



Arkkitehtitoimisto K2S

TORIKORTTELIT

Kiinteistökehityssuunnitelma
Yhteen veto 10-06-2009

saraco

SANTASALO

Inspira

PROJEKTISTA.....	3
NYKYTILANNE.....	5
LIIKEIDEA JA KONSEPTIKEHITYS.....	7
INVESTOINNIT.....	9
VUOKRAUS.....	9
HELSINGIN LEIJONA OY.....	9

PROJEKTISTA

Lähtökohdat

Helsingin kaupungintalokorttelit muodostavat historiallisesti arvokkaan, ainutlaatuisen ympäristön. Korttelit sijaitsevat kaupungin matkailullisessa ytimessä ja toimivat tällä hetkellä pääosin hallinnollisena keskuksena. Kortteleista vapautuu vuosina 2010–2013 Helsingin kaupungin käytöstä tiloja, joita voidaan käyttää aluetta elävöittävään uuteen toimintaan.

Helsingin kaupunki perusti 2007 Helsingin Leijona Oy:n hallinnoimaan, vuokraamaan ja markkinoimaan Helsingin kaupungin omistamia tiloja. Yhtiö kehittää Senaatintorin ja Kauppatorin välissä olevia Elefanti-, Leijona-, Sarvikuono ja osin Dromedaari-kortteleissa sijaitsevia rakennuksia ja tiloja yhteistyössä Helsingin kaupungin hallintokuntien kanssa.

Kiinteistökehitys- ja liiketaloussuunnitelma

Kiinteistökehitys- ja liiketaloussuunnitelman laatimisesta Helsingin Leijona Oy:n toimeksiannosta vastaa Saraco D&M Oy. Saraco D&M Oy:n alikonsultteina ovat toimineet Tuomas Santasalo Ky ja Inspira Oy.

Yhteystiedot

Helsingin Leijona Oy

Yhteyshenkilö: Toimitusjohtaja Kari Tohmo
 Yhteystiedot: Puh. (09) 310 25901, 040 334 5840
 Aleksanterinkatu 22-24
 00099 Helsingin kaupunki
www.helsinginleijona.fi

Saraco D&M Oy

Yhteyshenkilöt: Juha Sarakorpi, puh. 040-534 6628
 Markku Mäkijärvi, puh. 040-551 7423
 Yhteystiedot: Eerikinkatu 28, 00180 Helsinki
 Puh. (09) 4176 860
www.saraco.fi

Elävöittämisen tavoitteet

Elävöittämisen tavoitteena on avata historiallisesti arvokkaan empirekeskustan korttelit sisäpihoineen kaupunkilaisten, matkailijoiden ja yrittäjien käyttöön. Torikorttelit liittyvät myös laajempaan Helsingin keskustakortteleiden kokonaisuuteen sekä Kirjava Satama-hankkeeseen.

Elävöittämistä voidaan kuvata ihmisten ja kortteleiden, niiden toimintojen, sisäpihojen, tilojen ja ympäristön sekä katutason liikkeiden, näyteikkunoiden välisenä vuorovaikutuksena - vilkkaana kaupunkimaisena ympäristönä. Elävöittämistä käsitteenä voidaan havainnollistaa muun muassa sanoilla:

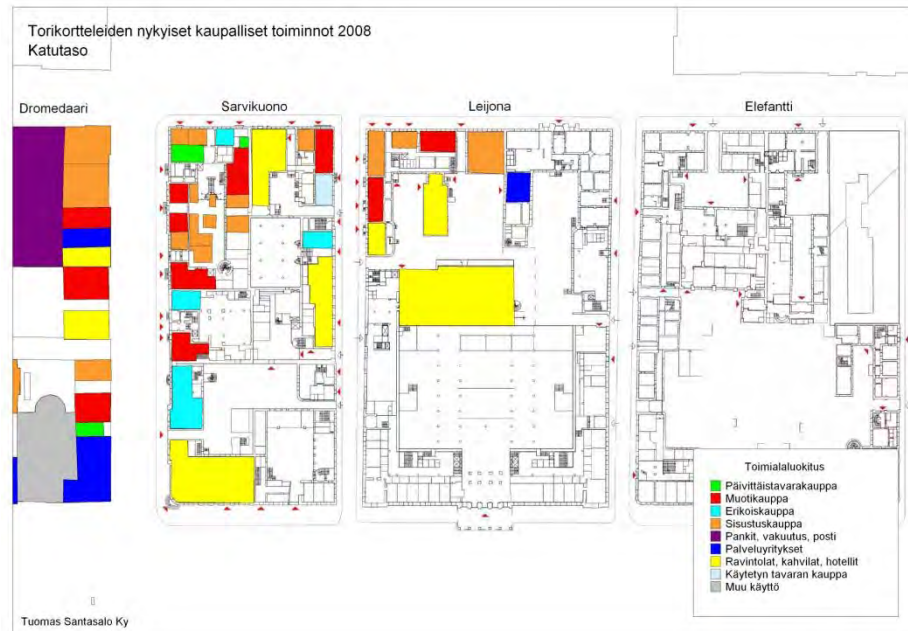
Kiinteistökehittämisen näkökulmasta elävöittämiseen voi konkreettisella tasolla sisältyä mm.:

- Jalankulkuvirtojen lisääminen ja monipuolistaminen
- Toimintojen ja tarjonnan lisääminen
- Tapahtumien edistäminen
- Vuokrattavan tilan lisääminen
- Lisärakentaminen/pihojen kattaminen
- Yhteyksien ja saavutettavuuden parantaminen
- Rakennusten kunnostaminen
- Pihojen ja julkisivujen avaaminen

Kortteleissa erityisesti katutasolla vapautuvat tilat, niihin sijoitettavat uudet toiminnot sekä toteutettavat investoinnit tekevät elävöittämisen osaltaan mahdolliseksi. Kehittämistä voidaan tukea kaupungin omilla toimenpiteillä ja markkinoinnilla.

NYKYTILANNE

Kortteiden nykytilanne



Kuva. Torikortteiden nykyiset kaupalliset toiminnot 2008 katutasolla

Kortteissa toimii vuokrasopimussuhteessa Helsingin kaupungin kanssa n. 50 eri yrittäjää – pääosin Sarvikuono- ja Leijona-kortteissa. Lukumääräisesti tiloja on vuokrattu noin 100 kappaletta. Eniten vuokrattua pinta-alaa on ravintola- ja kahvilakäytössä. Myös erikoiskaupan ja lahjatavarakaupan osuus on huomattava.

Torikortteiden ja lähialueiden kaupallinen rakenne

Torikortteissa on merkittävästi kauppapalveluita vain Sarvikuono-korttelissa. Sinne on sijoittunut pieniä erikoistuneita muotiliikkeitä ja lahjatavarakauppoja. Leijona-korttelissa on vain muutama matkamuistomyymälä ja ravintola. Voidaankin sanoa, että Helsingin kaupallisen keskustan reuna on tällä hetkellä Leijona-korttelissa.

Torikortteiden kauppatoiminnot ovat selvästi keskustan reuna-alueelle tyypillisiä toimintoja ja niitä täydentävät matkailupalveluihin lukeutuvat toimijat. Matkailuun tukeutuva palvelutarjonta jatkuu selvästi myös torin yli Eteläsataman suuntaan olevissa kortteissa. Torikorttelit, Kauppatori ja Eteläsatama muodostavatkin selvästi Helsingin matkailukeskustan. Vaikka se tavoittaa kohtuullisesti matkailijoita, tarjonta tavoittaa heikosti kaupunkilaisia. Matkailupalveluiden vahvistaminen ja vetovoiman kasvattaminen antaa kuitenkin mahdollisuuden laajentaa myös muuta tarjontaa.

