

17.11.2017

Kaupunkiympäristön toimiala

Työpajatilaisuus yrityksille ja kiinteistönomistajille Vattuniemen suunnitteluperiaatteista

Aika 31.10.2017 klo 8.30 – 10.35

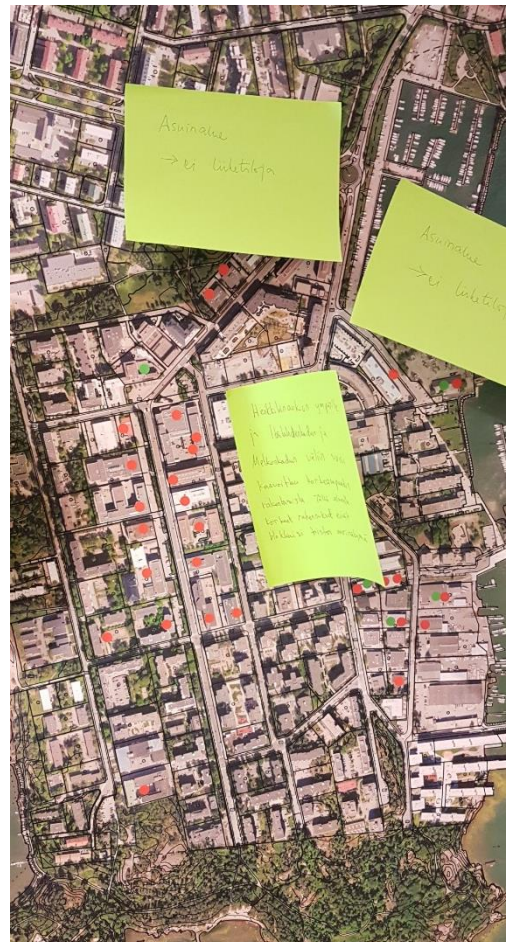
Paikka Kaupunkiympäristön info- ja näyttelytila Laituri, Narinkka 2

Osallistujat 21 yrittäjää ja kiinteistönomistajaa Vattuniemestä Kaupunkiympäristön toimialalta:
Anne Karlsson, yleiskaavoitus, tiimipäällikkö
Paula Kinnunen, arkkitehti
Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti
Mikko Reinikainen, arkkitehti, tiimipäällikkö
Eeva Väistö, liikennesuunnittelija
Tiina Antila-Lehtonen, vuorovaikutussuunnittelija

Tilaisuuden kulku

Aluksi esiteltiin alueen suunnittelutilanne ja suunnitteluperiaatteiden lähtökohtia. Esiteltiin myös toimitilakiinteistöille ja yrittäjille suunnatun puhelinhaastattelututkimuksen alustavia tuloksia ja saatua asukaspalautetta. Liikennesuunnittelija kertoi reittien ja pysäköinnin nykytilanteesta sekä alustavia ajatuksia suunnittelun periaatteiksi. Lopuksi oli katsaus yleiskaavan tavoitteisiin sekä Vattuniemen asemaan yritys- ja toimitila-alueena. Esittelyjen jälkeen keskusteltiin siten, että jokainen sai aluksi käyttää vapaan puheenvuoron.

Paikalla edustettuina olleet kiinteistönomistajat on merkiitty viereiseen karttaan sijaintinsa mukaan punaisella ja yritykset vihreällä.



17.11.2017

Kaupunkiympäristön toimiala

Yhteenveto keskustelusta

Toimitilojen nykyinen käyttö ja kysyntä

Toimitilat ovat voimakkaassa murroksessa – tyhjää toimitilaa on tarjolla paljon koko Helsingissä ja Vattuniemessä. 1/5 yrittäjistä on muuttanut alueelta Herttoniemeen, Ruoholahteen, Espooseen teknopolikseen. Alueella toimivat yrittäjät ovat tottuneet edulliseen vuokraan, joka ei ole ehkä kannattava kiinteistönomistajan näkökulmasta.

