

FLOCK

Helsinki



Tammisaaren Pohjoissataman toimintojen ja rakennuskannan kehittäminen

Raaseporin kaupunki

Simon Store

18.5.2017 (rev. 29.5.2017)

LÄHTÖTIEDOT

- Toimeksianto käsittää Tammisaaren Pohjoissataman alueen rakennuskannan ja toimintojen kehittämisen.
- Haluttua tahtotilaa, strategiaa, positiota tai toiminnallisuutta yhtenäisenä kokonaisuutena ei olla Tammisaaren osalta määritetty.
- Käynnistyspalaverissa todetun mukaisesti tarvitaan vahva syy tulla tai pysähtyä Tammisaareen. Tarvitaan toiminnallinen konsepti & uutta ajattelua siihen, miten vierasvenesatama, ravintolamaailma, oheispalvelut, kaupalliset palvelut tulevaisuudessa halutaan Tammisaarella asemoida, millainen positio ottaa ja millä tavalla sekä asukkaita että matkailijoita houkuttaa.
- Alueen haasteita: Uimaranta on saastunut, ulkoallas vaatii uudelleen pohdintaa, väestö on yksipuolistunut, lapsia on alueella vähän, puukaupungin keskusta-alue on pirstaloitunut: ihmiset tapaavat toisiaan K-marketin ja S-marketin parkkipaikalla. PT-kauppa on keskittynyt kaupungin toiselle puolelle.
- Vapaa-ajanmatkustajat ovat tärkeä kohderyhmä. Veneilijät, turistiryhmät, yksittäiset vierailijat, loma-asukkaat.
- Venekerho tarvitsee satamasta osan omaan käyttöön, siirtyminen muualle ei ole mahdollista.
- Operaattori on valittu purettavan Ettanin tontille. Valittu konsepti sisältää kahvila- ja ravintolatoimintaa, joogasalin, kokoustiloja ja näyttelytilan.

LÄHTÖTIEDOT

- Alueen pohjoisosaan tulossa uusia asuntoja ja kauppakeskukselle on varattu tontti. Mäenpää-rakennus Oy on näiden molempien hankkeiden takana.
- Kauppakeskuksen vuokralaiset ja toiminnot eivät ole vielä tiedossa.
- Tarpeita:
 - Hyvät pysäköinti- ja wc-tilat
 - Hotellitarjonnan parantaminen ja laadun nostaminen
 - Rantavyöhykkeen esiintuominen
 - Paikallinen tunnusomainen piirre
 - Kråkholmenin eteläosa käytettävissä tarpeen mukaan
- Muuta
 - Lisärakennusoikeutta on käytettävissä tarpeen mukaan
 - Museohankkeen rahoitus on löytynyt ja hanke on lähdössä liikkeelle

LÄHTÖTILANNE

- **Alueella on paljon naulittuja kokonaisuuksia, joita ei voi muuttaa.** Näitä ovat esimerkiksi rakenteilla olevat uudet asunnot, Knipan, suojellut rakennukset, uusi Ettan, olemassa oleva liiketoiminta ja yritykset, uimaranta
- **Fyysiset rajoitteet.** Rantakaistale on kapea, rannassa kulkeava läpiajokatu, rajoitettu rantaviiva = vähän tuulensuojaisia venepaikkoja, autopaikkojen tarve, ei tontteja kadun itäpuolella, puisto, lasten leikkipaikka.
- **Epävarmuustekijöitä:** Liikekiinteistö ylikulkusillan kohdalle, yhteinen parkkitalo
- **Erityiskysymyksiä. Miten alueelle saataisiin ympärivuotista toimintaa.** Liikekeskustan yhteen nivominen Tori-Pohjoissatama. Nimikysymys/brändäys, alueen imago, PR ja viestintä. Rahoitusvalmius, konsensus asemakaavasuunnitelmista, yhteiset tavoitteet kaupungin, asukkaiden ja yrittäjien kesken.

UTGÅNGSPUNKTER – BEGRÄNSNINGAR OCH UTMANINGAR

Många spikade helheter – kan inte rubbas, bl.a.:

- Nya bostäderna
- Knipan
- Skyddade byggnader
- Nya "Ettan"
- Bastun & Kronomagasinet
- Existerande verksamheter
- Simstranden
- Övrigt

Fysiska begränsningar

- Smal strandremsa
- Existerande genomfartsgata
- Begränsad strandlinje = få båtplatser (vindskydd)
- Parkeringsbehov
- Inga tomter öster om gatan
- Parken, lekområdet mm,
- MÅNGA BEHOV – TRÅNGT OM SALIGHETEN
- TROTS DET – ÄNNU MERA BEHÖVS!

Specialfrågor

- Året-runt verksamhet
- Sammanbindning av trafikcentrum – Norra hamnen – Torget
- Namnfrågan
- Områdets image
- Information- PR
- Finansieringsberedskap
- Enighet kring detaljplanen > gemensamma målsättningar

Osäkerhetsmoment

- Affärshuset vid järnvägsviadukten ?
- Gemensamt parkeringshus ?

