

Oulu 15

## Toimitilaratkaisujen benchmarking

Digital Media Finland Oy

Virpi Martikainen

31.05.2010



---

1.	Benchmark-selvitys.....	3
1.1.	Taustaa.....	3
1.2.	Tavoitteet.....	3
1.3.	Toteutus.....	4
2.	Benchmark-kohteet.....	5
2.1.	Kaapelitehdas.....	5
2.1.1.	Syntyhistoria.....	5
2.1.2.	Konsepti.....	6
2.1.3.	Yhteenveto.....	7
2.2.	Korjaamo.....	8
2.2.1.	Syntyhistoria.....	8
2.2.2.	Konsepti.....	8
2.2.3.	Yhteenveto.....	9
2.3.	Rytmikorjaamo.....	9
2.3.1.	Syntyhistoria.....	9
2.3.2.	Konsepti.....	10
2.3.3.	Yhteenveto.....	11
2.4.	Sokkeli.....	11
2.4.1.	Syntyhistoria.....	11
2.4.2.	Konsepti.....	11
2.4.3.	Yhteenveto.....	12
2.5.	Subtopia.....	12
2.5.1.	Syntyhistoria.....	12
2.5.2.	Konsepti.....	13
2.5.3.	Yhteenveto.....	14
3.	Benchmarkin tulokset.....	15
3.1.	Hallintomallit.....	15
3.2.	Elinkeinopoliittinen vaikuttavuus.....	15
3.3.	Vaikuttavuus kaupunkitilassa.....	16
3.4.	Yleisörajapinnat.....	17
3.5.	Kaupunkien roolit.....	17
3.6.	Yhteenveto.....	18
4.	Johtopäätökset ja suositukset.....	21
4.1.	Havaintoja.....	21
4.2.	Potentiaalisesti hyvä malli Oulun seudulla.....	22
4.3.	Loppupohdinta.....	23

## 1. Benchmark-selvitys

### 1.1. Taustaa

”Kulttuuriverkoston raportista ’Alueelliset työpajat luovien alojen kehittäjille 2008’ ilmenee, että alueiden kehittämistarpeisiin kuuluvat erilaiset tilahankkeet. Alueilla kaivataan erityisesti monipuolisia luovien alojen keskuksia, joiden toiminta perustuu yritysten ja muiden vapaiden toimijoiden aikaansaamaan kuhinaan. Perinteisten kulttuurilaitosten, esimerkiksi konserttisalien, rakentamista ei esitetä, vaan kulttuuritiloja toivotaan otettavaksi käyttöön luovan monialaisuuden näkökulmasta.” (Aluekeskusohjelma, kulttuuriverkosto)

Myös Oulun seudulla on tunnistettu yllä mainittu tarve sekä luoville aloille että laajemmin muidenkin alojen pk-yrityksille suunnatulle matalan kynnyksen synergiselle toimitilaratkaisulle, jossa on ”pöhinää”.

Yrityshautomoilta poistui lakivelvoite vuonna 2007 tilojen suhteen. Oulun seudun hautomoyrittäjiltä tulevan palautteen perusteella tiedetään, että on olemassa noin 30:n hautomoyrityksen tilatarve.

Oulun Teknologia kylä perustettiin 1982. Nykyinen Technopolis Oyj täyttää pääasiassa teknologiayritysten tilatarpeita Oulun seudulla. Sokkeli ry perustettiin vuonna 2000. Se tarjoaa toimistohotelliperiaatteella toimitilat tällä hetkellä 20:lle yritykselle. Käyttöaste on viime vuosina ollut lähes 100 prosenttia.

Tällä hetkellä Oulun seudulla toimii noin 700 luovien alojen yritystä, jotka ovat jo luontaisestikin keskittyneet muuta yrityskantaa enemmän Oulun keskustan alueelle tai liepeille. (Liisi Ylösen selvitys) Kuitenkin edelleen hajallaan olevat yritykset usein hyötyisivät toimijat yhteen kokoavasta toimitilaratkaisusta. Tilaratkaisusta, joka mahdollistaa sekä järjestetyt että spontaanit kohtaamiset toisten yritysten, ulkopuolisten asiantuntijoiden ja asiakkaiden kanssa. Oulu 15 – hanke ja Ouluseutu Yrityspalvelut ovat aloittaneet keskustelun siitä miten tällainen tilaratkaisu olisi toteutettavissa.

### 1.2. Tavoitteet

Tämä selvitys alustavasti kartoittaa Oulun seudulle sopivaa monialaista matalan kynnyksen tilaratkaisumallia benchmarking-selvityksen avulla.

Työn päätavoitteena on

- saada selkeä näkemys monialaisten (erityisesti luovien alojen) synergisten toimitilaratkaisujen hyvistä malleista

Alatavoitteita ovat

- kartoittaa parhaat hyvän käytännön esimerkit (3-5 kpl)
- vertailla valittujen esimerkkien hallintomallia, elinkeinopoliittista vaikuttavuutta, vaikuttavuutta kaupunkitilassa ja yleisörajapintoja sekä kaupungin rooleja
- laatia selkä kuvaus toimitilaratkaisujen hyvistä malleista
- esittää näkemys potentiaalisesti hyvästä mallista Oulun seudulla

### 1.3. Toteutus

Selvitystyön on laatinut Oulu 15 -hankkeen toimeksiannosta konsultti Virpi Martikainen Digital Media Finland Oy:stä. Selvitystyö toteutettiin maaliskuukokuussa 2010.

Selvitystyössä käytettiin seuraavia työskentelytapoja:

- tiedonkeruu: julkiset lähteet, haastattelut ja sähköpostikyselyt, tutustuminen benchmark-kohteisiin paikan päällä
- kaksi tapaamista ohjausryhmän kanssa
- selvitysraportin laatiminen

Selvityksen tekemistä ohjaavat lähtötiedot saatiin Petri Sirviön ja Heli Metsäpellon kanssa 12.2.2010 ja 19.3.2010 pidetyissä palavereissa.

Selvityksen etenemisestä raportoitii ohjausryhmälle 21.4.2010.

## 2. Benchmark-kohteet

Benchmarkiin mukaan otetut tilakonseptit valittiin toimeksiantajan kanssa 19.3. 2010 pidetyssä palaverissa.

Benchmarkiin valittiin seuraavat tilakonseptit:

- Kaapelitehdas
- Korjaamo
- Rytmikorjaamo
- Sokkeli
- Subtopia

Kaapelitehdas, Korjaamo ja Subtopia ovat kulttuurikeskuksia, Rytmikorjaamo on kehitysvaiheessa oleva luoville aloille suunnattu tilakonsepti ja Sokkeli on toimistohotelliperiaatteella toimiva tilaratkaisu.

