

Maanalaisen kävely-ympäristön yleiskaavatasoiset suunnitteluperiaatteet

Voodoo Associates Oy



Kaupunkiympäristön aineistoja 2020:24

Maanalaisen kävely-ympäristön yleiskaavatasoiset suunnitteluperiaatteet

Voodoo Associates Oy

Kannen kuva | Voodoo Associates Oy | Teemu Vuori
Julkaisija | Helsingin kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala
Tekijät | Teemu Vuori | Francois Duchastel | Voodoo Associates Oy
ISBN | 978-952-331-841-0
ISSN | 2489-4257

Sisällys

1. Esipuhe	5
2. Kaupungistumisen megatrendit	7
2.1. Keskeisiä megatrendejä.....	7
2.2. Monikeskustainen kaupunki	9
2.3. Paikan identiteetti	10
3. Benchmarking – vertailuanalyysi	11
3.1. Historia ja kehitys - Löydöksiä.....	12
3.2. Toiminnallisuus - Löydöksiä	13
3.3. Maanalaisen ja maanpäällisen yhdistäminen - Löydöksiä.....	14
3.4. Käyttäjäkokemus, viihtyisyys - Löydöksiä.....	15
3.5. Brändi ja identiteetti - Löydöksiä	16
3.6. Operointi ja yhteistoiminta - Löydöksiä.....	17
4. Olemassa oleva tilanne	18
4.1. Kaupunkirakenne ja konteksti	18
4.2. Olemassa olevat maanalaiset reitit ja yhteydet.....	21
4.3. Olemassa olevat kaupalliset toiminnot	22
4.4. Maanomistus ja tärkeimpien sidosryhmien identifiointi.....	23
4.5. Sidosryhmien haastattelut – tahtotiloja ja visioita.....	24
4.6. Olemassa olevia maanalaisia suunnitelmia	26
4.7. Ongelmakohtia ja parannuskohteita	27
5. Kehitysmahdollisuudet	28
5.1. Maanalaisen kävely-ympäristön kehitystavoitteita	28
5.2. Maanalaisen verkoston yhtenäistäminen.....	29
5.3. Maanalaisen ja maanpäällisen yhdistäminen – 'Place making'	30
5.4. Toiminnallisuus ja ohjelmointi	31
5.5. Kehitysskenaarioita.....	32
5.6. Kehityspotentiaali, SWOT – analyysi.....	36
5.7. Käyttäjäkokemuksen ja viihtyisyyden parantaminen	37
6. Kehittämisperiaatteita	39
6.1. Maanalaisia tiloja laajemmassa kontekstissa.....	39
6.2. Maanalaisen kävely-ympäristön kehittämisperiaatteet	40
6.3. Suunnitteluperiaatteita - Kulkureitit ja saavutettavuus.....	41
6.4. Suunnitteluperiaatteita - Tavoitteellinen kulkureittien ja tilojen hierarkia	42
6.5. Suunnitteluperiaatteita - Toiminnallisuus ja identiteetti.....	44

6.6. Suunnitteluperiaatteita - Paikan henki - 'Place making'	45
6.7. Suunnitteluperiaatteita - Julkisen liikenteen kosketuspinnat.....	47
6.8. Kiinteistökehityspotentiaali	48
6.9. Mahdollisia keihäänkärkihankkeita	49
6.10. Kehityksen reunaehdot ja riskitekijöitä	50
7. Lähdeluettelo.....	51
8. Liitteet	52

1. Esipuhe

Helsingin maanalaisen yleiskaavan valmistelun osana on laadittu tämä raportti, jonka teemana on Helsingin ydinkeskustan maanalaisen kävely-ympäristön kehittäminen. Selvityksellä haetaan kehittämisajatuksia, ratkaisuehdotuksia ja suunnitteluperiaatteita maanalaisen kävely-ympäristön kehittämiseksi osana laajempaa kaupunkikehitystä. Tämä selvitys on jatkoa aiemmin tehdyille tutkimuksille ja selvityksille, esimerkiksi FCG:n Maanalainen kävely-ympäristö osana viihtyisää kaupunkia ja Colliersin Helsingin maanalaiset tilat; Kaupallinen selvitys.

Selvityksen ovat laatineet Teemu Vuori, arkkitehti SAFA ja Francois Duchastel, architect, MBA Voodoo Associates Oy:stä. Työn teettäjänä on ollut Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimiala. Tilaajan edustajana Pasi Rajala, projektipäällikkönä kaupungin puolella Eija Kivilaakso ja ohjausryhmässä:

Pasi Rajala KYMP MYLE, pj
Eija Kivilaakso KYMP MYLE
Raisa Kiljunen-Siirola KYMP MYLE
Anna Pätynen KYMP LIKE
Laura Yrjänä Kanslia
Sirpa Kallio Kanslia
Kajsa Lybeck KYMP ASKA
Sanna Hagberg HKL
Mikko Juvonen KYMP MYLE

Pyritään vastaamaan kaupungistumisen murrokseen, joka muokkaa asumisen, työn, liikkumisen ja kaupan aloja. Tavoitteena on luoda omaleimainen, vahvan identiteetin omaava suunnitelma, joka yhdessä tiivistyvän keskustarakenteen kanssa houkuttelee uusia asukkaita, yrityksiä, palveluita ja uutta toimeliaisuutta keskustaan.

Työssä tarkasteltiin kevyesti kaupungistumisen megatrendejä ja niiden vaikutusta Helsinginkin kehittämiseen. Tarkoituksena ei ole niinkään ainoastaan reaktiivisesti vastata megatrendeihin, kuin aktiivisesti pyrkiä ohjaamaan muutosta kaupunkikehityksen kautta.

Tehtiin myös benchmarking – vertailuanalyysi, jossa tarkasteltiin ulkomaisia verokkohteita. Tavoitteena oli tutkia tarkemmin teemoja ja aiheita, jotka ovat keskeisiä houkuttelevien ja viihtyisien maanalaisten kävelyreittien suunnittelussa, sekä koko Helsingin ydinkeskustan kehittämisessä. Vertailuanalyysi tehtiin kirjoituspöytätyönä, jossa kerättiin olemassa olevaa tietoa, karttoja ja kuvia pääasiassa internetistä. Valikoidut kohteet ovat Euroopassa, Pohjois-Amerikassa ja Aasiassa.

Projektin kick-off palaveri pidettiin 21.8.2020 etäkokouksena tilaajan ohjausryhmän kanssa. Samalla järjestettiin myös pieni työn tavoitteisiin ja lähtötietoihin keskittyvä tavoitetyöpaja ja käytiin läpi suunnittelualuetta ja ideoitiin kehitettäviä toimintoja.

