



Piimäen Syke –klinikan toteutus, tulokset ja suositukset

27.9.2011

Juha Tiuraniemi

Johtaja, Toimitilat-toimiala

Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry



Piimäen Syke –klinikan yleiset tavoitteet

- Klinikka kokoaa keskeiset toimijat yhteen
- Koota ja kirkastaa klinikkaan osallistuvien tahojen intressit ja ideat
- Tuottaa kuvauksen Piimäen (=Pitäjänmäen yritysalue) kehittämisen mahdollisuuksista ja reunaehdoista
- **Tuottaa suositukset toimenpiteiksi**
- **Tavoitteena "Piimäki 3.0" – kuvata keinot positiivisen kierteen synnyttämiseksi**

Pitäjänmäki 2020?



Lähde: Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto



Piimäen Syke –klinikan osatavoitteita

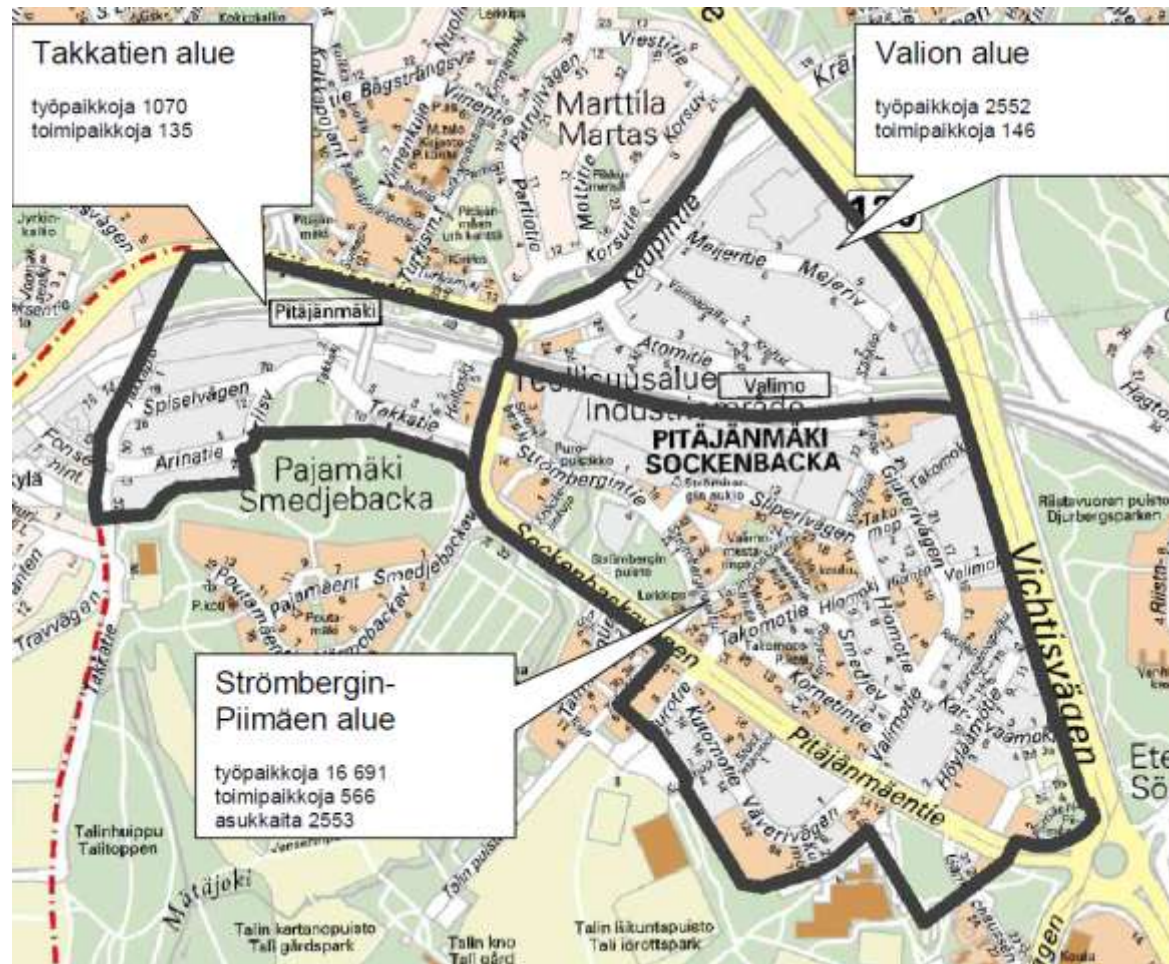
- Alueen positiivisen imagon ja vetovoiman palauttaminen
- Alueen ainutlaatuisuuden ja kilpailukykytekijöiden tunnistaminen
- Mahdollisuuksien tunnistaminen ja arviointi
- Toimenpide-ehdotusten tuottaminen
- Taloudellisesti kestävä mallin rakentaminen alueen kehittämiseksi
- Aluekehittämisen menettelyjen ja mallien edelleen kehittäminen
- Osallistujien tiedon, osaamisen ja yhteisen ymmärryksen lisääminen avoimella ja vuorovaikutteisella prosessilla



