



Business Parkin kehittäminen

Case: Mäntsälä Business Park Veturi

Rosa-Emilia Hänninen

2019 Laurea



Laurea-ammattikorkeakoulu

Business Parkin kehittäminen
Case: Mäntsälä Business Park Veturi

Rosa-Emilia Hänninen
Liiketalouden koulutus,
Laurea Tikkurila, HLV216SN
Opinnäytetyö
Lokakuu, 2019

Laurea-ammattikorkeakoulu
Laurea Tikkurila, HLV216SN
Tradenomi (AMK)
Rosa-Emilia Hänninen

Tiivistelmä

Rosa-Emilia Hänninen

Business Parkin kehittäminen
Case: Mäntsälä Business Park Veturi
Vuosi 2019

Sivumäärä 63

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on löytää kehitysideoita Mäntsälän Business Park Veturille. Toimeksiantajan toimi Mäntsälän kunta ja toteutettiin yhteistyössä Mäntsälän Yrityskehityksen kanssa. Opinnäytetyön ohjaajana toimi lehtori Petri Oikkonen. Tavoitteena oli löytää Business Park Veturille uusia toimintatapoja, palveluita, ideoita, joilla saataisiin alueesta toimiva Business Park. Pääongelmana oli, että mitä Business Parkilta vaaditaan, jotta siitä saataisiin puolipitkällä tai pitkällä aikavälillä toimiva Business Park.

Opinnäytetyön tietoperustan keräämiseen hyödynnettiin aihealueeseen liittyvää suomen- sekä englanninkielistä kirjallisuutta ja sähköisiä lähteitä. Tutkimusmenetelmänä on evaluaatiotutkimus ja toisena tutkimusmenetelmänä benchmarking. Tutkimuksessa arvioitiin ja vertailtiin erilaisia Business Parkkeja eri puolilta maailmaa, jotta saataisiin laaja käsitys Parkeista.

Tutkimuksessani tuli ilmi, että nykyaikaiset Business Parkit ympäri maailmaa panostavat työntekijöiden hyvinvointiin ja onnellisuuteen erilaisilla palveluilla ja näin houkuttelevat yrityksiä alueilleen. Tutkimuksesta ja sen tuloksista johdettiin erilaisia kehitysideoita Veturille. Kehitysideoita oli tavallisia, helppoja sekä haastavampia. Kehitysideat painottuvat luomaan Veturista modernimman, viihtyisämmän ja toimivamman alueella toimiville yrityksille ja niiden työntekijöille.

Asiasanat: Business Park, benchmarking, evaluaatiotutkimus, kehitysideat, Mäntsälä.

Rosa-Emilia Hänninen

Development of a Business Park
Case: Mäntsälä Business Park Veturi

Year 2019

Pages

63

The purpose of this thesis is to find development ideas for Mäntsälä Business Park Veturi. The client was the municipality of Mäntsälä and was carried out in cooperation with Mäntsälä Corporate Development. The supervisor of the thesis was lecturer Petri Oikkonen. The aim was to find new ways of working, services and ideas for Business Park Veturi, which would make it successful Business Park. The main problem was that what is required of a Business Park to make it a proper Business Park in a medium or a long-term time frame.

The Finnish and English literature and internet sources related to the topic were used to collect the knowledge base of the thesis. The research method is the evaluation study and the second is the benchmarking method. The study assessed and compared various Business Parks around the world to gain a broad understanding of Business Parks.

My research revealed that modern Business Parks around the world are investing in the well-being and happiness of their employees through various services and thus attract companies to the region. Various development ideas were derived from the research and its results to Veturi. Some development ideas were common and easy, some more challenging. The development ideas are focused on creating a more modern, pleasant and functional Business Park for the business in the area and for their employees.

Keywords: Business Park, benchmarking, evaluation study, development ideas, Mäntsälä

Sisällys

1	Johdanto	7
1.1	Aiheen valinta ja tavoitteet.....	7
1.2	Aineisto ja rajaukset	7
1.3	Tutkimusongelma ja tutkimusmenetelmät	8
1.4	Tutkimusperinne ja opinnäytetyön rakenne	9
2	Business Parkit	10
2.1	Omistajuus ja hallinnointi	12
2.2	Palvelut	13
2.2.1	Toimistopalvelut	14
2.2.2	Yleiset palvelut	15
2.2.3	Erikoispalvelut	15
2.3	Mäntsälän Business Park Veturi	16
3	Tutkimus	18
3.1	Eurooppa.....	18
3.1.1	Handelscentrum Vianen Business Park	19
3.1.2	Boezembocht Business Park	20
3.1.3	Platinum Business Park	22
3.2	Suomi - Polaris ja Spektri.....	25
3.3	Thaimaa - Amata City Chonburi	28
3.4	Yhdysvallat - Cummings Research Park ja Bishop Ranch	30
4	Tutkimustulokset	35
4.1	Handelscentrum Vianen.....	35
4.2	Boezembocht Business Park.....	35
4.3	Platinum Business Park.....	36
4.4	Polaris.....	38
4.5	Spektri	39
4.6	Amata Chonburi City	40
4.7	Cummings Reaserch Park	41
4.8	Bishop Ranch.....	42
5	Johtopäätökset ja kehitysideat	43
5.1	Peruspalvelut	43
5.2	Toimisto-, kokous- ja edustustilat	44
5.3	Aluesuunnittelu.....	45
5.4	Kotisivut ja some.....	45
5.5	Ravintola, kahvila ja kioski.....	47
5.6	Kuntoilu.....	47

5.7	Tapahtumat ja Workshopit	48
5.8	Ympäristöystävällisyys	48
6	Yhteenveto	49
	Kuviot	56
	Kuvat	57
	Liitteet.....	57

1 Johdanto

Vaikkakin ympäri maailmaa on monia erilaisia Business Parkkeja, ei niiden menestymiselle ole yhteistä onnistumiskaavaa. Tämä johtuu useista tekijöistä, kuten esimerkiksi jatkuvista muutoksista yritysmaailmassa, kulttuurissa, markkinoilla, asiakkaissa ja myös valtion osallistumisesta. (Ojala 2012, 1.) Tavallisesti yrityspuistot eli Business Parkit tarjoavat apua yrittäjyyteen, kuten tilat yrityksen toimimiseen ja yhteiset tarvittavat palvelut yrityspuiston yrityksille. Business Parkit luovat myös työpaikkoja ja näin tukevat ympäröivän yhteisön taloutta. Tämän takia Business Parkit ovat tärkeä osa minkä tahansa valtioiden, kuntien ja kaupunkien elinvoimaisuutta. Tämän vuoksi niiden menestyminen onkin taattava oikeilla toimintatavoilla. Tämä opinnäytetyö keskittyy tutkimaan Business Parkkeja ja sitä, mitkä tekijät tekevät niistä toimivia ja menestyviä. Tutkimuksen varsinaisena kehityskohteena on Mäntsälässä sijaitseva Business Park Veturi.

1.1 Aiheen valinta ja tavoitteet

Opinnäytetyön aihe saatiin lehtori Petri Oikkoselta. Aihe syntyi projektista, jonka toimeksianto tuli Mäntsälän kunnalta ja minkä yhtenä tehtävänä oli kehitysideoiden luominen Business Park Veturille. Aihe oli mielenkiintoinen ja sopiva, koska toimin samanaikaisesti projektipäällikkönä tässä kyseisessä projektissa. Projektista sai hyvää pohjustusta opinnäytetyön rakentamiselle sekä käsitystä siitä, millainen Veturi on Business Parkkina.

Tavoitteena on Business Park Veturin kehittäminen. Kehitysideoiden tarkoituksena on saada Veturista toimiva, tehokas, menestyvä Business Park puolipitkällä ja pitkällä aikavälillä. Alueelle siis kaivataan lisää toimivia yrityksiä ja niiden mukana työpaikkoja sekä veronmaksajia. Veturi alueen tulee siis kehittää palvelujaan siten, että yritykset haluavat tuoda ja pitää toimintansa kyseisellä alueella. Perimmäinen tavoite on Mäntsälän kunnan elinvoimaisuuden parantaminen.

1.2 Aineisto ja rajaukset

Tutkimuksen aineistona käytettiin kirjallisia ja sähköisiä dokumentteja sekä vetämäni oppilasprojekti. Kirjallisia ja sähköisiä aineistoja käytettiin sekä kotimaisia että ulkomaalaisia dokumentteja. Tietoa haettiin muista tutkimuksista ja julkaistuista sekä Business Park aiheisista teoksista. Tutkimukseen tietoa haettiin Business Parkkien kotisivuilta, tutkien mitä palveluita ja toimintoja niistä löytyy. Oppilasprojekti, jossa toimin projektipäällikkönä sai toimeksi antonsa Mäntsälän kunnalta ja sen tavoitteena oli löytää kehitysideoita Mäntsälässä sijaitsevalle Business Park Veturille. Näitä aineistoja analysoimalla pyrin luomaan perustan ja vastaukset tutkimusongelmaani.

Tutkimus rajattiin tutkimalla Business Parkkeja Aasiasta, Euroopasta, Yhdysvalloista ja Suomesta. Haluan saada kokonaisvaltaisen käsityksen Business Parkeista ympäri maailma

ymmärtääkseni, mitä toimivalta Business Parkilta vaaditaan sekä mitkä ratkaisut eivät toimi juuri Veturissa. Rajaus mahdollistaa myös sellaisten kehitysideoiden löytämisen, joita ei vielä Suomen Business Parkeissa ole toteutettu ja näin luoda Veturille mahdollisen kilpailullisen edun muihin Suomen Business Parkkeihin nähden.

1.3 Tutkimusongelma ja tutkimusmenetelmät

Tutkimusongelma tässä opinnäytetyössä on: Miten kehittää Business Park Veturia eli mitkä ovat ne tekijät, joilla saadaan Veturista pitkällä ja puolipitkällä aikavälillä toimivampi, houkuttelevampi ja ajan hermolla pysyvä Business Park. Tähän kysymykseen tutkimukseni pyrkii vastaamaan ja löytämään tarvittavat keinot Veturi alueen kehittämiseen. Tutkimusmenetelmänä on evaluaatiotutkimus eli arviointitutkimus. Evaluaatio tuottaa aina arvostelman tutkimuksen kohteesta. Evaluaatiotutkimus voidaan jakaa kahteen alahaaraan; tiedontuotantoarviointiin ja kehittävään arviointiin. Oma tutkimukseni kuuluu kehittävän arvioinnin haaraan, koska kehittävän arvioinnin tarkoituksena on toiminnan kehittäminen. (Mäntysaari 2011.) Tutkimukseni tarkoituksena on siis hankkia tietoa arvioimalla muita Business Parkkeja ja näin tuottaa kehitysideoita, joiden tarkoituksena on kehittää Veturia. Arvioiva tutkimusmenetelmä sopii opinnäytetyöhöni myös, koska Business Parkeista ei ole hirveästi tutkimusperinnettä, joten tietoa täytyy hankkia muista lähteistä. Business Parkkien omia sivuja arvioimalla selviää mikä on niille tyypillistä ja mitkä ratkaisut ovat hyviä ja mitkä eivät.

Käytän tutkimuksessani myös benchmarkingia eli vertailuanalyysia, jonka avulla tunnistetaan innovatiivisia, laadukkaita ja tehokkaita ratkaisuja esimerkiksi eri yritysten toiminnoissa. Benchmarking on vertailevaa analyysia, jossa vertailemalla muita organisaatioita, palveluita, tuotteita tai yrityksiä tarkoituksena on esimerkiksi löytää parhaimpia ratkaisuja omaan toimintaan ja kehittää sitä. (Kansallinen Ennakointiverkosto 2010.) Benchmarking tutkimuksia on erilaisia eri tarkoituksiin sopivia esimerkiksi kilpailullinen-, funktionaalinen ja prosessipohjainen benchmarking. Kilpailullisen benchmarkingin tavoitteena on oman kilpailuaseman kartoittaminen verrattuna kilpaileviin yrityksiin, kasvattaa tuntemusta kilpailijoista sekä tunnistaa omia ja kilpailijoiden vahvuuksia ja heikkouksia. Funktionaalisessa benchmarkingissa vertaillaan käytäntöjä eri alojen yrityksissä. Yritykset eivät siis kilpaile keskenään mutta omaavat samanlaisia prosesseja toiminnoissaan. Prosessipohjaisessa benchmarkingissa vertaillaan vain yritysten prosesseja, joten vertailtavat yritykset voivat olla miltä alalta vain. (Qualitas Forum 2019.)

Tutkimuksessa selvitetään, millaisia Business Parkkeja löytyy ympäri maailmaa ja tutkimaan niiden toimintaa. Nettisivuja tutkimalla pystyy selvittämään minkälaisia palveluita ja toimintaan vaikuttavia ratkaisuita löytyy muista Business Parkeista. Arvioimalla ja vertailemalla Business Parkkeja Veturiin, löydetään sopivia kehitysideoita Veturille. Toteutettu tapa on lähinnä kilpailullista ja funktionaalista benchmarkingia, koska esimerkiksi Suomen Business Parkkien vertailussa on kyse kilpailijoiden vertailusta mutta ulkomaalaisten Business Parkkien kanssa Veturi ei kilpaile. Yhdessä evaluaatiotutkimuksen ja benchmarkingin avulla saan monipuolisen ja

luotettavan tutkimuksen sekä tutkimustulokset. Tutkimusongelmaan pystytään vastaamaan luotettavasti, sillä vastaus tulee nojaamaan hyvin tuotettuun ja laajaan tutkimukseen.

1.4 Tutkimusperinne ja opinnäytetyön rakenne

Business Parkeista itsestään ei löytynyt suuria määriä erilaisia tutkimuksia, mutta muutama teos, joihin nojata kuten Frej, A. 2001. Business Park and Industrial Development Handbook sekä Ojala, P. 2012. Business Park Success Factors in Finland: A Case Study. Mäntsälälle on suoritettu useita erilaisia opinnäytetyö tutkimuksia kuten Mäntsälän muuttoliikkeen - tutkimus 2017-2018, Mäntsälän messut 2016 -markkinointisuunnitelman evaluaatiotutkimus, Mäntsälän maine yritysten näkökulmasta - tutkimus 2013, Mäntsälän vetovoimaisuus yritysten näkökulmasta 2009 - tutkimus sekä useita muita. Näistä tutkimuksista evaluaatiotutkimuksia olivat muun muassa vetovoimaisuus - tutkimus, muuttoliike - tutkimus ja Mäntsälän messut 2016 - markkinointisuunnitelman evaluaatiotutkimus.

Opinnäytetyö koostuu kuudesta pääluvusta; Johdanto, Business Parkit, Business Park Veturi, Tutkimus sekä tutkimustulokset ja johtopäätökset. Johdannon tarkoituksena on ohjata ja esitellä lukijalle opinnäytetyön tarkoitusta ja taustaa. Luvussa kaksi eli Business Parkit osiossa kerrotaan Business Parkeista yleisellä tasolla, millaisia ne tyypillisesti ovat ja mitä niiltä vaaditaan. Luku kolme esittelee opinnäytetyön varsinaista kehityskohdetta eli Business Park Veturia. Millainen Veturi alue on, millaisia yrityksiä siellä jo toimii ja muu mahdollinen informaatio alueesta. Tutkimus osiossa on benchmarking- eli vertailuanalyysi-metodia käyttäen tutkittu kahta eri kotimaista Business Parkia sekä kahta ulkomaalaista Business Parkia. Näitä tutkimalla ja vertaamalla Business Park Veturiin pyrittiin löytämään toimivia kehitysratkaisuja Veturille. Tutkimustulokset luvussa esiteltiin ja analysoitiin edellisen kappaleen tuottamia tuloksia. Johtopäätökset ja kehitysideat luku tuo yhteen koko tuotetun tutkimuksen ja vastaa tutkimusongelmaan. Yhteenvedo luku tiivistää opinnäytetyön ja sisällyttää myös itsearvioinnin. Alla oleva kuvio havainnollistaa ja tiivistää opinnäytetyöni kulun.

<u>LUKU</u>	<u>SISÄLTÖ</u>
1. Johdanto	<input type="checkbox"/> Opinnäytetyön esittely
2. Business Parkit	<input type="checkbox"/> Business Parkit yleisesti
3. Business Park Veturi	<input type="checkbox"/> Veturin esittely
4. Tutkimus	<input type="checkbox"/> Evaluaatiotutkimus eli kehittävä arviointi <input type="checkbox"/> Benchmarking eli vertailuanalyysit
5. Tutkimustulokset	<input type="checkbox"/> Vertailukohteiden toimivat ratkaisut <input type="checkbox"/> Tulosten analysointi
6. Johtopäätökset ja kehitysideoita	<input type="checkbox"/> Tutkimusongelmaan vastaaminen
7. Yhteenveto	<input type="checkbox"/> Yhteenveto opinnäytetyöstä <input type="checkbox"/> Itsearviointi

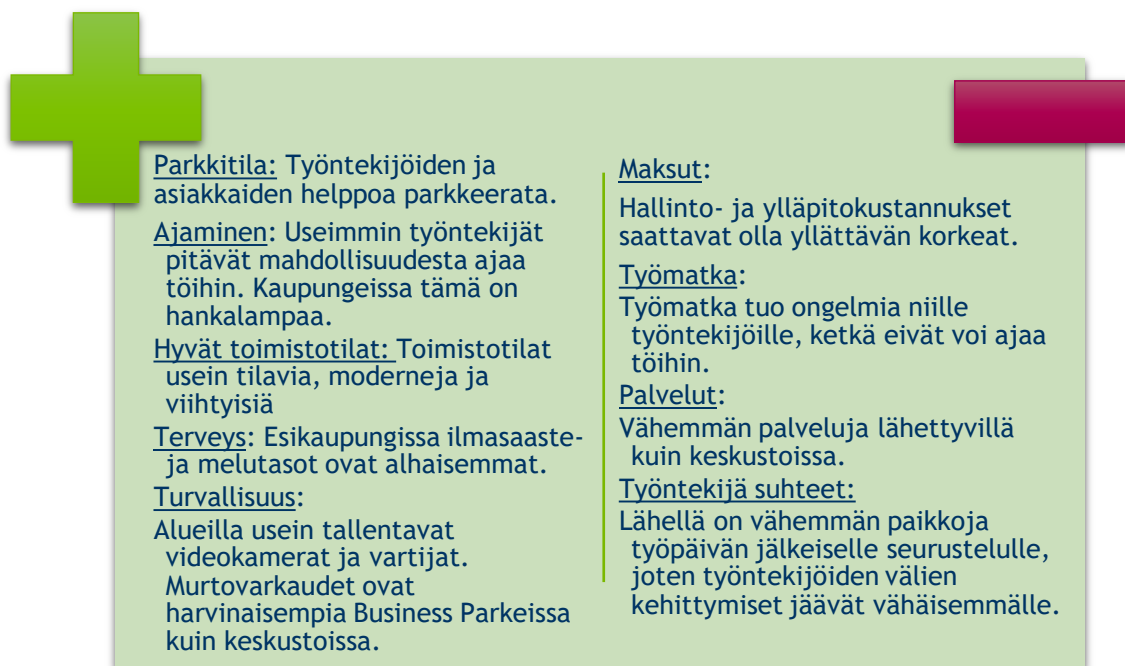
Kuvio 1: Opinnäytetyön rakenne

2 Business Parkit

Business Parkkeja on useaa laatua; teollisuus-, tekniikka-, teknologia- ja tiedepuistoja sekä muita erilaisia yrityspuistoja. Ne tarjoavat tilaa ja palveluita eri toimialoilla toimiville yrityksille. Tämän ajan Business Parkit ovat pitkän kehityksen aikaansaannos. Niiden 1900-luvun alkupuolen edeltäjistä, valmistus suuntautuneista teollisuusalueista ja -puistoista on kehittynyt toiminnallisia ja tehokkaita alueita yrityksille, uuden teknologian synnyttämiseksi ja työpaikkakeskuksille. Business Parkit vaikuttavat vahvasti niitä ympäröivien yhteisöjen taloudelliseen elämään. Niiden joustavuus on usein avain menestykseen. Business Parkit tarjoavat usein erilaisia palveluita kuten varastotilaa, kevyttuotantoa, tutkimusta, toimistotilaa ja -toimintoja, kaikkia suunnitellusti ja valvotuissa raameissa. Business Parkit mukautuvat toiminnoiltaan sen mukaan millaisia yrityksiä ympäristössä toimii eli asiakkaiden tarpeiden mukaan ja myös mukautuen markkinoiden muutoksiin. (Frej 2001, 3.)

Tyypillisesti Business Parkit ovat suuria tonttialueita, jolle on rakennettu useita rakennuksia. Useimmin näitä rakennuksia asuttavat yritysten toimistot, eikä niinkään yrityksen teollinen puoli, mutta tämäkin vaihtelee yrityspuistojen mukaan. Business Parkit sijoittuvat yleensä moottoriteiden varrelle ja esikaupunkialueille, joissa tontit ovat usein halvempia ja rakennussäädökset joustavampia kuin kaupunkialueilla. Alueet suunnitellaan tarkasti ja niille

rakennetaan kulkuteitä, parkkitilaa, maisemapuutarhoja sekä rakennuksia. Kuviossa 2 on listattuna tyypillisiä Business Parkkien hyviä ja huonoja puolia. (Market Business News 2019.)



Kuvio 2: Yleiset hyvät ja huonot puolet (Market Business News 2019).

Edeltävä kuvio on ei toteudu joka Business Parkissa. Huonoja puoliaikin voi pitää lähinnä kompastuskivinä Business Parkeille, joita on mahdollisuus välttää kehittämällä aluetta ja palveluita. Hyvät puolet taas ovat Business Parkkien tavallisempia viehätyskiviä, jotka kannattaa jossain määrin toteuttaa ja ottaa huomioon.