Ideointityöpaja pidettiin etäkokouksena ja paikan päällä 17.9.2020. Työpajan aluksi esiteltiin analyysivaihetta ja olemassa olevaa tilannetta maanalaisten kävely-ympäristöjen, reittien ja yhteyksien osalta. Tarkoituksena ei ollut laatia täysin uutta tutkimusta olemassa olevasta tilan-

teesta, vaan koota yhteen aiempien tutkimusten löydökset. Luodattiin myös yleispiirteisään alueen maan-, kiinteistön omistus, toimijat ja olemassa olevat suunnitelmat. Ideointityöpajassa yhdessä ohjausryhmän ja sidosryhmien kanssa tarkasteltiin esitettyjä kehitysmahdollisuuksia ja luodattiin alueen toiminnallisuutta, identiteettiä ja brändiä.

8.10.2020 pidetyssä suunnittelutyöpajassa esiteltiin maanalaisen kävely-ympäristön suunnitteluperiaatteita ja kehitettiin niitä eteenpäin yhdessä ohjausryhmän kanssa. Esiteltiin myös sidosryhmähaastattelujen löydöksiä.

Tämä raportti sisältää edellä kuvatun suunnitteluprosessin löydökset ja tulosteet. Paremmat maanalaiset yhteydet ja viihtyisämpi, turvallisempi maanalainen ympäristö tukevat ympärivuotisen, aktiivisen kaupunkirakenteen kehittymistä. Maanalaisen ja maanpäällisen kaupunkirakenteen rajapintaa tulee häivyttää ja niiden kehittäminen osana kokonaisvaltaista vahvaa identiteettiä on luontevaa. Yhtenä keskeisistä löydöksistä voidaan myös pitää julkisen ja yksityisen sektorin yhteistyön tärkeyttä uusien kehityshankkeiden luomisessa.

2. Kaupungistumisen megatrendit

2.1. Keskeisiä megatrendejä



Kaupungistuminen ja urbanismi

Kaupungistuminen ja elämäntapa:

Tiivistyvä kaupunkirakenne muuttaa asukkaiden elämäntapaa ja odotuksia

Teknologian murros:

Uudella teknologialla on vaikutuksia kaupunkirakenteeseen ja urbanismiin

Ikääntyvä väestö:

Ikääntyminen vaikuttaa palvelurakenteeseen

Tiivistyvissä kaupunkikeskuksissa kehkeytyy halu entistä kestävämpään ja elämyksellisempään elämäntapaan. Yhteisöllisyys ja identiteetti ovat keskiössä uutta asuinpaikkaa valittaessa.

Uudet teknologiat ja liiketoimintamallit, kuten robottiautot, sähköautot ja jakamistalous muuttavat kaupunkien infrastruktuuria ja voivat edesauttaa kaupunkirakenteen tiivistymistä.

Elämänlaatu ja yhteisöllisyys muodostuvat entistä tärkeämmäksi tekijäksi.



Ekologia ja kestävä kehitys

Ilmastonmuutos:

Ilmastonmuutoksen mukanaan tuoma paine ekologisempaan elämäntapaan

Kestävä kaupunki:

Kaupunkien vastaus kestävästä kaupunkikehityksen haasteisiin

Smart city:

Älykkään kaupungin mahdollisuudet

Asukkaat odottavat ja vaativat entistä kestävämpää asuinympäristöä. Kaupungin ja asuinalueiden imagon kannalta on tärkeää löytää oikeasti ekologisempia ratkaisuja.

Tiivistyvä kaupunkirakenne ja '15 minuutin kaupunki' konsepti tuo palvelut ja aktiviteetit lähelle asukkaita.

Kaupunkien 'vihertyminen' kiihtyy. Uusia puistoja rakennetaan ja olemassa olevaa kaupunkirakennetta istutetaan ja jopa metsitetään.



Kaupan rakenne murroksessa

Digitalisaatio:

Digitaalinen ja internetkauppa kiihtyy entisestään

Kulutuskäyttäytyminen:

Asiakkaiden tottumukset ja odotukset vaihtuvat kulutuksesta elämyksiin

Kaupasta elämykseen:

Tarjonta kehittyä ja avaa uusia mahdollisuuksia

Kaupunkien keskustojen rooli kaupan keskittyminä heikkenee. Paikalliset keskukset muodostuvat itsenäisemmiksi ja vievät osansa asiakasvirroista.

Asiakkaiden uudet kulutustottumukset ja odotukset muokkaavat tarjontaa kaupunkien keskustoissa. Tietyt kaupanalan segmentit siirtyvät nettiin, toisaalta viihteen ja vapaa-ajan tarjonnan potentiaali kasvaa.

Luontevana seurauksena on entistä monitoimintaisempaa, kerroksellista urbaania kaupunkirakennetta.



Työnteko murroksessa

Osaamistalous:

Uudenlainen osaamiseen ja innovaatioon keskittyvä työnteko

Työnteon uudet tavat:

Uudenlaiset työnteon muodot ja työn ja asumisen yhdistävät hybridit

Covid-19-pandemia:

Onko toimisto ennallaan Covid-19-pandemian jälkeen?

Yritysten rakenne ja työn teon tavat ovat murroksessa. Entistä useammassa uusissa työn teon tavoissa työtä ei tarvitse tehdä perinteiseen tapaan toimistolla. Etätyö on uusi normaali ja vaikuttaa suoraan esimerkiksi työmatkaliikenteeseen.

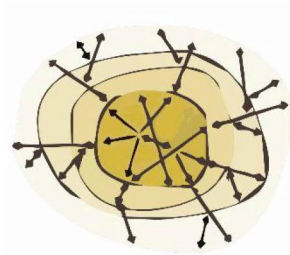
Palaako toimistorakennusten rooli ennallemme Covid-19-pandemian jälkeen? Joka tapauksessa osaamistalous ja työnteon murros muuttanee kaupunkien keskustojen identiteettiä ja toiminnallisuutta kohti entistäkin luovempia työnteon muotoja.



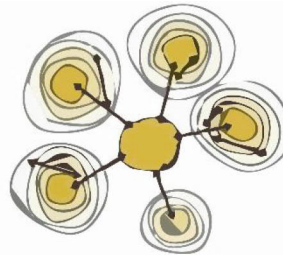
Lähde: www.depositphotos.com

2.2. Monikeskustainen kaupunki

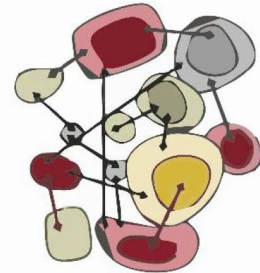
Trendinä on poikkisuuntainen ja monisuuntainen urbanismi ja kaupunkikehitys
Kaupunkien kasvaessa ja tiivistyessä, niiden urbaani rakenne kehittyä keskeiskaupungista kohti monikeskustaista klusterikaupunkia