Toimitilojen vajaakäyttö on pysynyt suhteellisen vakaana noin 30 000 m², vaikka samaan aikaan alueelta on purettu toimitilaa ja rakennettu tilalle asumista. Työpaikat ovat vähentyneet alueella kuluneen 4 vuoden aikana 15 %. Vattuniemessä on 11 kohdetta, joissa on tyhjää tilaa ja vuokranmaksukyky on kaiken kaikkiaan huono. Vattuniemessä 60% toimitilakyselyistä on 1-2 hlön yrityksiltä tulleita, suuremmat eivät ole kiinnostuneita. Suurten toimitilayksiköiden käyttöä ei voi laskea 1-4 hlön yritysten varaan. Varastorakennuksia on Vattuniemessä 15 000 m², joissa on 10 henkilöä työssä. Varasto ei luo työpaikkoja. Yleiskaavan C2 merkintä ei tunnista varastorakennuksia, eikä niitä voi samalla tavalla laskea työpaikoiksi kuin toimisto- tai liiketilaa. Varastorakennukset eivät ole sopivimpia tiheille alueille logistiikan vuoksi.

Tulevaisuuden työ ja toimistotilat kaavoituksessa

Työn tekeminen 10–20 vuoden kuluttua lähitulevaisuudessa jo voi olla hyvin erilaista kuin tällä hetkellä. Toimitilat mitoitetaan nykyisin paljon tehokkaammin kuin aiemmin. Modernissa toimitilassa lasketaan 7 m² tilaa / työntekijä nykyisen 20 m²/ työntekijä sijaan. Olisi hienoa, jos kaavoituksessa voitaisiin luopua kerroneliömetreistä määrittämässä työpaikkojen säilymistä ja mitoittaa työpaikkojen säilymistä työntekijöiden todellisen tarpeen mukaan. Tulevaisuuden toimitilat tulevat olemaan muunneltavia ja joustavia, kun omaa työpistettä ei ole ja paikat varataan limittäin useammalle henkilölle, jotta tyhjiä työpisteitä ei ole työpäivän aikana. Kokonaisuudessaan nykyinen työpaikkakerrosala tarkoittaa moninkertaista työntekijämäärää. Työympäristö tulee muuttumaan, työtä tehdään kotona, toimistohotellissa taikka vaikkapa kahviloissa.

Pysäköintitaloja voisi myös suosia kaavoituksessa. Ne on helppo purkaa tai muuttaa muuhun käyttöön, jos autoilu vähenee. Kansirakenteen alle pysäköinti on kallista ja vaikea ottaa muuhun käyttöön. Paikkojen vuorottaista käyttöä voisi myös tutkia toiminnoiltaan sekoittuneella alueella.

Voi olla mahdollista, että tulevaisuudessa halutaan mennä vaikkapa siihen, että toimitila keskitetään yhteen keskukseen. Kaavoituksen tulisi mahdollistaa erilaiset ratkaisut, joilla on kysyntää.

Työpaikkojen ja asumisen suhde tulevaisuudessa Vattuniemessä vaikuttaa uusien investointien määrään

Vattuniemen kehitys nähdään hyvänä siten, että se kehittyy asuinalueeksi ja pienten yrittäjien sekoittuneeksi pientoimistoalueeksi. Moderni toimistorakentaminen ja kohtuullinen vuokra eivät kohtaa. Nyt alustavasti esitetty asumisen ja toimitilojen suhde (40 % / 60 %) ei ole tällä alueella realistinen. Tällä suhteella investointeja, joka tarkoittaisi vanhan purkamista ja uuden toimitilan ja asumisen rakentamista, ei lähde käyntiin. Lähiympäristössä on vetovoimaisempia, raideyhteyden tai pääväylän varrella olevia alueita toimitiloille, kuten Kalasatama, Pasila, Keilaniemi ja Ruoholahti. Myös ulkomaille siirtyminen on nykyään yksi vahva vaihtoehto. Periaatteiden esitetty hybridirakentaminen tuo vaikeuksia investointivaiheessa, kun toimitiloille

17.11.2017

Kaupunkiympäristön toimiala

ei ole käyttäjää. Hybridimalli ei toimi, sillä rahoitusyhtiöt jakaantuvat käytön mukaan toimitilaan ja asumiseen. Toimitilat kaatavat asuntotuottajan rahoitusyhtälön.

Keskusteltiin siitä, mikä olisi realistinen suhdeluku asumiselle ja toimitiloille. Ehdotettiin korkeintaan 80 / 20, 90 / 10, 85 / 15 ja sitä, että ainoastaan kivijaloissa olisi liiketilaa tai yksi liiketila / kiinteistö, joille tällä hetkellä ainoastaan olisi kysyntää.

