

Kandidaatintutkielma  
Maantiede  
Kaupunkimaantiede

**OSTARIN TULEVAISUUS  
HELSINGIN OSTOSKESKUSTEN NYKYTILA JA KEHITTÄMINEN**

**Jenni Kerola**

**2016**

**Ohjaajat:**

**Sami Moisio  
Mari Vaattovaara**

**HELSINGIN YLIOPISTO  
GEOTIETEIDEN JA MAANTIETEEN LAITOS  
MAANTIETEEN OSASTO**

**PL 64 (Gustaf Hällströmin katu 2)  
00014 Helsingin yliopisto**

## Sisällys

Johdanto.....	3
Taustaa ja käsitteitä .....	4
Lähiöiden nousu.....	4
Ostoskeskus ja rakentamisen vuosikymmenet.....	6
Yhdyskuntarakenne ja kaupan rakennemuutos.....	8
Helsingin ostoskeskukset tänään .....	14
Suomen ostoskeskusten tilanne yleisesti .....	14
Helsingin ostoskeskusten nykyinen tilanne .....	16
Kauppakeskukset ja ostoskeskukset .....	20
Ostoskeskusten tulevaisuus ja kehittäminen .....	23
Kehittämisen viitekehys.....	24
Kehittämisen näkökulmat .....	27
Kehittämiskeinot.....	29
Yhteenveto.....	33
Kirjallisuus .....	35

## Johdanto

Lähiöiden ostoskeskukset rakennettiin aikoinaan palvelemaan erityisesti kävelevää asukasta, mutta autoistuminen johti kaupan ja muiden palveluiden siirtymiseen autoliikenteen solmukohtiin. Nykyään lähiöiden ostoskeskukset koetaan autoituvina ja epäviihtyisinä, joiden toiminta paikallisen palvelun tarjoajana on hiipunut ja siirtynyt yhä suurempiin keskuksiin. Lähiöt ostoskeskuksineen ovat saapumassa peruskorjausikään, joten tilanne ja tarve muuttua ovat ajankohtaisia. Suuri osa ostoskeskuksista on jo purettu ja loput sinnittelevät, tai jatkavat suhteellisen elinvoimaisina.

Tarve lähipalveluille on lisääntynyt yhteiskunnallisten muutosten mukana. Väestönkasvu kaupunkiseuduilla, väestön ikääntyminen, maahanmuutto ja kestävä kehitys suunnitellukehyksenä sekä ihmisten kasvavana elämäntapana lisäävät uusia ja erilaisia tarpeita lähipalveluille. Palvelut ja kauppa muuttuvat myös sisäisesti ja uudet asiakkaiden lähelle sijoittuvat konseptit, kuten näyttelytilat, tarvitsevat paikkansa. Vanhat ostoskeskukset sijaitsevat paraatipaikalla, mutta huonot ulkoiset sekä sisäiset rakenteet estävät niiden oikeanlaisen valjastamisen nykypäivän ja tulevaisuuden lähipalvelukysynnälle.

Täydennysrakentaminen tuo uutta virtaa vanhoille asuinalueille, ja tämä nähdään eräänä pelastavana tekijänä ostoskeskusten palveluillekin. Täydennysrakentaminen ei kuitenkaan yksinään riitä, vaan kehittämisen on kummuttava myös sisältä. Muun muassa jäykkä kaavoitus sekä suojelukysymykset ovat suurena esteenä kehitykselle. Ratkaisujen on oltava ekologisia ja kestävä kehityksen mukaisia, joka lisää haastetta kehittämisessä. Millainen on ostoskeskus, joka kestää aikaa mutta muovautuu yhteiskunnan ja kaupan dynaamisiin muutoksiin?

Lähiöiden ostoskeskusten kehittämisestä on käynnistetty hankkeita eri toimijoiden rahoittamina. Kandidaatintutkielmani tavoitteena on historia- sekä käsitteellisen siivittämisenä pohtia Helsingin vanhojen ostoskeskusten nykyistä tilaa ja avata akateemisten piirien maalaamia tulevaisuudenkuvia monimutkaisten muutostarpeiden valossa. Etenen selkeyden nimissä kronologisessa järjestyksessä lähiöperiaatteen taustasta ostoskeskusten rakentamiseen, ja edelleen ostoskeskusten tämänhetkisestä tilasta tutkijoiden kehittämis ehdotusten sekä uusien palvelukonseptien esittelyyn. Lähteinä olen käyttänyt suurelta osin suomalaista tutkimuskirjallisuutta, sillä Suomi on maana erityinen suunnittelupoliittisilta ominaisuuksiltaan. Vertailun vuoksi tuon tutkielmaan myös hieman kansainvälisiä tuulahduksia.

### **Taustaa ja käsitteitä**

Ostoskeskusten tilannetta ja tulevaisuutta tarkastellessa on tärkeää ymmärtää niiden alkuperäinen funktio ja asetelma yhdyskuntarakenteessa. Tässä kappaleessa käsittelem lähiöiden rakentamisaikaa, määrittelen tarkemmin käsitettä ostoskeskus, sekä paneudun yhdyskuntarakenteeseen ja siihen vahvasti linkittyvään kaupan rakennemuutokseen.

Lähiöiden nousu

Lähiöt ostoskeskuksineen kytkeytyvät tiukasti yhteiskunnallisiin muutoksiin, jotka vallitsivat Suomen kaupungeissa sotienvälisenä sekä etenkin -jälkeisenä aikana. 1920 – luvun lopulla arkkitehtuurin ja yhdyskuntasuunnittelun piirissä tapahtui murros moderniin funktionalismiin. Funktionalismi kaupunkisuunnittelussa tarkoittaa toimintojen, eli asumisen, työssäkäynnin, palvelujen, liikenteen ja virkistysten eriyttämistä ja vyöhykkeistämistä (Hankonen 1994, 237). Lukuisat ulkomaanmatkat toivat uudet opit Suomeenkin, ja sotien jälkeen funktionalismi nousi tärkeimmäksi kaupunkisuunnittelun suuntaukseksi. Englantilainen kaupunkiteoreetikko Howard Ebenezer kehitti ajatuksen puutarhakaupungista, josta suomalainen arkkitehti Ottonivari Meurman loi oman versionsa. Hajakeskitetty puutarhakaupunki eli lähiö, olisi luonnon ympäröivä asuinalue ilman kaupungin haittoja, mutta kaupunkimaisella palvelutarjonnalla (Ebenezer, 1902).

Maailmansotien jälkeen asuntopula, teollistuminen ja voimakas maaltamuutto kasvattivat räjähdysmäisesti tarvetta uusien asuinalueiden rakentamiselle. Helsingin väkiluku kasvoi ennennäkemättömällä nopeudella, 1955–1975 välisenä aikana yli sadalla tuhannella asukkaalla (Turpeinen 1997, 373). Asuntopulaan vastattiin rakentamalla uusia lähiöitä Ebenezerin puutarhakaupunki-ajatuksen pohjalta. Ohjenuorana käytettiin Meurmanin teosta Asemakaavaoppi. Asemakaavaoppi kuvasi kaupunkien hajakeskitysperiaatetta, jota Suomen asemakaavan suunnittelussa noudatettiin 1950–1960 –luvuilla.

Meurmanin lähiöt olisivat sopivalta kooltaan 6000 asukkaan yksiköitä ja niissä olisi paikallinen myymälä- eli ostoskeskus. Funktionalistisen suunnitteluperiaatteen mukaan lähiön tuli tarjota asukkailleen vaikutuspiireittäin hierarkkisoidut palvelut. Ostoskeskus oli puumaisen palveluverkoston pienin osa, joka tukeutui lähiössä kävelyyn sekä julkisiin kulkuneuvoihin, toisin kuin amerikkalaiset lähiöt. Ajatuksena

oli, että parempaa palvelua sai suuremmista keskuksista (Hankonen 1994, 235).

Helsingin Pohjois-Haagaan, Maunulaan ja Herttoniemeen rakennettiin 1950-luvulla ensimmäiset laajemmat lähiökokonaisuudet.

Ostoskeskus ja rakentamisen vuosikymmenet

Ostoskeskus käsitteenä on tärkeä erottaa kauppakeskuksesta. Suomen Kauppakeskusyhdistys ry:n määritelmässä (2003) ostoskeskus on pieni, vähintään viiden liikkeen keskittymä ja pinta-alaltaan tyypillisesti alle 5000 neliometriä. Se koostuu yhdestä tai useammasta liikerakennuksesta ja aukeaa ulkotilaan. Tämä ulkotilaan aukeaminen on tärkeä erottava piirre: ostoskeskukset ovat osana alueen julkisen tilan verkkoa eri tavalla kuin öisin suljetut puolijulkiset ja valvotut kauppakeskukset. Ostoskeskuksissa ei yleensä ole yhteistä johtoa tai markkinointia, kuten suurissa kauppakeskuksissa. Tähän työhön olen valinnut 26 Helsingin ostoskeskusta jotka istuvat tähän määritelmään.

Aivan ensimmäisten ostoskeskusten voi ajatella syntyneen Yhdysvaltoihin 1930-luvulla. Yhdysvalloissa syntyi nopeasti yksityisautoiluun perustuvia asuinalueita (eng, suburbanisation). Euroopan ostoskeskusrakentamisen pioneereina voi pitää Hollantia, Saksaa ja Belgiaa. Tekniikan tohtori Johanna Hankonen pitää eurooppalaisten ostoskeskusten esi-isinä Saksan teollisuusalueiden varastomyymälöitä.

Ensimmäiset Helsingin ostoskeskukset valmistuivat 1950-luvulla, jonka Helsingin kaupunginmuseo on määritellyt ostoskeskusarkkitehtuurin kulta-ajaksi (Saresto ym. 2004). Lähiöiden rakentamisen alkuvaiheessa kauppa pyrittiin integroimaan julkisten palvelujen kanssa tiiviisti asumalähiöiden palvelukeskuksiin

hierarkkisen hajakeskittämisen oppien mukaisesti. 1950-luvun tyyliä leimasi eleettömyys ja selkeys, sekä detaljien niukkuus ja matalat vaakalinjat. Herttoniemen ostoskeskus valmistui vuonna 1956 ja pari vuotta myöhemmin valmistuivat ostoskeskukset Kannelmäkeen, Roihuvuoreen, Pohjois-Haagaan ja Munkkivuoreen. Vuosikymmenen ostoskeskukset rakennettiin perinteisistä materiaaleista kuten tiilestä, ja tämä on uudistamiskysymyksissä noussut esiin laadukkaana materiaalina.