Monokeskustainen keskeiskaupunki



Monikeskustainen klusterikaupunki

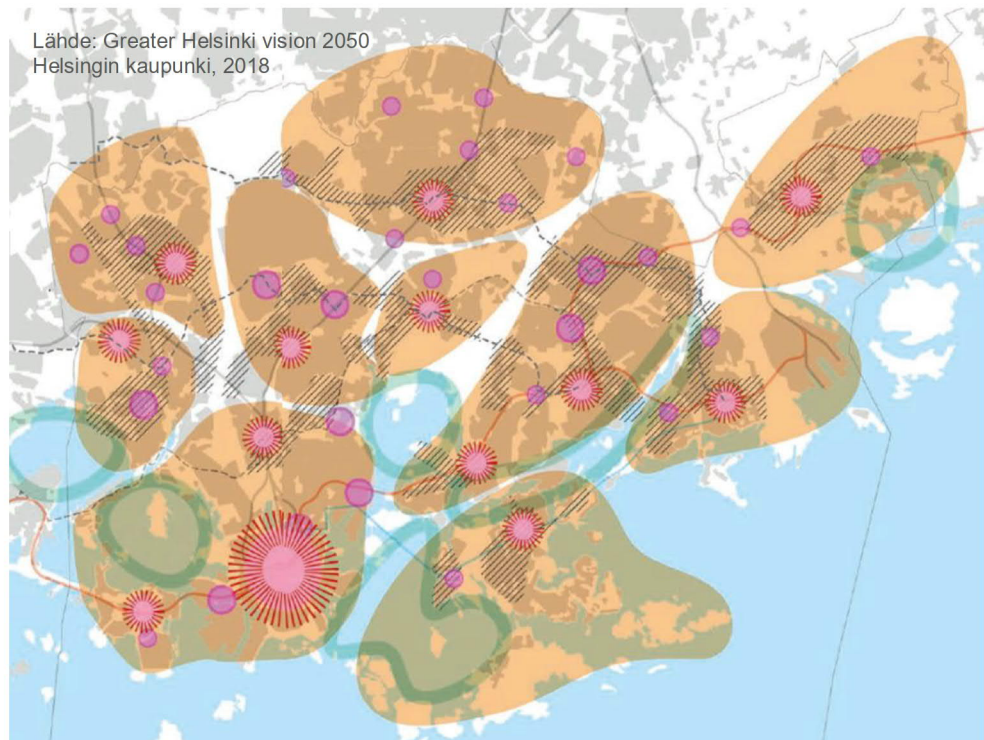


Itsenäisten keskustojen verkostokaupunki

Tiiviimpi kaupunkirakenne ja uudet julkisen liikenteen solmukohdat kehittyvät uusiksi itsenäisiksi kaupunkikeskuksiksi

Keskikokoiset eurooppalaiset kaupungit kehittyvät monokeskustaisesta kohti monikeskustaista tai verkostokaupunkirakennetta

Tämä tarjoaa mahdollisuuden vahvistaa yhteisöllisyyttä ja luoda identiteetiltään omaleimaisia urbaaneja keskuksia



Helsingin Metropolia Alue (HMA) kehittyä kohti monikeskustaista klusterikaupunkia, osana kaupungin Greater Helsinki vision 2050-strategiaa

2.3. Paikan identiteetti

Paikan identiteetin merkityksen vahvistuminen
Luodaan omaleimaisia, vahvasti kestäväan kehitykseen ja elämäntapaan sidottuja yhteisöjä

Osaamistalouden vahvistuessa ja vallatessa alaa, virtuaalinen yhteydenpito kasvaa. Kilpailu lahjakkuudesta, osaamisesta ja innovaatioista muodostuu kaupunkoja määrittäväksi tekijäksi



Paikan identiteettiin kiinnitetään entistä enemmän huomiota uudenlaisia kaupunkikeskuksia, asuinalueita, kaupunginosia ja toiminnallisuutta hahmotettaessa

Tavoitteena on omaleimainen ja erottuva luonne yhdistettynä kestäväan, elämykselliseen elämäntapaan ja yhteisöön

Ainutlaatuisia viihtymisen, turismin ja aktiviteettien paikkoja ja ympäristöjä, jotka kannustavat luovuuteen ja innovaatioihin

Kuva 2: Helsingin keskustan rooli uudessa monikeskustaisessa kaupunkirakenteessa

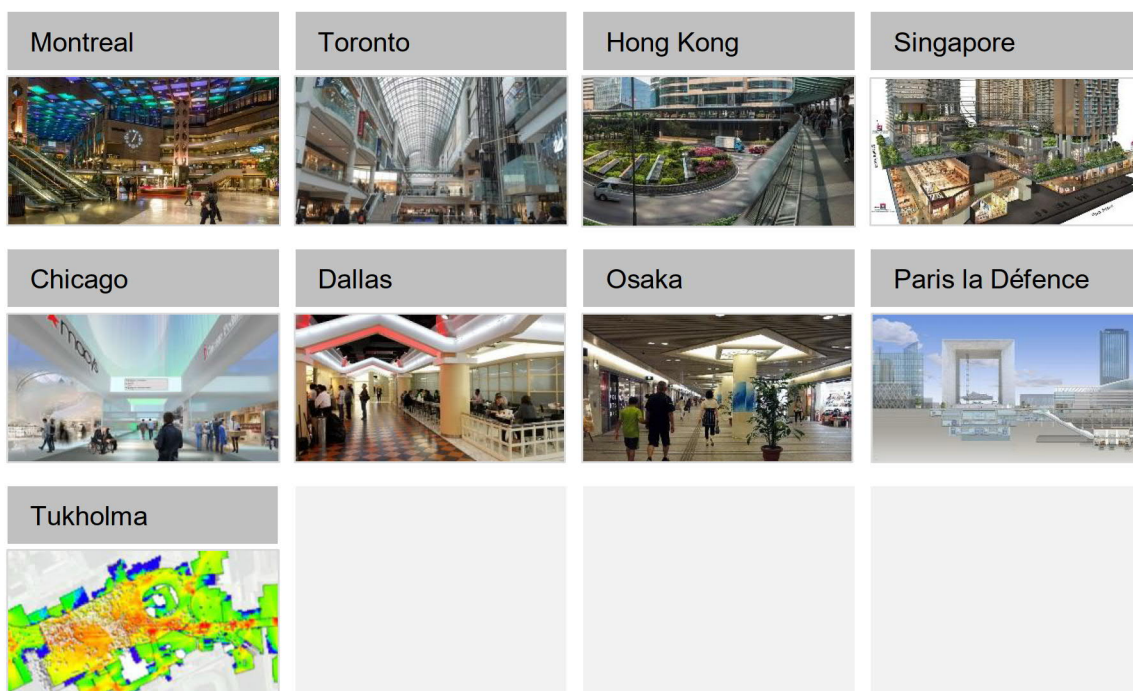
3. Benchmarking – vertailuana-lyysi

Pohjana vertailuanalyysille on käytetty olemassa olevia tutkimuksia (FCG:n Maanalainen kävely-ympäristö osana viihtyisää kaupunkia ja Colliers:n Helsingin maanalaiset tilat; Kaupallinen selvitys). Tavoitteena on tutkia tarkemmin keskeisiä teemoja ja aiheita, jotka ovat keskeisiä houkuttelevien ja viihtyisien maanalaisten kävelyreittien suunnittelussa, sekä koko Helsingin ydinkeskustan kehittämisessä. Vertailuanalyysissä tarkasteltiin 9 eri verokkikohdetta seuraavien teemojen kautta:

- Historia ja kehitys
- Toiminnallisuus
- Maanalaisen ja maanpäällisen kävely-ympäristön yhdistäminen
- Käyttäjäkokemus, viihtyisyys
- Brändi ja identiteetti
- Operointi ja yhteistoiminta

Vertailuanalyysi tehtiin kirjoituspöytätytutkimuksena, jossa kerättiin olemassa olevaa tietoa, karttoja ja kuvia pääasiassa internetistä. Valikoidut kohteet ovat Euroopassa, Pohjois-Amerikassa ja Aasiassa. Tarkoituksena ei ollut niinkään analysoida syvällisesti jokaista kohdetta erikseen, vaan löytää valittujen teemojen kautta kohteiden yhteneväisyyksiä ja merkityksellisyyttä Helsingin maanalaisen verkoston kehittämisessä.

Kirjoituspöytätytutkimuksen tukena on laadullinen arviointi, joka perustuu konsultin omaan tietoon ja kokemukseen vastaavista hankkeista. Valikoidut verokkikohteet ovat: Montreal, Toronto, Hong Kong, Singapore, Chicago, Dallas, Osaka, Paris la Défence ja Tukholma.



Kuva 3: Verokkikohteet

3.1. Historia ja kehitys - Löydöksiä



Pieni alku, joka on kasvanut vaiheittain maanalaiseksi verkostoksi

Useimmat maanalaiset kävely-ympäristöt ovat alkaneet pienimittakaavaisesti. Monet ovat sijainneet julkisen liikenteen solmukohtissa ja lähellä kaupallisia palveluita. Yksityiset investoinnit ja aloitteet ovat olleet keskeisessä roolissa maanalaisen verkostojen kehittämisessä.



Keskeisenä tekijänä julkisten ja yksityisten toimijoiden yhteistyö

Keskustojen tiivistyessä yksityiset ja julkiset hankkeet osallistuvat yhdessä maanalaisen verkostojen laajentamiseen. Sujuvien jalankulkuyhteyksien luomiseksi maanalaiset verkostot kehittyvät yhdessä maanpäällisen kaupunkirakenteen kanssa.



Integroidaan maanalaisen verkoston kehittäminen maanpäälliseen maailmaan

Joissain kaupungeissa, kuten Torontossa, Hong Kongissa ja Singaporessa, on laadittu kokonaisvaltaisia keskustojen kehityssuunnitelmia, jotka integroivat maanalaisen ja maanpäällisen kaupunkirakenteen.



Elävän, tapahtumarikkaan katuelämän tuominen osaksi kaupunkikehitystä

Trendinä on kehittää maanalaisen kävely-ympäristöjen viihtyisyyttä osana maanpäällisiä kävely-ympäristöjä ja kaupunkikehitystä

3.2. Toiminnallisuus - Löydöksiä

Toiminnallisuus - Löydöksiä



Kolmeulotteinen kaupunki, jossa maan-alainen ja maanpäällinen kohtaavat

Useimmissa laajoissa maanalaisissa kävely-ympäristöissä, kuten Montrealissa, Hong Kongissa ja Singaporessa keskeisiä toimintoja ovat: Julkisen liikenteen solmukohdat, kuten rautatie- ja metroasemat
Maanalaiset tai maanpäälliset kauppakeskukset, toimistokompleksit



Keskeiset asiakasvirrat ovat keskeinen menestystekijä keskustassakin

Parhaat synergiat maanalaisissa tiloissa saavutetaan, kun tavoitetaan työmatkaliikenne arkisin ja ostos- ja viihdeasiakkaat viikonloppuisin.



Keskeinen sijainti ja hyvä saavutettavuus tarjoavat mahdollisuuksia

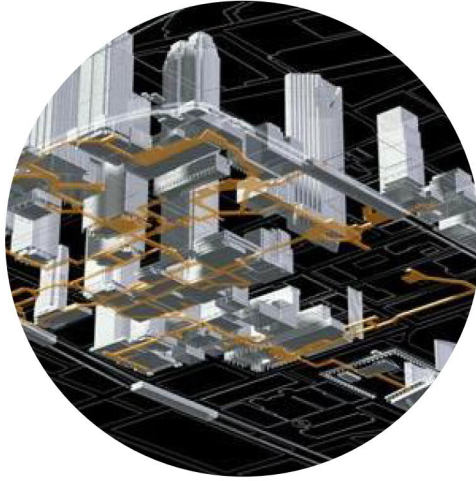
Julkiset tai terveydenhuollon palvelut voivat hyvin sijoittua maanalaisiin tiloihin, joissa ne tavoittavat asiakkaansa ja hyötyvät matalammista vuokratasoista.



Integroidaan kulttuuri ja julkiset palvelut osaksi tarjontaa

Kulttuurin ja tapahtumien paikat toimivat hyvin yhteen maanalaisen liikenteen solmukohtien kanssa, mukaan lukien monitoimi-, tapahtuma- tai urheiluareenat ja museot.

3.3. Maanalaisen ja maanpäällisen yhdistäminen - Löydöksiä



Menestyksenkäs paikan identiteetin luominen on kokonaisvaltaista

Kokonaisvaltainen lähestyminen kaupunkirakenteen hahmottamiseen ja suunnitteluun luo perustan paremman ja integroidumman kävely-ympäristön luomiselle.

Otetaan mukaan niin maanpäälliset, kuin maanalaisetkin verkostot, sekä ympäröivät rakennukset ja olemassa olevat toimijat.



Täytyy löytää oikeat työkalut ja keinot paikan identiteetin vahvistamiseksi

Vahva paikan tuntu ja luonne ovat keskiössä luotaessa viihtyisää ja houkuttelevaa maanalaista kävely-ympäristöä.

Esimerkiksi Montrealissa useat mittakaavaltaan suuret atriumit ja pienemmät viivähtämisen paikat luovat dynaamista ja elävää kaupunkitilaa



Kriittinen massa on usein tarpeen paikan identiteetin kohottamiseksi

La Défensen alue Pariisissa on hyvä esimerkki alueesta, joka vielä 30 vuotta sitten oli huono ja heikotasoisen kaupunginosan. Kokonaisvaltainen alueen kehitys ja hyvät maanalaiset ja maanpäälliset yhteydet ovat kuitenkin uudelleen herättäneet alueen henkiin.

