

Korona-aika mahdollisti uutta yrittäjyyttä ja toimintaa Söderkullan kartanon alueelle

Söderkullan kartanolla toimii tällä hetkellä kunnan omien toimintojen lisäksi kuusi yrittäjää. Uuden konseptin takana onkin useampi idearikas kunnan työntekijä, jotka haluavat panostaa Sipoossa yritystilojen laatuun.

Loppukesästä 2020 kunta sai tiedon, että Söderkullan kartanon yrittäjä ei jatka enää tiloissa. Toimitilojen asiantuntijoille oli täysin selvää, ettei kukaan lähde vuokraamaan kokonaista kartanoa korona-aikana itselleen. Toisaalta kaunista ja keskeisellä paikalla olevaa rakennusta ei haluttu pitää tyhjiäänäkään. Tällöin Toimitilojen asiakaspalvelupäällikkö Henna Martikainen alkoi työstää rakennukseen uutta vuokrausstrategiaa "out of the box" -tyylillä. Lähtökohtana hänellä oli yrittäjyyden tukeminen, tilojen avaaminen kaikille kuntalaisille ja verkostoituminen.



Loppujen lopuksi visio laajeni koskemaan myös navetta- ja kanalarakennusta sekä Hansaksessa olevaa Villa Norgea. Ideaa jatkotyöstettiin ja viimeisteltiin yhdessä kunnan elinkeinoyksikön sekä Työllisyysyksikkö Risteyksen kanssa. Kunnan Tekninen valiokunta piti ideasta ja antoi hankkeelle toteutusluvan sekä rahoituksen alkuvuonna 2021. Varsinaiset korjaus- ja muutostyöt toteutettiin todella nopeassa aikataulussa kunnan korjausrakentamisen ammattilaisten toimesta yhdessä Toimitilat -yksikön hallinnon asiantuntijoiden kanssa.

Uuden konseptin kehittäminen vaatii aina rohkeutta ja sitä totisesti löytyy Hennalta. Henna vastaa kunnan toimitilojen asiakasrajapinnasta, joka sisältää mm. yhteydenpitoa niin tilojen käyttäjien, kuntalaisten, päättäjien sekä toimitiloihin liittyvien viranomaisten kanssa. Tämän lisäksi hän hoitaa kunnan tilojen ulkoista vuokrausta, jota kautta paikalliset yrittäjät ovatkin hänelle tulleet jo tutuiksi. Lisäksi toimenkuvaan kuuluu sisäisen vuokrauksen asiat, sisäilma-asiat, projektinjohtoa, kehitystehtäviä ja tilastrategioiden laadintaa yhdessä tilapalvelupäällikön kanssa.

Coworking tilat tulevat käyttöön vuoden 2021 lopussa

Söderkullan kartanon korjaus- ja muutostyöt ovat sujuneet hyvin. Suurimmilta hankeviivästyksiltä on välttyttyä. Söderkullan kakkukartano toimii jo täysipainoisesti alakerrassa ja myös kaikki pienyrittäjät ovat päässeet muuttamaan tiloihinsa. Loppuvuodesta avautuu myös coworking -tilat kuntalaisille, jonne voi tulla työskentelemään yksi tai yhdessä muiden tilassa olevien kanssa. Tilat soveltuvat hyvin esim. pienyrittäjille, etätöitä tekeville ja vaikkapa lopputyötään valmisteleville opiskelijoille. 3.kerroksessa on myös aloittanut toimintansa Työllisyysyksikkö Risteyksen nuorten työpajatoiminta ja hallinto. Yhdessä tämä kokonaisuus tuo yhteen erilaisissa elämäntilanteissa olevia kuntalaisia verkostoitumaan keskenään saman katon alle.

Sipoossa yritystiloja on liian vähän verrattaessa kysyntään ja kunnan kasvuun. Söderkullan kartanon yrityshotellin tilatkin varattiin jo heti ensimmäisen tiedotteen julkaisun jälkeen, vaikka varsinainen remontti ei ollut vielä edes alkanut. Ja jonoa tiloihin on. Henna toivookin, että jollain aikataululla saataisiin enemmänkin vastaavanlaisia hankkeita toteutettua Sipooseen, myös yksityisten palveluntarjoajien toimesta.

