

Olli Kupiainen

TEHTAAN VARJOSTA UUSIOKÄYTÖN VALOON

**Mikkelin Graani - Entisestä teollisuusalueesta palveluiden ja asumisen
kaupunkiympäristöksi**

Pro gradu -tutkielma

Historian ja etnologian laitos

Taloushistoria ja arkistohallinnan maisteriohjelma

Lokakuu 2017

Jyväskylän yliopisto

JYVÄSKYLÄN YLIOPISTO

Tiedekunta – Faculty Humanistis-Yhteiskuntatieteellinen	Laitos – Department Historian ja etnologian laitos
Tekijä – Author Olli Kupiainen	
Työn nimi – Title Tehtaan varjosta uusiokäytön valoon: Mikkelin Graani - Entisestä teollisuusalueesta palveluiden ja asumisen kaupunkiympäristöksi	
Oppiaine – Subject Taloushistoria ja arkistohallinnan maisteriohjelma	Työn laji – Level pro gradu -tutkielma
Aika – Month and year Lokakuu 2017	Sivumäärä – Number of pages 111
Tiivistelmä – Abstract <p>Tässä tutkielmassa tarkastellaan Mikkelin Tuppuralan kaupunginosan Graanin alueen muutosta entisestä teollisuusalueesta asumisen ja palveluiden kaupunkiympäristöksi. Tutkielman aikajänne alkaa vuodesta 1986, jolloin alueella toiminut mekaanisen metsäteollisuuden yritys, Oy Grahn Ltd, ajautui konkurssiin ja alue vapautui uusiokäytölle. Käsittelyssä huomioidaan deindustrialisaation ja jälkiteollisen yhteiskunnan aiheuttamat monisäikeiset vaikutukset sekä viime vuosikymmenten lähistoriallisia tapahtumia, jotka ovat vaikuttaneet ratkaisevasti alueen kehitykseen. Tutkimuksen analyysi perustuu tutkimuskirjallisuuden kautta luotuun katsaukseen teollisuusalueiden uusiokäyttömuodoista, sekä entisten teollisuusalueiden uusiokäyttöön kohdistuvista mahdollisista intressiristiriidoista. Lisäksi tarkastelussa huomioidaan kaupunkitutkimuksen tutkimuskirjallisuutta ja teoretisointia koskien kaupungistumista, kaupunkien maankäyttöä, sekä yritysten ja kaupunkien sijoittumiseen vaikuttavia tekijöitä.</p> <p>Tutkimusaineistot muodostuvat keskeisellä tavalla Mikkelin kaupunginarkiston asiakirja-aineistoista, sekä paikallislehdistön uutisoinnista tutkimusjaksolla. Muina tärkeinä lähteinä toimivat Miktech Oy:n sekä Oy Grahn Ltd:n asiakirja-aineistot Suomen elinkeinoelämän keskusarkistosta. Lisäksi Graaniin kehitykseen vaikuttaneiden keskeisten henkilöiden haastattelut ovat merkittävä osa lähdeainestoa. Arkistohallinnan maisteriohjelma ilmenee tutkimuksessa siten, että olen tutkijana luonut itselleni henkilökohtaisen digitaalisen arkiston tutkimustyön eri vaiheissa syntyneistä aineistoista. Kerätyistä aineistoista on luotu arkistotieteen periaatteiden mukainen järjestelmällinen virtuaaliarkisto. Tutkielmassa on pohdittu, miten tutkijana digitoituja asiakirjoja voisi hyödyntää muiden historian tutkijoiden, tai eri päätearkistojen digitaalisiin arkistoihin, sekä huomioida minkälaisia haasteita tutkijan suorittamaan digitointiin liittyy.</p> <p>Tutkielmassa osoitetaan, miten Graanin alueen uusiokäytön vuosikymmeniä kestäneeseen prosessiin ovat vaikuttaneet monet makrotason tekijät. Deindustrialisaatio ja jälkiteollinen yhteiskunta ovat olleet keskeisiä taustatekijöitä kehityksessä. Entisten teollisuusalueiden uusiokäyttömuodoissa on yhteneväisyyksiä, mutta myös huomattavia eroja. Tämä ilmeni Graanin kehityksessä. Alueen muutosprosessi sisältää erityispiirteensä. Alueelle 1980-luvun jälkipuoliskolla tehdyt uusiokäyttösuunnitelmat ovat toteutuneet monin osin. Kuitenkaan kaikki alueen kehitystyön osa-alueet eivät toteutuneet suunnitellulla tavalla. Tämä korostaa sitä, miten Graanin alueen kehityskulku on ollut riippuvainen yhteiskunnan ja talouden muutoksista, sekä niistä organisaatioista ja insituutioista, jotka muodostivat ympäröivän toimintakentän. Erilaisilla eturyhmillä on omat intressinsä ja tavoitteensa hyödyntää uusiokäytölle vapautuneita keskeisiä kaupunkialueita. Nämä eturistiriidat ja tavoitteet ilmenivät Graanin alueen uusiokäytön eri vaiheissa.</p>	
Asiasanat – Keywords: deindustrialisaatio, jälkiteollinen yhteiskunta, teollisuusalueen uusiokäyttö, Graani, virtuaaliarkisto	
Säilytyspaikka – Depository Jyväskylän yliopiston kirjasto, JYX-julkaisuarkisto	
Muita tietoja – Additional information	

SISÄLLYSLUETTELO

1. JOHDANTO	1
2. DEINDUSTRIALISAATIO JA JÄLKITEOLLINEN YHTEISKUNTA	3
2.1 Käsitteet.....	3
2.2 Deindustrialisaatio maailmanlaajuisena ilmiönä	4
2.3 Suomen kehitys jälkiteolliseksi yhteiskunnaksi	6
2.4 Alueellinen elinkeino- ja maankäyttöpolitiikka taloudelliseen kehitykseen vaikuttavina tekijöinä.....	9
2.5 Entisten teollisuusalueiden uusiokäyttö	18
2.6 Tutkimuskysymykset.....	29
3. MENETELMÄT JA AINEISTOT, VIRTUAALIARKISTON LUOMINEN OSANA TUTKIMUSTYÖTÄ ...	30
3.1 Asiakirjalähteet.....	30
3.2. Tutkimuksen historiatieteellinen luonne	30
3.3 Tutkimuksen teoreettinen asemoituminen	31
3.4. Virtuaaliarkiston luominen osana tutkimustyötä - Tutkijoiden digitaalisten arkistojen käyttömahdollisuudet	32
4. GRAHNIN ALUEESTA GRAANIKSI	38
4.1 Vaihe teollisuusalueena päättyy	38
4.2 Mikkelin elinkeinorakenteen muutokset 1980-luvun lopussa – Elinkeinopolitiikan uudet avaukset.....	41
4.3 Uusista suunnitelmista kaavoitussopimukseen – Graanin maa-alueiden uusiokäyttö saa raaminsa	44
4.4 Teollisuus- ja asuinrakennukset puretaan.....	56
5. GRAANIN RAKENTAMINEN ALKAA LAMAN KYNNYKSELLÄ	60
5.1. Liikekeskus valmistuu alkukangertelujen jälkeen.....	60
5.2 Graanin yritysalueen kehitys katkonaista	63
5.3 Graanin alue kehittyi palveluiden ja asumisen ympäristöksi	71
6. GRAANIN ALUEEN MUUTOS – KOKONAISKUVA KEHITYKSESTÄ	78
6.1 Entisten teollisuusalueiden uusiokäyttötapaukset - Graanin asemoituminen suhteessa kansallisiin ja kansainvälisiin esimerkkeihin.....	79

6.2 Deindustrialisaation ja jälkiteollisen yhteiskunnan luomat lähtökohdat Graanin alueen maankäytölliseen ja taloudelliseen uusiokäyttöön	80
6.3 Graanin alueen uusiokäyttö intressiristiriitojen perspektiivistä	88
6.3.1 Hallinnolliset ristiriidat	88
6.3.2 Sosiaalis-kaupallinen ristiriita	91
6.3.3 Säilyttäminen-uusrakentaminen ristiriita	92
6.3.4 Yhdyskuntarakenteellinen ristiriita	96
7. PÄÄTÄNTÖ	102
7.1 Yhteenveto Graanin alueen muutoksesta	102
7.2 Tutkijoiden tutkimustyössä muodostuneiden digitaalisten aineistojen hyödyntäminen	104
LÄHTEET	106

1. Johdanto

Kehittyneissä kansantalouksissa raskaan teollisuuden merkitys elinkeinosektorina on vähentynyt huomattavasti viime vuosikymmenien aikana. On alettu puhua jälkiteollisesta yhteiskunnasta, jossa perinteiset teollisuudenalat häviävät, eikä uusia teollisuudenaloja synny tilalle. Tämä kehitys on aiheuttanut uusia tilanteita ja haasteita niin valtio- kuin kuntatasolla. Monien kaupunkialueiden lähialueilla sijainneet teollisuusalueet ovat tyhjentyneet, joko teollisuustoiminnan päättymisen seurauksena, tai toiminnan siirtyessä paremmin soveltuville alueille. Monilla paikkakunnilla ympäri Suomen on jouduttu pohtimaan, miten pyrkiä hyödyntämään näitä toimittomiksi jääneitä alueita ja niillä sijaitsevia mahdollisia kiinteistöjä. Tämän ilmiön muodostuminen ja tarkastelun ajankohtaisuus luovat merkitystä tutkimukselle.

Tutkimuksen kohde sijoittuu Mikkelin Tuppuralan kaupunginosan Graanin alueeseen. Alueella on ollut yritystoimintaa 1890-luvulta alkaen, jolloin alueelle perustettiin ensimmäinen höyrysaha. 1920-luvulla sahan toiminta laajeni uusien omistussuhteiden myötä ja yrityksen muuttuessa osakeyhtiöksi, Mikkelin puutavara Oy:ksi. Vuonna 1938 liikemies Karl Grahn osti alueella toimineen sahan, jolloin tuotantoa laajennettiin muille mekaanisen metsäteollisuuden osa-alueille. Uuden yrityksen nimi muuttui Oy Grahn Ltd:ksi. Sotien jälkeisinä vuosikymmeninä Tuppuralan Niemen alueella sijainnut Oy Grahn Ltd vaikutti toiminnallaan monin tavoin Mikkelin talousalueella. Sillä oli merkittävä työllistävä vaikutus, mikä oli merkittävimmillään 1960-luvun alussa, kun tehdas työllisti noin 10 % kaupungin työvoimasta.¹ Se oli myös erittäin näkyvä osa Mikkelin kaupunkikuvaa, sijaitsihan tehdas vain noin kilometrin päässä Mikkelin kaupungin keskustasta.

Mikkeliä ei ole pidetty merkittävänä teollisuuskaupunkina. Suurta teollista toimintaa ei Mikkelin alueelle syntynyt, eikä ole syntynyt vielä näinäkään päivinä. Mikkeli tunnetaankin ehkäpä enemmän eteläisen Savon hallinto-, koulu- ja varuskunta-kaupunkina.² Siinä suhteessa Tuppuralan kaupunginosassa sijainnut Oy Grahn Ltd:n tuotantolaitos edusti yhtä Mikkelin alueen huomattavimmista raskaan teollisuuden toimijoista. Tämä toiminta päättyi konkurssiin vuoden 1986 toukokuussa. Tästä ajankohdasta alkaa vaihe, jota pro gradu -tutkielmani tarkastelee. Miten

¹ ELKA, Oy Grahn Ltd/ Puheet ja esitelmät (D13) / puhe Oy Grahn Ltd – Mikkeli Oy juhlatilaisuudessa ”60 vuotta sahateollisuutta ja 25 vuotta vaneriteollisuutta Mikkeliissä.”

² ; Kuujo, Väänänen, Lakio & Hassinen 1988, 263.

deindustrialisaatio ja Suomessa yleisemmin puhuttu elinkeinoelämän rakennemuutos, ilmeni Mikkelin Tuppuralan kaupunginosassa?

2010-luvulla Tuppuralan kaupunginosan Graanin alue on merkittävä talous- ja palvelukeskittymä Mikkelin talousalueella. Alueella sijaitsevat kaupungin merkittävät kauppakeskukset ja muuta yritystoimintaa. Tämä palvelukeskittymä kerää ihmisiä koko maakunnan alueelta, niin paikallisten asukkaiden, mökkiläisten, sekä turistien muodossa. Alueella on myös merkittävää asumiskäyttöä, kerros- ja omakotitaloina.³ Mitkä tekijät ovat johtaneet tähän kehitykseen? Miten teollisen toiminnan loppuminen ei päättänyt, vaan oikeamminkin aloitti uuden vaiheen Tuppuran kaupunginosan Graanin alueella?

Tutkimukseni tavoitteena on selvittää, miten alueen uusiokäyttö on tapahtunut Mikkelin Tuppuralan kaupunginosan Graanin alueella. Olen laatinut kandidaatintutkielmani alueen taloushistoriaan liittyen, tutkimuksen nimi:(Oy Grahn Ltd – Mekaanisen metsäteollisuuden yrittäjyyttä Mikkelissä 1952–1986). Kandidaatintutkielmani keskittyi pääasiassa yrityksen historiaan ja ymmärrys nykkehityksestä jäi suppeaksi. Aluetta käsittelevät muut tutkimukset eivät ole käsitelleet alueen historiaa kokonaiskehityksen kannalta. Täten tutkimukselle on tarvetta.

Arkistohallinnan maisteriohjelman näkökulma ilmenee tässä tutkimuksessa siten, että olen luonut itselleni henkilökohtaisen digitaalisen arkiston tutkimustyön eri vaiheissa syntyneistä aineistoista. 2000-luvun historiantutkijan työssä syntyy luonnostaan paljon digitaalista materiaalia muun muassa arkistoista kuvatuista asiakirja-aineistoista. Tarkoitukseni on ollut luoda kerätystä aineistosta arkistotieteen periaatteita noudattaen järjestelmällinen digitaalinen arkisto. Tutkimuksessa on pohdittu, miten tällä tavoin digitoitujen asiakirjoja voisi hyödyntämistä muun muassa muiden historiantutkijoiden käyttöön, tai eri päätearkistojen digitaalisiin arkistoihin, sekä pohtia minkälaisia haasteita tutkijan suorittamaan digitointiin liittyy.

Tutkimusta ovat tukeneet taloudellisesti Suomen kulttuurirahaston Etelä-Savon rahasto, Kansan Sivistysrahaston Etelä-Savon rahasto, sekä Urho ja Kaisu Kiukkaan säätiö. Kiitokset kaikille arvokkaasta tuesta.

³ Mustonen, Vikman & Puntanen 2013.

2. Deindustrialisaatio ja jälkiteollinen yhteiskunta

2.1 Käsitteet

Deindustrialisaatiolla (Deindustrialization) käsitteellä kuvataan kansantalouksien teollisten alueiden vähenemistä ja teollisen tuotannon suhteellista pienenemistä elinkeinorakenteessa.⁴ Deindustrialisaatiota ja siitä seurannutta jälkiteollista yhteiskuntaa pidetään globalisaatiosta johtuvana monitulkintaisena kehityskulkuna ja käsitteenä. Historiantutkimuksessa lähtökohtana on pidetty Andrew Parnabyn mukaan ”elämä teollisuuden jälkeen” -asetelmaa. Deindustrialismia ja sen aiheuttamia seurauksia on käsitelty muun muassa kysymyksinä koskien teollisuusperintöä, työväen asemaa, ympäristövaikutuksia, sekä terveysvaikutuksia koskien raskaan teollisuuden vaikutuksia ihmisiin.⁵

Jälkiteollinen yhteiskunta on Kai Husson ja Mervi Pyyhtiän mukaan yhteiskunnallinen tila, jossa teollisuuden osuus elinkeinorakenteesta on ratkaisevalla tavalla vähentynyt. Elinkeinorakenteen painopisteen muutos on siirtynyt informaatioteknologiaan pohjautuvaan palvelusektoriin. Käsitteen teollisuustoimintaa korostavan näkemyksen lisäksi tarkasteluun voidaan liittää muun muassa myös koulutuksen, sosiaalisten ja taloudellisten rakenteiden, sekä teknologian luomat ulottuvuudet.⁶ Käsitteiden deindustrialisaatio ja jälkiteollinen yhteiskunta tulkinta on riippuvaista tieteenalasta ja tutkimusnäkökulmasta. Deindustrialisaatio ja jälkiteollinen yhteiskunta ymmärretään tässä tutkimuksessa kehityskulkuna ja yhteiskuntana, joka on vaikuttanut Mikkelin Graanin alueen muuntumisen elinkeinorakenteeltaan teollisuusalueesta asuin- ja palveluvaltaiseksi.

⁴Parnaby 2012, 280–281.

⁵Walsh, Taulbut, Hanlon 2010; Parnaby 2012, 92; Sivula 2014.

⁶Husso & Pyyhtiä 1999, 125–127.

2.2 Deindustrialisaatio maailmanlaajuisena ilmiönä

Teollisuuden merkitys alkoi heiketä länsimaissa 1960- ja 1970-lukujen aikana sekä työllistävällä vaikutuksellaan että talouden kokonaistuotannossa. Deindustrialisaatio kohdistui 1960-luvulta alkaen Yhdysvaltoihin sekä perinteisiin läntisiin teollisuusvaltioihin, kuten Iso-Britanniaan, Länsi-Saksaan ja Ranskaan. Itä-Euroopan taloudet joutuivat mukaan kehitykseen sosialismin romahduksen jälkeen 1990-luvulla. Itä-Aasian kehittyneissä talouksissa kehitys alkoi myöhemmin, 1980- ja 1990-lukujen aikana. Deindustrialisaatio on edennyt vaiheittain eri teollisuusmaissa eri kansantalouksien rakenteellisten eroavaisuuksista johtuen.⁷

Deindustrialisaatio alkoi näkyä konkreettisesti siten, että perinteinen raskas teollisuus alkoi hävitä länsimaista. Monet teollisuusyritykset ja toimijat siirsivät toimintaansa uusiin maanosiin. Yritykset alkoivat tehdä tietoisesti yhä suurempia investointeja etenkin Aasian ja Latinalaisen Amerikan matalapalkkamaihin. Ensimmäisenä länsimaista alkoi hävitä tekstiili- ja vaatetusteollisuus 1960- ja 1970-luvuilla.⁸ Perinteiset teollisuuden alat, kuten teräs- ja kivihiiliteollisuus menettivät asemiaan teollisuusrakenteessa. Muita teollisuuden toimialoja seurasi pian vanavedessä, minkä vuoksi aluetaloudelliset vaikutukset ovat olleet hyvin merkittäviä. Muutokset ovat vaikuttaneet eri alueiden väliseen muuttoliikkeeseen ja väestöjen alueelliseen jakautumiseen. Osa alueista on hyötynyt merkittävästi muutoksesta. Kehitys on kasvattanut suurkaupunkien väestömääriä ja johtanut uusien kasvukeskusten syntyyn. Toisaalta se on synnyttänyt ongelmia. Niin Yhdysvaltoihin kuin Eurooppaan on syntynyt niin sanottuja rust belt -vyöhykkeitä. Kyseisellä käsitteellä kuvataan sellaisia maantieteellisiä alueita, jotka ovat taantuneet deindustrialisaation myötä. Kansainvälinen teollisuustyöpaikkojen raju vähentyminen on yhdistetty suuriin teollisuuskaupunkeihin, mutta ilmiö on koskettanut myös pienempiä tehdaspaikkakuntia.⁹

Deindustrialisaation voimakkuutta ja merkitystä kuvaa se, että vuosien 1965–2000 välillä Euroopassa teollisuuden osuus tuotannonarvosta lähes puolittui. Teollistumisvaiheessa vallinnut työvoiman liikkuminen maaseudulta kaupunkeihin on muuttunut yhä etenevässä määrin kaupunkien sisäiseksi virraksi teollisuudenaloilta palvelualoille.¹⁰

Deindustrialisaatiokehitykselle on esitetty monia selitystekijöitä. Deindustrialisaatiota voidaan tarkastella kolmen kansantalouden sektorin; alkutuotannon-, jalostus-, ja palvelusektorin

⁷ Rowthorn & Ramaswamy 1997, 5, 14–17; Kiss 2007, 147–148.

⁸ Schön 2013, 404–406.

⁹ Kortelainen 1996, 56–57.

¹⁰ Schön 2013, 450–451.

lähtökohdista. Alkutuotantoon kuuluvat maa- ja metsätalous. Jalostuselinkeinoihin luetaan teollisuus- ja rakennustoiminta. Palveluelinkeinoihin luokitellaan kauppa, liikenne, rahoitus, sekä julkiset ja yksityiset palvelut. Kehityksen alkuvaiheessa alkutuotannossa työvoiman tarve vähentyi muun muassa maatalouden koneellistuessa, jolloin teollisuudelle vapautui käyttöönsä työvoimaa. Jalostussektorin ja eritoten teollisuuden osuus kasvoi alkutuotannon kustannuksella yhteiskuntien teollistuessa. Deindustrialisaatiossa teollisuuden merkitys puolestaan vähenee palvelusektorin toimialojen kasvaessa.¹¹

Deindustrialisaatiota voidaan Jarmo Kortelaisen väitöstutkimuksen mukaan pitää globaalina ilmiönä, johon on erityisesti vaikuttanut kaksi kansainvälistä muutostekijää. Ensimmäisenä vaikuttimena ovat toimineet perinteisen teollisuustuotannon muutokseen liittyvät prosessit. Toisena tekijänä voidaan pitää suorien pääomasijoitusten siirtymistä pois perinteisiltä teollisuudenaloilta palvelualoille sekä uuden teknologian tuottamiseen.¹² Monet muut tutkimukset ovat painottaneet samankaltaisia tekijöitä.¹³ Perinteisen teollisuuden sisäiset rakenteelliset muutokset ilmenevät siten, että vanhat teollisuusyritykset ovat siirtäneet tuotantoaan halpatyöalueille sekä pyrkineet panostamaan uuteen tuotantoteknologiaan tehokkuuden parantamiseksi. Tuotantoa on siirretty alueille, missä palkkataso on alhaisempi ja ammattiyhdistysliike heikompi. Eritoten monialaiset yritykset ovat investoineet tuotantoaan parhaiden markkinamahdollisuuksien tuotteisiin. Yritykset ovat puolestaan pyrkineet tuotannon rationalisoinnilla karsimaan heikompia tuotannonaloja. Kortelaisen esittämä toinen muutostekijä on pääomasijoitusten siirtyminen teknologian tuotantoon. Tämä on vaikuttanut merkittävästi deindustrialisaatiokehitykseen. Yksityisiin palveluihin on syntynyt uusia palvelujentuottajia. Muun muassa vähittäiskauppa, kuljetus, matkailu ja viihdeala ovat kasvattaneet osuuttaan elinkeinorakenteissa. Tieto- ja viestintäteknologia on kasvattanut merkitystään teollisuus- ja palvelualana. Lisäksi Julkisen sektorin rooli palvelujen tuottajana on kasvanut monissa länsimaissa.¹⁴

Arthur S. Alderson esittää globaalien deindustrialisaation ilmenevän niin negatiivisina kuin positiivisina vaikutuksina. Positiivista on, että teollisuudesta hävinneet työpaikat ovat monesti korvautuneet palvelusektorilla syntyviin työpaikkoihin. Vastaavasti negatiivisina vaikutuksina

¹¹Hautala 2003, 40–41; Hjerpe & Jalava 2006, 49–50.

¹²Kortelainen 1996, 56–57.

¹³Esim. Rowthorn & Ramaswamy 1997; Husso & Pyyhtiä 1999; Hautala 2003; Vartia & Ylä-Anttila 2003; Hjerpe & Jalava 2006; Schön 2013.

¹⁴ Kortelainen 1996, 56–57; Hautala 2003, 109–110; Schön 2013, 448–458.

palvelualoille syntyvät uudet työpaikat eivät ole korvanneet kaikkia teollisuudesta menetettyjä työpaikkoja, esimerkiksi talouden stagnaatiosta johtuen.¹⁵

Rowthorn ja Ramaswamy tukevat Aldersonin esittämää näkemystä. Deindustrialisaation voidaan nähdä johtuvan työn tuottavuuden hitaammasta kasvusta niin palvelualalla kuin teollisuudessa. Ilmiötä voi näin ollen pitää osana nykyaikaista talouskasvua, eikä valtion teollisuuden tai talouden epäonnistumisena. Toisaalta Rowthorn ja Ramaswamy toteavat, että deindustrialisaatio voi johtaa myös ongelmiin. Talouden taantumukset voivat voimistaa olemassa olevien teollisten työpaikkojen menetyksiä. Palvelusektori ei kykene aina työllistämään teollisuudesta vapautunutta työvoimaa. Tällöin seuraukset ilmenevät työttömyyden kasvuna, elintason kasvun hidastumisena tai jopa laskuna.¹⁶

Tutkimuskirjallisuudessa deindustrialisaatiota on selitetty taloustieteilijä Joseph Schumpeterin ”luovan tuhon” käsitteen avulla, jonka mukaan kapitalismin luonteeseen kuuluu jatkuva muutos. Schumpeterin mukaan jatkuvasti kehittyvät uudet tuotteet, uudet tuotantotavat ja kuljetusmuodot sekä uudet markkinat luovat muutoksen, jonka tieltä vanhat toimialat ja yritykset tuhoutuvat, elleivät kykene vastaamaan muutokseen.¹⁷

2.3 Suomen kehitys jälkiteolliseksi yhteiskunnaksi

Suomella on erityiset ominaispiirteensä deindustrialisaatiokehityksessä verrattuna muihin vanhoihin teollisuusmaihin. Riitta Hjerppen mukaan Suomen lähtökohdat olivat etenkin teollistumisen alkuvaiheessa erilaiset. Suomi sijaitsi muusta Euroopasta katsottuna periferiassa. Suomi oli 1800-luvulla monin tavoin tarkasteltuna yksi Euroopan kehittymättömimmistä alueista. Teollistuminen lähti Suomessa hitaammin käyntiin kuin muissa länsimaissa. Muualla länsimaissa voimakas teollistumiskehitys ajoittui noin vuosien 1840–1910 välille, kun Suomessa vastaava kasvu jatkui 1950-luvulle saakka.¹⁸ Teollisuuden rakenne nojautui keskeisellä tavalla metsäteollisuuden varaan aina 1990-luvulle saakka. 1970-luvulla teollisuuden tuotannon osuus kokonaistuotannosta nousi vielä, kun muissa OECD-maissa teollisuuden osuus oli kääntynyt laskuun 1960-luvulta alkaen.¹⁹

¹⁵Alderson 1999, 705–706.

¹⁶Rowthorn & Ramaswamy 1997, 9–14.

¹⁷Asplund & Maliranta 2006, 264–265, 280–282; Parnaby 2012, 281.

¹⁸Hjerppe 1990, 47–49.

¹⁹Vartia & Ylä-Anttila 2003, 79–80.

Aldersonin mukaan Suomen teollisuudessa olleen työvoiman määrä koki vain vähäistä laskua vuosien 1967–1992 välillä verrattuna moniin muihin OECD-maihin.²⁰

Pentti Vartia ja Pekka Ylä-Anttila esittävät, että Suomessa deindustrialisaatio ja kehitys kohti jälkiteollista yhteiskuntaa alkoi 1980-luvulla. Suomen deindustrialisaatiokehitys alkoi myöhemmin ja laimeampana kuin monissa muissa länsimaissa. Suomen teollisuus ei kokenut 1960- ja 1970-luvuilla yhtä voimakkaita rakennemuutoksia kuin monissa muissa teollisissa länsimaissa. Yhtenä selittävänä tekijänä esitetään, että Suomen teollisuus ei saavuttanut yhtä suuria mittasuhteita, kuin monissa varhaisemmin teollistuneissa länsimaissa. Tästä johtuen Suomi ei ajautunut niin voimakkaisiin rakenteellisiin ongelmiin, kuten monet perinteiset teollisuusmaat. Tähän vaikuttivat osaltaan Neuvostoliiton kanssa käyty bilateraali kauppaa, johon Suomen teollisuuden tuotantokapasiteetti ja modernius kykenivät vastaamaan.²¹

Suomen elinkeinorakenteen ja yhteiskunnan muutoksia on historian tutkimuksessa kuvattu myös toisin tavoin. Tutkimuskirjallisuudessa esitetään, että Suomi siirtyi suoraan agraariyhteiskunnasta palveluyhteiskunnaksi. Suomi oli pitkään maatalousvaltainen yhteiskunta. Vielä toisen maailmansodan jälkeen alkutuotanto oli suurin elinkeinonala työvoimaltaan. Teollisuuden osuus elinkeinorakenteen keskeisenä toimijana alkoi korostua vasta 1950-luvulla. Palveluala kasvoi teollisuuden ja alkutuotannon ohi jo 1950-luvun lopulla merkittävimpänä elinkeinosektorina. Monissa länsimaissa jälkiteollisissa yhteiskunnissa kehitystä on kuvattu tasaisempana liukumana ensin teollisuusyhteiskunnaksi ja edelleen palveluyhteiskunnaksi. Suomen kehityksessä tällaista vaiheittaista kehityskulkua ei voida havaita²²

Deindustrialisaation vaikutukset alkoivat konkretisoitua Suomessa viimeistään 1990-luvun laman seurauksena. Idänkaupan romahtaminen ja Suomen talouden ylikuumeneminen johtivat monien merkittävien teollisuusalojen ja yritysten alasajoon. Vuosien 1980–1992 välillä teollisuuden työvoiman osuus väheni neljänneksellä. Suomen talouden nousua lamasta on selitetty sähkö- ja elektroniikkateollisuuden nousulla ja palveluiden rooli elinkeinorakenteessa on edelleen vahvistunut.²³ Palveluelinkeinojen kasvu voimisti väestön keskittymistä kasvukeskuksiin. Suomenkin monet entiset perinteiset teollisuuskaupungit, kuten esimerkiksi Tampere ja Lahti ovat muuttuneet

²⁰Alderson 1999, 709–715.

²¹Vartia & Ylä-Anttila 2003, 82.

²²Hjerpe 1990, 47–49; Vartia & Ylä-Anttila 2003, 77–78.

²³Vartia & Ylä-Anttila 2003, 79–82; Tilastokeskus 11.4.2005; rakennemuutos vie kohti erityisosaamista.

palveluvaltaisiksi. Työvoiman liikkuminen maaseudulta kaupunkeihin on muuttunut liikkuvuudeksi teollisuudesta palveluelinkeinoihin.²⁴

Viime vuosikymmenten muutoksien sekä palveluelinkeinojen kasvun myötä, jotkin kaupungit ja alueet ovat menestyneet. On syntynyt vahvoja kasvukeskuksia, joissa on useita korkeakouluja, sekä monipuoliset yksityisen ja julkisen sektorin palvelut. Muutoksella on kuitenkin käänntöpuolensa. Monista Suomen ennen menestyneistä teollisuuspaikkakunnista ja maaseutumaisista alueista on tullut taantuvia ongelmapaikkakuntia, joille on ominaista muun muassa työttömyys, muuttotappiot, ikäluokkarakenteen vääristyminen ja rakennetun ympäristön rapistuminen.²⁵

Keskeinen käänne kaupungistumiskehityksessä tapahtui 1990-luvulla. Ennen 1990-luvun lamaa kaupungistuminen eteni Suomessa siten, että kaikki kaupunkialueet kasvoivat väkiluvultaan suhteellisesti jotakuinkin samaan tahtiin. Laman jälkeen alkaneessa nousussa osassa kaupunkialueita on tapahtunut väestön laskua tai kasvu on jäänyt suhteellisen pieneksi. Puolestaan väestö ja työpaikkamäärät ovat kasvaneet erityisesti pääkaupunkiseudulla ja suurimmilla yliopistokaupunkiseuduilla. Niiden osuus koko Suomen väestöstä, työpaikoista ja kokonaistuotannosta on kasvanut.²⁶

Jarkko Heinonen esittää väitöstutkimuksessaan, miten tekninen kehitys, teollisuustuotannon rakenteen muutos ja palveluiden merkityksen korostuminen talouden kokonaisrakenteessa ovat vaikuttaneet siihen, että perinteisten kustannustekijöiden merkitys yritysten sijoittumisen kannalta on vähentynyt. Sen sijaan yritysten sijoittumiseen vaikuttavina tekijöinä ovat korostuneet suoraan kustannuksiin vaikuttavat tekijät, kuten tuottavuus, koulutustaso, verotus ja julkishallinnon toiminta. Erityisesti nämä tekijät ovat vaikuttaneet korkean teknologian tuotannon sijoittumiseen. Alan merkittävä rooli talouden kokonaisrakenteessa viimeisinä vuosikymmeninä on vaikuttanut huomattavalla tavalla talouden alueellisiin kehityseroihin.²⁷

Aluekehitykselliset ongelmat eivät kosketa ainoastaan entisiä vahvoja teollisuuskaupunkeja ja maaseutumaisia alueita. Seppo Laakson ja Heikki A. Loikkasen mukaan myös monet vanhat hallinto- ja varuskuntakaupungit ovat olleet haasteiden edessä. Perinteiset hallinto- ja varuskuntakaupungit ajautuvat vaikeuksiin, kun julkisen hallinnon säästötoimet ja toimintojen uudelleen organisointi heikentävät niiden keskeisiä toimintoja. Esimerkiksi virastojen, maanpuolustuksen ja rajavartiolaitoksen supistukset ovat tyypillisiä muutoksia. Kasvun hitaus ja kaupunkialueen taantuminen ovat todellisia

²⁴Laakso & Loikkanen 2004, 63.

²⁵Niemi & Nurmi 1989, 9–10; Kortelainen 1996; 57.

²⁶Loikkanen & Susiluoto, 2012, 9.

²⁷Heinonen 2013, 34–35.

ongelmia monissa Suomen kunnissa. Monet alueet ovat tulleet yhä riippuvaisemmiksi erilaisista hyvinvointivaltion tulonsiirroista sekä aluepoliittisista toimista.²⁸

2.4 Alueellinen elinkeino- ja maankäyttöpolitiikka taloudelliseen kehitykseen vaikuttavina tekijöinä

Alueellisella elinkeinopolitiikalla voidaan vaikuttaa paikallisiin toimintaympäristötekijöihin. Elinkeinopolitiikan tavoitteena on tukea alueella toimivien yritysten toiminta- ja kasvuedellytyksiä sekä parantaa uusien yritysten toimintamahdollisuuksia. Julkishallinto voi toimillaan edistää alueensa kilpailukykyä monin elinkeinopolitiittisin keinoin. Julkinen hallinto voi vaikuttaa toimintaympäristöön suoraan, kuten yritysten fyysiseen toimintaympäristöön. Tämä on ilmennyt esimerkiksi erilaisina yritys- ja tiedepuistoina. Niiden tavoitteena on luoda tutkimuksen ja yritysten yhteistyötä. Toiseksi aluehallinto voi vaikuttaa elinkeinopolitiikallaan epäsuorasti, esimerkiksi panostamalla alueen osaamispääoman kasvuun tai niin sanottuun alueen yritysilmapiiriin kehittämiseen.²⁹

Yritysten toimintaympäristötekijöiden nähdään olevan huomattavalla tavalla alueellisia ja siten niiden kehittäminen on tehokkainta aluetason toimenpitein. Tästä johtuen alueellisen elinkeinopolitiikkaa korostetaan jopa niin, että koko kansallisen kilpailukyvyn nähdään muodostuvan sen eri talousalueiden ja kaupunkien kilpailukyvyistä. Aihepiirin tutkimuksissa alueellisen kilpailukyvyn arvioidaan muodostuvan neljästä osatekijästä: alueen inhimillisestä pääomasta, innovatiivisuudesta, keskittymisestä ja fyysisestä saavutettavuudesta.³⁰

Taloukasvun alueellisiin eroihin vaikuttavat syyt ovat monisäikeiset ja näkemykset syy- ja seuraussuhteista voivat olla hyvinkin erilaisia. Silti muutoksessa on korostunut keskittämiskehitys. Alueet, joille on syntynyt tuotannollista keskittymistä ovat vetovoimaisempia myös yritysten sijoittautumiskohteina. Keskittämiskehityksen nähdään seuloneen erilleen kehittyviä ydinalueita ja hitaammin kehittyviä periferioita. Alueiden taloudellisen erilaistumisen syytä on selitetty alueellisten kysyntä- ja tarjontatekijöiden vaihteluilla. Yksinkertaistaen tarjontatekijöiksi voidaan määritellä alueen väkiluvun kasvun, jolloin alueen houkuttelevuus lisääntyy asuinpaikkana. Tämä kehitys johtaa siihen, että yritystoiminta vilkastuu. Muuttoliike johtaa elinkeinoelämän kasvuun ja tätä kautta työllisten kasvuun. Kysyntätekijöiden vaihteluita painottavat näkemykset puolestaan korostavat, että

²⁸ Kortelainen 1996, 57; Laakso & Loikkanen 2004, 202.

²⁹ Heinonen 2013, 45, 47.

³⁰ Heinonen 2013, 46.

tuotannon kasvu johtaa työvoiman kysynnän kasvuun alueella. Tämä aiheuttaa alueelle kehittyvän muuttoliikkeen ja siten väestömäärän kasvun.³¹ Näkemys väestönkasvun merkityksestä on keskeinen, koska uusia yrityksiä perustetaan aktiivisemmin positiivisen väestökehityksen alueilla. Väestömäärän lisäksi väestön koulutustasolla ja varallisuustasolla on merkitystä yritystoiminnalle. Koulutustason nähdään vaikuttavan alueen innovaatioympäristöön ja koulutetun työvoiman hyvä saatavuus puolestaan lisää uusien yritysten perustamisaktiivisuutta. Varallisuus luo mahdollisuuksia rahoittaa uusien yritysten perustamista.³²

Kasautumiskehitys lisää siitä aiheutuvia etuja ja siten vaikuttavan yritysten toimintaympäristöön muuttovoittoalueilla. Kasautumiseduiksi määritellään lokalisatio- ja urbanisaatioedut. Kasautuminen tuo toimialakohtaisia lokalisatioetuja, jotka lisäävät alueen vetovoimaa silloin, kun tietyn toimialan yrityksiä keskittyy tietylle alueelle. Keskittyminen puolestaan voi synnyttää urbaanin alueen, jonka monipuolien taloudellinen aktiivisuus vahvistaa alueen vetovoimaa. Lisäksi lokalisatio- ja urbanisaatioetujen lisäksi kasautuminen vaikuttaa myönteisellä tavalla alueen osaamispääomaan eli toisin sanoen koulutetun ja ammattitaitoisen väestön keskittymisen tietylle alueelle. Erityisesti tämä voi vaikuttaa korkeanteknologian yritysten sijoittumiseen. Yritys saa synergiaetuja tutkimus- ja tuotekehitystoimintaan (T & K -toiminta), missä jo sijaitsee saman toimialan yrityksiä. Useamman yrityksen sijainti alueella mahdollistaa laajemmat ja edullisemmat palvelut ja välituotteet T & K -toiminnalle, joka omalta osaltaan synnyttää alueelle välituotteita tuottavia yrityksiä. Teknologisen osaamisen kasautuminen kiihdyttää keskittymistä. Täten alueen osaamispääomalla, joka muodostuu työvoiman osaamisen tasosta ja muusta alueen tutkimustoiminnasta, on tullut yhä korostuneempi osa yritysten kilpailukykyä verrattuna perinteisempiin kustannustekijöihin.³³

Monissa kaupungeissa kaupunkialueen taloudellista kilpailukykyä ja vetovoimatekijöitä on pyritty lisäämään maankäytön kehittämishankkeilla. Tämänkaltaisia hankkeita ovat esimerkiksi kaupunkikeskustojen kehittäminen ja vanhojen teollisuusalueiden saneeraus uusiokäyttöä varten. Hankkeilla pyritään luomaan positiivisia ulkoisvaikutuksia ja vähentämään negatiivisia ulkoisvaikutuksia. Positiivisia ulkoisvaikutuksina lisääviä toimia ovat esimerkiksi kaupunkikeskustojen kehittäminen ja julkisen liikenteen parantaminen. Negatiivisia

³¹ Heinonen 2013, 17.

³² Heinonen 2013, 29.

³³ Heinonen 2013, 18–19, 34.

ulkoisvaikutuksia voidaan pyrkiä estämään muun muassa entisten rappeutuneiden teollisuusalueiden saneerauksella ja uusiokäyttöä kehittämällä.³⁴

Väestön ja yritysten keskittymiskehitys on ollut merkittävä alueellisiin talouskasvuun ja sen eroihin vaikuttanut tekijä. Keskittymisen tuomia etuja pidetään yleisesti merkittävänä muun muassa sen tuomien yritystoiminnallisen kehittämisvaihtoehtojen takia. Kaikesta huolimatta kasautumiskehityskään ei voida pitää yksiselitteisenä ja ongelmattomana muutoksena. Keskittyminen voi aiheuttaa kohovia kustannuksia yrityksille muun muassa korkeina tontti ja toimitilojen hintoina tiiviisti asutuilla alueilla verrattuna väljästi asuttuihin. Tällöin on mahdollista, että suurempien kaupunkikeskusten resursseja on mahdollista hyödyntää maantieteellisesti laajemmalla alueella. Pienemmätkin paikkakunnat voivat luoda kasvuedellytykset yrityksille, jos ne sijaitsevat riittävän lähellä laajojen resurssien asutuskeskittymästä.³⁵

Erityisesti taantuvissa tai heikon taloudellisen kasvun kaupungeissa tuetaan kaikin keinoin kaupunkialueen kasvua. Kasvun edistämisyrittäykset kunnan taholta voidaan jakaa Seppo Laakson ja Heikki A. Loikkasen mukaan kahteen ryhmään: (1) taloudelliset kannustimet alueelle sijoittuville yrityksille tai asukkaille, (2) investoinnit ja kehittämistoimet alueen houkuttelevuuden ja kilpailukyyn parantamiseksi. Taloudellisia kannustimia voivat olla muun muassa määräaikaikaiset tai pysyvät verohelpotukset ja investointituet yrityksille, sekä erityistuet asukkaille. Alueen houkuttelevuutta ja kilpailukykyä voidaan lisätä investoimalla kunnan taholta infrastruktuuriin, kuten liikenneverkkoon, tietoliikenneverkkoihin ja kunnallistekniikkaan. Panostukset työvoiman koulutukseen ja kaupunkirakenteen kehittämiseen ovat myös mahdollisia toimenpiteitä.³⁶

Tapio Takalo-Eskola korostaa teoksessa *Kunnan maapolitiikan keinojen vaikuttavuus ja kehittämistarpeet* sitä, miten laadukas asuinympäristö on tärkeä tekijä kunnan kilpaillessa uusista asukkaista ja yrityksistä. Se on myös tärkeä imagon luoja kunnalle. Asuinympäristöä valittaessa arvostettavia tekijöitä ovat esimerkiksi kohtuullisella etäisyydellä löytyvät palvelut, kuten elintarvikekaupat ja koulut. Valmiiksi rakennetut kadut, puistot ja virkistysalueet lisäävät alueen viihtyisyyttä. Hyvin toimivat joukkoliikenneyhteydet luovat puolestaan asukkaille sujuvan liikkumisen, kuten työmatkaliikenteen.³⁷ Aluehallinnolla on kuitenkin usein suhteellisen rajalliset toimintakeinot vaikuttaa alueensa toimintaympäristöön, kuten alueen saavutettavuuden kannalta tärkeään infrastruktuuriin tai logistiikkaan. Samoin alueen inhimillisen pääoman kannalta olennainen

³⁴Laakso & Loikkanen 2004, 203–207.

³⁵Heinonen 2013, 22.

³⁶Laakso & Loikkanen 2004, 202–206.

³⁷Takalo-Eskola 2005, 13.

merkitys on muun muassa yliopistojen ja muiden tutkimustoimintoyksiköiden sijoittumisella. Tämänkaltaisiin sijoittumisiin ja toimintoihin aluehallinnolla ei ole merkittäviä vaikuttamiskeinoja.³⁸

Alueen taloudellisen menestymisen voi olettaa kiinnostavan julkishallintoa jo yksinomaan siitä syystä, että taloudellinen kasvu parantaa julkishallinnon mahdollisuuksia ylläpitää omaa toimintaansa. Alueen hyvä talouskehitys lisää hallinnon tuloja ja pienentää sen kustannuspaineita. Edellä on todettu, miten alueen taloudellisen menestyminen on riippuvainen yritysten sijaintipäätöksistä, joita tehdään eri alueiden välillä. Tämä korostaa näkemystä, että eri alueet kilpailevat tietyssä määrin keskenään.³⁹

Mika Hyötyläinen esittää artikkelissaan *Uusliberaali kaupunkipolitiikka ja kuntien maankäyttö*, miten kansainvälisessä kaupunkitutkimuksessa alettiin 1900-luvun jälkipuoliskolla tarkastella kaupunkien uudenlaista roolia yritysmaailmassa, kasvuintressin ohjaamina toimijoina. Uusliberaalin kaupunkipolitiikan ominaisuuksina voidaan pitää Hyötyläisen mukaan sitä, että toimintamallit lainataan yritysmaailmasta, joka tähtää eritoten kasvuun, perinteisten palvelutuotannon sijaan. 1900-luvun jälkipuoliskon aiheuttamina toimintamallien muutokset ovat johtaneet kaupunkien ja alueiden väliseen kilpailuun ja kaupunkien tekemään aktiiviseen markkinointiin investointien ja työpaikkojen houkuttelemiseksi. Tämänkaltaisina esimerkkeinä voi Hyötyläisen mukaan pitää kaupunkibrändäämistä, kuntien perustamia yrityspuistoja ja -hautomoita, kaupunkikehitysyrityksiä, sekä julkisen ja yksityisen sektorin välisiä uusia kumppanuuksia, esimerkiksi yhteisiä kehitysyhtiöitä. Hyötyläisen mukaan uudet uusliberaaliset toimintamallit ovat tehneet kunnista entistä haavoittuvaisempia, mikä johtuu alueiden välisen kilpailun aiheuttamista uusista kustannuksista ja riskeistä. Uusliberalismin ideologia on ollut merkittävä taustavoima, mikä on oikeuttanut ja vakiinnuttanut kaupunkien yritysten toimintaa muistuttavan niin sanotun ”yrityskaupunki”-mallin kehityksen. Niin paikallistason päätöksenteossa kuin julkisessa hallinnossa joudutaan poliittisesta kannasta riippumatta sopeuttamaan päätökset kansalliseen ja kansainväliseen taloudelliseen tilanteeseen ja kilpailuun.⁴⁰

Kaavoitus ja maapolitiikka muodostavat yhdessä kunnan maankäyttöpolitiikan. Suomessa valtio ja kunnat vastaavat kaavoituksesta. Kunnat vastaavat maankäytöstä ja kaavoituksesta niin yleiskaavan kuin asemakaavan muutoksien osalta. Kaavoitukselliset ratkaisut kunnissa ovatkin usein keskiössä, kun alueita otetaan uusiokäyttöön. Kunta vaikuttaa olennaisella tavalla yritysten ja toimintojen sijoittumiseen kaavoituksella sekä muulla maankäytön suunnittelulla. Lisäksi jokainen kunta voi

³⁸ Heinonen 2013, 47.

³⁹ Heinonen 2013, 50.