SUUNNITELUALUE



RAASEPORI

- 1.1.2009 luotiin uusi Raaseporin kaupunki, kun Tammisaari, Karjaa ja Pohja yhdistivät voimavaransa. Kaupunki on saanut nimensä keskiaikaisen Raasepori-linnan mukaan, joka mainitaan ensimmäisen kerran historiallisissa asiakirjoissa vuonna 1378.
- Raaseporin kaupunki sijaitsee noin 80 kilometriä Helsingistä ja noin 100 km Turusta, riippuen siitä missä päin Raaseporia olet. Raaseporiin pääset autolla, junalla, linja-autolla ja veneellä.
- Avainlukuja (Tilastokeskus 2014)
 - Asukasluku: 28 405
 - Kielijakauma: ruotsi 65,4 %, suomi 31,2 %, muut kielet 3,4 %
 - Pinta-ala: 2 178 km², josta vesialueita 1 035 km²
 - Saaria: noin 1 300
 - Kesämökkien lukumäärä: noin 6 400 kpl
 - Yritystoimipaikkojen lukumäärä 2012: 2 300
 - Merkittävimmät työnantajat: Raaseporin kaupungin palveluksessa on päätoimisesti (kokoaikaisesti ja osa-aikaisesti) 1914 henkilöä. Henkilöstöstä 85 % on naisia ja 15 % miehiä. (Henkilöstön tilinpäätös 31.12.2015). Muihin merkittäviin työnantajiin kuuluvat Länsi-Uudenmaan sairaanhoitoalue, Fiskars-yhtiöt ja Raaseporin varuskunta. Toukokuussa 2016 työttömyysaste oli noin 11%.

HAASTATTELUT - vapaa-ajan asukkaat

Neljä (4) vapaa-ajan asukashaastattelua. Ikähaarukka 45-65 vuotta.

- Kaupungin saavutettavuus on hyvä. Hienoa olisi, jos moottoritie ulottuisi Tammisaareen saakka.
- Kohtuullisen hyvä ruokakaupparjonta (S-market, K-market, Lidl), joskin kaupat kaukana satamasta.
- Tammisaari vs Hanko: Tammisaarella ei niin paljon säpinää kuin Hangossa
- Tammisaarella tapahtuu kuitenkin myös kesällä: 29.7 festarit Tammisaarella, TOTO esiintymässä, lämpärinä Hector, Bo Caspers Orchestra. Tammisaaren Kesäpäivät: jatsahtava konsertti, jossa esiintyjinä mm. Iiro Rantala. Tyypillisesti täynnä, osallistujina paikallisten lisäksi mökkikansa.
- Vierasmaasatamassa on paikkoja riittävästi normaaliaikoina, mutta tapahtumien aikaan veneitä on enemmän ja laituri ahdas.
- Pääväylältä satamaan on matkaa. Kohde eri ole 'minkään varrella', vaan sinne pitää poiketa erikseen. Syyt voivat olla esimerkiksi palvelut, tarjonta, ohjelmallisuus, viihtyisyys.
- Mitä palveluita kaivattaisiin?
 - Nykyistä selvästi laadukkaampaa majoitustoimintaa
 - Nykyistä selvästi laadukkaampaa ravintolatarjontaa, kuten vaikkapa Hangon Makasiini-tyyppisiä pikkukapakoita.
 - Huoltamon yhteyteen pieni ruokakauppa
 - Muut kaupat keskustassa ovat sinänsä ihan ok, mutta niillä on liian lyhyet aukioloajat.
 - Lisää käsityöläistoimintaa? Vrt. Fiskars.

HAASTATTELUT - tammisaarelaiset

Kolme henkilöä, ikähaarukka 40-65.