Piimäen Syke –klinikan osallistujat

- Helsingin kaupunki (Elinkeinopalvelu, KSV, KV, HKR, RVV)
- ABB
- Aberdeen Asset Management
- Elisa
- Etera
- Helsingin Yrittäjät/Vallilan Takomo
- Ilmarinen
- ISS Proko
- Karostech Oy / Global Oasis Network
- Lemminkäinen
- NCC
- Ovenia
- Pohjola Kiinteistösijoitus
- Rapal
- Skanska
- Sweco
- Varma
- RAKLI koordinaattorina

Klinikan kohdealue: Piimäki



Lähde: Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto

Klinikan vaiheet ja aikataulu

Päämäärä Syke –klinikan prosessi

Aloitustilaisuus (16.3.2011 klo 8.30-11.00)

- Info klinikan tavoitteista ja toimenpiteistä
- Alueen toimijoiden kuuleminen

1. työpaja (16.3.2011 klo 11.00-14.15)

Aluekierros klo 11-12, lounas klo 12, työpaja klo 12.45-14.15:

- Klinikan osallistujien intressit
- Tavoitteiden täsmentäminen,
- Mahdollisuuksien, ideoiden ja konseptien alkukartoitus

2. työpaja (15.4.2011 klo 9.00-11.30)

- Taloudelliset mahdollisuudet ja kehittämisen reunaehdot

3. työpaja (17.5.2011 klo 13.30-16.00)

- Omistus-, hallinta- ja palvelut sekä yhteistyö

4. työpaja (7.6.2011 klo 13.30-16.00)

- Alueen ideat ja vetovoimatekijät
- Kiinteistöihin ja tiloihin liittyvät konseptit ja kehittäminen