⁴⁰ Hyötyläinen 2015, 630–633.

muun muassa omalla tontti- ja liikennepolitiikallaan vaikuttaa käytön muodostumiseen. Kaupungin tarjoamat alueelliset politiikkakeinot ja palvelut vaikuttavat kiinteistöjen arvoihin. Toimenpiteet osaltaan vaikuttavat näin maan ja toimitilojen markkinahintoihin. Yritykset ja muut toimijat voivat pyrkiä saamaan lainsäädännön, kaavoituksen ja muun kunnallisen päätöksenteon avulla erityisaseman tietystä sijainnista.⁴¹

Kunnan maapolitiikka käsittävää kunnan maanhankinnan ja -luovutuksen, yksityisen maan kaavoittamisen, sekä yksityisessä omistuksessa olevien rakentamiskelpoisten tonttien rakentamisen edistämiseen liittyviä tavoitteita ja toimenpiteitä. Jäntevällä ja onnistuneella maapolitiikalla kunta voi kohentaa mahdollisuuksiaan kilpailla asukkaista ja työpaikoista, sekä hallita väestömäärän muutoksia kuntataloudessa.⁴² Maanarvon nousun ohjaaminen yhteiskunnalle on yksi keskeinen motiivi kunnan aktiiviselle maapolitiikalle. Suomen nykyistä maankäyttöä ja rakentamista ohjaa lainsäädännöstä huomattavalla tavalla Maankäyttö ja rakennuslaki (5.2.1999/132.)⁴³. Tätä edeltäneet maankäyttöön ja rakentamista ohjannut lainsäädäntö oli vuodelta 1958 peräisin ollut rakennuslaki (370/1958), jota oli uudistettu 1970-luvun puolivälissä. Jo 1970-luvulla uudistettiin huomattavalla tavalla lunastuslainsäädäntöä ja lunastusperuserusteita säätämällä laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta (603/1977). Samalla säädettiin laki kunnan etuosto-oikeudesta (608/1977). Edellä mainitun lain (608/1977) mukaan kunnalla on etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevasta kiinteistön kaupassa. Etuosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten.⁴⁴ Kaavoitus luo lailliset ja tekniset edellytykset sille, että maa-alueita voidaan ottaa uusiokäyttöön. Maanarvon nousu ei useimmiten synny yksinomaan kaavoituksella, vaan kaavoitus luo edellytyksiä arvonnousun realisoitumiselle. Kaavoituksen ja maapolitiikan toteutukselle kysymyksiksi muodostuvat laaditaanko kaava kunnan, yksityisen tahon tai alueen rakentajan (rakennusliikkeen) omistamalle maalle. Muita olennaisia tekijöitä ovat, kuinka suurelle alueelle kaava laaditaan, sekä miten alueelle luodaan rakennusrajoituksia ja kieltoja.⁴⁵

Paikkakunnalle merkittäviksi katsottuihin maankäyttösuunnitelmiin ja rakennushankkeisiin liittyy usein suuriakin intressiristiriitoja. Tekijät, jotka johtavat intressiristiriitojen syntyyn, voivat liittyä asuinympäristöä koskevien arvostusten ja mieltymysten eroihin sekä maankäytön muutoksen aiheuttamiin merkittäviin taloudellisiin arvoihin.⁴⁶ Lähes ”ikuisuuskytymyksenä” on pohdittu sitä,

⁴¹Laakso & Loikkanen 2004, 161, 231.

⁴²Takalo-Eskola 2005, 6.

⁴³Maankäyttö ja rakennuslaki 5.2.1999/132.

⁴⁴Takalo-Eskola 2005, 9.

⁴⁵Laakso & Loikkanen 2004, 230–231.

⁴⁶Laakso & Loikkanen, 2004, 216–218.

kenellä on oikeus hyötyä maanarvon noususta kaupunkialueilla. Eritoten maanomistajan ja yhteiskunnan oikeus maan arvonnousuun on ristiriitainen kysymys.⁴⁷

Viranomaisista kuntien rooli kaavoituksessa on ollut yhä keskeisempi. Kuntien itsenäinen päätösvalta on kasvanut, kun valtion viranomaiset eivät enää vahvista kaavoja. Valtion rooli on enemmänkin painottunut yhteistyöhön ja neuvotteluun. Kaavan laatijana kunnan on tehtävä yhteistyötä muiden viranomaisten kanssa. Kaavaehdotus-vaiheessa on muodosteilla olevasta kaavasta pyydettyjä lausunnot eri viranomaisilta. Yleiskaavassa ne pyydetään maakunnan liitolta, jonka maankäyttöön kaavalla on vaikutusta. Tarvittaessa lausunto pyydetään myös paikalliselta ympäristökeskukselta. Asemakaavaehdotuksesta lausunnon voivat antaa esimerkiksi ympäristökeskus tai naapurikunnat. Lisäksi lausunto pyydetään tarvittaessa muilta viranomaisilta tai yhteisöiltä, joiden toimialaan kaavoitus liittyy. Tämänkaltaisia organisaatioita voivat olla muun muassa tielaitos, museovirasto, sekä työvoima- ja elinkeinotoimistot. Lausunto käsitellään kaupungin valtuustossa. Jos kaavaehdotukseen tehdään merkittäviä muutoksia, on kaava asetettava uudelleen kuntalaisten nähtäville.⁴⁸

Kaupunkilaisilla on oikeuksia ja mahdollisuuksia osallistua kaavoitukseen. Aasukkailla on oikeus saada tietoa kaavoituksesta ja kuntalaiset voivat tehdä aloitteita kaavan laatimiseksi. Kuntalaiset voivat arvioida muun muassa osallistumisjärjestelyjen riittävyttä tai valittaa valmiista kaavasta. Valmis kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi, yleensä kunnanvirastoon. Kaupunginvaltuuston hyväksymisen jälkeen kaavapäätöksestä on mahdollista valittaa ensin hallinto-oikeuteen ja sen päätöksestä korkeimpaan hallinto-oikeuteen.⁴⁹

Maanomistajalle maa-alue on pääomaa, mistä useimmiten omistajan intressien taholta tulee saada mahdollisimman hyvä tuotto. Kaupunkialueella maanomistajan etuna on saada maa siihen käyttöön, jossa se kyseisellä sijainnilla tuottaa parhaiten. Maanomistajien oikeutta käyttää maataan haluamallaan tavoilla rajoitetaan erityisesti kaavoilla. Kaavoituksella voidaan puuttua maanomistajan omistusoikeuteen huomattavalla tavalla. Kunnat laativat kaavat ja niillä on oikeus päättää kaavojen sisällöstä, mutta maanomistajalla on oikeus olla mukana kaavan laadinnassa. Lisäksi maanomistaja joutuu luovuttamaan alueita kunnalle asemakaavan perusteella, muun muassa korvauksetta asemakaavan katualueet sekä korvausta vastaan yleisen alueen tontit.⁵⁰

⁴⁷ Laakso & Loikkanen 2004, 217–218.

⁴⁸ Laakso & Loikkanen 2004, 226–227.

⁴⁹ Laakso & Loikkanen 2004, 227.

⁵⁰ Laakso & Loikkanen 2004, 227–228.

Yritykset voivat olla kaavoituksessa mukana maanomistajina, rakentajina sekä toimitilan tarvitsijoina liiketoimintaa varten. Yritysten toiminnalla ja niiden sijoittumisella on keskeinen vaikutus alueiden kehittämiseen ja työllisyyteen. Kaavoituksella ja maankäyttöpäätöksillä on puolestaan huomattava vaikutus niiden sijoittumispäätöksiin. Yritysten toiminnan kannalta on tärkeää, että nopealla kaavoituksella ne voivat reagoida nopeasti muuntuviin markkinatilanteisiin. Yritysten näkökannalta kaavojen tulisi olla myös joustavia, jotta niillä ei liikaa rajoitettaisi maankäyttöä ja rajoitettaisi esimerkiksi tarvittavaa lisärakentamista.⁵¹

Yritykset hyötyvät monin tavoin kaupungin kasvusta saadessaan lisää kuluttavia asiakkaita. Maanomistajat hyötyvät tehostetusta maankäytöstä, koska se nostaa maan arvoa ja siitä saatavaa tuottoa. Kuntalaisille (asukkaille) muutokset näyttäytyvät niin, että ne luovat uusia työpaikkoja. Erilaisista ristiriitaisista intresseistä huolimatta yritykset, maanomistajat ja paikallishallinto saattavat näin löytää yhteisiä kasvutavoitteita, jotka hyödyttävät oletettavasti kaikkia.⁵²

Kaupunkialueiden kasvaessa ja palveluelinkeinojen laajentuessa on jouduttu pohtimaan tehokampaa rakentamista, erityisesti uusia liike- ja toimistorakennuksia sekä liikenne- ja pysäköintimahdollisuuksia varten. Usein näissä tilanteissa vanhat asuin- ja teollisuusalueet ovat joutuneet säilytys- ja purkukeskustelujen kohteeksi. Tällaisten arvojen muutosten ratkaiseminen on äärimmäisen haastava kysymys. Kaupunkirakenteen muutokset vaikuttavat maan arvoon, johtuivatpa ne alueen kasvusta, uusista liikenneratkaisuista tai rakennuskannan käyttötarkoituksen muutoksesta.⁵³

Tarkasteltaessa maanhankintaa kunnan näkökannalta, on sillä tarvittaessa keinoja hankkia maata omiin tarpeisiinsa. Se voi tehdä vapaaehtoisia kauppoja, lunastaa maa-alueen tai ostaa sen etuostolain nojalla. Yleensä vapaaehtoinen kauppa on yleisin muoto, millä tavoin kunta hankkii itselleen maata. Maan lunastamiseen tai kunnan etuosto-oikeuteen päädytään vasta silloin, jos maa-alueesta pyydetty hinta on liian korkea tai omistaja ei ole halukas myymään alueita. Kaupunkialueilla maata voidaan myös luovuttaa kunnan toimesta joko myymällä tai vuokraamalla. Käytännössä tämä on tarkoittanut tonttien luovuttamista halukkaille rakentajille.⁵⁴

Kuntia on arvosteltu siitä, että ne eivät ole halunneet tai uskaltaneet käyttää tarpeeksi olemassa olevaa monipuolista keinovalikoimaa maapolitiikan hoitamiseensa. Kunnalla tulee olla myös valmius tarvittaessa käyttää vapaaehtoisten maapoliittisten keinojen lisäksi lain mahdollistamia pakkokeinoja, kuten maan lunastamista asunto- ja elinkeinopoliittisten tavoitteiden saavuttamiseksi.

⁵¹ Laakso & Loikkanen 2004, 229.

⁵² Hyötyläinen 2015, 632.

⁵³ Laakso & Loikkanen 2004, 229–231.

⁵⁴ Laakso & Loikkanen 2004, 231–232; Takalo-Eskola 2005, 14; Hyötyläinen 2015, 625.

Monissa tilanteissa muiden neuvotteluosapuolten tietoisuus siitä, että kunta on valmis käyttämään kaikkia käytössä olevia keinoja, on omiaan ratkaisemaan ongelmatilanteita ja aikaansaamaan neuvottelutuloksia. Puolestaan, jos kunta ei osoita käyttävänsä kaikkia maapoliittisia keinojaan, se varmasti heikentää asemaansa neuvottelijaosapuolena.⁵⁵

Maanomistajien kanssa tehdyt sopimukset ovat olleet osa kuntien maankäyttöpolitiikkaa pidemmän aikaa. Aluerakentamissopimukset yleistyivät kasvavissa kaupungeissa 1960-luvulta alkaen. Maankäyttösopimukset ovat kunnan ja yksityisen maanomistajan välisiä sopimuksia kaavoituksesta ja kaavan toteuttamisesta. Maankäyttösopimuksista on myös tapauskohtaisesti käytetty erilaista termistöä, kuten kaavoitussopimus, yhteistoimintasopimus tai aluerakentamissopimus. Sopimuksissa aloitteen tekijänä voi toimia maanomistaja, joka haluaa alueelle syntyvän uuden kaavan päästökseen rakentamaan. Kunta puolestaan voi toimia aloitteentekijänä, kun se etsii tarvittavaa toteuttajaa hankkeelle. Kunnan kannalta voi olla perusteltua hakea sopimusmenettelyä silloin, kun kaavoitusta laaditaan yksityisessä omistuksessa olevalle maalle, tai alueen käyttötarkoitusta muutetaan tai rakennusoikeutta lisätään. Tällöin tarvitaan keinoja, joilla kunta ja maanomistaja jakavat uuden kaavan toteuttamisen kustannuksista. Tärkeitä elementtejä maankäyttösopimuksissa ovat olleet vapaa sopimusoikeus ja sopimuskumppanien yhteinen tahto sitoutua alueen kehittämiseen. Maankäyttösopimuksella kunta voi ohjata itselleen osan kaavoituksella realisoituvasta maan arvon noususta tai ainakin pyrkiä korvaamaan osan kustannuksista, joita syntyy alueen kaavoittamisesta ja perusrakenteiden synnyttämisestä. Useimmiten kunta sitoutuu maankäyttösopimuksilla laatimaan sopimusalueelle kaavan ja maanomistaja sitoutuu luovuttamaan osan alueesta, kuten tarvittavat yleiset alueet, korvauksetta kunnalle tai kustantaa alueen sisäisen kunnallistekniikan. Sopimuksella halutaan myös varmistaa alueen rakentaminen halutussa aikataulussa, sekä kunnallisten palvelujen saatavuus. Esimerkiksi sopimuksessa voidaan edellyttää, että maanomistaja rakennuttaa alueen tietyn ajan kuluessa tai esimerkiksi rakentaa kunnalle yleisiä rakennuksia.⁵⁶

Sopimusten kohteena ovat olleet yleensä laajat maa-alueet ja rakennusoikeudet ovat olleet kymmeniä ja jopa satojatuhansia kerrosneliömetrejä. Vuonna 1991 Suomessa tehdyistä 149 maankäyttösopimuksessa rakennusoikeutta oli yhteensä 1 750 000 kerrosneliometriä eli keskimäärin noin 12 000 kerrosneliometriä sopimusaluetta kohti.⁵⁷ Maankäyttösopimusmenettelyssä on ilmennyt kaavoituksen kannalta monia askarruttavia kysymyksiä. Myös sopimusmenettelykäytännön suhdetta maankäytön toteutukseen liittyvään julkisuuteen on herättänyt keskustelua. Demokratiavajeen

⁵⁵ Takalo-Eskola 2005, 7, 12.

⁵⁶ Virtanen 2000, 86–88; Laakso & Loikkanen 2004, 232–233; Takalo-Eskola 2005, 22; Hyötyläinen 2015, 626.

⁵⁷ Laakso & Loikkanen 2004, 232–233.

ilmeneminen on mahdollista, niissä tapauksissa, jos asiat tehdään niin sanottuina ”kabinettipäätöksinä.”⁵⁸

Pekka V. Virtanen nostaa esille teoksessaan *Kunnan maapolitiikka* tarkkoja ja kohdennettuja esimerkkejä maankäyttösopimusten toteuttamiseen liittyvistä ongelmista. Keskustelua ovat aiheuttaneet näkemykset siitä, että rajoittavatko maankäyttösopimukset kunnille kuuluvaa julkisen vallan käyttöä kaava-asioissa tai voivatko kunnat kaavoitus sopimuksilla myydä tai kaupata rakennusoikeutta. Lisäksi on pohdittu, tulisiko maanomistaja velvoittaa osallistumaan sopimusalueen toteuttamiseen laajemmin kuin maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää. Aiheeseen liittyviksi epäkohdiksi on nähty suurten rakennusliikkeiden suosiminen sekä yhden tai parin rakennusliikkeen asunnonmyyntimonopoli, joka voi aiheuttaa yksipuolista rakentamista ja estää hintakilpailua. Lisäksi ongelmallisena on pidetty yleisen edun mukaisen tehokkaan kunnallisen maapolitiikan estyminen, jos ansioton arvonnousu siirtyy suoraan rakennusliikkeille. Myös pitkä toteutusaikataulu voi muodostua ongelmalliseksi, mikä on koskenut erityisesti suuria sopimusalueita. Sopimusalueelle tehty kaava voi vanhentua olosuhteiden muuttuessa. Mahdollisiksi ongelmiksi voivat muodostua lisäksi uuden, epäviihtyisän miljööän luominen. Ongelmia voi ilmetä esimerkiksi silloin, jos kerrostalopainotteisen alueen arkkitehtuuriin ei kiinnitetä tarpeeksi huomiota tai jos vuokra-asunnot ja omistusasunnot eriytyvät omille alueilleen, jolloin tapahtuu sosiaalista eriytymistä.⁵⁹

Toisaalta Tapio Takalo-Eskola nostaa esille maankäyttösopimusten edut ja mahdollisuudet. Takalo-Eskolan mukaan maankäyttösopimus on perusteltu ja toimiva menettelytapa sopia kaavamutostilanteissa kustannusten sekä hyötyjen jakamisesta. Ideaalitalanteessa maankäyttösopimus varmistaa tonttien rakentamisen sovitussa aikataulussa, vaikkakin kunta ei voi vaikuttaa yksityisten maanomistajien tonttien myyntihintoihin.⁶⁰ Aikaisemmin jo tarkastelussa olleisiin ja viitattuihin maankäyttösopimuksissa ja kehittämishankkeiden teossa sopimusosapuolten tulisi täten olla tarkkoina, jotta tulkintariidoilta ja korvausvaatimuksilta vältyttäisiin. Sopimukseen voi liittyä monia ennalta arvaamattomia ongelmia. Yksi ikävimpää seurauksia voi olla, että toinen sopimusosapuoli ei täytä velvoitteitaan esimerkiksi konkurssista johtuen. Tämän vuoksi sopimukseen tulisi sisällyttää tarvittavat kohdat kunnalle asetettavasta vakuudesta ja (riittävän suuresta) sopimussakosta.⁶¹

⁵⁸Virtanen 2000, 87–89; Laakso & Loikkanen 2004, 233.

⁵⁹Virtanen 2000, 87–89; Laakso & Loikkanen 2004, 233

⁶⁰Takalo-Eskola 2005, 24.

⁶¹ Virtanen 2000, 88.

Myös Mika Hyötyläinen muistuttaa maankäyttösopimukseen liittyvistä mahdollisista ongelmista. Maankäyttösopimusten avulla yritysten intressit vaikuttavat kaavoitukseen, mikä voi heikentää tai estää aktiivisen maapolitiikan harjoittamista. Maankäyttösopimukseen voivat sisältyä myös vähäiset ohjausmahdollisuudet kunnan toimesta, etenkin sen jälkeen kun, sopimus on tehty osapuolten kesken.⁶²

2.5 Entisten teollisuusalueiden uusiokäyttö

Deindustrialisaation seurauksena entiset teollisuusalueet ovat vapautuneet kaupunkialueilla uusiokäyttöä varten. Suomessa ilmiöön herättiin erityisesti 1980-luvulla.⁶³ Vanhat teollisuuden sijaintitekijät ovat menettäneet merkitystään. Ennen teollisuusalueet rakennettiin vesistöjen läheisyyteen luonnollisia kuljetusreittejä ja energiansaantia varten. Ajan kuluessa teollisuuden ympärille syntyi kasvavia asutuskeskuksia. Teollistumisen seurauksena syntynyt teollisuuskaupunki ja yhteisö muuttuivat 1900-luvun jälkipuoliskolla deindustrialisaation keskeiseksi sijaintipaikaksi. Teollisuuden sijainnin muutoksiin kaupunkialueilla ovat vaikuttaneet monet tekijät. Näitä tekijöitä ovat muun muassa liikennejärjestelmän ja kuljetusteknologian kehitys, työvoiman saatavuuden muutokset sekä keskustan vanhojen tuotanto- ja varastotilojen soveltamattomuus nykyajan vaatimukseen. Teollisuuden rakennemuutoksen seurauksena monet teollisuusyritykset siirsivät toimintaansa nykyaikaiselle teollisuudelle paremmin soveltuville esikaupunkialueille. Osa teollisuusyrityksistä on siirtänyt tuotantoaan halpatyömaihin tai lopettanut toimintansa kokonaan.⁶⁴

Professori Harri Anderssonin mukaan deindustrialisaation vaikutukset ovat korostuneet sisäkaupungeissa ja sisäkaupungin laita-alueilla, joihin teollinen pääoma aikanaan voimakkaasti kiinnittyi. Uusien teknologioiden käyttö tuotannossa ja tuotannon kansainvälistyminen ovat johtaneet muutoksiin. Seurauksena on ollut toimintojen sekä työllisyyden luonteen muuttuminen kaupungin ydinalueilla. Kaupungit ovat muuttuneet teollisuuskeskusten roolista alueelliseksi palvelukeskuksiksi, jotka tuottavat edullisia toimintamahdollisuuksia palvelutaloudelle. Taloudellisen näkökulman valta-asema on korostunut entisten teollisuusalueiden uusiokäytössä.⁶⁵

Vanhoissa teollisuusalueissa on tapauskohtaisesti nähty olevan paljon markkinapotentiaalia. Professori Andersson esittää ristiriitatilanteita, joita voi ilmetä kaupunkitilan ja entisten

⁶² Hyötyläinen 2015, 632.

⁶³ Härö 1984, 6–8; Mattinen 1985, 4–5; Putkonen 1990, 6–7; Kervanto Nevanlinna 2003, 9.

⁶⁴ Niemi & Nurmi 1989, 9–10; Andersson 1993, 22–23; Laakso & Loikkanen 2004, 179–181.

⁶⁵ Andersson 1990, 39.

teollisuusalueiden kehittämisessä. Ristiriitatilanteet esitetään neljällä jäsentelyllä: (1) *hallinnollisilla*, (2) *sosiaalis-kaupallisilla*, (3) *säilyttäminen-uusrakentamisella* ja (4) *yhdyskuntarakenteellisilla ristiriidoilla*. Tarkastelen seuraavaksi Anderssonin kuvaamia ristiriitatilanteiden jakoa ryhmä kerrallaan.⁶⁶

Hallinnolliset ristiriidat ilmenevät silloin, kun arvioidaan paikallisvaltion (kaupungin) asemaa suhteessa toimivien maanomistajien pyrkimyksiin laatia omia suunnitelmiaan ranta- tai teollisuusalueen yleissuunnitelmaksi. Jos kaupunki on myötämielinen elinkeinoelämän toimintojen kehittämiseksi, niin se ei yleensä suhtaudu kriittisesti tämänkaltaisiin suunnitelmiin. Julkinen valta pyrkii useimmiten tukemaan sen alueilla olevaa elinkeinotoimintaa ja mahdollista markkinapotentiaalia. Tästä johtuen julkis-yksityinen yhtiötoiminta ja kehittämissyhtiöt ovat kaupunkiudistuksissa usein suuressa roolissa. Julkis-yksityisessä yhtiötoiminnassa valtio, kaupunki, maanomistajat ja yksityiset yritykset voivat olla yhteistyössä alueen kehittämisessä. Tällöin kaupunki ei ole vain kaavoittajan, rakennusluvan myöntäjän ja kunnallistekniikan rakentajan roolissa. Kaupungin rooli voi olla huomattavasti suurempi. Muun muassa aktiivisena investoijana ja rakennuttajana alueelle.⁶⁷

Hallinnollisiin ristiriitatilanteisiin on liittynyt ongelmia. Maankäyttösuunnitelmat saattavat olla hyvin yksioikoisia, keskittyen vain yhteen toimintoon, kuten asumiseen. Toisaalta professori Andersson esittää, että käyttöön liittyy myös niin sanottuja ”kliseitä”. Kliseillä hän tarkoittaa, että painotetaan yksipuolisesti esimerkiksi kaupallisia toimintoja tai asumista uudiskäytössä. Kliseitä voivat olla korkean teknologian liiketoiminnot ja futuristisiin vapaa-ajan toimintoihin painottaminen, jotka antavat vaikutelman kattavasta suunnittelusta. Toinen kliseiden ryhmä liittyy arkkitehtuuriin ja suunnittelun muoti-ilmioihin.⁶⁸ Laakson & Loikkasen mukaan Suomessa on paljon kunnallistekniikalla varustettuja rakentamattomia ja kaavoitettuja tontteja. Ilmiö perustuu siihen, että kasvunäkymät ja rakentamiskysyntä on arvioitu liian optimistisiksi. Samalla on uskottu liikaa kaavoituksen ja tonttipolitiikan mahdollisuuksiin edistää kasvun syntymistä.⁶⁹ Hallinnollisista ristiriidoista voidaan puhua myös silloin, kun kansalliset näkemykset (asukkaat) ja paikallisvaltion (kaupungin) näkemykset poikkeavat toisistaan. Tämä näkyy usein julkisena keskusteluna suunnitteluvaiheessa ja muutoksia koskien.⁷⁰

⁶⁶ Andersson 1990, 65–69; Andersson 1993, 39–44.

⁶⁷ Andersson 1990, 67; Andersson 1993, 40–43; Laakso & Loikkanen 2004, 204.

⁶⁸ Andersson 1990, 65–69; Andersson 1993, 40–43.

⁶⁹ Laakso & Loikkanen 2004, 204.

⁷⁰ Andersson 1990, 66–68; Andersson 1993, 40–43.

Sosiaalis-kaupallisessa ristiriitatilanteesta korostuu kysymys kaupunkitilan oikeutuksesta. Tähän liittyvät sosiaaliset konfliktit, joissa teollisuusalueiden vapautuminen on tullut ratkaistavaksi niin paikallisvaltiolle (kaupunki) kuin yksityisille rakentajille. Kaupunkitilan oikeutusta tarkasteltaessa vastakkain voivat asettua paineet kehittää niin sanottua ”elitististä” korkean tuloluokan asumista suhteessa julkisiin toimintoihin. Näitä julkisia toimintoja voivat olla tyypillisesti virkistyskäyttöön tarkoitettu avoin tila, sekä alempien tuloluokkien asuminen.⁷¹

Säilyttäminen-uusrakentamisen ristiriita kuvaa teollisuustilojen uusiokäytön merkitystä kaupunki uudistuksessa. Ristiriidassa on kysymys historiallisten rakenteiden säilyttämisestä ja soveltavasta uudelleenkäytöstä suhteessa korkean intensiteetin uusiorakentamiseen. Kapea-alaisesti katsottuna joudutaan pohtimaan tehdasrakennuksen rakennushistoriallista arvoa tai rakennuksen uusiokäytön teknisiä ratkaisuja. Laajassa merkityksessä teollisuustilojen uusiokäyttöä voidaan pitää olennaisena osana koko kaupungin toimintaa ja taloudellista ympäristöä. Kaupungin asukkaille teollisuusalueen ja rakennusten säilymisellä voi olla tärkeä paikallisidentiteettiin vaikuttava merkitys. Kaupungin elinkeinoelämän kehittämisen kannalta entisten teollisuustilojen kunnostaminen uusteollisuuden käyttöön voi olla perusteltua. Vaikeasti sovitettavat rinnakkaisasettelut kaupunkiympäristön kehittämisessä ovat keskeisessä asemassa paikan merkitystä arvioitaessa.⁷²

Yhdyskuntarakenteellinen ristiriita on Anderssonin mukaan erityisesti pienten ja keskisuurten kaupunkien haaste. Kaupunkitilan muutoksessa, missä yksityiset maanomistajat ja alueen rakentajat ovat vahvasti mukana, on olemassa riski katkonaisesta ja epäyhtenäisestä uusiokäytöstä. Teollisuusalueen uusiokäyttö asumistarkoituksiin ja kaupallisiin toimintoihin voi aiheuttaa epätasapainoista uusiokäyttösuunnittelussa. Tämän takia muutosprosessissa tulisi olla mukana kokonaisvaltainen suunnitelma kaupunkialueen suunnittelusta.⁷³

Teollisuusalueen tyhjentäminen ja uusiokäytön suunnittelu sekä toteutus ovat monimutkainen prosessi. Jokainen teollisuusalueen ja teollisuusrakennuksen kohtalo on oma tapauksensa. Teollisuusrakennus voi olla yksinkertaisesti rakennusteknisesti liian huonokuntoinen uusiokäyttöä varten. Tällöin restaurointi on mahdotonta, jolloin vaihtoehdoksi jää purkaminen ja uusiorakentaminen. Entisen teollisuusalueen kohtalo on monissa tilanteissa kunnan ja teollisuusalueen omistajan (usein yrityksen) välinen.⁷⁴

⁷¹ Andersson 1990, 66–68; Andersson 1993, 43.

⁷² Andersson 1990, 67–68; Andersson 1993, 43–44.

⁷³ Andersson 1990, 69.

⁷⁴ Esim. Niemi & Nurmi 1989.

Herääkin kysymys siitä, minkälaisia ratkaisuja entisillä teollisuusalueilla ja rakennuksilla on tehty? Mitkä tekijät ja perusteet vaikuttavat teollisuusalueen ja rakennusten uusiokäyttöön? Minkälaisia uusiokäyttöratkaisuja eri teollisuusalueisiin ja teollisuuskiinteistöihin on tehty niin Suomessa kuin kansainvälisesti? Tutkimuskirjallisuuden kautta on tehty katsausta kansainvälisiin ja kansallisiin ”tapauksiin” koskien entisten teollisuusalueiden uusiokäyttötoimenpiteitä. Tämä toiminta on ollut perusteltua, koska niin kansallisesti kuin kansainvälisestikään ei ole päivitettyjä otantoja siitä, mitä entisille teollisuusalueille on tehty. Kaikkia tapauksia ei ole relevanttia, eikä mahdollistakaan tarkastella tässä tutkimuksessa. Tutkimuksessa on tehty valintoja ja rajauksia koskien sitä, mitkä tapaukset on tarkoituksenmukaista ottaa tarkasteltavaksi. Selvitykset ja tutkimukset koostuvat Yhdysvalloista, Euroopasta ja Suomesta valikoiduista esimerkeistä.

Kirjallisuusotannasta on mainittava sen poikkitieteellisyys. Monissa teoksissa näkökulma on joko historiatieteellinen, maantieteellinen, taloustieteellinen, rakennustekninen tai arkkitehtinen. Olennaisinta on kuitenkin, että kaikki tutkimuskirjallisuuden teokset käsittelevät entisiä teollisuusalueita ja niillä sijaitsevia rakennuksia vähintäänkin epäsuorasti. Tällöin olen voinut hahmotella käsitystä siitä, millaisia toimenpiteitä entisillä teollisuusalueilla on tehty.

Etenkin ennen 1970-lukua monia teollisuusalueita purettiin. Suomessa teollisuusympäristöjen ja rakennusten kulttuurihistorialliseen arvoon alettiin kiinnittää huomioita vasta 1970-luvun lopulta alkaen. Tehdasrakennusten ja ympäristöjen arvoa alettiin ymmärtää huomattavasti laajemmalla tavalla. Kaupunkisuunnittelun arvoissa ja asenteissa tapahtui käänne.⁷⁵ Yhä useampia entisiä teollisuusalueen rakennuksia on haluttu säilyttää osana kaupunkiympäristöä. 1980-luvun puolivälissä seutukaavaliitto teki selvityksiä teollisuuteen liittyvistä kulttuurihistoriallisesti merkittävistä kohteista. Vuonna 1984 museovirasto täydensi suojeltavien rakennusten luettelointiohjeita. Vuonna 1985 ympäristöministeriö käynnisti kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden teollisuusympäristöjen inventointihankkeen. Inventointiohjeiden mukaan teollisuusympäristön kulttuurihistoriallinen arvo muodostui neljästä osatekijästä: (1) teollisuushistoriallinen arvo, (2) arkkitehtoniset arvot, (3) ympäristöarvot ja (4) sosiaaliset arvot.⁷⁶

Suojelustatuksen saaminen on vaikuttanut monissa tilanteissa siihen, miten teollisen toiminnan päättyessä entiset teolliset rakennukset on päätetty säilyttää tai olla säilyttämättä. Jos teollisuusalue ja sen kiinteistöt on paikallisten museoviranomaisten toimesta saanut suojelu- tai peräti kulttuuriperintöstatuksen, on niiden purkaminen ollut omistajan taholta rajoitettu. Suomessa

⁷⁵Helamaa & Lahtinen 1988, 15–16.

⁷⁶ Sivula 2014, 7–8.

museovirasto ja maakuntamuseot vastaavat viranomaisena suojelukartoitusten tekemisestä. Kansainvälisesti TICCIH- järjestö (The international Committee for the Conservation of the Industrial Heritage) on vaikuttanut teollisuusalueiden perinteen yleiseen tunnettavuuteen, sekä edistänyt teollisuusperinnön dokumentointia, tutkimusta ja suojelua. Suomen TICCIH osaston haara on teollisuusperintöseura ry, joka antaa lausuntoja ja aloitteita teollisuusperinnön vaalimiseksi. Viimekädessä jokaisen valtion oma lainsäädäntö ja toimintaympäristö vaikuttavat siihen, miten entisten teollisuusalueiden hyötykäyttö suoritetaan.⁷⁷

Teollisuusalueen ja rakennusten säilyttämisarviointi on haastava tehtävä. Selvästi suurimmassa osassa tapauksista, joissa viranomaiset ovat määritelleet rakennuksille kulttuurihistoriallisen ja suojelustatuksen, ovat rakennukset rakennettu ennen toista maailmansotaa. Näissä tapauksissa edellä mainitut kulttuurihistorialliset arvot todennäköisemmin täyttyvät. Teollisuusalueen ja rakennusten rakennusaika ja tyyli nousevat selvästi esille perusteina säilyttämiselle. Toisaalta tutkimuskirjallisuudessa esitetään, miten tärkeää olisi pyrkiä suojelemaan eri aikakausien teollista arkkitehtuuria tulevia sukupolvia varten. Kuitenkin harvoissa tapauksissa, kuten Riitta Niskasen artikkelissa ”Moderni teollisuusrakentaminen - Lahden Metsä-Pietilän teollisuusalue ja sen suojelukysymykset” keskitytään yksinomaan toisen maailmansodan jälkeen rakennetun teollisuusalueen suojeluun. On huomion arvoista, että Suomessa rakennettiin vuosien 1952–1999 välillä yli 370 miljoonaa kuutiometriä teollisuuden rakennuksia. Sotien jälkeen rakennettuja teollisuusalueita ja -kiinteistöjä on täten huomattavan suuri määrä. Uudempienkin teollisuusalueiden suojelukysymykset tulevat oletettavasti olemaan merkittävänä kysymyksenä tulevina vuosikymmeninä⁷⁸

Suomessa tehtiin 1980- ja 1990-luvulla monia rakennusteknisiä ja arkkitehtonisia selvityksiä entisten teollisuusalueiden ja rakennusten uusiokäyttöä koskien. Suomessa eritoten Tampereen teknillisen korkeakoulun rakennustekniikan osasto on tehnyt monia tutkimuksia eri näkökulmilta koskien teollisuusrakennusten uusiokäyttöä. Olli Niemen ja Tarja Nurmen toimittama teos teollisuustilojen uudelleenkäytön kehittämisestä on huomattavan kattava esitys teollisuustilojen tilasta ja sovellusmahdollisuuksista Suomessa. Kirjoittajat esittävät, että teollisuusalueilla pitäisi aina suorittaa huolellinen inventointi toiminnan päätyttyä. Inventointivaiheessa tulisi selvittää muun muassa alueen kehityshistoria, rakentamishistoria, alueen kaupunkikuvallinen merkitys, eri

⁷⁷ Douet 2012; Teollisuusperinteenseura ry:n www-sivut.

⁷⁸ Seppänen 1999, 4.

rakennusten käyttökelpoisuus, sekä alueen toiminnalliset kehitystarpeet ja edellytykset. Entisen teollisen alueen dokumentointi tulisi suorittaa aina viimeistään ennen muutos- tai purkamistöitä.⁷⁹

Niemen ja Nurmen mukaan teollisuusrakennuksiin voi liittää merkityksiä, jotka tulisi huomioida uusiokäyttö suunniteltaessa. Ensimmäisen kriteerinä on rakennuksen historiallinen merkitys. Tähän voidaan nähdä kuuluvaksi rakennusten merkitys koko teollisuusalueen ja yhdyskunnan teollisuuden kehitykseen. Toisena toimii kaupunkikuvallinen ja arkkitehtoninen merkitys. Teollisuusrakennus on aikanaan voitu rakentaa arvorakennukseksi edustamaan julkisivultaan ja rakenneratkaisuiltaan teollisuusyritystä. Kolmantena toimii rakennuksen tekninen merkitys, jolloin pohdittavaksi tulee kysymys rakennuksen ottamiseksi uudelleenkäyttöön. Luokittelun pohjalta voi tehdä johtopäätöksiä uudelleenkäytön tasosta.⁸⁰

Entisistä teollisuusrakennuksista on tehty tutkimuskirjallisuutta myös muilta eri näkökulmilta. Yrjö Tuppuraisen & Anne Karvinen-Jussilaisen teos *Vanha rakennus uusi käyttö* on Suomessa ensimmäisiä teoksia, joka nosti esiin myös teollisten rakennusten uusiokäyttöarvon. Lauri Putkonen teki vuonna 1988 selvityksen kulttuurihistoriallisesti arvokkaista teollisuusympäristöistä Suomessa. Siinä on määritelty 500 kulttuurihistoriallisesti arvokasta teollisuusympäristöä. Viime aikoina uusia kohteita on tunnistettu yhä lisää.⁸¹ Pekka Haapasen tutkimus keskittyi teollisuustilojen uusiokäyttövaihtoehtojen arviointiin kaavatasolla. Eero Laitisen tutkimus arvokkaiden rakennusten uudelleenkäyttötarkoitusten taloudellisista perusteista käsittelee taloudellisen hyötysuhteen arviointia. 1980-luvulla tehdyt tutkimukset ja selvitykset ovat olleet saatavilla kaupunkisuunnittelussa eri intressiryhmien käytettävissä jo 1980-luvun lopussa ja 1990-luvun alussa.⁸²

Teollisuusalueiden uusiokäytössä on niin Suomessa kuin kansainvälisessä erilaisia käyttömuotoja. Kaavio 1. *Entisen teollisuusalueen ja rakennusten uusiokäyttö tutkimuskirjallisuudessa* havainnollistaa uusiokäyttömuotojen kirjoa. Entisille teollisuusalueille ja rakennuksille voidaan kehittää monenlaisia uusiokäyttömuotoja, mikä ilmenee esimerkkien runsautena. Huomattavan monissa tapauksissa eri uusikäyttötavat toimivat entisellä teollisuusalueella ja rakennuksissa limittäin, eikä niitä voi nimittää selkeästi yhteen luokkaan kuuluvaksi. Lisäksi käsitellyssä kirjallisuudessa korostuu lähtökohtana se, että entiset teollisuusrakennukset on säilytetty joko osittain tai kokonaan.

⁷⁹Niemi & Nurmi 1989, 129–130.

⁸⁰Niemi & Nurmi 1989, 135.

⁸¹Putkonen 1988; Sivula 2014, 5–9.

⁸²Tuppurainen & Karvinen 1984; Haapanen 1988; Laitinen 1996.

Kaavio 1. Entisen teollisuusalueen ja rakennusten uusiokäyttö tutkimuskirjallisuudessa

Uusiokäyttötapa	Esimerkkejä	Teos/artikkeli
Asuminen	Kerrostalot, omakotitalot, Loft-talo, ym.	Tuppurainen & Karvinen-Jussilainen 1984, Miettinen 1985, Niemi & Nurmi 1989, Andersson 1990, Gospodini 2006, Kiss 2007, Eneberg 2012, Kapp 2012, Sinerjoki 2012.
Elinkeinoelämä	Kauppakeskus, yritys- ja teknologiakeskus, yrityksen toimistotilat, varastotilat, ravintola, pienteollisuus, ym.	Tuppurainen & Karvinen-Jussilainen 1984, Miettinen 1985, Niemi & Nurmi 1989, Gospodini 2006, Kiss 2007, Eneberg 2012, Kapp 2012, Sinerjoki 2012.
Kulttuuri ja vapaa-aika	Tehtaan museointi, museo, arkisto, kirjasto, näyttelytila, turismi, nuorisotalo, ym.	Miettinen 1985, Andersson 1990, Jones & Munday 2001, Hospers 2002, Gospodini 2006, Kiss 2007, Teräväinen 2006,

		Eneberg 2012, Kapp 2012.
Koulutus	Opetus- ja koulutustilat, aikuiskasvatus, korkeakoulut, musiikkiopisto, kansalaisopisto, ym.	Tuppurainen & Karvinen-Jussilainen 1984, Miettinen 1985, Niemi & Nurmi 1989, Andersson 1990, Gospodini 2006, Teräväinen 2006, Eneberg 2012, Kapp 2012.

Erkki Helamaa ja Ritva Lahtinen esittävät arkkitehtisen ja rakennusteknisen näkemyksen siitä, mitä mahdollisia toimintoja on rakentaa entiseen tehdasrakennukseen. He jakavat muutokset kolmeen kategoriaan. Uusiokäytössä pienehköjä muutoksia aiheuttavat museo-, varasto, teollisuus-, pienteollisuus-, arkisto-, näyttely- ja kirjastotoiminnot. Tällöin rakennuskustannusten arvioidaan olevan noin 40–80 % vastaavan uudisrakentamisen kustannuksista. Kohtalaisia muutoksia uusiokäytössä aiheuttavat esimerkiksi liikuntatilat, palvelut (tavaratalo, kauppakeskus, erikoisliike, pankki), oppilaitokset, kokous- ja koulutustilat, sekä toimistot. Kohtalaisia muutoksia aiheuttavien toimenpiteiden arvioidaan olevan noin 60–100 % vastaavan uudisrakentamisen kustannuksista. Suuria muutoksia aiheuttavia uusia käyttötarkoituksia ovat esimerkiksi hotellit, asuminen ja hoitolaitokset. Rakennuskustannusten arvioidaan olevan 80–120 % suhteessa uudisrakentamisen kustannuksiin. Selvityksen perusteella voi tehdä johtopäätöksiä, että entisen teollisuusrakennuksen uusiokäyttö käyttötarkoituksesta riippuen ei ole taloudellinen itsestäänselvyys. Käyttötarkoituksesta riippuen entisen teollisuusrakennuksen saneeraus voi olla huomattavasti kalliimpaa kuin uusiorakentaminen.⁸³

⁸³ Helamaa & Lahtinen 1988, 51–107.

Kulttuuri ja vapaa-ajan palveluiden kehittäminen entiselle teollisuusalueelle ja rakennuksiin on selkeästi erottuva uusiokäyttötapa. Esimerkiksi arkiston, kirjaston tai museon perustaminen entiseen teollisuusrakennukseen on yleinen ratkaisu.⁸⁴ Useimmissa kulttuuripalveluiden toiminnoissa entisiin teollisuuskiinteistöihin ei tarvitse tehdä merkittäviä rakenteellisia muutoksia. Se on siten useimmiten taloudellisesti edullinen tapa uusiokäyttää teollisuusrakennuksia ja alueita.⁸⁵ Aspa Gospodini esittää näkemyksen entisille teollisuus- ja satama-alueille syntyvistä ”kulttuuriklustereista,” joissa kulttuurin ja vapaa-ajan palvelut luovat yhteisvaikutuksellaan korkeakulttuuria alueelle.⁸⁶ Entisissä teollisuusalueissa on nähty olevan potentiaalia turismissa ja siten keinoja taloudelliseen kasvuun.⁸⁷ Jan-Gert Hospers esittää, vaikka entiselle teollisuusalueelle kyetään luomaan turistikäyttöä, on hyvin epätodennäköistä, että se yksinomaan korvaisi teollisuustoiminnan päätyttyä hävinneitä työpaikkoja.⁸⁸

Toisena selkeästi erottuva uusiokäyttötapana on asumiskäyttö. Kirjallisuudesta on selvästi havaittavissa, miten asuntorakentaminen on useissa tapauksissa nähty toimivana ratkaisuna.⁸⁹ Asuntorakentaminen on useimmiten kalliimpi ratkaisu verrattuna moniin muihin mahdollisiin uusiokäyttöratkaisuihin.⁹⁰ Monissa tapauksissa teollisuusrakennuksia on restauroitua ja muunneltu asumiskäyttöön sopiviksi. Asumiskäyttö on monesti tapauskohtaisesti käyttötarkoituksenmukaisin ratkaisu. Etenkin, jos entisen teollisuusrakennuksen sijainti on kasvukeskuksessa, jossa asuntojen tarve on suuri. Osassa tapauksista se on tarkoittanut uudisrakentamista, mikä on näkynyt vanhojen teollisuusrakennusten purkamisena.⁹¹

Kolmantena uusiokäyttömuotona ilmenee entisen teollisuusalueen ja teollisuusrakennusten hyödyntäminen koulutus- ja opetustiloina. Esko Miettinen esittää monia tapauksia Keski-Euroopasta, joissa entiset teollisuusrakennukset on otettu nuoriso ja aikuiskoulutus käyttöön. Helena Teräväinen esittää, miten Lapualla entisiin teollisuusrakennuksiin on rakennettu muun muassa kansalaisopiston ja musiikkiopiston toimitilat. Erilaisten opetus- ja koulutustiloiksi muuntaminen ja käyttö ei vaadi useimmiten suuria muutoksia entiseen teollisuusrakennukseen, joten se on tapauskohtaisesti taloudellisestikin perusteltu tapa uusiokäyttää entisiä rakennuksia.⁹²

⁸⁴ Esim. Miettinen 1985, Teräväinen 2006, Andersson 1990, Armstrong 2012, Gospodini 2006.

⁸⁵ Helamaa & Lahtinen 1988, 51–55.

⁸⁶ Gospodini 2006, 316–319.

⁸⁷ Jones & Munday 2001.

⁸⁸ Hospers 2002, 401–402.

⁸⁹ Esim. Tuppurainen & Karvinen-Jussilainen 1984; Miettinen 1985; Andersson & Paaso 1990; Kiss 2007; Kapp 2012; Armstrong 2012; Eneberg 2012; Sinerjoki 2012.

⁹⁰ Helamaa & Lahtinen 1988, 51–53.

⁹¹ Miettinen 1985, 19, 38; Kiss 2007, 161–167; Eneberg 2012, 60–64; Sinerjoki 2012, 22.

⁹² Helamaa & Lahtinen 1988, 78–82.

Neljäntenä selkeänä uusiokäyttömuotona voidaan pitää elinkeinoelämäntoimintoja. Esimerkiksi entisten teollisuusrakennusten muuntaminen yritysten toimitiloiksi tai kaupalliseen käyttöön ilmenee vahvasti kirjallisuudessa.⁹³ Useimmiten entiset teollisuusalueet sijaitsevat elinkeinotoimintojen kannalta strategisella sijainnilla Monissa tapauksissa uusi yritys tai kaupallinen toimija on saanut toiminnalleen merkittävää imagolisää ottaessaan entisen historiallisen teollisuusalueen rakennukset uusiokäyttöön. Paul H. Kapp esittääkin, miten entisten teollisuusrakennusten historiallisen arvon ymmärtäminen ja hyödyntäminen voivat ympäristöinä synnyttää taloudellista aktiivisuutta sekä innovaatioita. Entisten teollisuusrakennusten kulttuurihistoriallinen arvoa ja statusta on täten voitu tehokkaammin hyödyntää osana taloudellista toimintaa. Kapp esittää, että entiset arvokkaiksi kuin myös vähemmänkin arvokkaiksi koetut teollisuusrakennukset tulisi elävöittää ja luoda synnyttämään elämyksiä.⁹⁴ Entisten teollisuusrakennusten mahdollisuudet on nähty osana uutta taloudellista ja innovatiivista toimintaa. Kansainvälisessä kirjallisuudessa viitataan syntyviin synergiaetuihin käyttäen termiä Synergiakaupungista (SynergiaCity).⁹⁵

Suomessa maankäytön kehittämishankkeita entisten teollisuusalueiden uusiokäyttöä varten on useita. Esimerkiksi Tampereella on muunnettu entisiä teollisuusalueita uusiksi yritystoiminta- ja asuinalueiksi.⁹⁶ Jyväskylässä on uusittu entinen Lutakon teollisuusalue asunto-, koulutus- ja yrityskäyttöön.⁹⁷ Turussa on muutettu varasto-, ja teollisuus- ja satama-alueita asuinalueiksi sekä kulttuuri- ja yrityskäyttöön.⁹⁸ Lapualla vanha keskusta-alueen patruunatehdas on otettu kulttuuri- ja vapaa-ajan käyttöön.⁹⁹ Porissa entisellä teollisuusalueella on haluttu yhdistää nykyteollisuuden toiminnot ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat teollisuuskiinteistöt osaksi kaupunkikuvaa. Entistä oluttehtaan teollisuusaluetta muutettiin asuintiloiksi.¹⁰⁰

Kansainväliseltä tasolla julkis-yksityisiä maankäytön kehittämishankkeista on tehty laajalti. Esimerkiksi Pittsburghissa on kehitetty entisen taantuvan teollisuuspaikkakunnan kaupunkiympäristöä ja elinkeinoja. Kaupungissa panostettiin koulutus- ja tutkimuslaitoksien kehittämiseen.¹⁰¹ Lontoossa Thames-joen teollisuus- ja ranta-alueita otettiin uusiokäyttöön 1970- ja 1980-luvuilla. Alueella suoritettiin uudisrakentamista sekä vanhojen satamarakennusten

⁹³ Esim. Miettinen 1985; Niemi & Nurmi 1989; Gospodini 2006; Kiss 2007; Armstrong 2012; Eneberg 2012; Kapp 2012.

⁹⁴ Kapp 2012, 28–30, 33–34.

⁹⁵ Armstrong 2012, 26.

⁹⁶ Niemi & Nurmi 1989.

⁹⁷ Eneberg 2012.

⁹⁸ Andersson 1990.

⁹⁹ Teräväinen 2006.

