

Asemanseutujen kehittämiskonseptit ja investointimallit

Ari Hynynen

Professori

Tampereen teknillinen yliopisto

Arkkitehtuurin laitos / Seinäjoen kaupunkilaboratorio

28.01.2016

Miksi asemanseudut? Miksi nyt?

- Muutokset maankäytössä > logistiikalta vapautuvat ratapihat
- Kaupunkikeskustojen tiivistämis- ja kehittämistrendi
- Työssäkäyntialueiden toimivuus ja tehokkuus
- Eri liikennemuotojen ja operaattoreiden välinen kilpailu

Kehittämisen lähtökohtia

- Asemanseudut kaupunkikehittämisen nousevana elementtinä (ytimestä elinkeino- ja innovaatiopolitiikka)
- Liikkuminen palveluna
- Vähähiilisyyys
- Asemanseutujen kehittämisedellytykset suhteessa aluerakenteeseen ja liikenneverkkoon (solmu-paikka –dynamiikka)

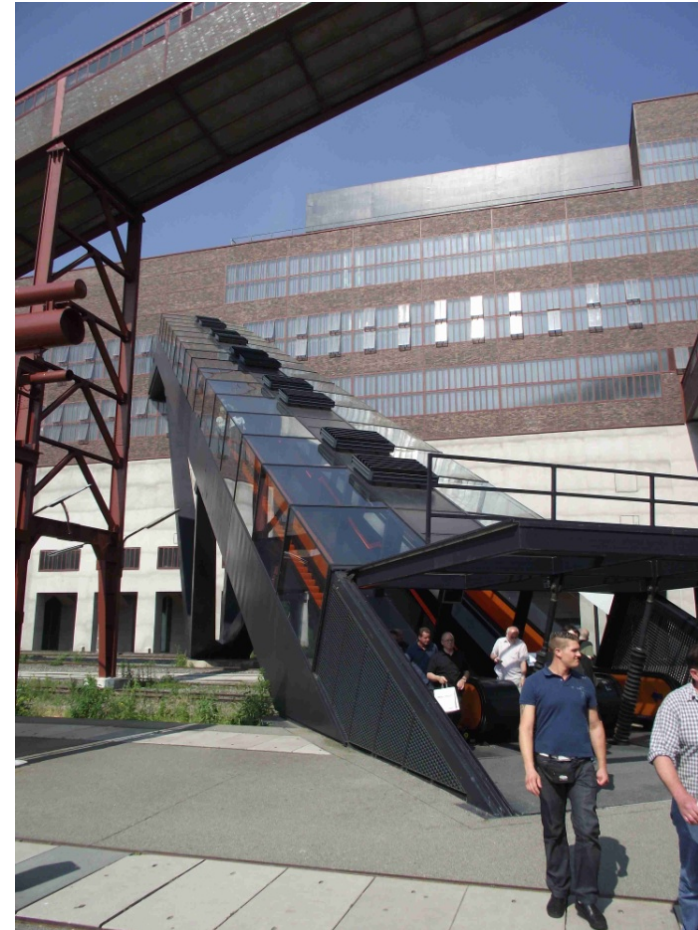
Osaamisvetoisen kaupunkikehittämisen kolmas aalto