Navettaan kuntoutuvaan toimintaa

Henna on myös tottunut jo siihen, että ne rakennukset, joiden kunnan suhteen moni luovuttaisi heti tai on ollut haastetta saada rahoitusta korjaamiseen, kelpaavat kuitenkin yleensä aina kunnan työllisyyspäällikkö Lassi Puontille. Näiden ympärille Risteyks kehittää sitten uusia palveluita, tarvittaessa yhdessä toimitilojen asiakaspalvelupäällikön kanssa. Näin kävi myös kartanon pihassa olevalle navetalle ja kanalalle. Rakennukset

ovatkin jo parhaillaan Risteyksen käytössä. Heikkokuntoisen kanalan kohtalo on vielä avoin, mutta navetassa käynnistetään hyvää vauhtia remonttia. Tulevaisuudessa sinne tulee verstaas- ja kierrätystoimintaa. Kartanoon kiinteästi kuuluva Hansaksessa sijaitseva Villa Norge on myös nyt Risteyksen hallinnassa ja tulee olemaan osa toimintaa tulevaisuudessa.

Pehtoorin tuvan läheisyydessä oleva näyttämötila halutaan jatkossakin pitää maksuttomana ja se on kaikkien kuntalaisten ja yrittäjien varattavissa. Tällä hetkellä koko kartanon alueen käytäntöjä mietitään sisäisesti kunnan toimijoiden kanssa, jotta yhteisten alueiden käyttö tukisi kokonaisuudessaan alueen toimintaa ja sen nykyistä palvelukokonaisuutta. Yhtenä osana tähän kehitystyöhön kuuluu selkeät ohjeet varaajille alueen käytöstä ja sen soveltuvuudesta erilaisiin tilaisuuksiin.

Yrittäjien tarpeista puhutaan yli yksikkörajojen

Kuten Söderkullan kartanon konseptin suunnittelussa, myös päivittäisessä työssä Henna tekee tiivistä yhteistyötä kunnan muiden yksiköiden kanssa. Tärkeimmät sisäiset yhteistyökumppanit ovat elinkeinopuoli, Työllisyysyksikkö Risteys, maankäyttö ja kaavoitus sekä rakennusvalvonta.

- Usein käy niin, että meillä ei ole sopivaa tilaa tarjota yrittäjälle. Kirjaan tiedon kuitenkin aina itselleni ylös ja välitän sen tarvittaessa eteenpäin meillä sisäisesti. Vähän ajan päästä saattaakin tulla tieto, että asia on saatu hoidettu toista kautta. Vuoropuhelu toimii molemmin suuntaisesti ja kollegoilta tuleekin minulle tilakyselyt, jotka otan hoitaakseni. Työllisyysyksikkö auttaa myös mm. aloittavien yrittäjien työntekijätarpeissa ja välittää kentältä kuultuja ideoita minulle toteutettavaksi, Henna kertoo.

- Joskus kunnalla voi olla myös tiloja, joita ei ole ajateltu edes vuokrata (esim. maakellari). Sitten tuleekin yrittäjä, joka kertoo hakevansa juuri tällaista tilaa. Nämä hetket ovat ehdottomasti tässä työssä mukavimpia, kun ns. kumpikin osapuoli on voittaja. Siksi yrittäjien yhteydenotot ja omat ideat ovat erittäin tärkeitä, vaikka vapaata tilaa ei olisikaan heti tarjota, Henna täsmentää.

Yrittäjä voi tarjota tiloja myös muille yrityksille

Toimitilat - yksikön päätehtävänä on vuokrata tiloja kunnan sisäiseen käyttöön esimerkiksi kouluiksi ja päiväkodeiksi. Tästä johtuen ulosvuokrattavia tiloja ei ole runsaasti. Kunta joutuu myös vuokranantajana linjaamaan todella tarkkaan mikä tila soveltuu oikeasti vuokrattavaksi. Tilojen tulee olla terveelliset ja turvalliset käyttäjälle. Tästä johtuen Henna toivookin, että alueen yrittäjät ottaisivat itse isompaa roolia liiketilojen rakentamisessa ja vuokraamisessa. Sipoon kunnalla on paljon hyviä yritystontteja tarjolla ja hyväkuntoisille toimiville tiloille on aina kysyntää:

- Tässä olisi nyt jollekin valmis yritysidea: Ostamalla tontin ja rakennuttamalla siihen liiketilaa keskeiselle sijainnille voisi toimia mm. kiinteistöalan sijoittajana, vuokranantajana tai myyjänä. Uskaltaisin väittää, että tuotto on taattu ja toiminta vakavaraista. Älkää siis laskeko tilojen tulon suhteen vain kunnan varaan, vaan tarttukaa myös itse toimeen, jos siihen on mahdollisuus, Henna kiteyttää.

Myös vanhoja muuhun käyttöön soveltuvia tiloja voi remontoida muutoslupan saatuaan. Esimerkkinä voisi toimia Sipoon kunnan vuokraamat Livalin vanhat varastohallit, jotka muutettiin opiston tiloiksi, toimistoiksi ja varikoksi. Kuka tahansa voi ostaa vastaavanlaisen vanhan hallin tai vaikkapa navetan, hakea siihen muutosluvat ja remontoida tilat kuntoon yrityskäyttöön.