1960-luvulla Helsinkiin rakennettiin 16 uutta ostoskeskusta, joista suuri osa oli arkkitehti Erkki Karvisen suunnittelema. Muun muassa Pukinmäen, Myllypuron ja Maunulan eli Suursuon ostoskeskukset olivat Karvisen käsialaa. Pihlajanmäen ostoskeskuksen vanha osa avautui yleisölle 1960-luvun alussa. Vuosikymmenen aikana ostoskeskusten koot alkoivat kasvaa ja autoistuminen otettiin kasvavasti huomioon. Kontulaan vuonna 1967 valmistuneessa, aikanaan Pohjoismaiden suurimmassa ostoskeskuksessa oli tilaa jopa 31 liikkeelle ja autopaikat 400 autolle. Vuosikymmenen lopussa muotokieli vaihtui yleisen arkkitehtuurikäsitteen muuttuessa ja betonista tuli suosittu julkisivumateriaali. Umpinaisuus ja sulkeutuneisuus nousivat hallitseviksi ostoskeskusten piirteiksi (Saresto ym.2004). 1960-luvulla vahvistui kaupan rationalisointitendenssi, joka näkyi kauppayksiköiden koon kasvun lisäksi yksiköiden lukumäärän vähenemisenä (Koistinen 2009,11).

1970-luvun alkupuolella rakennettiin Helsingin viimeiset kuusi lähiöostoskeskusta, joiden jälkeen siirryttiin rakentamaan katettuja ostospaikkoja, kauppakeskuksia. Helsingin Oulunkylän Ogeli sekä Lauttasaaren Heikkaan talo ovat galleria-tyyppisiä kauppakeskuksia, jotka voi nähdä askeleena vanhojen ostoskeskusten ja suurten kauppakeskusten kehityksen välissä (Laitinen & Huuhka, milloin missä?). Ero lähiörakentamisen ostoskeskuksiin on julkisen tilan

muuttuminen yksityiseksi. Kaupan rationalisoinnin edetessä ensimmäiset automarketit valmistuivat yhdyskuntarakenteen laidoille autoliikenteen solmukohtiin.

Naapurikunnissa kehitys tuli jäljessä: 1970-luku oli Vantaan ostoskeskusrakentamisen kulta-aikaa. Vantaalle valmistui 1970-luvulla viisitoista ostoskeskusta. Espoossa kehitys oli vielä hitaampaa, rakennushuippu saavutettiin vasta 1980-luvulla, jolloin Espooseen nousi 11 ostoskeskusta, mm. Leppävaaraan ja Kuitinmäkeen. On tärkeää muistaa, että hierarkkisen palveluverkon ylimmät ja suuremmat palvelukeskittymistä eivät toteutuneet kuten suunniteltiin. Kyse oli kokonaisen tavoitemallin toteutumattomuudesta (Norvasuo ym., 2012).

Museovirasto on luokittellut 26 Helsingin ostoskeskusta kolmeen arvoluokkaan arkkitehtonisten piirteiden perusteella. Luokka 1 sisältää arkkitehtuuriltaan erittäin harkittuja ja viimeistelyjä, hyvin säilyneitä tai ympäristöarvoiltaan erittäin merkittäviä ostoskeskuksia. Näitä ovat esimerkiksi Pohjois-Haagan sekä Munkkivuoren ostoskeskus. Luokka 2 sisältää arkkitehtuuriltaan harkittuja, melko hyvin säilyneitä tai ympäristöarvoiltaan merkittäviä ostoskeskuksia. Kolmannen luokan ostoskeskusten vastaavat piirteet ja arvot eivät ole merkittäviä (Saresto ym. 2004).

## Yhdyskuntarakenne ja kaupan rakennemuutos

Yhdyskuntarakenteella tarkoitetaan ympäristöministeriön määritelmän (2014) mukaan työssäkäyntialueen, kaupunkiseudun, kaupungin, kaupunginosan tai muun taajaman rakennetta. Siihen luetaan väestön ja asumisen, työpaikkojen, tuotantotoiminnan, palveluiden ja vapaa-ajan alueiden fyysiset rakenteet sekä niitä



yhdistävät liikenne- ja huoltoväylät. Fyysisen rakenteenkuvauksen lisäksi yhdyskuntarakenne -käsitettä voidaan käyttää kuvaamaan ihmisten toimintaa ja sosiaalista rakennetta (esim. Staffans ym. 2008, 5). Staffans kuvailee yhdyskuntarakennetta toisaalta yhteiskunnallisen ohjauksen, mutta myös ihmisen käyttäytymisen ja yksilötasolla tehtyjen valintojen vuorovaikutukseksi. Englanninkieliset vastikkeet *urban form* ("kaupunginmuoto") sekä *urban structure* ("kaupunkirakenne") määrittelee Rodrigue ym. (2009) hieman vastaavasti; kaupunginmuodolla Rodrigue kollegoineen tarkoittavat liikennejärjestelmää ja sitä ympäröivää fyysistä infrastruktuuria. Kaupunginmuoto ja sen kanssa vuorovaikutuksessa oleva ihminen, tavarat ja tieto muodostavat kaupunkirakenteen. Kuten Satu Vesala pro gradu tutkielmassaan on todennut, näiden kahden käsitteiden voidaan yhdessä ajatella vastaavan ympäristöministeriön määritelmää yhdyskuntarakenteesta fyysisine ja toiminnallisine osineen (2013, Helsingin yliopisto).

Kun tarkastellaan Helsingin vanhoja ostoskeskuksia ja niiden tämänhetkistä tilannetta sekä tulevaisuutta, on oleellista ymmärtää niiden asema yhdyskuntarakenteessa. Ostoskeskus saattaa edelleen sijaita alueen polttopisteessä, tai kaupan rakenteiden muutokset tai kilpailevat kauppakeskukset on voinut viedä siltä palvelut sekä asiakkaat. Ostoskeskuksen yhdyskuntarakenteelliseksi piirteiksi voi ajatella sijainnin suhteessa palveluiden käyttäjiin. Sijainti voidaan tilan tapaan omaksua absoluuttisena tai suhteellisena sijaintina, jossa erilaiset saavutettavuuskysymykset nousevat esiin.

*Ostoskeskuksista hypermarketteihin*

Rakennemuutos käsitteenä on hankala. Tässä työssä tarkoitan rakennemuutoksella organisaation tai kokonaisen toimialan sisäisten rakenteiden ja niiden välisten suhteiden perustavanlaatuisesta muutosta. Tilastokeskus (2005) toteaa kotisivuillaan viisaasti: ”Rakennemuutos ja kasvu kytkeytyvät toisiinsa: rakennemuutos on kasvun lähde, mutta rakenteet myös muuttuvat kasvun seurauksena.” Helsingin ostoskeskusten elinaikana voi erottaa tapahtuneen kaksi voimakasta murrosta kaupan rakenteissa; ensimmäinen tapahtui paradoksaalisesti monien ostoskeskusten rakentamisaikana 1960-luvulla, ja toista murrosta olemme eläneet 2000-luvun alusta alkaen.

Väestön autoistumisaste pääkaupunkiseudulla kasvoi nopeasti 60–70-luvuilla ja rationalisoitua kauppa vastasi tähän muutokseen sijoittumalla autoilevan väen kannalta edullisiin sijainteihin tehokkuusnäkökulmaa hyödyntäen. Auton ja jääkaapin samanaikainen keksiminen suisti samalla sekä kaupan että yhdyskuntarakenteet rakennemuutokseen. Rakennemuutos näkyi kauppojen suuryksiköiden sijoittumisena autoliikenteellisiin solmukohtiin ja myymälöiden lukumäärän romahduksena. Pääkaupunkiseudun ensimmäinen autoilevalle väelle suunnattu suuryksikkö, Leppävaaran Maximarket, valmistui vuonna 1972. Kehitys oli päinvastaista suunnitellulle, julkiseen sekä kevyeen liikenteeseen pohjautuvalle hierarkkiselle palveluverkolle, jonka osiksi lähiöiden ostoskeskukset rakennettiin. Ostoskeskusten ongelmana oli kykenemättömyys reagoida yhteiskunnan ja tämän kysyntään vastaavan kaupan dynaamisiin muutoksiin. Kauppa laati jatkuvasti omia selvityksiä, kun taas kaavoittajat pyrkivät vakaaseen, muuttumattomaan palveluverkkoon. (Hankonen 1994).

Kaupan rakennemuutos ei ainoastaan tarkoita kaupan sijaintiin ja tilantarpeeseen liittyviä muutoksia. 1960-luvulla alkanut muutos muutti kaupassakäynnin täysin: palvelu muuttui itsepalveluksi ja erikoistuotteiden määrä valikoimassa kasvoi. Asuintalojen pohjakerroksissa sijainneet pienliikkeet lopettivat uusien direktiivien astuessaan voimaan toimintansa ja kaupankäynti keskittyi suurempiin yksiköihin. 1960-luvulla ostoskeskuksissa oli pankkeja, posti, päivittäistavaliikkeitä, apteekki ja erikoistavarakauppoja. Monissa ostoskeskuksissa oli myös kioskia ja kirjakauppaa (Saresto ym. 2004). Suhteellisen pian, jo 1980-luvulta alkaen, postien toimipaikkoja vähennettiin, ja 1990-luvulla pankkeja lakkautettiin. Pienmyymälöitä karsittiin enemmän ja 2000-luvulla apteekkiverkkokin alkoi harveta. Laitinen ja Huuhka tuovat esiin erikoiskaupan aseman kahtalaisuuden: ”Yhtäältä (erikois-)kauppoja katosi, toisaalta päivittäistavara-kaupan siirtyessä toisaalle tilaa tuli uudelle erikoiskaupalle, mutta myös ravintoloille.” (Laitinen & Huuhka 2012).

Kritiikki tiiviin yhdyskuntarakenteen ulkopuolelle rakennettuja kauppakeskuksia vastaan kasvoi vuosituhanen vaihtuessa, ja vuonna 1999 maankäyttö- ja rakennuslaki alkoi säädellä suuryksiköiden sijoittumista. Todettiin, että kaupan voimakas keskittyminen kaupunkirakenteen laiduille, kuten muu yhdyskuntarakenteen hajautuminen ei tue kestävä kehityksen periaatteita ja yhdyskuntarakennetta on eheyttävä (Valtioneuvos 2008). Euroopan Unionin jäsenenä Suomi on sitoutunut noudattamaan EU:n kestävä kehityksen strategiaa, joka myöskin painottaa uutta rakentamista jo olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Keskeinen ongelma oli taloudellisesti ja sosiaalisesti heikompien väestöryhmien valintamahdollisuuksien turvaaminen kaupan rakennemuutoksessa (Ritakallio ja Vuorenhela, 1998).