Teknologiakeskukset

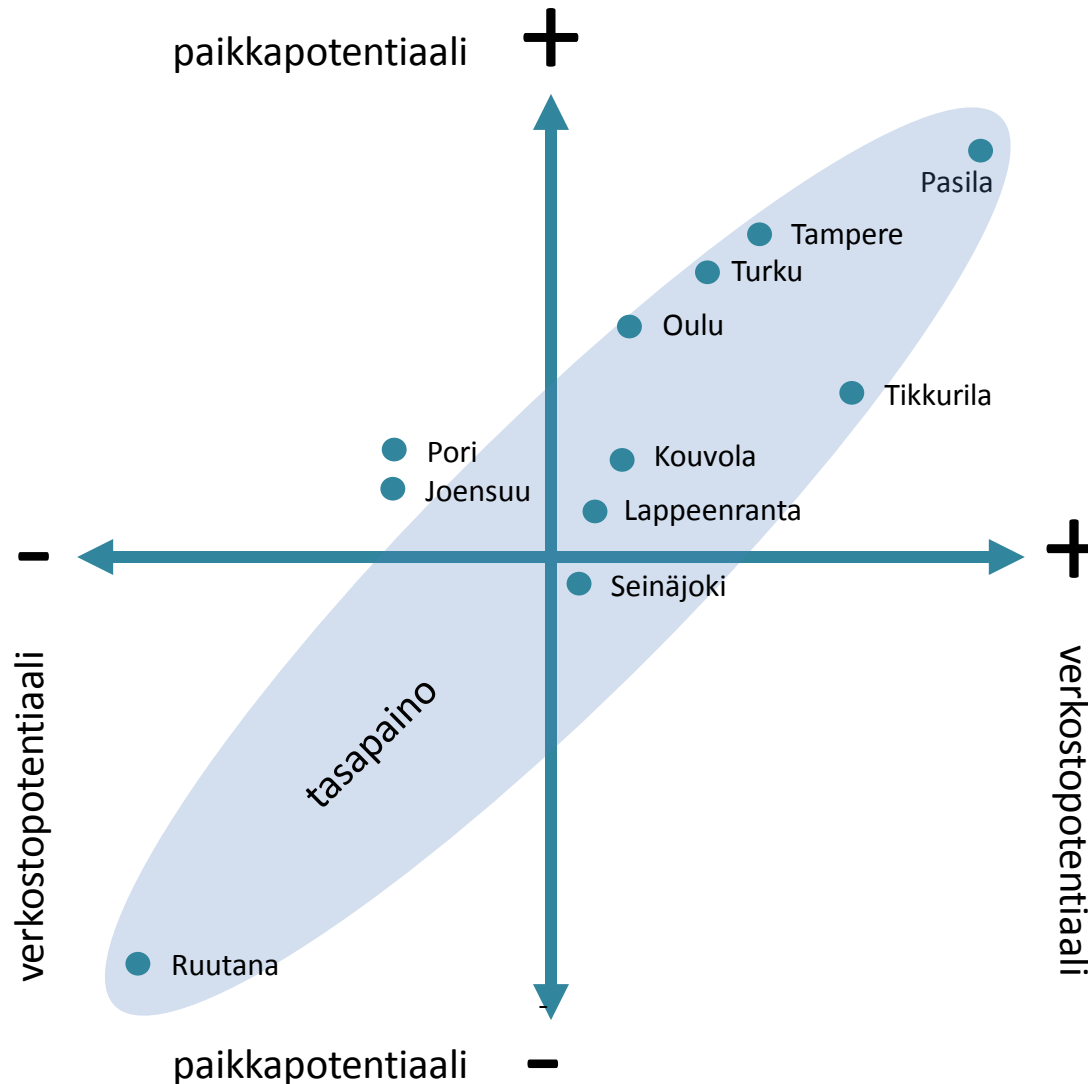


Asemanseudut



Luovan talouden kesannot

Solmu-paikka -dynamiikka



Paikkapotentiaali

- Koostuu paikallisista taloudellisista, sosiaalisista ja/tai kulttuurisista resursseista
- Esim. suurilla kasvukaupungeilla on runsaasti paikkapotentiaalia

