

RAKLI

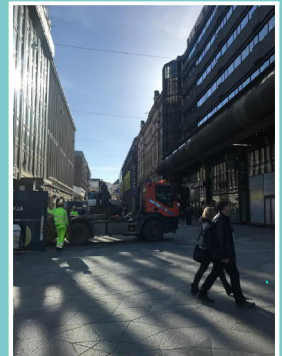
Helsingin
kävelykeskustan
laajentaminen ja
maalainen
kokoojakatu

Tulosraportti



Sisällysluettelo

| | |
|---|----|
| Tiivistelmä..... | 3 |
| Klinikan tavoitteet | 4 |
| Helsingin keskustan tilannekuva | 5 |
| Toimenpidesuosituksset | 11 |
| Loppuhuomioita..... | 16 |
| Liite: Klinikan toteutusmuoto ja osallistuja-organisaatiot..... | 17 |



Tiivistelmä

Helsingin kävelykeskustan laajentamisen ja maanalaisen kokoojakadun klinikka toteutettiin markkinavuoropuheluna kaupungin keskustan markkinatoimijoiden – kaupan, kiinteistönomistajien ja -kehittäjien, logistiikan sekä elinkeinoelämän järjestöjen – kesken.

Tavoitteena oli tuottaa ja koota markkinatoimijoiden voimin keskustan ja sen osa-alueiden elin- ja vetovoiman kannalta keskeisiä tarpeita, haasteita, kipupisteitä ja reunaehtoja kaupungin hyödynnettäväksi yleissuunnitteluvaiheessa, konsulttiselvitysten teettämisessä, ideakilpailujen järjestämisessä, kyselyissä ja sidosryhmätilaisuuksissa. Klinikalla selkeytettiin sitä, millaisin jatkotoimenpitein kaupunki voi edistää kävelykeskustan laajentamista ja maanalaista kokoojakatua, ja mitä arviointikriteerejä suunnitteluvaiheessa tulisi huomioida.

Markkinatoimijat ovat halukkaita olemaan aktiivisesti mukana kävelykeskustan ja maanalaisen kokoojakadun kehitystyössä. Maanalainen kokoojakatu nähdään kävelykeskustan ison mittakaavan kehittämisen reunaehtona. Keskeistä on ydinkeskustan saavutettavuus kaikilla kulkumuodoilla ja keskustan viireys myös iltaisin ja talvisin. Keskusta tulee nähdä isona kaupallisena kokonaisuutena, jota tukevat joustava tilankäyttö ja kiinnostavat kulkuyhteydet. Keskustan asukasmäärää tulisi saada nostettua.

Klinikan työpajakeskustelujen anti voidaan koota yhteen toimenpidesuosituksina. Osa niistä on toteutettavissa heti, osa liittyy kävelykeskustan laajentamisen ja maanalaisen kokoojakadun kokonaisuuden toteutukseen pitkällä aikajänteellä.

1. **KOKEILUT.** Kävelykeskustan kehittämiseksi on toteutettavissa nopeitakin kokeiluja ja pilotteja, kuten lyhytaikaisten liikepaikkojen järjestäminen katutilaan sekä valikoitujen katuosuuksien kattaminen (esim. Keskuskatu monipuolisena kokeiluympäristönä). Kiinteistönomistajille voi kohdistaa kyselyn potentiaalisista pilottikohteista.

2. **TIEDONKERUU JA ENNAKOINTI.** Jatkuva ennakointi ja asiakasvirradatan kerääminen, yhdistäminen ja hyödyntäminen. Asiakasvirratiedon käyttäminen tunnistamaan kehittämisen tarpeessa olevat keskustakohteet.
3. **SELVITYKSET JA VAIKUTUSARVIOT.** Tavaralogistiikkaselvityksen laatiminen, kaupan tilatarpeen muutosten arviointi, tienkäyttömaksun toteuttamistapojen arviointi.
4. **MAANALAISEN KOKOOJAKADUN TUOMAN RAKENTAMIS- JA KEHITTÄMISPOTENTIAALIN KARTOITTAMINEN:** rakennusoikeuksien korottamismahdollisuudet, uudisrakentamisen mahdollisuudet sekä lisärakentaminen olemassa olevaan rakennuskantaan. Kartoitusta sisältää myös maanalaisen kokoojakadun tuoman potentiaalirakentamiselle.
5. **KAUPUNKILAISTEN TAPAHTUMAT.** Kaupunki kannustaa kaupunkilaisia järjestämään tapahtumia keventämällä lupakäytäntöjä. Tapahtumien salliminen ilmoitusmenettelyllä. Talvikauteen panostaminen.
6. **KÄVELYN EDISTÄMINEN KESKUSTASSA.** Kävelykeskustan laajentamisen kokonaistavoitteen kirkastaminen ja viestittäminen.
7. **INNOVAATIOKUMPPANUUDET.** Innovaatioskumppanuuksien luominen ja hyödyntäminen erityisesti maanalaisen kokoojakadun suunnittelussa, vaikutusarvioinnissa ja toteutuksessa.

Markkinavuoropuheluklinikan rinnalla Helsingin kaupunki järjesti suunnittelu- toimistoille ideakilpailun kävelykeskustan laajentamisesta ja maanalaisesta kokoojakadusta. Tässä klinikkaraportissa ei käsitellä ideakilpailua.

Klinikan tavoitteet

”Kaupunki selvittää ydinkeskustan viihtyisyyttä ja toiminnallisuutta edistävän kävelykeskustan merkittävemmän laajentamisen sekä keskustan läpiajoliikennettä ja satamien raskasta liikennettä katutilassa vähentävän maanalaisen kokoojakadun edellytykset. Toteutuessaan kokoojakatu rahoitetaan osin tienkäyttömaksuin.” (Maailman toimivin kaupunki – Helsingin kaupunkistrategia 2017-2021)

Helsingin visiona on olla maailman toimivin kaupunki. Uuden kaupunkistrategian mukaan vetovoimainen keskusta on Helsingin käyntikortti ja elinehto. Helsingin keskusta on kaupallisia palveluja, tapahtumia, viihtymistä ja kansalaistoi-
mintaa kokoava vetovoimainen paikka. Keskustan elinvoimaisuutta kehitetään yhteistyössä alueen elinkeinoelämän toimijoiden kanssa.

RAKL:n klinikan tavoitteena oli tuottaa ja koota markkinatoimijoiden voimin keskustan ja sen osa-alueiden elin- ja vetovoiman kannalta keskeisiä tarpeita, haasteita, kipupisteitä ja reunaehtoja sekä ideakoosteita kaupungin hyödynnettäväksi yleissuunnitteluvaiheessa, konsulttiselvitysten teettämisessä, ideakilpailujen järjestämisessä, kyselyissä ja sidosryhmätilaisuuksissa. Vuoropuhelu markkinatoimijoiden kanssa antaa aineksia keskustan kokonaisvaltaiseen kehittämiseen kumppanuushengessä. Edelleen, tavoitteena oli selkeyttää sitä, millaisin jatkotoimenpitein kaupunki voi edistää kävelykeskustan laajentamista ja maanalaista kokoojakatua, esimerkiksi mitkä asiat voisivat mennä ideakilpailuihin, tai mitä arviointikriteerejä suunnitteluvaiheessa tulisi huomioida.