Suomen Business Park historia yltää myös melko pitkälle. Monet kotimaiset Business Parkit ovat alun perin perustettu paikallisten yliopistojen ja muiden tieteellisten instituutioiden läheisyyteen. Paikalliset kunnat ovat usein käyttäneet veronmaksajien rahoja näiden perustamiseen. Myöhemmin myös Suomessa yksityiset sijoittajat ovat innostuneet Business Parkerista. Osa kotimaisista Business Parkeista ovat kasvaneet kansainvälisiksi ja levittäytyneet tiloineen eri Euroopan maihin. Jotkut suomalaiset Business Parkit ovat myös keskittyneet tietyille teknologia-alueille tai ovat muodostaneet teknologia kampuksia tietyille teknisille tarkoituksille. (Ojala 2012, 6.). Suomen ensimmäinen Business Park Spektri rakennutettiin vuosina 1991-1998 Espoon Tapiolaan ja on tänäkin päivänä toiminnassa ja tarjoaa laajan palvelutarjonnan alueen yrityksille (NCC 2018.).

Nykypäivän ja tulevaisuuden Business Parkit nähdään ekosysteeminä. Tällä tarkoitetaan sitä, että yritykset Business Parkkien sisällä muodostavat yhteisen ekosysteemin, jossa ne toimivat vuorovaikutuksessa keskenään. Jotta tästä toiminta-ajattelusta olisi hyötyä, tulee jokaisen yrityksen määrittellä oma ympäristönsä ja tunnistaa vuorovaikutustavat ja mahdollisuudet.

Tällaisen yhteistyön tarkoituksena on tuottaa arvoa ja hyötyjä, ei vain Business Parkkien sisäisesti vaan myös sen välillisille yhteyksille eli yritysten asiakkaille, kumppaneille ja sijaintipaikkakunnalle. (Saario, Hillgrén, Lindholm, Palomäki, Pitkämäki & Hjelt 2017, 5.)

2.1 Omistajuus ja hallinnointi

Koska yhteisöt hyötyvät Business Parkeista ovat monet hallitukset ympäri maailmaa pitäneet niitä välineinä taloudellisen kasvun ja kehityksen edistämiseksi. Joissakin tapauksissa julkisen sektorin aktiivisella osallistumisella Business Parkkien perustamiseen, on saatu verokannustimia tai kehittäjille annettu rahoitusapua. (Frej 2001, 4.) Omistajuus vaihtelee riippuen maista ja yrityspuistoista. Useimmissa länsimaissa pienet Business Parkit ovat yleensä alkuperäisen perustajan omistuksessa tai sitten ne ovat kiinteistösijoitusyrityksiä, jotka vuokraavat toimitiloja yrityksille. Kookkaammat Business Parkit, erityisesti ne, joilla on suuret tontit käytettävissä saattavat myydä osia tontista yrityksille, jotka sitten rakentavat omat rakennuksensa ja tilansa tietenkin yhteisten arkkitehtuuristen sääntöjen mukaan. Jotkut voivat saada luvan kehittää palkan tonttia ja rakennuttaa sille useita rakennuksia ja lopuksi myydä ne yksityisille omistajille, näin jättäen vain Business Parkin nimen yhteiseksi sääntönuoraksi asuttajille. (Ojala 2012, 2-3.)

Toimivana hankkeena Business Parkit tontteineen, kiinteistöineen ja palveluineen vaatii tarkkaa ja pätevää hallinnoimista. Hallinnon tulee vastata ja pitää huolta alueen fyysistä toiminnoista ja kunnossapidosta sekä myös asiakaspalveluista, markkinoinnista ja strategiasta vastata muuttuviin markkinoihin. Asiakaspalveluilla tässä tapauksessa tarkoitetaan siis Business Parkin tarjoamia palveluita yrityksille. Kun Business Parkki nähdään jatkuvana liiketoimintana eikä vain rakennuksina tontilla, ennakoivan ja aktiivisen hallinnoinnin merkitys hankkeen onnistumiselle käy peilikirkkaaksi. (Frej 2001, 175.)

Business Parkkien hallinnointi kuuluu joko omistajalle, kehittäjälle, kunnalle, valtion virastolle kuten esimerkiksi taloudellisen kehityksen osastolle tai ammattilaishallinnointiyritykselle, joka on palkattu omistajan toimesta. Hallinnointi voidaan siis ulkoistaa alan ammattiyritykselle. Hallinnointi pidetään Business Parkkin yhteyspisteenä, keskuksena, joka toimii väylänä Business Parkkien toiminnoille ja yritysten välisille yhteyksille. Hallinto perustaa alueelle tai alueen ulkopuolelle toimiston, jonka tehtävänä on hoitaa yleisiä hallintotehtäviä. Alueen sisäisellä toimistolla on siinä alueen yrityksille parempi ratkaisu, koska ongelmatilanteissa hallintoon saadaan helpommin yhteys ja apua ongelmaan. Hallinnon tehtävänä on myös hoitaa vuokra- ja myyntitapahtumat. Hallinnolle kuuluu myös ylläpitää kotisivua Business Parkista. Kotisivu on tarkoitettu informaatio sivuksi Business Parkin yrityksille, vierailijoille ja Business Parkista kiinnostuneille uusille yrityksille. (Ojala 2012, 3.)

Hallinnon tehtävät vaihtelevat aina Business Parkin mukaan. Business Parkkeja on lukuisia ja osat ovat erikoistuneet tiettyihin toimialoihin. Osa hallinnon tehtävistä pystytään ulkoistamaan ja tietyissä tapauksissa järkevämpi ratkaisu, kuten esimerkiksi alueen jätehuolto. Hallinto lähinnä varmistaa Business Parkeissa tarvittavien palveluiden saannin. Hallinto varmistaa ja pitää huolta toimintojen toimivuudesta. Muutamat yleiset hallinnon päätehtävät on tiivistetty kuvioon 3.



Kuvio 3: Hallinnon tehtävät (Ojala 2012; Frej 2001).

2.2 Palvelut

Business Park tarjoaa alueellaan toimiville yrityksille erilaisia yhteisiä palveluita. Palvelut muokkautuvat osittain myös kysynnän ja tarpeen mukaan, mutta on tiettyjä perustarpeita, jotka Business Parkit usein tarjoavat. Business Parkkien hallinto vastaa ja huolehtii näiden palveluiden saatavuudesta ja toimivuudesta. Tiettyssä mielessä voidaan ajatella, että Business Parkit kilpailevat myös kaupunkitoimistojen kanssa, joidenka viehätystenä on kaupunkien tarjoamat läheltä löytyvät palvelut. Laaja ja laadukas palvelutarjonta Business Parkeissa toimii houkuttimena yrityksille sijoittaa toimintansa Business Parkkeihin, kun kaikki tarpeellinen löytyy läheltä. Business Parkkien palvelukartoituksessa pääsääntöisenä lähteenäni on ollut Suomen suurin Business Park GATE8 ja siellä toimiva kiinteistöpalveluyritys Coor. Palvelukartoituksella olen pyrkinyt saamaan pääpiirteisen yleiskuvan tarjolla olevista palveluista Business Parkeissa sekä mahdollisista erikoispalveluista.

2.2.1 Toimistopalvelut

Business Parkit, joita asuttavat yritysten toimistot vaativat ympärilleen monipuolisia toimisto palveluita kuten esimerkiksi; arkistointi-, assistentti-, järjestelmä-, kopiointi- ja tulostus- sekä toimistotarvikepalvelut. Tällaisia palveluita tarjoaa usein palkattu yritys Business Parkin sisällä. Esimerkiksi Pohjoismaissa tällaisia palveluita tarjoaa Coor, joka on monipuolinen kiinteistöpalveluyritys. Coor toimii muun muassa Suomen suurimmassa Business Parkissa GATE8:ssa.

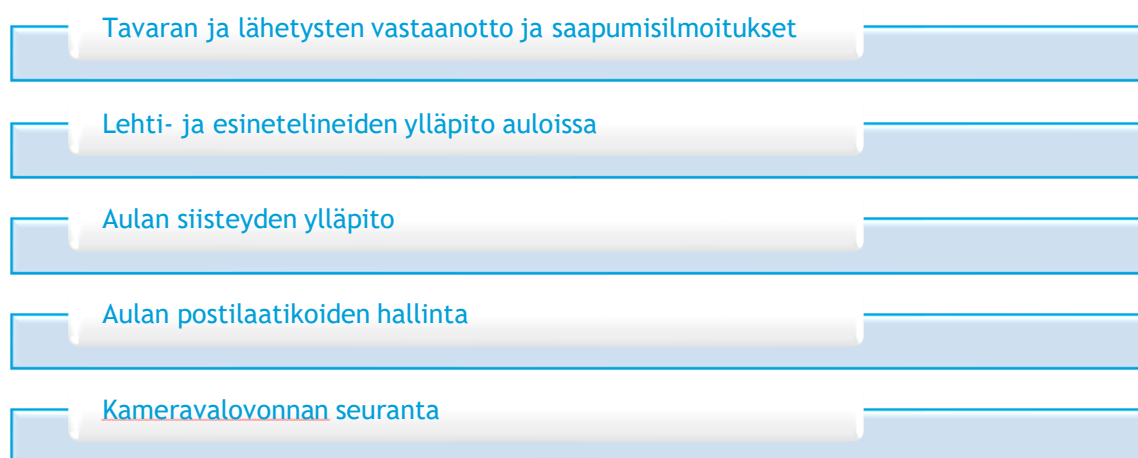
Arkisointipalvelut pitävät sisällään muun muassa arkistoinnin organisoinnin ja valvonnan, arkistointien ja -palautusten tilaaminen sekä näiden kuljetusten järjestely, arkisto- ja hävityslistojen ylläpito ja toimitus asiakkaalle vuosittain. Arkisointipalveluiden erityispalveluihin kuuluu myös arkisoitavien aineiston pakkaaminen ja siihen tarvittavat materiaalit, arkiston luettelointi ja siirto arkistoon, arkiston tuhoaminen arkistointivelvoitteen päättyessä asiakkaan antaman kirjallisen luvan jälkeen, konsultointi sekä arkisointisuunnitelman luonti. (Coor viitattu 4.3.2019.)

Tavallisemmin assistenttipalvelulla haetaan toimistoassistenttipalveluita kuten sopimusarkiston ylläpitoa, postinkäsittelyä, käyntikortti- ja puhelintilauksia, toimiston puhelimeen vastaamista, yhteydenpidot palkanlaskijaan ja kirjanpitäjään, henkilökunnan lomalistojen ylläpitämistä sekä muut yleishallinnolliset tehtävät. Jotkut yritykset kaipaavat kuitenkin erityisempää assistenttipalvelua kuten talousassistenttia tai markkinointi- ja myyntiassistenttia. Talousassistentin työtehtäviin kuuluu muun muassa kirjanpitoa auttavat tehtävät, matkalaskujen käsittely, ostolaskujen lajittelu, skannaus ja kirjaus järjestelmään, paperilaskujen arkistointi, epäselvien laskujen tietojen selvittäminen sekä muut taloushallintoa tukevat tehtävät. Markkinointi- ja myyntiassistentin tehtäviä ovat; postitusten -, asiakastilaisuuksien järjestäminen, messujen ja muiden myyntitilaisuuksien avustava järjesteleminen, yhteystietojen selvitys, asiakasrekisterin ylläpidon tukeminen, hotelli- ja matkavaraukset, lehdistötiedottamisen ja markkinoinnin tukeminen, liike- ja asiakaslahja-asiat, joulukortit ja kesälahja sekä muut myyjiä avustavat tehtävät. (Coor viitattu 4.3.2019.)

Toimistopalveluihin voidaan sisällyttää myös järjestelmäpalvelut kuten intranet eli organisaation oma lähiverkko yhteisön sisäiseen viestintään ja tietojenkäsittelytoimiin, tietoverkon hallinta ja IT-tuki. Kopiointi- ja tulostuspalveluihin sisältyy kopiointi, tulostus, mapitus, kuoritus, käyntikorttien ja kirjekuorien sekä muiden painotuotteiden tilaus ja aineiston toimitus haluttuun osoitteeseen. Toimistotarvikkeiden saanti voidaan toteuttaa joko paikan päällä toimistotarvikekaupalla tai joustavalla nopealla tilaamisella. Business Parkin toimistotarvikekaupan perusvalikoimaan kuuluu usein; kopiopaperit, pakkausmateriaalit, kansiot, kynät, vihottimet ja paristot. (Coor viitattu 4.3.2019.)

2.2.2 Yleiset palvelut

Coor tarjoaa myös Business Parkeille aula- ja siivouspalveluita. Siivouspalvelut voidaan toteuttaa asiakkaan toiveiden ja tarpeiden mukaisesti. Siivouspalveluun sisältyy muun muassa saniteettitarvikkeiden täyttö siivouksen yhteydessä. Aulapalveluilla tarkoitetaan vierailijoiden vastaanottoa, ilmoittamista ja opastamista, vierailijakorttien tekoa, pysäköintilupien hallintaa, hissien avaamista ja taksin tilaamista. Neuvontatehtävät kuuluvat myös aulapalveluihin; soittopyyntöjen vastaanotto ja välitys, henkilökunnan ja huoltohenkilöiden opastus, huoltopyynnot, yhteydenpidot ja yhteistyö alueen muiden palveluntarjoajien kanssa. Muita aulapalveluun kuuluvia työtehtäviä on esitelty kuviossa 4.



Kuvio 4: Muut aulapalvelut (Coor viitattu 7.3.2019).

Vartiointi kuuluu myös usein Business Parkkien perustarjontaan. Tosin vartioinnin laajuus riippuu Business Parkin omasta koosta. Suurempi Business Park vaatii laajempaa vartiointia, kun taas pienempi Business Parkki pärjää pienemmällä skaalalla. Suuremmilla Business parkeilla tämä tarkoittaa kulkulupia, valvontakameroita, päivystäviä vartioita sekä muuta vastaavaa. Yrittäjälle oman yrityksen ja sen työntekijöiden turvallisuus on tärkeää, joten turvallisen alueen takaaminen kuuluu Business Parkkien tehtävälistaan. Kokoustila mahdollisuus oman yrityksen lähialueella on miellyttävä ja helppo ratkaisu yrittäjälle. Yrityksen omat tilat eivät välttämättä aina sovellu kokouksiin tai asiakastapaamisiin, joten erillisen, siistin ja viihtyisän tilan varaaminen tällaisiin tilanteisiin kuuluu usein Business Parkkien peruspalvelun tarjontaan. Parkkitila työntekijöille ja asiakkaille on myös oleellinen osa toimivaa Business Parkkia.

2.2.3 Erikoispalvelut

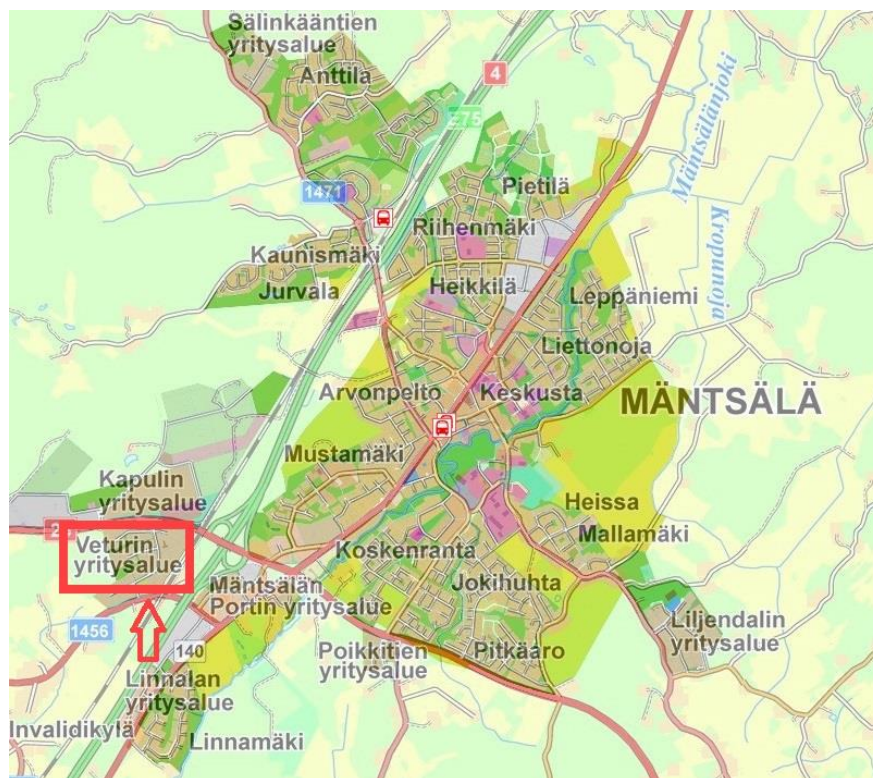
Erikoispalveluita ovat esimerkiksi hyvinvointipalvelut, lounasravintola, kahvila, kioski ja välipala-automaatti, suihku- ja kuntosalipalvelut sekä pesulapalvelut. Näillä palveluilla halutaan saada alueesta mahdollisimman miellyttävä ja toimiva. Hyvinvointipalveluilla tarkoitetaan

muun muassa fysioterapeuttia ja lääkäriasemaa. Työhyvinvointi on oleellinen osa jokaisen työntekijän päivää, joten on tärkeää, että apu ongelmiin löytyy läheltä ja nopeasti. Työntekijä voi viettää ruokataukonsa alueen sisällä viihtyisässä kahvilassa tai lämmintä ruokaa valmistavassa ravintolassa. Näillä palveluilla saadaan työpäivästä tehokkaampi ja helpompi työntekijöille. Ravintoloissa ja kahviloissa onnistuu myös asiakastapaamiset. Hektiseen päivään myös kioskien ja välipala-automaattien nopeat ratkaisut auttavat Business Parkkien asuttajia. Työpäivän päätyttyä tai sitä ennen työntekijöiden rutiiniin kuuluu usein liikuntaharrastukset kuten salilla käyminen. Tämän vuoksi kuntosalit ja suihkutilat Business Parkkien tiloissa ovat yleistyneet palveluntarjontaan.

2.3 Mäntsälän Business Park Veturi

Mäntsälän on 1585 vuonna perustettu kunta Uudellamaalla. Pinta-alaltaan Mäntsälä on 596 km² ja 2017 vuoden lopulla sen väestö määrä oli 20 803. Maatalous oli 1950-luvulla vielä Mäntsälän asukkaiden suurin tulonlähde (67%), mutta nykyään asukkaita eniten työllistävät palvelut (40%). Mäntsälä sijaitsee hyvällä paikalla, liikenteelliset yhteydet löytyvät etelään ja pohjoiseen kuin itään Porvooseen päin ja länteen Hyvinkään suuntaan. Sijainti tuo myös mukanaan 100km säteeltä lähes 2 miljoona ihmistä. (Mäntsälä 2016a; Mäntsälä 2019b.) Veturi on Mäntsälässä sijaitseva Business Parkki valtatie 25:n vieressä (Mäntsälä-Hyvinkää-Hanko). Veturi alue on hyvien kulkuyhteyksien varrella Lahden moottoritien ja Hanko-Porvoontien risteyksen läheisyydessä. (Mäntsälän Yritysheitys Oy, 2019.)

Veturissa on kaksi raskaan liikenteen D-pistettä, ja Mäntsälän keskustan palvelut sijaitsevat lähellä. Veturin toimivia yrityksiä ovat; Batimo, Benders kattotiili, Balanus, FI Pluslogistic, Eero Mikkola, Kesälahden Maansiirto, Kuljetusliike Teuvo Saarinen, Kurottaja- ja Kuljetuspalvelu Parviainen, Solvera ja Suomen Seinärakenne. (Mäntsälän Yritysheitys Oy, 2019.) Alueen koolta Veturi on noin 30 hehtaarin paikkeilla eli Business Parkkien pienemmästä päästä. Alueella kulkee myös maakaasulinja, mikä on edullista. Veturissa toimi ennen lounaskahvila ja oli oikein suosittu alueen työntekijöiden kesken ja menestyvä. Lounaskahvila päätti kuitenkin siirtää toimintansa Mäntsälän keskustaan, joten tällä hetkellä sieltä uupuu myös ruokailu paikka. Veturin vieressä sijaitsee myös kookkaampi yritysalue Kapuli. Toistaiseksi myös Kapulissa on puutteita palveluista. Veturiin ja Kapuliin kehittyviä palveluita pyrittäisiin saada molempien alueiden käyttöön. (Teeriaho 2019.) Alla on kuva Mäntsälästä ja Veturin sijainnista.



Kuva 1: Mäntsälä kartta (Mäntsälä, Sito aineistot).

Veturi sai alkunsa vuonna 1990, jolloin se toimi vielä nimellä Hyvinkään Teollisuusalue. Vuonna 2003 alue sai nimekseen Veturi samalla kun myös muiden Mäntsälän yritysalueiden nimet muutettiin. Yritysalueiden aiemmat nimet viittasivat jollain tapaa muihin kuntiin ja tämän takia nimet päätettiin muuttaa. Nimi Veturi sai innoituksen osittain Mäntsälään tulevasta junaradasta ja myös siitä, miten se kuvaa liikettä, edelläkävijää ja kehitystä. (Teeriaho 2019.) Tällä hetkellä Veturi alueella ei ole myytäviä tontteja jäljellä. Alueen yritykset ovat pieniä ja keskisuuria yrityksiä. Veturia ei pysty laajentamaan, koska maanomistajuuksia ei ole mutta Mäntsälän kunta käy maaneuvotteluja mahdollisen laajentamisen puolesta. Länsi on ainut suunta, johon Veturia kyetään laajentamaan, mikä on maa- ja metsätalousmaata yksityisomistuksessa. Mäntsälän kunnalla ei tällä hetkellä ole siellä maa-alueita, mutta on kiinnostunut niitä ostamaan, jos mahdollista. (Teeriaho 2019.) Kuviossa 5 on kuvailtuna Veturissa toimivia yrityksiä.