Kaupan kehitys on ollut useissa Euroopan maissa, kuten Saksassa, Englannissa,

Belgiassa, Ruotsissa ja Suomessa saman suuntaista. Myymälöiden koot kasvoivat nopeasti, ja suurimman muutoksen maissa on ollut ongelmia ensinnäkin ruuhkien ja tungoksen, mutta toisaalla palveluiden puutteen muodossa. Polarisoituva ja keskittyvä myymälärakenne näkyy kaupunkiseutujen lisäksi pienemmillä aluetasoilla. Suomen tapaan Saksassa, Alankomaissa ja Englannissa kaupan sijoittumista ohjataan nykyään kaavoituksessa, ja muissakin EU-maissa on käytössä erilaisia ja erivahvuisia kaupan sijoittumiseen liittyviä säännöksiä. (Svedström & Holm 2004, 12).

#### *Hypermarketeista takaisin naapurustoon? – Ja nettiin*

Kuluttajatutkimuskeskus tutki päivittäistavarakaupan rakennemuutosta vuodesta 2003–2005. Jakson aikana lähes kaksisataa myymälää lopetti ja kolmesataa aloitti toimintansa. Tutkimustulokset viestivät myymälämäärän vähenemisen pysähtymistä. Päivittäistavara kauppojen lisäys kohdistui enimmäkseen Länsi- ja Etelä-Suomen kaupunkeihin ja etenkin taajamien reunoille pieniin, alle 400 m<sup>2</sup> myymälöihin. Monet uudet myymälät olivat niin kutsuttuja liikennemyymälöitä. Silloisessa Etelä-Suomen läänissä yli 400 m<sup>2</sup> supermarkettien määrä väheni selvästi, mutta muualla maassa lisääntyi jonkin verran. Pääkaupunkiseudulla kauppvoja perustettiin jälleen taajamaan, eikä yhdyskuntarakenteen ulkopuolelle. Haja-asutusalueiden päivittäistavara kauppojen saatavuus ja saavutettavuus heikkenivät. Kansainvälisenä suuntauksena on myös ollut uusien päivittäistavara kauppojen koon pieneneminen hypermarketeista takaisin n. 1000–2000 neliömetrin kokoiisiin myymälöihin. Yhdysvalloissa koettiin suuri muutos, kun ostoskeskuksia ei vuonna 2004 rakennettu

maassa yhtä ainuttakaan. ”Kuolevat” ostoskeskukset (*eng. Dead Malls*) ovat siellä yhä nouseva ongelma ja tutkimusaihe (Parlette ym. 2011). Pasi Mäenpää ennustaa samaa ilmiötä Suomeen. Kannelmäen Kaari on monen tutkijan mukaan viimeinen pääkaupunkiseudulle rakennettava kauppakeskus, jota ei olisi myöskään pitänyt rakentaa (Taloussanomat 2013).

Päivittäistavarakauppojen määrä ja yhteenlaskettu pinta-ala kasvoi kaupunkiseuduilla vuosina 2003-2005 nopeammin kuin väestömäärä; kauppa näyttää reagoivan herkästi ja osin ennakoivasti väestörakenteen alueellisiin muutoksiin. Päivittäistavarakaupan verkoston muutoksia voi tutkijoiden mukaan parhaiten selittää väestömäärän ja ostovoiman muutoksilla.

Tämänhetkisen kaupan – ja yleisesti koko palveluelinkeinon – rakennemuutoksen voi kokea myös erilaisina tietoteknisinä sovellutuksina. Itsepalvelun osuus palvelusta kasvaa edelleen. Postitoimistot vaihtuvat automaattilokeroihin, ja pankkipalvelut siirtyvät kasvavin määrin nettiin. Ostoskassin voi koota kotisohvalta käsin, ja erilaiset ruoankuljetuspalvelut tuovat napin painalluksesta haluamansa aterian sinne, minne asiakas tahtoo. Teknologian kehitys näkyy nopeasti palveluiden muuttuvissa muodoissa ja tarjonnassa. Uusien palvelumuotojen tarpeet tilalle muuttuvat, joita voi olla esimerkiksi erilaiset esittely- tai jakelutilat.

Viime aikoina lähipalveluiden kasvavasta tarpeesta on keskusteltu runsaasti, joka saa pohtimaan, voisiko vanhat ostoskeskukset uudistaa aikaansa sopiviksi moderneiksi lähipalvelukeskittymiksi. Helsingin väestönkasvu ja siihen varautuva täydennysrakentaminen voi tuoda uutta virtaa ostoskeskuksiin. Pienkauppojen aikaisempi kilpailuvaltti, myöhäisen aukioloajan salliva lainsäädäntö, on poistunut

vuoden 2016 alusta. Pienien kauppojen vahvana valttina säilyy kuitenkin asukkaiden läheisyys, jonka merkitys kasvaa koko ajan.

### **Helsingin ostoskeskukset tänään**

Tässä kappaleessa tarkastelen ostoskeskusten yleisiä kehityspiirteitä ja niiden nykyistä tilaa. Jotkin Helsingin ostoskeskukset voivat selkeästi paremmin kuin toiset, osa ostoskeskuksista taas on purettu tai on purku-uhan alla. Ostoskeskusten asema palvelukeskittymänä ja oleskelupaikkana aiheuttavat siis suurta hajontaa: toisaalla ostoskeskus on elävä osa ihmisten arkea, toisaalla taas ei.

Tämänhetkisen tilan määrittelyssä olen käyttänyt kaupunkiviraston hankesivujen lisäksi Karitta Laitisen katsausta Helsingin ostoskeskuksista vuonna 2012 (Laitinen, 2012b). Laitinen on määritellyt ostoskeskusten tilanteita palvelurakenteellisesti sekä subjektiivisesti kolmeen ryhmään. Monien ostoskeskusten tilanne on kuitenkin muuttunut huomattavasti vuodesta 2012, joka ilmenee kaupunkiviraston hankekatsauksissa. Olen visualisoinut Helsingin vanhat ostoskeskukset kartalle (Kuva 1), mutten tässä tutkielmassa paneudu suurempiin alueellisiin analyyseihin. Vertailen myös Laitisen tuloksia sekä päivitettyjä tietoja Museoviraston rakennushistoriallisiin arvoluokituksiin.

Suomen ostoskeskusten tilanne yleisesti

1990-luvulla Suomen lähiöiden palvelurakenteessa tapahtui suuri muutos; pankkeja lakkautettiin, posti muuttui liikelaitokseksi ja pienmyymälöitä karsittiin (Saresto ym.

2004: 47). Laman seurauksena tyhjentyneisiin tiloihin oli vaikea löytää uusia vuokralaisia ja ostoskeskuksen vetovoimaisuus laski. 1990-lama vaikutti myös lähiöelämään: ostoskeskukselle kerääntyi päihteidenkäyttäjiä, mikä edelleen vähensi ostoskeskusten viihtyvyyttä ja houkuttelevuutta. Nykyään ostoskeskusten imagoa luonnehtii pubistuminen ja näivettyminen, vaikka joukkoon kuitenkin mahtuu poikkeuksia.

Vanhojen ostoskeskusten hyviä puolia on niiden sijainti asuinalueiden keskeisimmillä paikoilla. Asiointi on yleensä myös vakiintunutta, ja palvelevilla yrittäjillä on asiakkaisiinsa hyvät kontaktit. Pienessä ja kompaktissa ostoskeskuksessa asiointi on nopeaa verrattuna kauppakeskuksiin (Santasalo ym. 1990, 96). Laitisen tutkimus (2012a) viestii, että ostoskeskusten lähiympäristössä on useimmiten niiden palvelutarjontaa täydentäviä palveluja. Laitinen huomauttaa myös, että useimmissa ostoskeskuksissa on sekä julkisia, että yksityisiä palveluita. Edullinen liiketila on tärkeää alueen lähipalvelujen tuottajille, erityisesti mikroyrityksille.

Nykyisten ostoskeskusten palvelutarjonta on yleisellä tasolla huonontunut (Eisto, 2004). Valikoima keskittyy päivittäistavarakauppaan, alkoholiluvallisiin ravintoloihin sekä erilaisiin day spa -palveluihin kuten parturikampaamoihin, fysioterapiaan, kauneussalonkeihin ja kynsistudioihin. Pubistuminen puhuttaa paljon mediassa (esim. Helsingin sanomat 2014;2015, Yle 2015). Pubistumisella tarkoitetaan olutravintoloiden lisääntymistä ja muiden palveluiden vähenemistä alueella, usein juurikin ostoskeskuksilla. Karitta Laitisen mielestä tilanne ei kuitenkaan ole niin paha, kuin miltä puheet kuulostavat, sillä yhtäkään ainoastaan ravintolapitoista ostoskeskusta ei pääkaupunkiseudulla ole (2012a, 149).

Ostoskeskuksia on tutkittu julkisena tilana, ja niiden merkitys päiväväestölle,

vanhuksille, työttömille sekä maahanmuuttajille on kiistaton (esim. Harjunen & Mäenpää 2015). Ostoskeskukset sekä kauppakeskukset ovat myös nuorille tärkeitä tapaamispaikkoja (Matthews ym 2000; Thomas 2005).

### Helsingin ostoskeskusten nykyinen tilanne

Olen käyttänyt Karitta Laitisen vuonna 2011 tekemää tutkimustyötä apuna ostoskeskusten nykyisen tilan kartoittamisessa (Laitinen, 2012a;2012b;2013). Laitinen on luokitellut ostoskeskusten tilanteen kolmeen luokkaan, mutta joidenkin ostoskeskusten tilanteet ovat kuitenkin muuttuneet kyseisen tutkimusajan jälkeen. Päivitä tietoja niiltä osin taulukkoon (taulukko 1).