Markkinavuoropuheluun kutsuttiin monipuolinen joukko Helsingin kaupunkikeskustan kiinteistönomistajia, kaupan ja muun palvelutoiminnan harjoittajia, elinkeinoelämän järjestöjä ja Helsingin kaupungin edustajia. Lista klinikkaan osallistuneista yhteisöistä on liitteessä.

Helsingin kaupungin tavoitteita keskustan kehittämisessä Lähde: Helsingin kaupunki, työpaja 18.5.2018

Kävelykeskustan tavoitteet

- Kävelykeskustan merkittävä laajentaminen ja autoliikenteen vähentäminen katutasossa siirtäen sitä maanalaiselle kokoojakadulle
- Kävelykeskustan jalankulkuverkon yhtenäistäminen ja kehittäminen sekä kävelävyyden parantaminen
- Kävely-ympäristön laadun parantaminen
- Ilmanlaadun parantaminen ja päästöjen vähentäminen keskustassa
- Huolto liikenteen ja pysäköinnin ohjaaminen maan alle. Huolto liikenteen toiminta varmistetaan niillä alueilla, missä maanalainen järjestely ei ole tarkoituksenmukainen.

Maanalaisen kokoojakadun tavoitteet

- Tunnelin linjaus ja mahdollinen yhteys pintaan katuverkkoon
- Tunneli autoliikenteelle, johon sisältyy huolto- ja satamaliikenne
- Yhteydet pysäköintilaitoksiin sekä uusien yhteyksien tarve
- Henkilöliikenteen yhteydet maanpintaan, kiinteistöihin sekä tekniset tilanvaraukset maan pinnalla
- Tiedossa olevat maanalaiset tilat ja varaukset tulee huomioida suunnittelussa
- Ideavaihetta seuraa tunnelin yleissuunnittelu
- Maanalaisen kokoojakadun varaus tullaan sisällyttämään uuteen maanalaiseen yleiskaavaan



Kävelykeskustan vyöhykkeitä. Klinikassa keskityttiin ydinkeskustaan. (Helsingin kaupunki, 1. työpaja 8.5.2018)

Amsterdam
 Barcelona
 Kööpenhamina
 Lontoo
 Madrid
 Milano
 Montreal
 München
 New York
 Nizza
 Tokio
 Tukholma

Ulkomaisia esimerkkejä toimivista kaupunkikeskustoista
 Klinikan ensimmäisessä työpajassa haettiin hyviä ulkomaisia esimerkkejä toimivista kävelypainotteisista keskustoista.

Keskeisiä kävelypainotteisen keskustan menestysedellytyksiä olivat:

- **Liikkuminen**
 Hyvä saavutettavuus kaikilla kulkuvälineillä, käveltävyys, pyöräiltävyys sekä hyvä joukkoliikenne (raideliikenne)
- **Kaupunkirakenne ja tilat**
 Historia ja nykyaika rakennetussa ympäristössä, keskustan monimuotoisuus ja tiivis rakenne, riittävä asukastiheys keskustan elinvoimaisuudelle. Katettuja katuja ja sisäpihoja, maanalaisten tilojen käyttö. Riittävästi kaupallista tilaa, ml. pop-up-kauppoja.
- **Aktiivisuus**
 Keskusta eläväinen myös iltaisin. Ihminen edellä -toimintakulttuuri.



Helsingin keskustan tilannekuva

Asuminen | Tietotyö ja työympäristöt | Kuluttajakäyttäytyminen, kauppa, palvelut | Liikkuminen

Tässä raportin osassa kuvataan muutamalla keskeisellä aiheella Helsingin keskustan nykytilannetta. Joitakin niistä käsiteltiin klinikan työpajoissa, mutta mukana on myös keskusteluja täydentävää yleiskuvausta.

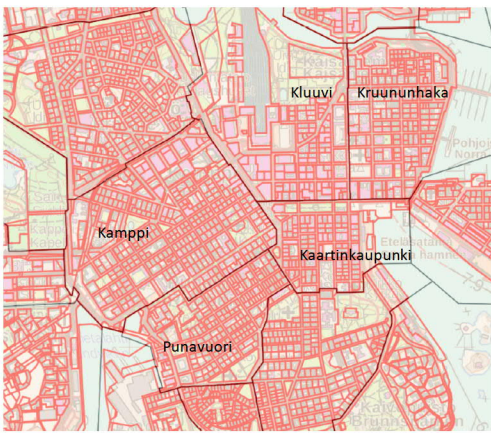
Asuminen

Helsingin väkiluku oli 643 272 asukasta vuodenvaihteessa 2017/2018. Väkiluku kasvoi 8 091 asukkaalla eli 1,3 prosentilla vuoden 2017 aikana. Väestönkasvu on nopeutunut ja oli 1 118 henkeä enemmän kuin edellisellä vuonna. Kymmenen viime vuoden aikana 2000-luvun alun pääkaupunkiseudun kehyskuntiin suuntautunut muuttoliike on korvautunut Helsingin tasaisen nopealla kasvulla. (<https://www.hel.fi/uutiset/fi/kaupunginkanslia>, 29.3.2018)

Kantakaupungista on tullut entistä halutumpi asuinpaikka. Osa kasvusta kohdistuu ydinkeskustaan, tosin hieman pienemmässä suhteessa kuin Helsingissä keskimäärin.

Ydinkeskustan asukasmäärän kehitys 2000-luvulla (Lähde: Helsingin kaupunki)

| | 1.1.2000 | 1.1.2010 | 1.1.2015 | 1.1.2018 |
|-----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Kruunuhaka | 7071 | 6872 | 7202 | 7447 |
| Kluuvi | 456 | 424 | 621 | 641 |
| Kaartinkaupunki | 1011 | 972 | 985 | 1012 |
| Punavuori | 8041 | 8440 | 9057 | 9221 |
| Kamppi | 10702 | 11327 | 11545 | 12228 |
| Yhteensä | 27281 | 28035 | 29410 | 30549 |



Edellä mainitut alueet kartalla. <https://kartta.paikkatietoikkuna.fi>

Markkinatoimijat näkevät, että kasvusta huolimatta keskustan palvelutarjonta ja houkuttelevuus edellyttävät sekä keskustassa asuvien määrän kasvattamista että sujuvia yhteyksiä muualta keskustaan kaikilla välineillä.