¹⁰⁰ Sinerjoki 2012, 22–24

¹⁰¹ Carter 2012, 5–13.

uusiokäyttöä. Painopiste oli elinkeinoelämän kehittämisessä. Alueelle on rakennettu asuntoja, mutta erityisesti erilaisia finanssitoimintoja oheispalveluineen, kuten hotelleina ja ravintoloina.¹⁰² Itä-Euroopan esimerkkinä Budapestissa uusiorakentamista entisillä teollisuusalueilla edustavat toimistotilojen ja kauppakeskusten rakentaminen.¹⁰³

Yleisesti entisten teollisten ranta-alueiden menestystekijöihin vaikuttavat saatavissa olevan maan määrä ja sen voittoa tuottavan käytön onnistuminen. Merkittäväällä tavalla vaikuttavat, miten onnistuu uusien liiketoimintamahdollisuuksien ja uusien työpaikkojen luominen. Miten uusiokäytössä alue onnistuu houkuttelemaan uudentyypisiä kuluttajia ja asukkaita uusien rakennusten, asuntojen ja vapaa-ajanviettomahdollisuuksien muodossa. Epäonnistuminen uusiokäytössä voi olla myös mahdollinen. Riskeinä voivat olla julkisten etujen poissulkeminen tai väheksyminen. Tällöin yksityisten toimijoiden intressit menevät paikallisten asukkaiden edun edelle. Tämä voi johtaa paikallisten olosuhteiden laiminlyömiseen, kuten sopivan asumisen puuttumiseen, sekä uusien työpaikkojen ja paikallisen työvoimareservin kohtaamattomuuteen.¹⁰⁴

Edellä on tarkasteltu entisten teollisuusalueiden uusiokäyttöön vaikuttavia tekijöitä. Entisten teollisuusalueiden uusiokäyttöön vaikuttavat merkittävästi lainsäädännön ohessa arvot ja asenteet. Jokaisen entisen teollisuusalueen uusiokäyttö on tapauskohtainen. Kehityskulku on riippuvainen niistä organisaatioista ja instituutioista, jotka muodostavat ympäröivän toimintakentän.

¹⁰²Andersson 1993, 24–25.

¹⁰³Kiss 2007, 162.

¹⁰⁴Andersson 1990, 69.

2.6 Tutkimuskysymykset

Tutkimuskirjallisuus sekä Mikkelin Graanin alueen nykytilanne herättävät kysymyksiä, joihin haluan etsiä vastauksia. Tutkimuskysymyksinä toimivat seuraavat kysymyksenasettelut:

1. Miksi Mikkelin Graanin tehdasalueen uusiokäytössä päätettiin purkaa kaikki teollisuusrakennukset, eikä tehdasaluetta nähty esimerkiksi kulttuuriperintönä?
2. Miten tämä uusiokäyttö muotoutui ajanjaksolla 1986–2015? (intressiverkon ymmärtäminen)
3. Miten kansainvälinen ja kansallinen makrotasonilmiö teollisuussektorin pienenemisestä palvelualojen hyväksi linkittyi mikrotason tutkimuskohteeseen?

Ensimmäinen tutkimuskysymys keskittyy entisen tehdasalueen teollisuusrakennusten purkamiseen. Miksi entiset tehdasrakennukset päätettiin purkaa ja alueen uusiokäyttötapa luotiin uusiorakentamisen pohjalle? Toisena tutkimuskysymyksenä ja pääteemana on alueen uusiokäytön kehityskulku. Missä vaiheissa ja miten alueelle alkoi syntyä uutta elinkeinotoimintaa, sekä muuta yleistä käyttöä? Millaisia osapuolia ja tekijöitä tähän vaikutti? Graanin alue sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien varrella, Mikkelin kaupungin ydinkeskustan tuntumassa, joten alue on kaupunkikuvan kannalta merkittävä paikka. Kolmantena tutkimuskysymyksenä tarkastelen Graanin alueen kehityksen kokonaiskuvaa suhteessa deindustrialisaatiokehityksen aiheuttamiin makrotason elinkeinorakenteen muutoksiin. Miten Graanin alueen muutos ja kehitys asemoituu suhteessa kansallisiin sekä kansainvälisiin kaupunkialueiden taloudellisiin rakennemuutoksiin?

3. Menetelmät ja aineistot, virtuaaliarkiston luominen osana tutkimustyötä

3.1 Asiakirjalähteet

Historiantutkimuksessa on tärkeää huomioida lähteiden riittävyttä, kattavuutta ja luotettavuutta. Tutkimukseni kohdistuu niin selkeästi lähihistoriaan, että lähteiden määrä ei ole ongelma. Tutkimuksen primäärilähteinä ja alkuperäisaineistoina toimivat Mikkelin kaupunginarkiston asiakirja-aineistot, sekä alueen paikallislehdistön uutisointi tutkimusajanjaksolla.

Paikallislehdistön uutisointia edustaa sanomalehti Länsi-Savo. Länsi-Savon vuosikerrastot ovat olleet luettavissa digitaalisessa muodossa Jyväskylän yliopiston kirjaston digiarkistosta. Paikallislehdistön kirjoitusten avulla olen voinut sommitella kokonaiskuvaa alueen kehityksestä, sekä tavoitella aikalaistilanteissa vallinneita tuntemuksia. Lisäksi Sanomalehti Länsi-Savon valokuva-arkiston aineistoja on hyödynnetty tutkimuksessa. Mikkelin kaupunginarkistosta löytyvät kaupungin julkiset asiakirjat, jotka monin paikoin käsittelevät Graanin aluetta. Näistä eritoten kaupunginhallituksen pöytäkirjat liite-asiakirjoineen ovat olennaisia lähteitä. Kyseisten aineistojen avulla olen voinut ymmärtää alueen uusiokäyttöön vaikuttaneita tekijöitä Mikkelin kaupungin näkökannalta. Mikkelin kaupunginarkiston aineistoista tutkimuksessa on käytetty kaupungin rakennusvalvonnan ja teknisen viraston kaavoitusosaston aineistoja, joiden avulla olen voinut selvittää alueen rakentumista. Muita alkuperäislähteitäni ovat Miktech Oy:n sekä Oy Grahn Ltd:n asiakirja-aineistot Suomen elinkeinoelämän keskusarkistossa (ELKA) Mikkeliissä. Graanin alueen kehitykseen vaikuttaneiden keskeisten henkilöiden haastattelut ovat olennainen osa lähdeaineistoani.

3.2. Tutkimuksen historiatieteellinen luonne

Tutkimukseni menetelmällinen tulokulma on kvalitatiivinen Mikkelin Tuppuran kaupunginosan Graanin alueeseen keskittyvä tutkimus. Tarkastelen ilmiötä mikrotasolta, kuitenkin huomioiden tarkastelussa olennaiset makrohistorialliset taustailmiöt. Tutkimus etenee kronologisesti alkaen Oy Grahn Ltd:n konkurssista vuodesta 1986 eteenpäin päättyen 2010-luvun puoliväliin. Sovellan realistista historiantutkimusentraditiota.¹⁰⁵ Pidän tärkeänä havaita ja ymmärtää vallinneita olosuhteita, sekä siihen johtaneita syy-seuraussuhteita. Ilmiöiden ja tapahtumien kausaalisuus tulee

¹⁰⁵Vaara & Lamberg 2016.

ilmenemään vahvasti. Olen historiantutkijana ”tarkkailijan” roolissa, jonka tavoitteena on objektiivisesti luoda kuvaa menneestä. Historiantutkimuksessa jokainen tutkija tekee valintoja. Historiantutkija tekee omilla tutkimusratkaisuillaan päätöksiä, jotka väistämättä vaikuttavat tutkimuksen rakentumiseen ja tulkintoihin menneisyydestä.¹⁰⁶ Myös tutkijan omat subjektiiviset rajoitukset, kuten arvot ja asenteet, voivat historiantutkimuksen koulukuntien näkökulmista riippuen luoda haasteita objektiivisuuden tavoitteelle. Jokaisen tutkijan on kuitenkin tieteen eettisten periaatteiden pohjalta toimittava parhaansa mukaan totuuden löytämiseksi. Tähän päämäärään on tutkimuksessa vilpittömästi pyritty.

Kaikkea ei ole mahdollista nostaa keskiöön tutkimuksessa ja tutkimusrajauksista olen vastuussa yksin tekijänä. Tutkimuksen painopiste on kohdistettu Oy Grahn Ltd:n konkurssin jälkeiseen aikaan, noin kymmenen vuoden ajanjaksolle. Tällä ajanjaksolla tehdyt toimenpiteet vaikuttivat alueen uusiokäytön suunnitteluun ja toteutukseen olennaisesti. Nämä ovat tärkeitä vaiheita, jotka ovat vaikuttaneet merkittäväällä tavalla Tuppuralan kaupunginosan Graanin alueen nykytilaan. Tutkimukseni ote on taloushistoriallinen, joten historiantutkijat ja historian harrastajat ovat yksi kohderyhmä. Tutkimukseni sijoittuu myös alue- ja kaupunkitutkimuksen osa-alueille, luoden näkökulmia myös talous- ja yhteiskuntatieteilijöille. Pidän tärkeänä, että tutkimukseni tavoittaisi myös suuren yleisön, eritoten Mikkelin kaupunkilaiset.

3.3 Tutkimuksen teoreettinen asemoituminen

Tutkimukseni teoreettinen viitekehys ja tutkimusmenetelmät perustuvat osaltaan Professori Harri Anderssonin esittämään teoretisointiin ristiriitatilanteista, joita voi ilmetä kaupunkitilan ja entisten teollisuusalueiden kehittämisessä. Professori Andersson esittää ristiriitatilanteet neljällä luokittelulla: (1) *hallinnollisilla*, (2) *sosiaalis-kaupallisilla*, (3) *säilyttäminen-uusrakentamisella* ja (4) *yhdyskuntarakenteellisilla ristiriidoilla*.¹⁰⁷ Yleisesti tarkasteltuna paikkakunnalle merkittäviksi katsottuihin maankäyttösuunnitelmiin ja rakennushankkeisiin liittyy usein suuriakin intressiristiriitoja. Tekijät, jotka johtavat intressiristiriitojen syntyyn voivat liittyä asuinympäristöä koskevien arvostusten ja mieltymysten eroihin, sekä maankäytön muutoksen aiheuttamiin merkittäviin taloudellisiin arvoihin. Nämä ovat johtaneet erilaisiin ristiriitatilanteisiin paikallisesti eri intressiryhmien välillä.

¹⁰⁶Kuukkanen 2012.

¹⁰⁷Andersson 1990, 67–69, Andersson 1993, 39–44.

Tutkimukseni teoriapohja rakentuu muistakin osa-alueista. Tutkimus keskittyy kaupunkialueeseen. Saadakseni laajempaa ymmärrystä kaupungistumisesta, kaupunkien maankäytöstä, sekä yritysten ja kaupunkien sijoittumisesta, tulen hyödyntämään kaupunkitutkimuksen tutkimuskirjallisuutta ja teoretisointia¹⁰⁸. Suomen kontekstia kaupunkitutkimuksesta käsittelee kattavasti muun muassa Seppo Laakson & Heikki A. Loikkasen teos *Kaupunkitalous. Johdatus kaupungistumiseen, kaupunkien maankäyttöön sekä yritysten ja kotitalouksien sijoittumiseen*. Lisäksi tutkimuksen analyysia maankäyttöpolitiikan vaikutuksista tutkimusaiheeseen luovat useat alan teokset¹⁰⁹. Menetelmälliset valintani ja tulokulmani eivät mahdollista tarkkaa matemaattista mittaamista, mutta ne eivät olekaan tutkimukseni tavoitteiden kannalta keskiössä. Tutkimusmenetelmälliset valintani ja tulokulmani ovat mielestäni tutkimustavoitteisiin nähden relevantteja, huomioiden aiemmin mainitut tavoitteet ymmärtää objektiivisesti ja realistisesti syy-seuraussuhteita tutkimusaiheen tapahtumista ja intressiverkoista.

3.4. Virtuaaliarkiston luominen osana tutkimustyötä - Tutkijoiden digitaalisten arkistojen käyttömahdollisuudet

Tieto- ja viestintäteknologioiden kehittyminen ovat viime vuosikymmeninä muuttaneet asiakirja-aineistojen syntymistä. Digitalisaatio on ajankohtainen ja olennainen keskusteluaihe asiakirjanhallinnassa 2000-luvulla.¹¹⁰ Viimeaikainen kehitys on johtanut siihen, että lähtökohtaisesti asiakirjat syntyvät ja säilytetään sähköisesti erilaisissa organisaatioissa. Puolestaan arkisto- ja muistiorganisaatioiden näkökulmalta analogisessa muodossa eli paperina syntyneitä asiakirja-aineistoja on muutettu yhä enemmän sähköiseen eli digitaaliseen muotoon. Digitaalinen olomuoto on yhä yleisempää asiakirjojen elinkaaren vaiheista; aktiivivaiheesta päätearkistosäilytykseen. Tämä kehitys jatkuu tulevaisuudessa.¹¹¹

Terminä digitointi tarkoittaa analogisen aineiston muuttamista digitaaliseen muotoon. Digitoinnin perimmäisenä tarkoituksena on alkuperäisaineiston sisältämän informaation saattaminen laajempaan

¹⁰⁸ Esim. Loikkanen & Susiluoto 2012; Heinonen 2013; Hyötyläinen 2015.

¹⁰⁹ Esim. Kniivilä 1993; Virtanen 2000; Takalo-Eskola 2005.

¹¹⁰ Järn, Kokkinen & Palonen 2006; Järvinen 2009. Henttonen 2015.

¹¹¹ Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi Kansallisarkistosta ja arkistolain muuttamisesta: HE 191/2016 vp, 3–5.

käyttöön. Digitoinnilla koetetaan parantaa asiakirjallisen kulttuuriperinnön käyttöä ja säilyttämistä. Sen takia merkittäväksi ja ajankohtaiseksi kysymykseksi on noussut, miten erilaiset yhteisöt ja yksityishenkilöt, kuten tutkijat, voisivat tehokkaammin edistää digitointia ja aineistojen sisällöntuotantoa. Tältä osin tutkijan tutkimustyössään tekemä paperisten eli analogisten aineistojen digitointi, on yksi osa-alue laajemmassa, koko digitalisoitumisen luomassa toimintamallien muutoksessa. Pohdin laajemmin, miten tällä tavoin syntyneitä arkistoja voisi hyödyntää tehokkaammin muun muassa muiden historian tutkijoiden käyttöön, tai eri päätearkistojen digitaalisiin arkistoihin.

Digitalisoitumisessa on tapahtunut kaksi merkittävää muutosta, jotka ovat vaikuttaneet päätearkistojen sekä arkistoammattilaisten tehtävään, että suhteeseen käyttäjien toimintaan. On alettu puhua yhteisöjen oman aktiivisuuden, eikä yksinomaan arkistoammattilaisten varaan nojautuvista yhteisöarkistoista. Toiseksi arkistojen käyttäjät ovat niin sanotussa Web 2.0 maailmassa tulleet arkistoammattilaisten kanssa tasavertaisiksi sisällöntuottajaksi, jotka kuvailevat aineistoja omasta näkökulmastaan.¹¹²

Suomessa Kansallisarkisto ja entinen Arkistolaitos ovat olleet viranomaisina keskeisimpinä toimijoina kulttuurihistoriallisten viranomaisasiakirjojen säilyttäjinä ja laadunvalvojina. Niillä on ollut määräysvalta pysyvästi sähköisesti säilytettävien viranomaisasiakirjojen säilytyksestä. Keskeisellä tavalla tätä toimintaa viime vuosikymmeniä on ohjannut lainsäädännöllisesti *Arkistolaki 23.9.1994/831*, sen mukaan Arkistolaitoksen (vuodesta 2017 alkaen osa Kansallisarkistoa) tehtävänä on muun muassa varmistaa kansalliseen kulttuuriperintöön kuuluvien asiakirjojen säilyminen ja niiden käytettävyys. Täten se on viranomaistahona ollut keskeisin toimija vastaamaan digitaalisuuden luomiin muutoksiin arkistojen toiminnassa Suomessa. Se on esimerkiksi antanut suosituksia digitoinnin laatuksiteristöiksi¹¹³.

Uutta arkistolakia odoteltiin useita vuosia. Vuodelta 1994 olevan Arkistolain nähtiin olevan vanhentunut, erityisesti pysyvästi sähköisesti säilytettävien viranomaisten asiakirjojen määräysvaltasuhteiden osalta. Arkistolaitos arvioi, ettei sillä ollut entisen lainsäädännön puitteissa oikeutta tuhota pysyvään säilytykseen määrättyä, mutta sähköiseen muotoon muutettua paperiainestoa tai antaa siihen lupaa. Yhä kasvaneet asiakirjamäärät pakottivat hakemaan ratkaisuja ongelmaan. Viimein vuoden 2017 alusta voimaan tulleet lait Kansallisarkistosta ja arkistolain muuttamisesta toivat olennaisia lisäyksiä vanhaan vuodelta 1994 olleeseen arkistolakiin.

¹¹² Henttonen 2015, 250–251.

¹¹³ Arkistolaitoksen suositus digitoinnin laatuksiteristöiksi: AL/11130/07.01.02.02/2008, 3–5.

Arkistolaitoksen piirijako poistettiin ja maakunta-arkistot sulautuivat osaksi opetus ja kulttuuriministeriön alaisena toimivaa valtakunnallista viranomaista, Kansallisarkistoa. Arkistolakiin tehtiin lisäyksiä. Esimerkiksi Arkistolain 4 lukuun lisättiin pykälä 14 a §, missä Kansallisarkistolle säädettiin oikeus määrätä sen pysyvään säilytykseen määräämien ja sähköiseen muotoon muutettujen asiakirjojen alkuperäiskappaleiden hävittämisestä.¹¹⁴ Yksityisarkistoilla ei ole yhtä yksiselitteisiä sääntöjä koskien sähköisten aineistojen säilyttämistä ja vastaanottoa, kuin viranomaisasiakirjoissa. Kuitenkin valtionapua vastaanottavat yksityisarkistot Suomessa ovat sitoutuneet Kansallisarkiston määrittämiin ohjeisiin ja määräyksiin. *Laki yksityisten arkistojen valtionavusta 17.11.2006/1006* velvoittaa valtionavun piirissä olevia suomalaisia yksityisarkistoja noudattamaan Kansallisarkiston hyväksymiä toimintaa ohjaavia sääntöjä, jotka koskevat osaltaan myös aineistojen digitaalista säilyttämistä ja laatukriteereitä¹¹⁵.

2000-luvun historiantutkijan työssä syntyy luonnostaan paljon digitaalista materiaalia muun muassa arkistoista valokuvatuista digitaalisista asiakirjoista. Olen luonut tutkimusta varten kerätystä aineistosta henkilökohtaisen digitaalisen virtuaaliarkiston. Tutkin oman henkilökohtaisen digitaaliarkiston käyttömahdollisuuksia suhteessa arkisto- ja muistiorganisaatioiden mahdollisuuksiin vastaanottaa ja hyödyntää tutkijana luomaani digitaaliarkistoa osana paperisten aineistojensa digitalisointia. Tarkastelen digitaalista arkistoani vuoden 2017 alusta voimaan tulleista laeista Kansallisarkistosta ja arkistolain muuttamisesta, sekä vuoden 2008 Arkistolaitoksen luomiin suosituksiin digitoinnin laatukriteerien pohjalta. Edellä mainitut lait ja suositukset luovat viranomaistahon kriteerit, jotka antavat edellytykset verrata tutkimuksen aineistonkeruuvaiheessa kerätyn digitaalisen aineiston käyttömahdollisuuksia.¹¹⁶

Tutkimusta varten kerätty asiakirja-aineisto rakentui arkistotieteessä määriteltyä niin sanottua provenienssiperiaatetta noudattaen. Provenienssiperiaatteen ydin on säilyttää alkuperäisen asiakirja-aineiston kokonaisuus sellaisenaan, rikkomatta sen alkuperäistä säilytyskokonaisuutta.¹¹⁷ Provenienssiperiaatteen käyttö oli mielekästä useistakin syistä. Tutkimuksen aikana asiakirja-aineistomäärät kasvoivat suuriksi, jolloin aineiston jäsentely, hallitseminen ja kuvailu helpottuivat. Toiseksi provenienssiperiaatteen noudattamisella oli myös toisenlainen päämäärä. Tarkoitukseni oli pohtia tutkimusta varten kertyneen digitaalisen arkiston hyötyjä arkistoille. Oletuksena toimi

¹¹⁴ Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi Kansallisarkistosta ja arkistolain muuttamisesta: HE 191/2016 vp, 13–14.

¹¹⁵ Laki yksityisten arkistojen valtionavusta 17.11.2006/1006.

¹¹⁶ Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi Kansallisarkistosta ja arkistolain muuttamisesta: HE 191/2016 vp; Arkistolaitoksen suositus digitoinnin laatukriteereiksi: AL/11130/07.01.02.02/2008.

¹¹⁷ Henttonen 2015, 77–78.

asetelma digitoitujen asiakirjojen luovuttamisesta arkisto-organisaatioille, jolloin niiden järjestys olisi jo arkistojen analogisessa muodossa olevaa järjestystä mahdollisimman hyvin vastaava.

Kaiken kaikkiaan digitaalisesti valokuvattuja asiakirjoja kertyi yhteensä 2 369 jpg-kohdetta ja 63 pdf-kohdetta.¹¹⁸ Digitoin asiakirjoja monista eri arkistoista. Mikkelin kaupunginarkistosta digitaaliseen muotoon kertyi 1939 jpg-kohdetta 128 eri kansioon järjestettynä. Mikkelin kaupunginarkistossa tutkimuksessa käytetyt alkuperäisasiakirjat olivat jo järjestelty. Oman digitaalisen arkiston luomisessa oli mahdollista noudattaa provenienssiperiaattia, kun asiakirjoja järjesteli henkilökohtaista arkistoa varten. Tällöin pyrkimyksenäni oli noudattaa mahdollisimman tarkoin alkuperäisten asiakirjojen järjestystä. Suomen elinkeinoelämän Keskusarkistossa tutkimuslähteenä käytetyn Micktech Oy (Mikkelin teknologiakeskus Oy:n) asiakirjoja ei ollut vielä aineistonkeruuvaiheessa marraskuussa 2016 systemaattisesti järjestelty. Työskentelymenetelmäni oli pisto-otannanoin etsiä ja seuloa useita hyllymetrejä käsittäneestä aineistosta tarpeelliseksi arvioitu materiaali. Tässä tapauksessa myös kerätyt digitaaliset asiakirjat oli järjesteltävä itse. Tässä järjestelytyössä noudatin provenienssiperiaattia niiltä osin, kuin se tutkijan taitojen ja logiikan mukaan oli mahdollista. Muita tutkimuksessa käytettyjä arkistoja ja yksityiskokoelmia ovat sanomalehti Länsi-Savon kuva-arkiston valokuva-arkistosta digitoidut 63 pdf-kohdetta, sekä Henrik Sjögrenin yksityiskokoelmista digitoidut 20 jpg-kohdetta.

Digikameralla valokuvaaminen ei aina täytä arkisto-organisaatiokohtaisia laatuksiteereitä. Esimerkiksi kameran objektiivi saattaa vääristää kohteen mittasuhteita ja linjoja. Tiedoston resoluutio ja tiedostomuoto saattavat poiketa organisaatiokohtaisista suosituksista. Tutkijan tehdessä digitointityötä omilla henkilökohtaisilla digikameroilla, olisi tärkeää olla etukäteen yhteydessä arkisto-organisaation arkistoteknisiin toimihenkilöihin, jotta digitoitu aineisto täyttäisi laatu- ja yhteensopivuusasetukset.¹¹⁹

Käytin aineistojen valokuvaamiseen kahdenlaista digitaalikameraa. Aluksi työvälineenä oli *Nikon Coolpix P50* -digitaalikamera. Toisena kuvauskamerana käytin toiminnoiltaan monipuolisempaa *Nikon Digital Camera D40* -digitaalista järjestelmäkameraa. Luonnollisesti kameroiden laadulliset ominaisuudet loivat vaikutuksensa analogisesta alkuperäisaineistosta digitaaliseksi muuttuvien asiakirjojen laatuun. Pisto-otannalla digitaalisesta kerätystä materiaalista tehdyt testit osoittavat

¹¹⁸ Asiakirjalla tarkoitetaan kirjallisen tai kuvallisen esityksen lisäksi sellaista käyttönsä vuoksi yhteen kuuluviksi tarkoitettua merkeistä muodostuvaa tiettyä kohdetta tai asiaa koskevaa viestiä, joka on saatavissa selville vain automaattisen tietojenkäsittelyn tai äänen- ja kuvantoistolaitteiden taikka muiden apuvälineiden avulla: JHS 176 Sähköisten asiakirjallisten tietojen käsittely, hallinta ja säilyttäminen.

¹¹⁹ Arkistolaitoksen suositus digitoinnin laatuksiteereiksi: AL/11130/07.01.02.02/2008, 3–5.

huomattavia laatueroja tutkimuksessa käytetyn kahden digitaalikameran välillä. Lisäksi tiedostomuodoilla on merkitystä. Esimerkiksi omassa henkilökohtaisessa digitaalisessa arkistossa digitaalivalokuvat olivat jpg ja pdf-kohteina, jotka eivät välttämättä sopisi arkisto- ja muistiorganisaation laatu- ja yhteensopivuusasetuksiin. Esimerkiksi Kansallisarkiston suosituksissa korostetaan, että tiedostomuodon tulisi luovutettavissa aineistoissa olla pakkaamattomana TIFF-tallennusmuodossa¹²⁰.

Lisäksi muutamissa tapauksissa digitaalinen asiakirja on tähtännyt valokuvattaessa, jolloin se ei luonnollisesti täytä laatukriteereitä. Aineistojen laatuongelmia aiheuttavat mahdollisesti digitaalikuvien rajauksiin ja kuvakulmiin liittyvät tekijät. Monissa tapauksissa digitaalisesti kerättyjen asiakirjojen kuvakulmat eivät ole yhteneväiset, kuten suoraan ylhäältä alas kohdistuvia, sekä asiakirjojen rajaukset eivät kohdistu täsmällisesti alkuperäisen analogisen asiakirjan rajauksia vastaaviksi. Esimerkiksi Kansallisarkiston suosituksissa asiakirja-aineiston luotettavuuden varmistamiseksi aineisto tulisi digitoida siten, että kuva-ala ylittää sivujen reunat¹²¹. Eri tutkimuksessa käytettyjen arkisto-organisaation väline- ja tilakysymykset vaikuttavat osaltaan kerättyjen digitaalisten asiakirjojen laatuun. Esimerkiksi Suomen elinkeinoelämän keskusarkistossa on tutkijasalissa käytettävissä erillinen digikameroita varten suunniteltu kamerateline. Tämä helpotti olennaisella tavalla analogisen alkuperäisten asiakirjan asettelua ja rajausta, sekä mahdollisti suoraan ylhäältä alaspäin suuntautuvien valokuvien ottamisen. Tämä parantaa digitaalisten asiakirjojen laatua ja käytettävyyttä. Yksityishenkilönä ja tutkijana kuvien laatu ei ole ehdottoman ensisijainen, joten tutkimuskäyttöni kannalta edellä mainitut syntyneiden digitaalisten asiakirjojen laatutekijät eivät olleet keskeinen ongelma.

Digitoin asiakirjoja pääosin tutkijan omista tavoitteista ja tutkimuskohteesta johtuen. Tutkijan ei yksityishenkilönä ole välttämätöntä, eikä tarpeellistakaan digitoida sellaisia asiakirjoja, jotka eivät palvele tutkimustyön päämääriä. Tästä johtuen tutkija voi digitoida mahdollista arkistonmuodostajista hyvin sekalaisia kokonaisuuksia¹²². Arkisto- ja muistiorganisaation kannalta tämä voi luoda haasteita vastaanottaa digitoituja asiakirjoja, koska arkistonmuodostajasta digitoituja asiakirjoja ei ole digitoitu suunnitelmallisena kokonaisuutena, mahdollisesti edes arkistoyksiköittäin¹²³.

¹²⁰ Arkistolaitoksen suositus digitoinnin laatukriteereiksi: AL/11130/07.01.02.02/2008, 3–5.

¹²¹ Arkistolaitoksen suositus digitoinnin laatukriteereiksi: AL/11130/07.01.02.02/2008, 3–5.

¹²² *Arkistonmuodostaja* on yhteisö tai yksityinen henkilö, jonka toiminnasta on syntynyt tai syntyy yksi tai useampi arkisto. Arkistolaitoksen arkistowiki.

¹²³ *Arkistoyksikkö* voi olla yksittäinen asiaryhmä, yksittäinen akti tai yksittäinen asiakirja. Arkistolaitoksen arkistowiki.

Yksityishenkilöiden suorittamassa digitoinnissa haasteena ovat digitoitujen aineistojen tekniset laatutekijät.¹²⁴ Jatkokäytettävyyden kannalta muodostuneet digitaalisten asiakirjojen laatutekijät nousisivat keskiöön ja mahdollisesti erittäin merkittäväksi haasteeksi digitaalisen aineiston hyödyntämistä koskien. Digitaalisten asiakirjojen heikot ja vaihtelevat laatutekijät aiheuttavat arkistojen kannalta merkittäviä haasteita autenttisuuden ja eheyden varmistamiselle, sekä voivat heikentää asiakirjojen kulttuurihistoriallista arvoa ja oikeudellista todistusvoimaa. Lisäksi aineiston sisällöntuotannosta, kuten järjestely ja metatietojen lisääminen, vaatisivat myös ennalta määritellyt toimintamallit. Tästä johtuen yksityishenkilön, harrastelijan, opiskelijan ym. kokoaman digitaalisen virtuaaliarkiston laajempi hyödyntäminen voi muodostua haasteeksi arkisto- ja muistiorganisaatioille.

Onko opinnäytetyön tekijänä digitaalisesti kerätty ja järjestelty henkilökohtaisen digitaaliarkiston luominen ollut ajanhukkaa? Ei ole. Tutkimustyönteonteossa digitaaliarkisto hyödytti tutkimuksen laatimista olennaisella tavalla. Arkisto- ja muistiorganisaatioiden kohdalla näin ei välttämättä ole. Tähän tutkija voi toiminnallaan itse vaikuttaa. Lähtökohtaisesti tutkijan kannattaa keskustella arkisto- ja muistiorganisaation yhteyshenkilöiden ja asiantuntijoiden kanssa, jos tutkimusprosessin yhtenä tavoitteena on luovuttaa digitoimiaan arkisto-organisaation aineistoja organisaatiolle. Tällä tavoin edellä käsitellyjä monia digitointiin liittyviä ongelmakohtia on mahdollista ennakoida ja minimoida, jolloin digitaalisten asiakirjojen luovuttaminen sellaisenaan voi onnistua. Eri arkisto- ja muistiorganisaatioilla voi olla erilaisia perusteita asiakirjojen säilyttämiseen. Tällöin myös käytänteet käyttäjien digitointiin voivat vaihdella. Lisäksi lainsäädännölliset tekijät ovat muuttuneet muutoksessa 2000-luvulla, minkä takia selkeitä käytäntöjä ei ole. Tämä on aiheuttanut hämmennystä arkistoalan organisaatioissa.

2000-luvun edetessä digitaalisuus luo muutoksia perinteisen arkisto- ja muistiorganisaatioiden toimintaan sekä niiden käyttäjien välille. Web 2.0-aikakausi on tuonut uusia toimintatapoja, jonka linkittyvissä verkkosisällöissä kaikki ovat sisällöntuottajia. Informaatiota tuotetaan wikeissä yli organisaatorajojen. Esimerkiksi erilaiset ammatilliset blogit ja pilvipalvelut madaltavat organisaatioiden välisiä rajoja. Toisaalta ne johtavat ne osaltaan siihen, että informaatiolta katoaa selvä paikka. Web 2.0-aikakausi ja käyttäjien orientoituminen mukaan tasavertaisiksi arkistojen sisällöntuottajiksi, tulevat luomaan huomattavia etuja ja mahdollisuuksia, mutta myös haasteita. Perinteiset hierarkkiset ja keskitetyt toimintamallit eivät ole tulevaisuudessa enää riittäviä, koska ne eivät jousta ja skaalaudu riittävästi alati kasvavien informaatiomäärien mukana. Eri arkisto- ja

¹²⁴Arkistolaitoksen suositus digitoinnin laatukriteereiksi: AL/11130/07.01.02.02/2008, 3–5.

muistiorganisaatiot joutuvat arvioimaan toimintojensa perusratkaisuja uudelleen. Tulevaisuuden arkisto- ja muistiorganisaatiot joutuvat kehittämään edellytyksiään vastaanottaa asiakirjoja yhä enemmän määrin digitaalisessa muodossa. Tällöin kynnyks luovuttaa digitaalista-aineistoa arkistoihin tulee madaltumaan ja yleistymään.¹²⁵

4. Grahnin alueesta Graaniksi

4.1 Vaihe teollisuusalueena päättyy

Mikkelin Tuppuralan kaupunginosassa sijainneen Oy Grahn Ltd:n tehtaan toiminta päättyi konkurssihakemuksen jättämiseen 20.5.1986. Viimeinen täysi työpäivä työntekijöille tehtaalla oli 3.6.1986. Oy Grahn Ltd:n konkurssi päätti lähes sadan vuoden mekaanisen metsäteollisuuden ajanjakson Mikkelin Tuppuralan kaupunginosassa. Työttömäksi jääneiden luku nousi noin 300 henkilöön, kun Oy Grahn Ltd:n sekä Grahn-yhtymään kuuluneiden kahden muun Mikkelissä toimineen mekaanisen puunjalostusteollisuuden toimijaa ajautuivat konkurssiin.¹²⁶

Oy Grahn Ltd oli 1980-luvun Suomen mittakaavassa pieni vanerintuotantoon keskittynyt yritys, mutta Mikkelin kaupungin mittakaavassa suuri, pelkästään jo työllistävällä vaikutuksellaan. Konkurssi oli kova isku kaupungin elinkeinoelämälle. Yhden paikkakunnan pitkäikäisimmän yrityksen konkurssi oli yllätys. Työntekijät esittivät konkurssin jälkeisenä päivänä vetoomuksen Mikkelin kaupungin johdolle ja päättäjille, jotta tehtaan työpaikat olisivat säilyneet. Vetoomuksessaan henkilökunta toivoi, että kaupunki olisi kaikin keinoin yrittänyt löytää Tuppuralan Grahnin tehtaalle uuden omistajan, jotta tuotanto olisi voinut jatkua. Kaupungin johto ja päättäjät aloittivat toimenpiteet. Kaupunginhallitus perusti erillisen ryhmän seuraamaan Oy Grahn Ltd:n konkurssia.¹²⁷

¹²⁵ Henttonen 2015, 208–209.

¹²⁶ MKA, KHpl /1064–1482/ 29 § 1195, Mikkelin kaupungin Valtioneuvostolle osoitettu kirje, 16.6.1986; MKA, KHpl 1178–1489/ § 1465, Oy Grahn Ltd:n irtisanominen. Työttömäksi jääneiden työllistyminen, 24.8.1987.

¹²⁷ MKA, KHp/ 998–1306/ 21 § 1018, Kaupunginhallitukselle osoitetut vetoomukset Oy Grahn Ltd:n työpaikkojen säilyttämiseksi, 26.5.1986; MKA, KHp/ 998–1306/ 28 § 1062, Oy Grahn Ltd:n konkurssitilannetta seuraavan ryhmän kokoonpano, 2.6.1986; LS, 5.6.1986. ”Synkkä hautajaistunnelma Mikkelissä. Grahnin työntekijät vetosivat kaupunkiin”, 8.



Ilmakuva Grahnin teollisuusalueesta Oy Grahn Ltd:n konkurssin jälkeen vuonna 1986. Kuva: Länsi-Savon valokuva-arkisto/ Teuvo Karjalainen.

Kesän 1986 aikana kävi selväksi, ettei vanerin valmistus tule enää jatkumaan Grahnin tehtaalla. Oy Grahn Ltd:n konkurssin hoitoa varten perustettiin konkurssihallinto. Oy Grahn Ltd:n konkurssihallinto vastasi 27 hehtaarin teollisuusalueen, 17 000 neliometriä käsittäneiden teollisuusrakennusten, sekä 1400 hehtaarin metsäalueiden hallinnoinnista ja myynnistä.¹²⁸ Elokuun alkuun mennessä Grahnin Mikkelin tehtaasta ei oltu tehty yhtäkään ostotarjousta. Pyrkimykset myydä Grahnin alue toimivana tehdaskokonaisuutena alkoivat vaikuttaa yhä epätodennäköisemmiltä.¹²⁹ Elokuun lopussa vuonna 1986 Oy Grahn Ltd:n konkurssihallinto päätti myydä entisen vaneritehtaan koneet neljälle muulle tuolloiselle suurelle Suomen vaneriteollisuuden valmistajalle. Koneiden ostajina toimivat Enso-Gutzeit Oy, Oy Wilh. Schauman Ab, Rauma-Repola-yhtymä ja Metsäliiton Teollisuus.¹³⁰ Pääostajana toimi Wilh Schauman Ab, jolle meni suurin osa tehtaan koneista.¹³¹ Neljän vanerinvalmistajan tarjouksen vastapainona konkurssihallinnolla oli käytettävissään työpaikoista huolta kantaneen Mikkelin kaupungin ja uuden muodosteilla olleen yrityksen tarjous Grahnin maa-

¹²⁸LS, 30.8.1986, ”Toiminnan jatkaminen raukesi lopullisesti. Grahnin koneet neljälle vanerijättille”, 1.

¹²⁹LS, 5.8.1986, ”Vanerinteko alkaa olla historiaa Tuppuralassa, 5.

¹³⁰LS, 30.8.1986, ”Grahnin koneet neljälle vanerijättille. Grahnin koneet neljälle vanerijättille.” 1.

¹³¹MS, 2.9.1986, ”Vanerin valmistus loppuu Mikkelissä”, 10.

alueista, tehtaasta ja sen laitteista. Tarjouksen suuruus oli yhteensä kymmenen miljoonaa markkaa. Uuteen yhtiöön olisi lähtenyt mukaan entisiä Oy Grahn Ltd:n johtoportaan työntekijöitä, joilla olisi ollut valmiudet käynnistää toiminta tarvittaessa nopeastikin.¹³²

Mikkelin kaupungin esittämää tarjousta ei hyväksytty. Se ei sopinut konkurssihallinnon merkittävimmän toimijan ja samalla Grahn-yhtymän suurimman velkojan, Kansallis-Osake-Pankin (KOP) intresseihin. Pelkästään Kansallis-Osake-Pankilla oli konkurssista saatavia reilut 50 miljoonaa markkaa.¹³³ Kansallis-Osake-Pankki ja muut velkojat pyrkivät minimoimaan Oy Grahn Ltd:n konkurssin aiheuttamat luottotappiot. Tehtaan toiminnan alasajo sekä Oy Grahn Ltd:n maa-alueiden ja kiinteästä omaisuudesta saadun taloudellisen hyödyn maksimointi, olivat pankin tavoitteiden mukaisia. Paikallislehti Länsi-Savo uutisoi aiheesta:

”Konkurssihallinto sen sijaan hylkäsi torstaina Mikkelin kaupungin ja erään yrityksen tekemän yhteistarjouksen, jolla tehdas laitteineen olisi ostettu vanerintuotannon jatkamiseen. Konkurssihallinto ei lainsäädännökään takia voi ottaa huomioon yhteiskunnallisia perusteita. Päätös oli pelkkää matematiikkaa.”¹³⁴

Päätös oli taloudellisessa mielessä Oy Grahn Ltd:n konkurssihallinnon kannalta perusteltu. Pelkästään Oy Grahn Ltd:n koneiden arvoksi arvioitiin Oy Grahn Ltd:n konkurssipesäluettelon mukaan noin 18 miljoonaksi markaksi. Mikkelin kaupungin ja uuden muodosteilla olleen yrityksen 10 miljoonan markan tarjous, joka kohdistui tuotannon jatkamisen kannalta tarvittaviin maa-alueisiin, vaneritehdaskiinteistöön kuin koneisiin, oli tällöin huomattavan alhainen.¹³⁵ Tehtaan koneet myytiin, jolloin vanerinvalmistuksen päättymisen varmistui Grahnin alueella. Entinen teollisuusalue kiinteistöineen jäi edelleen konkurssihallinnon hallintaan odottamaan sopivia ostajia. Oy Grahn Ltd konkurssihallinto sai myytyä vuonna 1987 1427 hehtaarin metsämaat valtiolle 10,1 miljoonalla markalla.¹³⁶ Grahn-konsernin konkurssin käsittelyt ja velkojien saatavien tarkastelu jatkuivat Mikkelin raastuvanoikeudessa aina vuoteen 1991 saakka. Pelkästään Grahnin teollisuusalueella toimineella Grahn-konsernin emoyhtiö Oy Grahn Ltd:llä oli konkurssin jälkeen yli 600 velkojaa, joiden saatavat olivat yli sata miljoonaa markkaa.¹³⁷

¹³² LS, 30.8.1986, ”Toiminnan jatkaminen raukesi lopullisesti. Grahnin koneet neljälle vanerijättille”, 1; MS, 2.9.1986, ”Vanerin valmistus loppuu Mikkelissä”, 10; Henrik Sjögrenin haastattelu 20.1.2017.

¹³³ LS, 2.8.1986, ”Konkurssipesä myy vaneritehdasta, ei tonttimaata”, 5.

¹³⁴ LS, 30.8.1986, ”Toiminnan jatkaminen raukesi lopullisesti. Grahnin koneet neljälle vanerijättille” 1.

¹³⁵ MS, 2.9.1986, ”Vanerin valmistus loppuu Mikkelissä”, 10; Henrik Sjögrenin haastattelu 20.1.2017.

¹³⁶ LS, 31.10.1987, ”Lisämaiksi viljelijöille. Grahnin metsätilat valtiolle”, 1.

¹³⁷ LS, 30.12.1986, ”Moni jää nuolemaan näppejään Grahnin konkurseissa”, 6; LS, 2.11.1991, ”Oy Grahn Ltd:n konkurssipesä viimein selvitetty. Vaneritehtaan haudalle rakennetaan uutta Mikkeliiä”, 16.

Mikkelin kaupunki haki valtiolta tukitoimia Oy Grhan Ltd:n konkurssin hallintaan. Pyrkimykset eivät aluksi tuottaneet tuloksia. Joulukuussa 1986 valtioneuvosto antoi kielteisen päätöksen koskien Mikkelin kaupungin hakemusta harkinnanvaraisen valtionavustuksen saamiseksi Oy Grahn Ltd:n konkurssin aiheuttaman työttömyyden hallitsemiseksi.¹³⁸ Pian valtioneuvoston kielteisen päätöksen jälkeen Oy Grahn Ltd:n konkurssin seuranta varten perustettu toimikunta lakkautettiin. Konkurssin jälkeinen akuutti vaihe päättyi, mutta pitkäaikaisvaikutukset olivat vasta alkamassa. Seuraavan vuoden aikana Mikkelin kaupungin taholta yritettiin panostaa erityisesti Grahnin tehtaan työttömäksi jääneiden työllistymisen seurantaan. Mikkelin työvoimatoimistossa tehtiin selvityksiä Oy Grahn Ltd:n työttömäksi jääneiden työllistymiskehityksestä ja konkurssin jälkivaikutuksista Mikkelin kaupungille. Epäsuorasti työttömien välillisesti vaikutukset arvioitiin koskevan jopa 1000 henkeä ja aiheuttavan Mikkelin kaupungille 2–3 miljoonan markan suoran verotulojen laskun.¹³⁹ Grahnin tehdasalue teollisuusrakennuksineen jäivät odottamaan maanomistajana toimineen Oy Grahn Ltd:n konkurssihallinnon ja Mikkelin kaupungin tekemiä toimenpiteitä alueen kehittämiseksi.

4.2 Mikkelin elinkeinorakenteen muutokset 1980-luvun lopussa – Elinkeinopoliittikan uudet avaukset

Graanin alueen kehityksen ymmärtämiseksi on tarkasteltava elinkeinorakenteessa tapahtuneita muutoksia Mikkelin alueella. Elinkeinorakenteen muutokset olivat 1980-luvun lopulla huomattavat. Lyhyen ajan sisään kaupunkia kohtasivat monet elinkeinoelämää koskettaneet takaiskut. Useat eri yritykset irtisanoivat työntekijöitään. Mikkelin talousalueella hävisi noin 1200 yritystyöpaikkaa, joista noin 800 teollisuudesta. Oy Grahn Ltd:n toiminnan päättyminen ja Grahn-konserniin kuuluneiden kahden muun yrityksen konkurssi vuonna 1986, oli Mikkelin ensimmäinen voimakas teollisuustyöpaikkoja koskenut menetys. Vuoden 1987 keväällä Mönlycke Ab:n kehräämö irtisanoi työntekijöitään ja Karhu Titan Oy lopetti toimintansa Mikkelissä. Molemmat yritykset irtisanoivat noin 100 henkilöä. Vuoden 1988 aikana lisäksi Sotka Oy:n saha irtisanoi noin 100 henkilöä. Lisäksi monien pienyritysten toiminnan lakkaaminen ja suurempien yritysten tuotannon rationalisointitoimenpiteet vähensivät työntekijöitä. Vuosien 1986–1990 välillä Mikkelin seutu menetti bruttomääräisesti viidesosan alueen teollisuustyöpaikoista ja lähes puolet mekaanisen

¹³⁸MKA, KHp/ 1–244/ 20 § 69, Valtioneuvoston kielteinen päätös harkinnanvaraisen valtionavun myöntämisestä Mikkelille, 12.1.1987.

¹³⁹ MKA, KHpl/ 1064–1482/ 29 § 1195, Mikkelin kaupungin kaupunginhallituksen kirje valtioneuvostolle, 16.6.1986.

metsäteollisuuden työpaikoista. Mikkeli oli voimakkaiden rakennemuutoksien keskellä. Deindustrialisaatiokehitys löi Mikkeliin voimakkain iskuin.¹⁴⁰

Alueella oli myös muita elinkeinopoliittisia haasteita. Mikkeliissä oli 1980-luvun lopussa muuhun Suomeen verrattuna alempia toimihenkilöitä ja työntekijöitä, mutta vähän yrittäjiä ja työnantajia. Työpaikkakehityksen määrällisen jälkeenjääneisyyden ohella myös laadulliset ominaisuudet kehittyivät menetyksiä hitaammin. Koulutuksen tason ja koulutetun työvoiman määrä suhteessa muuhun Suomeen nähtiin huomattavan heikoksi, erityisesti korkeakoulutettujen osalta. Työttömyysaste oli maan keskiarvoa selvästi korkeampi, vaikka vielä 1980-luvun lopussa vallitsi talouden noususuhdanne. Mikkeli oli muuttotappioaluetta. Työvoimaa siirtyi muille paikkakunnille, erityisesti pääkaupunkiseudulle, mikä näkyi kiihtyvänä muuttotappiona ja väkiluvun alenemisena.¹⁴¹

Huolet olivat perusteltuja. Jo alan tutkimuskirjallisuus esittää, miten olennainen merkitys väestönkasvulla on talouskehityksen kannalta. Uusia yrityksiä perustetaan aktiivisemmin positiivisen väestökehityksen alueilla. Väestömäärän lisäksi väestön koulutustasolla ja varallisuustasolla on merkitystä yritystoiminnalle. Koulutustason nähdään vaikuttavan alueen innovaatioympäristöön ja koulutetun työvoiman hyvä saatavuus puolestaan lisää uusien yritysten perustamisaktiivisuutta.¹⁴²

Mikkelin elinkeinopolitiikkaa oli pidetty aikaisempina vuosikymmeninä sulkeutuneena, joka ei erityisen aktiivisesti kannustanut uusia yrityksiä sijoittumaan paikkakunnalle. Pahimmillaan tämä ilmeni toisen maailmansodan jälkeisinä vuosikymmeninä. Syyt olivat osittain poliittiset. Mikkeliissä pelättiin työväestön määrän kasvun aiheuttamia muutoksia poliittisissa voimasuhteissa. 1960- ja 1970-luvuilla ilmapiiri alkoi muuttua. 1980-luvun lopussa tapahtuneet voimakkaat rakennemuutokset teollisuusyrityksissä pakottivat uusien ratkaisujen hakemiseen. Paineet luoda uudenlaisia avauksia elinkeinopolitiikkaan kasvoivat.¹⁴³

Vuoden 1987 aikana jatkuneet yritys konkurssit Mikkeliissä saivat sisäasianministeriön asettamaan kehittämistyöryhmän pohtimaan Mikkelin kaupunkiseudun työpaikkamenetyksen korvaamiseksi tarvittavia toimenpiteitä. Kehittämistyöryhmä luovutti raporttinsa koskien Mikkelin kaupunkiseudun tilannetta elokuussa 1987 silloiselle valtiovarainministeri Erkki Liikasille ja Mikkelin läänin maaherra Uki Voutilaiselle. Mikkelin kehittämistoimikunnan raportissa todettiinkin, miten

¹⁴⁰MKA, MKpl/ § 10, Mikkelin kaupungin erityisalueen kehittämisohjelma, 7.4.1989; MKA, KHpl/ 1-721, 18 § 678, Hakemus työministeriölle, 7.5.1990; Kuujo, Väänänen, Lakio & Hassinen 1988, 275.