Alueella liikkuvien määrää kuvaavat mm. Tuomiokirkon vuotuinen yli 300.000 kävijämäärä sekä Helsingin kaupungin matkailutoimistossa vuosittain vierailevat noin 400.000 asiakasta. Matkailijoiden suuresta osuudesta johtuen kävijämäärät vaihtelevat paljon eri vuodenaikoina ja painottuvat kesäkuukausiin. Koska korttelien yhteydessä tai

välittömässä läheisyydessä ei ole asutusta, nykyisin ne hiljenevät myös iltaisin ja viikonloppuisin.



Kuva. Torikorttelit ja ympäröivän alueen kaupallisten palveluiden rakenne 2008

LIIKEIDEA JA KONSEPTIKEHITYS

Yleistä

Torikorttelien sijainti kaupallisen keskustan reunavyöhykkeelle vaikuttaa alueen kaupalliseen rakenteeseen. Alueelle eivät hakeudu keskeistä liikepaikkaa hakevat yritykset, vaan toimijoiden tavoitteena on hakea tarkemmin segmentoituja asiakasryhmiä.

Alueen palveluilla on selkeä tarve saada laajennettua asiakaskuntaansa. Tämän tavoitteen saavuttamiseksi tarjonnan rakennetta tulee syventää ja monipuolistaa nykyisestä. Monien toimintojen osalta kortteleiden sijainti on jo nykyisellään hyvä. Tällaisia ovat mm. ravintola- ja kahvilapalvelut sekä osa erikoiskaupasta ja muista palveluista. Nämä toiminnat muodostavatkin luonnollisen osan konseptia. Tarjontaa vahvistamalla lisätään paikan vetovoimaa.

Kokonaiskonseptin lähtökohdaksi on otettu se, että vahvat kaupallisesti menestyvät toiminnot sijoittuvat korttelin länsipäähän mahdollisimman lähelle ydinkeskustatoimintoja. Kulttuuriset toiminnot sijoitetaan vastaavasti lähemmäksi korttelialueen itäpäätä.

Toimintojen sijoittelulla pyritään myös siihen, että eri toimintojen vuokranmaksukyky ja niiden käytössä olevien tilojen tavoitevuokratasot vastaavat mahdollisimman hyvin toisiaan.



Toimivien kauppakortteleiden vahvistaminen ja monipuolistaminen

Sarvikuono-korttelissa on paljon mahdollisuuksia elävöittää korttelia lisäämällä korttelin läpäiseviä yhteyksiä. Kun korttelista vapautuu liiketoiminnalle soveltuvia tiloja, niin niitä tulee käyttää kauppapalveluiden monipuolistamiseen. Tämä lisää korttelin kiinnostavuutta ja asiakasvirtoja.

Nykyisten passiivisten kiinteistöjen aktivointi palveluilla

Leijona-korttelissa kaupungintalon takaosat ja piha ovat kaupallisesti varsin passiivisessa käytössä. Aleksanterinkadun puolella olevaa palvelutarjontaa tulee aktivoida ja

Katariinankadun puoleiset tilat ottaa kaupalliseen käyttöön. Rakennuksissa toimivat yritykset voivat hyödyntää pihatiloja ulkomyyntipaikkoina ja terasseina.

Elefanti-kortteli on tällä hetkellä passiivisin kortteli. Leijona-korttelin elävöittäminen, julkisivujen avaaminen Katariinankadulle ja kadun muuttaminen kävelykaduksi ovat olennaisia toimenpiteitä kadun elävöittämiseksi.

Vetovoimatoimijoiden sijoittaminen kortteleihin niiden elävyyden vahvistamiseksi

Kortteleiden elävyyden vahvistamiseksi toiminnoista tulee muodostaa kokonaisuuksia ja toimintojen keskittymiä, joilla on vahva vetovoima. Muotikauppa ja erikoisliikkeet kannattaa sijoittaa yhdeksi kokonaisuudeksi Sarvikuono-kortteliin ja ravintolat muodostavat jo nyt vahvan keskittymän Pohjoisesplanadilla.