Kuvio 5: Yritysinfo

Veturi on toiminut yritysalueena jo pitkään mutta on Business Parkkina vielä alkeellinen. Kehittyäkseen se tarvitsee paremman palvelukokonaisuuden, jolla se tukee nykyisiä yrittäjiään ja houkuttelee uusia yrityksiä tulevaisuudessa. Opinnäytetyössä etsitään Veturille toimivia ratkaisuja, joiden avulla siitä saataisiin puoli pitkällä ja pitkällä aikavälillä moderni Business Park.

3 Tutkimus

Tutkimuksen päämenetelmänä on evaluaatiotutkimus ja sen alahaara kehittävä arviointi. Tutkimuksessa tutkitaan Business Parkkeja Euroopasta, Suomesta, Aasiasta ja Yhdysvalloista. Pyrkimyksenä on tutkia millaisia Business Parkit ovat visioiltaan, palveluvalikoimiltaan, ympäristöltään ja kehittää arviot Business Parkkien heikkouksista ja vahvuuksista. Arviot kehittyvät selkeämmiksi, mitä pitemmälle tutkimuksessani pääsen vertailemaan eri Business Parkkien ominaisuuksia. Tavoitteena on löytää kehittäviä ideoita Business Park Veturille.

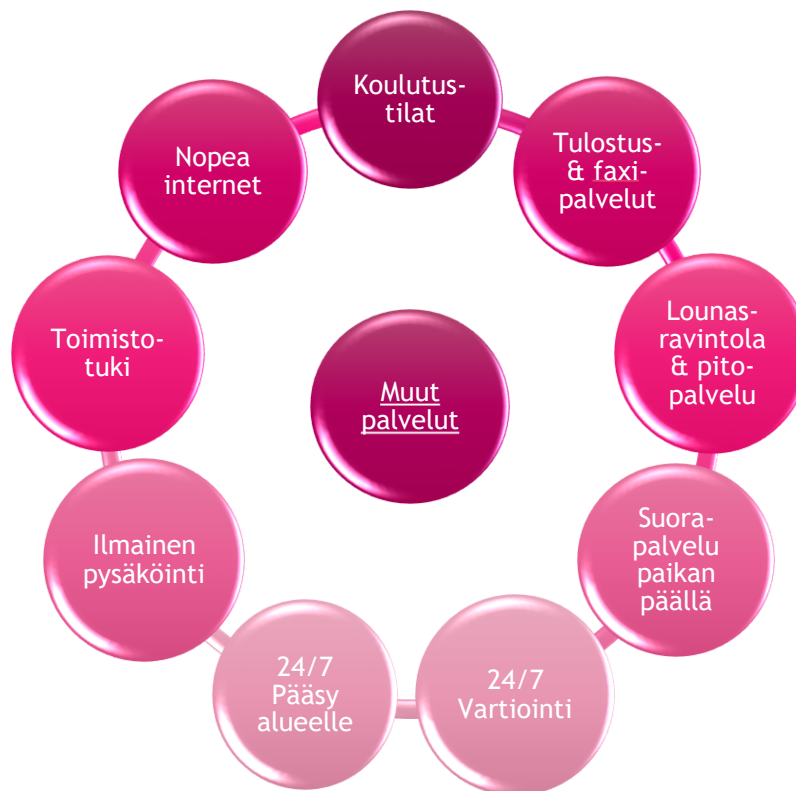
3.1 Eurooppa

Euroopasta tutkittiin muun muassa Henley 360 Business Parkeista Handelscentrum Vianenia, Boezembochtia ja Platinum Business Parkkia. Henley 360 Business Parkit ovat kiinteistöjen omaisuudenhoitoryhmä, joka on erikoistunut yrityspuistojen luomiseen, kehittämiseen ja toimintaan (Henley 360 2019a). Molemmat Business Parkit kuuluvat siis saman katon alle, mutta eroavat kuitenkin tarjonnaltaan toisistaan. Handelscentrum Vianen ja Boezembocht osoittautuivat tavallisemmiksi Business Parkeiksi, joista saa hyvän aloitus käsityksen siitä mihin

suuntaan Veturia tulisi ensin lähteä kehittämään. Puolasta löytyi erittäin mainio, pitkälle kehitetty Platinum Business Park. Platinum Business Park on erittäin moderni ja monipuolinen palveluntarjoaja. Platinum antaa Veturille pitkäntähtäimen kehittämismallin.

3.1.1 Handelscentrum Vianen Business Park

Handelscentrum Vianen Business Park Handelscentrum Vianen Business Park sijaitsee Hollannissa De Biezen Vianenin eteläpuolella erinomaisella kaupallisella kiinteistöalueella. Handelscentrum Vianen tarjoaa muun muassa huippulaadukkaita toimisto- ja teollisuusalueita. Vianen on osa Utrechtin maakuntaa, jonka väkiluku on 1,25 miljoonaa ihmistä. Utrechtin maakunta on yksi Euroopan kilpailukykyisimmistä talousalueista, jolla on vahva pienten ja keskisuurten yritysten -sektori ja erinomaiset liikenneyhteydet Alankomaiden ja Saksan suurimpiin kaupunkeihin itään. (Henley 360 2019b.) Kuvio 6 esittelee Handelscentrumin palveluita.



Kuvio 6: Handelscentrum muut palvelut (Handelscentrum Vianen 2019).

Handelscentrum Vianen tarjoaa alueellaan yrityksille toimisto-, liike-, työ- ja varastotilaa kokovälissä 1-1000 m² ja suurempiakin tiloja varastoinnille 15-6000 m². Yrityksellä on mahdollisuus muuttaa ja päivittää yrityksensä tilaratkaisua omaan tilanteeseen sopivaksi, eli yrityksillä on myös mahdollisuus kasvattaa yritystään alueella. Tiloja voi vuokrata tai ostaa aloittava yrittäjä, itsenäinen ammatinharjoittaja, keski- tai suuryrityksen omistaja, eri tarpeisiin, joko huoneen, kerroksen tai oman rakennuksen. Business Park tarjoaa myös laajan tarjonnan muita

palveluita alueella toimiville yrityksille, mitkä ovat esiteltynä alla olevassa kuviossa. (Handelscentrum Vianen 2019.)

Handelscentrum Vianen sijaitsee oivallisella paikalla hyvien kulkuyhteyksien päässä A2 moottoritien varrella. Alueelle kulkee hyvin julkisenliikenteen yhteydet ja A2:sta pitkin päässe 20 minuutissa Utrechtiin ja Amsterdamiin. Business Parkkia asuttaa 12 erilaista yritystä: fysioterapia Duin-Lobato, Orsa Tel, Brederode wijnkopers viinin maahantuontiyritys, Den Bode transport kuljetus- ja logistiikkayritys, Goldstine on erikoistunut kolmansien osapuolten myyntiin liittyvien toimintojen hoitamiseen, Emax Nederland eläinten lääkkeiden, hoitotuotteiden ja ruokien toimittaja, Utica the Cloud connect company tarjoaa IT-ratkaisut ja tietoliikennepalveluja yrityksille, MF, On Top Events järjestää tapahtumia yrityksille, Over Dwars Project Coördinatie tarjoaa apua yrityksille messuihin, kongresseihin ja näyttelyihin osallistumiseen, Charlotte van der Hoeven tarjoaa apua toipumiseen narsistisesta pahoinpitelystä, Sympany Geef Goed Door tukee kestävästä kehitystä tekstiilien keräämisellä, lajittelulla ja myynnillä. (Handelscentrum Vianen 2019.)

Handelscentrum Vianenilla on kotisivujen lisäksi sosiaalisen median sivut Facebookissa sekä LinkedInissa. Kotisivut ovat siistit ja modernit sekä antavat Business Parkista kiinnostuneille tarvittavat tiedot alueesta helposti. Facebook sivu on siisti ja sisältää tietoa Business Parkista, mutta viimeksi sivulla on julkaistu vuonna 2017 eikä tykkääjiä sivulla ole paljoa. Facebook sivu on siis ollut vähäisellä käytöllä eikä kaikkia hyötyjä hyödynnetty. LinkedInin sivu on vaatimaton ja myös vähällä käytöllä. Kotisivu on siis Handelscentrum Vianen pääinformaationsivusto. Handelscentrum Vianen palveluntarjonta on hyvää ja tyypillistä mitä Business Parkeista löytyy, eikä mitään erityisen silmään pistävää palvelua ole.

3.1.2 Boezembocht Business Park

Boezembocht Business Park sijaitsee Rotterdamin keskustasta koilliseen ja vain neljä kilometriä Rotterdamin lentokentältä. Business Parkin sijainti on hyvä, lähellä A20 moottoritietä, josta pääse liittymään helposti myös A13- ja A16-moottoriteille. Rotterdamin ja Haagin populaatio on yhteensä noin 2,9 miljoonaa ihmistä. Rotterdamin alueen populaatio on noin 1,3 miljoonaa ihmistä ja itse Rotterdamin kaupungin populaatio itsessään 618 279 ihmistä vuonna 2013. Business Parkin sijaintia parantaa myös Rotterdamin satama, joka on Euroopan suurin satama ja yksi Euroopan suurimmista logistiikka- ja teollisuuskeskuksista. (Henley 360 2019c.)

Boezembochtissa toimii UrbanFlex, joka vuokraa 10-500 m² toimisto-, toimi- ja varastointitilaa aloittaville yrityksille, freelancereille ja kokeneemmille pienille ja keskisuurille yrityksille. UrbanFlex pyrkii luomaan yritysten välille yhteisöä. Järjestämällä istujaisia ja tapaamisia, lähettämällä uutiskirjeitä ja käyttämällä sosiaalista mediaa yrittäjät voivat löytää toisensa helpommin ja yhteistyön mahdollisuus on suurempi. UrbanFlex tarjoaa joustavaa ja monipuolista tilanvuokraamista yritysten erilaisiin tilantarpeisiin. UrbanFlexillä on kiinteät kuukausimaksut,

johon kuuluu vuokrat, palvelukustannukset, sisustus- ja huoltotilat. Alla olevassa kuviossa on UrbanFlexin osan toimitilojen hinnasto. (UrbanFlex 2017a.)

Yksikkö	Koko	Vuokra €/kk
• Toimitila pieni	• 10m ²	• 125 €/kk
• Toimitila keskikoko	• 40m ²	• 500 €/kk
• Toimitila iso	• 60m ²	• 750 €/kk

Kuvio 7: UrbanFlex hinnasto (UrbanFlex 2017a).

Boezembochtissa tiloja vuokraavia yrityksiä ovat; kuntosalit CrossFit RTM ja Barbell Stength, autopeltikorjaamo ABS Autoherstel, autoliike 3B Exclusive Cars, integroidut nesteensiirto-, teho- ja ohjaustratkaisuja tarjoava yritys Hydrasun, kiinteistövälitystoimisto Atta Makelaars, tuoretuotteiden tukkumyyjä ALSTON FOODS B.V, ravintola Ziat cusine, hygieniatuotteiden ja lääkinnälliset laitteiden tukkumyyjä Asha International, rakennusurakoitsija Fixplan, kultakauppias Goudbaren Kopen, Bebby-tamppoonien myyjä Bebby, Kauneushoitola Beauty Salon Le Diamant, koulutusyritys ZPITS, elektroniikkaliike NTS Computers Technology, lounastointusyritys Brown Bag Lunch, Volvo-kauppias Volvo Plan, kryptovaluutan myynti ja osto yritys Knaken, tietokonetarvikekauppa Luppiter. Alueen lähettäviltä löytyy myös kahvila ja huolto-asema. (UrbanFlex 2017b.)

Business Parkin omat kotisivut eivät toimi, joten ainoa informaatio, jonka Business Parkista saa löytyy UrbanFlexin kotisivuilta. Mutta koska UrbanFlex on alueen toimitilavuokraaja, niin on se alueesta kiinnostuneille yrityksille oikea sivu. Tietoa ei ole siitä voiko alueelta ostaa toimitiloja vai onko vuokraus Boezembochtissa ainoa vaihtoehto. UrbanFlexin vuokraan sisältyy useita hyötyjä vuokraajille, mitkä ovat eriteltynä alla olevassa kuviossa.



Kuvio 8: UrbanFlex vuokra (UrbanFlex 2017b).

3.1.3 Platinum Business Park

Platinum Business Park on Allianz Real Estaten omistama erittäin kilpailukykyinen Business Parkki Puolassa. Allianz Real Estate on Allianz-konsernin kiinteistösalkkujen kehittäjä ja toteuttaja ja on maailman kolmanneksi suurin kiinteistösijoittaja. (Allianz 2019a.) Platinum sijaitsee Puolassa Domaniewskan ja Woloska-katujen risteyksessä Mokotówin päätoimistoalueella. Sijainti loistaa useilla kulkumahdollisuuksillaan kuten lukuisilla bussi- ja raitiovaunulinjoilla, nopealla kaupunkijuna- asemalla Marynaska-kadulla ja Wilanowskan metroasemalla. Nämä takaavat myös helpon pääsyn sekä Chopin kansainväliselle lentokentälle että kaupungin keskustaan. Platinumin sijaintia parantaa myös sen läheisyydessä sijaitseva Galeria Mokotóvin, joka on pääkaupungin yksi suurimmista ja suosituimmista ostoskeskuksista. (Allianz 2019b.) Alueen lähiympäristön muut palvelut ovat eriteltyinä kuvioissa 9 ja 10.



Kuvio 9: Platinumin läheisyyden palvelut 1 (Platinum Business Park 2019a).



Kuvio 10: Platinumin läheisyyden palvelut 2 (Platinum Business Park 2019a).

Platinum koostuu viidestä erillisestä ykkösluokan rakennuksesta, jotka tarjoavat yhdessä 58 200m² vuokrattavaa toimisto- ja liiketilaa yrityksille. Alueelta löytyy muun muassa ruoka-kauppa, kampaamo, kahvila ja 2 ruokalaa, jotka ovat kaikkien rakennusten asuttajien käytössä. Jokainen rakennus on yksilöllinen ja vastaa erilaisiin tarpeisiin. (Platinum Business Park 2019b.) Kuviossa 11 on jokaisen rakennuksen perusvarustus.



Kuvio 11: Platinum rakennusten perusvarustus (Platinum Business Park 2019b).

Platinum 1 rakennus on alueen ensimmäinen rakennus vuodelta 2007 ja Platinum 2 rakennus valmistui vuoden tämän jälkeen 2008. Vuonna 2010 valmistui Platinum 3 rakennus, joka on näistä kolmesta rakennuksesta pinta-alallisesti suurin, mutta kaikki kolme rakennusta ovat 7 kerroksisia. Alueen suurimmat rakennukset eli Platinum 4 ja Platinum 5 ovat 12 kerroksisia sekä tarjonnaltaan erikoistuneempia kuin Platinum 1,2 ja 3.(Platinum Business Park 2019b.) Platinum 4 käy myös nimellä Platinum Dialogue rakentui alueelle vuonna 2011 ja omaa konferenssikeskuksen ominaisuudet. Platinum 4 on ihanteellinen paikka konferensseille, kokouksille, aivoriihille tai tärkeille kurseille. Platinum 4 löytyy myös kahvila, 2 ruokalaa, kioski, kampaamo, oleskelutila, rentoutumisalueet, 4 konferenssihuonetta, 2 kokoushuonetta. Kokous- ja konferenssitalojen perusvarustukseen kuuluu myös projektori/tv, fläppitaulu, mikrofoni ja äänentoistojärjestelmä, ilmainen wi-fi. Tilaisuuksiin on mahdollisuus myös tilata paikanpäältä pitopalvelulta ruuat ja kahvit. Suurempiin tapahtumiin Platinum 4 eli Platinum Dialogue voi yhdistää useita huoneita luomaan teatterijärjestelyn, jossa voi olla jopa 60 henkilöä. (Platinum Business Park 2019cd.) Platinum 5 rakentui vuonna 2012 ja omaa LEED-sertifikaatin, joka tulee sanoista ”Leadership in Energy and Environmental Design”, eli johtajuus energia- ja ympäristösuunnittelussa. Platinum 5 on myös Green Building-sertifikaatin eli Platinum 5 on rakennettu ympäristö, kestävä kehitys ja rakennuksen elinkaari huomioon ottaen. (Platinum Business Park 2019b.)



Kuva 2: Platinum Business Park havainnolistamsikuva (Platinum Business Park 2019b).

Alueen ulkomuotoon on panostettu tekemällä siitä viihtyisä puistomaisella ympäristöllä ja kauniilla järvellä alueen keskiössä. Rakennusten suuret ikkunat päästävät runsaasti piristävää luonnonvaloa toimistoihin. Platinumin suunnittelussa on pyritty toteuttamaan ajatusmaailmaa ”ihmisen ensi”, jonka tarkoituksena on asettaa ihmisten eli työntekijöiden edelle. Platinum on luonut Business Parkin, jossa on ilo työskennellä viikon jokaisena päivänä. Lähistön laaja palvelukirjo takaa sen, että alueelta löytyy kaikki yritysten ja työntekijöiden jokaiseen tarpeeseen.

3.2 Suomi - Polaris ja Spektri

Suomesta tutkittiin kahta Business Parkkia; Leppävaaran Polaria ja Tapiolan Spektriä. Molemmat ovat vetovoimaisia Business Parkkeja, jotka ovat toimineet hyvän aikaa alalla. Polaris on nuorempi Business Park, perustettu vuonna 2008 ja Spektri taas on Suomen vanhin Business Park, perustettu jo vuosina 1991-1998. Molemmat ovat samalta alueelta kuin Veturi eli Helsingin seudun alueelta.

Polaris Business Park on Espoon Leppävaarassa sijaitseva toimisto painotteinen Business Park. Leppävaara on hyvä sijainti Business Parkille, sillä sieltä on hyvät liikenneyhteydet Helsingin keskustaan ja alueelle pääsee niin autolla kuin julkisilla liikenneyhteyksillä. Leppävaara on pääkaupunkiseudun toiseksi tiiveimmin rakennettu alue ja kehittyä koko ajan. (Polaris 2018a.)

Polaris pyrkii parantamaan työhyvinvointia ja yhteisöllisyyttä toimistotilas suunnittelullaan. Polariksen tilojen tarkoitus on helpottaa sosiaalisia tilanteita, edistää viihtyvyyttä ja luovuutta. Alueella on kolme erillistä rakennusta; Vega, Capella ja Castor. Tilat voidaan suunnitella yritysten tarpeiden mukaan ja myös muokata tilanteiden mukaan. Polariksen tarjoamat palvelut tukevat yrityksiä ja auttavat heitä keskittymään olennaiseen, esimerkiksi Workplace-management -palvelu auttaa saamaan työtilat tukemaan yrityksen organisaation toimintaa. (Polaris 2018a.) Kuviossa 12 on esitelty Polariksen palvelut.



Kuvio 12: Polaris palvelut (Polaris 2018b).

Polariksella on asiakkailleen yhteinen intranet. Polariksen kotisivut ovat siistit ja helppokäyttöiset, mitkä sisältävät informaation Business Parkista, vapaista vuokratiloista, palveluista, kuvagallerian, esittelyvideon sekä asiakastarina osion. Asiakastarina osiossa Polariksen asiakasyritykset kertovat muun muassa miksi päätyivät juuri Polarikseen sekä päättivät jatkaa vuokrasopimusta. Polaris ei ilmoita kotisivuillaan käyttävänsä some-kanavia.

Spektri on Suomen ensimmäinen Business Park ja on toiminut ainakin 20 vuotta. Se sijaitsee Pohjois-Tapiolassa Kehä 1:n varrella ja sen lähetyvillä on myös Otaniemen teknologiakeskus. Vuonna 2017 Spektri uudisti rakennustensa tiloja skandinaaviseen tyyliin. Spektristä löytyy 5 toimistotaloa, jotka ovat Pilotti, Duo, Trio, Kvartti ja Kvintti. Toimistotalojen tiloja on muokattavissa asiakkaiden tarpeisiin ja tarjolla on myös tilasuunnittelijan palveluita. Kuviossa 13 on esiteltyä Spektrin ominaisuuksia. (Spektri 2018a.)



Kuvio 13: Spektrin ominaisuuksia (Spektri 2018a).

Spektrissä palvelukokonaisuudella pyritään mahdollistamaan asiakasyrityksille aikaa keskittyä oman liiketoiminnan pyörittämiseen ja varmistamaan työntekijöiden viihtyvyys ja hyvinvointi. Spektristä löytyy perus Business Park palveluvalikoima eli; aula-, postitus ja asiakaspalvelu, huolto-, siivous- ja turvallisuuspalvelut, autopesula sekä IT-palvelut. Erikoisempia hyvinvointi- ja vapaa-ajanpalveluita ovat fysioterapia ja hieronta, parturi-kampaamo- ja kosmetologipalvelut ja kuntosali. (Spektri 2018b.) Duo-talossa on myös Yoga & Wellness Studio, jossa pidetään erilaisia tunteja rentouttavasta keuhonhoidosta kovempaan treeniin. Studio järjestää myös hyvinvointitapahtumia, koulutuksia ja retiriittejä Nuuksion Kansallispuistossa. (Spektri 2018c.) Spektristä löytyy myös liikelahjavaramyymälä, josta voi hakea liikelahjoja tai tilata erikseen yksilöllisiä liikelahjoja eri tilanteisiin. (Spektri 2018d.)