### 2.1. Kaapelitehdas

#### 2.1.1. Syntyhistoria

Valmistuessaan nykyiseen laajuutensa 1954 Kaapelitehdas oli Suomen suurin rakennus. Kun Nokia Kaapeli oli muuttamassa pois tehtaasta, sai Helsingin kaupunki haltuunsa melkoisen talon ja tilan sekä pulman. Tehtaasta luopuva Nokia Kaapeli ei viimeisinä vuosina investoinut talon tekniseen ylläpitämiseen. Kaupungin maankäyttösuunnitelmissa tehtaan eri osat vuoron perään oli esitetty purettaviksi. Sitä mukaa, kun teollisuus muutti pois, Nokia vuokrasi vapautuvia tiloja edullisesti. (Högström 2001)

Kaapelitehtaalle asettui taiteilijoita ja liikeyrityksiä, jotka saivat rauhalliset työtilat. Tehtaasta löytyi myös suuria esitys- ja näyttelytiloja. (Högström 2001)

Helsingin kaupungin vuonna 1987 asettaman työryhmän mielestä koko tehdasta eikä tehdasmiljöötä kannattanut suojella. Huolestuneet Kaapelitehtaan vuokralaiset perustivat yhdistyksen, Pro Kaapelin. Yhdistys sai vakuutettua päättäjät siitä, että Kaapelitehdas tulee säilyttää kokonaisuutena. Kaupunginhallitus päätti suojella Kaapelitehtaan rakennuksen ja tehdasmiljöön sekä perustaa kiinteistöosakeyhtiö Kiinteistö Oy Kaapelitalon vuonna 1991. Hallinnolliselta päätöksenteolta profilointi vei siis aikaa neljä vuotta. (Högström 2001) Helsingin kaupunki luovutti ongelmakiinteistöksi mieltämänsä kiinteistön perustettavalle yhtiölle vastikkeetta. Korjaustöihin tai toimintaan ei sijoitettu rahaa. Toisaalta perustetun yhtiön ei odotettu tuottavan tulosta omistajalleen.

Uusi Kaapeli syntyi ensin sattumien kautta ja kehittyi vuokralaisten aktiivisuuden ansiosta. Tärkeitä vaikuttajia nykymuotoisen Kaapelin syntymisessä ovat olleet monet virkamiehet, työryhmät ja poliittiset päättäjät sekä Nokia. Keskeisin rooli on kuitenkin ollut Pro Kaapelilla. (Högström 2001)

### 2.1.2. Konsepti

Kaapelitehdas on Suomen suurin kulttuurikeskus. Kaapelilla toimii mm. 3 museota, 13 galleriaa, tanssiteattereita, taidekouluja sekä lukuisia taiteilijoita, bändejä ja yrityksiä. Vuokrattavissa tiloissa järjestään konsertteja, näyttelyitä, festivaaleja ja messuja. Kaapelilla työskentelee päivittäin noin 900 ihmistä ja pelkästään lyhytaikaisesti vuokrattavissa tapahtumatiloiissa vierailee vuoden aikana yli 200 000 ihmistä. ([www.kaapelitehdas.fi](http://www.kaapelitehdas.fi))

Kaapelin kokonaispinta-ala on yli 53 000 neliötä, josta pitkäaikaisin sopimuksin on vuokrattu yli 250 eri vuokralaiselle noin 35 000 neliötä. Viittä suurinta tilaa vuokrataan vuorokausi kerrallaan erilaisiin tapahtuma-, esitys- ja näyttelytarkoituksiin. Tilojen vuokrauksesta, rakennuksen peruskorjaamisesta ja kokonaisuuden kehittämisestä vastaa Kiinteistö Oy Kaapelitalo, jonka omistaa Helsingin kaupunki. ([www.kaapelitehdas.fi](http://www.kaapelitehdas.fi))

Kiinteistö Oy Kaapelitalon tehtävänä on poistaa (hallintokuntien ulkopuolinen) kulttuurinen tilantarve Helsingistä. Tehtävää toteutetaan peruskorjaamalla ja vuokraamalla vanhoja teollisuusrakennuksia taiteen, kulttuurin, käsityön ja niitä tukevien liiketoimintojen tarpeisiin. Tavoitteena on etsiä toimiva vuokralaisjoukko, joka tukee kokonaisuuden kehittymistä sekä toistensa toimintaa. ([www.kaapelitehdas.fi](http://www.kaapelitehdas.fi))

Alla olevassa mallinnuksessa Kaapelin toimitusjohtaja Stuba Nikula rinnastaa Kaapelin kaupallisiin toimijoihin. Hän esittää vaihtoehtoisiksi malleiksi keskusjohtoista tavarataloa, tiloja itsenäisille toimijoille tarjoavaa kauppakeskusta, erikoistunutta boutiquea ja yrityshautomon kaltaista toimintamallia. Kiinteistö Oy Kaapelitalo ilmoittaa haluavansa olla hyvä ”kauppakeskustoiminnassa” ja epämuodollisissa hautomopalveluissa.



- www-osoite [www.kaapelitehdas.fi](http://www.kaapelitehdas.fi)

## 2.2. Korjaamo

### 2.2.1. Syntyhistoria

Kulttuuritehdas Korjaamo Oy on perustettu vuonna 2004 ja sen omistaa sataprosenttisesti Raoul Grünstein. Taustalla on Grünsteinin henkilökohtainen innostus ja kiinnostus kulttuuriin ja taiteisiin.

Vuonna 2006 Kulttuuritehdas Korjaamo aloitti yksityisen ja julkisen tahon välisen yhteistyön Helsingin kaupungin kulttuuriasiainkeskuksen ja kaupunginmuseon kanssa, kun sopimuksen mukaisesti ennen Raitioliikennemuseona toiminut rakennus remontoitiin Korjaamon käyttöön.