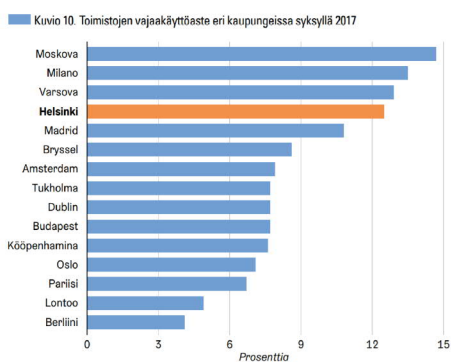
Muuttuva tietotyö ja työympäristöt

Keskeisimmät tekijät muuttuvan tietotyön ja työympäristöjen kannalta ovat käyttäjätarpeiden muutokset ja työympäristöjen kehittyminen, coworking-tilojen ja uusien palvelukonseptien kehittyminen sekä pääkaupunkiseudun toimistotilan krooninen vajaakäyttöaste.

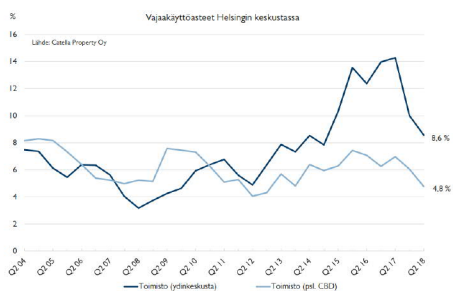
Uudet työnteon tavat, työympäristöjen kehittäminen ja tilankäytön tehostuminen vähentävät toimistotilan tarvetta merkittävästi (esimerkiksi Senaatti-kiinteistöjen arviona on tilatarpeen puolittuminen). Vaikka viime vuosien hyvä talouskehitys ja vanhentuneiden toimistojen peruskorjaukset ovat pienentäneet vajaakäyttöastetta viime vuosina, on taso silti korkea suhteessa markkinoiden tasapainotilaan, jollaisena pidetään yleisesti 5-6 prosenttia. Kyseinen osuus antaa tilanhakijoille riittävästi valinnanvaraa.

Toimintaympäristön muutokset ovat lyhentäneet liiketoiminnan ennustettavuutta ja aikajänteitä. Toimitilan etsiminen, vuokraaminen, sisustaminen ja tilaan liittyvät palvelusopimukset sitovat myös resursseja ja on raskas sekä kallis prosessi erityisesti pienille yrityksille. Myös keskisuuret ja suuret yritykset tarvitsevat joustavia tiloja esimerkiksi projektien tarpeisiin. Coworking-tilojen markkina on kehittynyt käyttäjien muuttuviin tarpeisiin, ja erilaiset konseptit tarjoavat joustavuuden ja helppouden lisäksi laajasti eri palveluja.

Työpaikkojen määrä tulee pääkaupunkiseudulla kaupungistumisen myötä kasvamaan. Ydinkeskustan kannalta on tärkeä tunnistaa, että nykyisiin toimistoneeliöihin mahtuu tulevaisuudessa enemmän työntekijöitä ja uudet yhteisöllisen työn coworking-tilat mahdollistavat yritysten kasvun ketterästi.

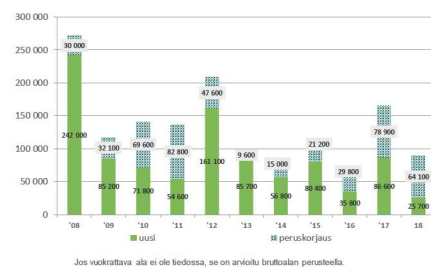


Lähde: [Toimitilamarkkinat Helsingissä ja pääkaupunkiseudulla 2017, Helsingin kaupunki](#)

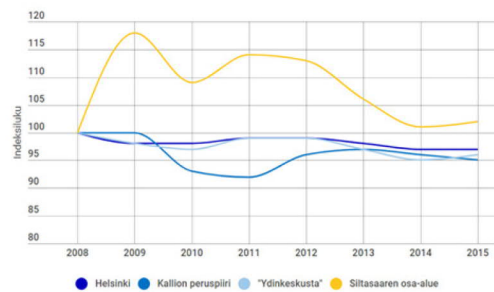


Toimistotilojen vajaakäyttöasteet Helsingin keskustassa: ydinkeskusta ja ydinkeskustan ulkopuolinen keskusta. Lähde: Catella Property Oy

Pääkaupunkiseudulle valmistuneet toimistojen rakennushankkeet vuokratava ala



Pääkaupunkiseudulle valmistuneiden toimistojen rakennushankkeet. Vuoden 2018 tieto syyskuun lopun tilanteesta. Lähde: KTI Kiinteistötieto Oy



*Ydinkeskusta=Vironniemen, Ullanlinnan ja Kampinmalmin peruspiirit Siltasaaren osa-alue kuuluu Kallion peruspiiriin.

Lähde: Alansaari/Täastokeskus

Työpaikkakehitys ydinkeskustassa ja erällä muilla alueilla 2008-2015 (100=2008). Ydinkeskustan työpaikkamäärä on laskenut ko. ajanjaksolla noin 4150 kpl. (Helsingin kaupunki, 1. työpäjä 8.5.2018)

Muuttuva kuluttajakäyttäytyminen, kauppa, palvelut ja liiketilat

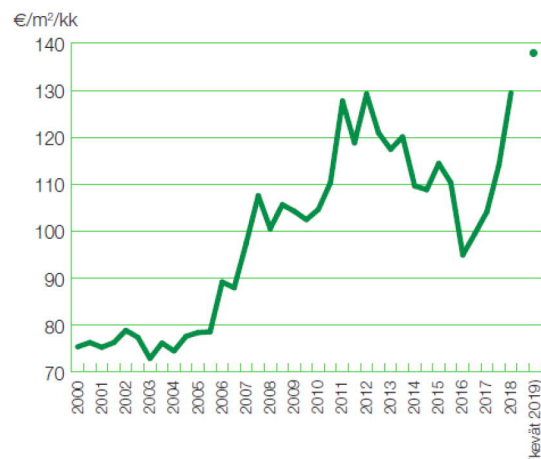
Kauppa sijoittuu perinteisesti sinne, missä asiakkaat viipyvät ja liikkuvat eli kaupunkien keskustoihin ja kulkuväylien varrelle liikenteen solmukohtiin. Näin on myös kauppakeskusten osalta. Kauppakeskusten kokonaisynty kasvaa erityisesti pääkaupunkiseudulla. Kasvua selittää pääkaupunkiseudun lisääntynyt kauppakeskustarjonta. Eastonin, Redin ja Triplan lisäksi muita uusia tai laajennettavia keskuksia Helsingissä ovat muun muassa Hertsi ja Laajasalon kauppakeskus.

Digitalisaation myötä kulutustottumukset, logistiikkaratkaisut ja palvelut jatkavat nopeaa kehitystään. Yleinen taloustilanne on ollut vähittäiskaupalle haastava viime aikoina, mutta monet kivijalkakaupat, kuten muun muassa Verkkokauppa.com, Gigantti ja Lidl ovat kasvaneet. Kaupan uudet digitaaliset kanavat haastavat toimialaa, mutta klinikan osallistujat näkivät myymälät ainakin lähituovaisuudessa merkittävänä kaupan kanavana.