¹⁴¹MKA, MKpl/ § 10, Mikkelin kaupungin erityisalueen kehittämisohjelma, 7.4.1989; MKA, KHpl/ 1-721/ 18 § 678, Hakemus työministeriölle, 7.5.1990.

¹⁴² Esim. Heinonen 2013, 29.

¹⁴³ Kuujo, Väänänen, Lakio & Hassinen 1988; 263; LS, 5.1.1990, ”Mikkeliä uhkaa tuottavuuskuilu”, 12.

koulutuksen ja erityisosaamisen merkitys oli lisääntynyt voimakkaasti elinkeinotoiminnan kehittämisessä. Varsinaisia teknologiahankkeita ja yritysten pitkäaikavälin kilpailukyvyn takaavia hankkeita ei ollut syntynyt Mikkelin kehittämistoimikunnan mukaan riittävästi alueella. Lisäksi raportin arvioissa todettiin, että Mikkelin lääni muodostui neljästä talousalueesta (Mikkeli, Kouvola, Pieksämäki, Savonlinna), joilla kullakin oli oma kaupunkikeskuksensa. Näiden neljän talousalueen kilpailu johti raportin mukaan jo lähtökohtaisesti niukkojen lääninkehittämispanostusten jakamiseen.¹⁴⁴ Teollisuuden rakennemuutoksen aiheuttaman negatiivisen kehityksen kääntämisen nähtiin vaativan entistäkin voimakkaampia panostuksia yritystoiminnan kehittämiseksi Mikkelin kaupungin taholta.¹⁴⁵

Mikkelin kehittämistyöryhmän toimintaa jatkamaan perustettiin Mikkelin kehittämistoimikunta, jonka toivottiin jatkavan työryhmän tekemien esitysten seurantaa ja jatkamaan kehittämistyötä. Kehittämistoimikunnan työn tuloksena syntyi Mikkelin erityisalueen kehittämisohjelma, jossa pyrittiin luomaan Mikkelin kaupungin elinkeinostrategiaan uusia kehittämistavoitteita. Vuonna 1989 Mikkelin elinkeinopoliittikan painopistevalueiksi kirjattiin kolme keskeistä osa-aluetta: (1) yritysten teknologisen uudistumisen tukeminen, (2) uuden yritystoiminnan siirtymisen tukeminen tai synnyttäminen ja (3) koulutus ja tutkimustoiminnan kehittäminen.¹⁴⁶

Mikkelin talousalueen piristämisyrittämykset saivat myös valtiollista tukea aluepolitiikan muodossa. Valtioneuvoston 28.12.1988 tekemällä päätöksellä Mikkelille myönnettiin aluepoliittisin perustein erityisalueoikeudet vuodelle 1989. Erityisalueoikeuksien tehokasta hyödyntämistä varten Mikkelin kaupunginhallitus päätti perustaa erityisaluetyöryhmän vuodelle 1989. Työryhmä koostui pääosin elinkeinoelämän edustajista ja Mikkelin kaupungin korkeista virkamiehistä. Erityisaluetuella haluttiin saada käyntiin tuen piiriin kuuluvia yritysten laajennushankkeita sekä kokonaan uusia yrityshankkeita. Rakennemuutoksen aiheuttamien vaikutusten perusteella myönnettyt aluepoliittiset tuet olivat täten tukemassa Graanin alueen kehityksen suunnittelutyötä.¹⁴⁷

¹⁴⁴MKA, MKpl/ § 10, Mikkelin kaupungin erityisalueen kehittämisohjelma, 7.4.1989; MKA, KHpl/ 1–721/ 18 § 678, Hakemus työministeriölle 7.5.1990.

¹⁴⁵MKA, MKpl/ Mikkelin kehittämistyöryhmän raportti, elokuu 1987; MKA, MKpl, § 10, ”Mikkelin kaupungin erityisalueen kehittämisohjelma” 7.4.1989.

¹⁴⁶MKA, MKpl/ Mikkelin kehittämistyöryhmän raportti, elokuu 1987; MKA, MKpl/ § 10, Mikkelin kaupungin erityisalueen kehittämisohjelma 7.4.1989.

¹⁴⁷MKA, MKpl/ Mikkelin kehittämistyöryhmän raportti, elokuu 1987; MKA, MKpl/ § 10, Mikkelin kaupungin erityisalueen kehittämisohjelma, 7.4.1989.

4.3 Uusista suunnitelmista kaavoitussopimukseen – Graanin maa-alueiden uusiokäyttö saa raaminsa

Mikkelin kaupungin intresseissä oli erityisesti uudenlaisen yrittäjyyden puitteiden luominen Mikkelin kaupunkialueille, johon Grahnin teollisuusalue loi sijainniltaan hyvät lähtökohdat. Mikkelin kaupunki alkoi yhdessä Oy Grahn Ltd:n konkurssihallinnon suurimman toimijan, Kansallis-Osake-Pankin kanssa, suunnitella toimenpiteistä koskien Grahnin teollisuusaluetta. Mikkelin kaupungin kannalta oli tärkeää saada kehitettyä uudenlaista yritystoimintaa ja siten monipuolistaa Mikkelin kaupungin elinkeinorakennetta. Puolestaan Kansallis-Osake-Pankin tavoitteena oli saada minimoitua Grahn-yhtymän konkurssista tulleet luottotappiot. Näihin intresseihin Grahnin entisen teollisuusalue sijainniltaan alle kilometrin etäisyydellä kaupungin keskustasta, antoi mahdollisuuksia molemmille osapuolille.¹⁴⁸

Grahnin teollisuusalue herättivät elinkeinopoliittisten päämäärien ohella muutakin kiinnostusta. Vuosien 1987 ja 1988 aikana Grahnin alue ja tyhjillään olleet teollisuusrakennukset herättivät julkista keskustelua alueen uusiokäyttömahdollisuuksista. Alueen tulevasta käytöstä esitettiin lehdistössä monenlaisia ideoita. Tuolloinen seutukaavajohtaja Ossi Heinonen esitti, että Grahnin alue sopisi mainiosti korkean asteen koulutus- ja tutkimustoiminnan alueeksi. Toisissa puheenvuoroissa alueessa nähtiin mahdollisuuksia myös niin näyttely- teatteri- tai messukeskustiloina, sekä puisto ja vapaa-ajan alueena. Lisäksi, esitettiin, että ranta-alueille voisi sijoittaa hotelli tai satamatoimintoja.¹⁴⁹

Huimemmissa visioissa alueelle esitettiin jopa perustettavaksi eräänlainen ”Chinatown”-alue, johon olisi sijoitettu maailman konfliktialueilta pakolaisia. Toisaalta pohdinnoissa myönnettiin, että ideat eivät välttämättä olisi kestäviä käytännön toteutuksen kannalta taloudellisessa, teknillisessä ja kaavamielessä.¹⁵⁰ Toisaalta vakavampaa keskustelua käytiin niin Mikkelin kaupungin kaupunginvaltuustossa kuin lehdistössä siitä, voisiko tyhjillään oleviin teollisuusrakennuksiin sijoittaa Mikkelin museoiden toimitiloja. Erityistä huolta herättivät niin Mikkelin taidemuseon tilojen riittävyys kuin Suur-Savon museon sijoittamiskysymys.¹⁵¹ Tuolloinen Mikkelin museotoimen johtaja Pirjo Julkunen totesi Länsi-Savon haastattelussa:

¹⁴⁸LS, 5.9.1986, ”Grahnin tontin kaavamuutos lähes valmis. Konkurssi jäädytti uudistuksen”, 10; LS, 31.3.1988, ”Mitä mahtaa maksaa kappale kauneinta Mikkeliä?”, 9; Eero Kaitaisen haastattelu 19.1.2017.

¹⁴⁹LS, 4.7.1987, ”Grahn. Rajattomien mahdollisuuksien alue”, 10; LS, 4.11.1987, ”Grahnin alue puntarissa”, 2.

¹⁵⁰LS, 4.7.1987, ”Grahn. rajattomien mahdollisuuksien alue”, 10.

¹⁵¹LS, 3.5.1988, ”Grahnin alue kiinnosti Mikkelin valtuutettuja”, 4; LS, 5.5.1988, ”Grahnin tehtaaseenko Mikkelin museotilat”, 7.

”Mutta ei ajatus koko museotoiminnan sijoittamisesta Grahnin alueella mahdoton ole. Tähän saakka pienillä remonteilla on saatu tiloja lisää, mutta se tie on nyt kuljettu loppuun [...] Grahnin tyhjilleen jääneessä tehtaassa ei ainakaan tilanpuute museossa yllättäisi.”¹⁵²

Tässä vaiheessa Mikkelin kaupungin ja Kansallis-Osake-Pankin käymät neuvottelut olivat edenneet. Kaupungin virkamiesjohdossa ja alueen maanomistajan KOP:in visioissa Grahnin teollisuusalueelle oli jo tässä vaiheessa muunlaisia kehityssuuntia. Toukokuussa vuonna 1988 Grahnin entisen tehdasalueen uudet kehityssuunnat Mikkelin kaupungin ja Kansallis-Osake-Pankin toimesta saivat vahvistuksen virallisessa muodossa. Mikkelin kaupunki, Kansallis-Osake-Pankki, sekä kehitystoimintaan mukaan tullut YIT-Yhtymä Oy, tekivät kaksivuotisen yhteistoimintasopimuksen alueen kehittämistä varten. Sopimusta tehdessä Kansallis-Osake-Pankki oli ostanut alueen Oy Grahn Ltd:n konkurssihallinnolta ja toimi siten sopimuksen kolmantena osapuolena. Sopimus astui voimaan Mikkelin kaupunginvaltuuston hyväksytyä sopimuksen 2.5.1988.¹⁵³ Kaksivuotisella yhteistoimintasopimuksella haluttiin osapuolten toimesta luoda raamit alueen maankäytön suunnittelulle ja toteutukselle sekä elinkeino- ja asuntoliittiselle hyödyntämiselle. Yhteistoimintasopimuksen keskeiset tavoitteet ilmenevät sopimustekstissä:

”Tällä sopimuksella pyritään siihen, että kaupunki ja YIT hakevat yhteistyössä alueelle Mikkelin kaupungin elinkeinorakennetta monipuolistavia yrityksiä pyrkien ottamaan huomioon alueen tarjoamat mahdollisuudet yrityksille, paikallisen kilpailutilanteen sekä työvoiman tarjonnan [...] Kaupunki ja YIT laativat yhteistyössä alueen markkinointisuunnitelman. Alueen markkinointia toteutetaan myös osana kaupungin elinkeinoliittistä markkinointia. YIT vastaa suoranaisesti alueen ja yksittäisten hankkeiden markkinoinnista aiheutuvista kustannuksista.”¹⁵⁴

Yhteistyösopimusta leimasi varovaisuus. Tätä kuvastaa sopimukseen tehty kirjaus, että jokainen kolmansista osapuolista oli oikeutettu irtisanoutumaan sopimuksesta vuoden voimassaolon jälkeen.¹⁵⁵ Mikkelin kaupungille jäi lopullinen ratkaisovalta jatkotoimenpiteistä. Yhteistyön tulosten perusteella kaupunki teki johtopäätökset alueen kaavoituksen osalta. Mikkelin kaupungin lähtökohdat sopimukselle olivat vahvasti elinkeinoliittiset. Sopimuksella kaupunki halusi sitoa alueen eri intressit omaavat osapuolet aktiivisesti alueen kehitystyöhön. Alueen kehittämisen haluttiin pohjautuvan yritysvetoiseen ja työpaikkavaltaiseen ideaan. Grahnin teollisuusalueen uusiokäyttö

¹⁵²LS, 5.5.1988, ”Grahnin tehtaaseenکو Mikkelin museotilat”, 7.

¹⁵³MKA, KHp/ 880–1289/ 4 § 946, Grahnin alueen suunnittelun jatkotoimenpiteet, 18.6.1990; LS, 8.1.1991, ”Grahnista syntymässä kaavoitus sopimus”, 11.

¹⁵⁴MKA, KHpl/ 722–1283/ A 4 § 946, Yhteistoimintasopimus, 18.6.1990.

¹⁵⁵MKA, KHp/ 641–937/ 14 § 780/ Grahnin alueet Tuppuralassa. Yhteistoimintasopimuksen hyväksyminen, 25.4.1988; MKA, KHpl/ 722–1283/ A 4 § 946, Yhteistoimintasopimus, 18.6.1990

haluttiin rakentaa teknologiavetoiseen yritys- ja teollisuustoimintoihin, johon yhdistyisivät kaupalliset palvelut sekä asuminen ja virkistyskäyttö.¹⁵⁶

Sopimuksen myötä maanomistajaksi jäi edelleen Kansallis-Osake-Pankki. Sopimuksen syntyminen hyödytti silloisessa tilanteessa kaikkia osapuolia. Mikkelin kaupunki oletti hyötyvänsä siitä, että alueelle syntyy uusia työpaikkoja ja alue kehittyy kaupunkikuvallisesti. YIT-Yhtymä Oy:n kannalta oli merkittävää päästä mahdollisuuksien mukaan rakentamaan aluetta ja Kansallis-Osake-Pankki tuli maanarvon kohoamisen myötä myymään aluetta ja korvaamaan luottotappioitaan.¹⁵⁷

Sopimuksen myötä vuonna 1988 alkoi alueen käytön ideointi ja mahdollisen käyttäjäkunnan alustava kartoitus. Markkinointitoimenpiteiden suunnittelu aloitettiin. Muun muassa Mikkelin kehittämistyöryhmässä esiteltiin ensimmäisiä ideointeja alueen mahdollisesta yritys- ja työpaikkamaisesta rakenteesta.¹⁵⁸ Uuden ilmeen luomiseksi Grahnin alueelle haluttiin antaa uusi nimi. Mikkelin kaupungin, maanomistaja Kansallis-Osake-Pankin ja Länsi-Savon edustajista koostuneen raadin pohjalta toteutettiin nimeämiskilpailu, johon suuri yleisö sai osallistua. Elokuussa 1989 lähes 400 ehdotuksen joukosta nimeämiskilpailun lopputuloksena valittiin Grahnin historiallista nimeä mukaileva Graani. Nimen valinnan perusteina olivat historiaa kunnioittavan puolen lisäksi markkinointiin liittyvät tekijät, sekä sen erottuminen Mikkelin varsinaisten kaupunginosien nimistä.¹⁵⁹

Yhteistyösopimuksen pohjalta alueen uusiokäyttö kehittyi selkeämmäksi maankäytön kehittämishankkeeksi. Vuoden 1990 alussa perustettiin Graani-projekti. Projekti oli konkreettinen toimenpide Mikkelin alueen palvelutason nostamiseksi ja uusien työpaikkojen luomiseksi. Projekti sai hankkeen läpiviemiseksi suoraan julkisia avustuksia. Graanin alueen markkinointiprojektiin Työministeriö päätti myöntää valtionapua yhteensä 1 537 000 markkaa ajalle vuoden 1990 toukokuun 1990 ja huhtikuun 1991 väliselle ajalle. Perusteena valtionavun myöntämiselle nähtiin rakennemuutosten aiheuttamien häiriöiden lieventäminen.¹⁶⁰

Vuoden 1990 alussa Mikkelin kaupungin, Kansallis-Osake-Pankin ja YIT-Yhtymä Oy:n tavoitteet saada huomattava määrä uusia yrityksiä sijoittumaan Graanin yritysalueelle vaikuttivat mahdollisilta. Paikallislehti Länsi-Savo uutisoi optimistiseen sävyyn:

¹⁵⁶ MKA, KHpl/ 722–1283/ A 4 § 946, Yhteistoimintasopimus, 18.6.1990.

¹⁵⁷ LS, 17.3.1988, ”Grahnin alueelle etsitään uutta huipputason teollisuutta”, 1.

¹⁵⁸ MKA, MKp/ 1987–1989, 10 §/ Grahnin tehdasalueen tulevaisuus, 1.12.1988.

¹⁵⁹ LS, 20.8.1989, ”Grahnin nimestä tuli Graani. Nimikilpailu ratkesi”, 1.

¹⁶⁰ MKA, KHp/ 405–879/ 18 § 678/ Työministeriön päätös valtionavun myöntämisestä Graani-projektin toteuttamiseen ajalla 1.5.1990–30.4.1991, 7.5.1990.

”Mikkelin lääni kiinnostaa pääkaupunkiseudun yrityksiä. Moni yritys suunnittelee aloittavansa toimintansa Mikkelin seudulla. Työministeriön tekemän kyselyn pohjalta on noin 40 yritystä vakavissaan harkitsemassa muuttoa Mikkelin seudulle. Näistä osa on uudemman teknologian yrityksiä, joiden uutta toimipaikkaa havitellaan Mikkelin Graaniin.”¹⁶¹

Graanin rakentamisesta muodostui Mikkelin tärkein elinkeinopoliittinen hanke 1980- ja 1990-lukujen taitteessa. Hankkeen tavoitteena oli saavuttaa merkittäviä Mikkelin talousalueen imago- ja työpaikkarakennetta vahvistavia ja monipuolistavia tuloksia, jotka voisivat tukeutua myös muiden lähialueiden talousalueisiin. Selkeänä lähtökohtana oli, ettei alueelle enää tule raskasta teollisuutta. Alueelle sijoittuvien uusien yritysten sekä tutkimuslaitosten haluttiin olevan kaupallisen teknologian valmistukseen ja palveluluihin keskittyviä, joiden henkilöstötarpeen ja operointilaajuuden oletettiin 1990-luvulla kasvavan.¹⁶²

Graanista oli tarkoitus tehdä Mikkelille uusi julkisivu. Toisissa visioissa puhuttiin jopa toisesta kaupunkikeskustasta.¹⁶³ Monet mikkeliiläiset poliittiset vaikuttajat virkamiesjohdon ohella pitivät Graanin alueen kehittämistä ensiarvoisen tärkeänä niin Mikkelin kuin koko Etelä-Savon maakunnan kehittymisen kannalta. Mikkeliiläinen kansanedustaja Pirjo Rusanen (kok.) piti Graanin ympäristöteknologia-ajatusta yhtenä Mikkelin ensisijaisista hankkeista. Talousneuvos Tauno Rehn uskoi Graanin kehittävän kaupunkia tulevaisuudessa erittäin myönteiseen suuntaan.¹⁶⁴ Toiveet ja tavoitteet alueen kehittämiseksi olivat korkealla. Jo tuolloin tiedostettiin alueen kehittämiseen liittyvät haasteet. Sanomalehti Länsi-Savo kirjoitti Graanin yritysvetoisesta ideasta:

”Ongelma on se, ettei kukaan tiedä reseptiä, miten koota Graaniin sellaisia yrityksiä, jotka hyödyntäisivät korkeaa teknologiaa ja muuttaisivat Mikkelin kuvan [...] Ongelma on vakava, koska juuri yritykset muovaavat Graanin ilmeen. Ilman niitä koko Graanin idea romuttuu.”¹⁶⁵

Graanin alueen maankäyttö ja kehitystyö suunniteltiin perustuvan kolmen osa-alueen pohjalle: (1), Palvelukeskukseen (liikekeskukseen) (2) yritysalueeseen ja (3) asumiseen ja virkistyskäyttöön.¹⁶⁶ Graanin alueen kehitystyön suorittajaksi ja koordinoijaksi tuli YIT-Yhtymä Oy. Graanin suoramarkkinoinnin 1. vaihe alkoi tammikuussa 1990. Alueen markkinoinnissa haluttiin korostaa kaupunki- ja yhdyskuntarakenteellista kehittämistä. Suunnitelmissa ja markkinoinnissa vakuuteltiin,

¹⁶¹LS, 18.1.1990, ”Graanille valinnanvaraa. Yritykset kiinnostuneita toimimaan Mikkelin läänissä”, 10.

¹⁶²MKA, KHpl/ 1-721/ 18 § 678/ Työministeriölle osoitettu hakemus, 7.5.1990.

¹⁶³LS, 18.1.1990, ”Graanin alku on ollut verkkainen”, 13.

¹⁶⁴LS, 29.7.1990, Tauno Rehn 60 vuotta: Graani piristysruiske Mikkelille”, 6. LS, 16.12.1990, ”Kuntaliitos piti tehdä jo 60-luvulla”, 9.

¹⁶⁵LS, 18.1.1990, ”Vaikeinta on löytää yritykset. Graanin alku ei ole helppo”, 1.

¹⁶⁶LS, 16.10.1988, ”Oliko Graanin konkurssi sittenkin siunaus. Mikkelillä ainutlaatuinen tilaisuus pestä kasvonsa”, 8.

että vaativatkin kriteerit asettava yritys voisi saada sijaintipaikan Graanissa. Markkinoinnissa korostettiin Graania alueena, jossa ”uuden ajattelu ja kehitys yhdistyisi työntekemiseen, asumiseen ja vapaa-ajan yhdistämiseen.” Graanin ”imun” uskottiin saavan aikaan kehityksen ilmapiiriin.¹⁶⁷

Graani alueen kehitys eteni muillakin osa-alueilla. Graanin alueen tulevan palvelukeskuksen (liikekeskuksen) suunnittelu kehittyi vahvoissa merkeissä. Kilpailuasetelmat alueelle olivat jo valmiina. Mikkelissä toimineet vähittäiskaupat olivat olleet jo 1970-luvulta alkaen olleet kiinnostuneita sijoittamaan mahdolliset automarkettinsa kyseiselle alueelle. Uuden 5-tien ohitustielinjauksen rakentaminen 1980-luvun alussa Tuppuralan kaupunginosan ja Grahnin teollisuusalueen viereen lisäsivät kaupallisten toimijoiden kiinnostusta entisestään. Tulevan liikekeskuksen alueeksi kaavailtu alue sijaitsi Tuppuralan eritasoliittymän lounaispuolella. Alueen nähtiin olevan kaupunkirakenteellisesti ainoana liikennehakuisia palveluita varten riittävän suuri paikka. Vuonna 1983 Mikkelin kaupunki oli tehnyt Keskustakehitys Oy:llä selvityksen, jolla haluttiin selvittää Mikkelisiin sopivien automarkettien määrä kaupungin kokoon nähden. Selvityksessä haluttiin huomioida erityisesti, etteivät uudet automarketit tyhjentäisi kaupungin keskustaa palveluista. Selvitystä päivitettiin uudelleen liikekeskuskysymyksen tullessa ajankohtaiseksi vuonna 1988.¹⁶⁸

Liikekeskuksen rakentaminen pidettiin erillään muusta Graanin alueen suunnittelusta. Liikekeskuksen valmistumisella nähtiin olevan erityinen kiire. Graanille tulevan liikekeskuksen haluttiin valmistuvan nopeasti ja vahvistavan Mikkelin talousalueen vetovoimaa. Alueen omisti vuonna 1988 osittain Mikkelin kaupunki ja osittain Kansallis-Osake-Pankki. Mikkelin kaupungin, YIT-Yhtymän Oy:n ja kansallis-Osake-Pankin toimesta alueen liikekeskuksen rakentamisesta julistettiin vuoden 1988 lopussa arkkitehti- ja suunnittelukilpailu. Kilpailu päätettiin järjestää, sillä eri kaupparyhmien ja kaupungin välisissä neuvotteluissa ei ollut noussut esille selvästi parhaita kauppakeskusratkaisua. Myös valintaperusteiden oikeudenmukaisuuden ja uskottavuuden kannalta oli perusteltua järjestää kilpailu, jolloin kilpailunjärjestäjät välttivät ongelmallisen tilanteen kauppapaikkojen saajista, sekä saivat useampia vaihtoehtoja toteuttamisvaihtoehtoista.¹⁶⁹ Kilpailuun osallistui neljä vähittäiskauppatoimijaa: Osuuskauppa Suur-Savo, Tukkukauppojenliitto Oy (TUKO), A. Toivakka ja Kesko Oy sekä Osuusliike Elanto (E-liike). Kilpailussa tulevaan liikekeskukseen haettiin kahta automarket myymälää sekä niiden lisäksi muita kaupallisia palveluita ja erityispalveluita. Kilpailun hankkeen voitti Tukkukauppojen Oy:n ”Kivisydän”- niminen malli ja

¹⁶⁷ MKA, KHpl/ 1-721/ 18 § 678/ Työministeriölle osoitettu hakemus, 7.5.1990.

¹⁶⁸ MKA, KHp/ 15 § 2021/ Tuppuralan (Graanin alue) liikekeskuksen tarjouskilpailu, 21.11.1988; Puntanen 2016, 207.

¹⁶⁹ MKA, KHp/ 15 § 2021/ Tuppuralan (Graanin alue) liikekeskuksen tarjouskilpailu, 21.11.1988; Puntanen 2016, 210-211.

toiseksi sijoittui A. Toivakka Oy:n ja Keskon malli ”Katiska”. Mikkelin kaupunginhallitus hyväksyi voittajaehdokkaan äänestyksen jälkeen kesäkuussa 1989.¹⁷⁰

Helpon toteutettavaksi osa-alueeksi Graanin alueen kehittämisessä osoittautui asunto- ja virkistysalueiden suunnittelu. Alueen sijainti Saimaan rannalla, lähellä kaupunginkeskustaa, loi itsessään hyvät mahdollisuudet uusien asuntojen rakentamiselle. Alueelle suunniteltiin kaavoituksessa omakoti-, rivitalo- sekä kerrostaloasuntoja. Erityisesti Mikkelin kaupungin etujen mukaista oli, että asuntorakentaminen säilyisi kohtuullisena, jotta sen elinkeinopoliittiset päämäärät toteutuisivat.

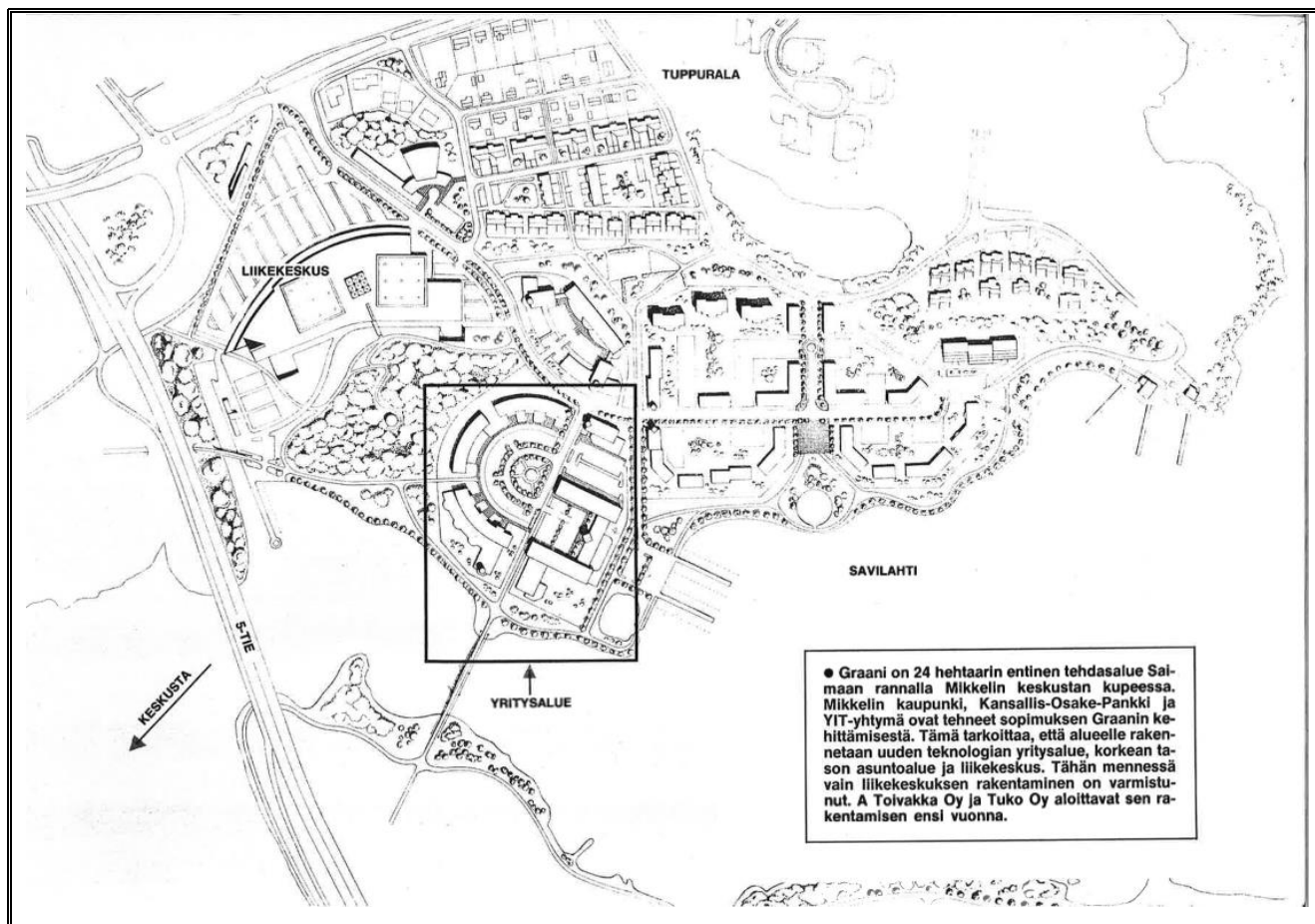
Vuonna 1990 Graanin aluetta markkinointiin yli 2000 yritykselle ja erilaiselle laitokselle. Graani-projektin edustajat osallistuivat Mikkelin elinkeinoelämää esittelevään tilaisuuteen Helsingissä. Alueen markkinointia varten luotiin mainosesitys. Yleisesite keskittyi havainnoimaan sijainnin luomia maantieteellisistä mahdollisuuksista. Laajennettua markkinointia haluttiin kohdentaa erityisesti pääkaupunkiseudun yrityspalveluyritysten ja muiden korkean teknologiayritysten siirtymishalukkuuden lisäämiseksi Mikkelin. Tällä tavoin pyrittiin luomaan edellytykset ammattitaitoisen ja koulutetun työvoiman paluumuutolle pääkaupunkiseudulta Mikkelin talousalueelle. Markkinoinnilla haluttiin tuoda ilmi alueessa Graanin ja yleisimminkin Mikkelin talousalueessa nähdyt laatutekijät. Näiksi laatutekijöiksi nähtiin työvoimatarjonta, koulutus, alueedut ja elämisen laatutekijät. Vuonna 1990 alueen kehityksen uskottiin sujuvan ripeästi. Koko Graanin alueen arveltiin olevan rakennettu vuoteen 2000 mennessä ja päärakentamisen ajoittuvan vuosille 1993–1996.¹⁷¹

Graani-projektin aikana alueelle kehiteltiin vaihtoehtoisia toiminta- ja liikeideoita. Näiksi vaihtoehtoisiksi liikeideoiksi suunniteltiin muun muassa ympäristötekniikan ja tutkimuksen liikeideoita, tietotekniikan ja telekommunikaation erilaisia sovellusmahdollisuuksia, suunnittelutoimistojen älytalo-projektia sekä mahdollisuuksia teknillisten palveluhuollon kehittämistä koskien. Yhtenä toimintamahdollisuutena nostettiin myös esiin korkeakoulujen mahdollinen sijoittuminen alueelle. Suunnitteluvaiheessa Graanille pohdittiin sijoitettavaksi mahdollisesti useampiakin eri liikeideoita toimimaan yhdessä ja hyödyntämään keskinäisiä

¹⁷⁰MKA, KHp/ 15 § 2021/ Tuppuralan (Graanin alue) liikekeskuksen tarjouskilpailu, 21.11.1988; Puntanen 2016, 210–211.

¹⁷¹MKA, KHpl/ 1–721/ 18 § 678/ Työministeriölle osoitettu hakemus, 7.5.1990; MKA, KHpl/ 1–309/ 14 § 48/ Mikkelin kaupungin ja Graani Oy:n välinen sopimus Graanin alueen kaavoituksesta, alueen rakentamisesta ja yhteistoiminnasta elinkeinoelämän kehittämisessä, 7.1.1991.

synergioita. Suunnitteluvaiheessa Graanin alueella uskottiin olevan työpaikka potentiaalia jopa 1000-1200 työpaikalle vuoteen 1999 mennessä.¹⁷²



Havainnekuva suunnitteilla olleesta Graanin alueesta vuodelta 1990. Kuva: Länsi-Savon valokuva-arkisto.

1980-luvun jälkipuoliskon Suomen talouselämä ja työmarkkinat kävivät kovilla kierroksilla. Etelä-Suomea vaivasi työvoimapula. Suomen vahva talouskehitys 1980-luvulla ja optimistiset kasvunäkymät loivat uskoa alueen kehitykseen. Näytti mahdolliselta, että monet yritykset olisivat valmiita sijoittamaan toimintaansa uusille paikkakunnille työvoiman saatavuuden ja kehitysalueiden verohelpotuksien vetäminä. Kehitysalue rahasto Oy (KERA) perustikin vuonna 1989 Helsinkiin palveluyksikön, jonka yhtenä tavoitteena oli auttaa sellaisia pääkaupunkiseudun yrityksiä, joilla oli vaikeuksia saada työvoimaa ja toimitiloja toimintaansa varten. KERA:n palveluyksikkö etsi myös yrityksille tai niiden eri toiminnoille uusia sijoituspaikkoja ympäri Suomea.¹⁷³

¹⁷² MKA, KHpl/ 1-721/ 18 § 678/ Työministeriölle osoitettu hakemus, 7.5.1990.

¹⁷³ LS, 25.2.1990, "Graanin keskelle tiedon ja taidon talo", 7; LS, 20.7.1990, "Etelän työvoimapula tuo yrityksiä myös Mikkeliin", 9.

Mikkelin kaupungin, Kansallis-Osake-Pankin ja YIT-Yhtymä Oy:n välinen yhteistoimintasopimus päättyi kesäkuussa 1990. Graanin kehittämishanke oli avoin jatkolle. Graanin kehittämissopimuksen työryhmä suosittelee kesäkuussa 1990 yhteistyön jatkamista ja kaikki kolme osapuolta olivat valmiita yhteistyön syventämiseen. Mikkelin kaupungin puolelta katsottiin, että yhteistoimintasopimuksen tavoitteet olivat toteutuneet ja yhteistoimintasopimuksen periaatteiden mukaan yhteistyötä tuli syventää mahdollisimman pikaisesti tekemällä kaavoitussopimus alueen maankäytön hyödyntämiseksi. Suunnitelmat tuli muuttaa käytännön tekemiseksi ja toteutusvaihe saada käyntiin. Tähän pyrittiin kattavan kaavoitussopimuksen tekemisellä, joka sitoisi osapuolet vahvemmin ja pidemmällä aikajänteellä alueen konkreettiseen kehittämiseen.¹⁷⁴

Yhtenä alueen muutosta rajoittavana tekijänä ja alueen uuden maankäytön esteenä toimi alueen uusiin tarkoitukseen nähden vanhentunut kaavoitus. Alueen aiempi asemakaava oli vahvistettu 5.12.1947. Kyseisessä asemakaavoituksessa alue oli varattu monin osin teollisuuskortteleiksi ja puistoalueiksi. Kaavoitussopimusta varten tehdyt valmistelut alkoivat edetä osapuolten välisissä neuvotteluissa. Uutta kaavoitussopimusta valmisteltiin muun muassa kaupunginhallituksen iltakoulussa 22.10.1990, missä YIT-Yhtymä Oy:n ja Kansallis-Osake-Pankin edustajat olivat mukana osanottajina.¹⁷⁵ Graanin alueen kaavoitus suunniteltiin tehtävän kaksivaiheisesti. Ensimmäisenä ja kiireellisempänä haluttiin viedä kaavoituksellisesti läpi Graanin alueen tulevan liikekeskusalueen, sekä alueelle pääkaupunkiseudulta siirtyvän tutkimuslaitoksen eli viljavuuspalvelu Oy:n rakennuksen alueen, sekä mahdollisen huoltoaseman tonttialue Huuhkajankadun ja 5-tien välisellä puistoalueella. Asemakaavojen nopeilla muutoksilla haluttiin luoda edellytykset taata rakennusvaiheen nopea käynnistyminen tarvittaessa. Tuppuralan Graanin alueen katu- puisto- ja liikennealueen sekä vesialuetta koskevaan asemakaavaan esitettiin muutosluonnos marraskuussa 1990.¹⁷⁶ Asemakaavan suunnitteluvaiheessa Tuppuralan asukkaiden valitukset johtivat huoltoasemakorttelin muuttamisen liike- ja toimistorakennusten kortteliksi.¹⁷⁷ Vuoden 1990 lopussa Graanin alueen suunnittelua ja rakentamista varten perustettiin kehitys-yhtiö, Graani Oy. Yhtiön tarkoituksena oli helpottaa alueen yritys-, palvelu- ja asuntoalueen kehittämistä sekä markkinointia. Uuden yhtiön omistajaksi tulivat YIT-Yhtymä Oy ja Kansallis-Osake-Pankki, kumpikin 50 % omistuksella. KOP:in omistamat maa-alueet siirtyivät Graani Oy:n nimiin. Ideana oli, että kaavoituksen ja rakentamisen edistyessä tontit

¹⁷⁴ MKA, KHp/ 880–1289/ 4 § 946/ Graanin alueen suunnittelun jatkotoimenpiteet, 18.6.1990.

¹⁷⁵ MKA, KHp/ 1290–1757/ Iltakoulu, 22.10.1990.

¹⁷⁶ MKA, KHp/ 1290–1757/ 4 § 1630/ Mikkelin kaupungin 9. kaupunginosan (lähemäen) liikennealuetta, 10. kaupunginosan (Tuppuralan) korttelia 1. katu-, puisto-, ja liikennealuetta sekä vesialuetta koskeva asemakaavan muutosluonnos (Graanin alue), 26.11.1990.

¹⁷⁷ MKA, KHp/ 310–631/ 7 § 440/ 9. Kaupunginosan (Lähemäki) liikennealueen, 10. kaupunginosan (Tuppurala) korttelin 1 osan, puisto- ja liikennealueen sekä vesialueen ja 9. ja 10. kaupunginosien välisen rajan siirron asemakaavan muutos (ns. Graanin alue), 25.3.1991.

siirtyivät alueelle tulevien yritysten omistukseen. Syntyneestä Graani Oy:stä tuli Mikkelin kaupungille valmisteilla olleen kaavoitus sopimuksen toinen osapuoli.¹⁷⁸

Mikkelin kaupungin ja Graani Oy:n välinen uusia kaavoitus sopimus hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 4.2.1991 ja sopimusosapuolet allekirjoittivat sopimuksen 27.3.1991¹⁷⁹. Sopimus piti sisällään 22 hehtaaria maa- aluetta ja 19 hehtaaria vesialueita. Sopimukselle määriteltiin neljä keskeistä tavoitetta: (1) Elinkeinoelämään liittyvä uusien työpaikkojen kehitystehtävä, (2) talousalueen imagon terävöittämiseen ja yhteistyön kehittämiseen liittyvä kehitystehtävä, (3) Uuden aluekokonaisuuden kaavoitustehtävä ja uuden kaupunkinäkömän kehittämistehtävä, (4) Koko alueen rakentamiseen liittyvä markkinointitehtävä sekä toteutuksen menettelytavoista sopiminen.¹⁸⁰ Mikkelin entinen apulaiskaupunginjohtaja Eero Kaitainen muisteli myöhemmin Graanin kaavoitus sopimuksen vaikuttaneita tekijöitä ja syntyvaiheita:

”Aika pitkälle yhteistä keskustelua ja tokkakai myös alueen rakentamis potentiaali. Lähtien siitä, minkälaisia rakennusoikeuksia toteutetaan ja tietysti yksi lähtökohta oli se, että paljonko alueelta poistui työpaikkoja. Eli tavallaan korvaavat työpaikat piti rakentaa. [...] Mikä tuntui siinä vaiheessa realistiselta vaihtoehdolta, johon kummatkin osapuolet kykeni sitoutumaan.”¹⁸¹

Sopimuksen nojalla Graani Oy:n tuli hankkia alueelle 400 uutta työpaikkaa kymmenen vuoden kuluessa. Sopimusta tehdessä ehdoiksi sovittiin, että yritys kaavan alueeksi ei sovi Graanin liikekeskuksesta tulevat työpaikat. Sopimus alueen työpaikkatarjonnan tuli perustua harkittuihin ja elinvoimaisiin liikeideoihin, joiden keskinäisen synergia ja palveluratkaisut loisivat alueen vetovoiman. Hankkeen ensivaiheessa alueelle tuli synnyttää 200 uutta työpaikkaa. Sopimuksessa määriteltyjen työpaikkakiintiöiden täyttäminen sisälsivät ehtoja. Jos alueelle ei sopimuksen aikamäärään puitteissa syntyisi tavoiteltuja työpaikkamääriä, niin Graani Oy joutuisi luovuttamaan Mikkelin kaupungille rakennusoikeuttaan. Puolestaan, jos alueelle syntyisi yli 700 työpaikkaa, niin Mikkelin kaupunki luovuttaisi yhtiölle rakennusoikeutta omasta osuudestaan. Työpaikkojen ja asuntojen kerrosalamäärät pyrittiin pitämään toisistaan riippuvaisina. Tällä tavoin pyrittiin takaamaan, että asuntuotanto vastaa rakennettavan työpaikkarakentamisen määrää. Toteutuksen vastaavuus nähtiin käytännössä toteutettavaksi noin + - 30 % välisellä suhteella. Toteutetun asuntuotannon tuli

¹⁷⁸ LS, 20.5.1989, ”Nimikilpailu ratkesi. Graanin alueesta tuli Graani”, 1; LS, 13.12, ”KOP ja YIT perustavat yhtiön Graania varten”, 1.1990.

¹⁷⁹ MKA, KVp/ 6 §/ Mikkelin kaupungin ja Graani Oy:n välinen sopimus Graanin alueen kaavoituksesta, alueen rakentamisesta ja yhteistoiminnasta elinkeinoelämän kehittämisessä, 4.2.1991.

¹⁸⁰ MKA, KHpl/ 1-309/ 14 § 48/ Mikkelin kaupungin ja Graani Oy:n välinen sopimus Graanin alueen kaavoituksesta, alueen rakentamisesta ja yhteistoiminnasta elinkeinoelämän kehittämisessä, 7.1.1991.

¹⁸¹ Eero Kaitaisen haastattelu 19.1.2017.

vastata rakennettavan työpaikkarakentamisen määrää. Sopimuksen myötä YIT-Yhtymä Oy sai oikeuden rakentaa Graanin alueen. Mikkelin kaupungille jäi tosin oikeus käyttää muita rakennusyhtiöitä oman rakennuskiintiönsä rakentamiseen. Kaavoitussopimuksen mukaan YIT-Yhtymä Oy sitoutui rakentamaan alueen 15 vuoden kuluessa. Rakentamisvelvoite astui voimaan, kun kaupunginvaltuusto hyväksyi Graanin alueen uuden asemakaavan. Kaavoitussopimuksen perusteella Mikkelin kaupunki sai rakennettavakseen toimialaansa kuuluvan kunnallistekniikan ja yleiset alueet.¹⁸²

Kiireelliseksi nähtyjen liikekeskusalueen ja Viljavuuspalvelu Oy:n rakennusalueen uusien asemakaavojen vahvistamisen järjestettyä, haluttiin luoda koko Graanin rakennusoikeudet ja käyttötarkoitukset määrittelevä osayleiskaava. Osayleiskaava mahdollisti joustavan rakentamiseen kytkeytyvän asemakaavoituksen. Osayleiskaavaa noudattavia muutoksia ei tarvinnut alistaa enää korkeamman viranomaisen, ympäristöministeriön tarkistettavaksi. Täten rakentaminen saattoi edetä joustavasti alueella, koska asemakaavan vahvistamiseksi riitti Mikkelin kaupunginvaltuuston hyväksyvä päätös. Sopimusalue tuli sisältämään työpaikkarakentamista, asuntotuotantoa ja vapaa-ajan rakentamista sekä tarvittavaa julkista rakentamista. Sopimuksessa määriteltiin Graanin alueen rakennustavoitteiksi 120 000 kerrosneliötä työpaikka-, toimitila- ja asuntorakentamista. Kuitenkin vähimmäismäärän tuli olla 75 000 kerrosneliötä. Graani Oy:lle tulleesta kerrosalasta puolet varattiin työpaikka- ja toimitilarakentamiselle ja puolet asuintalojen rakentamiseen. Mikkelin kaupungille jäi oikeutta rakentaa määrätystä kerrosalasta enintään 15 000 kerrosneliötä asuntotontteja varten suhteutettuna Graani Oy:n toteutuneeseen rakentamiseen. Yritysalueen suunnittelu koettiin heti alkuvaiheessa vaikeimmaksi osa-alueeksi alueella, jonka onnistumiseen kaavoitussopimuksella haluttiin erityisesti vaikuttaa.¹⁸³

Grahnin alueen maankäytön kehittämisen valmistelut etenivät muillakin osa-alueilla. Huuhkajankadun ja Tuppurialankadun risteysalueelle päätettiin sijoittaa liikennevalot. Liikennevalot sijoitettiin Grahnin alueen tulevia kasvavia liikennemääriä varten. Tuppurialan Grahnin entiselle teollisuusalueelle johti myös erillinen pistoraide, jota Oy Grahn Ltd oli käyttänyt kuljetuksissaan. Alueen uusiokäyttösuunnitelmissa alueelle ei aiottu sijoittaa raskasta teollisuutta, eikä tulevilla

¹⁸²MKA, KHpl/ 1-309/ 14 § 48/ Mikkelin kaupungin ja Graani Oy:n välinen sopimus Graanin alueen kaavoituksesta, alueen rakentamisesta ja yhteistoiminnasta elinkeinoelämän kehittämisessä, 7.1.1991; LS, 4.2.1991, ”Mikkeli valmis Graanin rakentamiseen”, 4; LS, 14.4.2004, ”Mikkeli vaatii Graaniin lisää työpaikkarakentamista”, 1.