Helsingin kaupungin asettamia tavoitteita Korjaamo-yhteistyölle ovat:

- luoda uusi merkittävä alueellinen, kansallinen ja kansainvälinen kulttuurikeskus
- luoda uutta kulttuurista ja kaupallista toimintaa tyhjään tai vähän käytettyyn tilaan
- lisätä yleisörajapintoja
- alentaa pääsymaksuja
- kokeilla uutta public-private-operointimallia kulttuurissa
- toimia kustannustehokkaana uutena kulttuuriorganisaationa
- työllistää suuri joukko kulttuuri- ja luovien alojen työntekijöitä
- kehittää Korjaamon toimintaa ja rahoitusta, että sen talous on tasapainossa kolmessa vuodessa (Grünstein/ppt-esitys)

### 2.2.2. Konsepti

”Kulttuuritehdas Korjaamolla yleisö, erilaiset sisällöt ja kulttuurin tuottajat kohtaavat klubi-illoissa, konserteissa, teatteriesityksissä, tapahtumissa ja näyttelyissä. Kansainvälisesti helsinkiläinen Korjaamo tarjoaa urbaania, raja-aidat rikkovaa kulttuuria aktiivisille edelläkävijöille teatterin, kuvataiteitten, musiikin sekä kulttuurikeskusteluiden muodossa.” ([www.korjaamo.fi](http://www.korjaamo.fi))

Luvussa 2.1.2 esitetyn mallinnuksen mukaan Korjaamo on kulttuurikeskusten joukossa lähellä tavarataloa, jonka valikoima koostuu useista eri palveluista. Korjaamo vastaa itse keskuksen kulttuurisisällöistä ja operoinnista

Korjaamon tulot (vuonna 2009 n. 2,5 Me) muodostuvat seuraavista palveluista (prosenttiosuudet ovat karkeita arvioita):

- baari ja kahvila (40 %)
- yksityiset tapahtumat (15—20 %)
- liput (10 %)
- toimistohotelli (alle 10 %)
- kauppa (5 %)
- sponsorointi (5 %)
- galleria(2 %)
- julkinen tuki (10 %)
- muut (2 %)

Korjaamo on osa itsenäisten kulttuurikeskusten eurooppalaista verkostoa.

### 2.2.3. Yhteenveto

Korjaamo pähkinänkuoressa:

Syntyhistoria	henkilövetoinen, yhtiö perustettu vuonna 2004
Liikevaihto/budjetti	n. 3 Me
Neliöt (m <sup>2</sup> )	5 000
Palvelut	tilanvuokraus tapahtumiin, tapahtumatuotanto, baari ja kahvila, toimistohotelli, galleria, teatteri, kauppa
Vuotuinen kävijämäärä	yli 100 000
Tapahtumat/vuosi	250 kulttuurista, 150 yksityistä
Vuokralaiset	toimistohotellissa noin 60 työpistettä avokonttorissa
Sijainti	Helsinki/Töölö
www-osoite	<a href="http://www.korjaamo.fi">www.korjaamo.fi</a>

## 2.3. Rytmikorjaamo

### 2.3.1. Syntyhistoria

Provinssirockia pyörittävä Seinäjoen Elävän musiikin yhdistys SELMU ry etsi omaa klubitilaa ja vuokrasi vanhan postiautovarikon rokkikäyttöön. Kun vuokrasuhde uhkasi päättyä ostivat Seinäjoen kaupunki, Seinäjoen teknologiakeskus (kaupungin tytäryhtiö) ja Selmu ry vuoden 2008 tammikuussa varikon.

Varikosta alkoi muodostua rytmimusiikin innovaatio- ja oppimisympäristö. Etelä-Pohjanmaan luovien alojen kehittämisohjelmassa rytmimusiikki oli nostettu yhdeksi painopisteeksi. Oli myös havaittu, että alueella on vahvaa osaamista, joka on pirstoutunut ympäri maakuntaa. Voimia haluttiin kerätä yhteen.

Rytmikorjaamon tilakonseptin suunnittelu toteutettiin EU-hankkeen (kokonaiskustannus 160 000 euroa) puitteissa. Hankkeessa toteutettiin mm. haastattelukysely luovien alan yrityksille. Kyselyn tarkoitus oli selvittää tilatarpeita ja kartoittaa halukkuutta tulla vuokralaiseksi Rytmikorjaamoon. Lisäksi kartoitettiin vuokranmaksukykyä. Kyselyllä oli myös tiedotusrooli.

Nykyisin Selmu ry on isoin vuokralainen, myös Provinssirockilla ja Sibelius-Akatemialla on tärkeä rooli. Ensimmäiset vuokralaiset toimivat referenssinä/vetureina uusia vuokralaisia haettaessa. Tavoitteena on, että Rytmikorjaamon koko konsepti on valmis vuoden 2011 alussa.

### 2.3.2. Konsepti

Klubi- ja bänditoiminnan rinnalla Rytmikorjaamolla pyörii mm. Suomen ensimmäinen rytmimusiikin maisteriohjelma. Myös yrityksiä on sijoittunut tiloihin. Vuonna 2009 alkaneessa saneerauksessa yritystiloja rakennetaan lisää. ([www.rytmikorjaamo.fi](http://www.rytmikorjaamo.fi))

Asukkailleen Rytmikorjaamo lupaa tarjota:

- Toimitiloja rouheassa ja luovassa ympäristössä
  - Pelikentän ja solmukohdan samanhenkisille toimijoille
  - Brändin, joka tulevaisuudessa vauhdittaa ja tukee liiketoimintaa
  - Yhteismarkkinointia ja näkyvyyttä kansallisessa mediassa
  - Tuoretta tietoa alasta: Koulutus, tutkimus, workshopit & seminaarit
  - Yritystoiminnan sparrausta: Jalostamo palvelut
  - Kaikki toimivan talon palvelut (kahvio, posti ym.)
  - Neuvotteluhuoneet, sauna ym. varattavat tilat
  - Uskottavuutta, verkostoitumista ja hiljaista tietoa
- (RytmikorjaamoRoundTabel-ppt)

Rytmikorjaamon operaattorina toimivan kiinteistöyhtiö Rytmikorjaamo Oy:n tavoitteena on pyöriä ns. omillaan, ei välttämättä olla voittoa tuottava yhtiö. Rytmikorjaamo tarjoaa vuokralaisilleen yhteismarkkinointia Rytmikorjaamo-brändin alla. Rytmikorjaamon kehityshankkeen projektipäällikön Osku Ketolan mukaan tavoitteena on olla tilaratkaisun lisäksi yhteismarkkinointia vuokralaisilleen tarjoavan, Tampereen seudulla toimivan Akun tehtaan ([www.akuntehdas.fi](http://www.akuntehdas.fi)) ja pelkästään toimitiloja tarjoavan Kaapelitehtaan hybridi.

