteen. Peruskorjauksen myötä pohdittavia kysymyksiä ovat muun muassa autenttisuus, tulevaisuuden tarpeet, kestävyys sekä muuttuva ympäristö. (Berglund ja Gramatikova-Lindberg 2020, 111).

4.2 Alueen tulevat muutokset

Kustannusarvion mukaan Puotinharjun Puhos ostoskeskuksen vanhan osan peruskorjaus maksaisi useita miljoonia euroja ja purkaminen kaksi miljoonaa euroa. Iso osa Puhoksen suuresta keskeisellä paikalla olevasta tontista on parkkipaikkaa, josta kaupunki haluaisi kehittää tiiviin asuinalueen. Vuonna 2020 päättyvä tontin vuokrasopimus Helsingin kaupungin kanssa uhattiin olla uusimatta, jos rakennuksen peruskorjaukselle ei löydy rahoitusta (Berglund ja Gramatikova-Lindberg 2020, 106–107). Saman vuoden lopussa Puotinharjun Puhos Oy haki jatkoa maanvuokrasopimukselle käynnistääkseen vanhan osan korjauksen sekä tontin kehittämishankkeen. (Kaupunginhallitus 35/3.10.2022).

Vuoden 2020 keväällä alueen kehittämisestä käynnistettiin ideakilpailu, jonka kautta haettiin uudenlaisia ilmastonmuutoksen hillintää tukevia ehostuksia. Kilpailu toteutettiin osana Puotinharjun Puhoksen kehityshanketta 2021–2025. Hankkeen tavoitteena on nykyisten toimijoiden aseman turvaaminen, ostoskeskuksen monikulttuurisen identiteetin säilyttäminen, rakennushistoriallisesti arvokkaan vuonna 1965 rakennetun osan peruskorjaaminen ja asuntorakentamista mahdollistavan asemakaavan laatiminen vanhojen laajennusosien tilalle. (Kaupunginhallitus 35/3.10.2022)

Kilpailun tuloksena Puotinharjun Puhos ostoskeskuksen jatkosuunnittelun pohjaksi valikoitui ITIS SITI -ehdotus. Kilpailuehdotuksen mukaan maankäyttöä tehostetaan muodostamalla peruskorjattavan rakennuksen ympärille tiivis ja toiminnoiltaan monipuolinen Helminauhakortteli kivijalkatiloineen (kuva 4). Uuden arkkitehtuuriltaan korkealaatuisen asuinkorttelin ”suunnittelua ohjaavat kestävän kehityksen periaatteet muun muassa Hiilineutraali Helsinki 2030-päästövähennysohjelman” tavoitteet. Helminauhakorttelin ja peruskorjattavan rakennuksen väliin muodostuu uusi kauppakuja sekä kaupunkistrategian mukainen uusi kävelypainotteinen asuinympäristö, joka on yhteydessä palveluihin ja joukkoliikenteeseen. Kaavamääräysten mukaisesti suunnitelmassa kiinnitetään huomiota jalankulkijan mittakaavaan ja monipuolisesti liikennejärjestelyjen toimivuuteen varaamalla ”riittävät alueet tarkoituksenmukaisille joukkoliikenteen vaihtopaikoille ja liityntäpysäköinneille.” (Kaupunginhallitus 35/3.10.2022).



Kuva 4. Alkuperäisen ostoskeskuksen ja uuden helminauhakorttelin välinen kauppakuja. (Puotinharjun Puhos Oy:n kiinteistökehityshankkeen konsepti ja hankesuunnitelma 2022, 9).

Ostoskeskuksen vanhan osan peruskorjauksen seurauksena rakennus tulee vastaamaan sen arkkitehtonista arvoa. Rakennuksessa jo olemassa oleva monikulttuurinen identiteetti turvataan kehittämällä siitä ”etnisiä palveluja, tapahtumia ja ruokakulttuuria tarjoavaksi kokonaisuudeksi.” Pysäköintipaikkojen määrää vähennetään, ja alkuperäisen ostoskeskuksen sisäpihasta muodostetaan ympärivuotinen tapahtumatila. Ulkotiloista tulee hedelmien ja vihannesten ulkomyyntipaikka, sekä erilaisten kulttuuritapahtumien paikka. Alueen muutokset, kuten uudisrakentaminen ja ensimmäisessä vaiheessa rakennetun laajennuksen purkaminen, toteutetaan vuosina 2026–2030. (Kaupunginhallitus 35/3.10.2022).