Verkkokauppa ja kotiinkuljetus ovat kehittyneet Suomessa tähän saakka hitaasti. Taustalla on monia syitä, yleensä on viitattu niin sanottuun viimeisen mailin ongelmaan, jolla tarkoitetaan kuljetuskustannusten kalleutta. Verkkokaupassa nousevana trendinä on ostosten nouto noutopisteestä. Verkkokaupan edelläkävijämaassa Englannissa on kehitetty kattava tilaa ja nouda -pisteiden verkosto. Tilausten noutaminen noutopisteistä onkin siellä jatkuvasti voimakkaassa kasvussa. Suomessakin klikkaa ja nouda -malli yleistyy koko ajan. Klinikan työpajojen osallistujat näkivätkin pakettilähetysten määrien kasvavan edelleen voimakkaasti.

Myyväläliiketoiminnassa tiedetään, että asiakas pitää saada viihtymään kaupassa. Samaan aikaan verkkokaupan kasvu asettaa paineita kauppakeskusten näkyville ja myymälämyynnin kehitykselle. Kauppakeskukset luottavatkin yhä enemmän viihde- ja vapaa-ajan palveluiden kasvuun. Lisäksi kahviloiden ja

ravintoloiden nähdään kasvattavan tilankäyttöä (lähde: Suomen Kauppakeskusyhdistys Kauppakeskusbarometri 2018). Kaupunkien on pystyttävä vastaamaan kilpailuun. Kaupunkikeskustan valteina eräs klinikan osallistuja näki lähes rajattomat maksuttomat ajanviettomahdollisuudet sekä luontoelämykset.



Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

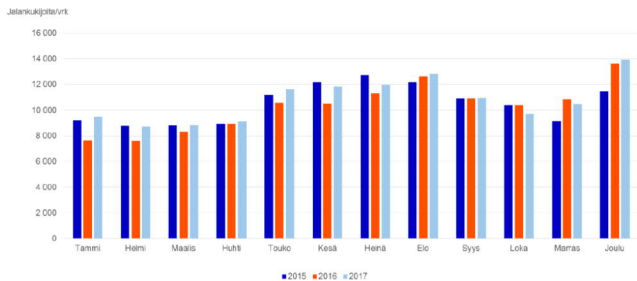
Helsingin keskustan prime-liiketilojen bruttovuokrat (Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri, kevät 2018). Taso on nyt sama kuin vuonna 2012. Tilojen modernisointi nostaa osaltaan vuokraa. Vastaavasti tilankäyttö on tehostunut, eli vuokralainen maksaa aikaisempaa vähemmistä neliöistä.

Liikkuminen

Vuoden 2017 tiedon mukaan Helsingin niemen rajan ylittää päivittäin noin 700 000 henkilöä yksityisautoilla tai joukkoliikenteellä. Verrattuna vuoteen 2000 matkojen määrä on vähentynyt noin 50 000:lla. Joukkoliikenteellä suoritettujen matkojen osuus on kasvanut samassa ajassa 63 prosentista 70 prosenttiin. Jos huomioidaan aamuruuhka-ajan klo 6-9, ovat osuudet nykyään 77 prosenttia joukkoliikenteellä ja 23 prosenttia henkilöautolla. Vuosien 2000 ja 2017 välisenä aikana pyöräilijämäärä on kasvanut noin 40 prosenttia Helsingin niemen rajalla.

Viime vuosien jalankulkijämääriä kuvaa oheinen taulukko Aleksanterinkadun lukemista. Kesäkuukaudet ja joulukuukaudet korostuvat. Merkittävin jalankulkijämäärän kasvu kolmen vuoden tarkastelujaksolla ajoittuu joulukuuhun.

Kuukauden keskimääräinen jalankulkijämäärä vuorokaudessa Aleksanterinkadun laskeutuspisteessä vuosina 2015-2017. (Helsingin kaupunki, 2. työpaja 14.5.2018)



Liikkuminen kaupunkiseuduilla elää murrosta, jonka vaikutuksista eri kulkuvälineiden käytön osuuksiin, pysäköintiin, kaupan sijoittumiseen ja yhdyskuntarakenteen muutoksiin ei ole vielä selvää kuvaa.

Liikkumisen kokemus ja erityisesti mielikuva keskustan saavutettavuudesta korostuvat. Mielikuvaan vaikuttaa merkittävästi liikkumisen ympäristön laatu ja matkan viimeisen vaiheen – joka poikkeuksesta on kävely määränpäähän – miellyttävyys.

Muutosten ennakointi: Helsingin keskusta 2030

Klinikkaan osallistuneet ennakoivat muutoksia Helsingin keskustassa vuoteen 2030. Näkökulmina olivat ihmiset, tilatarve ja liikkuminen. Näkökulmia pohdittiin mahdollisuuksien, haasteiden ja kipupisteiden kautta.

Markkinatoimijat näkevät tulevaisuudessa ihmisten määrän lisääntyvän keskustassa, koska erityisesti vierailijoiden ja tapahtumien määrä kasvaa. Tämä lisää kahviloiden, ravintoloiden ja majoituspalvelujen osuutta keskustassa. Keskustassa kävijöiden toivotaan myös viipyvän siellä. Lisäksi elinvoimaisuuden edellytyksenä nähtiin keskustassa asuvien määrän lisääntyminen.

Katettujen tilojen tarve kasvaa, samoin kasvavat majoituksen, kahviloiden ja muun viihtymisen tilatarpeet. Tietotyöhön painottuvien toimistojen tilahakkuus kasvaa edelleen, mikä vähentää toimistojen tilatarvetta, ellei toimistotyöntekijöiden määrä keskustassa lisäänty selvästi. Kuluttajakäyttäytyminen ja kauppa ovat murroksessa, jossa erityisesti nettikaupan kasvu asettaa kysymysmerkkejä tilatarpeen kehitykselle. Klinikkan osallistajat näkivät myymälät ainakin lähitulevaisuudessa merkittävänä kaupan kanavana.

Liikkumisen osalta nähdään hyvin todennäköisenä polttomoottorikäyttöisten kulkuneuvojen korvautuminen sähköisillä, kävelyn ja pyöräilyn suosion lisääntyminen sekä jakeluliikenteen erilaistuvat ja kasvavat tarpeet (esimerkiksi kevyen jakelun lisääntyminen) vuoteen 2030 mennessä.

Kestävien liikkumisen tapojen lisääntyminen, jakamistalous, sähköistyminen, automatisaatio, datan hyödyntäminen ja uudet liikkumisen palvelut muodostavat uuden toimintalogiikan liikkumiselle kaupunkiympäristössä. Liikkumisen palvelut lisääntyvät ja omistamisen tarve pienenee.

