

Lähiöalueiden analyysi asuinalueen kehittämisen välineeksi

Hannu Kurki

Alueen palveluiden säilyttäminen on asukkaiden hyvinvoinnin kannalta tärkeää. Vähenevät palvelut rasittavat myös kunnan taloutta kasvavina kotiavun tarpeena erityisesti alueilla, joissa vanhusväestön osuus on suuri. Hypermarketit muodostavat uhkan alueellisille palveluille. Ratkaisuna hypermarkettien uhkaan ovat kehittyneet alueelliset liikekeskittymät. Hajallaan sijaitsevat liikkeet eivät pysty vastaamaan hypermarkettien haasteeseen. Alueellisten palveluiden kehittäminen on myös kestävän kehityksen periaatteiden mukaista. Seuraavassa näkökulmia paikallisen talouden kehittämisen reunaehdoista.

Yritykset reagoivat erityisen herkästi asuinalueen taantumiseen, herkemmin kuin asukkaat tai kiinteistöjen omistajat. Siksi yrityksille tehtävät kyselyt paljastavat parhaiten alueen kehittymisen suunnan. Alueen pienyritysten intressit ovat useimmiten saman suuntaisia kuin alueen asukkaiden tai kiinteistöjen omistajien. Tämä on todettu yrittäjille tehdyissä kyselyissä.

Yritysten ja liikkeiden toimintaedellytyksiin vaikuttavat alueen ostovoiman kehitys (työttömyys, vanhusväestön määrä, asuntokanta jne.), kilpailu (esim. hypermarketit), rikollisuus ja ilkeä, alueen veto-voima (imago tai maine), alueen liikekeskustojen veto-voima, liiketilöiden sopivuus, liikenneyhteydet ja pysäköintipaikkojen määrä. Nämä ovat myös keskeisiä vaikuttamiskohteita haluttaessa kehittää alueen palveluja ja elinkeinoelämää.

Alueellisia toimintaedellytyksiä kehitettävä

Pienyritykset tai mikroyritykset ovat tärkeitä myös työttömyyden vähentämisessä. Ne kasvattavat työntekijöitensä määrää enemmän suhteessa suurempiin yrityksiin. Siksi kunnan intressinä pitäisi olla kehittää pienyritysten alueellisia toimintaedellytyksiä.

Ongelmana on, että kunnalla ei ole sopivaa osaa- mista eikä toimintamalleja tämänlaisiin kehittämishankkeisiin. Kuntien suunnittelujärjestelmät on luotu uusien alueiden kaavoittamista varten.

Pienyritysten toimintaympäristön kehittäminen on pitkäjänteistä toimintaa. Lähtökohtana ovat yrityksille tehtävät kyselyt, joita olisi hyödyllistä tehdä aluksi vuosittain. Silloin nähtäisiin yritysten kehittymisen suunta ja pystyttäisiin reagoimaan riittävän nopeasti negatiiviseen kehitykseen. Kyselyjen olisi oltava riittävän yksinkertaisia vastata, jotteivat yritykset kokisi selvityksiä rasitukseksi. Analyysit olisivat sopivia toimeksiantoja esim. alueen oppilaitoksille.

Kumppanuushankkeet ratkaisu palveluiden taantumiseen

Alueellisessa kehittämistyössä ovat kunnan lisäksi keskeisinä osapuolina yrittäjät, alueen yrittäjäjärjestö, kiinteistöjen ja liiketilöiden omistajat sekä alueen muut osapuolet kuten asukasyhdistykset. Ongelmana on usein kiinteistöjen omistuspohjan hajanaisuus. Siksi sopivana toimintamallina voisivat olla ns. kumppanuushankkeet, jotka mahdollistavat yksityisen ja julkisen sektorin yhteistyön. Toimintamalli tulee Englannista (partnership). Hankkeiden veto- tai koordinoituvastuu on kunnan harteilla, mutta kaikki osapuolet toimivat resursseina kumppanuushankkeessa.