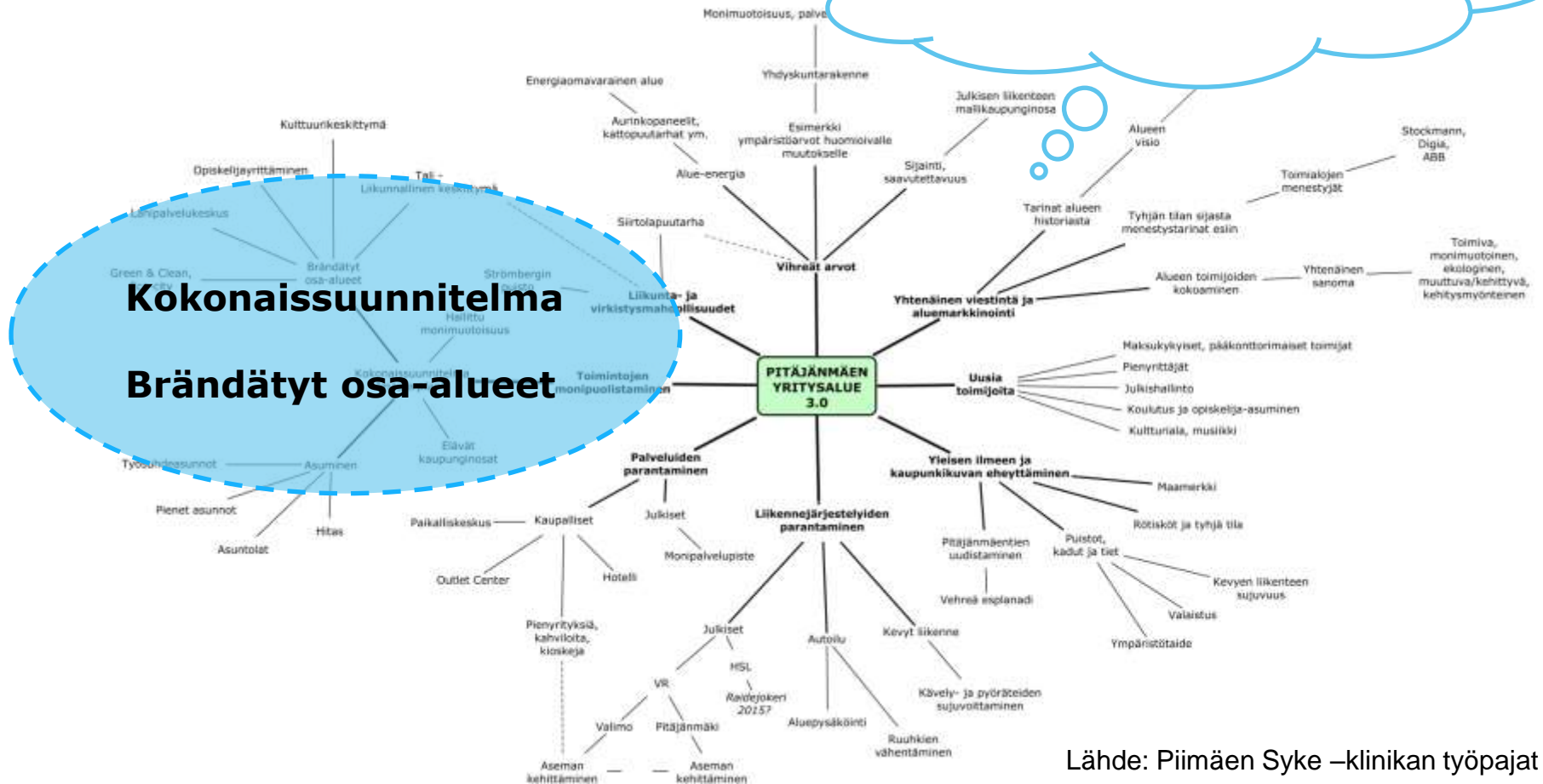
Tulosseminaari (27.9.2011 klo 13-16)

- Klinikan tulokset ja osallistujien näkemykset, jatkotoimenpiteet

Alueen ideat ja vetovoimatekijät

Piimäen kilpailukykytekijöiden tunnistaminen

Mind map



Lähde: Piimäen Syke –klinikan työpajat

Piimäki SWOT

Vahvuudet	Heikkoudet
<ul style="list-style-type: none"> • Keskeinen sijainti metropolialueella • Saavutettavuus, liikenneyhteydet • Pääkonttorimaisia toimijoita • Hyvä hinta-laatu -suhde toimistotarjonnassa • Alue ympäröity hyvillä liikunta- ja ulkoilumahdollisuuksilla • Alueen historia 	<ul style="list-style-type: none"> • Vanhentunut tilakanta, korkea vajaakäyttöaste, matala vuokrataso • Alueen huono imago, liian homogeeninen yritys rakenne • Palvelujen puute, alue elää vain toimistotuntien ajan • Parkkipaikkojen puute / hajanaisesti saavutettavissa • Sekava kokonaiskuva, kevyen liikenteen väylät, puistot ja virkistysalueet • Pitäjänmäentie nykyisin palvelee lähinnä läpiajtoa
Mahdollisuudet	Uhat
<ul style="list-style-type: none"> • Sijainnin hyödyntäminen, saavutettavuuden parantaminen (Liikenneyhteyksien parantaminen, Raidejokeri 2015) • Alueen kokonaissuunnitelman laatiminen (Brändätyt osa-alueet vahvuuksineen) • Toimijoiden kokoaminen ja yhteistyömallit (aluemarkkinointi ja kehitys) • Teollisesta rosoisuudesta ja monipuolisesta historiasta tehdään kilpailuetu (alueen ideaan ja tilakonsepteihin) • Asuntokannan lisääminen mahdollistaa myös paremmat lähipalvelut 	<ul style="list-style-type: none"> • Alue "jää jalkoihin" kovassa kilpailussa pääkaupunkiseudun toimistotilamarkkinoilla • Ylitarjontaa ei pystytä poistamaan • Vuokratasot eivät nouse, johtuen ylitarjonnasta ja alueen imagosta • Kehitysinvestointeja ei voida toteuttaa kannattavasti • Omistajien kohtaama taloudellinen yhtälö ei mahdollista kehitysinvestointeja tulevaisuudessakaan • Kohteiden arvot laskee ja alue taantuu, negatiivinen kierre <p style="text-align: right;">Lähde: Piimäen Syke –klinikan työpajat</p>