3.4. Käyttäjäkokemus, viihtyisyys - Löydöksiä



Kävely-ympäristöt määrittelevät menestyksekkäitä keskustoja

Kaikki tarkastellut kaupungit, korostavat kävely-ympäristöjen laatua keskustoissaan. Vaikka monet maanalaiset kävely-ympäristöt ovatkin alkujaan pääasiassa toimineet yhteysväylinä, ovat ne nyttemmin muodostuneet integraaliseksi osaksi elämyksellistä kaupunkirakennetta.



Toimiva komiulotteinen kaupunkirakenne on keskeinen menestystekijä

Helppo orientoitavuus ja toimivat opastejärjestelmät, niin maan alla, kuin maan päälläkin ovat keskeisiä tekijöitä houkuttelevan ympäristön luomisessa. Verokkohteissa on tunnistettu ja hyödynnetty sosiaalisia ja taloudellisia synergioita, joita toimiva keskustarakenne tuo tullessaan.



Elinvoimaisuus ja vihreys määrittelevät maanalaisia ja maanpäällisiä verkostoja

Maanalaisten verkostojen kehittäminen ja kaupunkirakenteen tiivistäminen maan alla on osa trendiä, jossa haetaan yhteisöllisyyttä, sekä vihreämpää ja turvallisempaa kaupunkia.

3.5. Brändi ja identiteetti - Löydöksiä



Kaupunki voi hyödyntää keskeisimpiä paikkoja kehityksen katalysaattorina

Kuten La Défensissa, Seoulin Yeong-Dong Daerossa ja Singaporen Marina Bayssa nähdään, voi kaupungin vahva visio ja kehitysstrategia luoda maanalaisia ympäristöjä, jotka tukevat positiivisesti keskustan kaupunkirakenteen kehittymistä.



Kaupunkikehitystä tulee ohjata kohti elämänlaatua ja ihmisen mittakaavaa

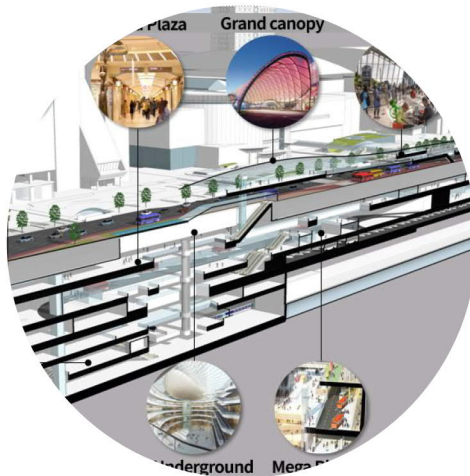
1970- ja 1980-lukujen brutaalia, massiivista mittakaavaa ei haluta enää toistaa enää nykypäivän kaupunkisuunnittelussa. Kaupungit joutuvat kilpailemaan asukkaista, aktiviteeteistä ja asemasta. Elämänlaatu ja elinvoimaisuus tulevat keskeisiksi menestystekijöiksi.



Maanalaisen ympäristön tai kävelyverkoston brändääminen

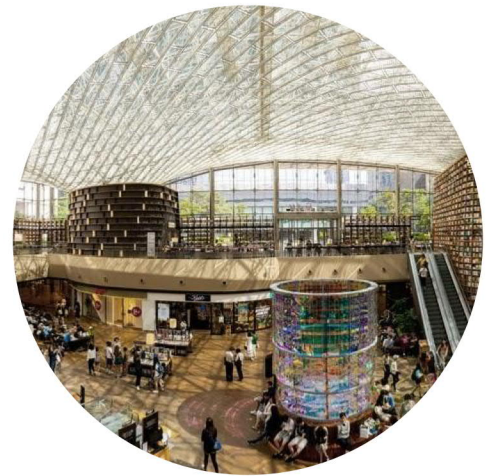
Maanalaisen verkoston brändääminen, kuten RESO Montrealissa tai PATH Torontossa ovat hyviä keinoja auttaa näkyvyydessä, orientoitumisessa ja jopa kaupallisessa menestyksessä. Vieläkin tärkeämpää on kuitenkin tarkastella kaupungin keskustaa kokonaisuutena ja luoda houkuttelevampaa urbanismia.

3.6. Operointi ja yhteistoiminta - Löydöksiä



Kaupungin visio ja tahtotila on keskeinen menestystekijä

Kokemukset menestyneistä maanalaisista kävely-ympäristöistä osoittavat, että kaupungilla on keskeinen rooli houkuttelevan vision luomisessa ja sen ohjaamisessa. Toteuttamiskelpoisten hankkeiden ja houkuttelevan ympäristön luominen ovat keskeisiä menestystekijöitä.



Tarvitaan vahva alueen kehitykseen sitoutuminen kaikilta sidosryhmiltä

Suunnittelun, hallinnoinnin ja operoinnin jakaminen osittain myös alueen toimijoille ja yhdistyksille, niin maan alla, kuin maan päälläkin voi myös olla hyvä katalysaattori kehitykselle. Tarjottujen hyötyjen ja etujen lisäksi hyvänä kannustimena kehitykselle toimii keskitetty suunnittelun koordinointi.



Kehitysvisio on sijoitus ja kaikkien toimijoiden tulee hyötyä siitä

Maanalaiset verkostot, tilat ja kiinteistöt ovat suuria investointeja. Kaupungin kehityshorisontti voi olla 40-50 vuotta, jona aikana verokertymät, arvon nousu, kaupungin houkuttelevuus ja parempi elämänlaatu voidaan hyödyntää. Yksityisille kiinteistökehittäjille kehityshorisontti on 10 vuotta, jona aikana hankkeiden tulisi olla voitollisia.