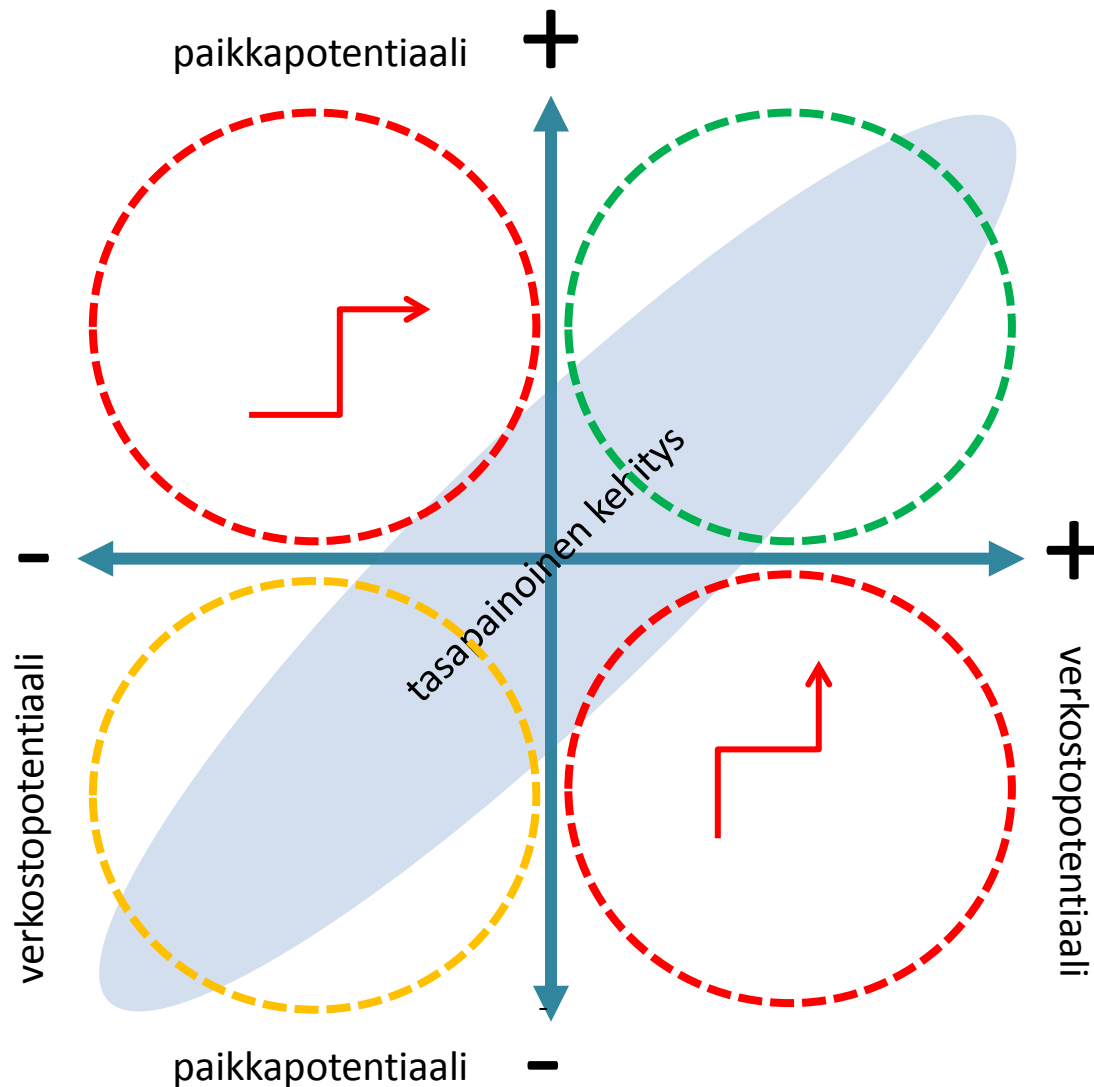
Verkstopotentiaali

- Tarkoittaa noodin (= verkoston solmukohta) kytkeytyneisyyden astetta eri mittakaavan verkostoissa
- Esim. Etelä-Suomen keskeisillä asemapaikoilla on runsaasti verkstopotentiaalia sekä valtakunnallisesti, seudullisesti että paikallisesti