Puhoksen osakkaat ja vuokralaiset pääsevät osallistumaan monipuolisesti kehityshankkeen suunnitteluun ”työpajojen, käyttäjäkokousten ja yrittäjistä kootun projektiryhmän kautta”. Luodun viestinnän alustan kautta muodostetaan joustavuuteen ja vuorovaikutteisuuteen perustuva markkinapaikka. (Kaupunginhallitus 35/3.10.2022)

5. YHTEENVETO

Lähiöiden ostoskeskukset ovat olleet niiden rakentamisajan alusta asti merkityksellisiä alueen tunnistettavuuden ja paikallisidentiteetin kannalta. Niiden sijainti on perustunut saavutettavuuteen kävellen, mitä voidaan pitää niiden vahvuutena niin ekologisten kuin sosiaalisten perusteiden vuoksi. Ajan myötä ostoskeskusten erottuva ja lähiympäristöä huomioiva arkkitehtuuri on muuttunut erilaisten toimenpiteiden, kuten laajennusten ja julkisivumuutosten seurauksena. Toteutetuilla muutoksilla on ollut ratkaiseva vaikutus niiden arkkitehtoniseen sommitelmaan. Nykyään rappeutuneista ostareista on muodostunut huono-osaisuuden keskittymisen signaali, jonka takia ne koetaan umpinaisiksi ja turvattomiksi. Koko alueen kohentamiseen voidaan kuitenkin vaikuttaa kunnioittamalla ja kunnostamalla alkuperäistä arkkitehtuuria, minkä kautta mahdollistettaisiin viihtyisien paikkojen luominen tapahtumille, arkipäiväisille kohtaamisille sekä lähipalveluille, jotka helpottaisivat lähiympäristön asukkaiden arkea monella tavalla.

Ostoskeskusten nopean rappeutumisen taustalla on ollut muutos väestössä ja elämäntavoissa sekä meneillään oleva kaupan ja kulutuksen murros. Ostoskeskusten asema ja sijainti kaupunkirakenteessa muuttui autoistumisen myötä, joka on johtanut vähittäiskauppojen keskittämiseen yhä suurempiin ja liikenteellisissä solmukohtissa oleviin kauppakeskuksiin. Toisaalta ekologisesti kestävä, taloudellisesti tehokkaan sekä sosiaalisesti tasapainoisen kaupunkisuunnittelun kannalta kyseiset muutokset antavat mahdollisuuden myös urbaanien lähipalveluiden kehittämiseksi.

Työssä esitelty Puotinharjun Puhos ostoskeskus on kyennyt tarjoamaan toimijoille vuokratasoltaan halvemman vaihtoehdon verrattuna alueen kauppakeskuksiin. Uudet palvelut ja toimijat ovat kehittäneet ostoskeskuksesta 2000-luvun aikana monikulttuurisen asiointi- ja kohtaamispaikan, josta on tullut hyvin merkityksellinen käyttäjäkunnalleen. Lisäksi etnisen vähittäiskaupan markkinapaikka ei palvele pelkästään maahanmuuttajataustaisten tarpeita, vaan muitakin alueen asiakkaita. Nykyinen Puotinharjun Puhos ostoskeskus toimii esimerkkinä siitä, että parhaimmillaan ostoskeskukset ovat heränneet henkiin ja täyttyneet vähittäisliikkeistä, ruokakaupoista, palveluista ja julkisesta katuelämästä.

Puotinharjun Puhoksen tulevan aluekehittämishankkeen lähtökohdat ovatkin eri kuin Myllypuron. Suunnitelmaa ohjaavat olemassa olevien toimijoiden ja toimintojen

turvaaminen, monikulttuurisuuden säilyttäminen ja alkuperäisen vuonna 1965 rakennetun ostoskeskuksen peruskorjaus alkuperäisten ihanteiden mukaiseksi. Alueen uudisrakentamista ohjaa päästövähennystavoitteet, ja alue suunnitellaan jalankulkijoiden sekä julkisen liikenteen ehdoilla. Näin ollen lähipalvelut kykenisivät olemaan tulevaisuudessa huomattavasti merkittävämmässä roolissa niin osana ihmisten arkea kuin paikallisen sosiaalisen kestävyuden luojina.