Ihmiset keskustassa muutos vuoteen 2030 mennessä

| | |
|-------------------------------------|---|
| - Kadut, torit, puistot | → |
| - Liikunta | → |
| - Tapahtumat | → |
| - Kulttuuri | → |
| - Asiolintti | → |
| - Kahvilat ja ravintolat | → |
| - Majoitus | → |
| - Kauppa | → |
| - Julkiset palvelut | → |
| - Yrityspalvelut | → |
| - Työntekijät (ml. opiskelijat) | → |
| - Asukkaat | → |
| - Kävijät, vierailijat, matkailijat | → |
| - Rahan käyttö | → |

Tilaterve keskustassa muutos vuoteen 2030 mennessä

| | |
|------------------------------|---|
| Kadut, torit, puistot | → |
| - katetut alueet | → |
| Liikunta | → |
| Kulttuuri, viihde, elämykset | → |
| Majoitus | → |
| Kahvilat ja ravintolat | → |
| Kauppa | → |
| Varasto | → |
| Tietotyö | → |
| Pienyritykset | → |
| Koulu, päivähoito | → |
| Terveys | → |
| Vaihtuva/joustava käyttö | → |
| Asuminen (ml. seniori,...) | → |

Liikkuminen keskustassa 2030 muutos vuoteen 2030 mennessä

| | |
|-----------------------------|---|
| H-autot (polttomoottori) | → |
| Henkilöautot (sähkö) | → |
| Itseohjautuvat henkilöautot | → |
| Kutsu-/palveluliikenne | → |
| Kevytliikenne (sähkö) | → |
| Polkupyörät | → |
| Jalankulku | → |
| Liukumatot, -portaat, ... | → |
| Sisäliikkuminen | → |
| "P-autot" (polttomoottori) | → |
| "P-autot" (sähkö) | → |
| Kevytjakehu | → |
| Automatisoitu kuljetus | → |
| Raskas tavaraliikenne | → |

Muutosten ennakointi vuoteen 2030. Nuolen suunta osoittaa lisääntymisen tai vähenemisen voimakkuutta, koillinen = lisääntyä voimakkaasti, kaakko = väheneä voimakkaasti.

| Vuosi 2030 | | |
|---|---|---|
| Mahdollisuudet | Haasteet | Kipupisteet |
| <ul style="list-style-type: none"> Keskusta on paremmin saavutettavissa. Maanalainen kokoojaku mahdollistaa keskustan kehittämisen. Keskusta kehittyy ihmislähtöisenä ja miellyttävänä. Luonto on läsnä. Keskusta on entistä monipuolisempi. Tilojen monikäyttöisyys yleistyy. Kaupallinen tarjonta vahvistuu koko keskustassa. Tilojen yhteismanagerointi lisääntyy ja luo edellytyksiä uudelle kehitykselle. Kehitysideoita toteutetaan kokeiluin. | <ul style="list-style-type: none"> Resurssien (organisaatio, rahoitus) kokoaminen sekä pieniin että suuriin toimenpiteisiin. Maanalaisen kokoojakadun teknisten haasteiden ratkominen. Lisääntyvän logistiikan ja huoltoilijenteen tehokas järjestäminen sekä rakentamisen vaiheissa että "tavoitetympäristössä". Asumista kaivataan lisää keskustaan, keskusta-asuminen on haluttua, mutta minne saadaan lisää asuntoja? Ympäristötoiminnan kehittämisen. | <ul style="list-style-type: none"> Yhteisen tahdon puute ja siitä johtuva päätöksenteon vaikeus. Taloudellisesti kestävän yhtälön löytäminen, kustannusten jakaminen. Kaupunkikeskustan toimivuus suurten hankkeiden toteutusvaiheessa. Sallivampi suhtautuminen käyttötarkoituksuuksiin olemassa olevassa rakennuskannassa, etenkin katukerrosrakennusten tilojen käyttöön. Rakennusosuuksien kohdentuminen, kun muutokset synnyttävät rakentamisen potentiaalia. |

Toimenpidesuosituksset

Klinikan työpajatyöskentelyn ja puheenvuorojen pohjalta on koottu toimenpidesuosituksia Helsingin kaupungin hyödynnettäväksi yleissuunnitteluvaiheessa, konsulttiselvitysten teettämisessä, ideakilpailujen järjestämisessä, arviointien tekemisessä, kyselyissä ja sidosryhmätilaisuuksissa. Osa suosituksista on otettavissa käytäntöön välittömästi, osa liittyy laajemman kokonaisuuden pitkän aikavälin toteuttamiseen. Suositukset eivät ole Helsingin kaupungille osoitettu työlista, vaan mukana on suosituksia, joita on luonteva toteuttaa alan toimijoiden yhteistyönä.

Kokeilut

Kävelykeskustan laajentaminen ja maanalaisen kokoojakadun toteuttaminen on iso kokonaisuus, jota ei voi suunnitella kokonaan loppuun ja toteuttaa yhdellä kertaa. Kokonaisuutta pitää viedä eteenpäin paloittain, ja joitakin asioita voi alkaa tehdä jo nyt.

Kävelykeskustan kehittämisessä tulisi ensiksi panostaa nykyisiin kaupallisesti kuumiin vyöhykkeisiin ja niiden välisten yhteyksien parantamiseen, sitten kävelykeskustan laajentamiseen. Nykyiseen kävelykeskustaan tulisi luoda uutta toimintaa, ei pelkästään kohentaa olemassa olevaa. Tilojen monikäyttöisyys lisääntyy. Taloudellisesti kestävä ja toiminnallisesti vireä tilankäyttö edellyttää katutason käyttötarkoituksuuksien mahdollistamista. Lyhytaikaistakin tilojen tyhjillään oloa on vältettävä. Määräysten ei tule olla ”irti todellisuudesta”, kaupungin sallivampi lupapolitiikka on tärkeä.

Katuja voisi kehittää Design district -tyyppisesti eri teemojen ympärille ja nostaa kiinnostavia sivukatuja enemmän esille. Rantareittejä tulee käyttää kulkuyhteyksien kehittämisessä.

Nykyisten kävelykatujen toimintoja tulisi lisätä, jotta niistä tulisi viihtyisämpiä olohuoneita. Yhtenä toimintona esitettiin katutilan käyttö lyhytaikaisina liike-

paikkoina, specialty leasing. Keskuskadun ongelmaksi nähtiin sen suuri leveys suhteessa kadun vähäiseen käyttöön eri tarkoituksiin.

Tiettyjen katuosuuksien kattaminen nähtiin monissa työpajojen kommentteissa hyväksi tavaksi parantaa viihtyisyyttä sekä kehittää käveltävyyttä ja kaupallisia toimintoja. Kaupungin tulisi tiedustella sopivia kokeilujen ja pilotoitien kohteita kiinteistönomistajilta.