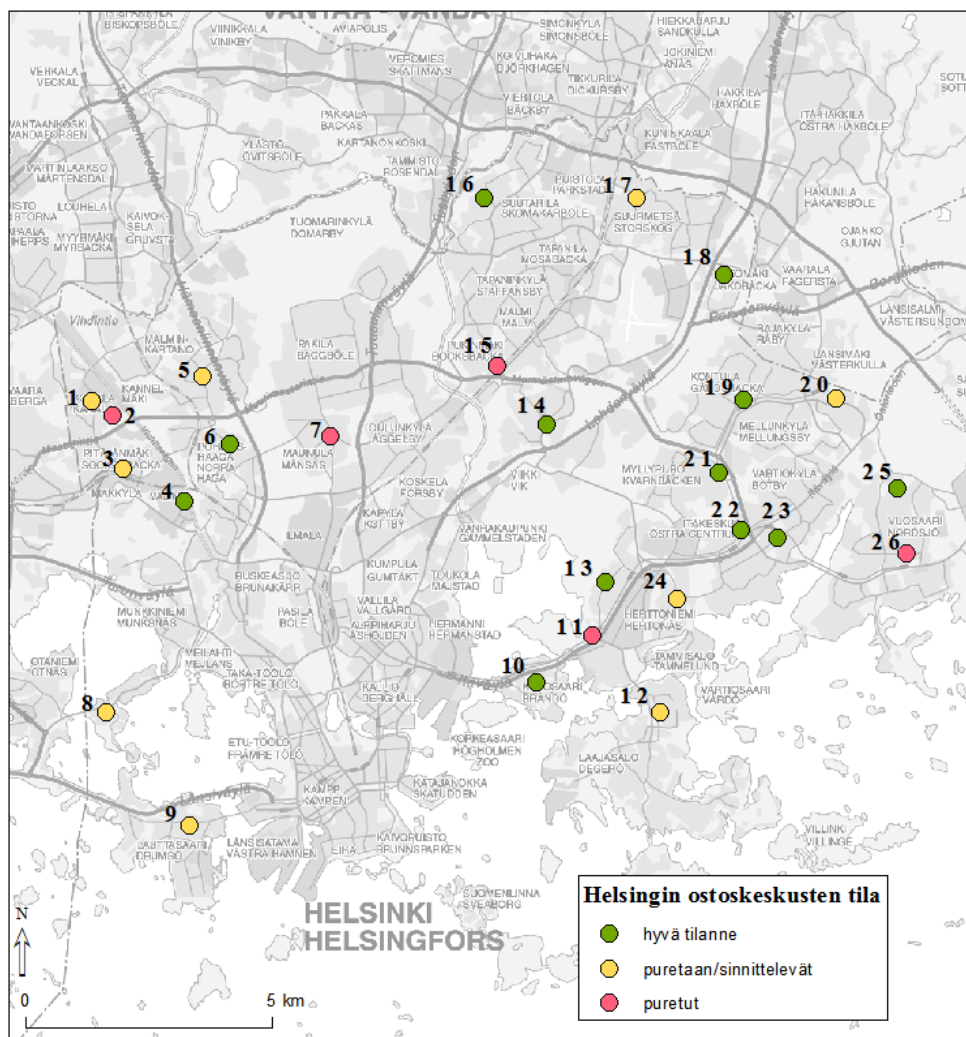
Laitinen on luokitellut säilyneet ostoskeskukset niiden tulevaisuusnäkymien perusteella. Luokittelu on kuitenkin jäänyt subjektiiviseksi katsaukseksi, sillä todellisia taloudellisia tilanteita ei ole saatu selville. Hän on luokitellut säilyneet ostoskeskukset kolmeen ryhmään: menestyviin, sinnitteleviin ja uhanalaisiin (Laitinen, 2012b). Menestyjäksi pääsee melko vähällä, menestyvässä ostoskeskuksessa on vähintään yksi päivittäistavarakauppa eikä sitä uhkaa lähiaikoina lakkauttaminen. Sinnittelevässä ostoskeskuksessa ei ole yhtään päivittäistavarakauppaa. Uhanalaiset ostoskeskukset ovat kaupungin kaavoituspäätöksenä aikomus korvata nykyistä tehokkaammalla rakentamisella, kuitenkin turvaamalla alueen väestön palvelutarpeet. Uhanalaiseksi Laitinen on määritellyt ostoskeskukset, joissa on huomattava määrä tyhjää liiketilaa ja, että sen tiloista osa on suuren rakennusyhtiön omistuksessa.

Menestyviä ostoskeskuksia ovat mm. Munkkivuori, Pohjois-Haaga, Pihlajanmäki



ja Jakomäki (Taulukko 1, Kuva 1). Näillä alueilla on meneillään myös täydennysrakennushankkeita, jotka vahvistavat palveluiden asemaa. Sinnitteleviä ostoskeskuksia ovat Roihuvuoren, Konalanvuoren, eteläisen Vuosaaren sekä Puistolän ostoskeskukset. Mellunmäen palvelukeskus sekä Pitäjänmäen liiketalo ovat Laitisen ennusteen mukaan seuraavan vuosikymmenen sinnitteleviä ostoskeskuksia. Uhanalaisia ostoskeskuksia on Maunulan ostoskeskus, Lehtisaaren, Lauttasaaren, Siltämäen ja Laajasalon ostoskeskukset. Maunulan ostoskeskus purettiin 2015, ja Lauttasaareen sekä Laajasaloon on suunnitteilla uusi kauppakeskus. Siltämäkeen pohditaan mahdollisuutta uudelle keskukselle, ja Lehtisaareen suunnitellaan senioritaloa. (Laitinen 2012b).

Olen laatinut karkean kartan Helsingin ostoskeskuksista (Kuva 1). Kartta perustuu Laitisen tutkimukseen, mutta osa tiedoista on päivitetty Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston hankesivujen pohjalta. Väritys mukailee taulukkoa. Vihreät pisteet kuvaavat ostoskeskuksia, jotka ovat vielä voimissaan, keltaiset sinnitteleviä tai purettavia. Punaiset pisteet merkitsevät purettuja ostoskeskuksia.

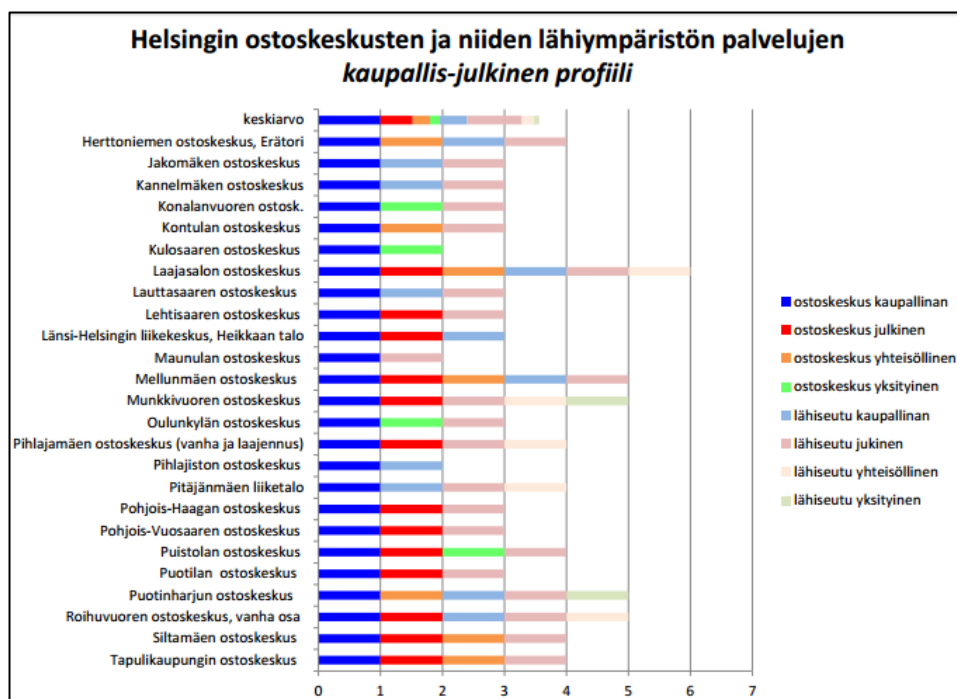


- |                               |                              |                                 |
|-------------------------------|------------------------------|---------------------------------|
| 1. Konalanvuoren ostoskeskus  | 11. Herttoniemen ostoskeskus | 21. Myllypuron ostoskeskus      |
| 2. Konalan ostoskeskus        | 12. Laajasalon ostoskeskus   | 22. Puotinharjun ostoskeskus    |
| 3. Pitäjänmäen liiketalo      | 13. Herttoniemen Erätori     | 23. Puotilan ostoskeskus        |
| 4. Munkkivuoren ostoskeskus   | 14. Pihlajanmäen ostoskeskus | 24. Roihuvuoren ostoskeskus     |
| 5. Kannelmäen ostoskeskus     | 15. Pukinmäen ostoskeskus    | 25. Vuosaaren pohj. ostoskeskus |
| 6. Pohjois-Haagan ostoskeskus | 16. Siltamäen ostoskeskus    | 26. Vuosaaren etel. ostoskeskus |
| 7. Maunulan ostoskeskus       | 17. Puistolan liikeykeskus   |                                 |
| 8. Lehtisaaren ostoskeskus    | 18. Jakomäen ostoskeskus     |                                 |
| 9. Lauttasaaren ostoskeskus   | 19. Kontulan ostoskeskus     |                                 |
| 10. Kulosaaren ostoskeskus    | 20. Mellunmäen palvelukeskus |                                 |

Kuva 1. Helsingin ostoskeskukset kartalla (Jenni Kerola 2016).

Laitinen tutki 2011 Hyvät kaupungit -hankkeessa myös metropoliseudun ostoskeskusten ja lähialueiden kaupallis-julkisia palveluprofiileita sekä yhteisöjen ja yksityisten yritysten tuottamia palveluita. Laitisen tutkimuskohteena oli lisäksi suurten kauppakeskusten läheisyys ostoskeskusten palveluvalikoimaan vaikuttajana.

Tutkimuksessa ilmeni, että lähiympäristön (250 m säteellä ostoskeskuksesta) palvelutarjonta täydentää ostoskeskusten palveluita. Tämän nojalla Laitinen on luokitellut ostoskeskuksen sekä lähialueen palvelutarjonnan arvosta 0 arvoon 7. Luokittelu perustuu palveluiden erilaisten tyyppien lukumäärään ostoskeskuksessa ja lähialueella (Diagrammi 1).



Diagrammi 1. Helsingin ostoskeskusten ja niiden lähiympäristön palvelujen kaupallis-julkinen profiili (Karitta Laitinen 2013). X-akselilla profiilin saama kokonaisarvo, eli ostoskeskuksen ja lähiseudun yhteenlasketut palvelutyypit.

Metropolin ostoskeskuksissa kaikkein määrävimpänä palvelutyypinä ovat kaupalliset palvelut, kun taas lähiympäristössä korostuvat erityisesti julkiset palvelut. Kuitenkin joka toisessa Helsingin ostoskeskuksessa on myös julkisia palveluita. (Laitinen 2013,178). Helsingin ostoskeskuksissa seitsemässä on yhteisöllisiä

palveluja. Ainoastaan neljässä on yksityisiä palveluja, jotka korvaavat julkisia palveluita, esimerkiksi yksityishammaslääkäreitä. Melkein jokaisen ostoskeskusalueen palvelutarjontaa tukee lähialueen julkiset palvelut. Lähialueelta löytyy puoliilta ostoskeskuksista myös kaupallista palvelua, kun taas yhteisölliset ja yksityiset palvelut jäävät lähialueella vähäisiksi. Tässä tarkastelussa ostoskeskuskohteet eroavat omasta luokittelustani. Laitinen on ottanut tarkasteluun galleriatyyppisiä ostoskeskuksia esimerkiksi Lauttasaaren Heikkaan talon ja Oulunkylän Ogelin.