Muutostarpeisiin vastaaminen on kuitenkin ollut haasteellista ostoskeskusten hallinto ja omistusmuotojen takia sekä kaavoituksellisista ja suojelullisista syistä, jotka liittyvät myös poliittisen kiinnostuksen puutteeseen. Toisaalta Myllypuron uuteen ostoskeskukseen sovellettu kauppakeskusten johtamismalli ei myöskään tuottanut odotettua lopputulosta, ja toimintojen kehittäminen sekä eri tahojen kommunikointi koetaan edelleen haasteelliseksi. Puhoksen kohdalla olemassa olevien osakkaiden ja vuokralaisten osallistuminen kehityshankkeeseen luo pohjan vuorovaikutteiselle viestinnälle, jonka seurauksena ostoskeskuksen toimintojen kehittäminen perustuu alusta asti joustavuuteen.

Ostoskeskusten muutostarpeisiin on vastattu kaupungin aluekehittämishankkeilla, joiden tavoitteena on ollut tiivistää kaupunkia ja tuoda alueelle uutta väestöpohjaa. Kuten Myllypuron tapauksessa aluekehittämistoimenpiteet ovat johtaneet alkuperäisten ostoskeskusten purkamiseen ja uusien liiketilojen rakentamiseen. Myllypuron ostoskeskuksen uudet liiketilat eivät kuitenkaan ole menestyneet odotetulla tavalla käytetyistä resursseista huolimatta, vaan ostoskeskuksen käyttöaste on jäänyt heikoksi etenkin uusien asukkaiden kohdalla. Sen sijaan, että kehittämishankkeessa huomio olisi kiinnittynyt rakenteellisiin seikkoihin ja tavoitteeseen tiivistää aluetta, kaupunkirakenteen kestävyyttä, toimintojen sekoittumista ja tilojen ajallista kestävyyttä olisi voitu kehittää organisoimalla tiloja uudelleen. Sosiaalisesti kestävämmän urbaanin ympäristön aikaansaamiseksi toimintojen sekoittaminen on oleellista. Myllypuron ostoskeskuksen kohdalla tärkeimmiksi viihtyvyystekijöiksi esiin nostetut nykyaikainen ulkomuoto, siisteys sekä kapakoiden poissaolo ovat tekijöitä, jotka olisi voitu toteuttaa peruskorjaamalla, tuottamalla monipuolisia tiloja sekä kehittämällä uusia tilaratkaisuja.

Työn pohjalta tärkeää on ymmärrys siitä, että ostoskeskusten kehittämisessä huomioon on otettava nykyisten tarpeiden lisäksi myös tulevaisuuden muuttuvat tarpeet. Ostoskeskusuudistuksien myötä on huomioitava niiden ajallinen kestävyys, jossa suurin vaikuttava tekijä on niiden kyky mukautua yhteiskunnan ja kaupan muutoksiin. Muuttuvissa olosuhteissa täydennysrakentaminen ei riitä, vaan kehittäminen vaatii ekologisia ja kestäväen kehityksen mukaisia ratkaisuja. Työn pohjalta voidaan todeta, että

ostoskeskusten säilyvyyden ja vetovoimaisuuden kannalta olennaisimpia tekijöitä ovat niiden asema kaupunkirakenteessa, suhde muihin palveluihin ja asumiseen, rakennusten muuntojoustavuus sekä olemassa olevien rakennusten korjaaminen. Aluekehittämistoimenpiteissä, skenaariosuunnittelussa ja kaupunkisuunnittelukilpailuissa on huomioitava sosiaalinen ja ekologinen kestävyys, jotta kaikkien oikeus kaupunkiin voisi toteutua.