Tasapaino

- Paikka- ja verkstopotentiaalien hyvä kohtaaminen luo kehittämisedellytyksiä

Solmu-paikka -dynamiikka



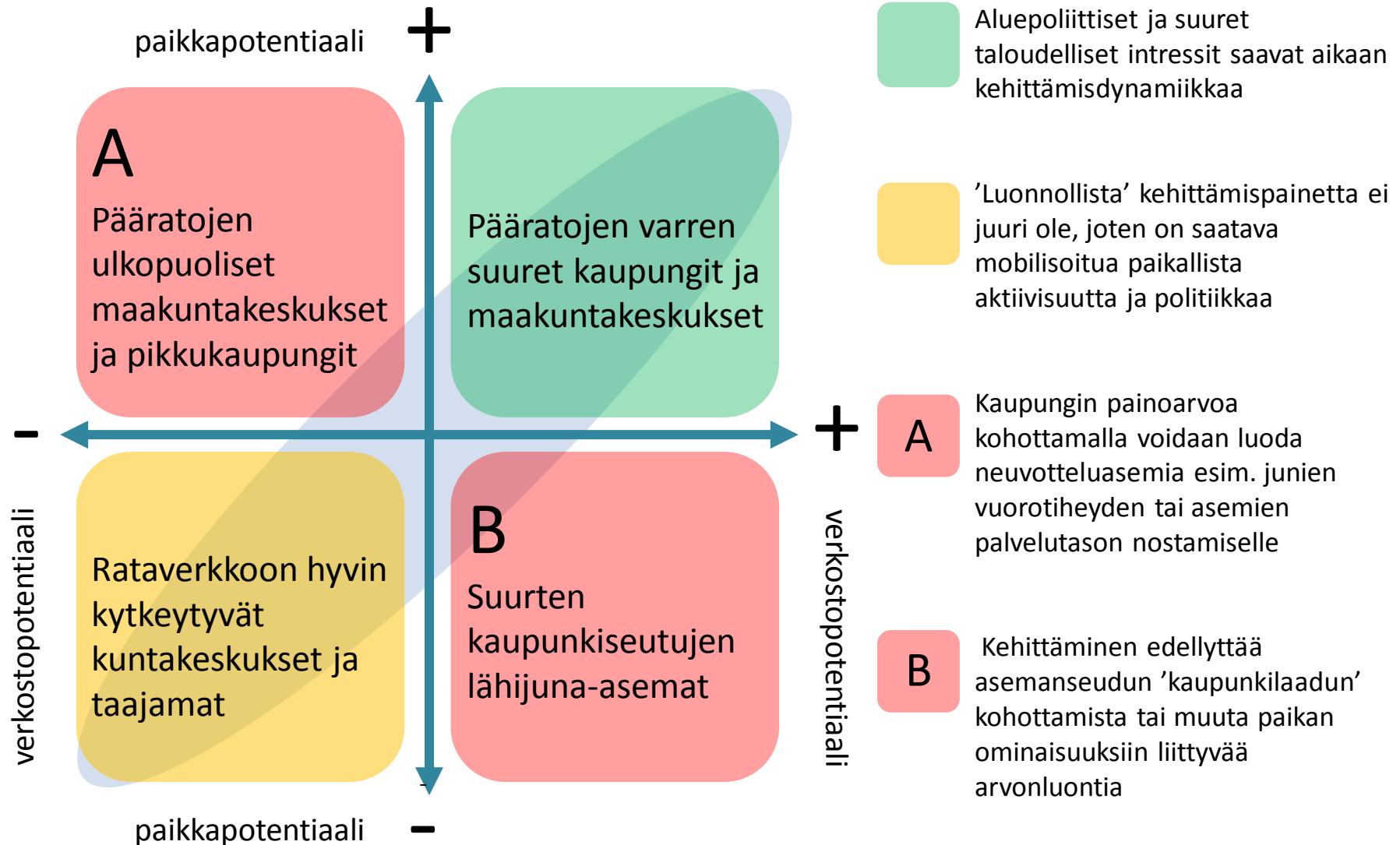
Yleensä suurissa kaupungeissa on runsaasti sekä paikka- että verkstopotentiaalia tarjoten hyvät kehittämisedellytykset ja valtakunnallisen tuen

Suhteellisen pienet määrät paikka- ja verkstopotentiaalia edellyttävät vahvaa paikallista aktiivisuutta kehittämisessä

Hyvä paikkapotentiaali tarjoaa edellytyksiä noodin kehittämislle

Hyvä verkstopotentiaali luo edellytyksiä paikan kehittämiselle

Solmu-paikka -dynamiikka



Kehittämisen sisältö

- Voidaan tarkastella yhdyskuntarakenteen **integraation** näkökulmasta:
 - 1) Kytkeytyvyys (connectivity)
 - 2) Kompressio (compression)
 - 3) Konversio (conversion)
 - 4) Multiskalaarinen rajapinta (multiscalar interface)

Kytkeytyvyys

- Keskeisten yhteyksien parantaminen erimittakaavoissa
- Ratapihojen aiheuttamien estevaikutusten vähentäminen

Kompressio

- Arvonluonti maankäyttöä tehostamalla tai toiminnallista aktiivisuutta lisäämällä



Lähde: Hynynen, A. (2016, ilmestyy). Vitality through Integrative Urban Design: The case of three Finnish cities. DATUTOP.

Konversio

- Muutetaan kiinteistöjen käyttötarkoituksia
- Luodaan uusia, helposti haltuunotettavia muutosjoustavia rakenteita

Lähde: Hynynen, A. (2016, ilmestyy). Vitality through Integrative Urban Design: The case of three Finnish cities. DATUTOP.