- On tärkeää tehdä työ yhdessä paikallisten yrittäjien ja keskustan kauppiaiden yhdistyksen kanssa yhdessä, jo suunnitteluvaiheesta alkaen. Kansaa kannattaa osallistaa myös, tai ainakin tiedottaa matkasta Västra Nylandissa.
- Kaupungin henki on kuollut. Keskusta kaipaa elävöittämistä. Vanha keskusta, joka ennen oli todellinen keskus, ei nykyisellään vedä. Tori voisi olla parempi: nyt myynnissä liikaa krääsää. Kauppoja on aika vähän, ja ne menevät kiinni aikaisin.
- Vähän liikaa kuulee valitusta siitä, ettei tapahdu mitään, mutta halukkuus osallistua hankkeisiin ja ottaa joskus vähän riskiäkin, on puutteellinen. Tarvittaisiin lisää myönteistä yhteistyötä. Kaupungin taholta tulevaista toimenpiteistä ja ehdotuksista ei aina haluta nähdä, että yhteistä hyvää rakennetaan. Paljon on ollut huonojakin muutoksia, kuten vaikkapa sairaalassa tehdyt muutokset, joista toki jää fiilis palveluiden katoamisesta, kaupunkilaisten menetyksistä.
- Mahdollisuuksia on: Tapahtumien ja tarjonnan kautta Tammisaaren rannasta saisi rakennettua hienon kokonaisuuden "Monacon rantakadu ☺". Kulttuuritapahtumat, venetapahtumat (oma Tall Ship Race), Kuopio tanssii ja soi -tyyppiset tapahtumat, Pori Jazzit. Ensin pitäisi päättää, mitä halutaan omistaa (Pori Jazz).
- Vierasvenesataman tekeminen The Kohteeksi: sellaiseksi, jossa on pakko käydä ainakin kerran tai kaksi kesässä
- Kylmä huoltoasema on satamassa ihan ok. Uimaranta toimii, leikkipuisto on aika laadukas. Koirille on oma uimaranta, ja se on hieno (tätä kaupunki voisi mainostaa enemmän, sillä myös veneilijöillä on paljon koiria mukanaan).
- Uutta kaupunginjohtajaa haetaan, toivottavasti tulossa uutta virtaa.

HAASTATTELUT - TOURIST INFO

- Ihmiset käyvät Luontokeskuksessa ravintoloissa ja hienossa leikkipuistossa. Luontokeskuksessa kaikki on aika lähekkäin, on minigolfia ja lautailuvuokrausta. Siellä on lapsille paljon tekemistä, leikkionkimista ynnä muuta. Luontokeskukseen on vapaa pääsy.
- Tammisaaren kaivattaisiin lisää yleisiä vessoja ja roskiksia. Pyörävuokrausmahdollisuus on lisääntymässä kesäksi. Tammisaarella on kaikkea hyvää kesäpäivää varten. Pieniä vesipolkulaitteita olisi kiva kesäksi saada rantaan vuokrattavaksi. Keskustassa on kanootteja vuokrattavana, mutta välillä vierailijat kyselevät moottoriveneitä. Leirintäalueelta löytyy yksi vene. Alueen vedet ovat aika vaikeat, veneilyyn tarvitsee oppaan tai kunnolliset ohjeet.
- Paikalliset käyvät paljon luonnossa kävelemässä ja kesäisin menevät saaristoon mökille. He myös pyöräilevät Pohjoissatamassa paljon katsellen ihmisiä ja veneitä. Talvisin alue on aika hiljainen.
- Kulttuuritalo Karelia, elokuvateatteri ja konserttipaikka ovat talvisin ahkerammassa käytössä. Aasukkaat käyvät myös paljon ravintoloissa ja kahviloissa, sekä hiihtävät. Torilla käydään ympäri vuoden, erityisesti keskiviikkoisin ja lauantaisin. Tiistai-iltaisina on myös tori. Nuoremmat perheet etsivät lapsille tekemistä, käyvät uimahallissa ja Luontokeskuksessa.

HAASTATTELUT - TOURIST INFO

- Jotkut kokevat, että Tammisaassa on tarpeeksi kaikkea, osa kokee että pitää juosta ympäri kaupunkia saadakseen kaiken tarvittavan. Olisi kiva jos olisi joku isompi paikka josta löytyisi palveluita keskitetysti. Kuninkaankadulla (noin kilometri keskustasta) on pieniä kirjakauppoja, sekä K- ja S-marketit. Tokmanniin ja Lidliin on keskustasta noin kahden kilometrin matka. Näistä löytyy vähän kaikkea, mutta ei kuitenkaan mitään erityistä. Matkailijat tyytyväisiä pikkukauppoihin ja katsovatkin mielellään muuta kuin mitä kotoa saavat.
- Vapaa-ajan asukkaat käyvät ympäri vuoden ja ovat mukana kaikkialla, niin torilla kuin tapahtumissa. Pitävät matalaa profiilia ja sulautuvat joukkoon hyvin. Saavat olla rauhassa. Tuovat paljon kaupungille. Käyttävät palveluita paljon, joka toki on hyvä.
- Aktiivinen ydinkeskustayhdistys. Tekevät paljon keskustassa tapahtumia etc. Tuo vähän enemmän elämää.
- Satama kaipaisi pieniä puoteja, jotka voisivat paikallista tavaraa. Ruokaa etc. Jäätelöä on, mutta jotain muuta mitä voisi tarjota veneilijöille ja muille vierailijoille. Veneilijät jäävät usein hetkeksi pörräämään ohikulkumatalla, toki myös pelkkiä kauppareissuja ihmisillä mutta moni myös jää ainakin yhdeksi yöksi. Hankolaisia on paljon.