#### Kauppakeskukset ja ostoskeskukset

Laitisen kartta-analyysin mukaan 2/3 metropoliseudun ostoskeskuksista on kauppakeskusten lähipiirin ulkopuolella. Luoteis-Helsingin Ristikon kauppakeskuksen vaikutusalueella on Kannelmäen ostoskeskus ja Puistolän ostoskeskukseen vaikuttaa Malmintorin kauppakeskus. Itä-Helsingissä on enemmän kauppakeskuksia, Herttoniemen Megahertsi, Vuosaaren Columbus, Lanterna sekä suurin kaikista Itäkeskuksen kauppakeskus, nykyisin Itis. Megahertsissä on pankkeja, jotka puuttuvat monesta Itä-Helsingin ostoskeskuksesta, mikä voi vaikuttaa ostoskeskusten asiakasvirtoihin negatiivisesti. Columbus vie eniten asiakkaita Pohjois-Vuosaaren ostoskeskuksilta. Kauppakeskus Lanterna on erikoistunut rakennus- ja sisustustarvikkeisiin, joten sen vaikutus ostoskeskuksiin on luultavasti vähäinen. Itis on kuitenkin kooltaan ja palvelutarjonnaltaan niin massiivinen, että sen vaikutusalue ylittää kauas. Toisaalta Itiksen aivan vieressä sijaitseva Puotinharjun ostoskeskus Puhos on hyötynyt Itiksen läheisyydestä. Se on pystynyt tarjoamaan

vuokratasoltaan halvemman vaihtoehdon, kuin varsinaisessa kauppakeskuksessa ja pärjääkin suhteellisen hyvin.

Todellisuudessa kauppakeskusten vaikutusalueet ovat hyvin laajoja ja haaraisia, mikä vaatii enemmän analyysiä. Kiinnostavaa on kuitenkin, että kauppakeskusten läheisissä ostoskeskuksissa – kuten Puhoksessa – monipuolista toimialavalikoimaa oli enemmän ja yksipuolista vähemmän kuin keskimäärin (Laitinen 2012a, 152). Laitinen huomauttaa, että johtopäätöksiä ei kuitenkaan voi tehdä, sillä väestöllisiä muutoksia ei alueilla ole huomioitu. Laitinen tutki myös ostoskeskusten tilatyyppejä, ja päätyi siihen tulokseen, että tilatyypillä ei ole merkitystä ostoskeskuksen pärjäämisessä. Tilatyypeillä Laitinen tarkoitti ostoskeskusten rakennusten määriä, muotoja ja suhteita toisiinsa sekä ympäröivään alueeseen.

Taulukko 1. Taulukossa ostoskeskusten rakennusvuosi (r.v.), Museoviraston arvoluokittelu (arvol.) 1-3 sekä ostoskeskuksen tämänhetkinen tila. Viimeisellä sarakkeella myös Laitisen vuonna 2011 annetut tilannemääritelmät (menestyvä, sinnittelevä, uhanalainen).

	r.v.	arvol.	tila	Laitinen 2011
Herttoniemen Erätori	1956	1	stabiili	menestyvä
Herttoniemen ostoskeskus	1960	3	purettu	-
Jakomäen ostoskeskus	1968	3	stabiili	menestyvä
Kannelmäen ostoskeskus	1959	3	puretaan	menestyvä
Konalan ostoskeskus	1963	3	purettu	-
Konalanvuoren ostoskeskus	1961	0	sinnittelee	sinnittelevä
Kontulan ostoskeskus	1967	3	stabiili	menestyvä
Kulosaaren ostoskeskus	1960	1	suunnitellaan	menestyvä
Laajasalon ostoskeskus	1973	3	puretaan	uhanalainen

Lauttasaaren ostoskeskus	1970	2	puretaan	uhanalainen
Lehtisaaren ostoskeskus	1967	1	puretaan	uhanalainen
Maunulan ostoskeskus	1962	2	purettu	uhanalainen
Mellunmäen palvelukeskus	1970	3	puretaan	sinnittelevä
Munkkivuoren ostoskeskus	1959	1	laajennus	menestyvä
Myllypuron ostoskeskus	1965	3	purettu	-
Pihlajamäen ostoskeskus	1963	1	uudistus, suojelu	menestyvä
Pitäjänmäen liiketalo	1975	3	puretaan	sinnittelevä
Pohjois-Haagan ostoskeskus	1959	1	suunnitellaan	menestyvä
Puistolan liikekeskus	1968	3	stabiili	sinnittelevä
Pukinmäen ostoskeskus	1961	2	purettu	-
Puotinharjun ostoskeskus	1964	1	stabiili	menestyvä
Puotilan ostoskeskus	1961	1	stabiili	menestyvä
Roihuvuoren ostoskeskus	1959	2	puretaan	sinnittelevä
Siltamäen ostoskeskus	1972	2	epävarma	uhanalainen
Vuosaaren pohj. ostoskeskus	1965	1	laajennus, suojelu	menestyvä
Vuosaaren etel. ostoskeskus	1967	-	purettu	sinnittelevä

Kuusi Helsingin ostoskeskusta on purettu ja ainakin seitsemää uhkaa lähivuosina purku (taulukko 1). Laitisen menestyväksi määritelty Kannelmäen ostoskeskus puretaan. 11 ostoskeskusta näyttäisi kuitenkin pärjäävän. Lehtisaaren ostoskeskus on ainoa purku-uhan alla oleva museoviraston ensimmäiseen luokkaan luokiteltu ostoskeskus. Kiinnostavaa on, että peilaten koko aineistoa vuosikymmeniin, joilla ostoskeskukset rakennettiin, vain yksi 1950-luvulla rakennettu ostoskeskus, Roihuvuori, on uhanalainen. Sen sijaan yhtäkään 1970-luvulla betonielementti-aikaan rakennettuja ostoskeskusta ei ole menestyvien ryhmässä. 1970-luvulla yleisesti käytetyt rakenneratkaisut on todettu aikaa ja säätiä huonosti kestäviksi. Pioneerien selviytymisen yhtenä syynä voi pitää arkkitehtuuria. 1950-luvun arkkitehtuurilla

pyrittiin luonnonmuodot ja mittakaavat huomioivaan suunnitteluun, joka on koettu asukkaan ja ympäröivän ympäristön kannalta onnistuneeksi suunnitteluksi (Saresto et al. 2004).

### **Ostoskeskusten tulevaisuus ja kehittäminen**

Suomessa on toteutettu kolme valtakunnallista lähiöohjelmaa vuodesta 1995 alkaen. Lähiöohjelmat toteutuivat erilaisten kehitys- ja tutkimushankkeiden muodossa, jossa ympäristöministeriön alainen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA ja kunnat tekevät yhteistyötä. Tutustun tässä kappaleessa Markku Norvasuon vuoden 2008–2011 lähiöohjelman hankekirjallisuuteen, jossa hän käsittelee ostoskeskusten kehittämisen näkökulmia.

Suurilla kaupunkiseuduilla on myös toteutettu irrallisia EU-rahoitteisia lähiöiden kehittämisprojekteja (Kokkonen ym. 2009). Aran rahoittamassa asuinalueiden kehittämisohjelmassa (2012–2015) oli mukana Suomen suurimmat kaupungit, yliopistot sekä lukuisat tutkimuslaitokset. Myllypuron ostoskeskusuudistus oli myös osana ohjelmaa. Helsingin seudun yliopistot, korkeakoulut sekä Helsingin metropolialueen kaupunkitutkimusverkosto rahoittaa OSTARI-hanketta, jonka avulla on myös saatu paljon tietoa ostoskeskusten kehittämisestä. Sen tavoitteena on edistää kaupunkitutkimuksen yhteistyötä metropolialueella. Aalto-yliopiston julkaisussa Hyvät kaupungit – kivijalka ja ostari rakennemuutoksessa (2012) pohdittiin tutkijoiden ja alan ammattilaisten kanssa työpajatyöskentelyn keinoin ostoskeskuksen kehittämistä eri näkökulmista. Karin Krokfors käsitteli julkaisussa tilanmuodostuksen suhdetta kestäviin lähipalveluihin ja arkkitehti Karitta Laitinen ostoskeskusten kaupallista ja julkista toimialavalikoimaa. Kaupunkisosiologi ja yliopiston tutkija Pasi Mäenpää hahmotti neljä kehityspolkua, joita pitkin

ostoskeskusten uudistuminen elinvoimaiseksi voisi onnistua (Mäenpää 2013, 205-209). Lähestyn kappaleen lopussa ratkaisukeinoja Mäenpään kehityspolkuja avaten.

### Kehittämisen viitekehys

Ostoskeskukset näyttävät monen mielessä huono-osaisuuden kasautumina, rikollisuuden ja häiriön keskittyminä, alueina jotka taantuvat ja joissa koetaan turvattomuutta. Ostoskeskuksia kohtaan on kuitenkin herännyt kasvava kehityssuuntaista kiinnostusta pääkaupunkiseudun väestönkasvun sekä lähiöihin siirtyneen huomion seurauksena (mm. Katja Lindroos, Lähiöfestivaali).

Kuten edellisessä kappaleessa ilmeni, palvelujen tarjonta on viimeisen 20 vuoden aikana kaventunut ja yksipuolistunut suuressa osassa Helsingin ostoskeskuksia. Huonokuntoiset ja turvattomaksi koetut ostoskeskukset nähdään huono-osaisuuden keskittymisen signaaleina, jotka kiihdyttävät alueiden ei-toivottua eriytymistä (Harjunen & Mäenpää, 2015). Syyt ostoskeskusten näivettymiseen eivät löydy ainoastaan kaupan rakenteellisissa muutoksissa, vaan ostoskeskusten kykenemättömyydestä reagoida yhteiskunnallisiin ja kaupunkirakenteellisiin muutoksiin (mm. Krokfors 2013, 150). Yhdyskuntasuunnittelun tutkimuksessa on nähty, että Suomen lähiöiden ostoskeskukset on jo alun perin rakennettu liian suppeiksi tarjonnaltaan ja jäykiksi kaupan dynaamisille muutokselle.

Ostoskeskusrakentaminen keräsi jo 1960-luvulla suurta kritiikkiä (Norvasuo ym. Vuosi). Kaupan toimijoita haastatellessa kauppakeskusomistaja Citycon piti kauppakeskuksen toimivana minimikokona 7000–10 000 neliometriä (Krokfors 2013). Helsingin ostoskeskukset ovat pääsääntöisesti tätä pienempiä.

Vetovoimaisuus, jonka koko ja sijainti määrittelevät, ei vain riitä tämän päivän



kulutussyhteiskunnassa (Mäenpää 2013, 192). Vetovoimaisuutta voidaan parantaa ulkoisilla muuttujilla, esim. täydennysrakentamisella, mutta erityisesti sisäisten muuttujien uudelleenjärjestämisellä on merkitys. Hallintamuotojen jäykkyys ja johtamisen hajautuneisuus ovat suurena esteenä kehittämiselle (Mäenpää 2012, 2013; Krokfors 2012).