¹⁸³MKA, KHpl/ 1-309/ 14 § 48/ Mikkelin kaupungin ja Graani Oy:n välinen sopimus Graanin alueen kaavoituksesta, alueen rakentamisesta ja yhteistoiminnasta elinkeinoelämän kehittämisessä, 7.1.1991; LS, 10.5.2001 ”YIT puolustautuu lamavuosilla, mutta lupaa jatkaa markkinointia. Graaniin on saatu kymmenessä vuodessa vain reilut sata työpaikkaa”, 5.

liikekeskuksellakaan ollut tarvetta radalle. Grahnin entiselle teollisuusalueelle johtanut pistoraide päätettiin Valtion rautateiden ja Mikkelin kaupungin päätöksillä poistaa.¹⁸⁴

Graanin ilme asuinaluekokonaisuutena täsmentyi Graanin kaavoitus sopimuksen myötä. Graanin alueen länsiosan kortteleihin suunniteltiin pientalo- ja rivitaloalueet. Puolestaan Graanin alueen eteläiset korttelit varattiin pääosin asuinkerrostaloalueiksi. Graanin osayleiskaavaan tuli kuuluvaksi myös osia Rauhanniemen alueesta. Alue sijaitsee Graanin alueen eteläisimmissä osissa. Rauhanniemen 2,24 hehtaarin kokoisen alueen omisti Mikkelin työväenyhdistys. Kaupunki ja työväenyhdistys neuvottelivat luovutussopimuksista ja aluevaihtoista. Tällöin Rauhanniemen alue tuli mukaan Graanin osayleiskaavan, jolloin se tultiin kaavoittamaan yhdessä muun Graanin alueen kanssa. Alue oli aikaisemmin merkitty huvi- ja viihdetarkoituksia varten sekä matkailua palvelevaksi alueeksi. Uuden kaavoituksen myötä rakennusoikeuden määrä alueella kasvoi ja asuntorakentaminen mahdollistui suuremmilla alueilla. Graanin alueen eteläisin osa tuli osittain asuntorakentamisen piiriin.¹⁸⁵

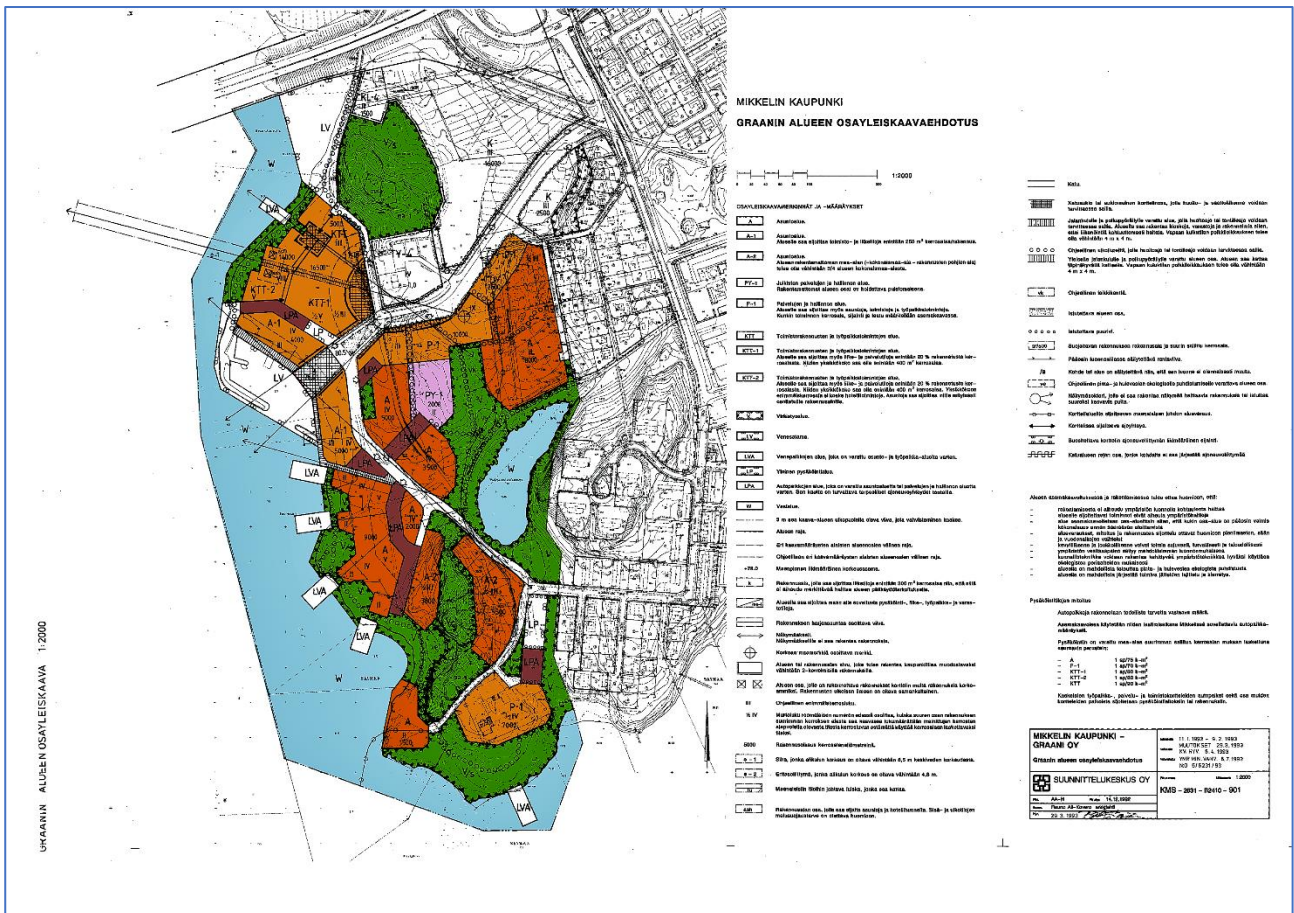
Myös julkinen tuki Graani-projektille sai jatkoa. Mikkelin kaupunki haki valtionavun myöntämisen jatkamista vuoden 1992 lokakuun loppuun saakka ja sai työministeriöltä myöntävän vastauksen jatkoaika hakemukselleen.¹⁸⁶ Vuonna 1993 osayleiskaava valmistui Graanin alueen rakentamista koskien. Toisin sanoen kaavoitukselliset puitteet Graanin alueen kehittämiseksi olivat valmiit. Ympäristöministeriö vahvisti 8.7.1993. kaupunginvaltuuston aikaisemmin 5.4.1993 hyväksymän Graanin osayleiskaavan. Päätöksen myötä alueen 10 vuoden työpaikkavelvoitteen ja 15 vuoden rakentamisvelvoite astui voimaan osayleiskaavan tultua lainvoimaiseksi 12.8.1993.¹⁸⁷

¹⁸⁴ MKA, KHp/ 997–1311/ 7§ 1200/ Valtionrautateiden Pieksämäen ratakokeskuksen esitys Grahnin (Tuppuralan) teollisuusraiteen purkamisesta, 5.6.1989; MKA, KHp/ 997–1311/ 8 § 1288/ Sosiaalidemokraattisen valtuustoryhmän valtuustoaloite liikennevalojen asettamisesta Tuppuralankadun ja Huuhkajankadun risteykseen, 19.6.1989.

¹⁸⁵ MKA, KHp/ 208–462/ 3 § 343/ Ns. Rauhanniemen alueen asemakaavan muuttamis- ja alueiden luovutussopimuksen esisopimus, 29.3.1993; LS, 6.4.1993, ”Mikkeli vaatii automarketilta nopeaa etenemistähtia”, 1.

¹⁸⁶ MKA, KHp/ 1–170/ 2§ 135/ Työministeriön myöntämä jatkoaika ns. Graani-projektin toteuttamiseen, 10.2. 1992.

¹⁸⁷ MKA, KVp/ 43 §/ Mikkelin Graanin osayleiskaava, 5.4.1993; MKA, KVp/ 145 §/ Työministeriön päätös Graanin alueen osayleiskaavan vahvistamisesta, 6.9.1993.



Graanin osayleiskaava vuodelta 1993. Kuva: Mikkelin kaupunki/Yleiskaavat.

Osayleiskaavassa Graanin sopimusalueelle merkittiin aluevarauksia erilaisiin toimintoihin. Aluevarauksia merkittiin asuinkerrostaloina, asuinpientaloina, pienteollisuuteen ja liikennetoimintoihin, palveluihin, hallintoon, venesatamina ja virkistyskäyttöalueita. Graanin alueelle varattiin Saimaan rantaan mukaileva ulkoilureitti. Osayleiskaavassa vahvistettiin alueelle aikaisemmissa suunnitelmissa olleet toiminnot. Eri aluevarauksille tehdyt korttelialueet tultiin viemään asemakaavoitukseen rakentamisen mukaisessa tahdissa. Alueen maankäytön tuli täten toteutua vaiheittain ehjinä kokonaisuuksina Graanin kaavoitussopimuksen puitteissa.¹⁸⁸

Maaliskuussa 1991 tehdyllä Graanin alueen kaavoitussopimuksella pyrittiin varmistamaan kaikkien eri osapuolten tavoitteiden toteutuminen ja välttämään mahdolliset alueen uusiokäytön intressiristiriidat. Mikkelin kaupunki hyötyi alueelle tulevista yrityksistä ja niiden tuomista suorista verotulojen kasvusta sekä uusista veronmaksajista. Kansallis-Osake-Pankki pyrki hyödyntämään sitä, kun sen puolittaisessa omistuksessa olevan alueen maan arvo kohosi kaavoituksen myötä. Tonttien

¹⁸⁸ MKA, KHpl/ 550–1003/ 1 §/ 670/ Mikkelin Graani osayleiskaava, 7.9.1992.

myynnillä se saisi tuloja. YIT-Yhtymä Oy puolestaan hyötyi, kun se sai huomattavalla tavalla rakennusoikeutta Graanin aluetta koskien.

4.4 Teollisuus- ja asuinrakennukset puretaan

Grahnin teollisuus- ja asumiskäytön rakennuskokonaisuus muodostui useista eri rakennuksista. Alueella sijaitsi vaneritehdas voimalaitoksineen, joka oli pääosiltaan tiilirakenteinen. Rakennuksen pinta-ala oli 17 073 neliometriä ja tilavuus 87 604 kuutiometriä. Vanha vaneritehtaan rakennus oli rakennettu useassa vaiheessa vuodesta 1938 alkaen. Alueella etelämpänä oli talotehtaan rakennus, jonka tekniset mitat olivat 280 neliometriä ja 2170 kuutiometriä. Rakennus oli tiilirakenteinen. Laivauskonttorin rakennus oli puurakenteinen ja kooltaan 117 neliometriä. Näiden lisäksi oli autotalli- ja korjaamorakennus, jonka koko oli 221 neliometriä ja 2100 kuutiometriä. Rakennus oli rakennettu vuonna 1942 ja oli kivirakenteinen.¹⁸⁹

Lisäksi alueelle oli rakennettu kymmeniä puurakenteista työsuhdeasuntoja, jotka oli rakennettu 1940- ja 1960-lukujen välisellä ajanjaksolla sekä erillinen sauna Tuppuralanlammen rannassa. Suurin osa rakennuksista jäi tyhjilleen konkurssin jälkeen. Asuinrakennukset muodostuivat entisistä johtajien asunnoista sekä 2-kerroksisista työväenasunnoista, joista osa sijoittui nykyisen Rauhaniementien varrelle alueen eteläosiin. Osa rakennuksista sijoittui myös muualle Graanin alueelle, muun muassa Nykyisen Graanintien varrelle Tuppuralanlammen läheisyyteen.¹⁹⁰

Entisten teollisuus- ja asuinrakennusten uusiokäyttöä ei nähty varteenotettavana vaihtoehtona alueen uudessa visiossa, kun uusiokäyttö päätettiin perustaa uusiorakentamisen pohjalle. Vielä vuoden 1989 alussa Grahnin alueen teollisuusrakennukset olivat paikallaan. Oy Grahn Ltd:n konkurssin jälkeisen ajan ne olivat olleet tyhjillään. Ilman aktiivista käyttöä ja kattavaa huoltoa teollisuusrakennukset pääsivät rapistumaan. Grahnin tehtaan vanha vannesahalinja paloi lokakuussa 1986 tukkikuljetinkoneiden irrotustöiden yhteydessä. Todennäköisesti kuivaan hakkeeseen kytemään jääneen kipinät aiheuttivat tulipalon. Vaneritehtaan liima- ja puristinhallin katto puolestaan

¹⁸⁹ MKA, KHpl/ 1-569/ A 1 § 533 A/ Liite tontin myyntitarjoukseen, 14.3.1988.

¹⁹⁰ LS, 23.6.1987, ”Kymmeniä Graanin työsuhde asuntoja tyhjillään”, MKA/ KHpl/ 1-569/ A 1 § 533 A/ Liite tontin myyntitarjoukseen, 14.3.1988. 1; Mustonen, Vikman & Puntanen 2013, 19; Henrik Sjögrenin yksityiskokoelmat, Grahnin alueen hyödyntäminen, purkutyöt neuvottelumuistio n:o 1.

romahti jään ja lumen painosta maaliskuussa 1988.¹⁹¹ Mitä pidempää rakennukset seisoivat paikallaan sitä, epätodennäköisemmäksi kävi, että rakennusten uusiokäyttö olisi mahdollista.

Grahnin alueen teollisuusrakennuksia ei nähty rakennushistoriallisesti tai kulttuuriperinnön kannalta olennaisina kohteina, mikä olisi voinut vaikuttaa rakennusten kohtaloon. Etelä-Savon seutukaavaliiton kulttuurihistoriallisten kohteiden kartoituksissa ei ole minkäänlaisia huomioita Grahnin teollisuusrakennuksista. Pääosin sotien jälkeen rakennetuissa Grahnin alueen teollisuusrakennuksissa, ei nähty olevan rakennushistoriallisesti tai kulttuuriperinnön kannalta olennaisia tekijöitä.¹⁹²

Mikkelin kehittämistyöryhmä oli vuoden 1987 raportissaan todennut, että Mikkelin tulisi saada kauppa- ja teollisuusministeriöltä investointiavustuksia teollisuusyritykseltä tyhjiksi jääneiden toimitilojen ostamiseen ja kunnostamiseen uusien yritysten toimitiloja varten. Vuoden 1989 huhtikuun kehittämistoimikunnan luovuttamassa kehittämissuunnitelmassa todetaan, että investointiavustuksia entisten teollisuustoimitilojen ostamiseen ja kunnostamiseen ei ollut myönnetty. Lisäksi työvoimaministeriöltä haettua työllisyysperusteista valtionapua ei myönnetty vanhojen teollisuuskiinteistöjen ostamista ja kunnostamista varten.¹⁹³ Valtion investointiavustuksia ei ollut täten käytettävissä teollisuusrakennusten kunnostamista varten.

Päätösvalta teollisuusrakennusten kohtalosta oli viime kädessä maa-alueiden ja rakennusten omistajan Kansallis-Osake-Pankin ja Mikkelin kaupungin käsissä. Alueen tuolloisen maanomistajan Kansallis-Osake-Pankin intresseissä oli saada maa-alueista ja mahdollisista teollisuuskiinteistöjen myynnistä mahdollisimman hyvä hinta. Vuosien 1986–1988 aikana Kansallis-Osake-Pankin toimiessa Oy Grahn Ltd:n konkurssihallinnossa suurimpana velkojana ja toimijana, se yritti myydä Grahnin entistä teollisuusaluetta teollisuusrakennuksineen. Todennäköisesti vielä vuosien 1986–1988 aikana kukaan muu toimija ei ollut valmis maksamaan alueesta Kansallis-Osake-Pankin etujen kannalta riittävää hintaa. Myöskään Mikkelin kaupungilla ei ollut tähän taloudellisia mahdollisuuksia, eikä loppupeleissä todellista tarvetta ostaa rakennuksia. Grahnin teollisuusrakennusten uusiokäyttö ei herättänyt paikallisissa asukkaissakaan erityisen voimakkaita tunteita. Alueen teollisuusrakennusten uusiokäyttöä pohdittiin lehdistössä ja kaupunginvaltuustossa, mutta mitään

¹⁹¹ LS, 17.10.1986, ”Grahnin sahat paloivat”, 4; LS, 31.3.1988, ”Tehdashallin katon romahdus juhlisti kaupan”, 1.

¹⁹² Etelä-Savon seutukaavaliitto julkaisu 140:1988; Etelä-Savon seutukaavaliitto julkaisu 153:1989.

¹⁹³ MKA, MKpl/ Mikkelin kehittämistyöryhmän raportti, elokuu 1987; MKA/ MKpl/ § 10, Mikkelin kaupungin erityisalueen kehittämissuunnitelma, 7.4.1989.

voimakasta kansalaisliikettä teollisuusrakennusten säilyttämiseksi ei syntynyt. Alueen teollisuusrakennusten säilyttämiselle ja hyödyntämiselle ei ollut perusteita eikä mahdollisuuksia.¹⁹⁴

Grahnin teollisuusrakennukset ja entiset työsuhteasunnot purettiin vuoden 1989 aikana. Suurin osa Suurin osa taloista oli ollut tyhjiään ja viimeistenkin asukkaiden vuokrasuhteet oli irtisanottu vuoden 1989 alkuun mennessä.¹⁹⁵ Näitä tehtaan työväelle tarkoitettuja kaksikerroksisia rakennuksia alueella oli useita. Osa rakennuksista oli heikkokuntoisia ja korjauskiellossa. Purkutöiden ohessa purettiin useita varistorakennuksia. Alueelle ei ainakaan asuinrakennusten osalta tehty minkäänlaista inventointitoimenpiteitä, sillä Suur-Savon museon amanuenssi Pentti Nousiainen totesi Länsi-Savon haastattelussa:

*”Ikävää tässä on se, ettei purettavaa aluetta ole lainkaan inventoitu. Nyt ei kukaan tiedä, mitä kenties arvokastakin purkutöissä tuhoetaan.”*¹⁹⁶

Asuinrakennusten purkutyöt suoritettiin vuoden 1989 kesän aikana. Urakan suoritti mikkeliäinen maanrakennusurakoitsija Matti Pääkkönen. Ensimmäisessä vaiheessa purettiin nykyisen Rauhanniementien varrella olleet asuinrakennukset ja myöhemmässä vaiheessa Grahnin alueen keskiosissa, Tuppuralanlammen ja varsinaisen tehdasalueen välisellä alueella, sijainneet asuinrakennukset. Purkutöiden ohessa purettiin useita varistorakennuksia.¹⁹⁷ Grahnin tehdasalueen vastarannalla sijaitsevat Kenkäveronniemen alueen vanhat Pappilan rakennukset puolestaan nähtiin toisessa perspektiivissä. Alueen miljööstä tehtiin useita selvityksiä 1980-luvun lopussa. Pappilana 1400-luvulta saakka toiminut alue on nykyään seutukaavassa suojeltu rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja valtakunnallisesti merkittävä kohteena. Mikkelin kaupunki osallistui aktiivisesti Kenkäveron Pappilan peruskorjaukseen. 1980-luvun lopulta alkaen Kenkäveron vanhaa pappilan aluetta onkin kehitetty monin tavoin kulttuuri- ja matkailukäyttöön.¹⁹⁸

¹⁹⁴MKA, MKpl/ § 10, Mikkelin kaupungin erityisalueen kehittämissuunnitelma, 7.4.1989; LS, 3.11.1987, ”Grahnin tontti liian kallis Mikkelin kaupungille”, 1.

¹⁹⁵ Henrik Sjögrenin yksityiskokoelma, Grahnin alueen hyödyntäminen, purkutyöt neuvottelumuistio n:o 1.

¹⁹⁶ LS, 8.7.1989, ”Grahnin puutalot puretaan pian”, 1.

¹⁹⁷ LS, 8.7.1989, ”Grahnin puutalot puretaan pian”, 1; LS, 16.9.1989, ”Graanin alueen siistiminen aikataulussa”, 2.

¹⁹⁸; MKA, Khp/ 1312 –1680 / 10 § 1669/ Kenkäveronniemen entisen pappilan saneeraukseen pääpiirrustukset ja kustannusarvio. Määrärahan myöntäminen saneeraukseen. Työn aloituslupa, 11.9.1989; MKA, KHp/ 938–1235/ 1 § 1023/ Kenkäveronniemen pappilan korttelialueen 16-2, tuleva käyttö, 30.5.1988.



Teollisuusrakennusten purkutyöt käynnissä kesällä 1989. Taustalla osia Mikkelin kaupunkikeskustasta ja kaupungin ohitustielinjaus. Kuva: Länsi-Savon valokuva-arkisto/ Teuvo Karjalainen.

Grahnin alueen varsinaisten teollisuusrakennusten purkutyöt aloitettiin keväällä 1989. Alueen teollisuusrakennusten purkutyöt suoritti jyväskyläläinen Purku & Piikkaus Oy ja asbestipurkutöiden osalta Oy Hes-asbest Ab. Purkutöiden helpottamiseksi alueen tehdasrakennusten purkamisessa käytettiin dynamiittia. Purkutyöt päättyivät vuoden 1989 loppuun mennessä. Alueelta poistettiin purkujätettä kaikkiaan 110 000 kiintokuutiota. Kaiken kaikkiaan vanhojen teollisuusrakennusten purkutöihin sijoitettiin 5 miljoonaa markkaa. Alueen entisen teollisenajan rakennusten purkutöiden päätyttyä alue oli valmis uusien suunnitelmien toteutukselle ja rakentamisen aloittamiselle.¹⁹⁹

¹⁹⁹ LS, 27.5.1989, ”Palanen Mikkeliä räjähti historiaan, 1.; LS, 11.8.1989, ”Lasteittain pois jätettä pois Grahnin alueelta; LS, 16.9.1989, ”Tehdas väistyy pikkuosina uuden tieltä. Grahnin alueen siistiminen aikataulussa”, 9.

5. Graanin rakentaminen alkaa laman kynnyksellä

5.1. Liikekeskus valmistuu alkukangertelujen jälkeen

Edellytykset Graanin alueen rakentamiselle olivat valmiina. Vuoden 1991 maalikuussa tehty Graanin kaavoitussopimus loi raamit alueen kehitykselle. Alueen kiireellisempien kohteiden eli Graanin liikekeskuksen ja Viljavuuspalvelu Oy:n toimistorakennuksen alueita koskevat asemakaavan muutostyöt hyväksyttiin Mikkelin kaupunginhallituksen kokouksessa 8.4.1991. Asemakaavan muutoksen vahvistaminen mahdollisti liikekeskuksen, Viljavuuspalvelu Oy:n toimitalon, sekä mahdollisen huonekaluliikkeen rakennustöiden aloittamisen Graanilla. Asemakaavan muutoksilla muodostuivat Graanin alueen korttelit 72, 73 ja 74.²⁰⁰

Liikekeskuksen ja Viljavuuspalvelu Oy:n toimistorakennuksien rakennustyöt aiottiin käynnistää poikkeuslupien turvin. Poikkeuslupa tarvittiin, sillä suunniteltu rakentaminen oli vastoin vanhentunutta, mutta lainvoimaista asemakaavaa ja tonttijakoa. Uutta asemakaavaa ei oltu vielä keretty vahvistamaan ympäristöministeriössä ja vanha vuodelta 1947 oleva asemakaavassa alue oli merkitty katu-, puisto- ja liikennealueiksi. Graanin rakentamisen ensimmäinen vaihe oli alkamassa. Liikekeskuksen ja toimitilarakennuksen rakentamisen piti alkaa talvella 1992. Graanille sijoittuvan Viljavuuspalvelu Oy:n toimitilojen rakennustyöt saatiin käyntiin suunnitelmien mukaan. Liikekeskuksen kohdalla suunnitelmat eivät edenneet yhtä joutuisasti. Liikekeskuksen kohdalla rakentamista ei voitu käynnistää kuin vasta monien käänteiden jälkeen.²⁰¹

Kilpailuvirasto otti kantaa Graanin liikekeskuksen suunnitteluun ja kaavoittamiseen. Kisassa oli ollut mukana neljä toimijaa ja Mikkelin kaupunki oli kaavoituksella rajannut suurien markettien määrän kahteen, ainoastaan Graanin alueelle toimiviksi. Mikkelin kaupungin automarketratkaisu nähtiin viraston mukaan esimerkkinä siitä, miten kaavoituksella estetään kilpailua. Kilpailun lopputulos herätti tyytymättömyyttä muillakin tavoin. Vuosien 1989–1991 välisenä aikana Graanin alueen tulevan Liikekeskusalueen ja huoltoaseman tontin kaavoituksesta tehtiin kaksi valitusta. Ensimmäisen valituksen mukaan Osuuskauppa Suur-Savo oli kohdeltu epäoikeudenmukaisesti, kun Graanin alueen asemakaavasta oli poistettu huoltoaseman tontti, jolle Suur-Savo oli saanut jo 1970-

²⁰⁰MKA, KHp/ 310–631/ 7 § 440/ 9. Kaupunginosan (Lähemäki) liikennealueen, 10. kaupunginosan (Tuppurala) korttelin 1 osan, puisto- ja liikennealueen sekä vesialueen ja 9. ja 10. kaupunginosien välisen rajan siirron asemakaavan muutos (ns. Graanin alue), 25.3.1991; MKA, KHp/ 310–631/ 12 § 445, Tuppuralan liikekeskusta varten muodostettavasta tontista 10-73-2 kaupungin omistuksessa olevan tontinosan hinnoittelu/Tukkukauppojen Oy ja A. Toivakka Oy perustettavan yhtiön lukuun, 25.3.1991; LS, 19.2.1991, ”Graanin ensivaiheen rakentaminen alkamassa”, 10.

²⁰¹ MKA, KHp/ 1 § 739/ Perustettava yhtiö Tukkukauppojen Oy/A. Toivakka Oy:n poikkeuslupahakemus Mikkelin kaupungin Tuppuralan (10) kaupunginosan korttelille 73 muodostettavalle tontille n:o 2 rakentamiseksi, 3.6.1991; Puntanen 2016, 210–214.

luvulla varauksen. Kaava oli tosin rauennut jo aikaisemmin. Asian käsittely meni lopulta korkeimpaan hallinto-oikeuteen asti. Toinen valitus koski sitä, että automarkettien rakentamisen myötä kaupalliset palvelut eivät olisi kaupungin keskustan asukkaiden kannalta tasapuolisesti saatavilla ja puolestaan näivettäisivät kaupunkikeskustan kaupalliset palvelut. Kyseisessä valituksessa nostettiin esille myös, miten Mikkelin kaupunginhallitus olisi ylittänyt toimivaltansa järjestämällä kyseinen liikekeskuskilpailu toteuttamallaan tavalla.²⁰²

Molemmat valitukset kaatuivat tuomioistuimissa. Ne kuitenkin omalta osaltaan hidastivat kauppakeskuksen rakentamisen aloittamista. Myös ympäristöministeriö puuttui Graanin liikekeskusten rakentamiseen. Ympäristöministeriö suhtautui tuolloin varauksellisesti kaupunkialueen ulkopuolelle rakennettaviin liikekeskuksiin, perustelunaan huoli kaupunkikeskustojen kuihtumisesta. Mikkelin kaupunki pyrki perustelemaan ympäristöministeriölle, että Graanin liikekeskus tuli olemaan kaupunkirakenteen sisällä ja korostamaan kaupallisen kehittämisen tarvetta ajatellen koko Mikkelin talousaluetta.²⁰³

Yksityishenkilöiden valitusten ja eri ministeriöiden puuttumisen luomien viivästysten lisäksi liikekeskuksen rakennustöiden aloittamista sekoitti odottamattomalla tavalla 1990-luvun talouslama. Alun perin liikekeskuksen toiseksi osakkaaksi valittu Tukkukauppojenliitto Oy:n taloudellinen asema heikkeni laman seurauksena. TUKO:n kiinnostus toimia osakkaana Graanin tulevassa liikekeskuksessa väheni. Osuuskauppa Suur-Savo neuvotteli TUKO:n kanssa liikekeskuksen osuuden siirtymisestä sille. Neuvottelujen lopputuloksena TUKO luovutti osuuden Osuuskauppa Suur-Savolle. Vastavuoroisesti neuvottelujen myötä TUKO sai option rakentaa Osuuskauppa Suur-Savon omistamalle Mikkelin torin viereiselle tontille oman liikekeskuksensa. Tätä optiota TUKO ei koskaan käyttänyt.²⁰⁴

Viimein vuoden alkupuolella 1993 tulevan liikekeskuksen kaksi kaupallista osapuolta olivat selvillä. A. Toivakka Oy/Kesko Oy tulisi rakentamaan omaan osuuteensa Citymarket-tyyppisen automarketin ja Osuuskauppa Suur-Savo rakentaisi paikalla Prisma-tyyppisen automarketin. Ennen rakentamisen aloittamista osapuolille syntyi kuitenkin kiistaa rakennustöiden kustannuksista. Alun perin liikekeskuskilpailun voittaneen TUKO:n ”kivisydän”-mallin toteuttamisesta syntyi erimielisyyksiä, jolloin Osuuskauppa Suur-Savo ehdotti Kaupungille koko liikekeskuksen suunnittelun aloittamista

²⁰²MKA, KHp/ 441–879/ 14 § 527/ Mikkelin lääninoikeuden päätös Juhani Metsolan valitukseen, mikä koskee Tuppuralan liikekeskuskilpailun jatkotoimenpiteitä, 7.5.1990; Puntanen 2016, 211.

²⁰³ Puntanen 2016, 212–214; IS, 26.6.2016, ”Tässä olisi voinut olla Anttila. Mikkelin marketeilla on mutkikas syntytarina.”

²⁰⁴ Puntanen 2016, 212–214; IS, 26.6.2016, ”Tässä olisi voinut olla Anttila. Mikkelin marketeilla on mutkikas syntytarina.”

alusta. Mikkelin kaupunki ei tähän suostunut, vaan harkitsi hetken liikekeskusoikeuden luovuttamista ainoastaan A. Toivakka Oy:lle.²⁰⁵

Erityisesti Osuuskauppa Suur-Savo arvosteli liikekeskuksen tontin hintaa korkeaksi. Osuuskauppa Suu-Savo koki, että yhden rakennusliikkeen vuoksi ei ollut mahdollista saada kustannuksia alentavaa urakkakilpailua aikaiseksi. Rakennusliikkeenä toimi YIT-Yhtymä, jolla oli Graani-sopimuksen myötä oikeus alueen rakentamiseen. Osuuskauppa Suur-Savo arvosteli myös liikekeskusalueen kaavaa, missä tontin koko ja autopaikoituksen määrä jäivät sen mukaan liian pieniksi. Lopulta kompromissiratkaisuna päädyttiin karsimaan ”Kivisydän”-mallia, jotta kustannuksia saataisiin molempia osapuolia tyydyttävälle tasolle. Suunnitteilla olleesta liikekeskuksesta poistettiin kustannusten alentamiseksi muun muassa erikoisliikkeiden tiloja, luopumalla maanalaisesta parkkipaikasta sekä toiseen kerrokseen suunnitellusta terveystaloudesta. Tulevan automarket-liikekeskusta varten Graani Oy perusti Graanin liikekeskus Oy:n maa-alueiden keskinäistä sopimista ja tontin kauppaa varten.²⁰⁶

1990-luvun alussa monissa muissakin Suomen kaupungeissa oli rakennettu tai oli vireillä suuria automarket-hankkeita. Myös muissa maakunnan kaupungeissa suunniteltiin kauppakeskusten rakentamista. Kiireelliseksi ja Mikkelin talousalueelle merkittävänä nähty Graanin liikekeskus hanke venyi monin tavoin. Viimeinkin 1993 jälkipuoliskolla Graanin liikekeskuksen rakennustyöt voitiin aloittaa, kun Mikkelin kaupungin rakennusvalvonta hyväksyi rakennuslupahakemuksen liikekeskusrakennukselle ja erilliselle pullonpalautusrakennukselle 6.10.1993. Rakennustyöt sujuivat nopeasti. Mikkelin talousalueen suurin automarket keskittymä oli valmis marraskuussa 1994.²⁰⁷

²⁰⁵ MKA, KHp/ 1–207/ 9 § 51/ Graanin liikekeskuslupailun jatkotoimenpiteet, 11.1.1993; LS, 7.10.1993 ”Graanin liikekeskuksen urakasta tehty sopimus”, 1; LS, 15.12.1992, ”Automarketin osapuolet samaan neuvottelupöytään. Lopullisia ratkaisuja etsitään yhteistyössä tammikuun alussa”, 1.

²⁰⁶ LS, 6.4.1993, ”Mikkeli vaatii automarketilta nopeaa etenemistä”, 1; IS, 26.6.2016, ”Tässä olisi voinut olla Anttila. Mikkelin marketeilla on mutkikas syntytarina”.

²⁰⁷ MKA, RAva/ 10-73-3/ Mikkelin kaupungin rakennuslautakunnan rakennuslupapäätös, 6.10.1993; Puntanen 2016, 213–214.

5.2 Graanin yritysalueen kehitys katkonaista

Alkaneen talouslaman seurauksena Graanin yritysten toimitilojen rakentamiselle suunniteltu ajankohta oli haastava. Yritysten toimitilojen rakentamiselle oletettu yritysten investointihalukkuus ja kiinnostus sijoittumisesta Mikkeliin hävisi lähes olemattomaksi vuoden 1991 aikana.²⁰⁸ Vuoden 1992 tammikuussa Länsi-Savon haastattelussa tuolloinen Graani Oy:n toimitusjohtaja Esa Sahlman totesi laman aiheuttamista Graanin kehittämisen vaikeudesta:

”Ajat ovat huonot, eihän siitä mihinkään pääse. Huono ei kuitenkaan sano sitä, että tilanne olisi toivoton. Huonot ajat antavat aikaa huolehtia yksityiskohdista tavallista paremmin [...] Tilanne on sikäläkin otollinen, että lama laittaa yritykset pohtimaan uusia vaihtoehtoja. Kustannustietoisuus nousee ja Mikkeli on edullisempi paikkakunta kuin esimerkiksi pääkaupunkiseutu, Turku tai Tampere.”²⁰⁹

Laman aiheuttamista vaikeuksista huolimatta Graanin alueen yritysveloista ideaa pyrittiin muodostamaan ympäristöteknologiaa soveltavien yritysten pohjalle. Tuolloin Mikkeliin jo toimivien ympäristöteknologialan yritysten ympärille muodostettiin niin sanottu YTY-ryhmä (Ympäristöteknologian yhteistyöryhmä). Ympäristöteknologiaa tekevien yritysten yhteistyöryhmän muodostivat Mikkeliin toimineet yritykset Rejlers, Mipro, Savcor, Mikkelin teknologiakeskus, Viljavuuspalvelu Graani, Saret, SF-Cleanair ja Environics. Suunnitelmien perusta nojautui siihen, että paikkakunnalla jo toimineet alan yritykset olisivat onnistuneet houkuttelemaan alueelle uusia yrityksiä synergiaetuihin perustuen. Laman vallitessa vetovoimatekijät eivät kuitenkaan riittäneet. Ympäristöteknologia ei liiketoimintaideana muodostunut Graanin yritysveloisen ja työpaikkaveloisen idean ytimeksi.²¹⁰

Mikkelin kaupungin kannalta Graanin alueen pysähtynyt tilanne ja yritysten olematon investointihalukkuus oli huolestuttava. Kaupunginhallituksessa keskusteltiin vuoden 1991 aikana siitä, miten 1980-luvulla vallinnutta talouden noususuhdannetta ei ollut saatu hyväksikäytettyä riittävästi. Vuoden 1991 alussa talouden hyytymisen merkit olivat jo havaittavissa. Voimakas talouden taantuma, joka myöhemmin tultiin tuntemaan lamana, oli pysähdyttämässä Suomen talouden.²¹¹

²⁰⁸ LS, 29.1.1991, ”Mikkeli uskoo uuteen vihreään teknologiaan” 14.

²⁰⁹ LS, 26.2.1992, Graani on yritys, joka on parhaimmillaan kuollessaan”, 10.

²¹⁰ ELKA, Micktech Oy/ YTY-ryhmä/ Graani-projekti/ YIT-yhtymä Oy:n ja ympäristöteknologian yhteistyöryhmä YTY:n välinen sopimus, 14.9.1990.

²¹¹ MKA, KHpl/ § 4/ Mikkelin kaupungin kehittämisen painopisteet, avaintekijät ja tulostavoitteet, 9.4.1991.

Graani Oy:n vetämä Graani-projekti oli tulossa myös tiensä päähän. Hanketta huomattavalla tavalla rahoittanut työministeriö päätti rahoituksensa. Hanke ei saanut enää julkista rahaa tuekseen. Tämän myötä projekti päätettiin lakkauttaa, koska sillä ei nähty olevan enää annettavaa Graanin alueen markkinoinnissa. Graani-projekti päättyi toukokuussa 1993 Mikkelin kaupunginhallituksen päätöksellä. Projektin päättyminen oli pysähtymisen ja arvioinnin paikka. Perinteisen markkinoinnin keinojen nähtiin olevan silloisessa tilanteessa riittämättömiä. Pari vuotta kestänyt markkinointi maksoi silloiset noin 3,2 miljoonaa markkaa, josta työministeriön osuus oli 1,5 miljoonaa. Lopuista kuluista vastasi Graani Oy. Projektia ei pidetty varsinaisesti epäonnistuneena, mutta yrityshankinnan ei nähty onnistuneen. Yrityshankintaa oli kuitenkin pidetty koko Graani-projektin ensisijaisena tarkoituksena. Vuoden 1993 keväällä Graanin alueella toimi ainoastaan yksi yritys, Viljavuuspalvelu Oy, joka työllisti tuolloin 26 henkilöä. Lamaa edeltäneen noususuhdanteen aikana lupaavilta vaikuttaneet yrityskontaktit ja hankkeet eivät olleet johtaneet uusien yritysten sijoittumiseen.²¹²

Alueen kehittämiseksi Mikkelin kaupunginhallituksessa ja virkamiesjohdossa haluttiin kehittää Graanin markkinointia uudella tavalla. Uudeksi tukiorganisaatioksi nostettiin Mikkelin Teknologiakeskus Oy, jonka suurimpana omistajana toimi Mikkelin kaupunki. Teknologiakeskus Oy:lle annettiin tehtäväksi etsiä yrityksiä Mikkelin Graaniin. Myös yritysalueen ideaa haluttiin muuttaa. Teknologiakeskus Oy:n tuli hankkia yhteyksiä korkeakouluihin. Uutta Graanin työpaikkarakentamisen ideaa alettiin kehittää yrityshautomoliikeidean pohjalle. Yrityshautomoidealla pyrittiin hankkimaan ja käynnistämään konkreettisia hankkeita. Yhteistyön seurauksena korkeakoulut tuli saada mukaan Graanin alueella aloittaviin yrityksiin.²¹³ Vuoden 1994 alussa Graanin alueella oli aloitettu liikekeskuksen rakentamistyöt, sekä Viljavuuspalvelu Oy:n rakennus oli valmistunut syksyllä 1992. Yritysalueen kehittäminen oli edelleen vaikeaa.

Pankkikriisin ja laman aiheuttamat vaikeudet näkyivät Graani-sopimuksen toisessa osapuolella Graani Oy:ssä. Vuoden 1994 alkupuolella Kansallis-Osake-Pankki toi ilmi, että se olisi valmis luopumaan omistuksistaan ja myymään maaosuutensa Graanilla. Talousvaikeuksissa oleva Kansallis-Osake-Pankki pyrki vähentämään maaomistuksiaan ja pankkitoiminnan ulkopuolisia toimintojaan. Mikkelin kaupunki ei seurannut asiaa tyytyväisenä. Mikkelin kaupunki poissulki vaihtoehdon, että Mikkeli ostaisi kaavoituksella nostamansa Graanin maa-alue osuudet pankilta. Kansallis-Osake-Pankki oli ostanut maa-alueet itselleen Oy Grahni Ltd:n konkurssipesältä huomattavasti alemmalla hinnalla vuosia aikaisemmin. Kansallis-Osake-Pankin osalta tilanne ratkesi vuoden 1995 aikana. Kansallis-Osake-Pankin luopui Graani Oy:n omistuksista ja YIT-Yhtymä Oy osti omistuksen

²¹² LS, 11.5.1993, ”Graanin valtioksi muutakin kuin Saimaan rantaa”, 1.

²¹³ LS, 11.5.1993, ”Graanin valtioksi muutakin kuin Saimaan rantaa”, 1.

itselleen. Kauppa kuului yhtiöiden välisiin laajempiin omistusoikeuksien järjestelyihin. Vuonna 1995 YIT-Yhtymä Oy:stä tuli Graani Oy:n ainoa osakas. Vielä saman vuoden aikana Kansallis-Osake-Pankki lakkasi olemasta fuusioituttuaan Suomen yhdyspankin kanssa Merita-pankiksi.²¹⁴

Mikkelin kaupunki ei ollut vuoden 1995 aikana tyytyväinen alueen kehitykseen. Alkuperäisten suunnitelmien mukaan alueen rakentamisvaiheen aktiivivaiheen olisi pitänyt olla käynnissä, mutta toteutus oli vähäistä. Mikkelin kaupungin keskeiseksi elinkeinopoliittiseksi hankkeeksi suunniteltu Graanin alueen rakentaminen eteni Mikkelin kaupungin kannalta aivan liian hitaasti. Eero Kaitainen muisteli myöhemmin:

”Se 90-luvun alkupuoli, siinä vaiheessa, kun Graani olisi pitänyt saada liikkeelle. Se oli sitä masentavaa aikaa. Siihen tuli niin kuin sellainen tyhjäkäynti, ettei tapahtunut oikein mitään. En sitä osaa sanoa, etteikö sillä olisi mahdollisuuksia ollut, mutta se aika vain oli sellainen.”²¹⁵

Asuntorakentaminen korostui yritysraakentamisen sijasta. Alueen suunnitelmia jouduttiin tarkastamaan uudelleen muuttuneissa olosuhteissa. Muun muassa suunnitteluvaiheessa ideoidusta veneilypalvelukeskuksesta luovuttiin. Mikkelin kaupungin johdossa näkyi turhautumista Graani Oy:n ainoaksi osakkaaksi tullutta YIT Rakennus Oy:n toimintaa kohtaan. Äänenpainot Graanin alueen kehitystyössä olivat muuttuneet. Mikkelin kaupungin näkökulmalta Graani Oy ei silloisissa tilanteissa vastannut tarpeeksi suurella tehokkuudella alueen markkinoinnista ja työpaikkavelvoitteiden täyttämistä. Vuodesta 1995 Mikkelin kaupunki, Graani Oy ja Mikkelin teknologiakeskus Oy pyrkivät yhdessä kehittämään aluetta. Lisäksi vaikeuksien keskellä toivottiin valtion tukitoimia alueen kehittämisen avuksi, jotta uusia yrityksiä sijoittuisi alueelle.²¹⁶

²¹⁴ LS, 21.3.1994, ”Laman jarruttaman Graanin kehittämistä pohditaan uudelleen”, 7; LS, 5.5.1995, ”YIT osti KOP:in osuuden Graanista”, 1.

²¹⁵ Eero Kaitaisen haastattelu 19.1.2017.

²¹⁶ LS, 5.5.1995, ”Graanissa rakennetaan nyt asuntoja, kun uudet tilat eivät vedä yrityksiä”, 5.



Näkymiä Graanin raivatulle alueelle vuonna 1992. Viljavuuspalvelu Oy:n toimistorakennusta lukuun ottamatta entisen vaneritehtaan alueelle suunnitellun yritysalueen rakentaminen oli pysähdyksissä Kuva: Länsi-Savon valokuva-arkisto/ Leena Frondelius-Kannus.

Mikkelin kaupunki alkoi ottaa enemmän roolia alueen markkinoinnista ja yritysten hankinnasta. Maaliskuussa 1991 solmitussa Graani-sopimuksessa alueen markkinointi ja yritysten hankkiminen oli esitetty eritoten Graani Oy:n tehtäväksi. Mikkelin kaupungin erityinen aktivoituminen osana markkinointia kuvastaa Graanin alueen uusiokäytön hankaluutta.

1990-luvun lopussa uusien erilaisten yritysten sijoittuminen alueelle oli vähäistä. Nekin yritykset, jotka alueelle sijoituivat, kuuluivat liikekeskusalueen yhteyteen tuleviin tyypillisiin oheisliiketoimintoihin. Uusia yrityksiä Graanin alueella olivat vuonna 1996 liikekeskuksen vastapäiselle tonteille kortteliin 74 valmistunut McDonald`s pikaruokaravintola sekä Isku Oy:n huonekaluliike vuonna 1997. 1990-luvun jälkipuoliskolla uusia yrityksiä Graanin alueelle ja varsinaiselle kaavoitetulle yritysalueelle ei sijoittunut.²¹⁷

²¹⁷ MKA, KHp/ 1-233/ 5 § 224/, 10. Kaupunginosan (Tuppurala) korttelin 74 ja virkistysalueen asemakaavan muutos, 9.4.1996; MKA, KHpl/§ 209 liite 11/ Graani Oy:n selvitys Mikkelin kaupungin ja Graani Oy:n välillä 27.3.1991 solmitun sopimuksen; Mikkelin Graanin alueen kaavoituksesta, alueen rakentamisesta ja yhteistoiminnasta elinkeinoelämän kehittämisessä, toteutumisesta, 13.4.2004.

2000-luvun alussa Graanin alueen yrityskehitys osoitti jälleen aktivoitumisen merkkejä. 1990-luvun lama oli väistynyt ja noususuhdanne vaikutti piristävästi Suomen taloudessa. Asuntorakentaminen oli edennyt tasaisesti alueella, mutta kovasti kaivattu työpaikkarakentaminen ei edistynyt. Muuttuneissa taloudellisissa olosuhteissa jo 1990-luvun alussa rakennettavaksi suunniteltua teknograani1-yritysrakennus saatiin aluille. Mikkelin kaupunki toimi omalta osaltaan aktiivisesti teknoGraani1-yritysrakennuksen toteuttamisessa. Se tuli omistamaan TeknoGraani1-rakennuksen yhdessä Etelä-Savon energian, Etelä-Savon Osuuspankin ja YIT-Yhtymä Oy:n kanssa. Kaupunki hankki rakennuksen 3. kerroksen toimitilat itselleen, joihin sijoitettiin yrityshautomon tilat.²¹⁸ Rakennukseen sijoittui monia Mikkelin alueella valmiina toimineita yrityksiä ja laitoksia, kuten teknologiakeskus Oy ja Yrityshautomokeskus (New Business Center). TeknoGraani1 sijoittui Viljavuuspalvelu Oy:n ja liikekeskuksen väliselle tontille, Graanintien varteen. Rakennustyöt aloitettiin kesällä 2001 ja rakennus valmistui maaliskuussa 2002. TeknoGraani1 oli sen kaltaista yritystoimintaa ja työpaikkarakentamista, mitä Mikkelin kaupunki oli toivonut, tosin vielä laajemmassa mittakaavassa.²¹⁹

Graanin alueelle oli pohdittu jo koulutuskeskittymää yhtenä alueen liiketoimintaideana jo 1980-luvun lopun suunnitelmissa. Graanin mahdollisuutta toimia yritystoimintaa ja korkeakoulutason opetusta tarjoavana alueena, oli ylläpidetty vaihtoehtona uusiokäyttöä koskien vielä myöhemmin. Graani Oy/ YIT Rakennus Oy:llä oli suunnitelmana rakentaa entisen vaneritehtaan alueelle Saimaan rantaan koulutuskeskittymä kampusrakennuksineen. Ideaalitulanteena nähtiin, että korkeakoulutason koulutuksen saanut henkilö hakisi opintojen päätyttyä yritystoiminnan mahdollisuuksia Mikkelin lähialueilta, ellei jopa suoraan Graanilla sijaitsevista yrityksistä. Ideassa yhdistyi pyrkimys yhdistää koulutuksesta ja yritystoiminnasta syntyvät synergiaedut alueen avulla. Käytännössä Graanin kampusalue olisi toteutunut siten, että Helsingin kauppakorkeakoulun Mikkelin yksikkö olisi siirtynyt kaupunginkeskustasta Graanille. Suunnitelmissa kampusalue olisi sijoittunut Viljavuuspalvelu Oy:n rakennuksen ja Saimaan rannan väliselle alueelle eli niin sanotulle entisen vaneritehtaan alueelle.²²⁰

2000-luvulle tultaessa ja Graani-sopimuksen 10-vuotispäivän lähestyessä Mikkelin kaupunki ja Graani Oy kävivät keskusteluja alueen kaavoitussopimuksen toteutumisesta. Neuvottelut koskivat erityisesti työpaikkakiintiön toteutumaa. Sopimusta tehdessä oli sovittu, että yrityskaavan alueeksi ei

²¹⁸LS, 3.7.2001, ”Tekno Graanin rakennustyöt aloitettu. Yritystalon on tarkoitus valmistua maaliskuussa”, 7; MKA, KHp/ 679 § / Kiinteistö Oy Teknograani -nimisen yhtiön yhtiöjärjestyksen hyväksyminen, 17.9.2001.

²¹⁹ LS, 7.2.2001, ”Mikkeli odotti kymmenen vuotta Tekno Graanin kaltaista hanketta”, 4.

