

Työohjelma

Tausta

Malmi on Helsingin uudessa yleiskaavassa yksi kantakaupungin ulkopuolisista suurista liike- ja palvelukeskusta-alueista. Lentokenttäalueen rakentuminen vaatii uudistumista myös Malmin keskustalta. Suhteellisen väljästi rakennetun keskuksen nykytila ei tue tulevaa maankäytön potentiaalia. Alueen kehittämisen käynnistämiseksi on Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelussa käynnistetty Malmin keskustavision –nimisen työn laatiminen.

Malmin keskustavision tavoitteena on vahvistaa Malmin keskustan imagoa, vetovoimaa ja roolia tulevan lentokenttäalueen kehittymisen rinnalla. Kehittämistyö aloitetaan laatimalla riittävän laaja, vahva ja innostava suunnitteluvisio, jolla herätetään alueen maanomistajien ja toimijoiden kiinnostus alueen laajempaan kehittämiseen. Malmin keskustaa ja lentokenttäaluetta analysoidaan työn yhteydessä toiminnallisena kokonaisuutena. Työn laatimisen osana kaupungin eri toimijoilta sekä alueen asukailta, yrityksiltä ja kiinteistönomistajilta kerätään näkemyksiä, toiveita ja ideoita alueen pitkän tähtäimen kehittämisestä.

Malmin keskustavision on aikataulutettu valmistumaan kesällä 2019. Laadittu työ toimii pohjana seuraavassa vaiheessa laadittaville Malmin keskustan suunnitteluperiaatteille, joiden laatimisen arvioidaan käynnistyvän alkusyksyllä 2019.

Malmin tulevaisuuskenaariot -työ

Malmin keskustavision tueksi laaditaan Malmin tulevaisuuskenaariot -niminen työ, jossa kartoitetaan Malmin nykyisen keskustan ja siihen rajautuvan lentokenttäalueen tulevaisuudennäkymiä ja kehittymismahdollisuuksia. Työllä tavoitellaan seuraavia asioita:

- **Näkemyksen saaminen kautta siitä, miten Malmin keskustan ja lentokenttäalueen kehittyminen nivoutuvat toisiinsa, ja miten se näkyy koko koillis-Helsingin tasolla.** Mitä yhteistä potentiaalia ja mitä riskejä alueiden kehittämiseen liittyy aluetasolla? Mitä tapahtuu, jos toinen tai molemmat alueista lähtevät kehittymään kangerrellen? Mitä käy, jos alueiden kautta kulkeva suunnitellusta pikaraitiotieyhteyden toteuttamisesta ei tehdä päätöstä? Miten lentoradan toteuttaminen tukisi Malmin kehittymistä? Mitä piilevää potentiaalia alueilta löytyy, ja miten niitä voi käyttää uudistuvan Malmin keskustan identiteetin tukena? Mitkä megatrendit vaikuttavat oleellisesti Malmin alueen suunnitteluun? Mitä käy Malmin keskustan liiketiloille, jos kaupankäynnin siirtyminen verkkoon voimistuu merkittävästi? Mihin mahdollisiin tilanteisiin maankäytön suunnittelussa tulisi varautua, ja mitkä ovat pääkeinot epätoivotun suunnan muuttamiseen?
- **Malmin nykyisen keskustan toivottujen tulevaisuuksien hahmottaminen.** Mitä toivottuja kehityspolkuja/tulevaisuuksia voidaan määrittellä Malmin nykyiselle keskustalle megatrendien ja paikallisen tason reunaehtojen määrittelyn kautta? Millä tavalla alueen toivotut ominaisuudet (esim. yhteisöllisyys, ekologisuus, innovatiivisuus tms.) voivat näkyä alueen toiminnoissa ja identiteetissä? Mitkä nykyisen keskustan piilevistä potentiaaleista voisivat nousta keskeisiksi alueen uuden identiteetin kannalta?

- **Toimintamallien ideointi, joilla voidaan edistää Malmin nykyisen keskustan positiivista kehitystä.** Millä keinoin voidaan tukea toivottujen tulevaisuuksien toteutumista ja estää epätoivottua kehitystä? Mitkä ovat keskeisimmät syyt segregaaation ja toiminnallisen hiipumisen taustalla, ja miten niihin voidaan puuttua? Mitkä ovat Malmin keskustan uudistumisen keskeisimmät sosiaaliset vaikutukset, ja miten mahdollisia negatiivisia sosiaalisia vaikutuksia voidaan lieventää?