Toimistovuokralaisille myydään yhteisöä, ei neliöhinnointelua vaan koko paketti. Vuonna 2011 valmistuvassa saneeratussa siivessä on 25 muuntojoustavaa toimistohuonetta, joiden vuokra on 250 € tai 330 €/kk. Lisäksi avokonttorista voi päivä- tai kuukausivuokralla saada työtilan käyttöön. Postilokeron vuokraus on halvin vaihtoehto, jolla saa Rytmikorjaamon brändihyödyn ja neuvottelutilaa.

### 2.3.3. Yhteenveto

Rytmikorjaamo pähkinänkuoressa:

Syntyhistoria	yhdistyksen ja kaupungin yhteistyö vuodesta 2008
Liikevaihto/budjetti	rakennusvaihe n. 3,5 Me
Neliöt (m <sup>2</sup> )	7 700-10 000
Palvelut	tilavuokraus (toimistotilat, työpaja- ja harrastetilat) klubi, tilanvuokraus tapahtumiin, jalostamopalvelut, tapahtumatuotanto, baari ja kahvila, toimistohotelli, kauppa ("Kaaelitehtaan ja Akun tehtaan hybridi")
Vuotuinen kävijämäärä	?
Tapahtumat/vuosi	?
Vuokralaiset	tällä hetkellä 12
Sijainti	Seinäjoki/Vaasantie 11
www-osoite	<a href="http://www.rytmikorjaamo.fi">www.rytmikorjaamo.fi</a>

## 2.4. Sokkeli

### 2.4.1. Syntyhistoria

Sokkeli ry on toimistotiloja vuokraava yhdistys, joka toimii ja vuokraa tiloja Oulussa, Kansankatu 47:ssä sijaitsevassa SOK:n talossa. Talo on arkkitehti Erkki Huttusen suunnittelema, kansainvälisestikin noteerattu funkistalo, joka on valmistunut vuonna 1938.

Sokkeli ry perustettiin synergisen yhteenliittymän POEMin (tuolloin EU-projekti), Mieskuoro Huutajien ja Oulun Musiikkivideofestivaalien (OMVF) toimesta vuonna 2000. Sokkeli ry vuokrasi toimistohotellikäyttöön SOK:n vanhan myyntikonttorin, jolle SOK:lla ei enää ollut käyttöä.

Toiminnan alussa vuokralaisilta kerättiin vuokraennakko ja yhden kuukauden vuokran verran remonttirahaa, jolla tiloja peruskorjattiin talkootöinä. POEMin Heikki Timonen toteutti kartoituksen pohjalta toimistohotellin palvelumäärittelyn.

Perustamisvaiheen isoimman vuokralaisen POEMin siirryttyä muihin tiloihin oli Sokkelissa jonkin aikaa tiloja tyhjillään ja ongelmavuokralaisia. Toiminnan vakiintuminen nykyiselleen vei noin kolme vuotta. Viime vuosina Sokkelin käyttöaste on ollut lähes 100 %.

### 2.4.2. Konsepti

Sokkeli ry tarjoaa toimistohotelliperiaatteella tiloja vuokralle pk-yrityksille ja järjestöille. Huoneita on 836 m<sup>2</sup>:n tilassa tällä hetkellä 18 ja vuokralaisia 20.

Sokkeli ry vuokraa tilan SOK:lta ja antaa huoneet vuokralle jäsenilleen. Työtilan vuokra määräytyy huoneiden neliöiden mukaan, yhteiset tilat ovat maksutta vuokralaisten käytössä. Yhteisiä tiloja ovat keittiö, 10 hengen neuvotteluhuone, suuri aulatilat ja sosiaalitalat. Sokkelin jäsenilleen tarjoamiin palveluihin kuuluvat myös laajakaistayhteys, kopiokone ja siivouspalvelut. Tärkeimmät palvelut ostetaan ja jonkin verran tehdään talkoilla.

Sokkeli ry:n sääntöjen mukaisena tarkoituksena on edistää kulttuurialalla työskentelevien henkilöiden, yhdistysten ja yritysten yleisiä ja yhteisiä ammatinharjoittamiseen liittyviä etuja. Käytännössä Sokkelissa ei kuitenkaan ole toimialarajauksia. Tilojen hallinnoinnissa ja kehittämisessä pyritään joustavuuteen. Toiminnan yleiskustannukset ovat pienet koska yhdistys ei tavoittele voittoa. Sokkelin toimistohotellikonseptia ei ole subventoitu. Sokkelin vuotuinen liikevaihto on noin 80000 euroa ja tulos +-0.

Sokkeli on onnistunut synnyttämään viihtyisän työyhteisön, joka täydentää palvelurakennetta ja synnyttää asiakkuuksia.

### 2.4.3. Yhteenveto

Sokkeli pähkinänkuoressa:

Syntyhistoria	POEM, OMF ja Mieskuuro huutajat perustivat Sokkeli ry:n vuonna 2000
Liikevaihto/budjetti	n. 80 000 e
Neliöt (m <sup>2</sup> )	836
Palvelut	toimistohotelli (verkkoyhteydet, kopiointi, yhteiset kokoustilat)
Vuotuinen kävijämäärä	vuokralaisten asiakkaat, iltatapahtumat (ei mitattu)
Tapahtumat/vuosi	jonkin verran yhdistysten iltatapahtumia
Vuokralaiset	20
Sijainti	Oulu/Kansankatu 47
www-osoite	<a href="http://www.sokkeli.org">www.sokkeli.org</a>

## 2.5. Subtopia

### 2.5.1. Syntyhistoria

Melkein sata vuotta sitten rakensi Lars Magnus Ericsson teleliiketoiminnasta saamalla rahoillaan Ruotsin ensimmäisen huippumodernin navetan betonista. Se sijaitsee Albyssa, Botkyrkan kunnassa Tukholman läänissä. Navetta oli osa Ericssonin maatalouden modernisointihanketta ja toimi aikanaan Ericssonin kokeilulaatikkona.

Nykyisin navetta toimii kulttuurikeskus Subtopian toimintakenttänä, joka mahdollistaa Ericssonin aikanaan aloittaman kokeiluperinteen jatkumisen. Ericsson toimi 1900-luvun ”hotspottien”, puhelimien ja maatalouden teollistamisen, parissa. Subtopia tuottaa tapahtumia ja palveluita yhden 2000-luvun nopeimmin kasvavan toimialan, elämysteollisuuden, alueella.

Subtopia aloitti vuosituhaten vaihteessa kokoamalla Botkyrkan luovat voimat yhteen. Ensimmäisiä Subtopiaan muuttaneita toimijoita olivat Cirkus Cirkör ja elokuvayhtiö Zingofilm. Nykyisin Subtopiassa on noin 40 erilaista kulttuurisektorin yritystä ja organisaatiota. Subtopia on osa Botkyrkan kunnan omistamaa osakeyhtiö Upplev Botkyrka AB:ta.