Peruspalveluvalikoima ja erikoisemmat hyvinvointipalvelut tukevat hyvin alueen yritysten toimintaa alueella. Kokoustilat ovat erikseen vuokrattavia ja niitä voi vuokrata myös muutkin kuin Spektrin asuttajat, mutta asuttajat saavat kuitenkin 5% alennuksen vuokrahinnoista. (Spektri 2018e.) Spektrin kotisivut ovat siistit ja brändiväriyksillä somistettu. Ne ovat helpot navigoida ja sisältävät tietoa Spektristä, kuten vapaat vuokrattavat-tilat, palveluvalikoimainfon, kuvagallerian alueesta, sähköisen esitteen sekä muuta tietoa. Historia osuutta ei ollut Spektrin sivustolla, mikä sinänsä on kummallista, sillä se on Suomen ensimmäinen Business Park ja tyyppillistä

nykyään on kertoa omaa historiaa sivuilla. Spektrillä ei näytä olevan käytössä some-kanavia. Alla on kartta Spektrin alueesta.



Kuva 3: Spektri kartta (Spektri 2018f).

3.3 Thaimaa - Amata City Chonburi

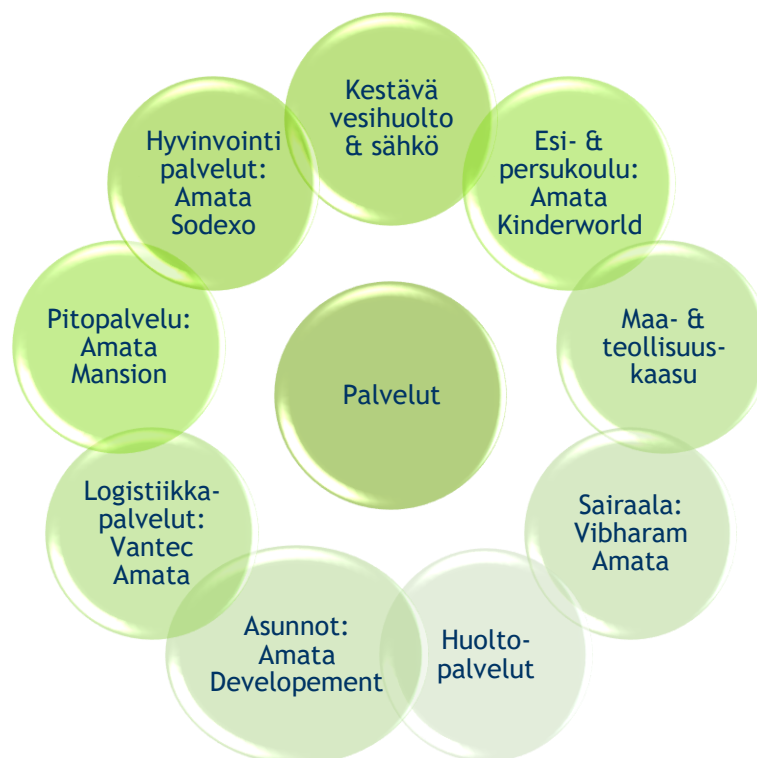
Amata on 1989 perustettu thaimaalainen pörssiyritys. Amata on suurin thaimaalainen listattu konglomeraatti teollisuuskiinteistö sektorilla ja on myös yksi maailman johtavia Industrial Parkkien rakennuttajia. Amatalla on Industrial Parkkeja Thaimaassa ja Vietnamissa, joissa lippulaiva projekteja ovat; Amata City Chonburi Thailand, Amata City Rayong Thailand, Amata City Bien Hoa Vietnam, Amata City Long Thanh Vietnam, Amata City Halong Vietnam. Näistä keskityn tutkimaan Amata City Chonburia. (Amata 2018a.)

Thaimaa on sijainniltaan loistavassa paikassa, sillä se on keskellä Kaakkois-Aasiaa ja sinne pääsee hyvin maitse, meritse ja ilmasta. 1980-luvun puolivälissä Thaimaan hallitus pyrki kehittämään pitkän aikavälin taloudellista kilpailukykyä. Tämän ne pyrkivät toteuttamaan keskitty-mällä teolliseen kehitykseen kolmella rannikkoalueella, joista yksi oli Chonburi. Tähän päivään mennessä hanke on alkanut tuottamaan ja sitä on pidetty yhtenä Aasian menestyksekkäimmistä laajamittai-sista teollisen kehityksen suunnitelmista. (Amata 2018b.) Alla olevassa kuviossa on eriteltyä Thaimaan tuomat hyödyt.



Kuvio 14: Thaimaan hyödyt (Amata 2018b).

Amata työskentelee tiiviissä yhteistyössä Thaimaan hallituksen IEAT:n (Industrial Estate Authority of Thailand) kanssa. IEAT myöntää kumppaneilleen erityisinvestointioikeuksia kuten oikeuden omistaa maata teollista toimintaa varten. Amata City Chonburissa on saatavilla kaikille tonteille sähkö-, televiestintä-, vesi-, ja jätevesilaitospalvelut. Käytettävissä on monia tonttikokoja ja -muotoja, tai mahdollisuutena on luoda mukautettu muoto tarpeita vastaaviksi. (Amata 2018c.) Amatan rakennukset ovat joustavia, esteettisiä, toiminnallisia tuotantotiloja monille eri toimijoille. Amata tarjoaa Cityissään yrittäjille nopeita ja helppoja tuotannon aloitus ratkaisuja. Amata City sijaitsee loistavalla paikalla lähellä moottoriteitä, satamia ja lentokenttiä, mikä antaa etuja kuljetukseen ja logistiikkaan. (Amata 2018d.) Amata haluaa tarjota asiakkailleen kaiken tarpeellisen helppoon ja menestyvään yrittämiseen. Tämä on juuri yksi Amatan menestystekijöistä, että he ovat onnistuneet luomaan alueen, jossa he voivat tarjota asiakkailleen tukea yrittämiseen. Palveluita tarjoavat Amatan tytäryhtiöt sekä yhteistyössä toimivat muut yritykset. Kuviossa 15 on esiteltynä Amatan tarjoamat palvelut. (Amata 2018ef.)



Kuvio 15: Amata palvelut (Amata 2018ef).

Amata Sodexo ja Amata Kinderworld tekevät Amata Chonburi Citystä erityisemmän Industrial Cityn. Sodexo tarjoaa alueella hyvinvointipalveluita ja sen tavoitteena on parantaa Amata City Chonburissa työskentelevien elämänlaatua. Sodexo tarjoaa palveluita, jotka parantavat ihmisten hyvinvointia, prosessien tehokkuutta ja infrastruktuurin luotettavuutta ja laatua. (Amata 2018g.) Amata Kinderworld tarjoaa alueella työskenteleville perheille apua arkeen. Perheellisten lapset pääsevät Kinderworldissa esi- ja peruskouluun. (Amata 2018h.) Amata Chonburi City tarjoaa kokonaisuudessaan hyvän palvelu paketin yrityksille ja sen työntekijöille. Amatan kotisivut ovat siistit ja modernit sekä informatiiviset. Amata on aktiivinen kaikissa ilmoittamisissaan some-kanavissa eli Facebookissa, YouTubessa ja LinkedInissa. Kaikissa kanavissa on tasaisesti toimintaa ja päivityksiä. Amata käyttää somea esimerkillisesti hyödyksi.

3.4 Yhdysvallat - Cummings Research Park ja Bishop Ranch

Yhdysvalloista tutkittiin kahta Business Parkkia; Cummings Research Parkkia, joka sijaitsee Alabamassa sekä Kalifornian Bishop Ranchia. Molemmat ovat edistyksellisiä Parkkeja, jotka keskittyvät yritysten ja ihmisten hyvinvointiin alueillaan. Cummings Research Park on tutkimukseen erikoistunut Business Park eli Research Park ja Bishop Ranch on perinteikkäämpi Business Park.

Cummings Research Park eli CRP on 1962 perustettu Yhdysvaltojen toiseksi suurin ja maailman neljänneksi suurin Research Park. CRP:ssa toimii 300 yritystä ja noin 26000 työntekijää sekä 12500 opiskelijaa. Kooltaan CRP on 3843 hehtaaria. Vuonna 2017 CRP voitti AURP:n (Association

of University Research Parks) innovaatioyhteisöjen palkinnon. CRP on myös kotipaikka Alabaman yliopistolle (Huntsvillessa), joka ensimmäisen tason tutkimusyliopisto. (CRP 2019a.)

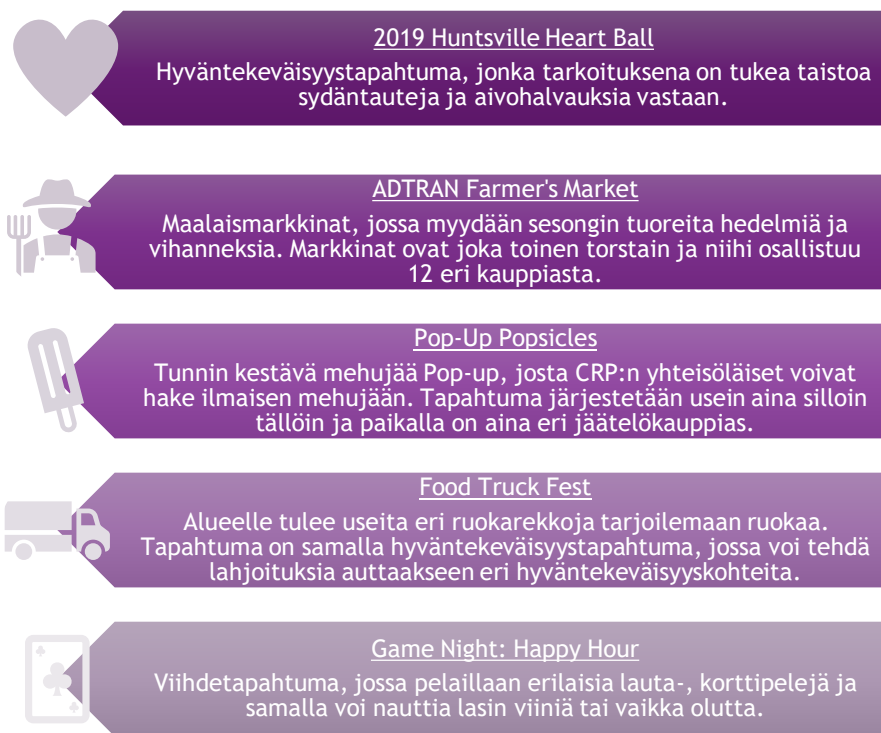
CRP:n ajattelumaailmaan kuuluu pitkä katseinen suunnittelu tulevaisuuteen. CRP on paikka, minne yritykset haluavat sijoittua ja laajentaa, missä työntekijät haluavat työskennellä sekä ystävät ja perhe haluavat viettää aikaa. CRP:lle on aloitettu vuonna 2015 50 vuoden ”master plan”, jonka tavoitteena on mahdollistaa Parkissa toimivien yritysten innovaatiot ja teknologiset saavutukset sekä uudistaa Parkin julkikuva ja uusien ulkoilumahdollisuuksien lisääminen. Lisäksi Parkkia halutaan varustella uusilla ohjelmilla ja palveluilla, kuten Food Truck festivaaleilla, teknologia puheilla ja luentosarjoilla, musiikkitahtumilla, kiertueilla ja monilla muilla aktiviteeteilla, joiden tarkoituksena on rakentaa yhteisöä ja yhteistyötä. ”Master plan” on esillä CRP:n kotisivuilla kaikkien luettavaksi. (CRP 2019b.) Alla oleva kuva on CRP:n alueen palvelukartta.



Kuva 4: CRP palvelukartta (CRP 2019c).

CRP:n tavoitteena on luoda yhteisö, jossa erilaisilla yrityksillä, työntekijöillä, opiskelijoilla ja yksilöillä on miellyttävää työskennellä, elää, oppia ja pitää hauskaa. Alueelta löytyy paljon palveluita, jotka tukevat ja helpottavat päivää. Alueella on 6 erilaista ja eri pituista juoksupolkua sekä kolme puistoaluetta. Ympäri Business Parkkia löytyy yhteensä 6 lounaskahvilaa, 3 päiväkotia, 4 hotellia, 3 sähköauton latauspistettä. (CRP 2019c.) CRP:ssa on myös Bridge Street Town Center alue, johon on keskitetty monia vapaa-ajan palveluita kuten; elokuvateatteri, 3 kahvilaa, 80 kauppa ja ravintolaa, 2 hotellia sekä kolmas hotelli rakenteilla, 240 asuntoa. Bridget Streetissä on myös vieraspalvelut, karuselli, 5 hehtaarin järven, junamatkan,

kävelyreitit sekä viikonloppuisin elävää musiikkia. (CRP 2019d.) CRP:ssa pidetään usein erilaisia ruoka-, juoma-, musiikki-, viihde- tai hyväntekeväisyystapahtumia sekä monia muita. Kuviossa 16 on listattuna esimerkkejä tapahtumista CRP:ssa.

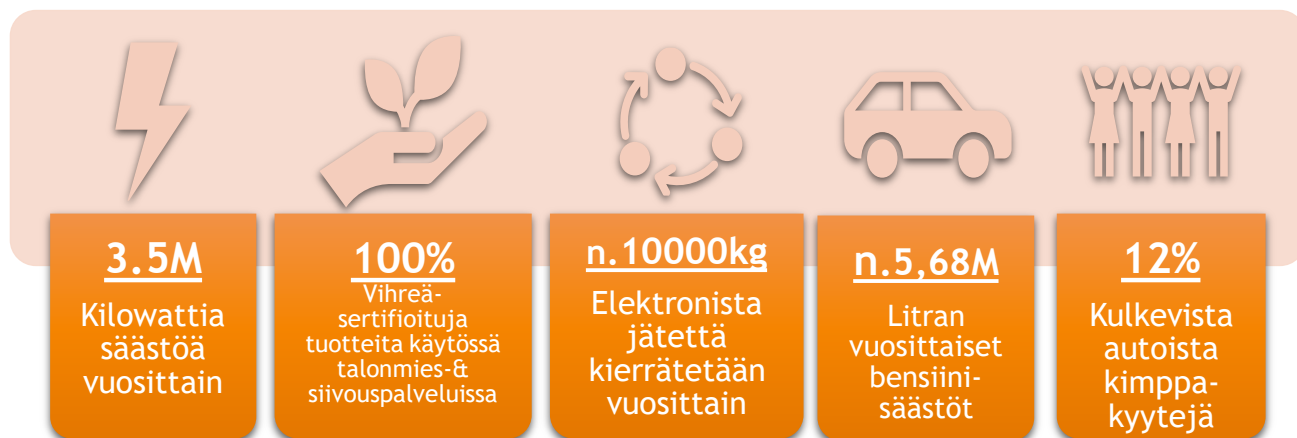


Kuvio 16: CRP tapahtumia (CRP 2019e).

CRP käyttää Twitteriä sekä Facebookia some-kanavinaan ja on niissä myös hyvin aktiivinen. Somea CRP käyttää muun muassa eri tapahtumien mainostamiseen, erilaisten uutisten/artikkelien/twiittien jakamiseen sekä Parkin informaation ilmoittamiseen. CRP:lla on myös omat uutiset kotisivuillaan ”CRP News”, jossa kerrotaan Parkin liittyvistä aiheista. Heillä on myös erikseen uutiset CRP:n asuttajille ”CRP Tenants News”. (CRP 2019f.)

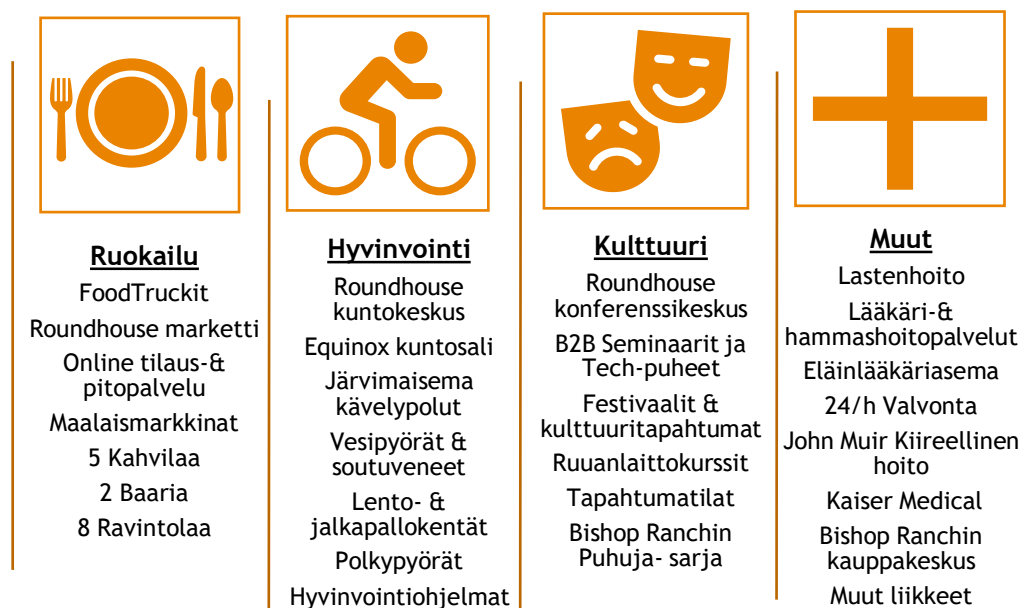
Bishop Ranch on perustettu vuonna 1951 ja on siitä lähtien säilynyt Mehranin suvun omistuksessa ja johtamana. Bishop Ranch panostaa jatkuvaan kehitykseen ollakseen moderni ja kannustava Business Park, jossa ihmisillä on aina uusia tapoja elää ja työskennellä terveellisemmin ja onnellisemmin. (Bishop Ranch 2019a.) Bishop Ranch ottaa esimerkillisesti vastuuta ympäristöystävällisyydestä. Heillä on alueellaan suurin määrä LEED-tiloja (Leadership in Energy and Environmental Design) suurkaupunkialueen ulkopuolella. Bishop Ranchissa on toiminnassa kattava ohjelma hiilijalanjäljen pienentämiseksi sekä palkittu kauttakulkuohjelma, laaja kierrätysaloite, modernit järjestelmät ja vihreät siivousmenetelmät, mitkä tekevät Bishop Ranchista yhden vihreimmistä Business Parkeista. Alueen kuljetusohjelma on erittäin toimiva ja on onnistunut eliminoimaan alueelta 10 000 autoa, mikä tarkoittaa 15 miljoonan gallonan (5 678 118

litran) bensiinisäästöjä vuosittain. Myöskin kimpakyytialoitteen ansiosta 12% alueella kulkevista autoista on täynnä kyytiläisiä. (Bishop Ranch 2019a.)



Kuvio 17: Bishop Ranch ympäristölukuja (Bishop Ranch 2019a).

Bishop Ranch on alue suunnittelultaan kampusmainen ja tarkoitettu parantamaan työntekijöiden tuottavuutta, sitoutumista ja onnellisuutta. Tähän Bishop Ranch pystyy keskittymällä yhteistyöhön työntekijöiden kanssa, sosialisointiin ja hyvinvointiin. Bishop Ranch tarjoaa pienille ja suurille yrityksille toimitilat ja tarvikkeet, joiden avulla yritys ja sen työntekijät pääsevät loistamaan. Bishop Ranch tarjoaa myös joustavuutta muokata ja kasvattaa toimintaa tarpeiden mukaan. Bishop Ranchia asuttavat; Accela, at&t, enterprise, BlackBerry, Chevron, Fice9, IBM, PG&E, SAP, 24hFITNESS, Armano, BANK OF THE WEST, GE Digital, Hill Physicians, NEW YORK LIFE, Coca Cola, Robert Half, RODAN+FIELDS. Alla oleva kuvio esittelee Bishop Ranchin palvelut. (Bishop Ranch 2019b.)



Kuvio 18: Bishop Ranch palvelut (Bishop Ranch 2019b).

Liikkuminen alueella onnistuu joko omalla autolla, bussilla tai ilmaisella kuljetuspalvelulla. Alueella on myöskin polkupyöräpisteitä, joista työntekijät voivat tunnuksillaan lainata pyörän käyttöönsä. Parkkeeraus on suunniteltua ja omalla autolla kulkevilla on omat parkkeerauspaikkansa samoin, kun kimpakyytiautoilla. Alueella on autopesula sekä sähköautojen laturit, CNG- ja vetypolttoasemat. Bishop Ranch pyrkii kampuksellaan ja sen palveluilla houkuttelemaan uusia kykyjä, pitämään työntekijät onnellisina ja sitoutuneina työpaikkaansa. Alueen palvelut ovat monipuolisia ja sopivia päivän erihetkiin ja tilaisuuksiin. Alla oleva kuvio esittelee Bishop Ranchin palvelut. (Bishop Ranch 2019c.)

Bishop Ranchissa järjestetään myös erilaisia tapahtumia, jotka pyrkivät viihdyttämään ja rakentamaan yhteisöllisyyttä sekä sivistämään. Tapahtumia on laidasta laitaan erilaisista juhlista seminaareihin. Yritykset pystyvät myös itse järjestämään tilaisuuksia Bishop Ranchin Roundhouse-konferenssikeskuksessa, jossa on puitteet toteuttaa erilaisia tapahtumia missä tahansa mittakaavassa. Bishop Ranch tarjoaa myös tapahtumansuunnittelupalveluita sekä pitopalveluita. Alla olevassa kuviossa on esimerkkejä Bishop Ranchin tapahtumista. (Bishop Ranch 2019d.)



Kuvio 19: Bishop Ranchin tapahtumia (Bishop Ranch 2019e).

4 Tutkimustulokset

Tässä kappaleessa esitellään tutkimuksen Business Parkkien vahvuuksia, heikkouksia ja ominaisuuksia. Tarkoituksena on erotella Business Parkkien ominaisuudet ja arvioida minkälaiset ominaisuudet ovat toimivia ja mitkä taas eivät. Tavoitteena on näistä ominaisuuksista löytää Veturille kehitysideoita sekä mahdollisia vältettäviä kompastus kiviä.