JOHTOPÄÄTÖKSIÄ

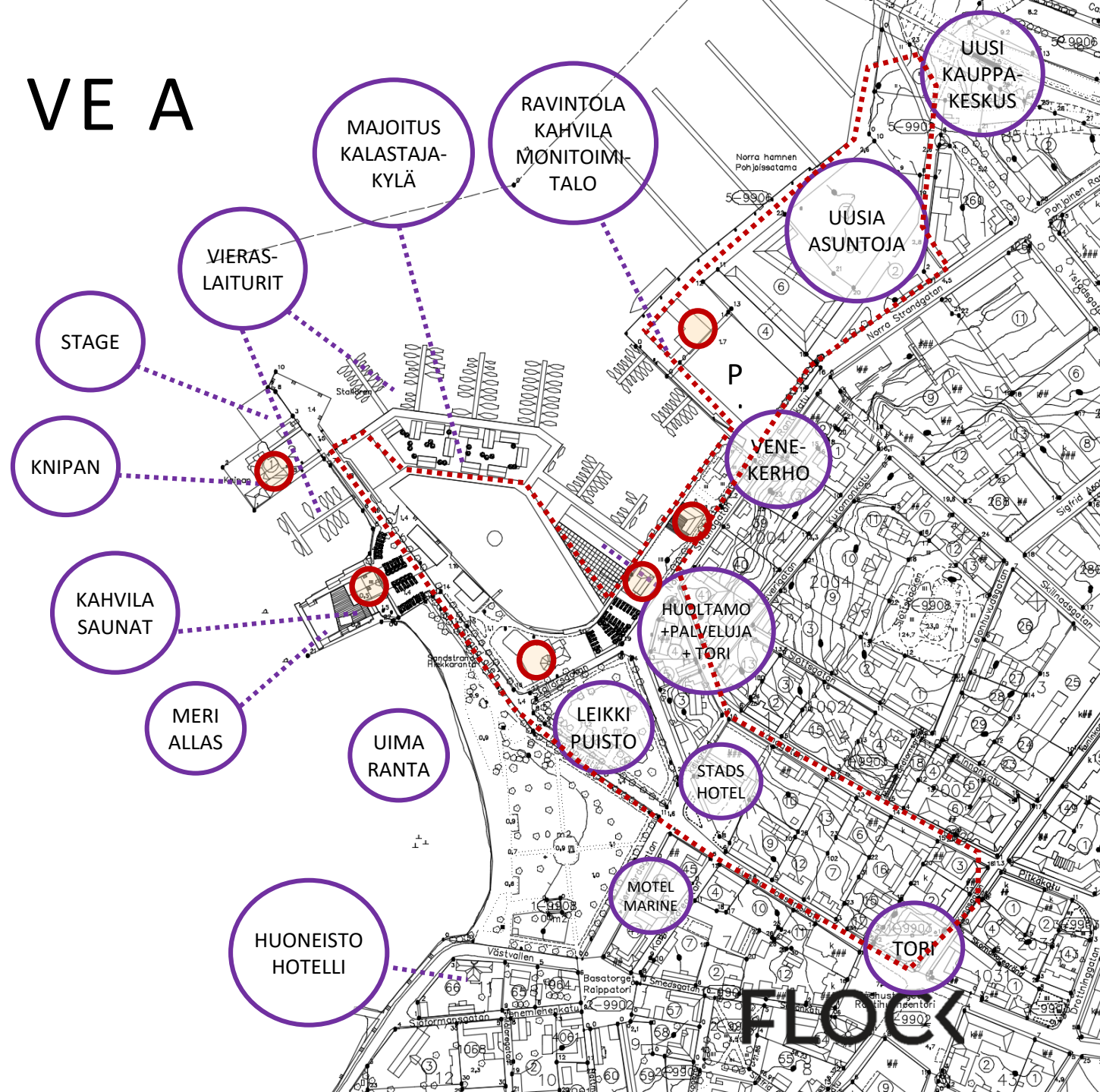
1. Tammisaari tarvitsee kirkkaan vision, johon kaupungin eri osien kehitys voi nojata. Tähän tarvitaan rohkeutta säilyttää riittävästi vanhaa, ja uusia samaan aikaan tarpeen mukaan ja riittävän rohkeasti. Pienillä parannuksilla saadaan pieniä tuloksia.
2. Tammisaari tarvitsee position (aseman), joka saa myös matkailijat pysähtymään.
3. Valittu Visioryhmä, jossa mukana kaupunki, valitut vaikuttajayrittäjät, valitut näkemykselliset kaupunkilaiset, voisi olla operaatiota eteenpäin vievä elin.
4. Tavoitteena on kirkkaat valinnat, mihin halutaan keskittyä, millaiseen toimintaan profiloitua, ja miten eri toimijat voivat tätä tukea. Esimerkiksi profiloituminen erilaisten tapahtumien paikaksi (ensi kesän festarit TOTO, Hector, Bo Caspers O., koiranäyttelyt, urheilutapahtumat).
5. Yrittäjät ja kaupunkilaiset kannattaa ottaa alusta saakka mukaan rakentamaan kokonaisuutta yhdessä.