### 2.5.2. Konsepti

Subtopia on paikka luovalle yrittäjyydelle, talo on täytetty kulttuurilla sekä sen harjoittajilla että katsojilla. Subtopia tarjoaa esityksiä, festivaaleja, työpajoja, koulutusta, konferensseja, maailmanlaajuisia kulttuurikontakteja sekä siellä toimiville yrityksille ja yhteisöille mahdollisuuden toteuttaa unelmia. ([www.subtopia.se](http://www.subtopia.se))

Subtopian visio on tulla kulttuurin Silicon Valleyksi, jonka fokus on rakentunut nuoreen elokuvaan ja mediaan sekä sirkukseen ja katutaiteeseen. Subtopiassa on monia eri toimijoita: yrityksiä, yhdistyksiä, kouluttajia, lyhyitä projekteja ja pitempiä yhteistyöhankkeita. ([www.subtopia.se](http://www.subtopia.se))

”Kaikki Subtopiassa haluavat hieman enemmän ja mielellään yhdessä toisten subtopialaisten ja muiden kumppaneiden kanssa. Subtopian tavoitteena on luoda uusia areenoita kulttuurin, koulutuksen ja elinkeinoelämän alueilla. Dynaaminen sekoitus taiteellista ilmaisua, koulutusta, yrittäjyyttä ja sosiaalista kiinnostusta tekevät paikasta elävän, luovan ja ennen kaikkea paikan, jossa on hauska viettää aikaa.” ([www.subtopia.se](http://www.subtopia.se))

Subtopia on paikallinen, alueellinen, kansallinen ja kansainvälinen kohtaamispaikka, joka toimii myös verkostojen rakentajana. Subtopian tarkoitus on, että amatöörit ja ammattilaiset, nuoret ja vanhat, köyhät ja rikkaat oppivat vieretysten toinen toisiltaan.

Subtopia vuokraa eri kokoisia tiloja eri tyyppisten tapahtumien järjestämiseen. Vuokrattavien tilojen koko vaihtelee kymmenen hengen kokoushuoneesta tuhannen hengen tapahtumatilaan. Ravintola Johannassa on tilaa 150:lle asiakkaalle.

Subtopia on osa itsenäisten kulttuurikeskusten eurooppalaista verkostoa.

### 2.5.3. Yhteenveto

Subtopia pähkinänkuoressa:

Syntyhistoria	alan toimijoiden ja kunnan yhteistyö: Navetasta avaraksi esikaupunkiparatiisiksi vuonna 2002
Liikevaihto/budjetti	?
Neliöt (m2)	12 000
Palvelut	tilavuokraus, ravintola, tapahtumat, koulutus
Vuotuinen kävijämäärä	100 000
Tapahtumat/vuosi	20
Vuokralaiset	n. 40
Sijainti	Alby/Botkyrka (Tukholman lääni)
www-osoite	<a href="http://www.subtopia.se">www.subtopia.se</a>

### 3. Benchmarkin tulokset

#### 3.1. Hallintomallit

Benchmark-kohteista neljässä on tilakonseptin hallintomallina osakeyhtiö ja yhdessä yhdistys (Sokkeli).

Kaapelitehdas on toimitusjohtaja Stuba Nikulan mukaan saanut pitkään toimia varsin itsenäisesti ilman kiinteistöyhtiön omistajan (Helsingin kaupunki 100 %) voimakasta ohjausta. Nikulan mukaan jatkossa strateginen ohjaus Helsingin kaupungin toimesta todennäköisesti tiivistyy. Kiinteistö Oy Kaapelitalon hallituksen muodostaa kahdeksan henkilöä, hallituksen puheenjohtajana toimii elokuva- ja televisio-ohjaaja Lauri Törhönen.

Korjaamo on rakentanut public-private-yhteistyömallin Helsingin kaupungin kanssa. Yhteistyöstä on käyty aika ajoin kriittistä keskustelua medioissa.

Rytmikorjaamo hallinnoi kiinteistöyhtiö Rytmikorjaamo Oy, jonka omistajat Selmu ry, Seinäjoen kaupunki ja Seinäjoen Teknologiakeskus Oy vastaavat yhteistyössä Rytmikorjaamon kehittämisestä.

Sokkeli toimii normaalin rekisteröidyn yhdistyksen hallintomallin mukaisesti.

Subtopian toimintaa ohjaa johtorymä, joka muodostuu Botkyrkan kunnan omistaman Upplev Botkyrka AB:n nimeämistä edustajista.

#### 3.2. Elinkeinopoliittinen vaikuttavuus

Elinkeinopoliittinen vaikuttavuus voi liittyä mm. toimijoiden synergiaetuihin ja ympäristön taloudellista aktiviteettiä lisäävään vaikutukseen. Esimerkiksi Helsingissä Ruoholahden yritysikiinteistörakentaminen kiihtyi Kaapelin esimerkin seuraamana.

Kaapelitehtaan elinkeinopoliittinen vaikuttavuus ilmenee yllä mainitun lisäksi mm. kiinteistön tasearvon säilyttämisessä ja korjausinvestoinneissa ilman ylimääräistä hankerahoitusta. Kaapelitehtaan yritysvoimavarojen vaihtuvuus on ollut hyvin pientä. Puitteiden tarjoaminen ja yritysten keskinäinen verkottaminen ovat keskeisimpiä haastavien toiminnan elementtejä. Myös info- ja koulutustilaisuuksia on tarjottu vuokralaisille.

Kulttuuritehdas Korjaamo on työllistänyt merkittävän määrän kulttuurialan osaajia mm. tapahtumien järjestäjinä. Vähällä käytöllä ollut raitiovaunumuseo

tuli kulttuuritehtaan myötä hyötykäyttöön. Helsingin kaupungin kanssa sovitulla public-private-yhteistyöllä on haettu lisäksi kustannustehokkuutta kulttuuriorganisaatioon. Korjaamon oma tapahtumatuotanto ja toimistohotelli toimivat myös toimijoiden verkottajina.

Rytmikorjaamon tavoitteena on yhdistää luovien alojen osaaminen yhden brandin alle, saada aikaan alan kasvua ja houkutella osaajat jäämään alueelle. Rakennuttamalla konseptin infrat kuntoon Rytmikorjaamo työllistää hetkellisesti myös rakennusalan toimijoita 3,5 miljoonan euron rakennusbudjetin voimin.