²²⁰ LS, 7.2.2001, Mikkeli odotti kymmenen vuotta Tekno Graanin kaltaista hanketta”, 4.

sovi Graanin liikekeskuksesta tulevat työpaikat.²²¹ Vuoteen 2004 mennessä Graanin alueelle oli syntynyt Viljavuuspalvelun Oy:n toimitilarakennus, McDonald`s-ravintola, huonekaluliike Isku, Veteraanipuisto-palvelutalo, Mikkelin palvelutalo sekä Teknograani1-yritystalo. Näistä Viljavuuspalvelu Oy:n ja Teknograani1-yritystalo edustivat sitä yritysrakentamista, mitä alun perin alueelle varsinaisesti oli toivottu kaavoitussopimusta tehdessä. Eri osapuolet esittivät erilaisia lukuja syntyneitä työpaikkoja koskien. Mikkelin kaupungin mielestä todelliset syntyneet työpaikat olivat tiukan tulkinnan mukaan noin 150, kun YIT:n mielestä luvut olisivat lähempänä 300 työpaikkaa. Lopulta neuvotteluiden tuloksena osapuolet tulkitsivat kompromissina alueelle syntyneen noin 220 työpaikkaa. 400 työpaikan minimikiintiö ei ollut täyttynyt. 1990-luvun lama oli luonut vaikeat lähtökohdat uusien työpaikkojen synnyttämiselle, mutta olivatko Graani Oy:n/YIT Rakennus Oy:n toimenpiteet kaupungin näkökulmalta olleet riittävät. Graanin kaavoitussopimuksen osapuolena Mikkelin kaupungilla oli päätösvalta jatkotoimenpiteiden suhteen.²²²

Huhtikuussa 2004 Mikkelin kaupunginhallitus päätti, että yhteistoimintasopimusta tarkennetaan ja jatkettiin vuoden 2008 loppuun saakka, johon mennessä Graani Oy:n tuli toteuttaa alueen 400 työpaikan työpaikkavelvoite loppuun. Myöskään minkäänlaisia sanktioita Graani Oy:lle/YIT Rakennus Oy:lle ei asetettu. Mikkelin entinen apulaiskaupunginjohtaja Eero Kaitainen muisteli myöhemmin:

Joutuu pohtimaan sitä, mitä taas kaupunki hyötyy siitä, että pannaan vaan sanktioita toimeen, kun ne ei kuitenkaan tuo sitä kehittämistä. [...] Mitä se auttaa lamavuosina, jos me saadaan omaan käyttöön vähän enemmän rakennusoikeutta. Mitä me tehdään sillä rakennusoikeudella? Ei me pystytä kuitenkaan toteuttamaan. Tää oli tämmöistä niin kuin vääntöä.”²²³

Kuitenkin sopimukseen sisällytettiin edelleen, että Graani Oy:n tulisi edelleen täyttää 400 syntyneen uuden työpaikan kiintiö sopimuskauden päättymiseen mennessä. Silloisessa tilanteessa se tarkoitti uusien syntyneiden työpaikkojen tuplaamista. Samalla yliopistokampuksen sijoittamisesta Graanille luovuttiin lopullisesti. Kampusalue päätettiin sijoittaa kaupungin keskustaan muodostuneiden yliopistotilojen läheisyyteen. Tällöin vaihtoehdoksi jäi, että uusien työpaikkojen tuli syntyä käytännössä yksinomaan yritystyöpaikkoihin, eikä koulutuksesta syntyviin työpaikkoihin. Alueen rakennuttajan ja markkinoijan Graani Oy:n/ YIT Rakennus Oy:n kannalta oli haastavampaa lähteä

²²¹ LS, 14.4.2004, Mikkeli vaatii Graaniin lisää työpaikkarakentamista”, 1.

²²²MKA, KHpl/§ 209 liite 11/ Graani Oy:n selvitys Mikkelin kaupungin ja Graani Oy:n välillä 27.3.1991 solmitun sopimuksen; Mikkelin Graanin alueen kaavoituksesta, alueen rakentamisesta ja yhteistoiminnasta elinkeinoelämän kehittämisessä, toteutumisesta, 13.4.2004; MKA, KHpl/§ 209 liite 13/ Graanin sopimusaluetta koskeva neuvottelu, 13.4.2004; LS, 14.4.2004, Mikkeli vaatii Graaniin lisää työpaikkarakentamista”, 1.

²²³ Eero Kaitaisen haastattelu 19.1.2017.

kehittämään aluetta, kun uuden kampusalueen suunnitelmat Graanin alueelle peruuntuivat lopullisesti.²²⁴

Uusia yllätyksiä ilmeni Graanin alueesta sen teollisen ajan jälkeen. 2000-luvun alkupuolella niin sanotun talotehtaan ja vaneritehtaan alueelta oli havaittu huomattavia pilaantuneita maa-aineksia, kun alueella tehtiin jatkotutkimuksia asemakaavoitusta varten. 1990-luvun mittauksissa saasteita ei ollut havaittu. Erityisesti entisen vaneritehtaan alue osoittautui saastuneemmaksi, kuin aikaisemmissa mittauksissa oli havaittu. Mikkelin kaupungin ja Graani Oy/ YIT rakennus Oy:n intressit erosivat maa-alueiden puhdistusta koskien. Kaupungin mielestä maa-alueiden puhdistus kuului jo vuoden 1991 Graanin kaavoitussopimuksen perusteella YIT:n tehtäväksi, kun puolestaan YIT vetosi kasvaneiden puhdistuskustannusten aiheuttamiin haittoihin alueen rakentamista koskien. Vuoden 2004 Graani-sopimuksen uudistamisvaiheen lisäpykälässä tämä ongelma ratkaistiin. Graani Oy/YIT rakennus Oy veloitettiin yksinomaan vastaamaan sopimusalueella olevien pilaantuneiden maa-ainesten puhdistuksesta.²²⁵

2000-luvulla alueella toimineet yritykset tekivät laajennustoimia. Mikkelin kaupunki kaavoitti ja luovutti puistoaluettaan liikekeskuksen laajennustoimille, sekä mahdollisti tielinjauksen rakentaminen entistä Graanin teollisuusrataa mukaillen kauppakeskuksen lisääntyvää liikennettä varten. Graanin remontoidun ja laajennetun liikekeskuksen avajaisia vietettiin 2010. Myös huonekaluliike Isku Oy laajensi liiketilaansa.²²⁶ Vuonna 2008 Expert Oy alkoi rakentaa myymäläänsä Isku Oy:n ja Mikkelin palvelutalon väliselle tontille Graanintien varteen. Rakennus valmistui vuoden 2008 lopulla. Nykyään rakennuksessa toimii Power Oy:n liiketilat.²²⁷

2010-luvulla Graanin yritys- ja työpaikkavetoiset ideat eivät yrityksistä huolimatta onnistuneet odotuksiin nähden. Teknograani 2-yritystalo hanke ei kehittynyt eteenpäin, vaikka vielä vuonna 2008 rakennustöiden arvioitiin alkavan rakennuttaja YIT Rakennus Oy:n taholta vuoden 2009 aikana. Lopulta rakennustöistä luovuttiin kokonaan tilavarausten vähäisyyden vuoksi. 2010-luvulle tultaessa Graanin alue ei edelleenkään houkutelut yrityksiä toivotulla tavalla. Tällöin Teknograani2- sekä suunnitelmissa ollut Teknograani3-yritystalojen toteutus haudattiin. Vaikutti yhä

²²⁴ LS, 15.4.2004, ”YIT valmis jatkamaan Graanin rakentamista”, 8.

²²⁵ LS, 16.3.2002, ”Graanin maaperäsaasteiden laajuus selviää vasta keväällä, 7; LS, 15.4.2004, ”YIT valmis jatkamaan Graanin rakentamista”, 8

²²⁶ LS, 28.11.2006, ”Graanin marketteihin puolet lisää”, 2–3; MKA, KHp/ 1–227/ 13 § 223/ Mikkelin kaupungin 10. kaupunginosan (Tuppurala) korttelin 74 osan ja lähivirkistysalueen asemakaavan muutos/Isku Oy, 14.4.2009.

²²⁷ LS, 23.6.2008, ”Yritysrakentaminen vauhdittuu edelleen Mikkelin Graanissa”, 2; MKA, KTVk/ Asemakaavan muutos n:o 844/ Asemakaavan muutoksella muodostuu 9. kaupunginosan kortteleiden 37 ja 91 osia sekä katu-, liikenne-, vesi-, ja virkistysaluetta, 10. kaupunginosan kortteleiden 4. ja 73. osia sekä katualueita, 16.8.2007; MKA, KTVk/Asemakaavan muutos n:o 872/ Asemakaavan muutoksella muodostuu 10. kaupunginosan (Tuppuralan) korttelin 74. osa, 25.6.2009.

epätodennäköisemmältä, että yritysalueeksi kaavoitetun entisen vaneritehtaan alueelle muodostuisi erilaisia yritystoimitiloja.²²⁸

Vuonna 2004 uusittu Graani-sopimus umpeutui 31.12.2008. Vuoden 2009 aikana kaupunki ja Graani Oy kävivät neuvotteluja sopimuksen työpaikkavelvoitteiden toteutumisesta. Vuonna 2010 Mikkelin kaupunki ja YIT Rakennus Oy pääsivät yhteisymmärrykseen Graanin kaavoitussopimuksen työpaikkatavoitteiden toteutumisesta. Tällä kertaa Mikkelin kaupunki päätti vaatia korvausmenettelyn käynnistämistä. Mikkelin kaupunki ja Graani Oy/ YIT Rakennus Oy päätyivät sovitteluun toteutumattomia työpaikkoja sanktiolla. Osapuolet totesivat neuvotteluiden tuloksena alueelle toteutuneen yritystyöpaikkaa 240 työpaikkaa. Reilussa neljässä vuodessa alueelle oli syntynyt uusia työpaikkoja vain noin 20. Kokonaisuudessaan Graani Oy:n korvattavaksi jäi täten 160 työpaikkaa.²²⁹

Vuonna 1991 luodun kaavoitussopimuksen perusteella Graani Oy:n tuli luovuttaa kaupungille 30 kerrosneliötä jokaista toteutumattomaa työpaikkaa kohden. Teoreettisesti korvaus muodostui täten 160 työpaikkaa koskien 4800 kerrosneliöksi. Rahallisesti korvauksen arvioitiin olevan 1,2 miljoonaa euroa. Sanktioita ei osapuolten toimesta toteutettu suoraan rahallisena, vaan korvaussopimus muodostui monitasoiseksi. Graani Oy maksoi Mikkelin kaupungille 400 000 euroa 53 työpaikan vajauksesta. Lisäksi yhtiö luovutti kaupungille Graanista yhden rivitalotontin ja yhden omakotitalotontin korvaten tällä toimenpiteellä 47 työpaikkaa. Tonttien yhteisarvoksi muodostui 350 000 euroa. Näillä edellä mainituilla toimilla Graani Oy kuittasi 100 toteutumattomaa työpaikkaa. Sopimukseen jätettiin vielä auki 60 työpaikan toteuttaminen vuoteen 2015 mennessä jolloin työpaikkakehitystä vielä tarkasteltaisiin. Korvausmenettelyjen käynnistäminen ja sanktioiden toimeenpaneminen olivat omalta osaltaan osoitus siitä, että uusien työpaikkojen syntymiseen vuoden 1991 Graanin kaavoitussopimuksen tavoitteiden puitteissa ei enää uskottu Mikkelin kaupungin puolesta. Mikkelin kaupungin kannalta elinkeinohankkeita oli jo tässä vaiheessa suunnattu muille kaupunkialueille. Graanissa asuminen ja palvelut hyväksyttiin alueen keskeisinä kaupunkirakenteina.²³⁰

Graani Oy:lle/ YIT Rakennus Oy:lle jäi vuosien 2010–2015 välille velvoite toteuttaa alueelle 60 työpaikkaa. YIT Rakennus Oy oli neuvotellut Mehiläinen-konsernin kanssa entisen vaneritehtaan

²²⁸ LS, 23.6.2008, ”Yritysrakentaminen vauhdittuu edelleen Mikkelin Graanissa”, 2; LS, 19.7.2012, ”Graanin uudelle palvelutalolle takaisku”, 2.

²²⁹ MKA, KHp/ 1–253/ 162 § / Ns. Graani-sopimuksen toteutumisen arviointi ja jatkotoimenpiteet/sopimuksen kohdat 5 ja 7, 26.4.2010; LS, 27.4.2010, ”Graani toi 240 työpaikkaa, kun tavoite oli 400”, 2.

²³⁰ MKA, KHp/ 1 – 253/ 162 §/ Ns. Graani-sopimuksen toteutumisen arviointi ja jatkotoimenpiteet/sopimuksen kohdat 5. ja 7, alueiden luovutussopimus, 7.6.2010; LS, 9.6.2014, ”Työpaikkapaine nostaa Graani-sopimuksen pöydälle”, 6.

alueelle sijoitettavaksi 120-paikkaista vanhusten palvelutaltoa. Ennen käytännön toteutuksen alkamista Mehiläinen-konserni kuitenkin vetäytyi hankkeesta. Mehiläisen vetäytyminen palvelukeskus hankkeesta oli harmillinen erityisesti YIT Rakennus Oy:lle. Palvelutalon toteutuminen olisi täyttänyt työpaikkakiintiötä huomattavalla tavalla.²³¹

5.3 Graanin alue kehittyi palveluiden ja asumisen ympäristöksi

Graanille suunniteltu työpaikkarakentaminen oli vähäistä 1990-luvulla. Niin Mikkelin kaupunki kuin Graani Oy arvioivat, että alueella tuli saada kehitystä aikaiseksi. Tällöin Graanin maankäyttöä ja rakentamista alettiin 1990-luvun puolivälissä painottaa yhä enemmän asuntorakentamiseen. Alueen rakentaminen aloitettiin vaiheittain osayleiskaavaan merkittyjen varausten mukaisesti. Oletuksena oli, että myöhemmässä vaiheessa alueen rakentamisen tuli jälleen painottua työpaikkarakentamiseen, kun olosuhteet sen sallisivat.

Asuntorakentaminen alkuvaiheet Graanilla kohdistuivat 1990-luvun puolivälistä alkaen alueen pohjoisosiin Tuppuralanlammen pohjoispuolelle varsinaisen Graanin kaavoitusalueen ulkopuolelle, Sahamiehentien ja Viilupolun korttelialueille. Asemakaavan muutostöillä muodostuivat korttelialue 75 ja 5. Korttelit kuuluivat osaksi Graanin pientaloalueeksi suunnitellutta aluetta. Alueelle oli mahdollista rakentaa rivi- ja omakotitaloja. Muun muassa Keski-Suomen Sato Oy rakennutti alueelle vuokratotaloita.²³² Vuonna 1993 aloitettiin rakennustyöt korttelin 75 tontilla 2 Asunto Oy Mikkelin Tukkimiehen lukuun rakennettiin neljä rivitaloa Sahaniementien varrelle. Rakennukset valmistuivat keväällä 1994.²³³ Vuonna 1995 muodostuneeseen kortteliin 7. tontille 1 rakennettiin kaikkiaan kolme rivitaloa Asunto Oy Mikkelin Viilupolku nimiin. Rivitalot valmistuivat talvella 1997.²³⁴ Vuoden 1994 lopulla aloitettiin Asunto Oy Mikkelin Sahamiehen rivitalojen rakennustyöt. Vuonna 1995 käynnistettiin rakennustyöt korttelin 75 tontilla 3 viilupolkukadun varrella. Tontille rakennettiin kolme rivitaloa Asunto Oy Mikkelin Viilupolku nimiin. Rakennukset valmistuivat vuonna 1996. Puolestaan Kortteliin 5 Sahamiehenkadulle valmistui

²³¹ LS, 19.7.2012, ”Graanin uudelle palvelutalolle takaisku”, 2.

²³² LS, 24.10.1992, ”Osayleiskaavan luonnoksesta ei valituksia. Asuntoja voidaan rakentaa Graaniin jo ensi syksynä”, 1; LS, 5.5.1995, Graanissa rakennetaan nyt asuntoja, kun uudet tilat eivät vedä yrityksiä. MKA, KHp/ 4/§ 528/ Graanin alueen itäosan asemakaavan muuttamis- ja alueiden luovutussopimuksen esisopimus, 7.6.1993; MKA, KTvk/ Asemakaavan muutos n:o 688/ Asemakaavan muutoksella muodostuu 10. kaupunginosan kortteli 75 sekä katu- ja virkistysaluetta, 14.6.1993.

²³³ MKA, KRva/ 10-75-2/ Loppukatselmuspöytäkirja, 28.4.1994.

²³⁴ MKA, KRva/ 10-75-1/ Katselmuspöytäkirja, 17.3.1997.

keväällä 1995 neljä rivitalotaloa.²³⁵ Kaikki alueen rakennuskohteet perustettiin Graani Oy:n nimiin perustettuihin taloyhtiöihin ja kohteet rakensi YIT-Yhtymä Oy.²³⁶ Vuonna 1997 asemakaavaan muutoksilla luotiin edellytykset jatkaa rakentamista Tuppuralanlammen pohjoispuolisissa pientalokorttelialueilla 5 ja 6. Rakennuskanta on muodostunut pientaloista ja rivitaloista. Kortteleiden aluetta halkoivat Lastukuja, Tanelinkatua ja Vaneritehtaankadut. Tuppuralanlammen pohjoispuoliset korttelialueet ovat täyttyneet sille kaavoituksessa merkittynä asuin- ja puistoalueena 1990- ja 2000-lukujen kuluessa.²³⁷

Asuntorakentamisen edellytykset laajenivat vuoden 1996 aikana Tuppuralanlammen ympäröivillä alueilla, mitkä kuuluivat varsinaisen Graanin kaavoitussopimuksenalueeseen. Alueelle on muodostettu useita uusia kortteleita. Asemakaavan muutostöillä vuonna 1996 muodostettiin kortteli 78 Tuppuralanlammen eteläpuoleisille alueille. Alue sijaitsee Tuppuralanlammen itäpuolella Graanin alueen keskiosissa, sijoittuen Graanintien varteen. Alue varattiin asuin- ja liikekerrostalojen kortteliksi. Korttelin rakentuminen eteni tasaisesti 1990-luvun jälkipuoliskolla. Korttelin 78 tontille 1 rakennettiin kaksi Mikkelin Asunto Oy Graanipuisto nimiin tullutta asuinkerrostaloa. Rakennukset valmistuivat vuonna 1997.²³⁸ Korttelin 78 tontille 2 valmistui vuonna 1998 asuinkerrostalo Asunto Oy Graaninsato.²³⁹ Korttelin 78 tontille 7 valmistui Asunto Oy Mikkelin Koivulehdon lukuun asuinkerrostalo. Rakennus valmistui talvella 1999.²⁴⁰ Korttelin 78 tontille 8 valmistui vuonna 2000 Asunto Oy Mikkelin Lammenranta toimesta asuinkerrostalo.²⁴¹ Korttelin 78 tontille 9 valmistui vuoden 2000 lopussa Asunto Oy Mikkelin Graaninlähteen nimiin asuinkerrostalo.²⁴² Lisäksi Vuoden 1999 aikana Korttelin 78 pohjoisosaan tontille 10 rakennettiin asuinkerrostalo. Kerrostalo tuli olemaan niin sanottu Veteraanipuiston asuinkerrostalo. Veteraanitalo valmistui vuonna 2000. Kaikki alueen rakennuskohteisiin muodostuneet taloyhtiöt perustettiin Graani Oy:n toimesta ja kohteet rakensi YIT-Yhtymä Oy.²⁴³

Graanin sopimusalueen eteläisimpiin osiin Rauhaniemeen muodostettiin vuonna 1995 asemakaavoituksessa kortteli 77. Mikkelin työväenyhdistys omisti huomattavia osia alueesta. Vuonna 1993 Sato Oy alkoi suunnitella vuokratalojen rakentamista Rauhaniementien korttelialueelle.

²³⁵ MKA, KRva/ 10-5-18/ Loppukatselmuspöytäkirja, 21.6.1995.

²³⁶ MKA, KRva/, 10-75-3/ Loppukatselmuspöytäkirja, 25.4.1996.

²³⁷ MKA, KHp/ 1 /§ 10. kaupunginoan (Tuppurala) korttelien 5,6, 66 ja 67 sekä katu- ja puistoalueen asemakaavan muutos, 11.8.1997.

²³⁸ MKA, KHp/ 1-233 / 10/§ 133/ 10. kaupunginosa (Tuppurala) korttelin 78 tonttien no:ot 1, 2 ja 3 toteuttaminen, 19.2.1996; MKA, KRva/ 10-78-1/ Katselmuspöytäkirja, 4.7.1997.

²³⁹ MKA, KRva/ 10-78-2/ Väestönsuojan tarkastuspöytäkirja 8/97, 11.11.1997.

²⁴⁰ MKA, KRva/ 10-78-7/ Katselmuspöytäkirja, 10.11.1999.

²⁴¹ MKA, KRva/ 10-78-8/ Katselmuspöytäkirja, 3.11.2000.

²⁴² MKA, KRva/ 10-78-9/ Katselmuspöytäkirja, 15.12.2000.

²⁴³ MKA, KRva/ 10-78-10/ Katselmuspöytäkirja, 30.8.2000.

Kaiken kaikkiaan vuonna 1993 Sato Oy:llä oli Graanissa 4 rakennuskohdetta.²⁴⁴ Graanin alueen osayleiskaavoitusvaiheessa myös Rauhaniemenalue oli otettu mukaan Graanin alueen osayleiskaavaan, vaikka alue ei kuulunut Mikkelin kaupungin ja YIT -yhtymä Oy:n ja Kansallis-Osake-Pankin väliseen kaavoitussopimusalueeseen. Korttelialueelle luotiin asemakaavalla edellytykset rakentaa viisi asuinkerrostaloa.²⁴⁵ Alue luokiteltiin osayleiskaavassa asuin- ja liikeyrrostalojen kortteliksi. Alueen niemenkärki jäi lähivirkistysalueeksi. Mikkelin työväenyhdistys myi oletetun asuntorakentamisen edetessä alueelle syntyneitä tontteja uusille muodostuville taloyhtiöille.²⁴⁶ Vuonna 2002 korttelin 77 asemakaavaa päivitettiin uudelleen ja osayleiskaavan mukaisesti alue muutettiin asuin- ja liikerakennusten sekä autopaikkojen kortteliksi. Asemakaavan muutokset mahdollistivat alueen lisärakentamisen rakennettavan niemeä vasten rivitaloja sekä kolme 4-6 kerroksiset asuinkerrostalot²⁴⁷

Vuonna 1999 korttelin 77 tontille 4 valmistui Asunto Oy Mikkelin Myrskylintu Oy:n asuinkerrostalo. Rakennuttajana toimi Rakennusliike Avikainen Oy.²⁴⁸ Korttelin 77 tonteille 5 ja eli Rauhaniemen puistoa vasten rakennettiin Rakennusliike Avikainen Oy toimesta kolme rivitaloa Asunto Oy Mikkelin Silkkiuikun nimiin. Rakennukset valmistuivat vuonna 2000.²⁴⁹ Kortteliin 77 tontille 9 rakennettiin asuinkerrostalo Asunto Oy Mikkelin Albatrossin nimiin. Rakennustyöt suoritti Rakennusliike Avikainen Oy. Rakennus valmistu vuonna 1998.²⁵⁰ Vuonna 2001 korttelin 77 tontille 6 eli niin sanottu Rauhaniemen vanha kahvilarakennus, muutettiin kolme asuntoa käsittäväksi Asunto Oy Mikkelin kasinon omistaviksi asuintaloiksi. Rakennuttajana toimi Ysiysi Rakennus Oy. Rakennustyöt valmistuivat vuonna 2001.²⁵¹ Korttelin 77 tontille 8 Mikkelin asumisoikeus Oy (Myöhemmin Mikalo Oy) rakennutti asuinkerrostalon, joka valmistui vuonna 1998. Rakennustyöt suoritti rakennusliike Avikainen. Rauhaniemen korttelin rakennuttajat muodostuivat täten muista rakennusliikeyrityksistä kuin monissa varsinaisissa Graanin kaavoitussopimusalueen alueen kohteissa. Sijaitsihan alue varsinaisen Graanin kaavoitussopimusalueen ulkopuolella, joten sopimusehdot eivät määritelleet alueelle valikoituja rakennuttajia ja rakentajia. Graanin eteläisin

²⁴⁴ LS, 9.4.1993, ”Graaniin ensimmäiset asunnot ehkä syksyllä”, 4; LS, 5.5.1995, Graanissa rakennetaan nyt asuntoja, kun uudet tilat eivät vedä yrityksiä.

²⁴⁵ MKA, KHp/530–1228/5 /§ 612/ 10 Kaupunginosan (Tuppurala) korttelin 77 sekä katu- ja virkistysalueen asemakaavan muutos sekä vastaava tonttijako ja tonttijaon muutos (Rauhaniemen alue), 14.10.1996.

²⁴⁶ MKA, KRva/ 10-77-4/ Mikkelin käräjäoikeus, todistus annetusta lainhuudosta, 18.6.1997; MKA, KRva/ 10-77-8/ Mikkelin käräjäoikeus, todistus annetusta lainhuudosta, 3.3.1997.

²⁴⁷ MKA, KHp/ 1–160/ 26 § /10. Kaupunginosan (Tuppurala) korttelien 1 ja 77 (LPA) osien, korttelin 8 sekä katu-, yleisen pysäköinti-, virkistys-, ja vesialueiden asemakaavan muutos. Graanin asuntoalueen eteläosa, 7.1.2003.

²⁴⁸ MKA, KRva/ 10-77-4/ Katselmuspöytäkirja, 21.6.1999.

²⁴⁹ MKA, KRva/,10-77-5 ja 7/ Katselmuspöytäkirja, 19.7.2000.

²⁵⁰ MKA, KRva 10-77-9/ Katselmuspöytäkirja, 28.9.1998. t

²⁵¹ MKA, KRva/ 10-77-6/ Loppukatselmuspöytäkirja, 15.10.2001.

kortteli 77 sai asuinkerrostalonsa, rivitalonsa ja puustomaisen ilmeensä 1990-luvun jälkipuoliskolla ja 2000-luvun aikana.²⁵²

Vuonna 1998 asuntorakentamisen piiriin tuli asemakaavan muutostöiden yhteydessä korttelialue 79, mikä sijaitsee entisen talotehtaan ja vaneritehtaan välisellä alueella. Alue rajautuu keskeisin osin Saimaan rantaa vasten ja Graanintiehen. Muodostunut kortteli kuului osaksi Graanin kaavoitusopimusalueetta. Kortteliin 79 muodostui kaksi tonttia. Asemakaavan muutokset mahdollistivat myös liikekeskuksen ohi kulkevan Graaninkadun jatkamisen. Uudistuksen seurauksena Graaninkatu yhdistyi Aurakatuun ja Rauhaniementiehen, jolloin uusi katu avasi Graanin alueen läpiliikenteen. Uuden kadun nimeksi tuli Graanintie.²⁵³ Kortteliin 79 rakennettiin kaksi asuinkerrostaloa. Tontille 2 valmistui vuonna 1999 Asunto Oy Mikkelin Saimaanhelmen nimiin asuinkerrostalo. Puolestaan Asunto Oy Saimaansimpukka rakennutti tontille 1 asuinkerrostalon, joka valmistui vuonna 2002. Molemmissa kohteissa rakentajana toimi YIT-Yhtymä Oy.²⁵⁴

Asuntorakentamisen ohella Graanin alue kehittyi yhä vahvemmaksi osaksi Mikkelin alueen vanhusten palveluhuoltoa. Mikkelin vanhushuoltoa varten Graaniin päätettiin sijoittaa niin sanottu Mikkelin palvelutalo. Vanhusten palvelutalosta oli pohdittu sijoitettavaksi alun perin kaupungin keskustaan, mutta sopivan tonttialueen puuttuminen, johti palvelutalon perustamisen Graanille. Sopivaksi alueeksi muodostui kortteli 4. Alue sijoittui Graanintien varteen ja rajautui naapurikortteli 78 sijoittuneeseen Veteraanipuiston asuinkerrostaloon. Vanhustenpalvelutalosta tuli 8-kerroksinen, joten se tuli erottumaan korkeudellaan muista Graanin alueen rakennuksista. Graani Oy:n Mikkelin kaupungille tekemän tontinluovutuksen jälkeen kesällä 2001 rakennustyöt saattoivat alkaa. Vanhusten palvelutalo valmistui vuonna 2003.²⁵⁵

²⁵² MKA, KRva/ 10-77-8/ Katselmuspöytäkirja, 28.1.1998.

²⁵³ MKA, KHp/ 1-215 /§ 187/ 10 Kaupunginosan (Tuppurala) kortteleiden 1 ja 8 osien sekä katu- ja virkistysalueiden asemakaavan muutos sekä 10. kaupunginosan korttelien 78 ja 79 tonttijako, 16.3.1998.

²⁵⁴ MKA, KRva/ 10-79-1/ Loppukatselmuspöytäkirja, 18.6.2002; MKA, KRva/ 10-79-2/ Katselmuspöytäkirja, 4.9.2000.

²⁵⁵ MKA, KHp/ 7 495 /§ /10. Kaupunginosan (Tuppurala) kortteleiden 1 ja 4 osien sekä katu- ja virkistysalueen asemakaavan muutosehdostus/Vanhustenpalvelutalo, Graani, 11.6.2001: MKA, KRva/ 10-4-1/ Loppukatselmuspöytäkirja, 29.9.2003.



Vanhusten palvelutalo erottuu alueen korkeimpana rakennuksena taustalla. Etualalla osia liikekeskusalueesta ympäristöineen tammikuussa 2017. Kuva: Olli Kupiainen.

Asuntorakentaminen eteni tasaisesti Graanin alueen eteläosissa. Korttelien 82, 83 ja 84 asemakaavojen muutostyöt valmistuivat vuonna 2003.²⁵⁶ Uudet korttelialueet kuuluivat osaksi Graanin kaavoitusalueeksi. Korttelit nojautuivat Danilanpuiston ympärille ja Rauhaniementien varrelle. Kortteli 83 puolestaan sijoittui Danilanpuiston ja Saimaan väliselle alueelle. Kortteliin on rakennettu kaksi rivitaloa. Nämä rakennukset valmistuivat vuonna 2004. Korttelit 82 ja 84 rajautuvat Graanintien ja Rauhaniementien sekä Danilanpuiston väliselle alueelle. Kortteliin 82 muodostui kaksi tonttia, joista molempiin rakentui kaksi asuinkerrostaloa. Asunto Oy Danilanrinteen nimiin tullut asuinkerrostalo valmistui vuonna 2006. Korttelin toiselle tontille valmistui vuonna 2007 Asunto Oy Mikkelin Danilanhovi nimiin tullut asuinkerrostalo.²⁵⁷ Rakentaminen eteni viereisessä korttelissa 84 Kortteliin valmistui asuinkerrostalo Asunto Oy

²⁵⁶ MKA, KHp/ 346 § / Graanin alueen eteläosan (tulevat korttelit 82, 83, ja 84 lähiympäristöineen) asemakaavan muuttamis- ja alueiden luovutussopimuksen esisopimus ja lopullinen alueiden luovutussopimus, 9.6.2003.

²⁵⁷ MKA, KRva/ 10-82-1, Katselmuspöytäkirja, 19.6.2006; MKA/KRva/ 10-82-2/ Loppukatselmuspöytäkirja, 26.4.2007.

Danilanpuisto nimiin vuonna 2005. Kaikissa kohteissa rakentajana toimi Graani Oy/YIT Rakennus Oy.²⁵⁸

Vuonna 2004 asemakaavan muutostyöt etenivät niin sanotun vanhan talotehtaan alueelle, johon muodostui kortteli 81. Alue kuului Graanin kaavoitus sopimusalueeseen. Tuolloin Mikkelin kaupunki omisti alueen tonteista kaksi ja YIT Rakennus Oy viisi.²⁵⁹ YIT Rakennus Oy:llä oli varaus rakentaa niin sanotun vanhan talotehtaan alueelle kuusi omistus- ja vuokrakerrostaloa. Kaavoituksella alueen rantaan oli varattu kevyen liikenteen väylä vuoden 1991 Graanin kaavoitus sopimuksen pohjalta²⁶⁰ Graanin maa-alueiden saastuminen nousi esille ennen korttelin 81 rakentamista. Alue rajautui pohjoisessa jo rakennettuun kortteliin 79 ja etelässä Danilanpuistoon. Muilta osin korttelia 81 ympäröivät Graanintie ja Saimaan ranta-alueet. Kortteleiden rakennustöiden aloittaminen hidastui alueen kaavan jumiutumiseen Etelä-Savon ympäristökeskukseen. Ympäristökeskus oli velvollinen tekemään selvitykset maa-alueiden mahdollisesta pilaantumisesta. Ympäristökeskus antoi raporttinsa maa-alueiden tilasta vuonna 2006, jolloin alueiden pilaantuminen todettiin vähäiseksi. Alueiden puhdistustöiden nähtiin voivan olla mahdollista rakennustöiden edetessä ja rakennustyöt voitiin aloittaa. Ongelmien selvittyä alueen rakentaminen saatettiin aloittaa vuonna 2007.²⁶¹ Kerrostalojen rakentaminen alkoi pohjoissuunnasta ja eteni vaiheittain kohti etelää. Alue täyttyi noin yhden kerrostalon vuosivauhtia.²⁶² Ensimmäinen alueen asuinkerrostaloista valmistui vuonna 2008 tontille 1.²⁶³ Tontille 7 valmistui vuonna 2011 Asunto Oy Mikkelin Amiraalin nimiin tullut asuinkerrostalo.²⁶⁴ Tontille 3 valmistui vuonna 2016 asuinkerrostalo Asunto Oy Mikkelin Luotsi nimiin.²⁶⁵ Puolestaan tontille 5 valmistui vuonna 2014 asuinkerrostalo.²⁶⁶ Tontille 6 valmistui vuonna 2012 asunto Oy Mikkelin Kipparin nimiin asuinkerrostalo.²⁶⁷ Kaikki korttelin 81 asuinrakennukset on rakentanut Graani Oy/YIT Rakennus Oy.

²⁵⁸ MKA, KRva/ 10-83-1/ Loppukatselmuspöytäkirja, 21.10.2004.

²⁵⁹ LS, 29.10.2007, ”Graanin rantaan nousee viisikerroksisia taloja”, 2.

²⁶⁰ MKA, KHp/ 370 § / 10. Kaupunginosan (Tuppurala) korttelien 1 ja 83 sekä katu-, virkistys-, ja vesialueen asemaakavan muutos, 21.6.2004.

²⁶¹ MKA, KHp/ 263–580/ 354 §/ Graanin alueen eteläosan (tuleva kortteli 81 ja korttelin 83 laajennus lähiympäristöineen) asemakaavan muuttamis- ja alueiden luovutus sopimuksen esisopimus ja lopullinen alueiden luovutus sopimus, 28.6.2007; MKA, KTVk/ Asemakaavan muutos n:o 805, 10. kaupunginosan kortteli 81 ja korttelin 83 osa sekä virkistys- ja vesialuetta, katu- ja yleistä pysäköintialuetta, 16.8.2007.

²⁶² LS, 24.9.2012, ”YIT aloittaa Laivurin”, 6.

²⁶³ MKA, KRva/10-81-1/ Katselmuspöytäkirja, 14.8.2008.

²⁶⁴ MKA, KRva / 10-81-7/ Katselmuspöytäkirja, 7.4.2011.

²⁶⁵ MKA, KRva/ 10-81-3/ Loppukatselmuspöytäkirja, 23.6.2016.

²⁶⁶ MKA, KRva/ 10-81-5/ Katselmuspöytäkirja, 1.6.2014.

²⁶⁷ MKA, KRva/ 10-81-6/ Katselmuspöytäkirja, 12.11.2012.



Näkymiä Graanin alueen kerrostalovaltaiseen keskiosaan tammikuussa 2017. Kuva: Olli Kupiainen.

Vuoden 2013 aikana Graanin alueen kaavoituksessa on ollut niin sanottu vaneritehtaan alue eli kortteli 1 ja venesataman alue. Alue rajautuu etelässä Graanintiehen ja jo rakennettuihin yritystaloihin sekä korttelin 79 asuinkerrostaloalueeseen. Muuten aluetta reunustaa kallioinen mäki ja pohjoisessa ja lännessä Saimaan ranta. Vuosien mittaan alueesta kehittyi kaupungin asukkaiden epävirallinen puistoa-alue. Myös vanhan vaneritehtaan alueella oli ilmennyt aikaisemmin maa-alueiden saastumista, jonka epäiltiin olleen peräisin alueelle johtaneesta pistorautatietiestä. Alueelle oli alueen ollessa teollisuuskäytössä päässyt valumaan vetureista ja vaunuista saasteita ratapenkoille. Saasteet levisivät alueella laajemmin, kun radan ja teollisuusrakennusten purkamisen jälkeen ratapenkat levitettiin alueelle täyttömaaksi. Lisäksi teollisen toiminnan aikana käytetyt puunkyllästysaineet näkyivät alueen saastejäätävissä.²⁶⁸

Vuoden 1993 osayleiskaavassa niin sanottu entinen vaneritehtaan alue oli varattu työpaikkarakentamiselle, mutta alueelle suunnitellut varaukset osayleiskaavassa nähtiin tavoitteiltaan vanhentuneen, sillä koko Graanin ranta-alueen maankäyttö oli painottunut asuinrakentamiseen. Alueen työpaikkarakentamista koskevista suunnitelmista luovuttiin viimeistään Teknograani2- ja Teknograani3-yritystaloideoiden hautautuessa kysynnän puutteen vuoksi. Uusissa suunnitelmissa ja

²⁶⁸ LS, 31.1.2014, ”Saasteista eroon sähköllä”, 4.

kaavamuutoksella alue haluttiin muuttaa osaksi Graanin kerrostalomaista kaupunkikuvarakennetta. Alueen haluttiin mukautuvan osaksi toteutuvaa Mikkelin Satamalahden aluekokonaisuudistusta. Alueesta on käytetty suunnitteluvaiheessa nimeä ”Graanin ranta”.²⁶⁹

Alueen uudessa osayleiskaavassa alueelle varattiin viiden korttelin kaupunkimainen asuinkerrostaloalue. Kokonaisuudessaan alueelle on suunniteltu 17 erilaista asuinkerrostalokohdetta. Syyskuuhun 2017 mennessä tulevan ”Graanin rannan” alue on raivattu puustosta. Alueen rakennustyöt muuttuvat mahdollisiksi, kun Mikkelin kaupunki saa vahvistetuksi alueelle suunnitellun uuden asemakaavan. Kaavoitusta rajoittavien esteiden poistuttua alueen rakentamisen oletetaan alkavan vuonna 2018.²⁷⁰ Vuoden 1993 Graanin alueen osayleiskaavassa varatut ja merkityt alueet on rakennettu huomattavin osin. Nykyään alueesta on muodostunut tasokkaista kerrostaloista koostuva asumisen ja palveluiden keskittymä.

6. Graanin alueen muutos – Kokonaiskuva kehityksestä

Graanin alueen muutosta tarkastellaan kolmelta erilaiselta tasolta ja näkökulmalta. Ensimmäisenä Graanin alueen muutosta tarkastellaan yleistasolla suhteessa kansallisiin kuin kansainvälisiin entisten teollisuusalueiden uusiokäyttötapauksiin. Toisena tasona arvioidaan deindustrialisaation ja jälkiteollisen yhteiskunnan luomia lähtökohtia Graanin alueen maankäytölliseen ja taloudelliseen uusiokäyttöön. Kolmanneksi syvennyttään Graanin alueen muutokseen ja kehitykseen Professori Harri Anderssonin esittämien neljän (4) entisten teollisuusalueiden hyödyntämiseen liittyvien intressiristiriitojen kautta. Intressiristiriitojen luomaa viitekehystä täydentävät muusta tutkimuskirjallisuudesta tuleva analyysi. Lisäksi tarkastelussa huomioidaan lähihistoriallisia yhteiskunnallisia ja taloudellisia muutoksia viime vuosikymmenten ajanjaksolta.

²⁶⁹ MKA, KHp/ 444 § / Mikkelin kaupungin 10 kaupunginosan (Tuppurala) korttelia 1 ja venesatamaa koskeva osayleiskaavan muutosehdotus/ ”Graanin ranta”, 25.11.2013.

²⁷⁰ MKA, KHp/ § 193/ Mikkelin kaupungin 10 kaupunginosan (Tuppurala) korttelin 1 koskeva asemakaavan muutosehdotus/ Graanintie 9/ Graanin ranta, 1.6.2015; LS, 18.6.2017, ”Graanin alueelle nousee 17 uutta kerrostaloa. Metsää raivataan jo kesällä.”

6.1 Entisten teollisuusalueiden uusiokäyttötapaudet - Graanin asemoituminen suhteessa kansallisiin ja kansainvälisiin esimerkkeihin

Grahnin entisen teollisuusalueen tyhjentyminen ja uusiokäytön toteutus on ollut monimutkainen ja vuosikymmeniä kestänyt prosessi. Tällöin nousee keskeiseksi kysymykseksi pohtia alueen muutosta kokonaisuutena. Onkin relevanttia huomioida alueen yleisilmeen muutosta vastaaviin kansainvälisiin ja kansallisiin tapauksiin.

Entisen Grahnin teollisuusalueen muutos uudennlaiseen toimintoihin kehittyneeksi Graanin alueeksi ei itsessään ole poikkeuksellinen. Vertailtaessa Graanin alueen kokonaismuutosta niin kansainvälisiin kuin kansallisiin tapauksiin viitaten luvun 2.5 kaavioon 1. *Entisen teollisuusalueen ja rakennusten uusiokäyttö tutkimuskirjallisuudessa* on havaittavissa, että Graaniin on muodostunut monipuolista toimintaa. Kaaviossa 1. *Entisen teollisuusalueen ja rakennusten uusiokäyttö tutkimuskirjallisuudessa* eri uusiokäyttömuodot on jaettu neljään osa-alueeseen: asuminen, elinkeinoelämä, kulttuuri ja vapaa-aika sekä koulutus. Graaniin on syntynyt uusiokäyttöä erityisesti asumisen, elinkeinoelämän ja vapaa-ajantoimintoina. Asuminen näkyy Graanilla huomattavina pientalo- ja asuinkerrostaloalueina, sekä vanhusten palvelutaloina. Graanista on muodostunut yksi Mikkelin arvostetuimmista asuinalueista. Elinkeinoelämää Graanilla edustavat Mikkelin suurin automarket-liikekeskus oheisliiketoimintoineen, sekä kaksi toimistotaloa.

Vapaa-ajantoimintoja Graanilla edustavat alueen Savilahden rantaa mukaileva kevyen liikenteen väylä, joka kulkee myös puistomaisen Rauhaniemen läpi. Koulutustoimintoja selkeänä uusiokäyttömuotona ei Graaniin muodostunut, vaikka edellytyksiä tähän oli. Alueelle suunniteltu yliopistokeskuksen kampusalue jäi suunnitteluasteelle. Myöhemmässä vaiheessa korkeakoulutus on keskittynyt Mikkelin keskusta-alueelle.

Vaihtoehto on myös sekin, että alueelle ei olisi muodostunut tehokasta uusiokäyttöä. Pahimpana skenaariona olisi voinut tapahtua se, että alue olisi jäänyt vuosikymmeniksi joutomaa-alueeksi. Maailmalla on monia tapauksia, joissa entiset teollisuusalueet ovat jääneet tyhjiksi rapistumaan vaille uusiokäyttöä. Toisaalta Graanin alueen keskeinen sijainti jo Mikkelin kaupunkikuvan kannalta, 1980-luvun alussa rakennetun uuden 5-tien ohitustielinjauksen varressa, poisti merkittäväällä tavalla tämän skenaarion mahdollisuutta.

6.2 Deindustrialisaation ja jälkiteollisen yhteiskunnan luomat lähtökohdat Graanin alueen maankäytölliseen ja taloudelliseen uusiokäyttöön

Deindustrialisaatiolla (Deindustrialization) käsitteellä kuvataan kansantalouksien teollisten alueiden vähenemistä ja teollisen tuotannon suhteellista pienenemistä elinkeinorakenteessa.²⁷¹ Deindustrialisaatio kehitykseen voidaan esittää monia syitä. Ensimmäisenä vaikuttimena ovat toimineet perinteisen teollisuustuotannon muutokseen liittyvät prosessit. Uusien teknologioiden käyttö tuotannossa ja tuotannon kansainvälistyminen ovat olleet taustavoimana tässä muutoksessa. Toisena tekijänä voidaan pitää suorien pääomasijoitusten siirtymistä pois perinteisiltä teollisuudenaloilta palvelualueille sekä uuden teknologian tuottamiseen.²⁷²

Kaupunkirakenteellisesti deindustrialisaation vaikutukset ovat ilmenneet erityisesti sisäkaupungeissa ja sisäkaupunkien laita-alueilla, mihin teollinen pääoma aikoinaan kiinnittyi. Tämä deindustrialisaatioon kuuluva makrotaloudellinen ilmiö on havaittavissa myös Mikkelin Graanin alueen kehityksessä. Teollinen pääoma kiinnittyi fyysisesti konkreettisella tavalla Tuppuralan kaupunginosan Grahnin alueeseen, kun alueella sijaitsi monia Oy Grahn Ltd:n teollisuusyritykselle kuuluneita rakennuskokonaisuuksia. Kaiken kaikkiaan mekaanista metsäteollisuutta alueella oli lähes sadan vuoden ajan. Nykyinen Graanin alue, eli entinen Oy Grahn Ltd:n teollisuusalue, sijoittui Mikkelin kaupunkikeskustan läheisyyteen. Deindustrialisaation osaseurauksena myös Grahnin teollisuusalue vapautui teollisen pääoman roolista, kun Oy Grahn Ltd ajautui konkurssiin keväällä 1986.

Muitakin deindustrialisaatio ilmiöön yhdistettyjä tekijöitä on havaittavissa Graanin alueen muutoksessa ja kehityksessä. Tästä johtuvana seurauksena mekaanisen metsäteollisuuden yrityksenä Oy Grahn Ltd ei tehdaslaitoksena kyennyt vastaamaan teknologiseen kehitykseen ja kasvaviin tuotantomääriin, vaikka yrityksessä aloitettiin 1980-luvulla investointi ja kehittämistoiminpiteitä²⁷³. Vuoden 1986 tilanteessa Graanin teollisuuskapasiteetti ja tuotantokyky ei enää kyennyt vastaamaan silloiseen markkinatilanteeseen, mikä aiheutti yrityksen ajautumisen konkurssiin. 1980-luvulla elinkeinorakenteen muutos oli alkamassa myös Suomessa teollisuustuotannon osalta. Oy Grahn Ltd:n konkurssi ei ollut ainoa yritys, joka oli 1980-luvun jälkipuoliskolla vaikeuksissa Mikkelin lähialueilla. Monet yritykset lopettivat toimintansa tai rationalisoivat tuotantoaan, mikä johti ylipäättänsä yritystyöpaikkojen, kuin huomattavalla tavalla teollisten työpaikkojen menetyksiin

²⁷¹ Parnaby 2012, 280–281.

²⁷² Kortelainen 1996, 56–57.

²⁷³ Henrik Sjögrenin haastattelu 20.1.2017.

paikkakunnalla. Deindustrialisaatioon ja jälkiteolliseen aikaan yhdistetyt maankäyttöpoliittiset tekijät ilmenivät myös siten, että lähtökohtaisesti alueelle ei pyrittykään synnyttämään raskasta teollisuutta, sillä verrattain pian konkurssin jälkeen uusiokäyttö päätettiin keskittää pois raskaasta teollisuudesta.

Yrityksien toiminnan kannalta toimintaympäristöllä on olennainen merkitys. Omalta osaltaan kunta muodostaa keskeisen tekijän yritysten toiminnalle. Tästä suuntauksesta tutkimuskirjallisuus on yksimielinen, vaikka painotukset ja näkemykset eroavat.²⁷⁴ Professori Andersson esittää, että deindustrialisaation seurauksena kaupungit ovat muuttuneet teollisuuskeskusten roolista alueellisiksi palvelukeskuksiksi, jotka tuottavat edullisia toimintamahdollisuuksia palvelutaloudelle²⁷⁵. Jarkko Heinonen puolestaan esittää, miten elinkeinopoliittikan tavoitteena on tukea alueella toimivien yritysten toiminta- ja kasvuedellytyksiä. Kun kasautumiskehitys lähtee käyntiin, niin sen nähdään lisäävän kasautumisesta syntyviä etuja entisestään ja siten vaikuttavan yritysten toimintaympäristöön. Nämä kasautumisedut esitetään muun muassa niin sanottuina lokalisatio- ja urbanisaatioetuina. Erityisesti nämä muodostuvat positiiviset kasautumisedut voivat vaikuttaa korkeanteknologian yritysten sijoittumiseen. Yritys saa synergiaetuja tutkimus- ja tuotekehitystoimintaan (T & K toiminta), missä jo sijaitsee saman toimialan yrityksiä. Useamman yrityksen sijainti alueella mahdollistaa laajemmat ja halvemmat palvelut ja välituotteet T & K toiminnalle, joka omalta osaltaan synnyttää alueelle välituotteita tuottavia yrityksiä. Kehityksestä tulee itseään ruokkivaa. Teknologisen osaamisen kasautuminen synnyttää täten vetovoimatekijöitä alueelle sijoittumiseen. Täten alueen osaamispääomalla, mikä muodostuu työvoiman osaamisen tasosta ja muusta alueen tutkimustoiminnasta, on tullut yhä korostuneempi osa yritysten kilpailukykyä verrattuna perinteisempiin kustannustekijöihin, kuten esimerkiksi kuljetuskustannuksiin verrattuna.²⁷⁶

Mika Hyötyläinen esittää nostaa esille, miten uusliberalismin ideologia on ollut merkittävä taustavoima, mikä on vakiinnuttanut kaupunkien yritysten toimintaa muistuttavan niin sanotun ”yrityskaupunki”-mallin kehityksen. ”Yrityskaupungissa” toimintamallit lainataan yritysmaailmasta, joka tähtää eritoten kasvuun, perinteisten palvelutuotannon sijaan. 1900-luvun jälkipuoliskon aiheuttamina toimintamallien muutokset ovat johtaneet kaupunkien ja alueiden väliseen kilpailuun ja kaupunkien tekemään aktiiviseen markkinointiin investointien ja työpaikkojen houkuttelemiseksi.