4.1 Handelscentrum Vianen

Handelscentrum Vianen on vakaa Business Park, joka tarjoaa yrityksilleen tavanomaisen ja toimivan palvelutarjonnan alueellaan. Handelscentrum Vianenin kotisivut ovat modernit, siistit, informatiiviset ja helppokäyttöiset. Alue on suuri, joten yrityksillä on hyvin tilaa kasvaa ja laajentaa sekä vuokrata tai ostaa itselleen erilaisia tiloja tarpeen mukaan. Sijainniltaan Handelscentrum Vianen on hyvällä paikalla moottoritien varrella, lähellä Amsterdamia ja Utrechtia sekä julkisten kulkuyhteyksien päässä. Työntekijät ja asiakkaat pääsevät siis alueelle helposti ja nopeasti, sekä yritysten muut kulkutarpeet hoituvat yhteyksien avulla mainiosti. Handelscentrum Vianen ei ole hyödyntänyt somea toiminnassaan tai julkikuvan rakennuksessa. Alueella ei ollut mainintaa edustus- ja kokoustiloista, eli tiloista, joissa voi tavata ja viihdyttää asiakkaita tai järjestää kokouksia, virkistyspäiviä, koulutuksia työntekijöille. Tietenkin vuokratut/ostetut toimitilat voi sopia tähän tarkoitukseen, mutta usein yritykset kaipaavat tähän tarkoitukseen sopivimpia tiloja. Business Parkissa ei ollut palveluntarjonnassaan mitään millä se erottuisi suuresti kilpailijoistaan. Palveluita alueella työskenteleville ei hirveästi ollut, mikä on harmi, koska usein ihmiset etsivät sijoittumispaikakseen sellaista aluetta, missä myös työntekijöillä on hyvä olla. (Handelscentrum Vianen 2019.)

Vahvuudet	Heikkoudet	Mahdollisuudet Veturille
<ul style="list-style-type: none"> •Kotisivut •Laaja tilavalikoima •Sijainti •Peruspalvelu valikoima •Kulkuyhteydet 	<ul style="list-style-type: none"> •Heikot some-sivut •Vähän palveluita työntekijöille •Puuttuvat edustus- ja kokoustilat •Ei mitään kilpailullisesti erottuva 	<ul style="list-style-type: none"> •Toimivat kotisivut •Palveluntarjonta •Tilavalikoima

Kuvio 20: Handelscentrum Vianen tulokset (Handelscentrum Vianen 2019).

4.2 Boezembocht Business Park

Boezembocht on toimiva Business Park hyvällä sijainnilla moottoritien varrella, lähellä Rotterdamin lentokenttää ja satamaa. Alueella toimii monia erilaisia yrityksiä eri toimialueilta ja tämä yritysten erilaisuuden kirjo tekee alueesta toisiaan tukevan kokonaisuuden, kun löytyy yrityksiä kauneushoitolasta elektroniikkaliikkeeseen.

Alueelle paljon hyvää tuo UrbanFlex, joka toimii alueelle toimitilojen vuokraajana. Tilavalikoima on hyvä ja vuokraus joustavaa ja vuokraan sisältyy useita hyötyjä, jotka ovat eriteltyinä aiemmin. UrbanFlexin pyrkimys luoda yhteyksiä ja yhteisöllisyyttä alueella toimivien yritysten välillä on yksi Boezembochtin vahvuuksista. Toimivan yhteisen verkoston rakentaminen yritysten välille hyödyttää yrityksiä ja tekee Business Parkista toimivamman kokonaisuuden, kun yritykset voivat hyötyä toisistaan. Yhteisöllisyyden rakentaminen on myös osa työhyvinvointia, kun yritysten työntekijät pääsevät tutustumaan toisiinsa ja luomaan sosiaalisia suhteita keskenään. Yhteiset oleskelutilat ja ruokatilat edesauttavat suhteiden kehittymistä. Alueella on kuntosalit ja ravintola, mitkä ovat tärkeitä yritykset alueella työntekijöille. Ihmiset usein harrastavat kuntosalilla käyntiä, joten on kätevää, kun kuntosali löytyy työpaikan lähetyviltä. Ruokailu paikka työpaikan lähetyvillä säästää myös aikaa ja helpottaa työntekijöiden päivää, kun ei tarvitse poistua kauas lounastamaan. (UrbanFlex 2017ab.)

Boezembochtista puuttuu myös edustus- ja kokouksetilat samoin kuin Handelscentrum Vianenista. Boezembochtilta puuttuu myös omat kotisivut. Linkki kotisivuille löytyy kyllä Henley 360 ja UrbanFlexin sivulta mutta sivu ei ole enää olemassa, mikä on kummallista eikä luo hyvää kuvaa itse Business Parkista, kun niinkin oleellinen asia puuttuu. Korvaavana kuitenkin toimii UrbanFlexin omat kotisivut, josta löytyy kyllä vuokrauksesta kiinnostuville kaikki tarpeellinen informaatio.

Vahvuudet	Heikkoudet	Mahdollisuudet Veturille
<ul style="list-style-type: none"> •UrbanFlex; hyvä tilavalikoima, peruspalvelu valikoima, yhteisöllisyyden pyrkiminen •Sijainti •Kulkuyhteydet •Yrityskirjo 	<ul style="list-style-type: none"> •Puuttuvat edustus- ja kokouksetilat •Puuttuvat kotisivut 	<ul style="list-style-type: none"> •Toimivat kotisivut •Yhteisöllisyyden pyrkiminen •Palveluntarjonta •Tilavalikoima

Kuvio 21: Boezembocht tulokset (UrbanFlex 2017ab).

4.3 Platinum Business Park

Platinum sijainti tuo Business Parkille paljon vahvuuksia. Se on loistavien julkisten kulkuyhteyksien päässä, mitkä takaavat pääsyn lähetyvillä sijaitseville lentokentälle ja kaupunginkeskustaan. Sijainti tarjoaa myös laajan palveluvalikoiman vain 10 minuutin kävelymatkan etäisyydeltä. Lähes kaikki tarvittavat palvelut arkeen, juhlaan, hätään ja työelämään löytyvät aivan Business Parkin lähistöltä, mikä tekee Platinumista erittäin kilpailukykyisen Business Parkin, jonne yritykset mielellään sijoittaisivat toimintansa. Alueen ympäristö on hyvin viihtyisä ja täynnä rentouttavia paikkoja viettää taukoja tai asiakastapaamisia. Alueen viihtyisyyden takaa sen puistomaisuus ja järvi keskellä toimistorakennuksia. Rakennukset itsessään ovat

moderneja, toimivia, viihtyisiä. Platiniumin yksi vetovoimaisuuden tekijä on niiden ”Ihmiset ensin”- ajattelutapa, jonka mukaan Business Parkkia on kehitetty. (Platinium Business Park 2019ab.) Business Parkista on tehty alue, jossa on vaivatonta työskennellä ja viettää lounaat sekä asiakastapaamiset. Tämä ajattelu tapa on esimerkillinen, koska yritykset haluavat sijoitua alueille, jossa työnteko on vaivatonta ja työntekijöillä hyvä olla.

Platinium 5 osoittaa myös Business Parkin ottavan myös huomioon ympäristön ja uusimpana rakennuksena se on toteutettu ympäristöystävällisyys ja kestävä kehitys mielessä. Nykypäivänä yrityksiltä odotetaan kantavansa vastuunsa ympäristön ja kestävä kehityksen eteen ja myös että ne teot näytetään avoimesti. Platinium 4 alueen yksi vahvuuksista sen konferenssikeskusominaisuuksien takia. Tällaisten elementtien omaava rakennus on merkittävä etu yrityksille, kun tärkeät tilaisuudet, kokoukset, tapaamiset ja muut vastaavat voidaan pitää helposti samalla alueella kuin yritysten omat tilat. Platinium Business Parkin kotisivut ovat siistit ja modernit. Aavistuksen sivut olivat epäselkeät, lähinnä koska yläpalkkivalikko on pieni, vieriviereen aseteltu, huomaamaton, joten se jää huomaamattomaksi eikä sitä tajua heti yläpalkiksi. Tämän vuoksi aluksi on vähän epäselvää kulkea sivustolla. Sivustolla ei myöskään esitellä juurikaan onko Platiniumilla muita palveluita yrityksille, mitkä tukisivat niiden toimintaa. Muuten alueen laaja lähipalveluvalikoima on hyvin ja selkeästi esillä, sekä rakennukset, alue ja kaikki on esiteltynä hyvin ja visuaalisesti sivustolla. (Platinium Business Park 2019ab.)

Platiniumilla ei näyttäisi olevan käytössään some-kanavia, mikä olisi oiva keino lisätä näkyvyyttä Business Parkille. Alueelta pystyy informaation mukaan vain vuokraamaan toimitilaa, eikä tilojen ostomahdollisuudesta ole tietoa. Business Parkille itsessään vain tilojen vuokraaminen on pitkällä tähtäimellä tuottavampaa, mutta tilojen ostolla saa vakiintuneemman asuttajan alueelle. Puolensa on vuokrauksessa ja myymisessä. Platiniumin ei myöskään esittele muita palveluita, mitkä tukisivat yritysten toimintaa kuten toimisto-, aula-, konsultointipalvelut. Esillä on vain oheispalveluita, jotka auttavat ja helpottavat kyllä työntekijöiden arkea mutta yritys tarvitsee paljon muutakin toimiakseen.

Vahvuudet	Heikkoudet	Mahdollisuudet Veturille
<ul style="list-style-type: none"> •Sijainti •Kulkuyhteydet •Ihanteellinen palveluvalikoima •Infrastrukturi ja ympäristö •”Ihmiset ensin”-ajattelu •Ympäristöystävällisyys (Platinium 5) •Platinium 4 •Kotisivut 	<ul style="list-style-type: none"> •Ei some-kanavia •Mitä muita palveluja tukemaan yritysten toimintaa? 	<ul style="list-style-type: none"> •Kotisivut •Kulkuyhteyksien parantaminen •Infrastrukturi ja ympäristö •Ympäristöystävällisyyteen panostaminen •Palveluvalikoima •”Ihmiset ensin”-ajattelu •Konferenssitilat

Kuvio 22: Platiniumin tulokset (Platinium Business Park 2019ab).

Platinum Business Parkilla paljon vahvuuksia, joista Veturi voi ottaa mallia toimintaansa. Kotisivujen perustamisesta on hyvä aloittaa, sillä se on oleellinen osa minkä tahansa yrityksen toimintaa. Veturin julkisia kulkuyhteyksiä olisi hyvä parantaa sekä työntekijöiden että asiakkaiden tähden. Alueen ulkonäössä on paljon parannettavaa ja mahdollisuuksia luoda alueesta viihtyisä ja vakuuttava. Ympäristöystävällisyyteen on aina panostettava ja saada myös ne teot selkeästi näkyville, sillä se on myös mainetta kohentava tekijä alueelle ja siellä toimiville yrityksille. Veturin tulee kehittää palveluvalikoimaansa yrityksille, jotta sillä olisi muukin veto-voimaisuuden tekijä, kuin sijainti. ”Ihmiset edellä”-ajattelutavasta on Platinumille kehittynyt loistavia vetovoimaisuus tekijöitä alueelle ja varmasti samasta ajattelutavasta saisi Veturiin kehitettyä palveluita, jotka helpottaisivat arkea Veturilaisille. Konferenssi- ja kokoustilat ovat tarpeellisia tiloja yrityksille erilaisiin asiakastapaamisiin, kokouksiin ja koulutuksiin, joten ne olisivat Veturiin oiva lisä.

4.4 Polaris

Polaris on toimiva Suomalainen Business Park hyvällä sijainnilla ja kulkuyhteyksillä. Sen palveluvalikoima on hyvä ja tarjoaa paljon tukevia palveluita asiakasyrityksilleen. Toimisto-, aula-, ja siivouspalvelut ovat hyvä peruspaketti, josta asiakkaat hyötyvät. Lisä palveluina Business Parkissa toimii ravintola, joka toimittaa myös catering palveluita sekä edustustilat. Nämä helpottavat suurempien tilaisuuksien järjestämistä, kun palvelu ja tilat löytyvät samasta osoitteesta. Saunaosasto on myös erinomainen lisä palvelukokonaisuuteen, sillä yritykset voivat viihdyttää asiakkaitaan tai työntekijöitään rennommissakin olosuhteissa. (Polaris 2018ab.)

Polariksen kotisivut olivat hyvät ja toimivat. Kotisivuilla esittelyvideo Polariksen tiloista sekä asiakastarinat ovat mainio tapa tuoda näkyviin Polariksen hyviä puolia siitä kiinnostuneille. Muokattavat toimistotilat on miellyttävä ominaisuus, sillä joustavuus on usein piirre, jota moderneissa Business Parkeissa kaivataan. Paljon heikkouksia Polariksessa ei ole, mutta harmi on, ettei some-kanavia hyödynnetä. Myöskään mainintaa ei ole, miten Polariksessa kannetaan vastuuta ympäristöystävällisyydestä. Voi olla, että tekoja on tehty ja ekologisuutta toteutetaan, mutta siitä ei mainita.

Vahvuudet	Heikkoudet	Mahdollisuudet Veturille
<ul style="list-style-type: none"> •Sijainti •Kulkuyhteydet •Palveluvalikoima •Kotisivut •Muokattavat toimistotila 	<ul style="list-style-type: none"> •Ei some-kanavia •Ei mainintaa ympäristöystävällisyydestä 	<ul style="list-style-type: none"> •Kotisivut •Kulkuyhteyksien parantaminen •Toimistotilat •Palveluvalikoima •Edustustilat

Kuvio 23: Polaris tulokset (Polaris 2018ab).

Polarista voidaan tiettyssä määrin ajatella jo kilpailevana Business Parkkina Veturille, sillä ollaan samalla seudulla. Polaris keskittyy kuitenkin lähinnä toimistoa kaipaaviin yrityksiin, kun taas Veturissa olevat yritykset pääsevät toteuttamaan toimintaansa enemmän kuin vaan toimistomuodossa. Polarikselta voidaan Veturiin ottaa mallia kotisivuista, toimistotiloista, palveluvalikoimasta ja edustustiloista. Myöskin ymmärtääkseni Veturi alueelle pääsyä julkisilla ja kulkua alueella voidaan parantaa. Veturi kaipaa kunnollisia kotisivuja, jotka toimisivat ensi edustajan Veturille. Alue hyötyisi myös edustustiloista, joissa yritykset voisivat pitää asiakastilaisuuksia ja muita erilaisia tapahtumia. Toimistotilarakennus voisi avata myös uusia mahdollisuuksia Veturille.

4.5 Spektri

Spektri on oikein vakuuttava Business Park niille, jotka kaipaavat toimistoa liiketoimintansa pyörittämiseen. Vaikka Spektri onkin toimisto painotteinen Business Park, on sillä paljon esimerkillisiä ominaisuuksia, joista Veturi voi hyötyä. Spektrin kokonaisuus on mainio ja tukee yritysten liiketoiminnan harjoittamista kaikessa rauhassa.

Vahvuudet	Heikkoudet	Mahdollisuudet Veturille
<ul style="list-style-type: none"> •Kotisivut •Palveluvalikoima; perus ja hyvinvointi •Tilat kaikkiin tarpeisiin •Ravintolat ja kahvila 	<ul style="list-style-type: none"> •Ei some-kanavia •Ei mainintaa ympäristöystävällisyydestä •Ei kerrontaa Spektrin historiasta 	<ul style="list-style-type: none"> •Kotisivut •Palveluvalikoima •Ravintolat ja kahvila •Toimisto-, kokous- ja edustusatilat

Kuvio 24: Spektrin tulokset (Spektri 2018abcd).

Spektrin kotisivut ovat hyvät, siistin, modernit ja informatiiviset. Jos jotain puutetta kotisivuista voi mainita, niin omi historian puute. Varsinkin kun Spektrillä on Suomen ensimmäisen Business Parkin titteli voi oma historia olla oiva markkinointi keino ja avata enemmän mistä kaikki lähti. Some-kanavia Spektri ei maininnut kotisivuillaan, joten niiden potentiaalia Spektri ei hyödynnä. Mainintaa ei ollut ympäristöystävällisyydestä. Spektrillä on hyvä peruspalveluvalikoima ja lisäksi hyvin hyvinvointi ja vapaa-ajan palveluita. Parturi-kampaamo-, kosmetologi-, hieronta-, kuntosali- ja fysioterapiapalvelut ovat erikoisempia palveluita ja houkuttelevat yrityksiä varmasti Spektriin. Peruspalveluvalikoima on myös mainio ja tukee yrityksiä liiketoimintansa harjoittamisessa, kun pienetkin tarpeet saa hoidettua samassa osoitteessa. Tilojakin Spektristä löytyy mainiosti eri tarpeisiin, viihdyttämiseen saunaosastolla tai ravintolassa, kokouksiin asiakkaiden tai työntekijöiden kanssa tai vaikka koulutuksiin ja seminaareihin auditoriossa. Ravintolat ja kahvila palvelut ovat aina tärkeä osa Business Parkkien kokonaisuutta sillä

ne palvelevat yrityksiä, työntekijöitä ja asiakkaita. Ravintolat tarjoavat myös catering-palvelut tilaisuuksiin ja kokouksiin. (Spektri 2018abcd.)

Spektri antaa mallia Veturille usealla tavalla. Spektrin kotisivut ovat modernit ja juuri sellaisia Veturi kaipaa. Veturiin voidaan myös harkita toimistorakennuksen rakennuttamista, johon saataisiin tuotua uusia yrityksiä. Spektrillä on vahva palveluvalikoima, josta voidaan ottaa Veturin tulevaisuuteen mallia. Ruokailu ja kahvitteilupaiikka olisi Veturiin erinomainen lisä.

4.6 Amata Chonburi City

Amata Chonburi City on hyvällä sijainnilla ajatellen, että se sijaitsee Thaimaassa sekä lähellä moottoriteitä, satamia ja lentokenttiä. Kotisivut olivat oikein hyvät, juuri sellaiset millaiset niiden kuuluisi olla; päivitetty, helpot, siistit ja informoivat. Amata osaa käyttää Some-kanavia hyvin. Kun siirryin katsomaan Amatan ilmoittaneita some-kanavia, jokaisella niistä oli lähi-aikoina päivitetty kanavalle sopivia päivityksiä. Facebookissa oli mielenkiintoisia päivityksiä Amataan liittyviä artikkeleja, YouTubessa oli visuaalisia siistejä videoita ja LinkedInissa oli myös toimintaa. Amata Sodexon toiminta on yksi avaintekijöistä alueella. On tärkeää, että työntekijöillä on hyvä olla sekä että heille tarjotaan toimintatavat ja apuvälineet toimia tehokkaammin. Amata Kinderworld tukee taas perheellisiä työntekijöitä. Koulutus on tärkeää ja on hienoa, että Amata on järjestänyt alueelleen koulut lapsille. Tämä helpottaa vanhempien arkea sekä on lasten tulevaisuutta. Amata Cityssä on huomioitu myös kestävä vesihuolto. Ilmastonmuutoksen tuomat säävaihtelut ovat vähentäneet sateita Thaimaassa ja veden saanti on hankaloitunut tämän vuoksi. On tärkeää, että näinkin suuri teollisuusalue kantaa vastuunsa ja panostaa vastuulliseen toimintaan. (Amata 2018abcdef).

Vaikka Amatan kotisivut olivat esimerkilliset, olisin kuitenkin kaivannut tarkempaa informaatiota alueesta ja sen palveluista. Amata keskittyy lähinnä tuotantoon ja siihen, miten yritys voi pystyttää tuotantonsa alueelle helposti ja nopeasti. Mutta olisiko myös hyödyllistä avata alueelle mahdollisuuksia muunlaisille yrityksille, jotka kaipaisivat toimistotiloja tai paikka kivijalkamyymälälle.

Vahvuudet	Heikkoudet	Mahdollisuudet Veturille
<ul style="list-style-type: none"> •Sijainti •Kotisivut •Some-kanavat •Amata Sodexo •Amata Kinderworld •Kestävä vesihuolto •Yhteistyö Thaimaan hallituksen kanssa 	<ul style="list-style-type: none"> •Onko Amata keskittynyt vain tuotantoon •Kotisivuilta puuttuu takempaa informaatiota 	<ul style="list-style-type: none"> •Toimivat kotisivut •Hyvinvointipalvelut •Palveluntarjonta •Kestävät ratkaisut •Some-kanavien hyödyntäminen

Kuvio 25: Amata Chonburi Cityn tulokset (Amata 2018abcdef).

Veturille mallia Amata City Chonburi näyttää kotivisuillaan, some-kanavien hyödyntämisellä, kestävillä ratkaisullaan ja hyvinvointipalveluilla sekä muilla palveluilla. Kotisivut ovat aina tärkeitä ja myös some-kanavien käyttö hyödyllistä kaikessa yritystoiminnassa. Palveluntarjonta, joka tukee työntekijöitä arjessa ja työnteossa on kuin laittaisi rahaa pankkiin. Kestäviä ratkaisuja etsitään kaikkialla ja niihin kannustetaan. Kestävät ja ympäristöystävälliset ratkaisut ovat hyväksi maapalolle sekä myös yrityksen maineelle, mikäli niistä osataan mainita oikeilla kanavilla.

4.7 Cummings Research Park

Cummings Research Parkilla eli CRP:lla on paljon vahvuuksia. CRP:lla on mainiot kotisivut, jotka ovat siistit, selkeät navigoida ja löytää tarvitsema tiedot. CRP:n visuaalinen palvelukartta on hieno tapa näyttää yksinkertaistettuna mitä Parkilla on tarjottavanaan alueellaan. CRP käyttää some-kanaviaan Twitteriä ja Facebookia aktiivisesti mainostaen Parkin tapahtumia, uutisia, yrityksiä niin kuin kuuluukin. CRP:n eri tapahtumat alueella ovat viihdyttäviä työntekijöille ja heidän asiakkailleen tai ystäville ja perheille. Tapahtumat rakentavat yhteisöllisyyttä ja myös tukevat muun laista yrittäjyyttä. Hyväntekeväisyystapahtumat ovat tärkeitä ja niiden pitäminen on auttaa monia sekä vaikuttaa positiivisesti Business Parkin maineeseen. (CRP 2019abcde).