Luontevia kävelykeskustan laajentamisen suuntia olisivat Bulevardi sekä Kattajanokka, Hakaniemen suunta ja Kallio. Tukholman Södermalm mainittiin esimerkkinä hyvin toimivasta kävelypainotteisesta alueesta ydinkeskustan reunalla.

Jakeluliikenteeseen kaivataan lisää digitalisaatioon ja kameroihin tukeutuvaa hallintaa. Kokeiluilla voidaan päästä nopeisiin tuloksiin jakeluliikenteen sujuvuuden parantamisessa. Yöjakelukokeiluja tulisi lisätä. Kauppojen aukioloaikojen myöhentyminen on haaste, koska se tarkoittaa lisääntyneitä jakelutarvetta aamuruuhkan ja aamun asiakasvirtojen aikana.

Suosituksset:

Kokeiluilla eteenpäin keskustan kehittämisessä. Nykyisten kaupallisesti kuumien vyöhykkeiden kohentaminen ja kehittäminen kokonaisuudeksi. Kaupallisia profiloitajia/teemoja, kuten Design district.

Kulkureittien kehittäminen, mukaan lukien kortteleiden avaaminen, katujen ja sisäpihojen kattaminen. Specialty leasing, eli lyhytaikaisten liikepaikkojen järjestäminen katutilaan. Pilottina esimerkiksi Keskuskatu.

Rakennusten käyttötarkoituksia koskevia kaava- ja lupakäytäntöjä tulee joustavoittaa ja sujuvoittaa katutason elävöittämiseksi (24/7). Erityishuomio kuumiin vyöhykkeisiin ja niiden katutasoon. Kaupungilta odotetaan saumattomia lupaprosesseja ja yhden luukun palveluotteita.

Suositukses:

Jatkuva ennakoiti ja asiakasvirtadatan kerääminen, yhdistäminen ja hyödyntäminen. Asiakasvirtatiedon käyttäminen tunnistamaan kehittämisen tarpeessa olevat keskustakohteet.

Datankeräystekniikan hyödyntäminen keskusta-alueen jakeluliikenteessä.

Tiedonkeruu ja ennakoiti

Reaaliaikainen data tulee ottaa keskustan kehittämisen tueksi. Reaaliaikaisen datan kerääminen ja yhdistely auttavat tunnistamaan vahvuuksia ja ongelmakohtia asiakasvirroissa, katutilassa ja liikkumisen sujuvuudessa, tavaralogistiikassa ja tilankäytössä sekä kohdentamaan laatua parantaviin toimiin. Dataa voi yhdistellä esimerkiksi visuaaliseksi kartoiksi (heat map ym.) osoittamaan kehittämistarpeessa olevia katualueita ja vetovoimaisten kaupallisten vyöhykkeiden laajentamismahdollisuuksia. Reaaliaikainen aineisto osoittaa tilojen käytössä tehtyjen tai tapahtuvien muutosten vaikutuksia asiakasvirtoihin.

Datankeräystekniikkaa kannattaa asentaa jakelukuljetuksiin keskustassa, samalla tavalla kuin tietoa kerätään teiden kunnoista.

Kerättyä ja analysoitua dataa on hyvä verrata ihmiseltä saatuihin kokemuksiin ja mielikuviin. Esimerkiksi keskustan saavutettavuudessa mielikuva on lopulta ratkaisevampi kuin matkaan kuluneet minuutit.

Selvitykset ja vaikutusarviot

Klinikassa keskusteltiin paljon tavara- ja jakeluliikenteestä. Keskustassa ja sen läpi kulkevasta tavaraliikenteen volyymista ei ole selvää kuvaa. Kuva pitää saada selvemmäksi, jotta maanalaisen kokoojakadun, kävelykeskustan laajentamisen ja muiden hankkeiden vaikutuksia pystytään arvioimaan ja huomioimaan ennakolta.

Jakeluliikenne lisääntyy (nettikauppa ja pikkupaketit) ja tulee yhä nopeatemposemmaksi. Toimistoilla, kaupoilla, ravintoloilla ja hotelleilla on omat tarpeensa jakeluun ja moni toimija on myöhentänyt kaupan aukioloaikoja. Tästä on syntynyt uusia haasteita, sillä ydinkeskustassa jakelu pitää tehdä aamupäivään kello 11:een mennessä.

Kävelykeskustan laajentamisen ja maanalaisen kokoojakadun toteuttamisen nähdään parantavan jakeluolosuhteita. Maanalainen kokoojaku vapauttaa maanpäällistä tilaa jakelulle, kävelylle, pyöräilylle ja oleskelulle. Erityisiä haasteita jakelulle syntyy katuremonteista ja muista rakentamisen häiriöistä.

Keskusta-alueen logistiikkaterminalin, tai terminaliverkoston, tarpeet ja mahdollisuudet tulee selvittää. Terminalin tehtävänä olisi jatkuvan noudon ja jakelun toimivuuden varmistaminen ja jakelun aiheuttamien häiriöiden minimointi kaduilla ja kiinteistöissä. Terminali voisi hoitaa etenkin raskasta jakelua, kun taas kevyt jakelu voitaisiin hoitaa suoraan kohteeseen. Jakelut pitäisi ylipäätään suunnitella tavaramäärän laskennan pohjalta.

Maanalaisen kokoojakadun toteutettavuuden suhteen klinikan osallistajat näkivät nykyisen maanalaisen infran tehokkaan hyödyntämisen tärkeässä roolissa. Nykyinfran hyödyntäminen tuo kustannussäästöjä sekä parantaa maanalaisen palvelujen kokonaisuutta, saavutettavuutta ja pysäköintiä.

Suosituks:

Tavaralogistiikkaselvityksen laatiminen (volyymit, raskas ja kevyt logistiikka jne.), keskustan jakeluterminaalin tai terminaaliverkoston tarpeen selvittämisen, huoltoliikenteen sujuvoittamisen selvittäminen. Selvitysten osoittamien tarpeiden mukaisten toimenpiteiden toteuttaminen.

Kaupan tilatarpeen kehityksen jatkuva ennakointi.

Tiemaksun toteuttamistapojen arviointi.

Toinen maanalaisen kokoojakadun toteutettavuuteen kytkeytyvä asia on tienkäyttömaksut ja maksujen kohdentaminen kokoojakadun rahoittamiseen. Työpajoissa pohdittiin maksujärjestelmän rakentamista joko pelkästään maanalaiseen kokoojakatuun tai koko pääkaupunkiseudulle. Maksun ei tule muodostua kynnykseksi keskustaan saapumiselle ja siellä viipymiselle, vaan sen vastineena tulee olla näkyviä laatuvarannoita kaupungin keskustan toimivuuteen.