²⁷⁴ Esim. Laakso-Loikkanen 2004; Takalo-Eskola 2005; Heinonen 2013; Hyötyläinen 2015.

²⁷⁵ Andersson 1990, 39.

²⁷⁶ Heinonen 2013, 18–19, 34.

Uudet toimintamallit ovat tehneet kunnista entistä haavoittuvaisempia, mikä johtuu alueiden välisen kilpailun aiheuttamista uusista kustannuksista ja riskeistä.²⁷⁷

Tutkimuskirjallisuuden esittämä muutos jälkiteollisen yhteiskunnan taloudellisissa toimintamalleista ja elinkeinopolitiikan korostuneesta merkityksestä, ilmeni myös Mikkelin kaupungin toiminnassa. Mikkelin kaupunki pyrki aktiivisesti elinkeinopolitiikallaan synnyttämään ja luomaan alueelle muiden intressikumppanien kanssa uusia yritys- ja palvelutyöpaikkoja. Talouskasvua ja alueen kehitystä haluttiin tietoisesti lähteä hakemaan uudenlaisista yritys- ja palvelutoiminnoista, eritoten uusien teknologioiden soveltamisen ja valmistamisen saralle. Graanin alueen kehitystyössä elinkeinopoliittiset päämäärät asetettiin keskeisiksi suunnittelutyössä lähes alusta alkaen. Alueen markkinointiin ja kehittämiseen pyrittiin panostamaan mahdollisimman hyvin investointien ja työpaikkojen synnyttämiseksi. Alueelle pyrittiin luomaan kasautumisetuja, lokalisaatio- ja urbanisaatioetujen kautta, sekä erottumaan muista paikkakunnista suotuisana sijaintipaikkana. 1980- ja 1990-luvun alun markkinoinnissa pyrittiinkin korostamaan muun muassa alueen maantieteellistä sijaintia ja yritysystävällistä ilmapiiriä.

Julkisen hallinnon toiminta voi vaikuttaa toimintaympäristöön suoraan, kuten yritysten fyysiseen toimintaympäristöön. Usein tämä on ilmennyt erilaisina tiede- ja yrityspuistoina, kuten erilaisina teknologiakeskus- ja yrityshautomotoimintojen symbiooseina. Tavoitteena on tällöin synnyttää tutkimuksen ja yritystoiminnan yhteistyötä. Tämä tavoite oli Mikkelin kaupungin elinkeinopoliittisen tavoitteen keskeinen idea. Luoda Graanin alueelle tarpeeksi suuri eri yritysten ja tutkimuksen keskittymä, joka olisi keskittynyt tiettyyn toimintoon ja synnyttänyt tarpeellisen vetovoimatekijän alueelle. Graanille ideointiin ja suunniteltiin monia eri liiketoimintaideoita. Kilpailuun yritysten houkuttelemiseksi ja työpaikkojen synnyttämiseksi Graanin alueelle käytiin tosissaan. Loppujen lopuksi Graaniin syntyi kaksi toimistotaloa yritystoimintaa varten. Tätä elinkeinopoliittisen asennoitumisen huomattavaa muutosta kuvaa se, miten Mikkelin elinkeinopolitiikkaa oli pidetty erityisesti toisen maailmansodan jälkeisinä vuosikymmeninä sulkeutuneena, joka ei erityisen aktiivisesti kannustanut uusia yrityksiä sijoittumaan paikkakunnalle. 2000-luvulla jopa itsestään selvänä pidetty ajatus kunnan aktiivisesta elinkeinopoliittisesta roolista, ei ollut vielä kirkastunut sotien jälkeisenä aikana. Viime vuosikymmenien kehityksen tuloksena niin paikallistason päätöksenteossa kuin julkisessa hallinnossa joudutaan poliittisesta kannasta riippumatta sopeuttamaan päätökset kansalliseen ja kansainväliseen taloudelliseen tilanteeseen ja kilpailuun. Viimeistään 1960-luvulta alkaen Suomenkin eri alueiden elinkeinopoliittisessa ajattelutavassa on

²⁷⁷ Hyötyläinen 2015, 630, 630–633.

tapahtunut huomattava käänne, johon ovat omalta osaltaan vaikuttaneet deindustrialisaatio ja jälkiteolliseksi yhteiskunnan monitasoiset vaikutukset.²⁷⁸

Talouskasvun alueellisiin eroihin vaikuttavat syyt ovat moninaiset ja näkemykset syy- ja seuraussuhteista voivat olla hyvinkin erilaisia. Yleisesti ottaen keskittymiskehityksen nähdään synnyttävän kehittyviä ydinalueita ja hitaammin kehittyviä periferioita. Tutkimuskirjallisuudesta Laakso & Loikkanen esittävät, että erityisesti taantuvissa tai heikon taloudellisen kasvun kaupungeissa pyritään kaikin keinoin tukemaan kaupunkialueen kasvua. Mikkeliä voi pitää tämänkaltaisena kaupunkina. Mikkelin kaupunki on merkittävä alueellinen keskusalue, mutta ei varsinainen kasvukeskusalue. Yleensäkin ottaen kuntien elinkeinopoliittiset keinot talouskasvun luomiseksi ovat rajalliset. Taloudellisen kasvun edistämisyrittäykset kunnan taholta voidaan jakaa Laakson & Loikkasen mukaan kahteen ryhmään: (1) taloudelliset kannustimet alueelle sijoittuville yrityksille tai asukkaille, (2) investoinnit ja kehittämistoimet alueen houkuttelevuuden ja kilpailukyyn parantamiseksi. Taloudellisia kannustimia voivat olla muun muassa määräaikaiset tai pysyvät verohelpotukset ja investointituet yrityksille, sekä erityistuet asukkaille. Alueen houkuttelevuutta ja kilpailukykyä voidaan lisätä investoimalla kunnan taholta infrastruktuuriin, kuten liikenneverkkoon, tietoliikenneverkkoihin ja kunnallistekniikkaan. Kunta vaikuttaa olennaisella tavalla yritysten ja toimintojen sijoittumiseen kaavoituksella sekä muulla maankäytön suunnittelulla. Lisäksi jokainen kunta voi muun muassa omalla tontti- ja liikennepoliittikallaan vaikuttaa uusiokäytön muodostumiseen.²⁷⁹

Tarkastellessa Graanin alueen kehitystä Laakson & Loikkasen kuvaamien taloudellisen kasvun edistämisyrittämysten valossa on havaittavissa, että Graanin alueen kasvun edistäminen ilmeni huomattavina kehittämistoimina ja investointeina. Graanin alueelle tehtiin kehittämistoimia ja investointeja eri alueeseen kiinnittyvien osapuolten kautta. Tämä konkretisoitui alun alkaen yhteistoimintasopimuksen teolla vuonna 1988 ja myöhemmin vuonna 1991 kaavoitusopimuksen (maankäyttösopimuksen) tekemisellä osapuolten kesken. Mikkelin kaupunki panosti alueen infrastruktuurin luomiseen sekä markkinointiin yhdessä muiden osapuolten, Kansallis-Osake-Pankin kuin YIT-Yhtymä Oy:n kanssa. Kansallis-Osake-Pankki ja YIT-Yhtymä Oy panostivat alueen kehittämiseen niin vuoden 1988 yhteistoimintasopimuksen luomien puitteiden kuin myöhemmässä vaiheessa vuonna 1991 luodun kaavoitusopimuksen perusteella. Aluetta markkinointiin 1980-luvun

²⁷⁸ Kuujo, Väänänen, Lakio & Hassinen 1988, 275; LS, 5.1.1990, ”Mikkeliä uhkaa tuottavuuskuilu”, 12.

²⁷⁹ Laakso & Loikkanen 2004, 202–206.

lopussa ja 1990-luvun jälkipuoliskolla useaan otteeseen. Näillä toimenpiteillä alueen houkuttelevuutta pyrittiin nostamaan yritysten toimintaedellytyksien lisäämiseksi.

Tältä osin Graanin kehityskulun päälinja noudattaa tutkimuskirjallisuuden esittämiä näkemyksiä. Mikkelin kaupunki yritti kaavoituksella luoda edellytykset yritysten sijoittumiselle alueelle. Jo suunnitteluvaiheessa alueelle varattiin keskeiselle ja näkyvälle sijaintipaikalle alue, tulevaa yritysalueita varten. Lisäksi osayleiskaavan tehtiin joustoja rakennusoikeuteen, jotta alueelle voitaisiin rakentaa erilaisten yritysten toimitiloja. Alueen kehityksen jouduttamista varmisteltiin myös siten, että Mikkelin kaupunki tuli huolehtimaan alueen rakentamisen etenemisen tahtiin tarvittavasta infrastruktuurista, kuten liikenneyhteyksistä, tietoliikenneverkoista ja kunnallistekniikasta.

Kaupunkialueiden maankäytön keskeisenä kysymyksenä on pohdittu sitä, kenellä on oikeus hyötyä maanarvon noususta. Kaavoitus ja maapolitiikka muodostavat yhdessä kunnan maankäyttöpolitiikan. Maanarvon nousun ohjaaminen yhteiskunnalle on yksi keskeinen motiivi kunnan aktiiviselle maapolitiikalle. Kaavoitus luo lailliset ja tekniset edellytykset sille, että maa-alueita voidaan ottaa uusiokäyttöön. Maanarvon nousu ei useimmiten synny yksinomaan kaavoituksella, vaan kaavoitus luo edellytyksiä arvonnousun realisoitumiselle. Eritoten maanomistajan ja yhteiskunnan oikeus maan arvonnousuun on ristiriitainen kysymys. Tämän ristiriita ilmeni myös Graanin alueen muutoksessa, erityisesti sen suunnitteluvaiheessa.²⁸⁰

Tutkimuskirjallisuudessa esitetään, että aktiivisella maankäyttöpolitiikalla kunta voi pitää yllä laadultaan ja määrältään sopivaa asunto- ja työpaikkarakentamista palvelevaa tonttitarjontaa, sekä vastata yritysten tilantarpeisiin. Kunnan tulee olla valmius käyttää vapaaehtoisten maapoliittisten keinojen lisäksi lain mahdollistamia pakkokeinoja. Näitä toimenpiteitä ovat maan lunastaminen tai etuosto-oikeuden käyttäminen. Monessa tapauksessa jo tieto siitä, että kunta on tarvittaessa valmis käyttämään eri keinoja, voi vaikuttaa siihen, että ongelmatilanteet maankäytöstä ratkeavat neuvotteluteitse. Toisaalta jos kunta osoittaa toimillaan, ettei se käytä kaikkia maapoliittisia keinojaan, se heikentää varmasti asemaansa. Kuntia on arvosteltu siitä, että ne eivät halua tai uskalla käyttää olevia monipuolisia lakisääteisiä keinoja maapolitiikkansa hoitamiseen.²⁸¹

Kaupungistumisen voimistuessa Suomessa 1960-luvulta alkaen, alkoivat myös aluerakentamissopimukset yleistyä kasvavissa kaupungeissa. Maankäyttösopimusten kohteena ovat olleet yleensä laajat maa-alueet ja rakennusoikeudet ovat olleet kymmeniä ja jopa satojatuhansia

²⁸⁰ Laakso & Loikkanen 2004, 230–231.

²⁸¹ Takalo-Eskola 2005, 6–7.

kerrosalaneliömetrejä. Vuonna 1991 Suomessa tehdyistä 149 maankäyttösopimuksessa rakennusoikeutta oli yhteensä 1 750 000 kerrosalaneliometriä (kem2) eli keskimäärin noin 12 000 kem2.²⁸² Vuoden 1991 Graanin kaavoitusopimuksessa määriteltiin alueen rakennustavoitteiksi 120 000 kerrosalaneliometriä työpaikka-, toimitila- ja asuntorakentamista, vähimmäismäärän ollessa 75 000 kerrosalaneliometriä. Graanin alueen rakennustavoitteet sijoittuivat Suomessa vuonna 1991 tehtyjen maankäyttösopimusten yläkastiin.

Yhtä selkeää syytä elinkeinopoliittisten tavoitteiden vajavaiseen toteutumiseen ei ole. Alueen kehitystä ovat muovanneet niin monet ja muuttuvat tekijät. Kuitenkin tiettyjä päätekijöitä on havaittavissa. Muun muassa paikallishallinnolla, tässä tapauksessa Mikkelin kaupungilla, oli loppujen lopuksi melko rajalliset toimintakeinot vaikuttaa alueensa toimintaympäristöön. Esimerkiksi alueen inhimillisen pääoman kannalta olennainen merkitys on yliopistojen ja muiden tutkimustoimintoyksiköiden sijoittumisella, minkä kaltaisiin sijoittumisiin ja toimintoihin kaupungilla ei ole merkittäviä keinoja tehdä muutoksia. Erityisesti viime vuosikymmeninä on korostunut kaupungin oman yliopiston merkitys kasvun veturina.²⁸³

2010-luvulla tilannekuva on muuttunut merkittävästi 1980-luvun jälkipuoliskoon verrattuna. Keskeinen käänne kaupungistumiskehityksessä tapahtui 1990-luvulla. Ennen 1990-luvun lamaa kaupungistuminen eteni Suomessa siten, että kaikki kaupunkialueet kasvoivat väkiluvultaan suhteellisesti jotakuinkin samaan tahtiin. Laman jälkeen alkaneessa nousussa osassa kaupunkialueita on tapahtunut väestönlaskua tai kasvu on jäänyt suhteellisen pieneksi. Puolestaan väestö- ja työpaikkamäärät ovat kasvaneet erityisesti pääkaupunkiseudulla ja suurimmilla yliopistokaupunkiseuduilla. Niiden osuus koko Suomen väestöstä, työpaikoista ja kokonaistuotannosta on kasvanut.²⁸⁴

Mikkelistä puuttui 1990-luvulla korkean teknologian osaamista, jota aikanaan olisi tarvittu. Kaupungista puuttui oma yliopisto ja mahdollisesti sopivat koulutusalat, jotta toivottuja teknologiayrityksiä ja siten kasvua olisi voinut syntyä. Mikkelissä oli työvoiman rakenteeseen liittyviä ongelmia. Mikkelin alueelle ei ollut 1990-luvulla riittävästi valmiina sellaista työvoimareserviä tai sellaista korkeakoulutusta, joka olisi voinut tuottaa työvoimaa suoraan niille aloille, joilla kasvu olisi ollut mahdollista.²⁸⁵ Niin alueen suunnitteluvaiheessa odotetuille, kuin tutkimuskirjallisuudessa esitetuille yritystoiminnan lokalisaatio ja urbanisaatioeduille, ei ollut täten

²⁸² Laakso & Loikkanen 2004, 232–233.

²⁸³ Heinonen 2013, 47.

²⁸⁴ Loikkanen & Susiluoto, 2012, 9.

²⁸⁵ LS, 29.1.1991, ”Mikkeli uskoo uuteen vihreään teknologiaan” 14.

mahdollisuuksia kuten vielä 1980-luvun ja 1990-luvun taitteessa uskottiin. Graanin alueen vetovoimatekijät eivät riittäneet. Monet epäedulliset lähihistorian tapahtumat muovasivat Graanin muutosta. Graanin yritysmarkkinointi käynnistyi huonoon aikaan. 1990-luvun voimakas talouslama iski voimakkaasti Suomen talouteen. Yleisesti lähtökohdat rakentamiselle olivat lamasta johtuen heikot. 1990-luvun laman jälkeen talouskasvu ja yritystoiminnallinen kasvu on keskittynyt yhä voimakkaammin pääkaupunkiseudulle ja alueellisiin kasvukeskuksiin. Mikkelin Graanin alueen kehitystyö ei yrityksistä ja tavoitteista huolimatta päässyt mukaan tähän 1990-luvun jälkipuoliskon ja 2000-luvun alkupuoliskon talouskasvukehitykseen toivotulla tavalla. Lähtökohdat ja oletukset, mihin Graanin alueen kehitys työpaikka- ja yritystoiminnan tavoitteet luotiin, olivat muuttuneet olennaisesti.

Lisäksi huomioitava deindustrialisaatiokehityksen ja jälkiteollisen yhteiskunnan laajempi makrotason kehitys. Samanlaiset muutokset ja haasteet ovat luoneet pitkälti samanlaisia kehityskulkuja, erityisesti monissa länsimaissa ja kehittyneissä kansantalouksissa. Arthur S. Alderson esittää globaalin deindustrialisaation ilmenevän niin negatiivisina kuin positiivisina vaikutuksina. Positiivista on, että teollisuudesta hävinneet työpaikat ovat monesti korvautuneet palvelusektorilla syntyviin työpaikkoihin. Vastaavasti negatiivisina vaikutuksina palvelualoille syntyvät uudet työpaikat eivät ole korvanneet kaikkia teollisuudesta menetettyjä työpaikkoja, esimerkiksi talouden stagnaatiosta johtuen.²⁸⁶ Rowthorn ja Ramaswamy tukevat Aldersonin esittämää näkemystä. Deindustrialisaation voidaan nähdä johtuvan työn tuottavuuden hitaammasta kasvusta niin palvelualalla kuin teollisuudessa. Ilmiötä voi näin ollen pitää osana nykyaikaista talouskasvua, eikä yksinomaan maan teollisuuden tai talouden epäonnistumisena. Toisaalta Rowthorn ja Ramaswamy toteavat, että deindustrialisaatio voi johtaa myös ongelmiin. Talouden taantumukset voivat voimistaa olemassa olevien teollisten työpaikkojen menetyksiä. Palvelusektori ei kykene aina työllistämään teollisuudesta vapautunutta työvoimaa. Tällöin seuraukset ilmenevät työttömyyden kasvuna, elintason kasvun hidastumisena tai jopa laskuna.²⁸⁷

Edellä todettujen deindustrialisaatioon ja jälkiteollisen yhteiskuntaan liitetyt merkittävät muutostekijät löivät leimansa Graanin alueen kehitykseen. Erityisesti 1990-luvun aikana Graanin hitaaseen työpaikkakehitykseen vaikutti keskeisellä tavalla koko Suomea koskettanut talouslama. Eri palvelualojen työpaikkojen vähäinen syntyminen ei voinut korvata suoraan alueen teollistoiminnan päättymisestä menetettyjä työpaikkoja aikalaistilanteessa. Graanin suunnitteluvaiheessa oletettuihin työpaikkatavoitteisiin ja uusiin syntyviin yritystyöpaikkoihin ei ollut realistisia mahdollisuuksia kuin

²⁸⁶ Alderson 1999, 705–706.

²⁸⁷ Rowthorn & Ramaswamy 1997, 9-14.

vasta 1990-luvun laman alkaessa hellittää ja uuden noususuhdanteen alkaessa 1990-luvun jälkipuoliskolla. Deindustrialisaatio ja jälkiteollinen yhteiskunta olivat täten laukaisevia sekä keskeisiä makrotason tekijöitä Graanin uusiokäytössä.

Jälkiteollisen yhteiskunnan luomat taloudelliset realiteetit ja elinkeinopoliittiset odotukset määrittävät ja pakottavat alueet (kunnat) kilpailemaan yrityksistä ja viime kädessä taloudellisesta kasvusta. Jokainen alue (kunta) on pakotettu olemaan aktiivinen oman alueensa elinkeinopoliittikaansa kehittävä toimija. Tätä korostaa se, että väestön ja yritysten keskittymiskehitys on ollut merkittävä alueellisiin talouskasvuun ja sen eroihin vaikuttanut tekijä. Muita samankaltaisia elinkeinopoliittisia hankkeita, kuten Graanin kehitystyö, oli tuolloin 1980-luvun jälkipuoliskolla ja on edelleen jatkuvasti muillakin kunnilla (alueilla), jotka yrittävät houkuttaa investointeja ja yrityksiä sijoittumaan alueilleen. Ilman aktiivista ja korostettua elinkeinopoliittikkaa alue (kunta) on tuomittu jäämään jalkoihin alueiden välisessä kilpailussa yritystoiminnoista ja uusista asukkaista, mikä nykyisellään suosii entisestään jo valmiiksi sellaisia alueita, joilla keskittyminen ja kasautumiskehitystä on tapahtunut viime vuosikymmeninä. Muutosta ei ole näköpiirissä. 2010-luvulla keskittymiskehitys niin väestön kuin talouskasvun osalta on osoittanut enemmänkin kiihtymisen kuin hiipumisen merkkejä.

Kokonaisuutena Graanin suunnittelu- ja kehitystyön voi täten nähdä sijoittuvan osaksi laajempaa viime vuosikymmeninä vallinnutta kehityskulkua, missä alueet ja kunnat yrittävät erilaisilla elinkeino- ja maankäytönkehittämishankkeilla kehittää omaa talousaluettaan. Huomattavaa teknologiayritysten keskittymää Savilahden rannalle ei muodostunut. Graaniin ei myöskään syntynyt koulutuksen keskittymää, jota pidettiin 2000-luvun alkupuolella yhtenä vaihtoehtona. Mikkelin yliopistokeskus ja Helsingin kauppakorkeakoulun yksiköt jäivät keskusta-alueelle. 2000-luvulla Kaakkois-Suomen ammattikorkeakoulun XAMK:kin (Entinen Mikkelin ammattikorkeakoulun) keskustan kampukselle onkin kehittynyt yritystoimintaa ja koulutustoimintoja huomattavasti enemmän verrattuna Graanin alueeseen. Uusi kampusalue muodostui 2000-luvun aikana, minkä ohessa alueelle rakennettiin Jääkäri- ja Tuma-toimistokiinteistöt. Graanissa ainoina huomattavina yrityshankkeina toteutuivat Viljavuuspalvelun ja Teknograani1-rakennukset. Mikkelin elinkeinopoliittisena osa-alueena Graanin merkitys väheni 2010-luvun jälkeen. Myös Mikkelin kaupunki alkoi vahvistaa elinkeinopoliittikaansa muille alueille. Graanin yritys- ja

työpaikkavetoisesta ideasta luovuttiin Mikkelin kaupungin tavoitteissa, kun Graani alueena ei monista eri vaiheissa toteutetuista yrityksistä huolimatta houkutelut elinkeinoelämää.²⁸⁸

6.3 Graanin alueen uusiokäyttö intressiristiriitojen perspektiivistä

Paikkakunnalle merkittäviksi katsottuihin maankäyttösuunnitelmiin ja rakennushankkeisiin, kuten Graanin alueeseen Mikkelin paikallistasolla, liittyy usein merkittäviä intressiristiriitoja. Tekijät, jotka johtavat intressiristiriitojen syntyyn, voivat liittyä asuinympäristöä koskevien arvostusten ja mieltymysten eroihin, sekä maankäytön muutoksen aiheuttamiin merkittäviin taloudellisiin arvoihin.²⁸⁹ Professori Andersson esittää ristiriitatilanteita, joita voi ilmetä kaupunkitilan ja entisten teollisuusalueiden kehittämisessä. Ristiriitatilanteet esitetään neljällä luokittelulla: (1) *hallinnollisilla*, (2) *sosiaalis-kaupallisilla*, (3) *säilyttäminen-uusrakentamisella* ja (4) *yhdyskuntarakenteellisilla ristiriidoilla*.²⁹⁰ Tarkastelen Anderssonin kuvaamia ristiriitatilanteiden jakoa luokka kerrallaan suhteessa Graanin alueen kehitykseen. Täydennän intressiristiriitojen luomaa viitekehystä ja analyysiä aiheeseen liittyvällä tutkimuskirjallisuudella.

6.3.1 Hallinnolliset ristiriidat

Hallinnolliset ristiriidat ilmenevät silloin, kun arvioidaan paikallisvaltion (kaupungin) asemaa suhteessa toimivien maanomistajien pyrkimyksiin laatia omia suunnitelmiaan ranta- tai teollisuusalueen yleissuunnitelmaksi. Jos kaupunki on myötämielinen elinkeinoelämän toimintojen kehittämiselle, niin se ei yleensä suhtaudu kriittisesti tämänkaltaisiin suunnitelmiin. Julkinen valta pyrkii useimmiten tukemaan sen alueilla olevaa elinkeinotoimintaa ja mahdollista markkinapotentiaalia. Tästä johtuen julkis-yksityinen yhtiötoiminta ja kehittämissyhtiöt ovat kaupunki uudistuksissa usein suuressa roolissa. Julkis-yksityisessä yhtiötoiminnassa valtio, kaupunki, maanomistajat ja yksityiset yritykset voivat olla yhteistyössä alueen kehittämisessä. Tällöin kaupunki ei ole vain kaavoittajan, rakennusluvan myöntäjän ja kunnallistekniikan rakentajan roolissa.

²⁸⁸ MKA, KHp/ § 193/ Mikkelin kaupungin 10 kaupunginosan (Tuppurala) korttelin 1 koskeva asemakaavan muutosehdotus/ Graanintie 9/ Graanin ranta, 1.6.2015; LS, 18.6.2017, ”Graanin alueelle nousee 17 uutta kerrostaloa. Metsää raivataan jo kesällä.”

²⁸⁹ Laakso & Loikkanen, 2004, 216.

²⁹⁰ Andersson 1990; 65–69; Andersson 1993, 39–44.

Kaupungin rooli voi olla huomattavasti suurempi. Muun muassa aktiivisena investoijana ja rakennuttaja alueelle.²⁹¹

Pohtiessa Graanin aluetta *Hallinnollisten ristiriitatilanteiden* perspektiivistä on muistettava, että Graanin alueessa nähtiin heti uusiokäytön alkuvaiheilta alkaen markkinapotentiaalia. Graanin tapauksessa Mikkelin kaupunki oli myönteinen ja aktiivisesti sitoutunut alueen kehittämiseen. Korostetusti voidaan nähdä, että Mikkelin kaupungin ensimmäisenä intressinä oli saada uutta yritystoimintaa sekä työpaikkoja muodostumaan alueelle. Niin Mikkelin kaupunki kuin yksityiset omistajat ja rakennuttajat toimivat alueella eri lähtökohdista, joihin sopimustoiminnoilla pyrittiin vaikuttamaan.

Vuonna 1990 Graanin alueen kehittämistyötä varten perustettiin kehittämissyhtiö. Erilaiset kehittämissyhtiöt ovat usein maankäytön kehittämistoimissa mukana. Kehittämissyhtiö Graani Oy perustettiin alueen maanomistajien Kansallis-Osake-Pankin ja YIT -yhtymä Oy:n toimin. Mikkelin kaupunki ei lähtenyt omalla omistuksellaan mukaan Graani Oy:n toimintaan. Mikkelin kaupunki perinteisemmässä mielessä kunnan roolissa siltä osin, että kaupunki toimi enemmän kaavoittajan, rakennusluvan myöntäjän ja kunnallistekniikan rakentajan roolissa. Huomioiden toki myös sen, että kaupunki rakennutti alueelle omia toimintojaan, kuten vanhustenpalvelutalon.

Hallinnollisiin ristiriitatilanteisiin sisältyvät ongelmat voivat ilmetä siten, että maankäyttösuunnitelmat saattavat olla hyvin yksioikoisia, keskittyen vain yhteen toimintoon, kuten asumiseen. Muina mahdollisina ongelmina maankäyttösuunnitelmissa käyttöön voivat liittyä myös niin sanotut ”kliseet”. Kliseinä voidaan pitää, että painotetaan yksipuolisesti esimerkiksi kaupallisia toimintoja tai asumista uudiskäytössä. Tietyin osin Graanin kehitystyössä ilmeni hallinnollisiin ristiriitatilanteisiin kuuluvia elementtejä. Kuitenkaan Graanin tapauksessa ei voi nähdä, että alueen uusiokäytön suunnittelu olisi ollut yksipuolista. Alun perin kehitystyössä kuin myöhemmässä vaiheessa suunnittelussa, alueen maankäyttö haluttiin luoda eri osa-alueiden ympärille. Näitä osa-alueita olivat (1), Palvelukeskus (2) yritysalue ja (3) asuminen ja virkistyskäyttö. Alueen kehitystyötä ei keskitetty täten yksinomaan yhden toiminnon varaan, vaan suunnittelusta johtuen alueen kehitys ja rakentaminen on voinut joustaa vuosien saatossa.

Toisaalta voi nähdä, että Graanin alueen kehitystyössä ilmeni kliseiksi nähtäviä elementtejä. Yhtenä kuntien maankäyttösuunnitelmien kliseenä on pidetty korkean teknologian liiketoimintoihin ja futuristisiin vapaa-ajan toimintoihin painottamista, jotka antavat vaikutelman kattavasta

²⁹¹ Andersson 1990, 65–69; Andersson 1993, 40–43, Laakso & Loikkanen 2004, 204.

suunnittelusta.²⁹² Graanin kehitystyön alkuvaiheessa erityisesti korostettiin alueen tulevaan roolia teknologian liiketoimintoihin painottuvana yritysalueena, joissa synergioiden tuli synnyttää Graanin ”imun”. Jälkikäteen voi sanoa, ettei tätä imua alueelle syntynyt oikein koskaan. 1990-luvun laman vallitessa myönnettiin jo Mikkelin kaupungin ja Graani Oy:n puolelta, että Graani ei itsessään ollut niin ainutlaatuinen, kuin suunnitteluvaiheessa oli toivottu. Alueen ominaisedut itsessään eivät saaneet kehitystä syntymään.

Laakson & Loikkasen mukaan Suomessa on paljon kunnallistekniikalla varustettuja rakentamattomia ja kaavoitettuja tontteja. Tilanne johtuu siitä, että kasvunäkymät ja rakentamiskysyntä on arvioitu liian optimistisiksi. Samalla on uskottu liikaa kaavoituksen ja tonttipolitiikan mahdollisuuksiin edistää kasvun syntymistä.²⁹³ Nämä tekijät huomioiden Graanin nykytilanteessa optimistisilta vaikuttaneet suunnitteluvaiheen tulevaisuusnäkymät saavat uuden perspektiivin. Graanin alueen kehitystyö rakentui luonnollisesti aikalaistilanteessa vallinneisiin käsityksiin, jotka vaikuttivat aikalaistilanteessa rohkeille, mutta myös mahdollisilta. Lähihistorian historiankirjoituksessa on käsitelty Suomen 1980-luvun talouskuplaa tai talouden ylikuumentumista. 1980-luvun jälkipuoliskon Suomen talouselämä ja työmarkkinat kävivät kovilla kierroksilla. Etelä-Suomea vaivasi työvoimapula. Suomen vahva talouskehitys 1980-luvulla ja optimistiset kasvunäkymät loivat uskoa alueen kehitykseen. Tuolloin näytti mahdolliselta, että monet yritykset olisivat valmiita sijoittamaan toimintaansa uusille paikkakunnille työvoiman saatavuuden ja kehitysalueiden verohelpotuksien vetäminä. Tämä talousoptimismi kääntyi jyrkästi 1990-luvun alussa syvään talouslamaan.

Edellä mainittujen tekijöiden lisäksi *Hallinnollisiin ristiriitatilanteisiin* voidaan nähdä kuuluviksi sellaiset tilanteet, missä kansalliset näkemykset (asukkaat) ja paikallisvaltion (kaupungin) näkemykset poikkeavat toisistaan. Tämä näkyy usein julkisena keskusteluna suunnitteluvaiheessa ja muutoksia koskien.²⁹⁴ Myös Graanista käytiin erityisesti 1980-luvun jälkipuoliskolla julkista keskustelua siitä, minkälaisia uusiokäyttötoimintoja alueelle syntyy. Graanin teollisuusalue herätti kaupungin elinkeinopoliittisten päämäärien ohella muutakin kiinnostusta. Vuosien 1987 ja 1988 aikana Graanin alue ja tyhjillään olleet teollisuusrakennukset herättivät julkista keskustelua alueen uusiokäyttömahdollisuuksista. Alueen tulevasta käytöstä esitettiin paikallislehdissä monenlaisia ideoita. Tuolloisen Graanin alueen nähtiin sopivan mainiosti korkean asteen koulutus- ja tutkimustoiminnan alueeksi. Toisissa puheenvuoroissa alueessa nähtiin mahdollisuuksia myös niin

²⁹² Andersson 1990, 65–69.

²⁹³ Laakso & Loikkanen 2004, 204.

²⁹⁴ Andersson 1990, 65–69.

näyttely- teatteri- tai messukeskustiloina, sekä puisto ja vapaa-ajan alueena. Lisäksi, esitettiin, että ranta-alueille voisi sijoittaa hotelli- tai satamatoimintoja.²⁹⁵ Huimemmissa visioissa alueelle esitettiin jopa perustettavaksi eräänlainen ”Chinatown”-alue, johon olisi sijoitettu maailman konfliktialueilta pakolaisia. Toisaalta vakavampaa keskustelua käytiin niin Mikkelin kaupungin kaupunginvaltuustossa kuin lehdistössä siitä, voisiko tyhjillään oleviin teollisuusrakennuksiin sijoittaa Mikkelin museoiden toimitiloja.²⁹⁶

6.3.2 Sosiaalis-kaupallinen ristiriita

Puolestaan *Sosiaalis-kaupallisessa ristiriitatilanteesta* korostuu kysymys kaupunkitilan oikeutuksesta. Tähän liittyvät sosiaaliset konfliktit, joissa teollisuusalueiden vapautuminen on tullut ratkaistavaksi niin paikallisvaltiolle (kaupunki) kuin yksityisille rakentajille. Kaupunkitilan oikeutusta tarkasteltaessa vastakkain voivat asettua paineet kehittää niin sanottua ”elitististä” korkean tuloluokan asumista suhteessa julkisiin toimintoihin. Näitä julkisia toimintoja voivat olla tyypillisesti virkistyskäyttöön tarkoitettu avoin tila, sekä alempien tuloluokkien asuminen.²⁹⁷ Esimerkiksi Pekka V. Virtanen esittää, miten kunnan tärkeimpiä maapoliittisia tehtäviä ovat erilaisten ihmisryhmien asunnontarpeeseen vastaaminen ja kestävä kaupunkirakenne.²⁹⁸ Alun perin Graanin alueen tuli perustua korkeantason asumiselle. Kuitenkin Graanin rakennusvaiheessa tapahtui muutoksia alueen asuntorakenteen muodostumisessa. Mikkelin entinen apulaiskaupunginjohtaja Eero Kaitainen totesi haastattelussa:

”Tietysti ne lamavuodet oli sillä lailla rajut myöskin asuntorakentamiseen, että silloin koko valtakunnassa kovan rahan rakentamista oli hyvin vähän. [...] Meillä tietysti oli pidemmässä sihdissä se hyvä puoli, että kerrankin rakennettiin Arava-taloja myös hyvälle alueelle. Onhan Graaniinkin sitten rakennettu pari vuokratalokohdetta vuosien varrella. Sitä myöten tavallaan monipuolistui asuntorakenne.”

Graanille on rakennettu aravarahoituksella asuinrakennuksia niin kerros- kuin rivitaloina. Muun muassa Mikkelin kaupungin omistamalla vuokra-asuntoihin keskittyneellä Mikalo Oy:llä on kohteita Graanilla. Täten ei voida yksinomaan nähdä, että alue olisi yksinomaan varattu yksityiseen ja

²⁹⁵ LS, 4.7.1987, ”Grahni. Rajattomien mahdollisuuksien alue”, 10; LS, 4.11.1987, ”Grahniin alue puntarissa”, 2.

²⁹⁶ LS, 3.5.1988, ”Grahniin alue kiinnosti Mikkelin valtuutettuja”, 4; LS, 5.5.1988, ”Grahniin tehtaaseenko Mikkelin museotilat”, 7.

²⁹⁷ Andersson 1990, 67.

²⁹⁸ Virtanen 2000, 49–50.

”elitistiseen” asumiseen. Alueen virkistyskäyttöön on panostettu muun muassa Saimaan rantaa myötäilevällä kevyenliikenteen väylällä, joka on kaikkien kaupunkilaisten käytettävissä.

6.3.3 Säilyttäminen-uusrakentaminen ristiriita

Säilyttäminen-uusrakentamisen ristiriita kuvaa teollisuustilojen uusiokäytön merkitystä kaupunki uudistuksessa. Ristiriidassa on kysymys historiallisten rakenteiden säilyttämisestä ja soveltavasta uudelleenkäytöstä suhteessa korkean intensiteetin uusiorakentamiseen. Kapea-alaisesti katsottuna joudutaan pohtimaan tehdasrakennuksen rakennushistoriallista arvoa tai rakennuksen uusiokäytön teknisiä ratkaisuja.²⁹⁹ Loppujen lopuksi Graanin alueen uusiokäytössä ei päädytty uusiokäyttämään alueen entisiä teollisuusrakennuksia. Grahnin teollisuusrakennuksia ei nähty rakennushistoriallisesti tai kulttuuriperinnön kannalta olennaisina kohteina, mikä olisi voinut vaikuttaa rakennusten kohtaloon. Etelä-Savon seutukaavaliiton kulttuurihistoriallisten kohteiden kartoituksissa ei ole minkäänlaisia huomioita Grahnin teollisuusrakennuksista. Pääosin sotien jälkeen rakennetuissa Grahnin alueen teollisuusrakennuksissa, ei nähty olevan rakennushistoriallisesti tai kulttuuriperinnön kannalta olennaisia tekijöitä.³⁰⁰ Tätä näkemystä puoltaa Oy Grahn Ltd:n entisen tehdaspäällikön ja Oy Grahn Ltd:n konkurssihallinnossa palvelleen Henrik Sjögrenin haastattelussa esittämät näkemykset verrattuna alueen teollisuusrakennuksia muihin rakennushistoriallisesti arvokkaiksi nähtyihin kohteisiin:

”Niihin liittyy melkein aina tälläinen kulttuurihistoriallinen elementti. Ne on hyvin näyttäviä rakennuksia. Ne on joku nimekäs arkkitehti suunnitellut. Niissä on nämä, jotka tuosta [Grahnista] puuttui. Ei mitään tyyliä, ei minkään arkkitehdin suunnittelema. Erittäin monessa vaiheessa rakennettu. [...] Sanotaan, että siihenkin on historialliset syyt, että siellä oli ollut töissä tällainen rakennusmestari, jonka käsialaa ne piirustukset melkein oli poikkeuksetta. Kyllähän niistä koko ajan huolehdittu, mutta toiminnan luonne oli semmoinen, että saihan siitä ulkopuolinen semmoisen käsityksen, että ne on ränsistynyt. Se jättää jälkensä tuommoinen teollinen toiminta. Pölyä ja likaa ja vähän repsottaa sieltä täältä.”³⁰¹

Tutkimuksessa on aikaisemmin selvitetty kirjallisuudesta, että entisten teollisuusrakennusten uusiokäyttö ei ole taloudellinen itsestäänselvyys (ks. luku 2.5 Entisten teollisuusalueiden

²⁹⁹ Andersson 1990, 67.

³⁰⁰ Etelä-Savon seutukaavaliitto julkaisu 140:1988; Etelä-Savon seutukaavaliitto julkaisu 153:1989.

³⁰¹ Henrik Sjögrenin haastattelu 20.1.2017.

uusiokäyttö). Uusiokäyttötavasta riippuen saneerauksen ja restaurointitoimenpiteet voivat ylittää huomattavalla tavalla uusiorakentamisen kustannukset. Grahnin teollisuusrakennusten kohdalla niin taloudelliset kuin rakennustekniset seikat loivat rajoituksia. Jokainen teollisuusalueen ja teollisuusrakennuksen kohtalo on oma tapauksensa. Teollisuusrakennus voi olla yksinkertaisesti rakennustekniseltä kunnoltaan liian huonokuntoinen uusiokäyttöä varten. Tällöin restaurointi on mahdotonta, jolloin vaihtoehdoksi jää purkaminen ja uusiorakentaminen. Entisen teollisuusalueen kohtalo on monissa tilanteissa viimekädessä kunnan ja teollisuusalueen maa-alueiden ja kiinteistöjen omistajan välinen. Henrik Sjögren muisteli rakennusten kuntoa ja mahdollisuuksia uusiokäyttöön haastattelussa:

”Rakennukset oli vaneritehtaaksi rakennettuja rakennuksia, joiden soveltaminen muuhun olisi tarkoittanut merkittäviä investointeja. Ja sittenkään ei olisi oikein ollut niin kuin parhaiten mihinkään muuhun käyttötarkoitukseen soveltuvia. Lisäksi siinä oli paljon semmoista, mikä olisi joka tapauksessa pitänyt purkaa. Koko se vanerinvalmistuksen alkupää, ne järvivarastot, ne hautomot, siinä oli osa siitä puunkäsittelystä siellä ulkona. Kaikki ne perustukset ja katokset olisi pitänyt purkaa. Se purkupotti olisi ollut joka tapauksessa merkittävä. Plus rakennuksiin satsattavat muutostyöt. Se ei ollut sillä lailla helposti toiseen käyttötarkoitukseen muutettavissa ja isot kulut.”³⁰²

Pohtiessa vaihtoehtoa, että teollisuusrakennuksia olisikin lähdetty kehittämään uusiokäyttöön, on huomioitava erityisesti aikalaistilanteessa käyty Suur-Savon museon ja Mikkelin taidemuseon silloinen sijoituskeskustelu Grahnin teollisuusrakennuksiin. On huomioitava, että jos rakennuksia olisi lähdetty kehittämään museokäyttöön, niin se olisi ollut teoreettisesti taloudellisin vaihtoehto tutkimuskirjallisuuden perusteella. Erkki Helamaa ja Ritva Lahtinen esittävät arkkitehtisen ja rakennusteknisen näkemyksen siitä, mitä mahdollisia toimintoja on rakentaa entiseen tehdasrakennukseen. Uusiokäytössä pienehköjä muutoksia aiheuttavat museo-, varasto, teollisuus-, pienteollisuus-, arkisto-, näyttely- ja kirjastotoiminnot. Tällöin rakennuskustannusten arvioidaan olevan noin 40–80 % vastaavan uudisrakentamisen kustannuksista. Useimmissa kulttuuripalveluiden toiminnoissa entisiin teollisuuskiinteistöihin ei tarvitse tehdä merkittäviä rakenteellisia muutoksia. Se on siten useimmiten taloudellisesti edullinen tapa uusiokäyttää teollisuusrakennuksia ja alueita.³⁰³ Yleisesti vapaa-ajan ja kulttuuripalveluiden kehittäminen entiselle teollisuusalueelle ja rakennuksiin on selkeästi erottuva uusiokäyttötapa. Esimerkiksi arkiston, kirjaston tai museon perustaminen entiseen teollisuusrakennukseen on yleinen ratkaisu.³⁰⁴ Entisen teollisuusrakennuksen uusiokäyttö

³⁰² Henrik Sjögrenin haastattelu 20.1.2017.

³⁰³ Helamaa & Lahtinen 1988, 51–55.

³⁰⁴ Esim. Miettinen 1985, Teräväinen 2006.

käyttötarkoituksesta riippuen ei ole kuitenkaan itsestäänselvyys. Käyttötarkoituksesta riippuen entisen teollisuusrakennuksen saneeraus voi olla huomattavasti kalliimpaa kuin uusiorakentaminen. Lisäksi Grahnin teollisuusrakennusten kohdalla suunnittelua ei lähdetty viemään ideointia pidemmälle, joten todellisten kustannusten arviointi on mahdotonta. Lisäksi alueelle suunnitellun yritysalueen toimitiloiksi teollisuusrakennuksien uusiokäyttöä ei nähty varteenotettavana vaihtoehtona. Taloudellisesti se olisi todennäköisesti jo ollut huomattavasti taloudellisesti raskaampi vaihtoehto.³⁰⁵

Mikkelin kehittämistyöryhmä oli vuoden 1987 raportissaan todennut, että Mikkelin tulisi saada kauppa- ja teollisuusministeriöltä investointiavustuksia teollisuusyrityksiltä tyhjiksi jääneiden toimitilojen ostamiseen ja kunnostamiseen uusien yritysten toimitiloja varten. Vuoden 1989 huhtikuun kehittämistoimikunnan luovuttamassa kehittämisohjelmassa todetaan, että investointiavustuksia entisten teollisuustoimitilojen ostamiseen ja kunnostamiseen ei ollut myönnetty. Lisäksi työvoimaministeriöltä haettua työllisyysperusteista valtionapua ei myönnetty vanhojen teollisuuskiinteistöjen ostamista ja kunnostamista varten.³⁰⁶ Pohdittaessa laajemmassa merkityksessä teollisuustilojen uusiokäyttöä, niin niitä voidaan pitää olennaisena osana koko kaupungin toimintaa ja taloudellista ympäristöä. Kaupungin asukkaille teollisuusalueen ja rakennusten säilymisellä voi olla tärkeä paikallisidentiteettiin vaikuttava merkitys. Kaupungin elinkeinoelämän kehittämisen kannalta entisten teollisuustilojen kunnostaminen uusteollisuuden käyttöön voi olla perusteltua. Näin ei kuitenkaan Grahnin teollisuusrakennusten tapauksessa käynyt.³⁰⁷

Valtion investointiavustuksia ei ollut käytettävissä teollisuusrakennusten kunnostamista varten, joten kunnostamistoimenpiteet olisivat olleet yksinomaan maanomistajana ja kiinteistönomistaja toimineen Kansallis-Osake-Pankin ja sekä Mikkelin kaupungin vastuulla, mikä varmasti vähensi halukuutta säilyttää rakennukset tai osa rakennuksista, osana alueen uusiokäyttöä. Jos sitä osapuolilla oikeastaan olikaan. Keväällä 1988 tätä ei ainakaan enää ollut. Tämä kävi ilmi Mikkelin taidemuseon ja Suur-Savon museon sijoituskysymyksen kohdalla, kun julkisuudessa käytiin keskustelua museoiden mahdollisesta sijoittamisesta Grahnin vanhoihin teollisuusrakennuksiin. Niin alueelle solmitussa yhteistyösopimuksessa kuin Mikkelin kaupungin uusissa elinkeinopoliittisissa visioissa

³⁰⁵ Helamaa & Lahtinen 1988, 51–107.

³⁰⁶ MKA, MKpl/ Mikkelin kehittämistyöryhmän raportti, elokuu 1987; MKA, MKpl/ § 10, Mikkelin kaupungin erityisalueen kehittämisohjelma, 7.4.1989.

³⁰⁷ Andersson 1990, 65–69.

korostettiin uudenlaista kaupunkikuvaa, johon rapistuneet teollisuuskiinteistöt eivät sopineet. Mikkelin entinen apulaiskaupunginjohtaja Eero Kaitainen muisteli myöhemmin:

”Kyllä se oikeastaan oli Grahnin suhteen alun alkaen selkeä tavoite, että lähdetään uudenlaista ympäristöä kehittämään. Eli näiden tilojen käyttö, se ei ollut realistinen vaihtoehto.”³⁰⁸

Päätösvalta teollisuusrakennusten kohtalosta oli viime kädessä maa-alueiden ja rakennusten omistajan Kansallis-Osake-Pankin ja Mikkelin kaupungin käsissä. Teollisuusrakennusten purkaminen sopi molempien tavoitteisiin. Alueen tuolloisen maanomistajan Kansallis-Osake-Pankin intresseissä oli saada maa-alueista ja mahdollisista teollisuuskiinteistöjen myynnistä mahdollisimman hyvä hinta. Vuosien 1986–1988 aikana Kansallis-Osake-Pankin toimiessa Oy Grahn Ltd:n konkurssihallinnossa suurimpana velkojana ja toimijana, se yritti myydä Grahnin entistä teollisuusaluetta teollisuusrakennuksineen. Todennäköisesti vielä vuosien 1986–1988 aikana kukaan muu toimija ei ollut valmis maksamaan alueesta Kansallis-Osake-Pankin intressien kannalta riittävää hintaa. Yleisesti ottaenkaan alueen teollisuusrakennukset eivät houkuttelleet ulkopuolisia ostajia. Henrik Sjögren muisteli haastattelussa:

”Jonkin verran oli näitä kiinnostuneita, jotka kävi tutustumassa, että voisko siinä jatkaa jotain muuta toimintaa [...] Mutta se ei kyllä ollut kovin merkittävää. Mielenkiinto ei ollut kovin suurta [...] kaikkien kommentit oli sen suuntaisia, että merkittäviä muutoksia tarvitaan niihin rakennuksiin.”³⁰⁹

Myöskään Mikkelin kaupungilla ei ollut tähän taloudellisia mahdollisuuksia, eikä loppupeleissä tarvetta ostaa rakennuksia. Grahnin teollisuusrakennusten uusiokäytölle ei ollut täten edellytyksiä, koska tahtotilaa eri osapuolilla ei ollut. Toisaalta Grahnin teollisuusrakennusten uusiokäyttö ei herättänyt paikallisissa asukkaissakaan erityisen voimakkaita tunteita. Alueen teollisuusrakennusten uusiokäyttöä pohdittiin lehdistössä ja kaupunginvaltuustossa, mutta mitään voimakasta kansalaisliikehdintää teollisuusrakennusten säilyttämiseksi ei aikalaistilanteessa syntynyt. Alueen teollisuusrakennusten säilyttämiseksi ja hyödyntämiseksi ei tällöin ollut perusteita eikä mahdollisuuksia vallinneissa olosuhteissa. Alueen teollisuusajan identiteettiä on säilynyt lähinnä entistä Oy Grahn Ltd:tä mukailevan nimen muodossa, kun alueen nimeksi nimeämiskilpailun

³⁰⁸ Eero Kaitainen haastattelu 19.1.2017.