- Pienempikin panostus on usein myös riittävänä: jos huomaat, että oma liiketilasi on aina 50 % päivästä käyttämättä, ota siihen toinen yrittäjä kaveriksi. Tällöin tilat ovat tehokkaassa käytössä ja tilavuokralla kaksi maksajaa / saat tilatuottoa. Rohkeasti vain kokeilemaan ja huomaat hyödyt varmasti, kannustaa Henna.

Lyhyesti:

Kuka: Henna Martikainen

Miten yhteyttä: henna.martikainen@sipoo.fi, +358 50 383 0793

Missä asioissa: liiketilojen vuokraukset, kunnan rakennuksiin liittyvät asiat, kunnan sisäilma-asiat

Coronatiden möjliggjorde nytt företagande och ny verksamhet i området kring Söderkulla gård

För närvarande bedriver förutom kommunen även sex företagare sin verksamhet i Söderkulla gård. Bakom det nya konceptet står flera idérika kommunanställda som vill satsa på företagslokalernas kvalitet i Sibbo.

I slutet av sommaren 2020 sade företagaren som hyrt Söderkulla gård upp sitt kontrakt med kommunen. Det stod helt klart för lokalitetsförvaltningens experter att ingen vill hyra en hel herrgård för sitt eget bruk under coronatiden. Å andra sidan ville man inte heller låta den vackra byggnaden som finns på en central plats stå tom. I det här skedet började Henna Martikainen som är kundbetjäningsschef på kommunen enhet

Lokalitetsförvaltning bearbeta en ny hyresstrategi för byggnaden enligt idén "out of the box".

Utgångspunkten var att stödja företagarna, öppna lokalerna för alla kommuninvånare och att bilda nätverk.



I slutändan utvidgades visionen till att gälla även ladugårdsbyggnaden och hönshuset samt Villa Norge i Hansas. Idén bearbetades vidare tillsammans med kommunens näringslivsenhet och sysselsättningsenheten Vägskälet. Kommunens tekniska utskott gillade idén och beviljade tillstånd att genomföra projektet samt finansiering för början av år 2021. Kommunens renoveringsexperter utförde de egentliga renoverings- och ombyggnadsarbetena med en snabb tidtabell i samarbete med Lokalitetsförvaltningens förvaltningsexperter.

Att utveckla ett nytt koncept kräver alltid mod och det har minsann Henna. Hon svarar för verksamhetslokalernas kundgränssnitt som omfattar bland annat kontakter till lokalernas användare, kommuninvånarna, beslutsfattarna samt berörda myndigheter. Utöver detta sköter hon den externa uthyrningen av kommunens lokaler, och via denna har hon redan hunnit lära känna de lokala företagarna. Till hennes arbetsuppgifter hör också intern uthyrning, ineluftsärenden, projektledning, utvecklingsuppgifter samt att göra upp lokalstrategier i samarbete med lokalservicechefen.

Coworking-lokaler tas i bruk i slutet av år 2021

Renoverings- och ombyggnadsarbetena i Söderkulla gård har framskridit väl. Man har undvikit de största projektförseningarna. I byggnadens nedre våning bedriver Söderkullan kakkukartano redan för fullt sin verksamhet och även alla småföretagare har flyttat in i sina lokaler. I slutet av året öppnar coworking-lokalerna sina dörrar för kommuninvånarna, som är välkomna att arbeta ensamma eller tillsammans med andra i lokalerna. Lokalerna lämpar sig för småföretagare, distansarbetare och till exempel för studerande som skriver sina slutarbeten. I tredje våningen bedriver sysselsättningsenheten Vägskälet sin förvaltning och verkstadsverksamhet för unga. Den här helheten skapar möjligheter för kommuninvånare i olika livssituationer att nätverka med varandra under samma tak.

Det finns alltför lite företagslokaler i Sibbo i förhållande till efterfrågan och kommunens tillväxt. Lokalerna i Söderkulla gårds företagshotell reserverades genast i samband med att det första meddelandet publicerades fastän renoveringen inte ens hade börjat. Det finns redan köer till lokalerna. Därför hoppas Henna att liknande projekt kunde genomföras i Sibbo inom en rimlig tidtabell, även på privata serviceproducenters initiativ.