LÄHTEET

- Arkkitehtuurimuseo (n.d), Asemakaava – Väljyyttä ja vaihtelua. Saatavissa: <https://www.mfa.fi/kokoelmat/tietopaketti/tapiola/kaupunki-puistossa/asemakaava/>. Noudettu (10.3.2022)
- Berger. L & Savolainen P. (2023), Betonia, metsää, mielikuvia: Lähiöiden perintöytymisen monet kasvot. *Yhdyskuntasuunnittelu*. 3. pp. 6–25. Saatavissa: <https://doi.org/10.33357/ys.125840>.
- Berglund K. & Gramatikova-Lindberg A. (2020), Puotinharjun puhos rakennushistoriallinen selvitys. Helsinki.
- Harjunen J. & Mäenpää P. (n.d), Hyvä muttei oma – tutkimus Myllypuron uudesta ostarista.
- Hewidy H. (2022), Maahanmuuttaneiden kätkeyty kaupunki ylijäämänä – Tutkimus Helsingin kaupungin homogenisoitumisesta ja kadotetusta monimuotoisuudesta, *Aalto Yliopiston väitöskirja*, 85/2022. Helsinki.
- Kaupunginhallitus (35/3.10.2022), Puotinharjun Puhos Oy:n kiinteistökehityshankkeen konsepti ja hankesuunnitelma.
- Krokkfors, K. (2013), Lähipalveluiden kestävä tilalliset kriteerit, teoksessa: *Hyvät kaupat – kivijalka ja ostari rakennemuutoksessa*. Aalto-yliopisto. Helsinki
- Laitinen K. (2012), Helsingin ostoskeskukset. Uutta, modernia ja kadonnutta. *Aalto Yliopiston julkaisusarja TIEDE+TEKNOLOGIA* 12/2012. Espoo.
- Mäenpää P. (2016), Ostoskeskukset julkisina tiloina – tavoitteena kumppanuuspohjaiset, kansalaislähtöiset ja markkinaehtoiset lähipalvelut asuinalueilla. *Tutkitusti parempi lähiö–Asuinalueiden kehittämisohjelman tutkimusjulkaisu*. Helsinki.
- Mäenpää P. (n.d.), Myllypuron ostoskeskusuudistus – miten tehtiin, mitä opitaan?, Saatavissa: <https://blogs.helsinki.fi/lahioostarit/files/2015/05/Myllypuronostoskeskusuudistus.pdf>
- Pakkala P. (n.d), Asumalähiörakentaminen 1900 -luvun jälkipuolella. Saatavissa: <https://www.rakennettuhyvinvointi.fi/fi/asumisen-alueet/asumalahiorakentaminen-1900-luvun-jalkipuoella>. Noudettu (15.3.2022)
- Saresto S, Salminen A. & Vierto M. (2004), Ostari -Lähiön sydän, rakennushistoriallinen selvitys, *Helsingin kaupunginmuseon tutkimuksia ja raportteja*, 2/2004. Helsinki.
- Stjenberg M. (2017), Helsingin seudun 1960- ja 1970 lukujen lähiöiden sosioekonominen ja demografinen kehitys vuoden 1990 jälkeen, *Tutkimuksia*, 1/2017. Helsinki.
- Ympäristöministeriö ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (2016), *Tutkitusti parempi lähiö–Asuinalueiden kehittämisohjelman tutkimusjulkaisu*. Helsinki.

KUVALÄHTEET

Kuva 1: Mäenpää P., (n.d.), *Asukastalo Mylläri*, (Myllypuron ostoskeskusuudistus – miten tehtiin, mitä opitaan?, 12).

Kuva 2: Mäenpää P., (n.d.), *Myllypuron keskus*, (Myllypuron ostoskeskusuudistus – miten tehtiin, mitä opitaan?, 2).

Kuva 3: Berglund & Gramatikova-Lindberg, (2020), *Vuosien varrella toteutetut laajennukset*, (Puotinharjun Puhoksen rakennushistoriallinen selvitys, 62).

Kuva 4: Kaupunginhallitus 35/3.10.2022. *Alkuperäisen ostoskeskuksen ja uuden helminauhakorttelin välinen kauppakuja*. (Puotinharjun Puhos Oy:n kiinteistökehityshankkeen konsepti ja hankesuunnitelma, 9).