CRP:n alue on hyvin suunniteltu ja sitä kehitetään koko ajan. Alueella on viihtyisiä puistoalueita ja oma kaupunkialue Bridge Street Town Center, jossa on paljon vapaa-ajan palveluita sekä mahdollisuuksia majoittaa yritysten asiakkaita ja myös viihdyttää heitä siellä. CRP:ssa on myös 6 juoksupolkua, mikä mahdollistaa liikunnan ja myös kannustaa siihen. Kokonaisuudessaan CRP toteuttaa ajatusmaailmaa, jossa yksilöt viihtyvät työpaikallaan ja voivat tuoda myös perheensä, ystävänsä alueelle viihtymään. CRP yhdistää mainiosti normaali arjen, vapaa-ajan sekä työarjen, mikä helpottaa yrittäjiä toimimaan alueella niin töitä tehden kuin myös arjessa. Helpottaa kun läheltä löytyy kaikki tarvittava. (CRP 2019abcde).

Vahvuudet	Heikkoudet	Mahdollisuudet Veturille
<ul style="list-style-type: none"> •Kotisivut •Some-kanavat •Tapahtumat •CRP yhdistää vapaa-ajan, normaali arjen ja työn •Aluesuunnittelu •Bridge Street Town Center •Juoksupolut •Tulevaisuuden suunnitelmat •Yhteistyö opiskelijoiden kanssa 	<ul style="list-style-type: none"> •Yrittäjyyttä tukevia palveluista ei mainittu kotivisuilla. Mitä muuta CRP tarjoaa aluensa yrityksille? 	<ul style="list-style-type: none"> •Toimivat kotisivut •Some-kanavien hyödyntäminen •Tapahtumat •Tapa yhdistää arki, työ ja vapaa-aika •Kuntoilumahdollisuudet •Aluesuunnittelu

Kuvio 26: Cummings Research Parkin tulokset (CRP 2019abcde).

CRP:lla on myös selkeät tulevaisuuden suunnitelmat ja tahtoa kehittyä toiminnassaan, mikä vie heitä eteenpäin ja pitävät heidät alansa johtajina. Alueella toimii myös Yliopisto ja yhteistyö

heidän kanssansa hyödyttää kumpaakin osapuolta. Opiskelijat saavat erilaista kokemusta tällaisesta ympäristöstä ja samalla opiskelijat antavat aina jotain uutta ja modernia CRP:n toimintaan. Huomioitava on kuitenkin, ettei CRP puhu kotisivuillaan minkälaisilla palveluilla se tukee yrittäjien toimintaa. Minkälaisia palveluita CRP tarjoaa, jotta yritys voi aloittaa ja jatkaa alueella toimimista. Löytyykö peruspalveluita kuten toimisto, kirjanpito- ja palveluita tai yritysneuvontaa. Palvelut yrityksille ovat myös oleellinen osa Business Parkkien kokonaisuutta.

CRP:lta voidaan ottaa paljon mallia myös Veturille. Kotisivut ovat ensimmäinen ikkuna yritysten toimintaan ja ovat tämän vuoksi elintärkeitä. Some-kanavilla saa helposti lisänäkyvyyttä yritykselle ja luoda yritysbrändiä ja -persoonaa. Tapahtumilla voidaan kasvattaa näkyvyyttä, yhteisöllisyyttä, myyntiä ja pitää hauskaa sekä tehdä hyvää. Tapa yhdistää työntekijöiden vapaa-aika ja työmaailma helpottaa monia ja tekee elämästä ja töissä käynnistä miellyttävää. Kuntoilu on terveellistä mielelle ja keholle, joten siihen kannustaminen ja sen mahdollistaminen työnohella on mainiota. CRP on suunnitellut alueensa kokonaisuuden todella hyvin, se on miellyttävä, viihdyttävä, kuntoilu mahdollistettu, ja kaiken kaikkiaan toimiva kokonaisuus.

4.8 Bishop Ranch

Kokonaisuudessaan Bishop Ranch on erittäin vakuuttava Business Park, joka tarjoaa paljon alueellaan toimiville yrityksille ja niiden työntekijöille. Alueelta löytyy mukavasti ravintoloita, kahviloita ja baareja, joissa voi viettää tauot, asiakastapaamisia tai vapaa-aikaa. Alueelta löytyy myös kauppakeskus ja ruokakauppoja, mitkä helpottavat arkea, kun ei työpaikalta tarvitse mennä kauas ostamaan kotitarpeita. Konferenssi- ja tapahtumatilat löytyvät sekä myös palveluita, jotka auttavat tärkeiden tapahtumien järjestämistä, kuten suunnitteluapu ja pitopalvelut. Bishop Ranch on myös onnistunut erilaisilla ohjelmilla ja aloitteilla parantamaan alueen ekologisuutta. Ympäristöohjelmat ovat tärkeitä ja vaikutuksellisia monilla eritavoilla ja on hienoa, että Bishop Ranch on saanut myös työntekijät osallistumaan niiden toteuttamiseen. Bishop Ranchin kotisivut ovat siistit, modernit ja helpot navigoida sekä tarjoavat hyvin informaatiota Business Parkista. Ainoastaan sivuilta kaipaisi tarkempaa tietoa siitä, millaisia palveluita se tarjoaa juuri yrityksille, muita kuin tapahtumanjärjestyspalveluita. Bishop Ranch hyödyntää myös Some-kanavia hyvin, sillä on käytössään Instagram, Facebook, Twitter, LinkedIn ja YouTube. Bishop Ranch näyttää olevan aktiivinen kaikilla some-kanavillaan paitsi YouTubessa, jossa on vain muutama video. (Bishop Ranch 2019abcde.)

Vahvuudet	Heikkoudet	Mahdollisuudet Veturille
<ul style="list-style-type: none"> •Kotisivut & some •Aluesuunnittelu •Palvelut •Työntekijöiden hyvinvointiin ja tyytyväisyyteen panostaminen •Tapahtumat & workshopit •Ympäristöystävällisyysohjelmat •Kuljeutusohjelmat •Kuntoilumahdollisuudet 	<ul style="list-style-type: none"> •Kotisivuilla mainitaan yrittäjyyttä tukevista palveluista, mutta niistä ei muuta informaatiota anneta. Mitä ne ovat? 	<ul style="list-style-type: none"> •Kotisivut •Tapahtumien ja workshoppien järjestäminen •Aluesuunnitteluun panostaminen •Ekologiset ohjelmat Business Parkissa •Ruokailu paikat •Kuntoilumahdollisuudet, kuntosalit, kävelypolut yms.

Kuvio 27: Bishop Ranch tulokset (Bishop Ranch 2019abcde).

Bishop Ranch on alue- ja palvelusuunnittelullaan pyrkinyt työntekijöiden hyvinvoinnin ja onnellisuuden parantamiseen, mikä parantaa taas työntekijöiden tuottavuutta ja sitoutumista. Alueella on paljon vapaa-ajan palveluita kuten ravintolat, kahvilat, kuntosalit, kauppakeskus sekä myös perheellisiä tukevia palveluita kuten lastenhoito. On tärkeää panostaa työntekijöiden hyvinvointiin, sillä tyytyväinen työntekijä on hyvä työntekijä. Alueella järjestetään myös paljon tapahtumia ja workshoppeja, joiden tarkoituksena on sivistää, rakentaa yhteisöllisyyttä sekä viihdyttää alueen työntekijöitä. (Bishop Ranch 2019abcde). Veturille Bishop Ranch antaa paljon kehitysideoita, kuten ympäristöystävällisyyden panostaminen, työntekijöiden hyvinvointiin keskittyminen, erilaisten tapahtumien ja workshoppien järjestäminen. Myöskin kotisivuista ja somen käytöstä voi ottaa mallia. Bishop Ranch on rakentanut toimivan Business Park kokonaisuuden, josta voi ottaa mallia moneen eri kehityskohtaan Veturissa.

5 Johtopäätökset ja kehitysideat

Muita Business Parkkeja tutkimalla on muodostettu johtopäätöksiä hyödyllisistä ratkaisuista ja kehitysideoista. Näillä kehitysideoilla on pyrkimys saada Veturista puolipitkällä ja pitkällä aikavälillä toimivampi, houkuttelevampi ja ajan hermolla pysyvä Business Park. Alueesta tahdotaan kehittää asiakasystävällinen ja parempaa työelämää tarjoava Business Park, jolla on tuotava tulevaisuus. Tutkimus toi ilmi Business Parkkien tyypillisiä ja toimivia palveluita ja ratkaisuja, kuin myös edistysellisempiä ja erilaisempia ominaisuuksia. Osa kehitysideoista ovat helpompia ja tavallisempia, mutta kuitenkin välttämätön osa toimivan Business Parkin kokonaisuutta. Osa kehitysideoista on kunnianhimoisempia ja vaikeampia toteuttaa, mutta antaisivat kokonaisuuteen erilaisuutta ja kilpailuetua. Kehitysideoiden tarkoituksena on kuitenkin tehdä Veturista kehittyneempi Business Park, joka panostaa hyvinvointiin, viihtyisyyteen, toimivuuteen ja tukemaan alueen yritysten toimintaa.

5.1 Peruspalvelut

Veturista puuttuu peruspalveluvalikoima, mikä tukisi alueen yrittäjien toimintaa. Perusvalikoimaan kuuluu tyypillisesti arkistointi-, aula-, kirjanpito-, postitus-, asiakas- ja siivouspalvelu

sekä muita toimistopalveluita. Veturissa ei myöskään ole varsinaista päärakennusta, joka toimisi edustustilana Veturille ja sen vierailijoilla sekä asiakkaille. Päärakennuksen funktio olisi siis toimia vastaanotto keskuksena koko Veturille, jossa toimisi Veturin oma hallinto, joka vastaisi peruspalveluiden toimivuudesta.

Tutkimuksen Business Parkeista osa oli ulkoistanut osan peruspalveluista kiinteistöhuoltoyrityksille. Esimerkiksi Polariksessa ja Spektrissä toimii Coor Service Management, joka vastaa muun muassa siivous-, aula- ja toimistopalveluista. Edustava päärakennus ja toimiva perusvalikoima toimisi Veturille yhdistävänä elementtinä koko Business Parkille, mikä yhdistäisi alueen yritykset yhteiseen kokonaisuuteen, eikä Veturi olisi vain kokoelma erillisiä yrityksiä. Tarkoituksena on saada peruspalveluvalikoimalla Veturissa toimiville yrityksille tukeva ympäristö pyörittää omaa liiketoimintaa.

5.2 Toimisto-, kokous- ja edustustilat

Useilla tutkimuksen Business Parkeilla oli alueellaan vuokrattavat toimistotilat eri kokoluokissa sekä kokous- ja edustustilat erilaisia tilanteita varten. Toimistotilat toimivat yritysten omina tiloina yrityksille, joiden liiketoimintaan riittävät pelkät toimistotilat. Toimistorakennuksella saadaan Business Parkkeihin enemmän vuokrattavaa tilaa uusille yrityksille. Tutkituissa Business Parkeissa vuokrat sisällyttivät tiettyjä käyttöoikeuksia Business Parkin muihin palveluihin kuten peruspalveluvalikoimaan kuuluvat palvelut. Joissain Business Parkeissa vuokralaisten vapaassa käytössä olivat myös kokous- ja edustustilat, kun taas joissain ne olivat erikseen vuokrattavia palveluita. Business Parkit usein tarjoavat joustavia toimistotila ratkaisuja sopimaan yrityksen tarpeisiin. Toimistotilarakennuksen tilat tähtäävät viihtyisyyteen ja toimivuuteen.

Yritysten toimintaan kuuluu usein tarpeet erilaisille tilaisuuksille ja näitä varten Business Parkkien perusvarustukseen kuuluvat kokous- ja edustustilat. Kokoustilat mahdollistavat yrityksille järjestää kokouksia, koulutuksia, tiimitapaamisia ja muuta vastaavia tilaisuuksia tiloissa, joissa on sopivat varustukset kuten langaton verkkoyhteys, videotykki tai suurnäyttö, fläppitaulu ja äänentoistojärjestelmä. Auditorioita oli suurempien Business Parkkien valikoimissa suurempia tilaisuuksia, kuten seminaareja varten. Edustustiloina useimmin haetaan vähemmän virallispää tilaa kuin kokoustilaa, näitä ovat usein saunaosastot, terassit tai rennommalla sisustuksella varustettu lounge tai kabinetti. Edustustilojen tarkoituksena on mahdollistaa yrityksille asiakkaidensa viihdyttäminen, työntekijöiden virkistäytymispäivät tai muiden tilaisuuksien järjestäminen helposti Business Parkissa.

Suurempana kehitysideana Veturiin voidaan harkita toimistorakennuksen rakennuttamista. Toimistorakennuksen yhteyteen saadaan sijoitettua myös muuta Business Parkille tyypillisempiä palveluita, samoin kun myös enemmän vuokrattavaa toimitilaa uusille yrityksille. Kokous- ja edustustilojen saaminen Veturiin helpottaa yritysten asiakastoimintaa ja mahdollistaa erilaisten tilaisuuksien järjestämisen helposti.

5.3 Aluesuunnittelu

Aluesuunnittelulla Veturiin haetaan viihtyisämpää ympäristöä, joka tukee työntekijöiden hyvinvointia, liikkumista alueella, siisteyttä. Business Parkeilta haetaan toimivuutta sekä koko alueen hyödyntämistä. Alueen kuuluu olla ulkonäöllisesti vakuuttava, jotta Business Park itsessään olisi vakuuttava ja houkutteleva asiakkaiden silmissä. Tällä hetkellä Veturin alueessa on parantamisen varaa, se on yksinkertainen alue, jonka siisteyteen ja viihtyisyyteen voidaan panostaa, jotta se olisi vaikuttava Business Park myös ulkonäöllisesti.

Business Parkeissa aluesuunnittelussa käytetään puistomaisia elementtejä kuten lampia, puita, istutuksia ja virkistysalueita, esimerkiksi tenniskenttiä, juoksureittejä/-polkuja. Näiden elementtien tarkoituksena on lisätä Business Parkkien houkuttelevuutta, yhtenevyttä, markkinoivuutta ja arvoa. (Frej 2001, 102.) Useissa tutkituissa Business Parkeissa aluesuunnittelussa on käytetty puistoelementtejä ja erilaisia virkistysalueita. Tyypillisimpiä ratkaisuja ovat muun muassa lenkkeilypolut, jotka kulkevat alueen ympäri. Lenkkeilypolut ovat miellyttävä lisä Business Parkin kokonaisuuteen, sillä ne kannustavat liikkumiseen ja näin parantavat hyvinvointia. Lenkkeily on yleinen liikkumisharrastus, joten on houkutteleva piirre työympäristössä.

Veturissa voisi toimia puistoimaiset elementit hyvin, jolla parannettaisiin sen ulkonäköä ja viihtyvyyttä, puut, puskat ja helppo hoitoiset istutukset piristäisivät Veturia suuresti. Alueelle voitaisiin tuoda myös virkistysalueita kuten lenkkeilypolku, pelialueita, grillikatos tai piknik-alue. Grillikatos ja piknik-alue voivat toimia asiakkaiden rennompaan viihdyttämiseen, tapahtumien järjestämiseen, lounaspaikkoina tai vapaa-ajan virkistysalueina. Pelialueina haetaan aluetta, jolla pystyy työntekijöiden ja perheiden kesken harrastaa erilaisia pelejä, kuten petankkia, mölkkyä, pallopelejä tai muuta hauskaa. Tarkoituksena on päästä harjoittamaan tiiminrakennuttamista, rentoutumista erilaisilla metodeilla. Tavoitteena on tehdä Veturin alueesta viihtyisä, viihdyttävä, toimiva, vakuuttava ja houkutteleva.

5.4 Kotisivut ja some

Kotisivujen merkitys on suuri yritysten toiminnassa. Kotisivut ovat minkä tahansa liiketoiminnan digitaalinen selkäranka, joka tukee yrityksen toimintaa, myyntiä, näkyvyyttä, luotettavuutta, brändiä ja markkinointia. Kotisivut ovat yrityksen tärkein yhteys asiakkaisiin, sillä kotisivut ovat juuri se paikka, mistä he hakevat haluamansa informaation yrityksestä. Vakuuttavat kotisivut lisäävät luotettavuutta yritykseen ja niiden tulee olla visuaalisesti miellyttävät, helpot navigoida, informatiiviset. (Standberry 2018.) Tällä hetkellä Veturin kotisivut ovat lähes olemattomat eivätkä luo tasokasta kuvaa Veturista, joten yhtenä elintärkeänä kehityskohteena on kotisivut.

Kotisivut ovat se paikka, minne yritykset haluavat saada asiakkaansa, sillä kotisivu on 24/7 informaatio pankki yrityksesi toiminnasta, jonka haluat asiakkaasi näkevän. Markkinointi mitä yrityksesi tekee, tulisi johtaa kotisivuille ja tätä kautta lisätä asiakkaita yrityksellesi. Verkossa

saavutetaan suurempi määrä potentiaalisia asiakkaita, joten kotisivut lisäävät mahdollisuuksia myydä omia palveluita enemmän. Nykyaikana suurella osalla yrityksiä on kotisivut, joten ne, joilla on huonot tai ei ollenkaan kotisivuja, nähdään epäluotettavimpina. Kotisivuilla kerrot asiakkaallesi yrityksestäsi, visiostasi ja rakennat näin luottamusta asiakkaidesi kanssa, mikä on tärkeä osa pitkäaikaista asiakassuhdetta. (Standberry 2018.)

Tutkituilla Business Parkeilla suurimmalla osalla on erittäin hyvät kotisivut ja kehittyi käsitys siitä, millaiset kotisivut toimivat Business Parkeilla. Etusivu toimii usein alkumainoksena Business Parkeille, missä kerrotaan ytimekkäästi, millainen on Business Parkin visio tai muuta vastaavaa. Etusivu on visuaalinen ja vakuuttava, jotta mahdollinen asiakas haluaa jatkaa tutkimustaan pitemmälle. Kotisivuilta löytyy myös informaatio muun muassa Business Parkin tarjoamista palveluista, vapaista toimitiloista, kokoustiloista, yhteys- ja sijaintitiedot, historiaa ja lisätietoja Business Parkista, kuvagalleria, esittelyvideoita, asiakastarinoita ja mahdollinen pääsy intraan. Alla oleva kuva on Wix.com sivustolla luotu havainnollistava esimerkki siitä, millainen Veturin kotisivu voisi olla.



Kuva 5: Veturi kotisivut (Wix 2019).

Sosiaalisen median kanavat ovat myös hyvä tapa kasvattaa Business Parkin näkyvyyttä, luoda brändiä, informoida asiakkaita ja mainostaa. Some on tärkeä osa pienen tai suuren yrityksen markkinointistrategiaa, jolla saavutetaan asiakkaita sekä lisätään tietoisuutta yrityksestä ja myyntiä. Somessa voit rakentaa yrityksesi brändiä vapaammin ja lisätä näkyvyyttä. Ennen päätöksen tekoa asiakkaat tutkivat yrityksen kotisivut ja some-kanavat, joten molempien on oltava

kunnossa. Some-sivut, jotka on rakennettu hyvin ja ovat aktiivisessa käytössä rakentavat yrityksestä luotettavan, ammattimaisen, autenttisen ja lähestyttävän kuvan. (Schmid 2018.)

Tutkimillani Business Parkeilla osalla oli some-kanavia hyvin käytössä. Some-kanavia Business Parkit käyttivät lähinnä erilaisten tapahtumien, seminaarien ja workshoppien mainostamiseen, uutisten jakamiseen, brändin luomiseen ja yleisesti informaation jakamiseen. Some-kanavia käytetään myös suuresti markkinoimiseen. Some-kanavilla rakennettiin myös yhteisöllisyyttä Business Parkin sisällä muun muassa erilaisilla päivityksillä yhteisistä tapahtumista. Veturilla ei ole käytössään some-kanavia, joten tiettyjen some-kanavien käyttöönotto, kuten Facebookin, on yksi kehityskohteista Veturille. Alla oleva kuva on Bishop Ranchin Facebook sivuilta ja havainnollistaa millainen Business Parkin Facebook sivu voi olla.

5.5 Ravintola, kahvila ja kioski

Lounasravintolan tai kahvilan merkitys työympäristössä on tärkeä ja helpottaa työntekijän sekä yrityksen toiminnan arkea. On helpompaa ja nopeampaa ruokailla lähellä työpaikkaa, kun aikaa ei mene matkustamiseen muualle lounas- ja kahvitauoilla. Ravintolassa ja kahvilassa on myös mahdollista viihdyttää yritysten asiakkaita hyvän ruuan ja juoman merkeissä miellyttävässä ympäristössä. Ravintolat tarjoavat usein myös catering-palveluita, joka auttaa isompien tilaisuuksien järjestämisessä.

Tutkimissani Business Parkeissa oli kaikissa ruokailupaikka. Ravintoloita ja kahviloita oli isoimmissa Business Parkeissa useita erilaisia eri mieltymyksiin. Veturiin sopisi hyvin ravintola, jolta olisi mahdollista tilata myös catering-palveluita. Tämä mahdollistaisi työntekijöiden ruokailun ja asiakkaiden viihdyttämisen alueella. Hyvä ruokailupaikka vaikuttaa myös työnhyvintoiin, kun on mahdollisuus ruokailla ravintorikasta ruokaa työpaikalla. Pienempi kahvila olisi hyvä lisä Veturiin myös. Aina ei ole tarvetta suurempaan ruokailuun, joten kahvilanpalvelut tarjoaisivat pienempään tarpeeseen hyvän vaihtoehdon. Kioskin tarkoitus olisi tarjota kiireeseen nopeaa, helppoa ja monipuolista purtavaa ja juotavaa evääksi työntekijöille. Kioskiin voidaan myös yhdistää muun muassa toimistotarvikekauppa, joita löytyi muutamasta tutkimastani Business Parkista. Kioskin tarkoituksena on tarjota nopeaa ja helppoa tukea yrityksien ja niiden työntekijöiden arkeen Business Parkeissa.