Sosiaaliskulttuuriset muutokset muokkaavat alueellisia palvelutarpeita. Väestön ikääntyminen kasvattaa nopeasti tarvetta lähipalveluiden kehittämiseksi. Yli 65-vuotiaiden osuus on ennustettu Helsingissä kasvavan nykyisestä (2015) 22 prosentista 30 prosenttiin vuoteen 2050 mennessä (Helsinki Region Infoshare 2015). Vastaava osuus on ennustettu saavutettavan jo 2030, jos koko metropolialue otetaan tarkasteluun. Monessa tutkimuksessa on ilmennyt (mm. Immonen 1997, Koistinen 2008), että yli 65-vuotiaat suosivat lähipalveluita kauppakeskusten sijaan, vaikka heillä olisi erinomaiset kulkuyhteydet kotiovelta kauppakeskukseen. Palveluiden läheisyys auttaa vanhusta selviytymään pitempään omassa kodissaan.

Myös maahanmuutto lisää alueiden kirjoa ja uusia tarpeita. Vuonna 2013 tilastokeskuksen mukaan Helsingissä asui yli 8 % äidinkielenään muuta kuin suomen, ruotsin tai saamen puhujaa. Uudet tarpeet eivät kohdistu ainoastaan riittäviin ja lähelle sijoittuviin palveluihin, mutta myös viihtyisiin ja turvallisiksi koettuihin julkisiin tiloihin, jotka toimisivat kohtaamispaikkoina lähiössä. Kattavaa lähipalveluverkostoa perustellaan eriarvoisuuden ehkäisemisellä. Kevyeen ja julkiseen liikenteeseen nojautuvien määrä on kasvamassa, mitä tulee huomioida palveluiden sijoittamisessa.

Nettikaupan odotetaan tulevaisuudessa muuttavan kauppoja esittelytiloiksi eli niin kutsutuiksi showroomeiksi, joissa tuotteita pääsee katsomaan ja tilaamaan. Erilaiset ja muuttuvat kuluttajamuodit luovat tarvetta väliaikaisille ja

muuntokykyisille tiloille: pop-up-toiminnalle. Globaalisti verkottuvan talouden ennustetaan synnyttävän kansainvälisesti toimivia mikroyrityksiä, jotka tarvitsevat pieniä, edullisia toimipisteitä ihmisten läheltä. Ostoskeskukset voisivat toimia paikkoina showroom- ja pop-up -toiminnalle sekä edullisena vaihtoehtona mikroyritysten sijoittumiselle (Ilmonen 2013, 7; Mäenpää 2011). Krokfors huomauttaa, että tulevaisuuden uudenlaiset palvelut eivät välttämättä nojaa suuriin asiakasvirtoihin – jakelupisteet keskeisellä sijainnilla esim. juurikin ostoskeskuksissa, voisivat olla erittäin tarpeellisia (Krokfors 2013).

Kehittämisen tiellä on sisäiset rakenteet, kuten ostoskeskuksen omistajuussuhteet sekä kiinnostus ja resurssit kehittämisprosessiin. Ostoskeskukset ovat pääosin osakeyhtiöitä, joissa omistajina on paikallisten toimijoiden lisäksi sijoittajia. Myös kaupunki omistaa usein tiloja ostoskeskuksissa. Kauppakeskuksista eroten ostoskeskuksilla ei ole yhtenäistä johtoa, saati omistajaa. Joissain tapauksissa yksittäisen autopaikan omistaja voi olla ostoskeskuksen hallituksessa mukana. Myös kaupungilla voi olla hyvinkin erilaisia intressejä muutosten aikaansaamiseen.

Ostokeskusten tulevaisuuteen liittyy myös oleellisesti kaavoitus (mm. Laitinen 2012a; Kanninen 2012). Kaavoitukselliset ja suojelulliset syyt estävät ostoskeskusten tilojen muokkaamista ja laajentamista nykypäivän kaupan lähtökohtiin sopiviksi. Esimerkiksi Pohjois-Haagan sekä Pihlajamäen ostoskeskusten kehittämisen haasteena on museoviraston arkkitehtoniset arvoluokitukset. Pihlajamäessä suojeltu vanha osa pysyy paikallaan, mutta uusi osa puretaan ja tilalle nousee asuntoja sekä uudenlaista toimitilaa. Kanninen korostaa, että vaikka kehityshankkeet valmistuvat, ei ostoskeskukset koskaan ole ”valmiita”. Ne ovat vasta kehityskulkunsa alussa, jota nykyinen kaavoitusjärjestelmä ei yksinkertaisesti ymmärrä.

Vaikka omistajat ja valtion virastot olisivat yhtä mieltä tulevaisuudesta, monet

ostoskeskukset vaativat mittaavia lisäinvestointeja kyetäkseen turvaamaan toimintaansa. Investoinnit ovat kaupallisesta näkökulmasta nähty usein liian riskialttiina tai niille ei ole kyetty saamaan tarvittavaa kaupallista vastetta, jotta ne olisivat mahdollisia. Investointien hintaa nostaa etenkin 1970-luvulla rakennettujen ostoskeskusten pieleen menneet rakenneratkaisut. Betonisten Sandwich-elementtien raudoituksissa on ilmennyt korroosio-ongelmia sekä kosteuden pääsyä eristeisiin. (kestävät kauppapaikat, Krokfors 157).

Haasteena on myös kestävä kehitys. Ostoskeskusten kehittämisen ratkaisumallien on oltava ympäristön ongelmat huomioivia sekä kestävän kehityksen periaatteen mukaisia, johon Suomi on sitoutunut EU:n ja YK:n jäsenenä.

#### Kehittämisen näkökulmat

Markku Norvasuo vertailee eri kehittämishankkeita asuinalueiden kolmen merkittävän kehittämisen näkökulmaa hyödyntäen. Pohjana on Espoon Suvelan uudemmat kehittämissuunnitelmat sekä 1980–1990-luvun Sofy-kehittämissuunnitelma.

Lähiökehittämisen perinteinen malli on aluekeskeinen, jossa alue tai lähiö nähdään itsenäisenä alueellisena yksikkönä asujaimistoineen. Asukkaan näkökulmat ovat tärkeimpiä. Palvelukysymykset myös tarkastellaan alueen sisäisinä, ja perinteinen lähiökehittäminen korostaakin enemmän julkisen sektorin vastuuta.

Uusimmat kehittämissuunnitelmat, myös tutkimuskohde Suvelassa, tähtäävät alueen ”lähiömäisyyden” vähentämiseen sekä keskiluokkaistamiseen (gentrifikaatio). Tämänlaisen ulkoisiin sijoituksiin ja paikallisiin kärkihankkeisiin perustuvan kehittämismallin keinoina ovat muun muassa fyysisen rakenteen tiivistäminen ja

uudistaminen täydennysrakentamisen avulla sekä alueen brändääminen (Norvasuo et al. 2012). Norvasuo kutsuu tätä lähestymistapaa uusliberalistiseksi kehittämiseksi, jossa paikallisuus muuttuu globaaliksi kilpailuksi rahavirroista.

Kolmas Norvasuon näkökulma on monikulttuurisuus, jossa tarkastellaan maahanmuuttajataustaisen väestön alueellista sijoittumista ja sen vaikutuksia (esim. Vilkama 2011). Monikulttuurisuus ei tarjoa tässä kolmatta kehittämismallia, mutta se vaikuttaa välillisesti. Siihen liittyvät kysymykset vähemmistöryhmien oikeuksista, kulttuurisista identiteeteistä ja kulttuurien kohtaamispaikkojen tarpeesta.

Norvasuo käsittelee artikkelissaan myös näiden kolmen kehittämisen lähestymistapojen suhdetta toisiinsa sekä kaupunkien kehityssuuntauksiin. Monikulttuurisuusnäkökulman suhde perinteiseen lähiökehittämiseen löytyy identiteetistä. Perinteisessä kehittämisessä pyrittiin vahvistamaan alueellista identiteettiä, ja monikulttuurisessa näiden eri identiteettien yhteiseloä pyritään lisäämään ja vahvistamaan. Uusliberalistisen sekä monikulttuurisuuden suhde liittyy alueen brändäämiseen ja imagon kysymyksiin.

Nykyinen kaupunkikehitys on Norvasuon mukaan tukeutunut uusliberalistiseen ajattelutapaan, avoimuuden ja kasvavan liikkuvuuden suuntaan. Hän kuitenkin muistuttaa kaupunkien sisäisestä segregatiosta, joka pitää alueellisen tarkastelunäkökulman vahvana. Kehittämisen näkökulmia voi tarkastella kestävyuden kolmen osa-alueen, eli taloudellisen, sosiaalisen ja ekologisen kestävyuden avulla. Perinteiselle lähiökehittämiselle sekä monikulttuurisuuden näkökulmille tärkeimpänä kriteerinä voi nähdä sosiaalisen kestävyuden. Uusliberalistinen kehittäminen tukeutuu taloudellisen kestävyuden tavoitteisiin. Ekologinen kestävyys ohjaa yleisesti kaikkia kehityshankkeita, mutta ei välittömästi liity mihinkään näistä kolmesta kehittämisen näkökulmaan.

Aluekehittämisen temporaalinen eli ajallinen näkökulma on myös kiinnostava. Monet kehittämishankkeet, kuten Suvela-visio 2035 tähtää valmistuvansa noin 20 vuoden päähän. Kuitenkin, kuten aiemmin tutkielmassani on selvinnyt, näin lyhyessä ajassa voi tapahtua massiivisia yhteiskunnallisia muutoksia. Tavoitteet voivat olla hyvinkin staattisia, vaikka tekijät, kuten kauppa, ovat dynaamisia. Hankkeen toteutuminen riippuu pitkälti siitä, kuinka suunnitellut olosuhteet ja markkinat, tahtotilat sekä resurssit realisoituvat (Norvasuo ym. 2013).

### Kehittämiskeinot

Lähestyn kehittämistä Mäenpään kehityspolkujen avulla. Mäenpään neljä kehityspolkua voi jakaa kahteen ryhmään. Ensimmäisessä ryhmässä ovat niin kutsutut bisnes- sekä kaupunkipolut. Keinot pohjautuvat omistajuuden muutoksiin. Toisessa ryhmässä ovat asukas- sekä sekoitetun toimijuuden polut. Nämä kaksi kehityspolkua nojautuvat paljon toimijoiden aktiivisuuden sekä yhteisöllisyyden kasvuun.

### *Omistajamuutoksiin pohjautuvat keinot*

Hajanainen omistajuus on nähty ostoskeskusten suurimpana kehityksen ongelmana, ei ainoastaan tutkijoiden mutta myös osallisten näkökulmasta. Mäenpään bisnespolun ideana on keskittää omistajuus tai edes johtaminen ammattitaitoiselle taholle. Riskinä ovat ulkomaiset pääomasijoittajat, jotka eivät ole kiinnostuneita kehittämisinvestoinneista (Mäenpää 2013, 205). Bisnespolku toteutuisi luontevimmin täydennysrakentamisen ohessa, jolloin investointikiinnostus kasvaa.