Yleiskaavan tavoite tiivistää toimitilaa sopii hyvin keskusta-alueille, Vattuniemeen sopii hyvin asuminen. Asumiselle ja asumisen palveluille on kysyntää. Pienessä määrin voi olla toimitilaa, mutta esitetyllä suhteella se ei toimi. Korkea rakentaminen Vattuniemen keskusta-alueille sopii hyvin.

Itäranta on veneilyalan yritysten alue

Itärannalle on muodostunut veneilyä tukevaa yritystoimintaa. Saman alan yritysten toimiminen samalla alueella on ollut onnistunutta. Asuntojen valmistuminen yritysalueen läheisyyteen on näkynyt alueen siistiytyneessä ilmeessä.

Alan yritykset tekevät muutamassa kuukaudessa lähes koko vuoden tilin. Tämän voisi paremmin ottaa huomioon maanvuokrissa. Helsingin kaupungilla on myös alueella erilaisia vuokratasoja – liikuntatoimen vuokratasot ovat alhaiset verrattuna kiinteistöpuolen vuokratasoihin.

Veneilyalan yrityksille on tärkeää, että maaliikenneyhteyksiä isoille kuljetuksille kehitetään. Nykyisin on matkan varrella on esimerkiksi häiritsevää pysäköintiä. Tärkeää on myös se, että yritys voi toimia suoraan meren äärellä eli rantareitin vetäminen yritysalueen ja meren välistä vaikeuttaisi olennaisesti toimintaa.

Liikenne ja joukkoliikenne

Metro on kaukana Vattuniemestä. Alueen joukkoliikennettä on kehitettävä nimenomaan metron takia. Bussien olisi tultava lähelle myös Vattuniemen itäreunaa. Työntekijöille se, että jatkossa bussilla ei pääsekään suoraan työpaikalle vaan joutuu vaihtamaan metrosta bussiin, on hankalaa. Bussit ovat usein täysiä. Vattuniemi on pois pääväyliltä ja julkinen liikenne nyt huonoa ja huononee liityntäliikenteen ja vuorovälin niukkenemisen myötä. Busseja tulisi kulkea Vattuniemeen 7 minuutin vuorovälein, ja suoraan keskustaan.

Asuminen ja asumista tukevat palvelut

Lauttasaari on erittäin kysyntä asuinalueetta ja asunnot menevät hyvin kaupaksi. Pitäisi tehdä sitä mikä vastaa kysyntää. Asumisen lisäksi alueella tarvitaan asumista tukevia palveluita. Voisi esimerkiksi varata toimitiloja yksityisiä SOTE-keskuksia varten. Tällainen toiminta vaatii estettömät ja modernit tilat. Tärkeitä asioita toiminnan kannalta ovat sijainti, kulkuyhteydet ja pysäköinti. Kadunvarsiliiketilöiden tarve vähenee, jos alueella ei ole työpaikkoja. Työpaikat tuovat palveluille asiakkaita päiväsaikaan.

Vattuniemen eteläkärki sopii asumiseen erityisen hyvin, koska siellä on muun muassa niukasti pysäköintipaikkoja, joita yritykset kuitenkin toiminnassaan tarvitsevat.

17.11.2017

Kaupunkiympäristön toimiala

Vuokrataso mahdollistaa aloittelevat yrittäjät ja pienimuotoisen tuotannon

Vattuniemen alueella toimitilojen vuokrat ovat alhaisia, alle 10 €/m². Kiinteistösijoittajan näkökulmasta tämä kattaa juuri ylläpitokustannukset, mutta kiinteistön kunnostukseen vuokratulot eivät riitä. Osa rakennuskannasta onkin melko heikkokuntoista. Varastoikisi tilat voisivat soveltua, mutta varastotoiminta ei tarjoa kovinkaan montaa työpaikkaa. Myös toimistohotelli –tyyppistä tilaa on alueella tyhjillään.

Toisaalta matala vuokrataso tarjoaa aloitteleville yrittäjille suhteellisen edullista tilaa käynnistää yritystoimintaa. Alueelta kysellään jonkin verran tiloja nimenomaan 1–2 henkilön yrityksille. Vattuniemessä on myös mahdollista pienimuotoinen valmistava tuotanto ja konepajat.