Sokkeli-konseptin puitteissa on syntynyt yrityksiä ja yritysten kasvutarinoita. Osa Sokkelin tiloissa toimineista yrityksistä on kasvanut ulos, osa myös kansainvälistynyt. On syntynyt uudenlaisia liikeideoita ja tuotteita. Sokkeli on onnistunut houkuttelemaan myös jonkin verran paluumuuttajia tilakonseptillaan ja yhteisöllään.

Subtopia toimii Botkyrkan elämysteollisuuteen nojaavan kasvustrategian kärkenä. Toimintaympäristö on synnyttänyt uusia yrityksiä mm. sirkustoiminnan ja elokuvatuotannon ympärille. Uudet ja vanhat yritykset verkottuvat keskenään. Lisäksi Subtopia houkuttelee alueelle kävijöitä, jotka sinne muuten eivät hakeutuisi.

### 3.3. Vaikuttavuus kaupunkitilassa

Kaapelitehdas on siellä järjestettävien tapahtumien ja muiden yleisörajapintojen kautta käytännössä aktiivinen kaupunkiympäristön osa. Viestillä "Ei mikään koko kansan olohuone" Kaapelitehdas haluaa kuitenkin itse rajata tilojen käytön tapahtumiin, jotka merkitsevät kävijälleen jotain eivätkä ole vain "ihan kivoja" kokemuksia. Lyhytaikaisesti vuokrattavissa tapahtumissa vierailee vuosittain yli 200 000 ihmistä. Kaiken kaikkiaan Kaapelin vuotuinen kävijämäärä on noin 700 000.

Korjaamo haluaa olla ja siitä on myös tullut yli 100 000 ihmisen vuotuisan kävijämäärän myötä aktiivinen kaupunkiympäristön osa. Korjaamo on toiminnallaan kiinnittänyt kaupunkilaisten huomion uinuvaan Ratikkamuseoon ja sen uusiokäyttöön. Rakennusten katveessa on myös suosittu puistomainen sisäpiha, joka houkuttelee mm. Töölön lapsiperheitä ajanviettoon.

Rytmikorjaamon tavoitteena on tulla osaksi aktiivista kaupunkiympäristöä. Valmistuessaan kahvila on avoin yleisölle, Seinäjoen tapahtumahistoriaa tulee nähtäville kahvilaan. Rytmikorjaamo toimii yritysjuhlien ja muiden juhlien( esim. 50 v.) pitopaikkana. Rytmikorjaamo on kulttuurialan teollisuushalli, joka vetää myös taidealan ihmiset mukaan.

Sokkeli on lukuisten lehtijuttujen perusteella kääntänyt katseita arkkitehtuurisesti arvokkaaseen rakennukseen. Sokkelissa käy säännöllisesti

sekä arkkitehtuurista, että toimintakonseptista kiinnostuneita vieraita. Siellä on järjestetty myös mm. itsenäisten kulttuurikeskusten eurooppalaisen verkoston TEH-kokous.

Subtopia on aktiivinen esikaupunkiympäristön osa, joka vetää puoleensa vierailijoita läheltä ja kaukaa.

### 3.4. Yleisörajapinnat

Kaikissa benchmark-kohteissa yleisörajapinnat minimissään ovat sitä, että tiloissa toimivien yritysten asiakkaat käyvät rakennuksessa. Jokaiseen konseptiin on muokattu niille tarkoituksenmukaisimmat yhdistelmät yleisörajapintoja.

Kaapelitehtaan yleisörajapintoja ovat ravintola, näyttelyt, galleriat, museot, koulut, teatterit, kokous- ja harrastus-tilat, tapahtumat ja yritysten väliset kohtaamiset. Kaapelilla on myös ehkä hieman epäkiitollinenkin yleisörajapinta. Kaapelin kerrotaan olevan maailman suurin ilmainen käymälä, sen käytävillä on toista sataa wc:tä.

Korjaamalla yleisön tavoittavat baari ja kahvila, galleriat, tapahtumat, yritysten väliset kohtaamiset, ratikkamuseo, kauppa, terassi ja piha.

Rytmikorjaamon yleisörajapintoja ovat klubi, baari, vuokratilat, yritysten ja asiakkaiden väliset kohtaamiset sekä vuonna 2011 valmistuvassa valmiissa konseptissa kahvila, kauppa, terassi, festaripiha ja työpistevuokraus.

Sokkelin toimistohotellissa yritykset kohtaavat asiakkaitaan ja Sokkelissa järjestetään jonkin verran pienimuotoisia iltatapahtumia. Jatkossa työpistevuokraus voi tuoda Sokkeliin uusia kävijöitä.

Subtopian yleisörajapintoja ovat ravintola, tapahtumat, kokous- ja harrastustilat, yritysten ja asiakkaiden kohtaamiset ja koulut.

### 3.5. Kaupunkien roolit

Isoissa tilakonsepteissa kaupungin rooli on ollut merkittävä tilakonseptia operoivan kiinteistöyhtiön omistajana (ei operaattorina) ja päätöksentekijänä ongelmatilan uusiokäytön yhteydessä.

Kaapelitehtaan konseptissa Helsingin kaupungin rooli on ollut kulttuurikeskuksen toiminnan mahdollistaja kiinteistöyhtiön omistajana. Helsingin kaupunki ei subventoi Kaapelitehtaan toimintaa.

Korjaamo ja Helsingin kaupunki ovat kokeilleet public-private-yhteistyömallia. Kaupunki on listannut yhteistyölle luvussa 2.2.1 esitetyt tavoitteet.

Rytmikorjaamon kehittämisessä Seinäjoen kaupungilla on keskeinen rooli kiinteistöyhtiön osaomistajana. Kaupungin strategiaan on kirjattu rytmimusiikin kehittäminen Seinäjoella. Kaupungin intresseissä on myös tapahtumatuotannon osaamisen hyödyntäminen ja vetovoimatekijän synnyttäminen esim. paluumuuttajille ja opiskelijoille. Seinäjoen kaupungilla on myös sähköautorata Rytmikorjaamon kellarissa.

Sokkelin toiminnassa Oulun kaupunki on toiminnan alkuvaiheessa ollut välillisesti osallisena, kun POEM-projekti oli yksi Sokkelin ry:n perustajia ja isoin vuokranmaksaja.

Botkyrkan kunnalla on ollut merkittävä rooli Subtopian syntyvaiheessa ja kehittämisessä. Botkyrkan kasvustrategia perustuu elämysteollisuuteen ja Subtopia omalta osaltaan on toteuttamassa Botkyrkan kasvustrategiaa.