5.6 Kuntoilu

Monet Business Parkit mahdollistavat kuntoilun alueellaan sillä, kuntoileminen on yleinen harrastus ja sen liittäminen työpaikan läheisyyteen helpottaa työntekijöiden arkea. Kuntoilu tukee hyvinvointia ja viihtyvyyttä työpaikalla. Kuntosalit ja juoksureitit ovat Business Parkkien yleisin tapa mahdollistaa urheiluharrastus alueella. Veturiin voidaan pyrkiä suunnittelemaan juoksupolku kulkemaan alueen ympäriltä tai tuoda kuntosali alueelle. Kuntosalit tarjoavat usein myös erilaisia ryhmätunteja, johon yrityksen työntekijät voivat osallistua yhdessä. Nämä toimivat

houkuttelevina palveluina, joilla saadaan tulevaisuudessa Veturiin enemmän yrityksiä. Parhain tapa saada Veturiin kuntosali, on pyrkiä saamaan kuntosaliryttäjä toimimaan alueella.

5.7 Tapahtumat ja Workshopit

Tapahtumilla ja workshoppeilla pyritään rakentamaan yhteisöllisyyttä, viihdyttämään ja sivistämään. Tutkimissani Business Parkeissa CRP:ssa ja Bishop Ranchissa järjestettiin useita erilaisia tapahtumia ja workshoppeja Parkkien työntekijöille ja heidän perheilleen. Tapahtumia oli erilaisia hyväntekeväisyystapahtumia, peli-iltoja, Food Truck-päiviä, maalaismarkkinoita, urheilupäiviä, asiakaspäiviä ja seminaareja. Workshoppeja oli monia erilaisia, muun muassa ensiapu-, maalaus-, kokkaus-, pyöräily- ja puutyökurseja. Tapahtumat tuovat arkeen piristystä ja uutta motivaatiota työpäivään ja workshoppeissa on mahdollisuus päästä kokeilemaan sekä oppimaan uutta. Veturissakin voidaan järjestää erilaisia tapahtumia ja workshoppeja, joilla pyrittäisiin saamaan alueelle näkyvyyttä ja erottuvuutta muista Suomen Business Parkeista.

5.8 Ympäristöystävällisyys

Vastuullisuus on tärkeä ominaisuus onnistuneen liiketoiminnan pyörittämisessä. Tämä edellyttää kestäväää toimintaa yritykseltä ja myös sidosryhmien huomioimista vastuullisuudessaan. Pitkäikäisen liiketoiminta vaatii ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestäväää toimintaa. (Elinkeinoelämän keskusliitto 2019.) Tutkimani Business Parkit pyrkivät vastuulliseen toimintaan, varsinkin työhyvinvoinnissa ja ympäristöasioissa. Ekologista toimintaa vaaditaan yhä enemmän modernissa maailmassamme, jossa ympäristöongelmat ovat suuria ja maailmanlaajuisia. Ympäristövastuuseen kuuluu tietoisuus oman toiminnan vaikutuksista ympäristöön, lainsäädännön tuntemus ja noudattaminen sekä oman toiminnan kehittäminen (Elinkeinoelämän keskusliitto 2019).

Asiakkaat suosivat ympäristövastuullisia yrityksiä, sillä vastuullisuus on aina arvostettava ominaisuus liiketoiminnassa ja antaa hyvän kuvan molemmista osapuolista. Ympäristöystävällisyys tuodaan selkeästi esiin niissä Business Parkeissa, joissa sitä toteutetaan koska se on myös markkinoitava ominaisuus. Tehokkaat menetelmät ympäristön hyväksi säästävät sekä rahaa että ympäristöä (Elinkeinoelämän keskusliitto 2019). Ympäristöteot kannattavat Business Parkeissa taloudellisista syistä ja imagon sekä ympäristön puolesta.

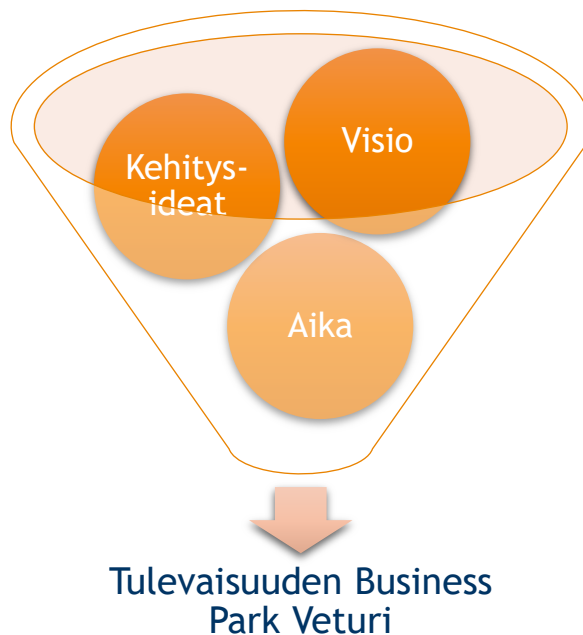


Kuvio 28: Ympäristövastuu (Elinkeinoelämän keskusliitto 2019).

Tutkimukseni Business Parkeissa ympäristöystävällisyyttä on toteutettu eri tavoilla. Platinum Business Parkin uusi rakennus Platinum 5 on myönnetty Green Building-sertifikaati, eli rakennus on rakennettu ympäristö, kestävä kehitys ja rakennuksen elinkaari huomioon ottaen. Bishop Ranch toteuttaa Parkissaan ympäristöystävällisyyttä esimerkillisesti. Bishop Ranchin tiloista suuri osa tiloista on LEED-tiloja eli Leadership in Energy and Environmental Design. Bishop Ranchissa on toiminnassa kattava ohjelma hiilijalanjäljen pienentämiseksi sekä palkittu kauttakulkuohjelma, laaja kierrätysaloite, modernit järjestelmät ja vihreät siivousmenetelmät, mitkä tekevät Bishop Ranchista yhden vihreimmistä Business Parkeista. Veturin on kannattavaa toteuttaa erilaisia mahdollisia ympäristöohjelmia alueellaan. Ympäristövastuu ja sen toteuttaminen on hyväksi ympäristölle ja Business Parkin maineelle.

6 Yhteenveto

Opinnäytetyön tavoitteena oli löytää kehitysideoita kotimaiselle Business Park Veturille. Osana opinnäytetyöni tietopohjaa oli tutustua Veturiin ja selvittää millainen on sen lähtöpiste. Mäntsälän Yrityskehitys Oy:n markkinointipäällikön Jyrki Teeriahon haastattelulla sekä muulla tutkimustyöllä saatiin selkeä kuva Veturista. Kehitysideoita syntyi tutkimalla muita ulkomaisia sekä suomalaisia Business Parkeja. Vertailemalla Business Parkeja keskenään sekä Veturiin kehittyi yleiskuva tyypillisestä Business Parkin kalustosta sekä myös kilpailuvalteista. Tuloksien erittely ja analysointi selkeytti tutkimuksen lopputuloksen ja näin oli helpompaa kehittää johdopäätökset ja kehitysideal Veturille.



Kuvio 29: Tulevaisuuden Business Park Veturi

Veturin kehittäminen moderniksi ja toimivaksi Business Parkiksi vaatii pitkäkatseista suunnittelua ja työtä. Opinnäytetyöni tutkimus antaa monipuolisen kuvan erilaisista Business Parkeista maailmalta tuomalla esiin niiden yhtäläisyydet, erot, heikkoukset ja vahvuudet. Tutkimukseen nojaten on Veturiin löytynyt useita kehitysideoita, jotka puoli pitkällä ja pitkällä aikavälillä tekevät Veturista tehokkaan ja hyvinvoivan työympäristön. Veturin vision tulee nojata ajatukseen, joka pitää ihmiset edellä ja toteuttaa Business Parkkia, jossa yrityksen ja sen työntekijät haluavat työskennellä. Selkeän vision kanssa Veturista saadaan houkutteleva, kilpailukykyinen ja ajan hermolla pysyvä Business Park. Veturi on sijainniltaan loistavassa paikassa, joten sen ympärille toimivan kokonaisuuden rakennuttaminen tekee Veturista ensiluokkaisen Business Parkin.

Opinnäytetyön suunnittelu ja toteutus onnistui. Opinnäytetyö sisällyttää oleelliset elementit opinnäytetyölle ja etenee järjestelmällisesti. Tutkimusongelmaan onnistuttiin vastaamaan laajan ja hyvin toteutetun tutkimuksen avulla. Opinnäytetyön ulkoasu on siisti ja visuaalinen. Opinnäytetyössä käytetty aineisto on luotettavaa ja hyvin käytettyä. Painettujen teosten määrä aineistossa olisi voinut olla suurempi, mutta kyseisestä aiheesta tällaista materiaalia ei valitettavasti paljoa löytynyt. Käytin aineistona tarpeelliset lähteet. Kokonaisuudessaan opinnäytetyö on onnistunut hyvin.

Lähteet

Painetut

Frej, A. 2001. Business Park and Industrial Development Handbook. Chicago Urban Land Institute. Viitattu 1.3.2019.

Ojala, P. 2012. Business Park Success Factors in Finland: A Case Study. INTERNATIONAL JOURNAL OF EDUCATION AND INFORMATION TECHNOLOGIES, Issue 3, Volume 6. Viitattu 1.3.2019.

Sähköiset

Allianz. 2019a. Allianz Real Estate. Viitattu 4.4.2019. <https://www.allianz-realestate.com/>

Allianz. 2019b. Advertising giant Publicis Groupe stays in Platinum Business Park. <https://www.allianz-realestate.com/en/newsroom/press-releases/23-08-16-publicis-groupe-stays-in-platinum-business-park?q=platinum%20business%20park>

Amata. 2018a. Company Overview. Viitattu 24.4.2019.

<https://www.amata.com/en/about/company-overview/>

Amata. 2018b. Amata Thailand. Viitattu 24.4.2019. <https://www.amata.com/en/industrial-cities/amata-thailand/>

Amata. 2018c. Industrial Land Sale & Lease. Viitattu 2.5.2019.

<https://www.amata.com/en/industrial-cities/amata-thailand/industrial-cities/amata-city-chonburi/key-informations/industrial-land-sale-lease/>

Amata. 2018d. Rental Factories. Viitattu 2.5.2019. <https://www.amata.com/en/industrial-cities/amata-thailand/industrial-cities/amata-city-chonburi/key-informations/rental-factories/>

Amata 2018e. Utilities. Viitattu 2.5.2019. <https://www.amata.com/en/industrial-cities/amata-thailand/industrial-cities/amata-city-chonburi/key-informations/utilities/>

Amata. 2018f. Services. Viitattu 2.5.2019. <https://www.amata.com/en/industrial-cities/amata-thailand/industrial-cities/amata-city-chonburi/key-informations/services/>

Amata 2018g. Sodexo Amata Services. Viitattu 2.5.2019. <https://www.amata.com/en/industrial-cities/amata-thailand/industrial-cities/amata-city-chonburi/key-informations/services/amata-services/sodexo-amata-service/>

Amata 2018h. Amata Kinderworld. Viitattu 2.5.2019. <https://www.amata.com/en/industrial-cities/amata-thailand/industrial-cities/amata-city-chonburi/key-informations/services/amata-services/amata-kinderworld-education/>

Balanus Oy. Viitattu 12.2.2019. <https://www.balanus.fi/>

Batimo Oy. 2011. Viitattu 12.2.2019. <http://www.batimo.fi/>

Benders Suomi Oy. 2015. Valikoima. Viitattu 12.2.2019. <https://www.benders.se/fi-fi/>

Bishop Ranch. 2019a. About. Viitattu 3.6.2019. <https://www.bishopranch.com/about/>

Bishop Ranch. 2019b. Campus amenities. Viitattu 3.6.2019.
<https://www.bishopranch.com/work/#campus-amenities>

Bishop Ranch. 2019c. Work. Viitattu 3.6.2019. <https://www.bishopranch.com/work/>

Bishop Ranch. 2019d. Events. Viitattu 3.6.2019. <https://www.bishopranch.com/events/>

Bishop Ranch. 2019e. Event Calendar. Viitattu 3.6.2019.
<https://www.bishopranch.com/events/event-calendar/>

Bishop Ranch. 2019f. Lifestyle - Wellness. Viitattu 12.6.2019.
<https://www.bishopranch.com/lifestyle/#wellness>

Bishop Ranch Community Facebook. 2019. Viitattu 11.6.2019. https://www.facebook.com/pg/BRCCommunity/posts/?ref=page_internal

CRP. 2019a. About CRP. Viitattu 3.5.2019. <https://cumminsresearchpark.com/about/>

CRP. 2019b. Park of the Future. Viitattu 3.5.2019. <https://cumminsresearchpark.com/park-of-the-future/>

CRP. 2019c. In the Park. Viitattu 7.5.2019. <https://cumminsresearchpark.com/in-the-park/>

CRP. 2019d. Bridge Street Town Centre. Viitattu 7.5.2019. <https://cumminsresearchpark.com/in-the-park/bridge-street-town-centre/>

CRP. 2019e. Events. Viitattu 17.5.2019. <http://cumminsresearchpark.com/events/>

CRP. 2019f. CRP News. Viitattu 17.5.2019. <https://cumminsresearchpark.com/category/crp-news/>

Coor. Palvelut. Viitattu 4.3.2019. <https://www.coor.fi/palvelut/>

Elinkeinoelämän keskusliitto. 2019. Vastuullisuus liiketoiminnan ytimessä. Viitattu 18.6.2019.
<https://ek.fi/mita-teemme/energia-liikenne-ja-ymparisto/vastuullisuus/>

- Fi Pluslogistic Oy. Viitattu 13.2.2019. <https://www.pluslogistic.fi/>
- Fonecta Finder. Eero Mikkola Oy. Viitattu 12.2.2019. <https://www.finder.fi/Kuljetus-liike/Eero+Mikkola+Oy/M%C3%A4nts%C3%A4l%C3%A4/yhteystiedot/1529804>
- GATE8 Business Park. 2018. Palvelut. Viitattu 7.3.2018. <https://www.gate8.fi/palvelut/>
- Handelscentrum Vianen. 2019. Viitattu 2.4.2019. <https://www.handelscentrumvianen.nl/>
- Henley 360. 2019a. Our Sites. Viitattu 2.4.2019. <http://www.henley360.com/our-sites/>
- Henley 360. 2019b. Handelscentrum Vianen Business Park. Viitattu 2.4.2019. <http://www.henley360.com/sites/handelscentrum-vianen-business-park/>
- Henley 360. 2019c. Boezembocht Business Park. Viitattu 3.4.2019. <http://www.henley360.com/sites/boezembocht-rotterdam/>
- Kansallinen Ennakointiverkosto. 7.9.2010. Benchmarking- ja edelläkävijäanalyysit ennakoinnin perusmenetelmänä. Viitattu 17.4.2019. <http://foresight.fi/benchmarking-ja-edellakavijaana-lyysit-ennakoinnin-perusmenetelmana/>
- Kuljetusliike Teuvo Saarinen Oy. Viitattu 13.2.2019. <http://www.ts-kuljetus.fi/>
- Market Business News. 2019. Business Park - Definition and Meaning. Viitattu 27.02.2019. <https://marketbusinessnews.com/financial-glossary/business-park/>
- Mäntsälä. 2016a. Historia. Viitattu 18.3.2019. <https://www.mantsala.fi/tietoa-mantsalasta/historia>
- Mäntsälä. 2019b. Tietoa Mäntsälästä. Viitattu 18.3.2019. <https://www.mantsala.fi/tietoa-mantsalasta>
- Mäntsälä. Karttapalvelu. Viitattu 18.3.2019. <https://mantsala.karttatiimi.fi/#>
- Mäntsälän Yrityskehitys Oy. 2019. Yritystontit Mäntsälässä: Veturi. Viitattu 30.1.2019. <https://www.yrityskehitys.net/toimitilat-ja-tontit/tontit-alueittain/veturi>
- Mäntysaari, M. 2011. Johdantoa evaluaatiotutkimukseen. Viitattu 12.4.2019. <http://users.jyu.fi/~mmantys/evaluaatio1.pdf>
- NCC. 2018. Spektri Business Park. Viitattu 27.2.2019. <https://www.ncc.fi/projektit/spektri-business-park-espoo/>
- Parviainen Heavy Oy. Viitattu 13.2.2019. <https://parviainenheavy.fi/>

Platinum Business Park. 2019a. Location. <http://www.platinumbusinesspark.pl/en/location>

Platinum Business Park. 2019b. Buildings. Viitattu 5.4.2019. <http://www.platinumbusinesspark.pl/en/buildings>

Platinum Business Park. 2019c. Platinum Dialogue. Viitattu 5.4.2019. <http://www.platinumbusinesspark.pl/en/platinumdialogue>

Platinum Business Park. 2019d. Platinum 4. Viitattu 5.4.2019. <http://www.platinumbusinesspark.pl/en/platinum4>

Polaris. 2018a. Esite. Viitattu 4.6.2019. <https://www.expressmagnet.eu/pub/131/Polaris-Business-Park/#p=1>

Polaris. 2018b. Palvelut. Viitattu 4.6.2019. <https://polarispark.fi/palvelut/#aulapalvelut>

Polaris 2018c. Kuvagalleria. Viitattu 13.6.2019. <https://polarispark.fi/kuvagalleria/>

Qualitas Forum. 2019. Benchmarking. Viitattu 2019. <http://www.qualitas-forum.fi/Apualaa-tuunjainnovaatioon/Benchmarking.aspx>

Saario, Hillgrén, Lindholm, Palomäki, Pitkämäki & Hjelt. 2017. Viitattu 1.3.2019. <http://sek.suupohja.fi/images/seutu-ohjelma/Tulevaisuuden%20yrityspuisto%20-%20loppuraportti%20%28julkaistu%29%2018.9.2017.pdf>

Schmidt, V. 2019. Marketing Insider Group. Why Social Media Is Important for Business Marketing. Viitattu 11.6.2019. <https://marketinginsidergroup.com/content-marketing/why-social-media-is-important-for-business-marketing/>

Solvera. Viitattu 13.2.2019. <http://www.solvera.fi/>

Spektri. 2018a. Spektri. Viitattu 6.6.2019. <https://spektri.fi/spektri/>

Spektri. 2018b. Palvelut. Viitattu 6.6.2019. <https://spektri.fi/palvelut/>

Spektri. 2018c. Palvelut - Yoga & Wellness Studio. Viitattu 6.6.2019. <https://spektri.fi/palvelut/yoga-wellness-studio/>

Spektri. 2018d. Palvelut - Liikelahjat. Viitattu 6.6.2019. <https://spektri.fi/palvelut/liikelahjat/>

Spektri. 2018e. Kokoustilat - kokoustilahinnasto. Viitattu 6.6.2019. <https://spektri.fi/kokoustilat/kokoustilahinnasto/>

Spektri. 2018f. Yhteystiedot. Viitattu 6.6.2019. <https://spektri.fi/yhteystiedot/>

Standberry, S. 2018. LYFE Marketing. The importance of a Website for your Business success. Viitattu 11.6.2019. <https://www.lyfemarketing.com/blog/importance-of-a-website/>

Suomen Seinärakenne Oy. 2017. Viitattu 13.2.2019. <https://www.divio.fi/>

UrbanFlex. 2017a. About Us. Viitattu 3.4.2019. <https://urbanflex.nl/about/>

UrbanFlex. 2017b. Business Park Boezembocht - Rotterdam. Viitattu 3.4.2019. <https://urbanflex.nl/kantoorpand/bedrijvenpark-boezembocht/>

Yrittäjät. Kesälahden Maansiirto Oy. Viitattu 13.2.2019. <https://www.yrittajat.fi/suomen-yrittajat/palkittuja-yrittajia/maakunnalliset-palkitut/maakunnalliset-palkitut-2008-2>

Wiki Commons. 2016. File: Helsingin seutu suomi.svg. Viitattu 18,3.2019. https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Helsingin_seutu_suomi.svg

Julkaisemattomat

Teeriaho, J. 2019. Markkinointipäällikön haastattelu 21.2.2019. Mäntsälän Yrityskehitys Oy.

Päivitä luettelot F9:llä kuvioiden, taulukoiden ja kuvien lisäämisen jälkeen. Poista tarpeettomat rivit vasta lopussa.