³⁰⁹ Henrik Sjögrenin haastattelu 20.1.2017.

perusteella valikoitui Graani, sekä osassa aluetta halkovista katujen nimistä, jotka muistuttavat alueen teollisuushistoriasta.³¹⁰

6.3.4 Yhdyskuntarakenteellinen ristiriita

Tarkasteltaessa Graanin alueen kehitystä *Yhdyskuntarakenteellisten ristiriitojen* lähtökohdilta on huomioitava, miten se on yleisesti erityisesti pienten ja keskisuurten kaupunkien haaste. Mikkelin kuuluu Suomen mittakaavassa keskisuurten kaupunkien joukkoon, ollen maakuntakeskus, mutta ei merkittävä kasvukeskus. Kaupunkitilan muutoksessa, missä yksityiset maanomistajat ja alueen rakentajat ovat vahvasti mukana, on olemassa riski katkonaisesta ja epäyhtenäisestä uusiokäytöstä. Teollisuusalueen uusiokäyttö asumistarkoituksiin ja kaupallisiin toimintoihin voi aiheuttaa epätasapainoista uusiokäyttösuunnittelussa. Tämän takia muutosprosessissa tulisi olla mukana kokonaisvaltainen suunnitelma. Kuten edellä on todettu, niin vapautuneen Graanin teollisuusalueen kehitystyö lähti muodostumaan maankäyttösopimusmenettelyin. Graanin alueen kehitystyössä oli mukana kahden vuoden yhteistoimintasopimusvaihe (1988–1990), jolloin alueen suunnittelutyötä tehtiin eri intressiosapuolten toimesta. Yhteistoimintasopimusvaiheen aikana vuonna 1989 Graanin alueen nimi muuttui nykyiseksi Graaniksi. Suunnittelutyö ja valmistelut konkretisoituivat vuoden 1991 kaavoitussopimuksen (maankäyttösopimuksen) tekemiseen Mikkelin kaupungin, Kansallis-Osake-Pankin ja YIT-Yhtymä Oy:n välillä. Alueen suunnittelutyöhön ja valmisteluihin käytettiin täten huolellisesti aikaa. Mikkelin Graanin kehityksessä *yhdyskuntarakenteellinen intressiristiriita* on selvästi havaittavissa. Mikkelin kokoisella paikkakunnalla, joka ei ole kasvukeskus ja jonka kasvu on suhteellisen pientä, ovat lähtökohdat rakentamiselle heikot. Lisäksi huomioiden, että Graanin kehitystyön tavoitteet olivat synnyttää huomattavalla tavalla työpaikkarakentamista suhteessa asumisrakentamiseen, loi oman olennaisen tekijän *yhdyskuntarakenteellisen ristiriidan* syntymiselle. Edellä mainitut vaikuttimet huomioiden nousee olennaiseksi kysymykseksi pohtia, miksi Graanin alueen kehitystyö eteni vuoden 1988 yhteistoimintasopimuksen ja vuoden 1991 kaavoitussopimuksen toimin, joissa oli mukana niin alueen maanomistaja Kansallis-Osake-Pankki kuin myöhemmässä vaiheessa vahvemmin YIT-Yhtymä Oy?

³¹⁰LS, 3.5.1988, ”Graanin alue kiinnosti Mikkelin valtuutettuja”, 4; LS, 5.5.1988, ”Graanin tehtaaseenko Mikkelin museotilat”, 7. LS, 3.11.1987, ”Kaupunkilaisilta Mikkelin päättäjille tyydyttävä. Enemmistö ei välitä konserttitalosta”, 10.

Graanin alueen sopimusmenettelyjen ymmärtämiseksi on perusteltua käsitellä tarkemmin kuntien maankäyttöpoliittisia toimintavaihtoehtoja ja erityisesti maankäyttösopimusten käyttöön vaikuttaneita tekijöitä. Tutkimuskirjallisuus nostaa esille niin etuja kuin epäkohtia, joita kuntien maankäyttöpoliittikkaan ja erityisesti maankäyttösopimukseen liittyy.³¹¹ Kunnilla on Suomessa monia keinoja pyrkiä kehittämään maa-alueitaan tai hankkia maata tarvittaessa suoraan omiin tarpeisiinsa. Kunnat voivat tehdä vapaaehtoisia kauppoja, lunastaa maa-alueen tai ostaa sen etuostolain nojalla. Yleensä vapaaehtoinen kauppa on yleisin muoto, millä tavoin kunta hankkii itselleen maata. Vapaaehtoiseen kauppaan ei Graanin tapauksessa Mikkelin kaupungin toimesta päädytty, vaikka mahdollisuuksia tähän olisi ollut. Kovempina toimenpiteinä keinovalikoimassa kunnan taholta ovat maan lunastamiseen tai kunnan etuosto-oikeus. Yleensä näihin toimenpiteisiin päädytään vasta silloin, jos maa-alueesta pyydetty hinta on liian korkea tai omistaja ei ole halukas myymään alueita.³¹² Näihinkään toimenpiteisiin Mikkelin kaupunki ei aikalaistilanteessa ryhtynyt. Lainsäädännölliset puitteen olisivat 1980-luvulla jo mahdollistaneet eri maapoliittisten keinovalimoimien käyttämisen. Nykyistä maapoliittista lainsäädäntöön keskeisellä tavalla ohjaa Maankäyttö- ja rakennuslaki (5.2.1999/132.)³¹³. Tätä edeltäneet maankäyttöä ja rakentamista ohjannut lainsäädäntö oli vuodelta 1958 peräisin ollut rakennuslaki (370/1958). 1970-luvulla uudistettiin huomattavalla tavalla lunastuslainsäädäntöä ja lunastusperusteita säätämällä laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta (603/1977). Samalla säädettiin laki kunnan etuosto-oikeudesta (608/1977). Edellä mainitun lain (608/1977) mukaan kunnalla on etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevasta kiinteistön kaupassa. Etuosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten.³¹⁴

Maankäyttösopimukseen päätymisellä voi nähdä olleen perusteltuja tavoitteita. Maankäyttösopimuksella kunta voi ohjata itselleen osan kaavoituksella realisoituvasta maan arvon noususta tai ainakin pyrkiä korvaamaan osan kustannuksista, joita syntyy alueen kaavoittamisesta ja perusrakenteiden synnyttämisestä. Kunnan kannalta voi olla perusteltua hakea sopimusmenettelyä sellaisissa tilanteissa, kun kaava laaditaan yksityisessä omistuksessa olevalle maalle, tai alueen käyttötarkoitusta muutetaan tai rakennusoikeutta lisätään. Tapio Takalo-Eskolan mukaan maankäyttösopimus on perusteltu ja toimiva menettelytapa sopia kaavamuutostilanteissa

³¹¹ Esim. Virtanen 2000, Laakso & Loikkanen 2004; Takalo-Eskola 2005, Hyötyläinen 2015.

³¹² Laakso & Loikkanen 2004, 231–232.

³¹³ Maankäyttö ja rakennuslaki 5.2.1999/132.

³¹⁴ Takalo-Eskola 2005, 9.

kustannusten sekä hyötyjen jakamisesta. Ideaalitalanteessa maankäyttösopimus varmistaa tonttien rakentamisen sovituissa aikatauluissa.

Edellä käsitellyt perusteet edetä maankäyttösopimusmenettelyin täyttyvät Graanin aluetta koskien. Mikkelin kaupunki ei omistanut Grahnin entistä teollisuusaluetta. Konkurssin jälkeen alueen maanomistajana toimi Oy Grahn Ltd:n konkurssihallinto ja maaliskuusta 1988 alkaen Kansallis-Osake-Pankki. Mikkelin kaupungin suunnitelmissa alueen uusiokäytön haluttiin muodostuvan erityisesti yritystoimintaan kuin asumiseen, joten alueen käyttötarkoitus tuli muuttumaan olennaisesti. Riskienhallinta ja kustannusten jakaminen olivat varmasti keskeisiä syitä maankäyttösopimuskäytäntöön päätymiseen Graanin kehittämisessä. Etenkin muistaen, miten 1900-luvun jälkipuoliskon muuntuneet toimintamallit ja alueiden välinen kilpailu ovat tuoneet uusia kustannuksia ja riskejä, jotka ovat aiheuttaneet kunnille taloudellisia paineita. Tämänkin osatekijän huomioiminen, lisää ymmärrystä siitä, miksi maankäyttösopimus tehtiin.³¹⁵

Maankäyttösopimusmenettelyihin on liittynyt kaavoituksen kannalta monia kysymyksiä. Keskustelua ovat aiheuttaneet näkemykset siitä, että rajoittavatko maankäyttösopimukset kunnille kuuluvaa julkisen vallan käyttöä kaava-asioissa. Tämä ilmeni Graanin kehityksessä siten, miten Graanin vuoden 1991 kaavoitussopimus ja yhden suuren rakennusliikkeen valikoituminen vaikuttivat alueen kehitykseen. Myös sopimusmenettelykäytännön suhdetta maankäytön toteutukseen liittyvään julkisuuteen on herättänyt keskustelua. Lisäksi on pohdittu, tulisiko maanomistaja velvoittaa osallistumaan sopimusalueen toteuttamiseen laajemmin, kuten lainsäädäntö, erityisesti maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttävät.³¹⁶

Vuodesta 1991 alkaen yhdessä Kansallis-Osake-Pankin ja vuodesta 1995 alueen ainoana maanomistajana YIT-Yhtymällä Oy:llä/Graani Oy:llä oli vuoden 1991 kaavoitussopimuksen nojalla maanomistuksen ja rakennusoikeuksien vuoksi kaupunkia ja muita toimijoita kohden pelivaraa. Vuoden 1991 kaavoitussopimuksessa (maankäyttösopimus) Mikkelin kaupunki sitoutui olemaan käyttämättä etuosto-oikeuttaan Grahnin alueen tontteja koskien³¹⁷. Tämä sopimukseen tehty kirjaus poisti etuosto-oikeuden käyttömahdollisuuden keinovalikoimasta, eikä se alkuvaiheessa vaikuttanutkaan kaupungin kannalta tarkoituksenmukaiselta. Lisäksi rakentamiskehotukseen perustuva niin sanottua tehokkuuslunastus ei ollut kaupungin kannalta vaihtoehtoissa. Annettuaan ensin maanomistajalle rakentamiskehotuksen, kunta voi lunastaa määrällisesti tai laadullisesti

³¹⁵ Hyötyläinen 2015, 630–633.

³¹⁶ Laakso & Loikkanen 2004, 233.

³¹⁷ MKA, KHpl/ 1–309/ 14 § 48/ Mikkelin kaupungin ja Graani Oy:n välinen sopimus Graanin alueen kaavoituksesta, alueen rakentamisesta ja yhteistoiminnasta elinkeinoelämän kehittämisessä, 7.1.1991.

vajaarakennetun tontin tai rakennuspaikan asema- tai rakennuskaava-alueella. Tämä ei kuitenkaan ollut vaihtoehto, koska Graanin alueen rakentamistahtiin oli rajallista puuttua sopimusajan sisällä.³¹⁸ On myös huomioitava muita syitä, miksi Graanin kehitystyössä eri intressiryhmät päätyivät toteuttamaan alueen uusiokäyttöä kaavoitussopimuksella. Mikkelin entinen apulaiskaupunginjohtaja Eero Kaitainen muisteli myöhemmin:

”Koska me nähtiin asia sillä tavalla, että me uskottiin siihen, että tuolla alueella sijainnista johtuvista syistä ja meillä oli visiona uusi teknologiayrittäjäyysalue, että tehokkaammin päästäisiin siinä eteenpäin, että siihen tulisi sellainen toimija, jolla olisi enemmän bisnesosaamista kuin kaupungilla. Juuri tällaisella kytkyllä, jolla niin kuin pakotettais omistaja panostamaan sen alueen kehittämiseen, ja se saisi bonuksena asuntorakentamista. Me uskottiin, että tällaisella konseptilla se voisi toimia.”

Kaupungin puolesta toivottiin, että Graani Oy:n omistajilla Kansallis-Osake-Pankilla kuin YIT-Yhtymä Oy:llä olisi ollut enemmän osaamista markkinoinnista sekä mahdollisia suoria yrityskontakteja, mitkä olisivat voineet sijoittaa tai synnyttää alueelle yrityksiä. Mikkelin kaupungin intresseissä oli, että alueelle syntyisi uusia yritystyöpaikkoja, eikä rakentaminen saanut muodostua yksinomaan asumiseen. Puolestaan Graani Oy:lle ja vuodesta 1995 alkaen kehitysyhtiön ainoaksi omistajaksi tulleen YIT-Yhtymä Oy:lle, ei ollut rakennusliikkeenä niin suurta merkitystä, rakennetaanko Graanin alueelle yritys- vai asuinkiinteistöjä, koska YIT-Yhtymä Oy:lle rakennuttajana ei aikonut ryhtyä syntyvien kiinteistöjen omistajaksi. YIT:lle oli rakennustoimialaan keskittyneenä yrityksenä luonnollista ja keskeisintä päästä rakentamaan alueelle sekä myydä rakentamansa kohteet voitollisesti. Graanin sijaintitekijät huomioiden asuntorakentamisen ei ollut suoranaisesti haasteellista. Asuntorakentaminen oli Graanin sijainnin huomioiden kuitenkin YIT:lle suhteellisesti helpointa ja vaati vähiten panostuksia. Yritysalueen synnyttäminen muodostui YIT:lle haasteeksi. Tähän Mikkelin kaupunki pyrki vaikuttamaan erityisesti Graanin kaavoitussopimukseen luoduilla sanktiopykälillä. Onkin täten perusteltua pohtia, kahlitsiko Graanin kaavoitussopimuksen tekeminen vuonna 1991 alueen kehitystä liian tiukkoihin raameihin? Oliko keskittyminen työpaikkarakentamiseen liiallista? Alueelle ei syntynyt työpaikkarakentamista samassa suhteessa kuin asuntorakentamista. Alueen rakentaminen seiso i tämän vuoksi pitkiä aikoja paikallaan. Yritysalueen muodostuminen ei onnistunut eri vuosikymmenillä yrityksistä huolimatta, mikä lamaannutti erityisesti Graanin niin sanotun entisen vaneritehtaan alueen kehityksen, mihin yritysalueen syntymiselle oli kaavoitukselliset edellytykset.

³¹⁸ Takalo-Eskola 2005, 9.

Tarkasteltaessa yleisiä maankäyttösopimukseen liittyviä haasteita, joista monet tulivat ilmenemään sopimusajan kuluessa, niin niihin liittyviä tyypillisiä epäkohtia on havaittavissa Graanin kaavoitus sopimuksessa. Maankäyttösopimusten epäkohdiksi on nähty suurten rakennusliikkeiden suosiminen tai 1-2 rakennusliikkeen asunnonmyyntimonopoli, joka voi aiheuttaa yksipuolista rakentamista ja estää hintakilpailua.³¹⁹ Tähän liittyviä haasteita ilmeni myös Graanin alueella. Muun muassa liikekeskusta rakennettaessa, jolloin liikekeskushankkeeseen mukaan tullut Osuuskauppa Suur-Savo arvosteli liikekeskusalueen tonttialueen hintaa korkeaksi yhden rakennusliikkeen valikoitumisen, eli YIT-Yhtymän Oy vuoksi, minkä takia urakkakilpailua ei voitu aloittaa.

Pitkä toteutusaikataulu voi muodostua ongelmalliseksi maankäyttösopimuksissa, mikä on koskenut erityisesti suuria sopimusalueita. Maankäyttösopimusten avulla yritysten intressit vaikuttavat kaavoitukseen, mikä voi heikentää tai estää aktiivisen maapolitiikan harjoittamista. Maankäyttösopimukseen voivat sisältyä myös vähäiset ohjausmahdollisuudet kunnan toimesta, etenkin sen jälkeen kun, sopimus on tehty osapuolten kesken.³²⁰ Näitä elementtejä ilmeni myös Graanin vuoden 1991 kaavoitus sopimuksen kirjauksissa. Esimerkiksi sopimuksessa edellytettiin muun muassa maanomistajan (Graani Oy:n) rakentamaan alueen 15 vuoden määräajan kuluessa. Tämän lisäksi sopimusalueelle tehty kaava voi vanhentua olosuhteiden muuttuessa. Tämä ilmeni erityisesti Graanin tapauksessa. Suunnitteluvaiheessa alueen oletettiin rakentuvan pääosin 1990-luvun loppuun mennessä, mutta alueen rakentaminen ei sujunut yhtä nopeasti kuin suunnitteluvaiheessa oletettiin. Etenkin 1990-luvun lama laittoi suunnitelmat uusiksi. Rakentamista jouduttiin jo 1990-luvun puolivälissä kohdistamaan asuntorakentamiseen, kun yritysalueen synty ei lähtenyt käyntiin. Puolestaan Mikkelin kaupungin mahdollisuudet rakennuttaa sopimusalueelle olivat rajalliset maanomistuksesta ja rakennusoikeuksista johtuen.

Maankäyttösopimuksissa ongelmallisena on pidetty myös yleisen edun mukaisen tehokkaan kunnallisen maapolitiikan estymistä, jos ansioton arvonnousu siirtyy suoraan rakennusliikkeille³²¹. Etenkin 1990-luvun laman vallitessa paikallislehti Länsi-Savossa kirjoiteltiin useita kriittisiä kirjoituksia siitä, miten silloiset maanomistajat eli YIT-Yhtymä Oy ja Kansallis-Osake-Pankki hyötyivät suhteettomasti alueen kaavoituksen luomasta maanarvon noususta. Aikaisemmin jo tarkastelussa olleissa ja viitatuissa maankäyttösopimuksissa ja kehittämishankkeiden teossa sopimusosapuolten tulisi täten olla tarkkoina, jotta tulkintariidoilta ja korvausvaatimuksilta vältyttäisiin. Sopimukseen voi liittyä monia ennalta arvaamattomia ongelmia. Tämän vuoksi

³¹⁹ Esim. Virtanen 2000 88.

³²⁰ Esim. Hyötyläinen 2015, 632.

³²¹ Virtanen 2000, 88.

sopimukseen tulisi sisällyttää tarvittavat kohdat kunnalle asetettavasta vakuudesta ja (riittävän suuresta) sopimussakosta.³²²

Kati Kniivilän selvitys *Kuntien maankäyttösopimukset ja viimeaikaisen suhdannetilanteen vaikutus niihin* mukaan keskimäärin noin 30 % maankäyttösopimuksista oli otettu mukaan sopimussakot vuoteen 1993 mennessä. Vuoden 1990 jälkeen tehdyissä sopimuksissa erilaiset sopimussanktiot olivat tulleet käytännöllisesti järjestelmällisesti mukaan maankäyttösopimukseen. Yleisimmin sopimussanktiot määräytyivät rakentamatta jääneen rakennusoikeuden perusteella. Elinkeinopoliittikkaa koskevia sopimusehtoja oli mukana lähinnä kaupunkien kaavamuurossopimuksissa.³²³

Graanin kaavoitussopimuksessa (maankäyttösopimus) oli luotu sopimussanktiot siltä varalta, jos työpaikkatavoitteet eivät toteutuisikaan. Kuitenkin Mikkelin kaupungin ja Graanin Oy:n välinen vuoden 1991 kaavoitussopimus (maankäyttösopimus) oli siinä mielessä aikalaistilanteessa poikkeava, että siinä sopimussanktiot kohdistettiin erityisesti elinkeinopoliittisten tavoitteiden toteutumiseen eli tuleviin työpaikkamääriin, eikä niin keskeisellä tavalla mahdolliseen käyttämättömään rakennusoikeuteen. Tämä korostaa osaltaan sitä, miten keskeisellä tavalla elinkeinopoliittiset tavoitteet vaikuttivat alueen uusiokäytön kehityksessä.

Kniivilä esitti, miten aikalaistilanteen lamaan ajautuneessa Suomessa laskusuhdanne oli lisännyt joustoa sopimuskäytäntöjen toteuttamiseen kautta maan. Kniivilän mukaan noususuhdanteessa tehtyjen maankäyttösopimusten sopimusaikatauluja oli jouduttu tarkistamaan ja muuttamaan lamasta johtuen monissa kunnissa. Tästä voidaan tehdä johtopäätös, että Mikkelin kaupungin ja Graani Oy:n välillä tehdyn kaavoitussopimuksen toteutuksen haasteet ja vaikeudet eivät varmasti olleet ainoat Suomessa. Aikalaistilanteessa maankäyttösopimusten toteutukseen liittyvät mahdolliset ongelmat jouduttiin kohtaamaan kautta maan. Lisäksi toisaalta voi nähdä, että Graanin kaavoitussopimuksella ja sen mahdollisesti realisoituvilla sopimussanktioilla, pystyttiin hallitsemaan eri intressiosapuolia. Vuonna 2010 Mikkelin kaupunki päättikin käynnistää neuvottelut korvausmenettelyjen käynnistämisestä sopimuksen työpaikkatavoitteiden jäätyä tavoitteista jatkettua sopimusajan jälkeenkin. Sanktioiden olemassaolo ja niiden mahdollinen realisoitumisen uhka vaikuttivat osaltaan siihen, että *yhdyskuntarakenteellinen intressiristiriita* pysyi hallittuna.

³²²Virtanen 2000, 88.

³²³Kniivilä 1993, 41–42.

7. Päätäntö

7.1 Yhteenvedo Graanin alueen muutoksesta

Runsaan 30 vuoden aikana Mikkelin Graanin kokonaisilme on muuttunut täysin. Vuonna 1986 alue oli teollisuusalueena pusikkoinen ja sorateiden halkoma paikka, jota ympäröivät metsäiset maastot. Alueen teollisuusrakennukset korostuivat alueen maamerkkeinä. Alueella oli teollisuustoiminnan lisäksi vain vähäistä asumiskäyttöä, sekin pääosin tehtaan työntekijöiden työsuhdeasuntoina. Nykyään alueesta on muodostunut Mikkelin alueen yksi asumisen ja palveluiden keskittymistä. Graani on kiistatta muuttunut monin tavoin.

Kesän 1986 aikana kävi selväksi, ettei raskaan mekaaninen metsäteollisuuden toiminta enää tule jatkumaan Grahnin tehtaalla. Alue vapautui uusiokäytölle. Vuodesta 1988 lähtien Graanin uusiokäytön suunnittelusta ja toteutuksesta vastasivat huomattavalla tavalla kolme toimijaa. Keskeisenä toimijana oli Mikkelin kaupunki, koska alue sijaitsi kaupungin alueella. Kahtena muuna vahvana toimijana olivat; maanomistajana Kansallis-Osake-Pankki, sekä rakennusliikkeenä mukaan tullut YIT-Yhtymä Oy. Suunnittelutyössä aluetta lähdettiin kehittämään Mikkelin kaupungin taholta erityisesti elinkeinopoliittisin tavoittein. Uusiokäyttösuunnitelmien ohessa ja alueen kokonaisilmeen muutoksen myötä kohteen nimi vaihtui Grahnista Graaniksi. Vanhoja asuin- ja teollisuusrakennuksia ei hyödynnetty uusiokäytössä. Rakennuskantaa ei aikalaistilanteessa nähty merkittävänä kulttuuriperinnön kohteina. Lisäksi uusiokäytöstä vastaavilla eturyhmillä ollut tarvetta hyödyntää alueen kiinteistöjä. Vanha rakennuskanta, teollisuusrakennuksia myöten, purettiin pääosin kokonaan vuoden 1989 aikana.

Graaniin on syntynyt monenlaista uusiokäyttöä. Graanin toiminnot ovat kehittäneet ja monipuolistaneet Mikkelin palvelu- ja asuntorakennetta. Alueella sijaitsee Mikkelin lähialueiden suurin automarket-keskittymä, monine tyypillisine oheisliiketoimintoineen. Useita vanhustenpalvelutaloja on rakennettu. Nämä toiminnot ovat parantaneet Mikkelin kaupallisia palveluita ja vanhustenhuoltoa. Asumiskäyttöä Saimaan Savilahden rannoilla on lisääntynyt ja lisääntyy, erityisesti kerros- ja rivitaloasuntoina. Graaniin on syntynyt myös yritystoimintaa; kaksi toimistotaloa. Viljavuuspalvelu Oy:n kuin Teknograani1-toimistorakennus luovat puitteet yritysten toiminnalle. Lisäksi aluetta on valjastettu virkistyskäytölle; useina puistoalueina, sekä Savilahden rantaa mukaileva kevyenliikenteen väylän muodossa. Liikenneyhteydet ovat erinomaiset Mikkelin 5-tien ohitustielinjauksen varressa. Graani on kehittynyt monin tavoin myönteisellä tavalla, etenkin vuoden 1986 Oy Grahn Ltd:n konkurssin jättämään ankeaan lähtötilanteeseen verrattuna.

Kaikki suunnitelmat eivät toteutuneet. Keskeisenä vajeena korostuu alueen elinkeinopoliittisten ja aluetaloudellisten tavoitteiden uupuminen. Alueelle ei muodostunut sellaista teknologiayritysten keskittymää, jota erityisesti 1980-luvun suunnitteluvaiheessa tavoiteltiin. Graanista ei muodostunut Mikkelin talousalueelle merkittävää yrityskeskittymäaluetta. Uusiokäytön suunnitteluvaihe eteni joutuisasti 1980-luvun jälkipuoliskolla, kuitenkin Graanin varsinainen rakennusvaihe ajoittui erittäin epäedulliseen ajankohtaan. 1980-luvun nousujohteinen talouskehitys ja optimismi talttuivat 1990-luvun lamaan. Alueen potentiaalia yritysalueena ylläpidettiin pitkään, aina 2000-luvun puolelle asti. Yrityksistä ja pitkäjänteisestä odotuksesta huolimatta alueesta ei muodostunut teknologiayritysten toimistorakennuksien keskittymää. Kokonaisuudessaan Graani on rakennettu valmiiksi monien muodostuneiden kortteleiden osalta. Alueen viimeiset laajemmat rakentamattomat korttelialueet muodostuvat niin sanotusta entisen vaneritehtaan alueesta. Viime vuosina alun perin Graanin yritysalueeksi suunnitellulle alueelle on luotu edellytykset asuntorakentamiselle. Viimeisimmissä suunnitteluvaiheen suunnitelmissa vuonna 2017 alueelle on suunniteltu asuinrakennuskohteita.

Graanin muutos ja kehitys on ollut pitkä, vuosikymmeniä kestänyt prosessi, joka jatkuu tietyin osin edelleen. Kehitykseen ovat vaikuttaneet monet ulkoiset makrotason tekijät. Taustamuutoksena deindustrialisaatiokehitys on vaikuttanut olennaisella tavalla niin kansainväliseen kuin kansalliseen elinkeinorakenteen muutokseen. Lisäksi jälkiteollisessa yhteiskunnassa vallitsevat moniulotteiset yhteiskunnalliset rakenteet ovat luoneet huomattavia muutoksia muun muassa niin kansainvälisen kuin kansallisen talouselämän toimintamalleihin. Yhdessä nämä kaksi makrorakenteen muutosta selittävät keskeisellä tavalla alueen muutoksen johtaneita syitä. Entisten teollisuusalueiden hyödyntäminen kansainvälisenä kuin kansallisena ilmiönä on ollut viime vuosikymmeninä merkittävä kaupunkialueiden uusiokäyttöön vaikuttanut tekijä. Erilaisten entisten teollisuusalueiden uusiokäytöissä on havaittavissa yhteneväisyyksiä. Kuitenkin uusiokäyttömuotojen toteutuksissa on myös huomattavia eroja. Kansainvälisesti kuin kansallisesti on hyvinkin erilaisia uusiokäyttöratkaisuita. Tämä korostaa sitä, että viime kädessä jokaisen entisen teollisuusalueen uusiokäyttö on tapauskohtainen. Entisten teollisuusalueiden uusiokäyttöön vaikuttavat merkittävästi lainsäädännön ohessa arvot ja asenteet. Kehityskulku on riippuvainen yhteiskunnan ja talouden muutoksista, sekä niistä organisaatioista ja instituutioista, jotka muodostavat ympäröivän toimintakentän. Tästä johtuen Graanin kehitykseen sisältyvät omat erityispiirteensä, joihin löivät leimansa moninaiset voimat.

Pro gradu -tutkielma avaa joitakin tutkimusuria uusien aiheiden ja tehtävien määrittelylle. Tutkimuksessa ei suoranaisesti vertailla entisillä teollisuusalueilla tehtyjä eri intressiryhmien uusiokäytön etenemismuotoja keskenään. Jatkotutkimustarpeita löytyy kvantitatiiviselle

vertailevalle tutkimukselle entisten teollisuusalueiden uusiokäyttöjen yhteneväisyyksistä ja eroista. Vertailevassa tutkimuksessa olisi hyödyllistä tarkastella muun muassa erilaisten maapoliittisten sopimuskäytäntöjen perspektiivissä; miten entisiä teollisuusalueita on otettu käyttöön Suomessa. Toisaalta 2000-luvun historian tutkimuksessa olisi myös sijaa laajemmalle vertailevalle tutkimukselle. Poikkitieteellinen tutkimus avaisi uusia näkökulmia tutkimaan monitasoiseen aihepiiriin.

7.2 Tutkijoiden tutkimustyössä muodostuneiden digitaalisten aineistojen hyödyntäminen

Tieto- ja viestintäteknologioiden kehittyminen on yhä voimakkaammin muuttaneet 2000-luvulla asiakirja-aineistojen tuottamista. Viimeaikainen kehitys on johtanut siihen, että lähtökohtaisesti asiakirjat syntyvät ja säilytetään sähköisesti erilaisissa organisaatioissa. Arkisto- ja muistiorganisaatioiden näkökulmalta analogisessa muodossa, eli paperina syntyneitä asiakirja-aineistoja, on muutettu yhä enemmän sähköiseen eli digitaaliseen muotoon. Digitoinnin tarkoituksena ja etuna on alkuperäisaineiston sisältämän informaation saattaminen laajempaan käyttöön. Siksi merkittäväksi ja ajankohtaiseksi kysymykseksi on noussut, miten erilaiset yhteisöt ja yksityishenkilöt, kuten tutkijat, voisivat tehostaa ja täydentää digitointia ja aineistojen sisällöntuotantoa? Tältä osin tutkijan tutkimustyössään suorittama paperisten eli analogisten aineistojen digitointi, on yksi osa-alue laajemmassa, koko digitalisoinnin luomassa toimintamallien muutoksessa kulttuuriperinnön säilyttämiseksi.

Suomessa tehdään runsaasti historian tutkimusta. Asialla ovat koulutetut ammattilaiset, mutta myös historian harrastajat, sukututkijat ja erilaiset kirjoittajaryhmät. 2000-luvulla yhä useammalla henkilöllä on digitaalikamera käytössä. Tältä lähtökohdalta voisi olettaa, että suuren yleisön mukaan ottaminen digitointiin ei olisi haasteellista. Digitointiin liittyvät tekijät eivät ole kuitenkaan näin yksioikoisia ja ongelmattomia. Digikameralla valokuvaaminen ei aina täytä arkistoorganisaatiokohtaisia laatukriteereitä. Jatkokäytettävyyden kannalta digitaaliseksi muodostuneet asiakirjojen laatutekijät nousisivat mahdollisesti erittäin merkittäväksi haasteeksi digitaalisen aineiston hyödyntämistä koskien. Digitaalisten asiakirjojen laatutekijät ovat olennaisia siksi, koska ne ovat kriittisiä tekijöitä asiakirjan autenttisuuden ja eheyden kannalta, sekä saattavat heikentää asiakirjan kulttuurihistoriallista arvoa ja oikeudellista todistusvoimaa. Lisäksi aineiston sisällöntuotannosta, kuten järjestely ja metatietojen lisääminen, vaatisivat myös ennalta määritellyt ja selkeät toimintamallit. Tästä johtuen kerätyn digitaalisen virtuaaliarkiston laajempi hyödyntäminen

voi muodostua haasteeksi arkisto- ja muistiorganisaatioille. Arkistojen- ja muistiorganisaatioiden asiantuntijoiden ohjeet ja opastus ovat välttämättömiä, jos ja kun halutaan varmistaa digitoidun aineiston täyttävän laatu- ja yhteensopivuusasetukset. Tällöin digitointityöhön liittyvät mahdollisia ongelmatekijöitä on mahdollista ennakoida ja minimoida. Se varmistaa, että digitoitujen asiakirjojen luovuttaminen on hyödyllistä.

Web 2.0 -aikakausi ja monenlaisten käyttäjien mukaantulo tasavertaisiksi arkistojen sisällöntuottajiksi, tulevat luomaan huomattavia mahdollisuuksia, mutta myös haasteita. Tulevaisuuden arkisto- ja muistiorganisaatiot joutuvat tehostamaan kykyä vastaanottaa asiakirjoja yhä enemmän digitaalisesti. Suotuisassa kehityksessä haasteet luovuttaa digitaalista-aineistoa arkisto- ja muistiorganisaatioille ja edelleen välitettäväksi suurelle yleisölle, tulevat madaltumaan ja yleistymään. Tällä tavoin kulttuuriperinnön karttuminen edistyy ja varmistuu tulevaisuutta varten.

Lähteet

Alkuperäislähteet

Arkistolähteet

Suomen Elinkeinoelämän keskusarkisto (ELKA), Mikkeli

Oy Grahn Ltd,

Puheet ja esitelmät (D13)

Miktech Oy (Mikkelin teknologiakeskus Oy)

Mikkelin kaupunginarkisto (MKA), Mikkeli

Kaupunginhallituksen pöytäkirjat (KHp),

Kaupunginhallituksen pöytäkirjojen liitteet (KHpl),

Kaupunginvaltuuston pöytäkirjat (KVp),

Kaupungin rakennusvalvonnan arkistopalvelut (KRva),

Kaupungin tekninen virasto, Kaavoitusosasto (KTvk),

Mikkelin kehittämistyöryhmän pöytäkirjojen liitteet 1987–1989 (MKpl)

Sanomalehti Länsi–Savon valokuva-arkisto, Mikkeli,

Grahnin ja Graanin aluetta koskevat valokuva-aineistot

Henrik Sjögrenin yksityiskokoelmat, Mikkeli,

Oy Grahn Ltd:tä koskevat aineistot

Sanomalehdet

Itä-Savo (IS) 2016 (Digitaaliarkisto–Kansallisarkisto, Jyväskylän yliopiston toimipiste)

Länsi-Savo (LS) 1986–2017. (Digitaaliarkisto–Kansallisarkisto, Jyväskylän yliopiston toimipiste)

Maaseudun Tulevaisuus (MS) 1986. (Digitaaliarkisto–Kansallisarkisto, Jyväskylän yliopiston toimipiste)

Tutkimuskirjallisuus

Alderson A. S. (1999). Explaining deindustrialization: Globalization, failure, or success? *American Sociological Review*. Vol 64, No 5, 701-721.

Andersson H. (1990). Sisäkaupungin rakenteellinen uusiutuminen ja teollisuustilan uuskäyttö. Teoksessa: Andersson H. (toim.) (1990). Teollisuustilan uuskäyttö turun kaupunkikeskustassa. Turku: Turun kaupunki.

Andersson H. (1993). Rakennettu ympäristö: Kaupunkirakentamisen modernina projektina. Turku: Turun yliopisto.

Arkistolaitoksen arkistowiki:

<http://wiki.narc.fi/arkistowiki/index.php/Arkistonmuodostaja> (viitattu 10.5.2017)

<http://wiki.narc.fi/arkistowiki/index.php/Arkistoyksikk%C3%B6> (viitattu 10.5.2017)

Arkistolaitoksen suositus digitoinnin laatuksiksi: AL/11130/07.01.02.02/2008
<http://www.arkisto.fi/uploads/normit/valtionhallinto/suosituksset/digikriteerit.pdf> (viitattu 21.4.2017)

Armstrong P. J. (2012). “Why SynergiaCity?” Teoksessa Kapp P. H. & Armstrong P. J. (toim.) SynergiCity: Reinventing the postindustrial city. Champaign: University of Illinois Press,.

Asplund R. & Maliranta M. (2006). Productivity growth: The Role of Human Capital and Technology. Teoksessa: Eloranta J., Carci´a-Iglesias C., Jalava J. & Ojala J. (toim.) On the road to prosperity: An introduction. The road to prosperity: An economic history of Finland. Helsinki: SKS.

Carter D. K. (2012). “Hope for the Future of the Postindustrial City” Teoksessa Kapp P. H. & Armstrong P. J. (toim.) SynergiCity: Reinventing the postindustrial city. Champaign: University of Illinois Press,.

Douet J. (toim.) (2012). Industrial heritage re-tooled: The TICCIH guide to industrial heritage conservation. Lancaster: Garnegie publishing Ltd.

Eneberg M. (2012). Lutakko. Savuisesta tehdasalueesta Jyväskylän helmeksi: Vaihtoehtoista kaupunkisuunnittelua. Pro gradu -työ: Jyväskylän yliopisto.

Etelä–Savon seutukaavaliitto julkaisu 153:1989 (1989). Hyvät neuvot tarpeen. Etelä–Savon rakennussuojeluarkkitehtikoekielun tulokset. Julkaisu 153:1989. Mikkeli: Etelä–Savon seutukaavaliitto.

Etelä–Savon seutukaavaliitto julkaisu 140:1988 (1988). Kannattaako korjaus? Etelä–Savon kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kohteiden korjaus-, suunnittelu- ja rahoitustarvetutkimus. Osa 2

Valtion, kuntien, seurakuntien, yhdistysten ja yritysten omistamat kohteet. Mikkeli: Etelä-Savon seutukaavaliitto.

Gospodini A. (2006). Portraying, classifying and understanding the emerging landscapes in the post-industrial city. *Cities* 23(5), 311-330.

Haapanen P. (1988). Teollisuustilan uuskäyttövaihtoehtojen arviointi kaavatasolla. Tampere: Tampereen teknillinen korkeakoulu.

Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi Kansallisarkistosta ja arkistolain muuttamisesta: HE 191/2016 vp.

https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/HallituksenEsitys/Sivut/HE_191+2016.aspx (viitattu 21.4.2017)

Hautala H. (2003). Suomen talouselämän rakenne ja kehitys. Helsinki: WSOY.

Heinonen J. (2013) Kunnan yritysilmapiirin vaikutus yritystoiminnan kehittymiseen. Turku: Turun kauppakorkeakoulu.

Helamaa E. & Lahtinen R. (1988). Vanhojen teollisuusrakennusten uusi käyttö. Osaraportti tutkimuksessa: Teollisuustilan uuskäytön kehittäminen kaupunkien keskustoissa. Tampere: Tampereen teknillinen korkeakoulu.

Henttonen P. (2015). Johdatus asiakirjahallinnan tutkimukseen. Helsinki: Avain.

Hjerppe R. (1990). Kasvun vuosisata. Helsinki: VAPK-kustannus.

Hjerppe R. & Jalava J. (2006). Economic Growth and Structural Change – A Century of Half Catching-up. Teoksessa: Eloranta J., Carci´a-Iglesias C., Jalava J. & Ojala J (toim.) On the road to prosperity: An introduction. The road to prosperity: An economic history of Finland. Helsinki: SKS.

Hospers G. (2002). Industrial heritage tourism and regional restructuring in the European union. *European Planning Studies* 10 (3), 397-404.

Husso K. & Pyyhtiä M. (1999). Idästä länteen ja etelään. Yhdysvaltain jälkiteollinen aluerakenne ja teollis-taloudellinen kehitys. Teoksessa: Raento P. & Lakaniemi I. K. (toim.) Yhdysvallat: Näkökulmia jälkiteolliseen yhteiskuntaan. Helsinki: Gaudeamus.

Hyötyläinen M. (2015). ”Uusliberaali kaupunkipolitiikka ja kuntien maankäyttö”. *Yhteiskuntapolitiikka* 80 (2015):6, 625–634.

Härö E. (1984) ”Teollisen ympäristön suojelun nykytilanne”. *Tekniikan Waiheita* 3/1984, 6–8.

JHS 176 Sähköisten asiakirjallisten tietojen käsittely, hallinta ja säilyttäminen.

<http://docs.jhs-suositukset.fi/jhs-suositukset/JHS176/JHS176.pdf> (viitattu 6.5.2017)

Jones C. & Munday M. (2001). Blaenavon and United nations world heritage site status: Is conservation of industrial heritage a road to local economic development? *Regional Studies* 35(6), 585-590

Järn S., Järn S., Kokkinen S. & Palonen O. (2006). *ElkaD*: Puheenvuoroja sähköiseen arkistointiin. Mikkeli: Mikkelin ammattikorkeakoulu.

Järvinen P. (2009). Digiarkistointi: Säilytä muistot ja tiedostot. Jyväskylä: WSOYpro: Docendo.

Kapp P. H. (2012) "Historic preservation. The foundation of synergy." Teoksessa Kapp P. H. & Armstrong P. J. (toim.) SynergiCity: Reinventing the postindustrial city. Champaign: University of Illinois Press,.

Kervanto Nevanlinna A. (2003) "Helsingin eteläsatama teollisena kulttuuriperintönä. Kaupunkisuojelun tavoitteet ja todellisuus". Tekniikan Waiheita 1/2003, 5–12.

Kiss E. (2007). The evolution of industrial areas in budapest after 1989. The post-socialist city, 147-170) Springer.

Kniivilä K. (1993). Kuntien maankäyttösopimukset ja viimeaikaisen suhdannetilanteen vaikutus niihin. Helsinki: Suomen Kuntaliitto.

Kortelainen J. (1996). Tehdasyhdyskunta talouden ja ympäristötietoisuuden murrosvaiheissa. Joensuu: Joensuun Yliopiston Yhteiskuntatieteellisiä Julkaisuja 24.

Kuukkanen, J-M. (2012). "THE MISSING NARRATIVIST TURN IN THE HISTORIOGRAPHY OF SCIENCE." History and Theory 51(3): 340-363.

Kuujo, E., Väänänen, K., Lakio, M. & Hassinen, E. (toim.) (1988). Muuttuvaa Mikkeliä. Mikkelin kaupungin historia II. Pieksämäki: Sisälähetysseuran kirjapaino Raamattutalo.

Laakso S. & Loikkanen H. A. (2004). Kaupunkitalous: Johdatus kaupungistumiseen, kaupunkien maankäyttöön sekä yritysten ja kotitalouksien sijoittumiseen. Helsinki: Gaudeamus.

Laitinen E. (1996). Arvokkaiden rakennusten uudelleenkäyttötarkoitusten taloudelliset perusteet. Tampere: Tampereen teknillinen korkeakoulu.

Laki yksityisten arkistojen valtionavusta 17.11.2006/1006
<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2006/20061006> (viitattu 10.5.2017)

Loikkanen A. E. & Susiluoto I. (2012). Suurimpien seutukuntien kokonaistaloudellinen kehitys 1975–2008. Tutkimuksia 2012:1. Helsinki: Helsingin kaupungin tietokeskus.

Maankäyttö- ja rakennuslaki
<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132> (viitattu 26.2.2017)

Mattinen M. (1985). "Teollisuusympäristöjen suojele Suomessa". Tekniikan Waiheita 1/1985, 4–5.

Miettinen E. (1985). Vanhojen teollisuusrakennusten uusi käyttö: Yhdeksän kohdetta keski-Euroopasta. Helsinki: Ympäristöministeriö.

Mikkelin kaupunki, Yleiskaavat
http://www.mikkeli.fi/sites/mikkeli.fi/files/atoms/files/1016_graanin_osayleiskaava_kartta.pdf (viitattu 11.9.2017)

Mustonen A., Vikman L. & Puntanen P. (2013). Modernin jäljillä: Alueinventointeja Mikkelin seudulla. Mikkeli: Mikkelin kaupunki.

Niemi O. & Nurmi T. (1989). Teollisuustilojen uudelleenkäytön kehittäminen: Sovelluskohteena tampereen keskusta. Tampere: Tampereen teknillinen korkeakoulu.

Niskanen R. (2012). "Moderni teollisuusrakentaminen. Lahden Metsä-Pietilän teollisuusalue ja sen suojelukysymykset". Tekniikan Waiheita, 2/2012, 5–12.

Parnaby A. (2013). Life among the ruins: Deindustrialization in historiographical perspective. *Labour/Le Travail* 72(1), 279-293.

Puntanen P. (2016). Kasvun vuosisata. Osuuskauppa Suur-Savo 1916–2016. Jyväskylä: Osuuskauppa Suur-Savo.

Putkonen L. (1988). Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat teollisuusympäristöt. Helsinki: Ympäristöministeriö.

Putkonen L. (1990). ”Vanhat teollisuusympäristöt. Suojelu, säilyttäminen, uuskäyttö”. *Tekniikan Waiheita* 4/1990, 6–7.

Rowthorn R. E. & Ramaswamy R. (1997). Deindustrialization: Causes and implications. International Monetary Fund, Research Department.

Seppänen L. (1999). Sotien jälkeinen teollisuusrakentaminen Suomessa: Teollisuuden rakennuspäälliköiden historiikki. Helsinki: Suomen toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI.

Sinerjoki E. (2012). ”Porin oluttehtaan laajenemisen vuosikymmenet. Teollisuus ja kaupungin päättäjät loivat uutta kaupunkikuvaa”. *Tekniikan Waiheita* 2/2012, 13–24.

Sivula A. (2014). Teollinen kulttuuriperintö vakiintui Suomalaiseen historiatietoisuuteen, *Tekniikan Waiheita* 2/2014, 5–18.

Schön L. & Autio P. (suom.) (2013). Maailman taloushistoria teollinen aika. Tampere: Vastapaino.

Takalo-Eskola T. (2005). Kunnan maapolitiikan keinojen vaikuttavuus ja kehittämistarpeet. Helsinki: Ympäristöministeriö.

Teräväinen H. (2006). Lapuan vanha paukku - uudeksi rakennettu ja puhuttu: Kulttuuriympäristön diskursiivinen muodostuminen tapaustutkimuksessa. Espoo: Teknillinen korkeakoulu.

Teollisuusperinteenseura ry.

<http://www.ths.fi/teollisuusperinteenseura/yhdistys.htm> (viitattu 28.10.2016)

Tilastokeskus (1.4.2005) Rakennemuutos vie kohti erityisosaamista.

http://www.stat.fi/tup/tietoaika/tilaajat/ta_03_05_rakennemuutos.html (viitattu 28.10.2016)

Tuppurainen Y. & Karvinen-Jussilainen A. (1984). Vanha rakennus uusi käyttö. Helsinki: Suomen kaupunkiliitto.

Vaara E. & Lamberg J-A. (2016) Taking historical embeddness seriously: Three historical approaches to advance strategy process and practice research. *Academy of management review*, Vol. 41, No. 4, 10.2016, 633-657.

Vartia P. & Ylä-Anttila P. (2003). *Kansantalous 2028*. Helsinki: Taloustieto: Elinkeinoelämän tutkimuslaitos.

Virtanen P. V. (2000). Kunnan maapolitiikka. Tampere: Rakennustieto Oy.

Walsh D., Taulbut M. & Hanlon P. (2010). The aftershock of deindustrialization. *Trends in mortality in Scotland and other parts of post-industrial Europe*. *European Journal of Public Health* 20(1), 58-64.

Haastattelut

Eero Kaitainen (Mikkelin apulaiskaupunginjohtaja 1981–2009, rakennusneuvos) Haastattelu Mikkelissä 19.1.2017. Aineisto tekijän hallussa.

Henrik Sjögren (Tehdaspäällikkö Oy Grahn Ltd:ssä 1978–1983, 1985–1986, Oy Grahn Ltd:n konkurssihallinnon palveluksessa 1986–1991). Haastattelu Mikkelissä 20.1.2017. Aineisto tekijän hallussa.