### 3.6. Yhteenveto

Alla oleviin taulukoihin on koottu benchmarkin tulokset vertailukohteiden hallintomallista, elinkeinopoliittisesta vaikuttavuudesta, yleisörajapinnoista, vaikuttavuudesta kaupunkitilassa ja kaupunkien rooleista.

*Taulukko 1. Benchmarkin tulosten yhteenveto.*

	Kaapeli-tehdas	Korjaamo	Rytmikorjaamo	Sokkeli	Subtopia
<b>Hallintomalli</b>	Osakeyhtiö	Osakeyhtiö/ Public-private	Osakeyhtiö	Yhdistys	Osakeyhtiö
<b>Elinkeino-poliittinen vaikuttavuus</b>	kiinteistön arvon säilyttäminen, verkottaminen, puitteet toimijoille, korjaus-investoinnit	ongelmatila hyötykäyttöön, public-private-malli, toimijoiden verkottaminen, työllistäminen, kustannustehokkuus	alan osaaminen pirstaloitunut ympäri maakuntaa -> tavoitteena yhdistää luovien alojen osaaminen yhden brandin alle, tukea alan kasvua ja houkuttella osaajat jäämään alueelle infrat kuntoon, Rytmikorjaamon rakennus-budjetti 3,5 M euroa	syntynyt yrityksiä, kasvutarinoita, osa vuokralaisista kansainvälistynyt, syntynyt uudenlaisia liikeideoita ja tuotteita, paluumuuttajien houkuttelu	syntynyt yrityksiä, puitteet toimijoille, kulttuuri-yrityksille kannustava ympäristö, työllistäminen
<b>Yleisö-rajapinnat</b>	ravintola, näyttelyt, galleriat, museot, koulut teatterit, kokous- ja harrastustilat, tapahtumat, b-to-b/b-to-c, (wc:t)	baari&cafe, galleria, tapahtumat, b-to-b/b-to-c, ratikka-museo, kauppa, terassi, piha	ravintola, klubi, tapahtumat, b-to-b/b-to-c, festivaalipiha, tulossa myös kauppa, terassi, työpiste-vuokraus	b-to-b/b-to-c, iltatapahtumat, jatkossa työpistevuokraus	ravintola, tapahtumat, kokous- ja harrastustilat, b-to-b/b-to-c, koulut

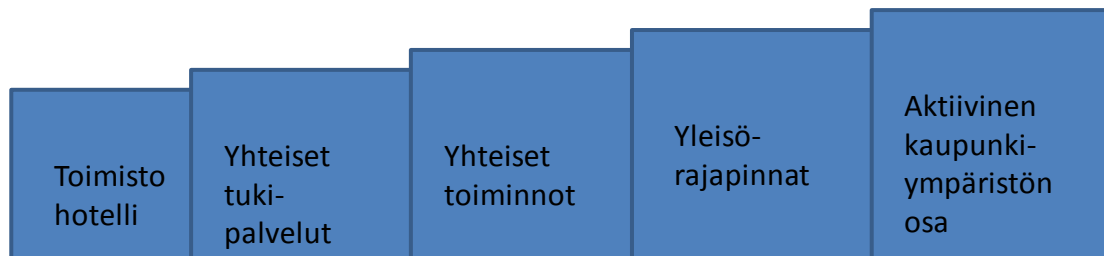
Taulukko 2. Benchmarkin tulosten yhteenveto

	Kaapelitehdas	Korjaamo	Rytmikorjaamo	Sokkeli	Subtopia
<b>Vaikutta- vuus kaupunki- tilassa</b>	500 000 kävijää/ vuosi	yli 100 000 kävijää/ vuosi	vierailupaikka, valmistuessaan kahvila avoin yleisölle, Seinäjoen tapahtumahistoriaa nähtäville kahvilaan, yritysjuhlat ja muut juhlat esim. 50 v., kulttuurialan teollisuushalli, joka vetää myös taidealan ihmiset mukaan	lukuisten lehtijuttujen perusteella kääntänyt katseita arkkitehtuurisesti arvokkaaseen rakennukseen, vierailuja, TEH – kokous, ”ei asiakastyypistä säteilyä”	100 000 kävijää/vuosi, paikallinen, alueellinen, kansallinen ja kansain- välinen kohtaa- misaikka, tuo Botkyrkan kuntaa esille elämysten tuottajana
<b>Kaupun- gin rooli</b>	mahdollistaja	yhteistyö	yhteistyö	välillinen	yhteistyö, elämys- teollisuus kasvu- strategian perusta

## 4. Johtopäätökset ja suositukset

### 4.1. Havaintoja

Toimitilaratkaisujen konseptit voivat rakentua yhdestä tai useammasta eri tavoitteellisesta ominaisuudesta, joita voivat olla toimistohotelli, yhteiset tukipalvelut, yhteiset toiminnot, yleisörajapinnat ja aktiivinen kaupunkiympäristön osa (ks. ao. kuva) Tilakonsepti muuttaa muotoaan sen mukaan miten eri ominaisuudet ovat mukana tai painottuvat (Sirviö).



Kuva 2. Tilaratkaisujen ominaisuuksia

Selvityksessä vertailukohteena olleista tilakonsepteista Sokkeli rakentuu lähes puhtaasti toimistohotelliominaisuudesta eli toimitilaa vuokrataan sovitulla palvelupaketilla. Sokkelissa yleisörajapintana toimii aula, kuten monissa muissakin toimistohotelleissa. Sokkelissa palvelupakettiin ei kuitenkaan kuulu aulapalvelu, kuten monissa toimistohotelleissa. Vertailukohteiden ulkopuolelta esimerkkinä tilakonseptista, johon sisältyy yhteisiä tukipalveluita, on yrityshautomo. Yhteisiä toimintoja vertailukohteissa on esimerkiksi Rytmikorjaamossa vuokralaisten yhteismarkkinointi saman brändin alla. Lisäksi Rytmikorjaamo sisältää lopullisen konseptin valmistuttua toimistohotelliominaisuuden ja yhteisiä tukipalveluita yritystoiminnan sparrausta tarjoavan Jalostamon kautta. Yleisörajapintoina Rytmikorjaamossa toimivat mm. kahvila, baari, klubi ja harrastetilat. Selvityksen vertailukohteista ominaisuus 'aktiivinen kaupunkiympäristön osa' voidaan liittää Korjaamoon, Kaapelitehtaaseen ja Subtopiaan. Nämä tilakonseptit rakentuvat useista mainituista ominaisuuksista. Korjaamon perustajan Raoul Grünsteinin mukaan konseptin voi muokata yhdistelemällä eri palasia (esim. yleisörajapinta: kahvila, baari, kauppa, toimistohotelli, teatteri, galleria) tarkoituksenmukaisella tavalla.