Työpajoissa keskusteltiin kaupan murroksesta ja ydinkeskustan asemasta kaupallisen vetovoiman kilpailussa. Kysymys kaupan tilatarpeen kehityksestä – etenkin verkkokaupan vaikutuksesta – jäi klinikassa avoimeksi. Kaupan tilatarpeen ennakointiin tulisi paneutua säännöllisesti.

Rakentamis- ja kehittämispotentiaalin kartoittaminen

Ydinkeskustan työpaikkamäärät ovat laskeneet viime vuosina. Monet yritykset hakevat moderneja tiloja, jotka tänä päivänä sijaitsevat pääosin ydinkeskustan ulkopuolisissa uudiskohteissa. Myös keskustaan kaivataan uudiskohteita. Asukasmäärä on maltillisesti noussut, ja keskusta-asumisen suosio tulee entisestään kasvamaan. Positiiviseen trendiin pitäisi vastata asuntotarjonnalla.

Uudisrakentamisen mahdollisuudet ovat ydinkeskustassa rajalliset. Juuri sen vuoksi on syytä tutkia tarkoin, missä kaikkialla keskusta-alueella on nykytilanteessa rakentamisen paikkoja, myös pieniä yksittäisiä kohteita. Uudisrakentamisen lisäksi pitää tutkia lisärakentamisen mahdollisuudet olemassa olevassa korttelirakenteessa.

On oletettavaa, että maanalaisen kokoojakadun rakentaminen tuo merkittävän potentiaalin ydinkeskustan uudis- ja lisärakentamiseen ja rakennusoikeuksien korottamiseen. Potentiaali pitää kartoittaa osana maanalaisen kokoojakadun vaikutusten arviointia, ja kaupungin tulee korottaa reippaasti tonttien rakennusoikeuksia siellä missä se on mahdollista ilman haittavaikutuksia asumiselle.

Suosituks:

Helsingin kaupunki kartoittaa keskustan uudis- ja lisärakentämispotentiaalin nykytilanteessa ja maanalaisen kokoojakadun tilanteessa.

Helsingin kaupunki korottaa rakennusoikeuksia merkittävästi sellaisilla tonteilla, joiden lisärakentaminen ei aiheuta haittaa asumiselle.

Suosituksset:

Kaupunki sallii tapahtuman järjestämisen ilmoitusmenetel-lyllä (vrt. case Rantakesä).

Talvikauden tapahtumien ideapaja/hackathon

Kaupunkilaisten tapahtumat

Tapahtumien määrä ja niiden merkitys kes- kusten vetovoimalle kasvaa entisestään tu- levaisuudessa. Samalla ihmisten, erityisesti vierailijoiden, määrä lisääntyy. Tapahtumat ja matkailu kasvattavat osaltaan kahvila- ja ravintolapalveluja. Kaupallisten palvelujen aukioloaikoja tulee sovittaa matkailuun ja tapahtumiin niin, että keskusta on ”auki” myös klo 17 jälkeen.

Helsingin keskusta on vireä kesäisin ja päiväaikaan, mutta vetovoima pitää saada levitettyä myös iltoihin ja talviin. Kaupun- kilaisten itse toteuttamille tapahtumille tu- lee osoittaa paikkoja ja sallia tapahtumien järjestäminen kevyillä lupamenettelyillä. Tapahtumat pidentävät aktiivista kautta, sillä ne tuovat toimintaa jokaiselle vuoden- ajalle.

Uusia ideoita talvitapahtumien sisällöik- si saa esimerkiksi ideapajan/hackathonin järjestämisellä. Kiinteistönomistajilla voi olla ideoita tapahtumien pilottikohteista.

Tapahtumilla matkailijat saadaan kiin- nittymään keskusta. Tapahtumat tukevat keskustan kaupallisia ja kulttuuripalvelui- ta. Keskustan saavutettavuuden pitää olla hyvä ja liikkumisen sujuvaa myös suurten tapahtumien aikana ja haasteellisissa sää- olosuhteissa.

Kävelyn edistäminen

Helsingin kaupunki korostaa, että kävelykeskusta ja sen laajentaminen tarkoitta- vat erilaisia kulkemisen mahdollisuuksia niin, että kävely on helppoa ja miellyttä- vää. Kyse ei siis ole ainoastaan autoilulta kielletyistä kävelykaduista, vaan myös ”sekaliikkumisen” kaduista, hidastetuista kaduista, kavennetuista kaistoista ja niin edelleen.

Keskustan käveltävyys oli yksi tekijöistä, jotka klinikkaan osallistuneiden mie- lestä tekevät kaupunkien keskustoista kiinnostavia ja vetovoimaisia. Esimerkkei- nä mainittiin muun muassa Barcelona, Kööpenhamina, Montreal, Nizza ja Tokio. Klinikassa huomioitiin, että kävelyalueet itsessään eivät riitä vetovoimaisuuteen, vaan rinnalla tarvitaan vahvaa joukkoliikennettä ja ylipäätään sujuvia liikenneyh- teyksiä, tiivistä kaupunkirakennetta ja korkeaa asukastiheyttä, monipuolista (eri-ikäistä) rakennuskantaa ja katettuja katualueita.

Markkinatoimijat peräänkuuluttavat kä- velykeskustan laajentamisen kokonaistavoit- teen kirkastamista ja viestintää. Keskustassa toimivien yritysten joukossa on epätietoi- suutta siitä mitä ”isossa kuvassa” tavoitellaan ja mitä osaprojekteja siihen sisältyy. Vastaa- malla näihin kysymyksiin pystytään tunnis- tamaan paremmin muun muassa se, miten kävelykeskustassa toteutettavat yksittäiset kokeilut liittyvät kokonaisuuteen. Kokonais- tavoitteen asettamisessa sekä osaprojek- tien ja kokeilujen valmistelussa toivotaan kaupungin ja yksityisten toimijoiden aktii- vista yhteistyötä.

Suosituksset:

Kävelykeskustan laajentamisen kokonaistavoitteen kirkastami- nen ja esittäminen julkisessa keskustelussa. Mitä keskustan käveltävyydellä ”isossa kuvassa” tavoitellaan? Kävelykeskustan kokonaisuudelle tarvitaan brändi, jota käytetään suunnittelussa ja osaprojektien toteuttamisessa.

Tavoitteen asettelussa ja yksit- täisten projektien ja kokeilujen valmistelussa tiivis yhteistyö kaupungin ja yksityisten toimijoi- den kesken.

Kävelyn edistämisohjelman laatiminen.

Suositukses:

Maanalaisen kokoojakadun suunnittelu- ja toteutuskumppanuuksien mahdollisuudet tulee selvittää ja niitä kannattaa hyödyntää.

Kävelykeskustan kokonaisuuden kehittämiseen lisää manageerusta tai koordinaattoriresursseja. Lisäksi verkostomaisen yhteistyön tehostaminen julkisen, yksityisen sekä 3. ja 4. sektorin kesken.