Rehabiliterande verksamhet i ladugården

Henna har redan vant sig vid att de byggnader som många omedelbart skulle avstå ifrån på grund av deras dåliga skick eller för vilka det har varit svårt att få finansiering för renovering oftast duger för kommunens sysselsättningschef Lassi Puonti. Kring dessa utvecklar Vägskälet sedan nya tjänster, vid behov i samarbete med lokalitetsförvaltningens kundbetjäningsschef. Så var också fallet med ladugården och hönshuset som finns intill Söderkulla gård. Byggnaderna används redan av Vägskälet. Hur det blir med hönsgården som är i dåligt skick är ännu öppet, men renoveringen av ladugården pågår som bäst. I framtiden ska där bedrivas verkstads- och återvinningsverksamhet. Vägskälet förfogar också över Villa Norge i Hansas som är nära anknuten till Söderkulla gård, och den kommer att utgöra en del av verksamheten i framtiden.

Utescenen som ligger i anslutning till inspektorsbostaden ska även i fortsättningen kunna reserveras av kommuninvånarna och företagarna avgiftsfritt. För närvarande diskuterar kommunens aktörer praxisen i Söderkulla gårds område så att användningen av de gemensamma områdena skulle stödja verksamheten i området och den nuvarande servicehelheten. Som en del av detta utvecklingsarbete utarbetas tydliga anvisningar för dem som reserverar lokaler/platser i området och hur de lämpar sig för olika tillställningar.

Företagens behov diskuteras över enhetsgränserna

Henna samarbetar intensivt med kommunens övriga enheter, inte enbart i planeringen av konceptet för Söderkulla gård utan även i det dagliga arbetet. De viktigaste interna samarbetsparterna är näringslivsenheten, sysselsättningsenheten Vägskälet, markanvändningen och planläggningen samt byggnadstillsynen.

- Det händer ofta att vi inte kan erbjuda företagaren en lämplig lokal. Jag antecknar ändå alltid uppgifterna och skickar dem vid behov vidare inom kommunen. Efter en tid kan jag få höra att ärendet har kunnat lösas på någon annan väg. Dialogen fungerar i båda riktningarna, och ibland får jag förfrågningar om lokaler av kollegorna som jag sedan tar hand om. Sysselsättningsenheten hjälper också till med bl.a. nystartade företagares behov av arbetstagare och förmedlar idéer från fältet till mig som jag kan förverkliga, berättar Henna.

- Ibland kan kommunen också ha lokaler som man inte ens har kommit på tanken att hyra ut (t.ex. jordkällaren). Och så får man höra om en företagare som letar just efter sådana lokaler. Dessa är arbetets absoluta höjdpunkter när bägge parter är vinnare. Därför är det mycket viktigt att företagarna kontaktar oss och framför sina idéer fastän vi inte genast skulle kunna erbjuda en ledig lokal, preciserar Henna.

En företagare kan erbjuda lokaler också till andra företagare

Huvuduppgiften för enheten Lokalitetsförvaltning är att hyra ut lokaler för kommunens interna bruk, till exempel till skolor och daghem. Därför finns det inte många lokaler som kan hyras ut till utomstående. I egenskap av hyresgivare måste kommunen ha mycket noggranna riktlinjer för vilka lokaler som är lämpliga att hyras ut. Lokalerna måste vara hälsosamma och säkra för användarna. På grund av detta hoppas Henna att företagarna i området skulle ta på sig en större roll när det gäller att bygga och hyra ut affärslokaler. Sibbo kommun har ett stort utbud av bra företagstomter och det finns alltid en efterfrågan på fungerande lokaler som är i gott skick:

- Här är en färdig företagsidé för någon: Genom att köpa en tomt och låta bygga affärslokaler med centralt läge kan man fungera t.ex. som placerare inom fastighetsbranschen, hyresgivare eller försäljare. Jag skulle våga påstå att avkastningen är garanterad och verksamheten solid. Räkna alltså inte bara med kommunen när det gäller lediga lokaler utan gör också själva något om ni har en möjlighet, sammanfattar Henna.

Man kan också renovera gamla lokaler som är avsedda för annat bruk efter att ändringstillstånd har beviljats. Som exempel kan nämnas Livals gamla lagerhall som Sibbo kommun hyrde och byggde om till institutlokaler, kanslilokaler och depå. Vem som helst kan köpa en motsvarande gammal hall eller till exempel en ladugård, ansöka om ändringstillstånd och renovera byggnaden så att den lämpar sig för företagsbruk.

- Även en mindre satsning är ofta tillräcklig: om du märker att din affärslokal står outnyttjad 50 % av dagen, ta då in en annan företagare. Då används lokalen effektivt och det finns två som betalar hyran. Ta mod till dig och testa, du kommer säkert att se fördelarna, uppmuntrar Henna.

I korthet:

Vem: Henna Martikainen

Hur tar man kontakt: henna.martikainen@sibbo.fi, +358 50 383 0793

I vilka ärenden: uthyrning av affärslokaler, ärenden som rör kommunens byggnader, kommunens inneluftsärenden