NÄKEMYSSIKERMÄ V E A

- Veden päälle rakentaminen
- Pienimuotoista majoitusta
- Kalastajamökkimäinen kylä jossa sekä lyhytaikaista kesämajoitusta kesä- ja venevieraille sekä talvella pidempiaikaista vuokrausta esim. taiteilijoille ja muille elämäntapaintiaaneille.
- Kaunis vesielementti suihkulähteineen keskelle satamaa
- Huoltoasema + pieni ruokakauppa + vesiturheilukeskus sen yhteyteen
- Uimarannan altaan kunnostus meriuima-altaaksi (merivedellä lämmitettävä)
- Altaan yhteyteen kiva kahvila ja sauna/suihkurakennus uimareille ja veneilijöille.
- Esiintymislava, sääolosuhteet huomioiden. Mahdollisuus seurata tapahtumaa veneestä.

 Ravintola-/kahvilatoimintaa rannassa


 Ohjattu kävelyreitti. Reitin varrella kauppoja, ravintoloita, kahviloita, palveluja

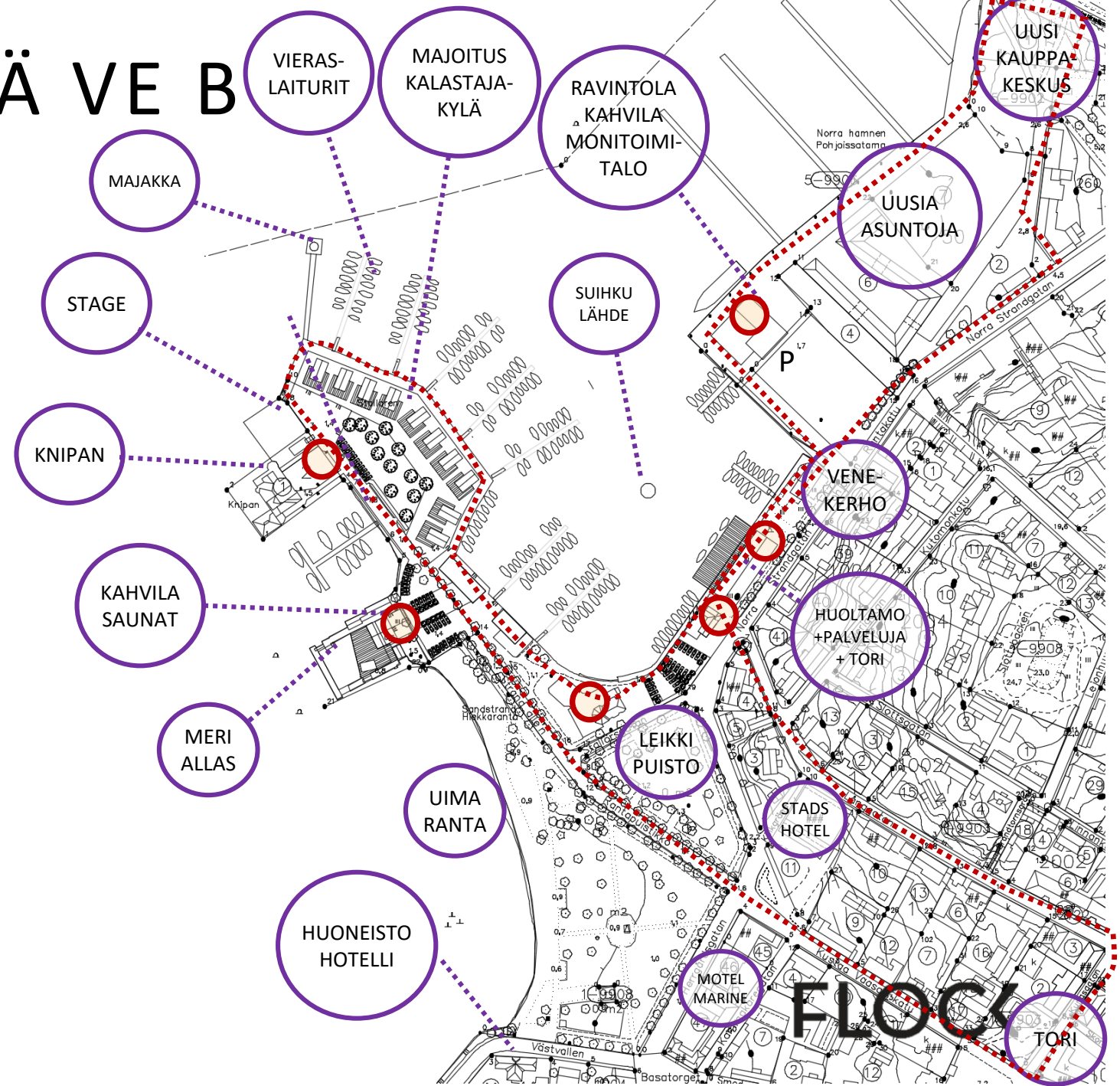


NÄKEMYSSIKERMÄ VEB

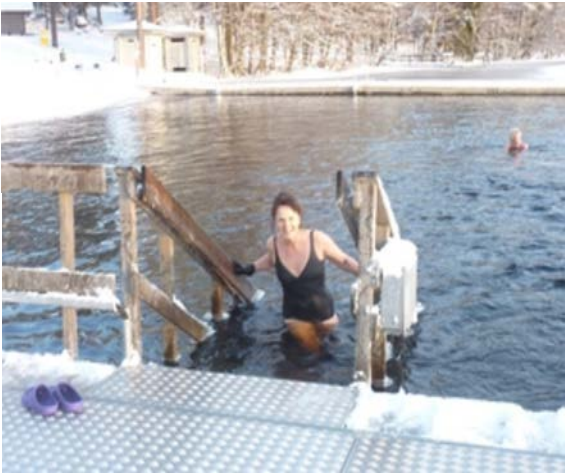
- Veden päälle rakentaminen
- Pienimuotoista majoitusta
- Kalastajamökkimäinen kylä jossa sekä lyhytaikaista kesämajoitusta kesä- ja venevieraille sekä talvella pidempiaikaista vuokrausta esim. taiteilijoille ja muille elämäntapaintiaaneille.
- Kaunis vesielementti suihkulähteineen keskelle satamaa
- Huoltoasema + pieni ruokakauppa + vesiturheilukeskus sen yhteyteen
- Uimarannan altaan kunnostus meriuima-altaaksi (merivedellä lämmitettävä)
- Altaan yhteyteen kiva kahvila ja sauna/suihkurakennus uimareille ja veneilijöille.
- Esiintymislava, sääolosuhteet huomioiden. Mahdollisuus seurata tapahtumaa veneestä.

 Ravintola-/kahvilatoimintaa rannassa

 Ohjattu kävelyreitti. Reitin varrella kauppoja, ravintoloita, kahviloita, palveluja