Multiskalaarinen rajapinta

- Vähennetään intermodaalista kitkaa
- Luodaan tehokkaita ja viihtyisiä vaihtopaikkoja ja –vyöhykkeitä
- Hyödynnetään designia ja teknologiaa

Lähde: Hynynen, A. (2016, ilmestyy). Vitality through Integrative Urban Design: The case of three Finnish cities. DATUTOP.

Asemanseutujen taloudellinen potentiaali 1

- Paikan saavutettavuus suhteessa taloudellisen toiminnan keskittymiin vaikuttaa maan arvoon
 - Paikallinen saavutettavuus
 - Seudullinen saavutettavuus
 - Valtakunnallinen ja kansainvälinen saavutettavuus
- Asemanseudun taloudellinen potentiaali riippuu
 - Sijainnista yhdyskuntarakenteessa
 - Väestö ja työpaikat lähietäisyydellä, esim. 1 km säteellä
 - Roolista paikallisena solmukohtana, esim. bussi- ja raitiotieyhteydet
 - Asemasta liikenneverkossa seudullisesti ja valtakunnallisesti
 - Paikan toiminnallisista rajoituksista

Asemanseutujen taloudellinen potentiaali 2

- Riittävä taloudellinen potentiaali on välttämätön edellytys asemanseudun kehittämislle
 - Liike- ja toimitilojen & asuntojen kysyntä
 - Hinta- ja vuokrataso
 - Rakennusoikeuden hinta
- Kaupallisen tilan rakennusoikeuden myynnillä julkisen sektorin toimijat (kunta, valtio, VR) voivat rahoittaa asemanseudun kehittämisestä yhteiskunnalle aiheutuvia kustannuksia
 - suunnittelu
 - Yleiset alueet
 - Julkiset palvelut

Asemaseutujen investointien rahoitusmallit

- Suunnittelu- ja toteutuskilpailu ja sen pohjalta toteutus KVR-urakkana
- Perustuu julkiseen hankintaan ja kilpailulliseen neuvottelumenettelyyn jonka pohjalta tehdään tilaajien ja toteuttajan välinen sopimus
- Kunnan sekä valtion toimijoiden (maanomistajat) määrittelemät vaatimukset ja toiminnalliset ja taloudelliset ehdot
- Detaljisuunnittelu tilaajien ja toteuttajan yhteistyönä
- Rakennusoikeus myydään toteuttajalle > esim. Pasila: kauppahinta 137 M€, rakennusoikeus 183 000 kem², n. 750€/kem²
- Toteuttajalle velvoite rakentaa yleisiä tiloja ja alueita, esim.
 - asemarakennus, katuja ja yleisiä alueita luovutettavaksi tilaajille
 - Pysäköintitiloja, pyöräparkkeja ym. Toteuttajan omistukseen
- Toteuttaja hankkii rahoituksen sijoittajilta ja rahoitusmarkkinoilta
- Hankkeen valmistuttua toteuttaja voi myydä hallinnassaan olevat osat kiinteistösijoittajille

Kehittämisen prosessit

Prosessi	Suljettu	Osallistava
Johtaminen	Amorfinen, epämääräinen	Kiinteä mutta ketterä
Tavoitteenasettelu	Fragmentaarinen osaoptimointi	Jaettu visionäärisyys
Asemanseutujen välinen yhteistyö	Sooloprojekti	Kehittämisverkosto

(alustava)

The figure consists of three radar charts, each representing a different location: Pasila (blue), Seinäjoki (green), and Tampere (red). Each chart has 12 axes labeled 1 through 12, representing different categories. The scales on the axes range from 0 to 6. The data is as follows:

Category	Pasila	Seinäjoki	Tampere
1	4.5	2.5	5.0
2	1.0	1.0	2.0
3	1.0	1.0	2.0
4	1.0	1.0	2.0
5	4.5	3.5	5.0
6	1.0	1.0	2.0
7	1.0	1.0	2.0
8	1.0	1.0	2.0
9	1.0	1.0	2.0
10	4.5	3.5	5.0
11	1.0	1.0	2.0
12	1.0	1.0	2.0



Kiitos!



Kuvat Malmö'n päärautatieasemalta