4. Olemassa oleva tilanne

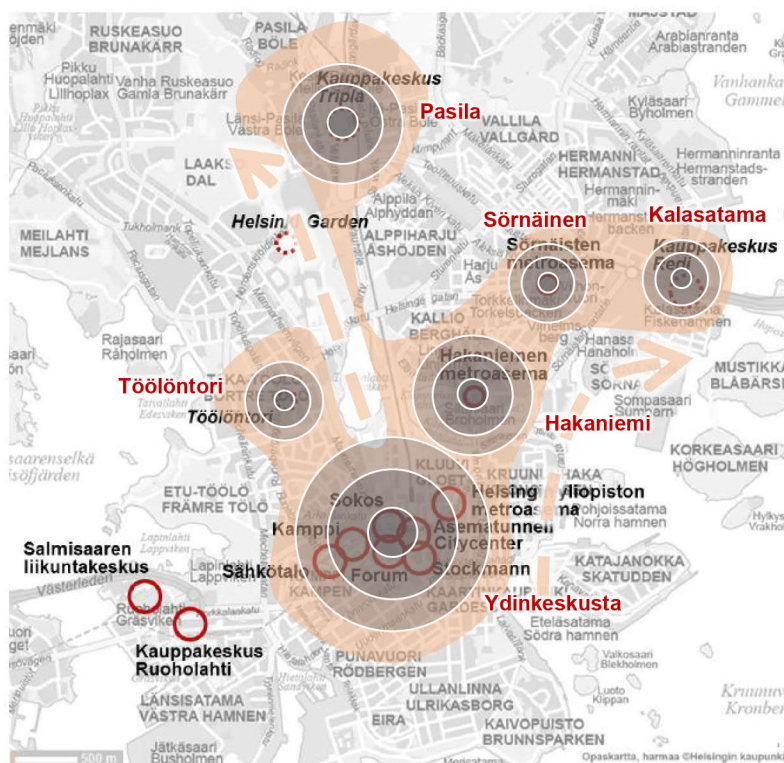
4.1. Kaupunkirakenne ja konteksti

Uudet kehittyvät alueet Helsingin keskustan tuntumassa muuttavat kantakaupungin roolia ja asemaa tärkeimpänä kaupallisena keskittymänä. Varsinkin Pasilan ja Kalasataman, sekä niitä yhdistävän Sörnäisten-Vallilan alueen voimakas kehitys monitoimintaisina, tiiviinä kaupunkikeskuksina siirtää kaupungin painopistettä pohjoiseen ja koilliseen.

Mahdollisen Pissararadan ja Tallinnan tunnelin toteutuminen saattaa osaltaan lisätä keskustatointojen painopisteen siirtymistä. Toisaalta Hakaniemen ja Jätkäsaaren tiivistyvät asuinalueet tuovat keskustan tuntumaan uusia asukkaita.

Keskustan elinvoimaisuuden tukemiseksi tarvitaan keskustaan uusia palveluita ja vapaa-ajan toimintoja, jotka kykenevät kilpailemaan uusien kaupunkikeskusten kanssa. Lienee selvää, että keskustassa ei voida kilpailla kaupallisten palveluiden volyymillä, vaan tulee keskittyä tarjonnan monipuolisuuteen ja laatuun. Saman aikaisesti on luotava miellyttävää, viihtyisää, urbaania kaupunkiympäristöä, joka houkuttelee viettämään aikaa kaikkina vuodenaikoina.

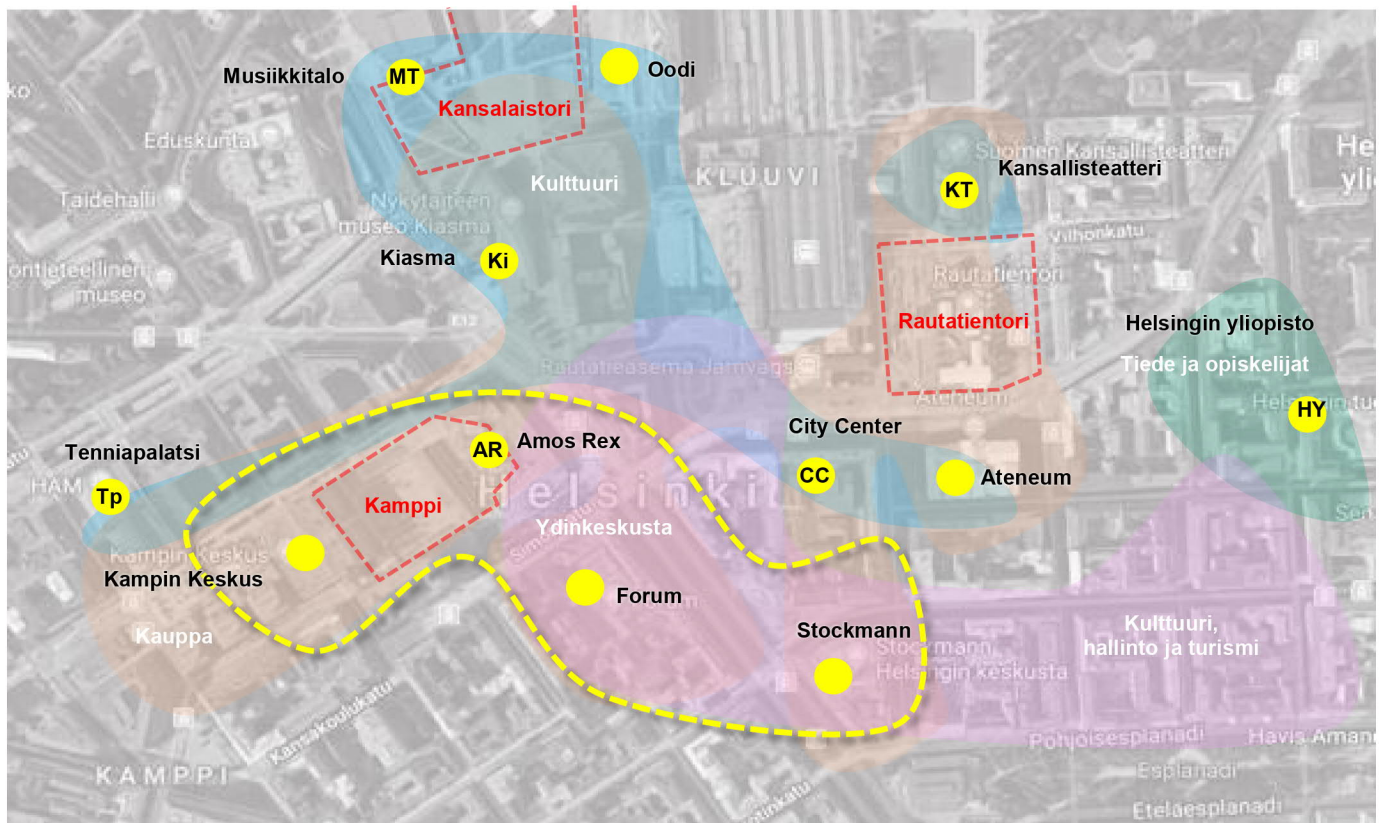
Maanalaisen kävely-ympäristön kehittäminen tarjoaa mahdollisuuden parantaa ydinkeskusta saavutettavuutta, viihtyisyyttä ja palvelutarjontaa. Hyvin maanpäälliseen kaupunkirakenteeseen ja -tilaan integroitu maanalainen maailma on houkutteleva ja auttaa tekemään Helsingistä entistä houkuttelevamman kaikkina vuodenaikoina.