Hankinnan kohde

Työ jakautuu kolmeen osa-alueeseen: **1.) tulevaisuusskenaariot, 2.) tulevaisuusvisiot ja 3) visioiden toteuttamiskeinot ja vaikutukset.**

1.) Tulevaisuusskenaariot

- Laaditaan Malmin keskustan kehittämisestä 3-4 vaihtoehtoista tulevaisuusskenaariota.
- Skenaarioiden pohjalla käytetään Malmin keskustavision ja lentokenttäalueen suunnitelmia sekä kaupungin määrittämiä paikallisen tason muutosvoimia (mm. raidepäätökset). Skenaarioissa huomioidaan alueen olosuhteiden lisäksi laajemmat megatrendit.
- Skenaarioissa tarkastellaan millaisia kehityspolkuja nykyisen keskustan ja lentokenttäalueen rinnakkain kehittyminen luovat. Tarkastelussa pyritään hahmottamaan alueiden kehittämisen keskinäisiä mahdollisuuksia, uhkia, vahvuuksia ja heikkouksia.
- Skenaarioiden kautta on tavoitteena tuoda esiin mihin mahdollisiin tilanteisiin maankäytön suunnittelussa tulisi varautua. Työssä määritellään tärkeimmät edellytykset skenaarioiden toteutumiselle ja ideoidaan ratkaisuja epätoivottujen skenaarioiden suunnan muuttamiseen.
- Työn lähtötietoina käytetään Malmin keskustavisiotyön yhteydessä alueelle laadittavien selvitysten tietoja (mm. kaupallinen selvitys ja palvelutilaverkkoselvitys).
- Osa-alueen 1 alustava laatimisaikataulu maalisi–huhtikuussa 2019.

2.) Tulevaisuusvisiot

- Työn osa-alueessa 1 laadittujen tulevaisuusskenaarioiden pohjalta laaditaan 2-3 toivottua tulevaisuusvisiota, joissa huomioidaan niissä esiin tulleet kehityksen reunaehdot. Useamman vision laadinnalla pyritään tuomaan keskustan erilaiset kehittämispotentiaalit näkyväksi sekä havainnollistamaan sitä, että nykyisen keskustan uudistumiselle ei ole olemassa yhtä valittua polkua. Visiot ovat osa alueen laajempaa mielikuva-markkinointia, jolla pyritään luomaan keskustan kehittämiselle positiivinen kehityksen kierre.
- Visioiden avulla pyritään osoittamaan, miten keskustavisiotyössä laaditut kaupunki- ja korttelirakennemallit voivat toimia alustana monimuotoiselle toiminnalle, ja kuinka sitä kautta keskustalle voidaan luoda uutta identiteettiä. Visioissa voi painottaa tiettyä näkökulmaa tai toiminnallista ideaa. Toivottuja tulevaisuuksia voidaan hahmottaa esimerkiksi tarinoiden tai asukasprofiilien kautta.
- Työn laatija osallistuu Malmin asukkaista kootun sparrausryhmän tapaamisiin (1-2 kpl), ja kerää sitä kautta asukkaiden ideoita ja tavoitteita visioiden tueksi. Kaupunki järjestää ja fasilitoi tapaamiset. Laatija voi halutessaan osallistua myös kaupungin fasilitoimiin yritys- ja kiinteistönomistajien aamiaisseminaareihin (2 kpl, 4.4. ja 10.4.).
- Työn osana tulee laatia valittu määrä 3D-visualisointikuvia kustakin visiosta. Tarjoaja voi sisällyttää kuvat tarjoukseensa tai vaihtoehtoisesti kuvat tuotetaan työn aikana tilaajan toimesta.
- Osa-alueen 2 alustava laatimisaikataulu huhti–toukokuussa 2019.

3.) Visioiden toteuttamiskeinot ja vaikutukset

- Työn kolmannessa osassa kootaan työn osa-alueen 2 toivottujen tulevaisuusvisioiden toteutumista edistäviä keinoja yhteen. Keinoja voivat olla esimerkiksi asuntotyyppilogioiden ja toteutustapojen tietoinen ohjaus (asuntokoot, omatoimisuus ja osuuskunnat tms.), koulujen positiivinen profilointi, alueen valitun imagon korostaminen kaikessa toiminnassa (Viikki-ilmiö) tms.

- Kolmannessa osiossa tutkitaan lisäksi, mitä sosiaalisia vaikutuksia liittyy Malmin täydennysrakentamiseen. Selvityksessä pyritään pääsemään kiinni alueen sosiaalisen eriytymisen syihin (uhat) sekä määrittelemään lähestymistapoja joilla päästä sosio-ekonomisesti tasapainoiseen aluekehitykseen eri tulevaisuusvisioiden mukaisissa tilanteissa.
- Osa-alueen 3 alustava laatimisaikataulu touko–kesäkuussa 2019.

Aikataulu

- työn laatiminen 3-6/2019
- lopullinen aineisto 6/2019

Alustava aikataulu tarkentuu työohjelman laatimisen myötä.