Tämä kehitys nojautuisi paljon Norvasuon määrittelemään uusliberalistiseen kehittämisenäkökulmaan. Muun muassa Myllypuron ostoskeskusuudistuksessa hyödynnettiin onnistuneesti bisnespolkua. Lähestymisen haasteena on ostoskeskuksen omistajien erilaiset intressit; myyminen voi olla todella epäkannattavaa, ja johtohenkilön palkkaaminen ei ole varmastikaan monen hankintalistan kärjessä. Toisaalta täydennysrakentaminen nostaa kiinteistöjen hintoja ja myyminen voi olla hyvä ratkaisu. Myös edessä oleva peruskorjaus ja sen tuomat haasteet voivat tuoda omistajat yllättävilläkin tavoin yhteisymmärryksiin. Konalanvuoren ostoskeskuksella on yksi omistaja, mikä antaa hyvät mahdollisuudet kehittämiselle koska lähistöllä on myös julkisia palveluita. Yhden omistajan ostoskeskuksilla on hyvä mahdollisuus edetä bisnespolulla (Laitinen 2013).

Kaupunginpolun ratkaisu ehdottaa, että kaupunki ottaa johtavan roolin ostoskeskusten kehittämisessä lähipalvelukeskukseksi. Se sijoittaa ostoskeskukselle kunnallisia palveluja, jotka houkuttelevat myös yksityisiä yrittäjiä. Kaupunki tuo kehittämiseen pitkäjänteisyyttä ja uskottavuutta, eikä tuotto-odotusten tarvitse olla korkealla tai pian lunastettavia. Ostoskeskukset otettaisiin mukaan koko kaupunkiseudun palvelurakenteen tarkasteluun, ja esim. terveystalouksia voitaisiin tuoda asukkaiden lähelle terveystalouksien muodossa. Aiemmin ilmeni, että monilla Helsingin ostoskeskuksilla on sekä julkista että yksityistä palvelua (Laitinen 2013), mikä antaa hyvän mahdollisuuden kehittämiselle. Julkisia palveluita, kuten kirjastoja, toivottiin asukashaastatteluissa palvelullisten syiden lisäksi sosiaalisen kontrollin synnyttäjiksi (Mäenpää, 2015).

Kaupungin tulisi kaupunkiratkaisussa ottaa vastuu palveluverkon toimivuudesta, vaikka se tarkoittaisi rakennushistoriallisten rakennusten purkua. Mäenpää toteaa: ”Lähiöissä tärkeintä ovat tulevaisuuden toimivat palvelut, eivät menneisyyden

muistumat, elleivät paikalliset asukkaat toisin tilannetta arvota.” Jos ostoskeskus ei ole tarpeeksi vetovoimainen, sen pitäisi Mäenpään mukaan voida purkaa tai uudelleenrakentaa toimivammaksi.

*Toimijoiden kasvavaan aktiivisuuteen pohjautuvat keinot*

Kaupunkielämän tulevaisuudentutkimuksissa arvellaan yhteisöllisyyden, vuorovaikutuksen ja paikallistalouden kasvavan voimakkaasti (Heinonen et al. 2011). Kolmas Mäenpään poluista on tätä hyödyntävä asukas- eli lähimarkkinapolku. Taustaoletuksena tälle polulle on kasvava kaupunkiaktivismi ja niin kutsutun prosumerismin kasvu, jossa asukkaat otetaan mukaan aktiiviseksi toimijaksi ja tuottajaksi alueen lähipalvelutarjontaan. Kuluttajamuodin suuntaukset tarvitsevat paikan toimia, ja väliaikaiset pop-up -liikkeet voisivat olla ratkaisu tähän. Ajatuksena on, että alueen asukkaat täyttävät kaupalliset kysyntäaukot itse. Asukaspolku vaatii parikseen myös ylhäältä alas suuntautuvaa toimintaa, jossa kaupunki voisi olla aktiivisena toimijaparina. Riskinä on odotettua pienempi passivisuus alueella ja esim. tyhjiksi jäävät tilat. Mäenpää kirjoittaa, että ruohonjuuritason toiminta pitäisi paikantaa ostoskeskuksiin ja pyrkiä institutionalisoimaan pysyväluonteiseksi (Mäenpää 2013, 206). Tämänlainen lähestymistapa vaatii alueelta vahvaa yhteisöllisyyttä, kuten kuitenkin esimerkiksi Kontulassa on ilmennyt olevan. Työpajoissa tuli esiin myös Roihuvuoren aktiivinen asukasotoiminta, joissa mahdollisuudet olisivat hyvät (Ilmonen, 2012). Samoin Pihlajanmäen vanha ostoskeskus ja sen laajennus tarjoavat hyvät kehittämisen mahdollisuudet, sillä siellä on tyhjillään olevaa tilaa mutta kaavailtua täydennysrakentamista. Vieressä on myöskin terveystalouksia, nuoris- ja liikuntatiloja sekä kirkko.

Sekoitetun toimijuuden polku on neljäs ja viimeinen Pasi Mäenpään laatimista, muun tiedeyhteisön käyttämistä ja viittauksia keränneistä kehityspoluista. Toimijoiden rooli olisi nimen mukaisesti sekoittunutta. Asukkaat toimisivat markkinoijina, kauppiat esimerkiksi ruokapiirin vetäjänä, ja kaupunki ”kumppanuskoordinaattorina” sekä vuokralaisena. Ostoskeskuksessa olisi muuntojoustava tila, joka toimisi toimijoiden yhteistilana ja jonka kuka tahansa voisi vuokrata tietyksi ajaksi omalle toiminnalleen. Tila voisi toimia kahvilana tai edellä mainittuun tapaan pop-up-liikkeinä tai esittelytiloina. Asukkaat sitoutetaan ostoskeskukseen liikkeiden sopimien etujen avulla, ja asukkaat eli kuluttajat näitä etuja vastaan välittävät tietoa ajankohtaisesta kysynnästä ja kehittämistarpeista. Kaupunki tulee tässäkin polussa mukaan kumppaniksi ja tarjoaa palveluja terveystioskien, kirjastojen ja vanhuspalveluiden muodossa ostoskeskuksessa. Laitinen korostaa, että sekoitetun toimijuuden polku toimisi parhaiten, jos ostoskeskuksella olisi jo valmiiksi monen tasoista julkista ja kaupallista toimintaa.

Mäenpää esittelee myös ehdotuksen käytetyn tavaran kaupasta ja tuunauspajasta, joka tarjoaisi työttömille, maahanmuuttajille ja nuorille matalan kynnyksen työpaikan. Kaupunki omistaisi pajan, ja sen vuokra laskisi sen mukaan, mitä enemmän paja työllistää. (Mäenpää 2013, 209).

Mäenpää korostaa ostoskeskusten selviytymiskeinona toimijoiden välistä yhteistyötä. Laitinen huomauttaa, että yhteistyötä ei ainoastaan tarvita, mutta myös toimijoiden osalta toivotaan (Laitinen 2012a, 187). Yhteistyötä on toivottu myös monissa Helsingin kaupungin lähiöhankeiden raporteissa. Ajankohtaiset kehityssuunnat käyttäjälähtöisyydestä, prosumerismista ja kaupunkiaktivismista Mäenpään mukaan viestivät sekoitetun toimijuuden kehityssuuntaan, johon kaupunki taloudellisessa tuotannossa, yritystoiminnassa ja kulutuskulttuurissa on suuntaamassa



(Mäenpää 2013, 193).

Laitisen mukaan Helsingin ostoskeskuksilla on hyvät edellytykset edetä Pasi Mäenpään kehityspoluilla, mutta toimijoiden yhteen tuominen on avain kaikkeen kehitykseen. Ostoskeskuksissa toimivien olisi hyvä laajentaa yhteistyötä myös ostoskeskuksen ulkopuolelle, ja kommunikoida lähiympäristön palveluntuottajien kanssa (Laitinen 2013, 187).

Krokfors painottaa, että asukastoimintaan ja uusiin prosumerismin eri ilmiöihin luotu tila on usein liian kallista toteutuakseen, ja täten kolmannen sektorin toiminnan olisi hyvä sijoittua tiloihin, joissa on muunkinlaista toimintaa. Esimerkkinä paikalliset kahvilat ja koulujen tilat, joissa iltaisin voisi järjestää yhteistä toimintaa. Krokfors myös huomauttaa, että asukasvetoisten tilojen tuottaminen ei yleensä tapahdu markkinamekanismien toimesta, joten tilan tulisi löytyä asumiseen tai sen yhteyteen rakennetuista tiloista.

## **Yhteenveto**

Vaikka ostoskeskusten rakentamisen aikana autoistuminen johti kaupan siirtymiseen muualle ja lopulta ostoskeskusten näivettymiseen, viimeaikainen väestönkehitys näyttää korostavan lähipalveluiden merkitystä. Mutta kauppa ja palvelumuodot muuttuvat kuitenkin koko ajan, johon ostoskeskusten fyysinen tila ja rakenne eivät muovaudu. Edessä on väistämättä purku tai remonti, ja remonti ei tarkoita ainoastaan seinien uudelleenpystytystä, vaan etenkin sisäisten rakenteiden uudelleenjärjestäytymistä. Tässä tutkielmassa ilmeni, että kuusi Helsingin ostoskeskusta on purettu, ja ainakin seitsemää uhkaa lähivuosina purku. Jokaista ostoskeskusta tulisi tarkastella ostoskeskuskohteisesti, sillä tilanteet ja

toimintaympäristöt vaihtelevat suuresti Helsingin vanhoissa lähiöissä.

Ostoskeskusten kehittämisessä tutkijat korostavat eri toimijoiden tuomista yhteen organisoidulla tavalla. Vain toimijoiden yhteistyöllä on mahdollisuus kehittää ostoskeskusta kokonaisuutena nykypäivän tarpeisiin.

Jatkotutkimuksena olisi kiinnostavaa tutkia tapauskohtaisesti purettuja ja menestyviä ostoskeskuksia. Tarkasteluun voisi ottaa väestön jakautumisen muutokset sekä saavutettavuusnäkökulman. Kuinka menestyvän ostoskeskuksen saavutettavuus eroaa puretuksi tuomitulla? Voisiko saavutettavuuden parantamisella säilyttää osaa arvokasta rakennushistoriallista perintöä, silti taaten asukkaille tarvittavat palvelut? Laitisen kauppakeskusten vaikutusta ostoskeskuksiin voisi tutkia tarkemmin ottaen myös väestölliset kysymykset huomioon.

Ostoskeskukset ovat usein kiinteänä osana vanhojen lähiöiden arkkitehtuurista kokonaisuutta, jonka arvoa ja säilyneisyyttä museovirasto on luokitellut. Suojelusta voi kuitenkin olla haittaa alueen palvelurakenteen vahvistamiselle ja uudistamiselle. Suojelun ja eheän palvelurakenteen tavoitteet voivat olla ristiriidassa, ja suojelun vaikutusta yhteiskuntaan pitäisi tutkia myös lisää.