Kuva 3 Helsingin kantakaupungin ja Pasilan maanalaiset laajemmat liiketilakokonaisuudet ja tiedossa olevat hankkeet

Lähde: Helsingin maanalaiset tilat;
Kaupallinen selvitys
Helsingin kaupunki / Colliers,
31.8.2018

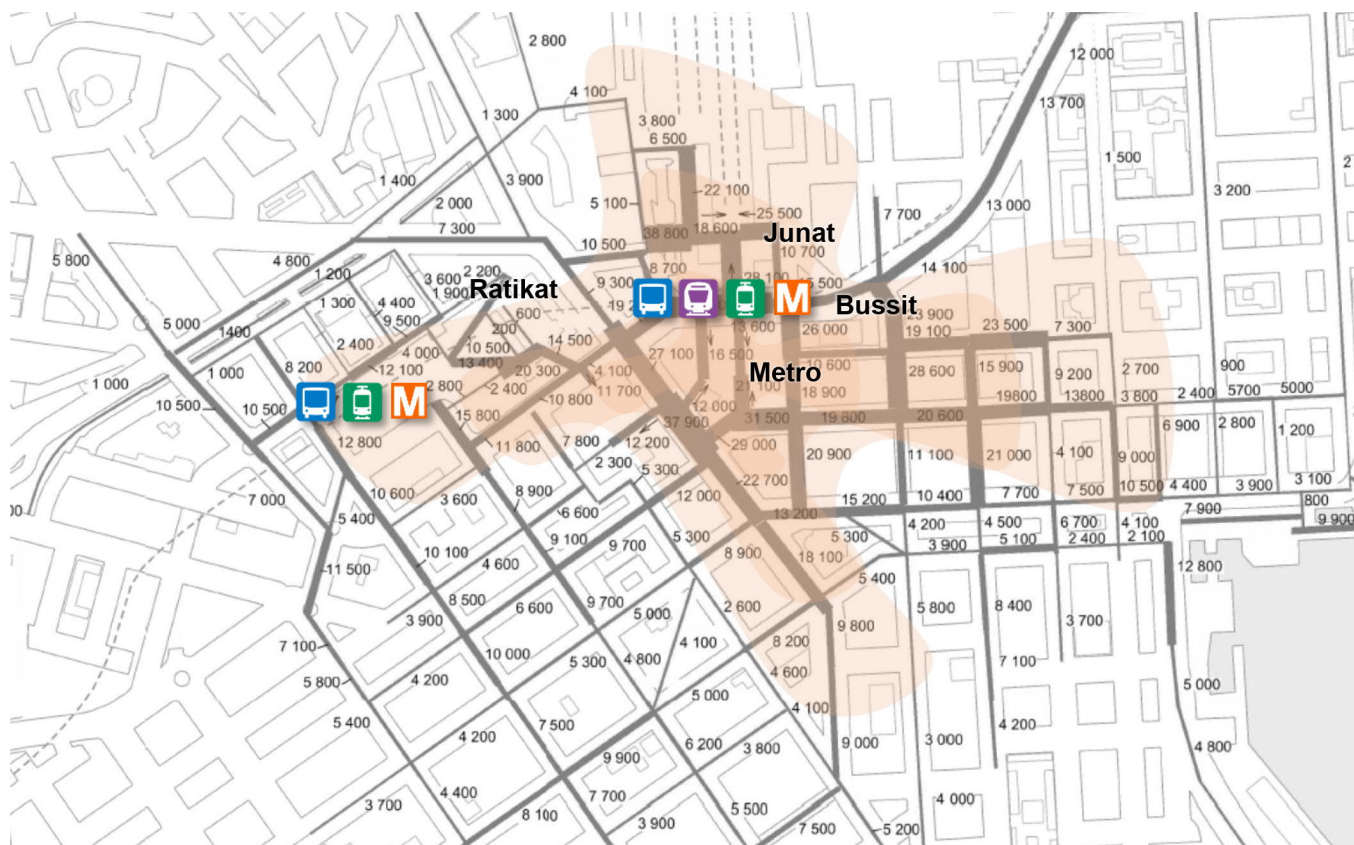
Kuva 4: Helsingin keskustan painopisteen muutos



Kuva 5: Helsingin keskustan identiteetit ja toiminnallisuus

Ydinkeskustassa yhdistyvät Helsingin kulttuuri, kaupalliset palvelut ja hallinto. Keskustan maanalainen verkosto toimii toimintoja yhdistävänä elementtinä. Maanalaisen ja maanpäällisen kävely-ympäristön yhdistäminen onkin keskinen menestystekijä koko keskustan elinvoimaisuuden parantamisessa.

- Kaupallinen keskittymä
- Kulttuurin ja vapaa-ajan keskittymä
- Matkailun, turismin ja hallinnon keskittymä
- Ylipoisto, tiede ja opiskelijat
- Ydinkeskustan toiminnallinen alue
- Eri alojen tärkeitä toimijoita



Kuva 6: Helsingin keskustan jalankulkumäärät

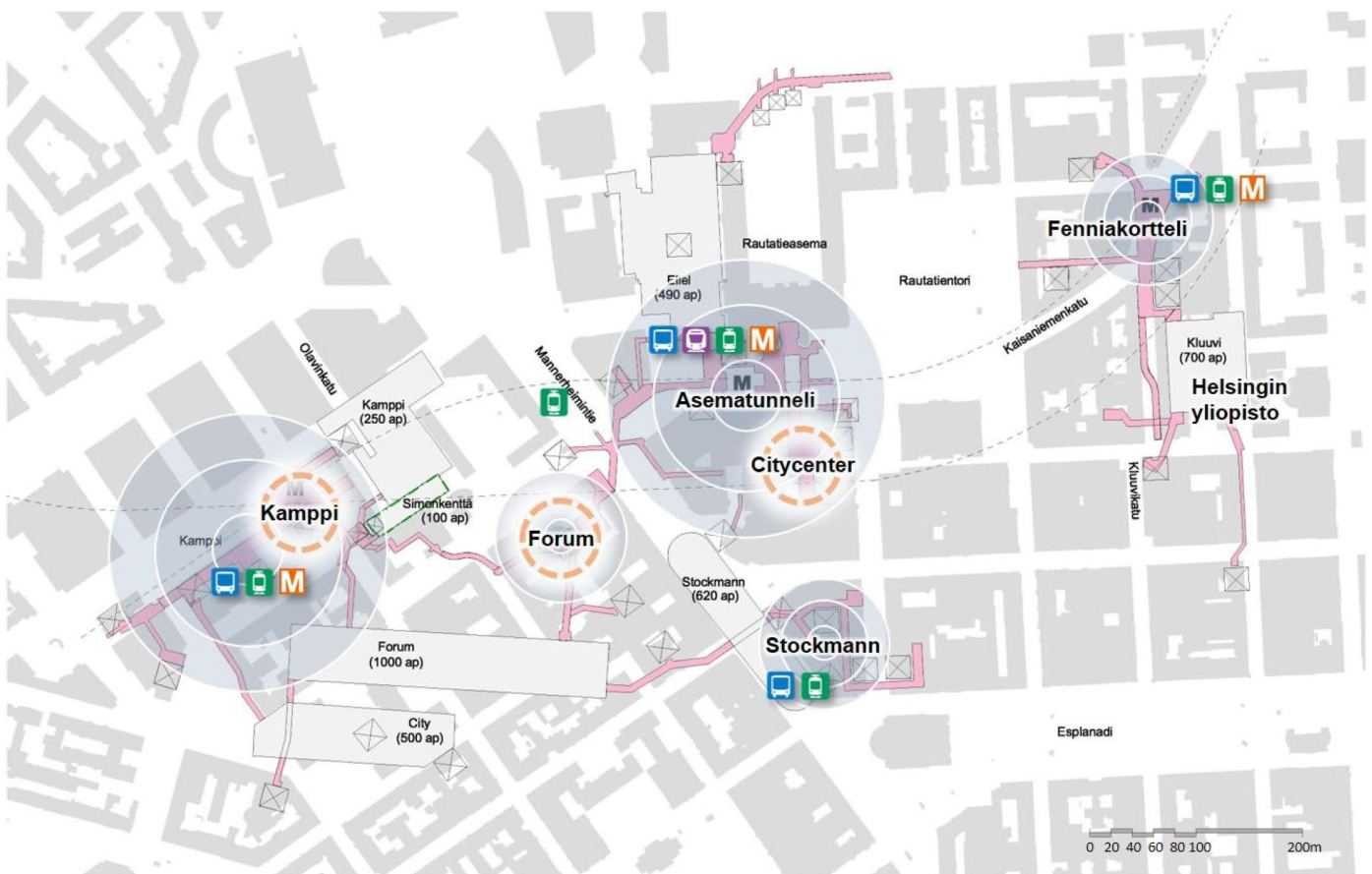
Suurimmat maanpäälliset jalankulkumäärät keskustassa sijoittuvat kolmioon: rautatieasema-Mannerheimintie-Aleksanterinkatu. Aseman alueelle on myös kaavailtu nykyistä laajempaa maanpäällistä kävely-ympäristöä, joka toimii yhteen Rautatieaseman ja Kampin keskuksen julkisen liikenteen keskittymien kanssa.