Kuviot

Kuvio 1: Opinnäytetyön rakenne	10
Kuvio 2: Yleiset hyvät ja huonot puolet (Market Business News 2019).	11
Kuvio 3: Hallinnon tehtävät (Ojala 2012; Frej 2001).	13
Kuvio 4: Muut aulapalvelut (Coor viitattu 7.3.2019).....	15
Kuvio 5: Yritysinfo	18
Kuvio 6: Handelscentrum muut palvelut (Handelscentrum Vianen 2019).....	19
Kuvio 7: UrbanFlex hinnasto (UrbanFlex 2017a).....	21
Kuvio 8: UrbanFlex vuokra (UrbanFlex 2017b).	22
Kuvio 9: Platiniumin läheisyyden palvelut 1 (Platinium Business Park 2019a).	23
Kuvio 10: Platiniumin läheisyyden palvelut 2 (Platinium Business Park 2019a).....	23
Kuvio 11: Platinium rakennusten perusvarustus (Platinium Business Park 2019b).	24
Kuvio 12: Polaris palvelut (Polaris 2018b).	26
Kuvio 13: Spektrin ominaisuuksia (Spektri 2018a).	27
Kuvio 14: Thaimaan hyödyt (Amata 2018b).	29
Kuvio 15: Amata palvelut (Amata 2018ef).....	30
Kuvio 16: CRP tapahtumia (CRP 2019e).....	32
Kuvio 17: Bishop Ranch ympäristölukuja (Bishop Ranch 2019a).	33
Kuvio 18: Bishop Ranch palvelut (Bishop Ranch 2019b).	33
Kuvio 19: Bishop Ranchin tapahtumia (Bishop Ranch 2019e).	34
Kuvio 20: Handelscentrum Vianen tulokset (Handelscentrum Vianen 2019).	35
Kuvio 21: Boezembocht tulokset (UrbanFlex 2017ab).....	36
Kuvio 22: Platiniumin tulokset (Platinium Business Park 2019ab).....	37
Kuvio 23: Polaris tulokset (Polaris 2018ab).....	38
Kuvio 24: Spektrin tulokset (Spektri 2018abcd).	39

Kuvio 25: Amata Chonburi Cityn tulokset (Amata 2018abcdef).....	40
Kuvio 26: Cummings Research Parkin tulokset (CRP 2019abcde).....	41
Kuvio 27: Bishop Ranch tulokset (Bishop Ranch 2019abcde).	43
Kuvio 28: Ympäristövastuu (Elinkeinoelämän keskusliitto 2019).	49
Kuvio 29: Tulevaisuuden Business Park Veturi	50

Kuvat

Kuva 1: Mäntsälä kartta (Mäntsälä, Sito aineistot).....	17
Kuva 2: Platinum Business Park havainnolistamsikuva (Platinum Business Park 2019b).	25
Kuva 3: Spektri kartta (Spektri 2018f).	28
Kuva 4: CRP palvelukartta (CRP 2019c).	31
Kuva 5: Veturi kotisivut (Wix 2019).....	46

Liitteet

Liite 1: Puhelinhaastattelu Jyrki Teeriaho litterointi	58
--	----

Liite 1: Puhelinhaastattelu Jyrki Teeriaho litterointi

Puhelinhaastattelu 21.2.2019
Haastattelija: Rosa-Emilia Hänninen, opiskelija Laurea
Haastateltava: Jyrki Teeriaho, Markkinointipäällikkö Mäntsälän Yrityskehitys Oy

Jyrki Teeriaho: Jyrki Teeriaho

Rosa-Emilia Hänninen: No hei Jyrki Rosa tässä.

Teeriaho: No hei Rosa.

Hänninen: Mites pyyhkii?

Teeriaho: Ihan hyvin. Tuli justiin äsken tänne toimistoon, niin pystyn ihan hyvin puhua sun kanssa.

Hänninen: Sepä hyvä.

Teeriaho: Sinäkö kyselet nyt sitten?

Hänninen: Mä vähän kyselen Veturi alueesta sitä sun tätä, minkä aattelin hyödyntävän mun opparia.

Teeriaho: Joo.

Hänninen: Olihan sulle oikei, että mä nauhotan tän haastattelun?

Teeriaho: On joo. Sopii.

Hänninen: Käytän ihan vaan omiin juttuihini.

Teeriaho: Yritän puhua viisaampia kun on oikein nauhoitus päällä.

Hänninen: Noniin siihen tulee aina sellanen painoarvo.

Teeriaho: Kyllä.

Hänninen: Ihan ensimmäisenä mua kiinnostaa, että millon se oli perustettu se Veturi?

Teeriaho: Joo. Tämä on hyvä kysymys, koska just äsken olin itseasiassa siks vähän olinkin myöhässä tuolta kunnantalolta kun siellä on sellainen kun Liisa Heino niminen, sanotaa Musuks oleva sihteeri, joka on ollut 40 vuotta kunnassa töissä. Kävelevä tietosanakirja. Niin me ruvettiin ihmettelemään sitä, kun taisin sanoa, että se oli 1986 ois niinku ensimmäinen sinne tullu.

Hänninen: Joo

Teeriaho: Niin nyt me vähän sen Liisan kanssa ollaan sitä mieltä, että se kyseinen yrittäjä ei oo koskaan toteuttanut, sitä halliaan.

Hänninen: Joo.

Teeriaho: Valitettavasti sähköisestä tietokannasta sitä ei enää löydy Pitäis mennä jonneki pommisuoja-arkistoon. Vuonna 90 ihan varmasti jo sitten rakennettu, etä sillo se on ollut toiminnassa tuo Veturin alue. Silloin nimellä Hyvinkääntien teollisuusalue.

Hänninen: Joo.

Teeriaho: Ja sitten kun minä tulin tänne Mäntsälän kuntaan 99 tammikuussa töihin. Niin mäkin oon ollut 20 vuotta.

Hänninen: Joo.

Teeriaho: Ja sitten todennäköisesti vuonna 2003 me vaihdettiin sen nimeksi Veturi. JA se oli meidän yhteinen päätös, eli silloisen kaavoituspäällikön Merja Vikman Kanervan ja minun päätös, että me vaihetaan nää meidän teollisuusalueitten nimet.

Hänninen: Joo.

Teeriaho: Alettiin puhua yritysalueista. Ja koska meidän kaikki yritysalueet tai teollisuusalueet olivat joko Hyvinkääntien teollisuusalue tai Helsingintien teollisuusalue, Pornaistentien, Lahden. Niin kaikki viittas johonkin toiseen kuntaan, kun Mäntsälään. JA sitten me ajateltiin, että Veturi on hauska nimi, koska me jo tiedettiin, että tänne tulee junarata, oikorata menee ihan Veturin vierestä. Ja sit Veturi kuvaa tällasta niinkun edeskäypää tai siis joo mitä nyt kuvaakaan.

Hänninen: Niin niin joo kyl mä nään mitä sä tarkoitat.

Teeriaho: Joo edelläkävijää. Sitähän se kuvaa siksi me valittiin Veturi ja 2003 se on sit ollu Veturi. Se on yks meidän vanhimpia yritysalueita. Varmaan vanhin on toi nykyinen Kruunun teollisuusalue.

Hänninen: Joo.

Teeriaho: Ja tällä hetkellähän se kaikki tontit on käytännössä loppuun myyty. Mäntsälän kunnalla ei oo siellä myytäviä tontteja. Eli ainoastaan yhdellä perikunnalla tällasella Karlssonin perikunnalla niin heillä on ehkä yks tai kaks tonttia mut he eivät halua myydä niitä. Et se on kyl niinkun täynnä voi luonnehtia, sitä Veturin aluetta.

Hänninen: Okei joo. Nojuu olisk siin tota, kun sehän oli jo aikoja sitten perustettu mut olisk siinä jotain varsinaista syytä miks sitä lähettiin perustaa? Vai?

Teeriaho: No silloin tietenkään en oo ollu täällä ja tuskin se Liisakaan sitten sitä muistaa, mutta varmaan vaan otaksun, että paikalliset yrittäjät on siihen aikaan tarvinnut teollisuustilaa. Ja sitten se on kaavotettu sinne ja sehän on sillain ollut hyvällä paikalle, että siel on ollut sitten tää valtatie 25 Hyvinkäälle.

Hänninen: Joo.

Teeriaho: Ja se mikä siin on niin, ku tänä päivänäkin erinomaista, niin tää on siis semmonen yritysalue, mikä ei oo niinkun pussin perällä, vaan sieltä pääsee niin kun kahteen suuntaan eli tän yritysalueen läpikin pääsee kuten kartastakin näet. Sä pääset tolta valtatie 25:lta, jota sanotaan myös kehä vitoseks. Se on tietenkin se pääväylä mut sit sä pääset tänne Hyökännummentielle eli tälle vanhalle teille, joka johtaa Järvenpähän. Muinoin tää tiehän on johtanu myös Helsinkiin eli joskus historia aikana. Eli tästä pääsee tota, yritysten logistiikka pystyy kulkemaan tänne kahta kautta, mistä mun mielestä on myös hyötyä.

Hänninen: Joo.

Teeriaho: Siin on tää läpikulku mahdollisuus.

Hänninen: Tota tota mimmonen se Veturi on nykypäivänä, kun se alotti siitä nolla pisteestä?

Teeriaho: No se on tämmönen hyvin perinteinen yritysalue. Sen ympäristökuva ei oo mitenkään paras mahdollinen mut ei myöskään mikään kauhein missään tapauksessa. Ja tota sanoisin hyvin toimiva, arkipäiväinen yritysalue. Siel on pieniä yrityksiä ja sit on keskisuuria yrityksiä. Tämmösiä keskisuuria on Balanus, sitten toi Perustava, Madra transport ja sitten siel oli aikasemmin tämmönen PLT plastic, joka on nyt kyllä siirtynyt tonne Kapuliin mutta omistaa kyllä edelleen ne vanhat hallinsa, jotka on sitten vuokrannut tolle Koskisen Oy:lle, joka tietenkin kuuluu jo ehkä jo isojen yritysten sarjaan tai kuuluukin.

Hänninen: Jep.

Teeriaho: Mut pieniä ja keskisuuria yrityksiä. Ja sit on jotain tämmösiä yhden miehen yrityksiä varmaan ne pienimmät siellä. Mikä se työpaikka määrä tänä päivänä on niin mä en itseasiassa tiedä se on joskus laskettu ja mul on jääny sellanen kuva et se ois ollu jopa 300 mut se on laskettu sillä tapaa et siel on ollu esimerkiksi Etelä-Suomen linjaliikenteen varikot, niin en kaikki kuljettajat, jotka siel käy aamulla hakemassa sen linja-autonsa niin on laskettu siihen. Ja sit siel esimerkiks niin kun Perustavallakin on varmaa nehkä 50 ihmistä töissä mut nehan on kaikki siit tämmösiä keikkamiehiä, et ehkä ne käy hakemas ne työkalut sielt aamusin ja sit ne lähtee jonneki päin Suomea tai Uttamaata tekemään sen työn. Eli siel on paljon sen tyyppistä toimintaa, joka on, pitää sitä Veturia niinkun tukikohtanaan mut sit niin kun ne keikat, vaikka rakennustyöt on jossain muualla. Tai Kuljetusliike Teuvo Saarinen, joka on iso siellä niin sillähän on kuljettajat maailmalla kokoaja, n niin kun pitää ollakkin.

Hänninen: Ja sehän oli silleen et Veturii ei pysty laajentaa, se on joku et kaavotukset ei salli?

Teeriaho: Tällä hetkellä ei mutta Mäntsälän kunta käy maaneuvotteluja, lähinnä sitten niin kun ainoa suunta mihin sitä pystyy laajentaa, on länsi. Mikä on tällä hetkellä maa- ja metsätalousmaata ja se on yksityises omistukses. Et Mäntsälän kunnalla ei tällä hetkellä ole siellä maa-alueita mut Mäntsälän kunta on toki kiinnostunut ostamaan sieltä, jos se on mahdollista.

Hänninen: Joo.

Teeriaho: Eli se paikka on niin hyvä et olis hyvä esimerkiks Palomäentietä pidentää sinne länteen päin tai sitten tota vaikka Takamaantietä mahdollisesti, lähinnä tota Palomäentietä mahdollisesti.

Hänninen: Joo.

Teeriaho: Mut tällä hetkellä me ei pystytä sitä tekeen kun ei oo niitä maan omistuksia.

Hänninen: Joo. Tuota tuota.

Teeriaho: Ja sit siel kulkee maakaasulinja, et se on edullista maakaasu. Jos tarvitaan.

Hänninen: Joo maakaasu. Jes.

Teeriaho: Sit sä Rosa näät kun jos sä meet meidän yrityshakemistoon ku sä, ootsä käyny meidän yrityshakemistossa?

Hänninen: Siis oon, siis se..

Teeriaho: Yrityskehitys joo niin sieltä kun syötät esimerkiks näitä osoitteita niin esimekiks Palomäentie, Takamaantie, Toivolantie, onkoha siel viel joku on siel yks neljäs viel, niin sieltä saat listan kaikista yrityksistä mitkä sielt toimii.

Hänninen: Joo.

Teeriaho: Sen osotteen kautta.

Hänninen: Kyl mä oon tota ainakin noi Veturi alueen yritykset mä oon ne käyny kaikki läpi. Joo onks teillä siellä Veturissa minkälaisii, kaikenlaisii palveluita niinku niille yrityksille käytössä, vai onks siellä vielä hirveesti?

Teeriaho: Ei, siel on ollu tilanne parempi mitä tänä päivänä eli tällä hetkellä seil on kaks D-tankkauspistettä eli raskaan liikenteen tankkauspistettä. Sitten ilmeisesti toimii toi raskaan liikenteen tämmönen pesulinjasto mutta voi olla, että se on vaan nykyisin enää kuljetusliike Teuvo Saarisen käytössä mut aikasemmin sitä on voinu käyttää. Samoin aikasemmin tän pesulinjaston vieressä oli tämmönen lounaskahvila Mamma Rosa tai jotain sen tapasta mutta se on jo useampi vuosi sitten lopettanut toimintansa, mikä on tosi harmi. Se oli mun mielest suosittu, aina täys äijiä, oikee miesten paikka. Mut sitten tää jostain syystä tää yrittäjä halus muuttaa keskustaan ja sitten se ei enää menestyny ja joutu lopettamaan. Tuolla Veturissa se ois menestyny. Et siel ei tällä hetkellä oo oikeen mitään muuta kun raskaan liikenteen kaksi Teboilin ja Nesteen tankkauspisteet.

Hänninen: Joo'o. Tota.

Teeriaho: Tietenkin siis yrityksillä on jotain palveluja et naapurihan saattaa käyttää esimerkiksi siel oli aiemmin hiekkapuhallus niin esim se on sellanen mitä joku metallifirma saattaa käyttää. Ja nyt tällä hetkellä sitä hiekkapuhallustakaan ei enää oo. Tai sitten joku kuljetusliikkeitähän siel on tietenki vaikka kuljetusliikkeen palveluita saattaa se naapurikin tarvita. Et semmosta toki.

Hänninen: Joo, eli käytetään toisiaan.

Teeriaho: Joo et kyl se sit tukeutuu Mäntsälän keskustan palveluihin. Tai sit ton Mäntsälän portin palveluihin missä sit on esimerkiksi Tokmanni, lounaspaikka ehkä just sitä lounaspaikkaa lähinnä. Ja itseasiassa Mäntsälän lavalla on läpivuoden auki ravintola.

Hänninen: Miten tota siinähän on se Kapuli vastapäätä.

Teeriaho: Niin kyllä. Sielläkään ei oo mitään palveluja.

Hänninen: Joo okei, et se on sit vaan isompi ja siel on ne Tokmannin...

Teeriaho: Joo se on isompi ja Tokmannillakin on vain omalle henkilökunnalle palveluita, joita ei sit turvallisuussyistä saa muut käyttää. Mikä on harmi koska siel ois ravintolapalvelut, olis auditirioita ja kokoustilaa sun muuta mut ne ei vuokraa niitä ulkopuolisille. Ne on vaan Tokmannilaisille. Mutta tota palvelut on vaatimattomat niin vois luonnehtia. Mä oon edelleen sitä mieltä et siel saattais pärjätä joku lounaskahvila tyyppinen.

Hänninen: Joo varmasti kyllä.

Teeriaho: Koska täs kannatta myös muistaa et siinähän on Veturin vieressä Kapuli et ois niin kun kaks yritysalueeta, et sit välis menis vaan valtatie 25.

Hänninen: Joo. Eli periaatteessa jos luotais jotain palveluja myös Kapuliin ja Veturiin niin niitä pystyy hyödyntämään molempiin.

Teeriaho: Kyllä mun mielestä. Tää on hyvin miesvaltanen yritysalue. Nää yritykset on sen tyyppisiä, että niissä on myös hyvin paljon miehiä töissä.

Hänninen: Joo. Tuota tuota, no miten tota mitä te niinkun odotatte tolta Veturin tulevaisuudelta?

Teeriaho: En mä mitään hirveen suurta siltä odota. Otaksun et se pysyy hyvinkin tän muoto-
sena mitä nykyisin. Eli ihan tätä perus teollisuuteen ja logistiikkayrityksiä. Tuskin se siitä hir-
veesti muuttuu.

Hänninen: Joo.

Teeriaho: Se mitä toivoisin niin et sen ympäristökuva muuttuis. Et yritykset kiinnittäis enem-
män huomiota siisteyteen varsinkin piha-alueilla.

Hänninen: Joo.

Teeriaho: Ja tosiaanhan, eihän se mikään ongelmallinen oo mutta sehän näkyy tää alue tonne
varsinkin Hyvinkääntielle ja siel on paljon paljon liikennettä. Ja sit jos sä tuut vaikka Hirvi-
haaran kartanosta Hirvihaarantien kautta niin sittehän nää Toivolantien kaikki hallit on siinä
ihan framilla.

Hänninen: Joo.

Teeriaho: Ja tällä hetkellä siel on esimerkiks yks siel Toivolantien päässä yrittäjä Mexipal,
joka ei edes ole vielä rakentanut niitä hallejaan, vaan kaikki rakennustarvikkeet on siinä pel-
lolla. Huutaa kuin huutomerkki siellä. Se on ihan siinä Parvianen Heavy naapurissa, näät sitten
kun oot siellä juontamassa.

Hänninen: Joo. Miten siel toimii noi kaikki jätehuolto ja tollanen sitten?

Teeriaho: Ihan normaalisti niin kun muuallakin. Siis kiertokapulahan niitä hoitaa sitten.

Hänninen: Joo. Miten tota mites kun on kaikki ympäristöystävällisyysasiat on kortilla näky-
villä, niin onko Veturissa otettu mitään sellasia erityisiä liikkeitä.

Teeriaho: Ei mun mielestä ei. Eikä mitään yhteydenottoja yrityksiltäkään tullu. Sielt tulee
myös erittäin vähän valituksia yrityksiä, Joskus jotain et ei olla aurattu mutta en esimekiks
muista tältä talvelta yhtään aurausvalitusta. Kun sen sijaan Kapulista on tullut kyllä näitä,
vaikka siellä on lukumääräisesti vähemmän näitä yrityksiä, mutta tietenkin isompia, niin sieltä
on tullut kyllä valituksia sieltä tänne meillekin. Esim. just lumenauraukseta ja osotekylttien
kaatumisesta. On se tietysti hyväkin, että joku sanoo et kyltti on ties missä. Ja mä sanoisin,
että monet näistä pienemmistä yrityksistä on aika hiljaisia ja vaatimattomia, et ne ei pidä
kauheesti melua itsestään vaan tekee sitä, joka päiväistä arkea. Meil on joskus muinoin ollu
nyt kun sä kysyit tosta ympäristöystävällisyydestä, niin tota joskus 2000-luvun alussa meillä on
ollut tai osiko puolessa välissä jo, niin oli tämmönen ympäristöprojekti. Ja kyl me saatiin sii-
hen yrityksiä mukaan muttei muistaakseni kovinkaan moni ollut tuolta Veturista.

Hänninen: Joo.

Teeriaho: Eli ne sai niinku ilmaseks tämmösen ympäristökonsultin suunnitelmat mitä voi
tehdä. Mut ei oo nyt pitkään aikaan ollu sellasta projektia. Eikö oo tullu toiveita yrittäjiltä. Se
on aina helpompi lähtee toteuttamaan, kun yrittäjiltä tulee jonkin näkönen toive tai vinkki,
että tehtäis jotain. Niin siihen on sit helpompi lähteä kuin toiste pöin et mä niinkun sanelen
vähän niinku ylhäältä annettais projekti.

Hänninen: Onks ne yritykset sit ikinä toivonu mitään sielt Veturi alueelt?

Teeriaho: Ei mitään. Mä en ainakaan muista et oltas toivottu.

Hänninen: Joo'o. Katotaan mä luen läpi nää mun kysymykset, etten oo hypänny minkää ylitse.

Teeriaho: Työpaikkamäärä ois tietenkin mielenkiintonen, mut se pitäs kyl kysyy yrityksiltä siten. Tai sitten päätellä niiden kotisivuilta. Jos sä haluut sen tehdä niin toki mäkin voin jotain arvioida, mitä saattais olla, mutta tota.

Hänninen: Niin.

Teeriaho: Mut siis suurimpina on se Perustava ja Balanus ja Teuvo Saarinen. Ne on ehdottomasti niin kun työntekijämäärältään suurimpia. Se Kuljetusliike Teuvo Saarinen velkasaneerausessa, että saa nähä mitä käy.

Hänninen: Joo.

Teeriaho: Sittenhän siin on toi Kres joka on kierrätys, kun sä puhuit siitä ympäristöystävällisyydestä, niin kres joka harjottaa betoninmurskausta muun muassa. Niin sehän on rakentamas pääkonttoria ja hallin, jossa niin kun sisällä käsiteltäis esimerkiks rakennusjätteitä. Mut rakentaminen ei oo siis alkanut viel laisinkaan. On siis tulossa Välketielle. Niin sehän sitten voi tietenkin sitten palvella noita muita yrittäjiä, jos niillä jotain on. Että tavallaan kiertoutta sinne on tulossa kyllä.

Hänninen: Joo. No tuleeks sulle enempää mitään mielenkiintoista mieleen.?

Teeriaho: Ei oikeestaa kun sä oot siitä kirjottanut sen tekstin niin sä voisit heittää sen mulle niin, et olenko ollut selkeä sanomisssani.

Hänninen: Juu aika lailla Veturi alueeseen käytän tän haastattelun niin. Siinä on sit aina merkinnät tekstin pohjassa missä mä oon käyttäny lähteenä tätä haastattelua.

Teeriaho: Joo hyvä.

Hänninen: Joo mä voin laittaa sen sulle, vaikka sähköpostissa sitten teille erikseen.

Teeriaho: Joo laita vaan sähköpostiin, se on hyvä.

Hänninen: Joo.

Teeriaho: Kiva, palataan.

Hänninen: Jes kiitoksia paljon.

Teeriaho: Kiitos moi moi.

Hänninen: Moido.