Alueen kehittäminen on yhteinen oppimisprosessi

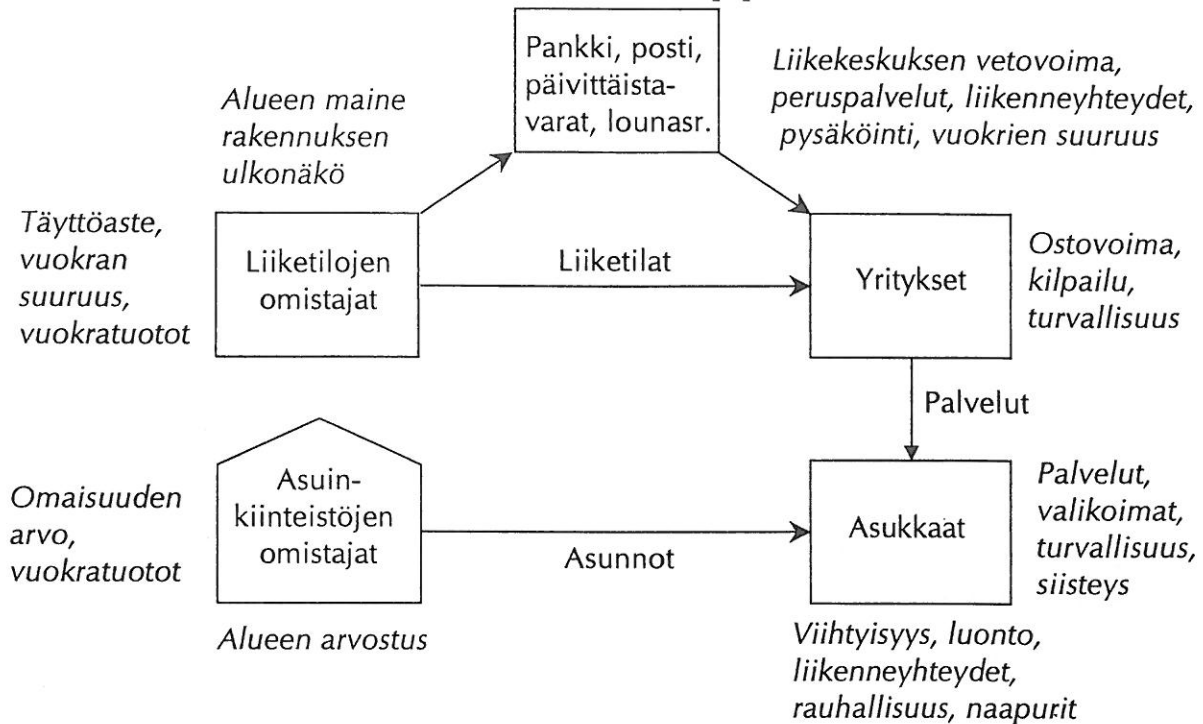
Asuinalue voidaan ymmärtää asumisklusteriksi eli toimijoiden ryväkseen, jonka tehtävänä on tuottaa mahdollisimman hyviä asumispalveluja. Klusteriin kuuluvat esim. alueen taloyhtiöt, yritykset ja liikkeet ja viranomaiset. Osapuolet vaikuttavat toistensa toimintaan myös taloudellisesti. Asukkaiden käyttäytyminen vaikuttaa liikkeiden hyvinvointiin. Kiinteistöjen arvo on riippuvainen alueen arvosta. Alueen veto-voima on riippuvainen palveluista. Kiinteistöt luovat puitteet yritysten toiminnalle. Kun alueen osapuolet ymmärtävät olevansa samassa veneessä, syntyy yhteistoimintaa kuten ennen vanhaan kyläyhteisössä. Asuinkiinteistöt muodostavat 30 % Suomen kansallisvarallisuudesta (n. 2800 mrd. mk), joten ei ole yhdentekevää, miten asuinalueita kehitetään. Seuraavassa muutamia jatkokehittelyn arvoisia käsitteitä:

Asumisklusteri - Asuinalueen tehtävänä on tarjota mahdollisimman hyviä asumispalveluita asukkaille. Käsite sitoo alueen palvelujen tuottajat (yritykset,



ARVO-LÄHIÖ

Asumisklusterin riippuvuudet



hpk 12.10.98

liikkeet, taloyhtiöt, kiinteistöjen omistajat, asukkaat, viranomaiset) taloudellisen vuorovaikutuksen kautta toisiinsa. Osapuolten väliset verkostot edistävät alueen taloudellista kehittymistä tai osapuolten toiminnan taloudellista tehokkuutta.

Lähitalous - Tutkimalla asuinalueen rahavirtoja, toimijoiden taloudellista kehitystä sekä taloudellista tehokkuutta voidaan paremmin ymmärtää asuinalueen hyvinvoinnin kehittämisen mahdollisuuksia. Alueen eri osapuolten sekä myös kunnan eri sektorien tekemät päätökset vaikuttavat hyvin arvaamatomalla tavalla kuntatalouteen. Toisen sektorin säästöt voivat tuoda toiselle sektorille moninkertaisia kustannuksia. Tulevaisuudessa kuntatalouden tiukkeneminen pakottaa etsimään säästökohteita yli sektorirajojen. Lähitalouskäsite sitoo alueen toimijat toisiinsa yhteisen alueidentiteetin pohjalta.

Sosiaalinen pääoma - Pääoman muotoja ovat luonnon luoma pääoma, ihmisen luoma pääoma (rakennukset, koneet), inhimillinen pääoma sekä sosiaalinen pääoma. Eri pääomamuodot korvaavat toisiinsa tuotannossa. Sosiaalinen pääoma muodostuu osapuolten välisistä verkostoista, luottamuksesta sekä toiminnan pelisäännöistä. Asuinalueen osapuolten verkostojen määrä ja laatu vaikuttaa alueen kehittämiseen. Aluefoorumit on keino kasvattaa asuinalueen sosiaalista pääomaa.

Hannu Kurki
tutkija, VTT
hannu.kurki@vtt.fi

Hannu kurki on toiminut aluefoorumityöskentelyn kehittäjänä Helsingin Maunulassa, josta toiminta-ajatus on siirtymässä myös muihin kaupunginosiin.