Klinikan suositukset

1. Asetetaan tavoitteet Pitäjänmäen yritysalueen kehittämiseksi

- Viiden vuoden kuluttua alueella 25 000 työpaikkaa (+20%, + 4000 työpaikkaa)
- Toimitilojen vajaakäyttöaste alueella korkeintaan 5 % (30 000 m²) viiden vuoden kuluttua (-20%, -120 000 m²)



Klinikan suositukset

2. Pitäjänmäen yritysalueesta pilottialue pääkaupunkiseudun yritysalueiden kehittämiseen

- Luodaan toimintamalli jo rakennettujen alueiden aluekehitykseen, perustuen viranomaisten ja elinkeinoelämän laajapohjaiselle, tiiviille ja tavoitteelliselle yhteistyölle
- Klinikan tulokset huomioidaan soveltuvin osin yleiskaavaprosessissa
- Konseptoidaan toimintamalli sovellettavaksi muille vastaaville alueille

3. Laaditaan kokonaissuunnitelma alueen toiminnallisuudesta ja kehittämisestä

- Kartoitetaan alueen kiinteistökanta ja toiminnot, tunnistetaan teemallisia osa-alueita ja kehityspotentiaaleja koko alueen laajuisesti
- Profiloidaan Pitäjänmäen nykyinen yritysalue osa-alueittain niiden vahvuuksiin ja kehityspotentiaaleihin peilaten (liikenteen solmukohtat, luonnolliset virkistysalueet ja liikkumisreitit, asumisen alueet, kulttuurituotannon alueet, cleantech, jne.)
- Testataan osa-alueittain erilaisia konseptiaihioita, jotka vahvistavat kohteiden luonnollisia vahvuuksia (greenhill, musicpolis, lähipalvelusolmu, jne.)
- Huomioidaan pääkaupunkiseudun tilamarkkinan kehitys keskipitkällä aikavälillä sekä liikennejärjestelmien merkitys ja kehittämissaikataulu

Klinikan suositukset

4. Parannetaan investointiedellytyksiä tuomalla joustavuutta kaavoitukseen, kaavamääräyksiin sekä tonttien omistukseen

- Joustavuutta käyttötarkoituksmuutoksiin
- Mitoitukset yritysten tarpeisiin muuttuva markkinatilanne huomioiden sekä Pitäjänmäellä että muualla pk-seudulla
- Mahdollistetaan vuokratonttien hankinta omistukseen investointien edistämiseksi
- Määräaikaiset alennukset/helputukset kehityskohteille määritetyllä kehitysalueella (Pitäjänmäen yritysalue):
 - Maankäyttö- ja kaavoitusmaksut
 - Asuntojen keskikokovaatimukseen
 - Suojelumääräykset (väestönsuojat)
 - Autopaikkaratkaisut
 - Public private -periaate: Alennetut tontinvuokrat määrääjäksi omistajien investoinnit edellytyksenä

5. Tutkitaan asumisen lisäämistä alueella, jotta mahdollistetaan palveluliiketoimintojen nykyistä paremmat toimintaedellytykset

- Monipuolisella asuntokannalla elävöitetään aluetta ja monipuolistetaan alueen palveluyritysrakennetta
- Yritystoiminnan ja asumisen yhdistäminen, työsuhdeasuminen, opiskelija-asuminen, senioriasuminen, potentiaalia pieniin asuntoihin
- Käyttötarkoituserämuutokset kohdistetaan sijainniltaan, kunnoltaan, luonteeltaan sopivimpiin kohteisiin
- Riittävä ja monipuolinen asuntokanta luo mahdollisuuksia aluetta palvelevan lähipalvelukeskuksen muodostumiselle keskeiselle sijainnille alueen liikkumisen solmukohdassa