Uusina toimintoina kortteliin tulevia design-toimintoja ja käsityöpajoja keskitetään, koska yksittäiset toimijat eivät välttämättä ole riittävän vetovoimaisia.

Kortteleiden toiminnalliset konseptit

Torikortteleiden toiminnan kokonaisuus muodostuu erilaisista toimialakokonaisuuksista. Lähtökohtana on nykyisten toimintojen täydentäminen ja vahvistaminen uusilla toiminnallisesti vahvoilla kokonaisuuksilla.



***Kuva.** Toiminnalliset keskittymät*

Kaupunginmuseo

Kehittämiskonseptin osana on tutkittu Kaupunginmuseon toimintojen keskittämistä Sarvikuono-korttelista Elefanti-kortteliin Valkoisen salin ja Sederholmin talon yhteyteen. Muutolla on olennainen vaikutus kummankin korttelin tilankäytölle. Elefanti-korttelille syntyy puuttuva konsepti ja museon käytöstä Sarvikuono-korttelissa vapautuvia tiloja voidaan osoittaa kaupallisesti aktiivisempaan käyttöön. Kaupunginmuseon tilaratkaisuun liittyvä selvitystyö ja tarvittavien päätösten valmistelu on käynnistetty.

INVESTOINNIT

Osa Torikorttelien rakennuksista vaatii mittavan peruskorjauksen, jotka on tarkoitus toteuttaa vaiheittain vuosina 2009-2013 . Samassa aikataulussa uudistetaan piha-alueita sekä toteutetaan katu- ja liikennejärjestelyjä.

Peruskorjausten yhteydessä toteutetaan lisäksi toiminnallisia muutoksia, joiden avulla lisätään vuokrattavien tilojen määrää sekä avataan uusia yhteyksiä rakennusten sisällä, pihoilla ja katutasolla.

Tarjonnan lisääntymisen myötä kasvanut vetovoima parantaa yritysten toimintaedellytyksiä, kassavirtoja ja vuokranmaksukykyä. Kasvavilla vuokratuotoilla voidaan osaltaan rahoittaa Torikorttelien investointeja ja muita kehittämistoimenpiteitä.

VUOKRAUS

Torikortteleiden elävöittämiseksi laaditun konseptin pohjalta käynnistetään vuokrausmarkkinointi. Vapautuviin tiloihin haetaan vuokralaisia, jotka parhaiten täyttävät asetetut toiminnalliset ja taloudelliset tavoitteet.

Sijainti kaupallisen keskustan reunalla vaikuttaa markkinavuokratason myös Torikorttelien sisällä. Tavoitevuokrataso laskee Unioninkadulta Katariinankadun suuntaan. Vuokratason vaikuttavat luonnollisesti myös mm. saavutettavuus ja näkyvyys katutasolta sekä tilan toimivuus ja kunto.

Torikorttelien tiloja vuokrataan yrityksille niiden vaiheittain niiden vapautumisen ja peruskorjausten tahdittamana. Ensimmäisenä valmistuu Kiseleff-Sunnin talon peruskorjaus syksyllä 2011.

Vapautuvia tiloja voidaan vuokrata myös väliaikaisesti, kunnes suunniteltu peruskorjaus käynnistyy. Tällaisia tiloja on erityisesti Elefantti-korttelissa ja Katariinankadun varrella.

HELSINGIN LEIJONA OY

Torikorttelien kehittämisestä varten on perustettu Helsingin Leijona Oy. Yhtiö vastaa alueen yleisestä kehittämisestä sekä tilojen rakennuttamisesta, vuokrauksesta, markkinoinnista ja viestinnästä.

Torikorttelien kehittämisen vaiheita ja uutisia voi seurata osoitteessa: www.helsinginleijona.fi