MERIALLAS (LÄMMITETTY), TERASSI SAUNAT, SUIHKUT JA KIOSKIKAHVILA



KALASTAJAKYLÄ MAJOITUS, LAITURIT



FLOCK
Helsinki

VESIALLAS, VESIURHEILU, HARRASTUKSET, OPETUS JA VUOKRAUS



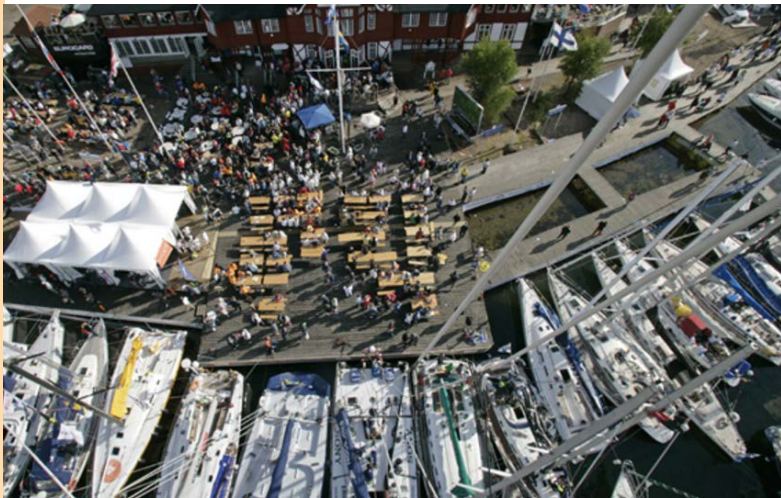
FLOCK
Helsinki

HUOLTAMO, RUOKAKAUPPA, LÄHIRUOKAPISTE JA TORI



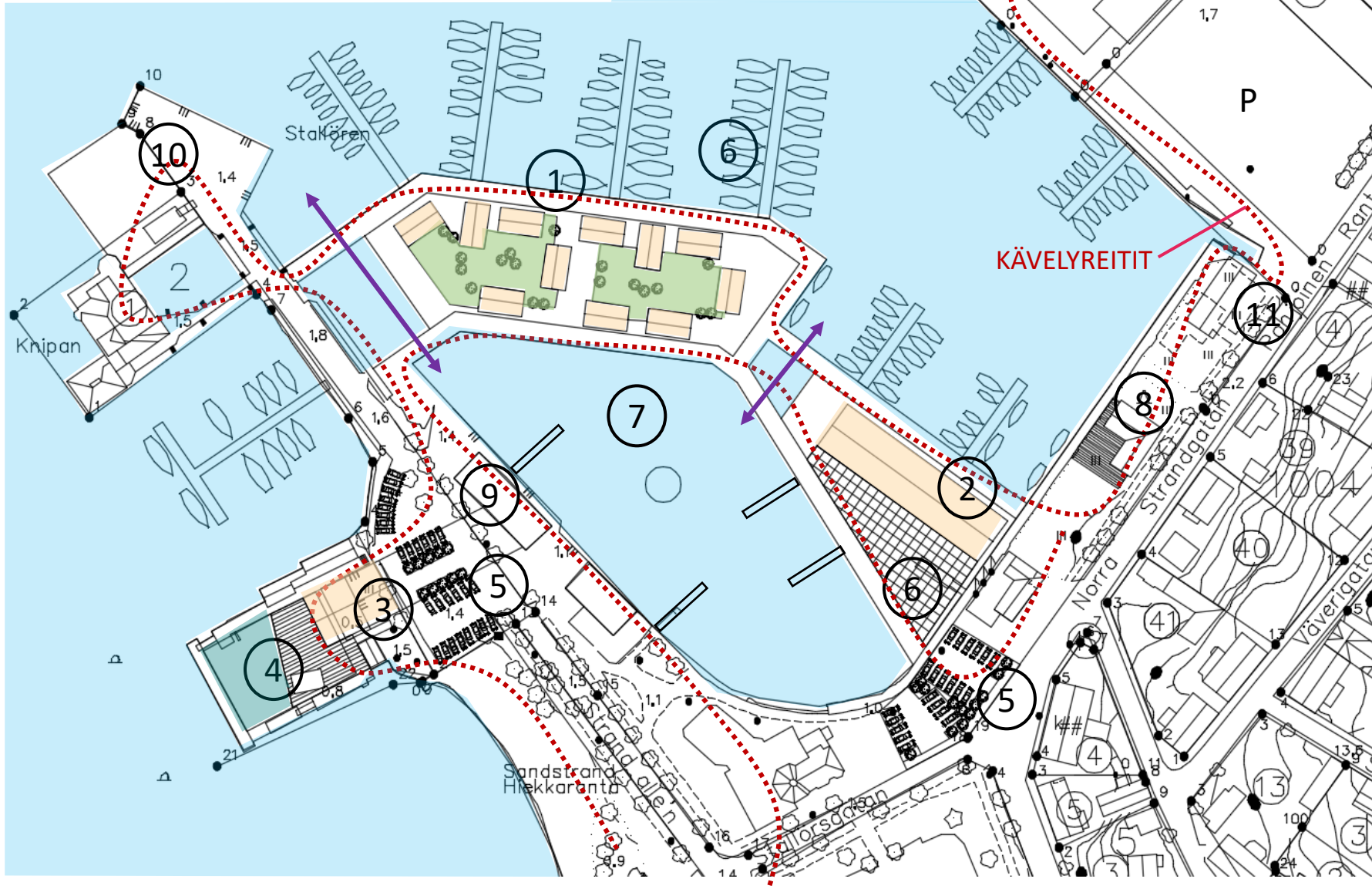
FLOCK
Helsinki

TAPAHTUMAT



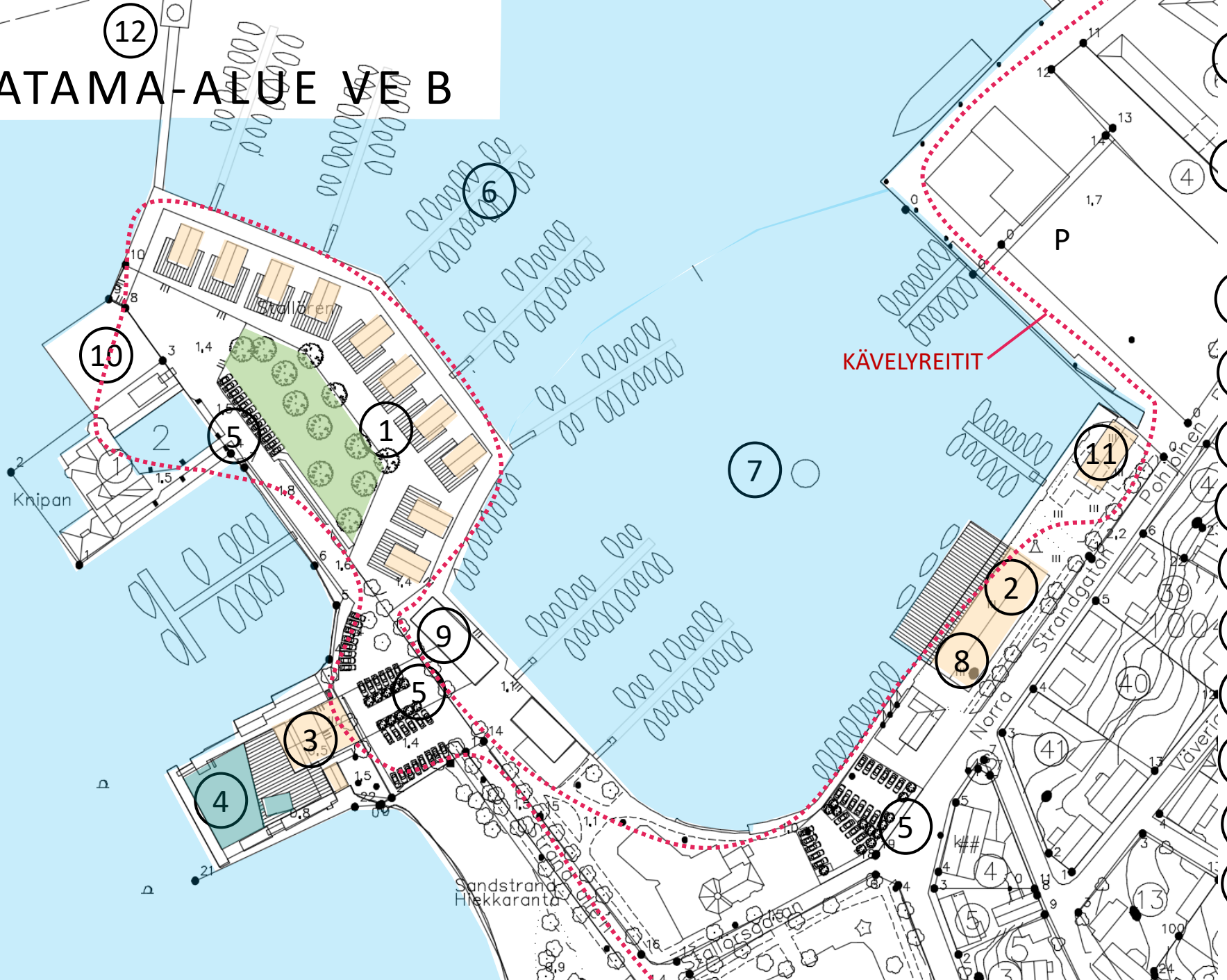
FLOCK
Helsinki

SATAMA-ALUE VE A



- ① KALASTAJAMÖKKI MAJOITUS 11 MÖKKIÄ
Noiin 20 huoneistoa á 40m2
- ② HUOLTAMO+ LÄHIRUOKAPIESTE+ PIENI RUOKAKAUPPA +VENETARVIKEKAUPPA + MUIITA PIENIÄ KAUPPOJA VESIURHEILUKESKUS
- ③ SAUNAT + SUIHKUT + PUKUTILAT PIENI KAHVILAKIOSKI
- ④ LÄMMITETTY MERIALLAS