Klinikan suositukset

6. Alueen yleisilmeen ja viihtyisyyden parantaminen kaupunkisuunnittelun keinoin ja infrainvestoinnein

- Investoinnit yleisiin alueisiin parantaen alueen yleistä ilmettä, imagoa ja toimivuutta
- Pitäjänmäentie läpiajoväylästä puistobulevardiksi
- Viihtyisä jalankulkuraitti Pitäjänmäentien eteläpuolisen asuntoalueen ja Valimon seisakkeen välille
- Puistot ja kadut viihtyisiksi

Klinikan suositukset

7. Parannetaan saavutettavuutta investoimalla alueen liikenneinfraan ja pääkaupunkiseudun poikittaisliikenteeseen

- Poikittaisliikenne pääkaupunkiseudulla sujuvaksi, suositellaan nopeutettua toteutusaikataulua "Raidejokeri 2015"
- Investoinnit alueen katuverkkoon ja sisäiseen liikenteeseen
- Pysäköintipaikkojen manageeraus alueen laajuisesti, "pysäköintipooli" tehostamaan jo tehtyjen pysäköinti-investointien käyttöastetta

Klinikan suositukset

8. Vuorovaikutuksen lisääminen alueen toimijoiden välillä ja alueen aktiivinen markkinointi

- Pitäjänmäki-foorumi (kehitysyhtiö/ohjausryhmä) tms. vuorovaikutuselimen perustaminen
- Keskitetty viestintä ja aluemarkkinointi
 - Pitäjänmäen osa-alueiden brandääminen ja mielikuvien vahvistaminen
 - Menestystarinat ja nimekkäät ankkurivuokralaiset esiin
 - Tavoitteena kysynnän lisääminen ja maksukykyiset vuokralaiset, jolloin kehitysinvestoinneille tuottoa



Klinikan suositukset

9. Projektikehitysyhtiön perustaminen

- Aktiivinen, pitkäjänteinen, tavoitteellinen alueen kehitystä palveleva toimija = selkeä mandaatti
- Keskeiset toimijat alueella osakkaana yhtiössä



Klinikan suositukset

10. Kehitysaihioiden rohkea hyödyntäminen

- Opiskelijayrittäjäyys ja opiskelijayritysloftit
- Hybridikohteet
- Radan päälle rakentaminen
- Kattopuutarhat
- Alueen siirtolapuutarhoista luomu- ja lähiruoka-alue & ravintolat
- Aluelliset energiaratkaisut
- Cleantech-ekosysteemi (veturi, alihankkijat, opiskelijat, käyttäjät)
- Yhteinen markkinaportaali "toimitilapilvi", myös autopaikkatarpeisiin
- Alueellinen, helppokäyttöinen liikenneratkaisu "sähköratikka"
- Musiikin harrastamisen ja tuottamisen keskus

Klinikan suositusten yhteenveto

1. Asetetaan tavoitteet Pitäjänmäen yritysalueen kehittämiseksi

2. Pitäjänmäen yritysalueesta pilottialue pääkaupunkiseudun yritysalueiden kehittämiseen

3. Laaditaan kokonaissuunnitelma alueen toiminnallisuudesta ja kehittämisestä

4. Parannetaan investointiedellytyksiä tuomalla joustavuutta kaavoitukseen, kaavamääräyksiin sekä tonttien omistukseen

5. Tutkitaan asumisen lisäämistä alueella, jotta mahdollistetaan palveluliiketoimintojen nykyistä paremmat toimintaedellytykset

6. Alueen yleisilmeen ja viihtyisyyden parantaminen kaupunkisuunnittelun keinoin ja infrainvestoinnein

7. Parannetaan saavutettavuutta investoimalla alueen liikenneinfraan ja pääkaupunkiseudun poikittaisliikenteeseen

8. Vuorovaikutuksen lisääminen alueen toimijoiden välillä ja alueen aktiivinen markkinointi

9. Projektikehitysyhtiön perustaminen

10. Kehitysaihioiden rohkea hyödyntäminen





RAKLI

Kommentit, kysymykset?

Kiitos!