Innovaatiokumppanuudet

Klinikassa nähtiin maanalaisen kokoojakadun rakentamisen ja kävelykeskustan laajentamisen isoimpina ja todennäköisimpinä kipupisteinä poliittisen tahdon ja kestäväen taloudellisen yhtälön saavuttaminen. Maanalaiseen kokoojakatuun liittyy myös merkittäviä teknisiä haasteita, joihin on löydettävä ratkaisuja suunnitteluvaiheessa. Kävelykeskustan laajentamisen haasteena on muun muassa lukuisten yksittäisten osahankkeiden hallinta niin, että ydinkeskustan toimivuus ei häiriinny.

Kävelykeskusta ja maanalainen kokoojakatu on kokonaisuus, joka toimii alustana innovatiivisille kokeiluille ja projektitoetuksille. Klinikon osallistajat ehdottavat innovaatiokumppanuuksia, joilla tartutaan kipupisteiden ja teknisten haasteiden lähteisiin ja ratkotaan niitä suunnittelussa, vaikutusarvioinneissa ja poliittisen päätöksenteon jälkeisessä toteutuksessa. Alan konsulttiyhtiöillä on osaamista kokonaisuuteen ja halukkuutta yhteistyöhön.

Organisointi- ja rahoitusresurssien koaminen sekä pieniin että suuriin toimenpiteisiin helpottuu, kun osapuolet

panostavat niihin yhdessä. Kävelykeskustaan ehdotetaan monialaista keskusta-kehittämisen resursointia aluemanageerauksen (kaupungin ja kiinteistönomistajien kehitysyhtiö?), kuratoinnin tai verkostokoordinoinnin tapaan. Keskusta-kehittämisen "ääneksi" tarvitaan korkean tason toimijoita, toteuttamisen johtamista ja vastuun kohdentamista (vrt. yöpormestari Amsterdamissa).



Loppuhuomioita

Ilmapiiri

Markkinatoimijat olivat hyvin motivoituneita keskustelemaan ja ideoimaan yhdessä. Ilmapiiriä kannattaa hyödyntää ja ylläpitää jatkossakin aktiivisella vuorovaikutuksella osapuolten kanssa. Osallistujista välittyi odotus siitä, että heitä kuunnellaan jatkossakin ja otetaan mukaan konkreettiseen suunnitteluun. Yritykset ovat olleet aloitteellisia (Allas Sea Pool, Jouluvalot ym.), ja kaupunki on ollut vastaanottavainen yritysten aloitteille – sitä arvostettiin.

Maanalainen kokoojakatu

Maanalainen kokoojakatu nähtiin keskustan toimivuuden ja kävelykeskustan ison mittakaavan kehittämisen reunaehtona. Maanalainen yhteys ja pysäköinti edellyttävät useita laadukkaita kulkuyhteyksiä keskeisistä maanpäällisistä pisteistä. Yhteyksien kustannukset kiinteistönomistajille kuitenkin huolestuttivat osallistujia.

Tienkäyttömaksun periminen ymmärrettiin lähinnä teknisenä ratkaisuna, jolla edesautetaan hankkeen toteutettavuutta. Tienkäyttömaksuun liittyy kuitenkin mielikuvariski pääsymaksusta keskustaan.

Pysäköinti

Maanalainen kokoojakatu tulkittiin nimenomaan yhteytenä keskustaan, toissijaisesti läpiajoväylänä (paitsi tavaraliikenteelle ensisijaisesti). Se mahdollistaa koko keskustaa palvelevan autopysäköinnin järjestelmän. Moni näki, että liikkumisen tarpeet eivät tulevaisuudessa vähene, ja että itseohjautuvat autot eivät vähennä pysäköintipaikkojen tarvetta keskeisillä paikoilla. Toisaalta kommentoitiin, että autojen jakamisen yleistyminen ja joukko- ja pyöräliikenteen palvelutason parantaminen kääntävät pysäköintiskenaariot toiseen suuntaan.

Turistit pitää saada sujuvasti satamista ja kentältä keskustaan. Turistibusseille tarvitaan lastaamisalueita keskeltä kaupunkia.

Kipupisteiden purkaminen

Merkittävimpinä kipupisteinä kävelykeskustan laajentamisen ja maanalaisen kokoojakadun kokonaisuudessa nähtiin vaikeus löytää yhteinen tahto intressiosapuolten kesken, poliittisen päätöksenteon vaikeus sekä hyötyjen ja kustannusten jakaminen. Kipupisteisiin ei tule tarrautua kiinni, eikä niitä tule ottaa annettuina, vaan niitä pitää ryhtyä purkamaan avoimella keskustelulla ja yhteisideoinnilla.



Liite: Klinikkan toteutusmuoto ja osallistujajayhteisöt

Työpajat

I Maailman toimivin kaupunki: Kaupallinen keskusta toimintaympäristönä. Lähtökohtia, alueellisia rajauksia, esimerkkejä ja muutosten ennakkointia.

II Käveltävä keskusta: Elin- ja vetovoima, profiloituminen. Kauppa ja palvelut. Tilojen käytön (ml. katutila) tarpeet ja reunaehdot.

III Maanalainen kokoojakatu: Mitä palvelee? Miten ratkaista asiointi- ja huoltoyhteydet ja maanalaisen kokoojakadun kytkeytyminen maanpäällisiin toimintoihin? Millaisen liikkumisen verkon maanalainen kokoojakatu mahdollistaa? Ovatko tienkäyttömaksut toimiva osaratkaisu kustannusten kattamiseen?

IV Maailman toimivin kaupunki: keskustan kehittämisen ainekset, reunaehdot, kumppanuudet. Toimenpidesuosituksien, avoimet kysymykset.

Kaikkissa työpajoissa: mahdollisuudet, haasteet, reunaehdot, kipupisteet, esimerkit

Osallistujajayhteisöt

| | | |
|------------------------------------|--------------------------------|------------------------------|
| Catella Property Oy | Logistiikkayritysten Liitto ry | A-insinöörit |
| Colliers International Finland | Mercada Oy | Destia Oy |
| Exilion Management Oy | NCC Property Development Oy | FCG Suunnittelu ja tekniikka |
| Helsingin seudun kauppakamari | Newsec Asset Management | Finnmap-Infra Oy |
| Helsingin Seudun Kuljetusyrittäjät | Posti Kiinteistöt Oy | Pöyry Finland Oy |
| Helsingin Yrittäjät | Prometheus Partners Oy | Ramboll Finland Oy |
| Helsinki City Markkinointi ry | Propdea Oy | Sitowise |
| HOK-Elanto | Päivittäistavara-kauppa ry | Strafica |
| HSL | Senaatti-kiinteistöt | Traficon Oy |
| HYY Yhtymä | SOK | WSP |
| Ilmarinen | SRV Yhtiöt Oy | |
| Kaupungin liitto | Stockmann Oyj Abp | |
| Kauppaliitto | YIT | Helsingin kaupunki |
| Kesko Oyj | YTL ry | RAKLI |