Kehityshankkeita on koko ajan käynnissä ja keskustelu on kiivasta. Ostoskeskuksilla on vahvuutena niiden sijainti asutuksen lähellä. Toteutuneet ja toteutumattomat sekä onnistuneet ja epäonnistuneet kehittämishankkeet kertovat ennen pitkää, onko käynnissä vanhojen ostoskeskusten joukkotuho – vaiko ostoskeskusten odotettu muodonmuutos.

## Kirjallisuus

- Ebenezer, H. (1902). *Garden cities of to-morrow*. London. 195 s.
- Eisto, E. (2004). *Selvitys Helsingin ostoskeskuksista 2004*. Helsingin kaupungin talous- ja suunnittelukeskus. 72
- Hankonen, J. (1994). *Lähiöt ja tehokkuuden yhteiskunta – suunnittelujärjestelmän läpimurto suomalaisen asuntoalueiden rakentumisessa 1960-luvulla*. Tampere; Gaudeamus. 539
- Harjunen, J & Mäenpää, P (2015): *Hyvä muttei oma – tutkimus Myllypuron uudesta ostoskeskuksesta*. Helsinki. 73
- Heinonen S., S. Kurki, L.-M. Lauren & J. Ruotsalainen (2011): *Elämykselliseen yhteisöllisyyteen*. Tulevaisuuden tutkimuskeskus, Turun yliopisto. 57
- Ilmonen, M (2013). *Hyvät kaupungit – Kivijalka ja ostari rakennemuutoksessa*. Aalto-yliopiston julkaisusarja TIEDE + TEKNOLOGIA 11/2012. Espoo.
- Ilmonen, M. (1997). Viisi näkökulmaa alueiden erilaistumiseen. Teoksessa Ilmonen, M., M. Lankinen, H. Lehtonen. J. Maury & J. Päivänen (toim.) *Mitä osoite osoittaa? Asuinalueiden erilaistuminen Helsingin seudulla*. Pääkaupunkiseudun julkaisusarja B 1997: 2, 13–27
- Kanninen, V. (2012). Kauppapaikkojen suunnittelu ja verkostohallinta. Teoksessa: *Kestävät kauppapaikat verkostokaupungissa*. Aalto-yliopiston julkaisusarja TIEDE + TEKNOLOGIA 11/2012. Espoo. 177-191.
- Koistinen K., Lammi & Rajas (2009). Kyläkaupoista suuryksiköihin ja kohti uusia lähikaupan muotoja – päivittäistavarakaupan kehitys Suomessa toisen maailmansodan jälkeen, teoksessa: *Kaupasta kaikille*, Kuluttajatutkimuskeskuksen kirjoja 5. Tampereen yliopistopaino. 11-26
- Koistinen K. & Tuorila (2008): Millainen olisi hyvä elinympäristö – Asukkaiden näkemyksiä hyvästä elinympäristöstä, asumisesta ja palveluista eri elämänvaiheissa, *Kuluttajatutkimuskeskuksen julkaisuja 9/2008*. Helsinki. 72
- Kokkonen J., Seppänen & Haapola (2009). *Lähiöiden kehittäminen Suomessa -- Kokemuksia asukkaiden osallistumisesta*. Koulutus- ja kehittämiskeskus Palmenia. Helsinki. 43
- Krokfors, K. (2013): Lähipalveluiden kestävä tilalliset kriteerit, teoksessa: *Hyvät kaupungit – kivijalka ja ostari rakennemuutoksessa*. Aalto-yliopisto. Helsinki. 149-167.
- Krokfors, K. (2012:b). Ostoskeskusten kehittämisen edellytykset kiinteistönomistuksen ja johtamisen näkökulmasta, teoksessa: *Kestävät kauppapaikat verkostokaupungissa*. Aalto-yliopiston julkaisusarja TIEDE + TEKNOLOGIA 11/2012. Espoo. 153–163

- Kuluttajatutkimuskeskus (2007). Kauas kauppa karkaa – vai karkaako?  
Päivittäistavarakaupan rakennemuutos Suomessa 2003-2005. *Kuluttajakeskuksen julkaisuja 3/2007*. Helsinki. 58
- Laitinen, K. (2012a). Ostoskeskukset metropolialueella – toimialatarjonnasta.  
Teoksessa: Kestävät kauppapaikat verkostokaupungissa. *Aalto-yliopiston julkaisusarja TIEDE + TEKNOLOGIA 11/2012*. Espoo. 138–152
- Laitinen, K. & E. Huuhka. (2012c). Metropoliseudun  
ostoskeskusrakennushistoriaa ja nykyisyyttä. Teoksessa: Kestävät  
kauppapaikat verkostokaupungissa. *Aalto-yliopiston julkaisusarja TIEDE + TEKNOLOGIA 11/2012*. Espoo. 117-137
- Laitinen, K. (2012b). Helsingin ostoskeskukset. Uutta, modernia ja kadonnutta.  
*Aalto-yliopiston julkaisusarja TIEDE + TEKNOLOGIA 12/2012*. Espoo. 91
- Laitinen, K (2013). Ostoskeskusten kaupallinen ja julkinen toimialavalikoima. Onko  
ostoskeskuksilla kehittymisen edellytyksiä lähipalvelukeskuksiksi? Teoksessa:  
Hyvät kaupat – kivijalka ja ostari rakennemuutoksessa. *Aalto-yliopiston julkaisusarja TIEDE + TEKNOLOGIA 11/2013*. Helsinki. 169-190
- Matthews H., M. Limb & M. Taylor. (2000). The 'street as thirdspace'. Teoksessa:  
Holloway, Sarah, Valentine, Gill (toim.), 2000. *Children's geographies – playing, living, learning*. Routledge, Oxon.
- Meurman O.-I. (1947). *Asemakaavaoppi*. Otava, Helsinki. 458
- Mäenpää, P. (2015). *Tapaus Pohjois-Haagan ostari – Kaupungin palvelukeskus ja retro-ostari*. Helsinki. 12 .
- Mäenpää, P. (2013). Ostarit uusiksi kumppanuustoiminnalla. Teoksessa: Hyvät  
kaupat – kivijalka ja ostari rakennemuutoksessa. (toim.) *Aalto-yliopiston julkaisusarja TIEDE + TEKNOLOGIA 11/2013*. Helsinki. 191–213
- Mäenpää, P. (2011). *Helsinki takaisin jaloilleen*. Gaudeamus. Helsinki. 187
- Mäntysalo R., A. Joutsiniemi, S. Nenonen & S. Syrman. (2012). Kestävät  
kauppapaikat verkostokaupungissa. (toim.). *Aalto-yliopiston julkaisusarja TIEDE+TEKNOLOGIA 11/2012* Espoo. 248
- Norvasuo M., T. Nupponen & J. Hirvonen (2012). Ostoskeskuksen merkitys  
vetovoimaisen lähiön paikalliskeskukseksi. Kestävät kauppapaikat  
verkostokaupungissa. *Aalto-yliopiston julkaisusarja TIEDE+TEKNOLOGIA 11/2012*. 164-176
- Parlette V. & D. Cowen (2011). Dead Malls: Suburban Activism, Local Spaces,  
Global Logistics. (toim.) *International Journal of Urban and Regional Research 7/2011*. Toronto. 794–811
- Saresto S, A. Salminen & M. Vierto (2004). Ostari - Lähiön sydän,  
rakennushistoriallinen selvitys. Teoksessa: *Helsingin kaupungin museon tutkimuksia ja raportteja 2/2004*. 87
- Svedström S. & H. Holm (2004). *Dags att handla nu – Detaljhandeln och en hållbar samhällsutveckling*,. 36. Boverket.

Thomas, M. (2005). Girls, Consumption Space and the Contradictions of Hanging out in the City. *Social and Cultural Geography* 6:4. Columbus. 587–605

Turpeinen, O., Herranen & Hoffman (1997). *Helsingin historia vuodesta 1945*. Edita, Helsinki. 527.

Ympäristöministeriö (2013). Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus. *Ympäristöhallinnan ohjeita 3/2013*. Helsinki. 98.

#### Internet-lähteet:

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto (2016). Yleiskaava. löytyy osoitteesta:  
< <http://www.yleiskaava.fi/> >

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto. Rakentaminen – Esikaupunkien ostarit uusiutuvat, löytyy osoitteesta:  
< <http://www.uuttahelsinki.fi/fi/esikaupungit/rakentaminen/esikaupunkien-ostarit-uudistuvat>>

Helsingin Sanomat (2014). Itä-Helsinki on ”pubistunut” – Pajunen kieltäisi häiriöbaarit. *Helsingin Sanomat* 1.10.2014, kirj. Katja Kuokkanen. Löytyy osoitteesta:  
< <http://www.hs.fi/kaupunki/a1412055392671> >

Helsingin Sanomat (2015). Vanhoja ostoskeskuksia uhkaa purkaminen – repsottavat ja ankeat paikat karkottavat asiakkaat. *Helsingin Sanomat* 27.4.2015, kirj. Marja Salmela. Löytyy osoitteesta:  
< <http://www.hs.fi/kaupunki/a1430018766906>>

Helsinki Region Infoshare (2015). *Helsingin ja Helsingin seudun väestöennuste 2014-2015*. Löytyy osoitteesta:  
< <http://www.hri.fi/fi/dataset/helsingin-ja-helsingin-seudun-vaestoennuste-2015-2050>>

Kauppakeskisyhdistys ry (2003). *Kaupallisten keskusten määritelmät 2003*. Löytyy osoitteesta:  
<<http://www.kauppakeskisyhdistys.fi/ohjeitajasuosituksia/kaupallistenkeskusten-maaritelmat> >

Taloussanomat (2013). Rähjäisiä ostareita odottaa kolme vaihtoehtoa. *Taloussanomat* 14.9.2013, kirj. Elina Ranta. Löytyy osoitteesta:  
< <http://www.taloussanomat.fi/kauppa/2013/09/14/rahjaisia-ostareita-odottaa-kolme-vaihtoehtoa/201312806/12> >

Tilastokeskus 2005, rakennemuutoksen määritelmä. Löytyy osoitteesta:  
<[http://www.stat.fi/tup/tietoaika/tilaajat/ta\\_03\\_05\\_rakennemuutos.html](http://www.stat.fi/tup/tietoaika/tilaajat/ta_03_05_rakennemuutos.html)>

Yle (2015). Näkökulma – byrokratia ja pubistaminen nujertavat ostarit. *Yle* 1.7.2015, kirja. Liisa Vihmanen. löytyy osoitteesta:  
<<http://yle.fi/aihe/artikkeli/2015/07/01/nakokulma-byrokratia-ja-pubistuminen-nujertavat-ostarit>>