- ⑤ UUDET PARKKIPAIKAT
- ⑥ LAITURIT JA KÄVELYREITIT
- ⑦ VESIALLAS+ SUIHKULÄHDE (vesikulkureitti siltojen alta merelle)
- ⑧ RAVINTOLA
- ⑨ LUONTOKESKUS
- ⑩ STAGE
- ⑪ VENEKERHO

SATAMA-ALUE VE B



KÄVELYREITIT

- 1 KALASTAJAMÖKKI MAJOITUS 11 MÖKKIÄ + PUISTOALUE
Noin 10 huoneistoa á 40m²
- 2 HUOLTAMO+ LÄHIRUOKAPISTE+
PIENI RUOKAKAUPPA
+VENETARVIKEKAUPPA + MUITA
PIENIÄ KAUPPOJA
VESIURHEILUKESKUS
- 3 SAUNAT + SUIHKUT + PUKUTILAT
PIENI KAHVILAKIOSKI
- 4 LÄMMITETTY MERIALLAS
- 5 UUDET PARKKIPAIKAT
- 6 VIERASVENESATAMA
- 7 SUIHKULÄHDE
- 8 RAVINTOLA
- 9 LUONTOKESKUS
- 10 STAGE
- 11 VENEKERHO
- 12 AALLONMURTAJA JA MAJAKKA

SYNPUNKTER

PÅ KOSTNADS- OCH INVESTERINGSANSVARET:

<u>Funktion</u>	<u>Investeringsansvar</u>	<u>Driftsansvar</u>	<u>Infrastruktur</u>
Nya "Ettan"	Nyvald developer	Ägaren	Staden (komplettering, P-plats mm)
Båtramp, mastresning mm.	ESS	ESS	Staden (gatuanslutning)
Affär/klubblokal/vattensport	ESS + investerare	ESS, affärsidkare	Staden (anslutningar mm)
Vattenbassängen med utrustn.	Staden	Staden	Staden (belysning, utrustning mm.)
Simstranden	Staden	Staden	Staden (renhållning, underhåll mm)
Simstadion, gästhamnsservice	Staden	Affärsidkare	Staden (normal komm.teknik)
Knipan	Ägaren	Affärsidkare	Staden (normal komm.teknik)
Fiskebyn	Developer	Företagare	Staden (normal komm.teknik,"tomt".
Bryggor (ca 200 st.)	ESS, staden	Företagaren	Staden (gästhamndelen)