## 4.2. Potentiaalisesti hyvä malli Oulun seudulla

Oulun seudulla on edellytykset lähteä kehittämään laaja tilakonsepti, josta voi muodostua aktiivinen kaupunkiympäristön osa. Tilahankkeena mallia voi ottaa tuoreesta Rytmikorjaamon tilahankkeesta, jossa myös aluekehityksellä on keskeinen rooli. Oulun seudulla tilakonsepti on perusteltua profiloida Oulu-brändiä rakentavasti ja konseptin elementit kannattaa koota siten, että ne toimivat parhaalla mahdollisella tavalla vetovoimatekijänä Ouluun.

Oulun toimijoiden keskuudessa vallitseva tahtotila ratkaisee mistä ominaisuuksista koostuvaa (ks. luku 4.1) tilakonseptia halutaan lähteä kehittämään. Vaikka Oulun Teknologia kylä (nykyinen Technopolis) ei tässä selvityksessä ollut benchmark-kohteena, niin ilmiön syntyhistoriasta voi poimia tähänkin tilanteeseen sopivat kriittiset tekijät: aktiiviset yksilöt yritysten, kaupungin ja rahoittajien keskuudesta.

Onko tavoitteena yksinkertainen toimistohotellikonsepti vai tilakonsepti, joka tarjoaa yrityksille houkuttelevat kohtuuhintaiset puitteet ja on lisäksi tapahtumien ja palvelutarjonnan kautta aktiivinen osa kaupunkiympäristöä? Seuraavassa on esitetty kahden eri tilaratkaisumallin ensimmäiset toimenpiteet niiden toteuttamisen edistämiseksi.

### Toimistohotelli

- sovitaan toimijoiden kesken tilahankkeen käynnistämisestä ja vetäjästä
- selvitetään voidaanko Sokkelin toimintaa laajentaa
- selvitetään miten toimistohotelliin saadaan aikaiseksi synerginen yritys ympäristö
- kartoitetaan tilavaihtoehdot, jossa toimistohotellikonseptin voi toteuttaa
- tehdään toimistohotellin palvelumäärittely uusien vuokralaisten tarpeita vastaavaksi
- laaditaan rahoitus- ja taloussuunnitelmat

## Aktiivinen kaupungin osa

- haetaan Oulun kaupungilta tuki (henkinen ja taloudellinen) tilahankkeen edistämiseksi
- kartoitetaan huolella potentiaaliset tilat, käyttäjät ja rahoittajat
- suunnitellaan kartoituksen pohjalta oikein profiloitu tilakonsepti
- hankitaan tilakonseptin kehittämiseksi tarvittava rahoitus
- varaudutaan siihen, että tilakonseptin kehittäminen valmiiksi kestää 3-4 vuotta

Puhdas toimistohotellikonsepti on ratkaisu, joka konseptina on lähtökohtaisesti nopea ja helppo toteuttaa. Kuitenkin tilojen, käyttäjien tarpeiden ja rahoituksen on kohdattava tässäkin mallissa. Laaja konsepti on myös tilahankkeena mittava, jonka toteuttaminen voi viedä useamman vuoden. Toimistohotelli voi olla myös osa laajempaa kokonaisuutta. Puhtaaseen toimistohotellikonseptiin päädyttyäessä on suositeltavaa pohtia tarjoaako ratkaisu jotain sellaista mitä Oulussa tällä hetkellä ei ole tarjota (vrt. Technopolis, Petrasol).

### 4.3. Loppupohdinta

Selvityksen tekijä toimii konsulttina media-, ict- ja muiden luovien alojen yritysten liiketoiminnan kehittämishankkeissa. Tutustumisen selvitykseen valittuihin benchmark-kohteisiin sekä toimiminen Oulun seudun, erityisesti luovien alojen pk-yrityskentän kanssa, on johtanut tietoisuuteen siitä, että Oulussa on tarve vetovoimaiselle ja monialaiselle matalan kynnyksen toimitilaratkaisulle. Parhaassa tapauksessa tilakonsepti voi olla myös aktiivinen kaupunkiympäristön osa. Vertailukohteiden syntyhistoriat, keskustelut benchmark-kohteiden edustajien ja muiden sidosryhmien kanssa ovat edesauttaneet seuraavan tilakonseptin rakentamiseen liittyvän vision muodostumisessa.

- Tilakonseptin kehittämisessä on Oulu-ilmiön kaltainen henki
- Tilakonseptin synnyttämisen pohjaksi on löytynyt vähällä käytöllä tai nykyisen toimijan kannalta tarpeettomaksi käynyt (ongelma)kiinteistö, joka on päätetty ottaa hyötykäyttöön
- Toimitilahankkeen vetäjäksi on löytynyt yrittäjähenkkinen kaveri
- On luotu oululaisittain profiloitu "Kaapelirytmikorjaamo": Ouluun sopiva tilakonsepti, johon on poimittu tarkoituksenmukaiset elementit Kaapelitehtaan, Korjaamon, Rytmikorjaamon ja Subtopian tilakonsepteista
- Tila on keskustan tuntumassa, ideaalisijainti on saavutettavissa kävellen
- Yleisörajapintoina vähintään baari-kahvila, klubi (vetoisuus 1000/Teatrian toiminta), harraste- ja kokoustilat
- Neliöt n. 10 000 m<sup>2</sup>
- Oulun kaupunki tukee konseptia olemalla tilakonseptia operoivan kiinteistöyhtiön omistaja tai osaomistaja

- 
- Tiloissa toimii ns. luovien alojen yrityksiä ja muita luoviksi ja ennakkoluulottomiksi tunnustautuneita kokeneita ja kokemattomia pk-yrityksiä
  - Uudella ”pöhinäpaikalla” on vaikuttavuutta myös nuorten työllistäjänä
  - Tilakonseptin talous on kestäväällä pohjalla
  - Tilakonseptille on onnistuttu rakentamaan yrityksiä vuokralaisiksi houkutteleva brändi

Edellä esitetty visio on selvityksen tekijän näkemys tahtotilasta, joka on lähtökohta uudenlaisen yritystoimintaa ja yleisörajapintoja yhdistelevän synergisen toimitilaratkaisun rakentamiselle.