4.2. Olemassa olevat maanalaiset reitit ja yhteydet

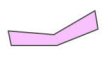



Helsingin keskustan julkinen maanalainen kävely-ympäristö koostuu julkisen liikenteen solmu-kohdista, kaupallisista, julkisista ja viihteen palveluista, sekä näitä yhdistävistä yhdyskäytävistä. Näihin julkisiin tiloihin nivoutuu lisäksi pysäköintiluo-astoja ja huoltotunneleita.

Monet yhdyskäytävistä ovat pääasiassa kulkuväyliä ja niissä on vain vähän palveluita tai muita virikkeitä. Toiminnalliset keskittymät ovat tiiveimmillään Asematunnelin, sekä Kampin ja Forumin kauppakeskusten ympärillä.

Kiinnostavimmat tilalliset tapahtumat ja paikat, joissa maanpäällinen ja maanalainen verkosto kohtaavat ovat pääasiassa yksityisesti omistettujen kauppakeskusten yhteydessä.



Kuva 7: Olemassa olevat maanalaiset reitit ja yhteydet

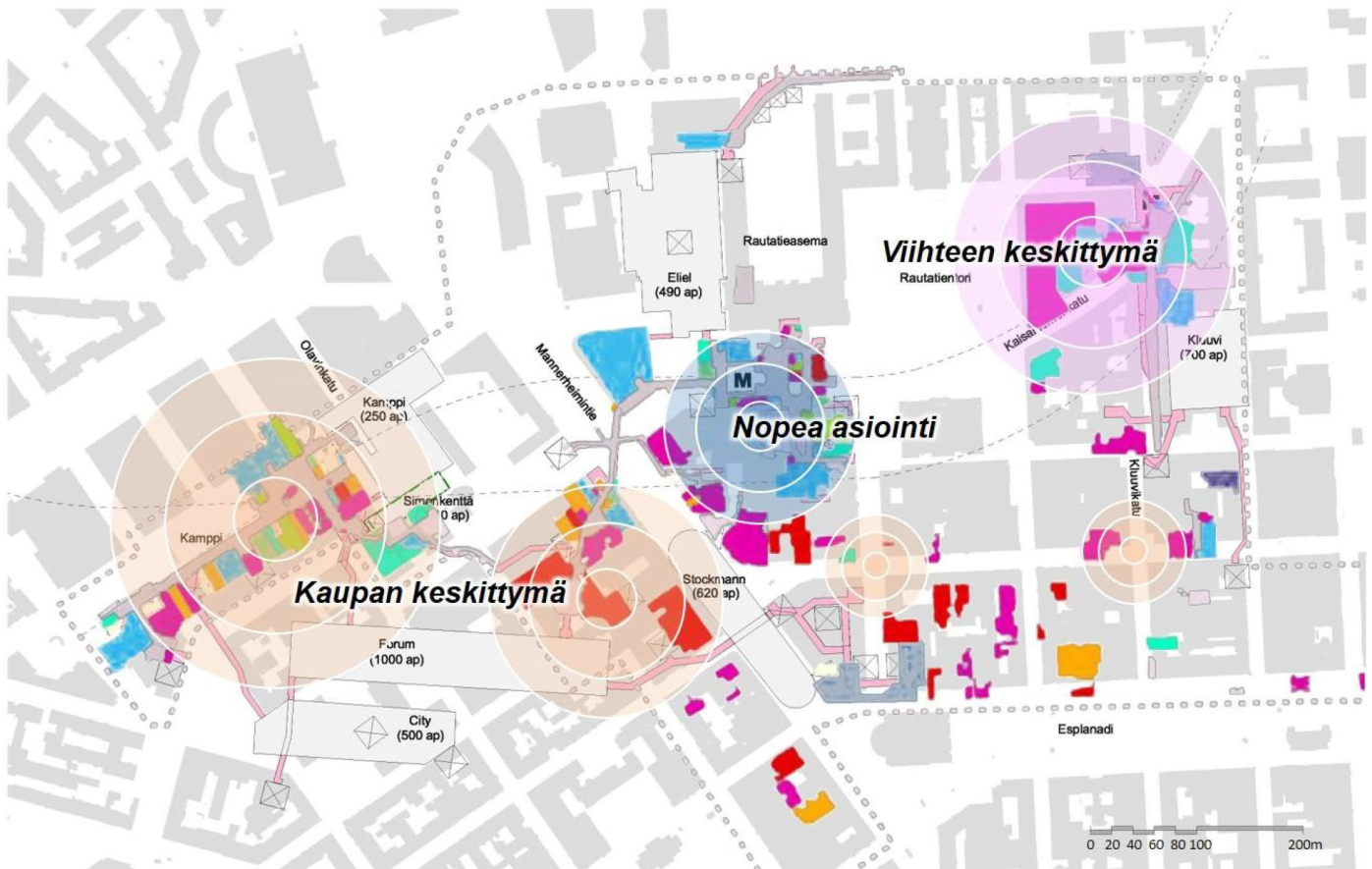
-  Yhdyskäytävät, jotka toimivat pääasiassa kulkuväylinä
-  Pysäköintilaitokset
-  Toiminnallinen keskittymä, jossa kaupaa, viihdettä, toimistoja, asumista
-  Keskeisiä paikkoja, joissa maanalaiset ja maanpäälliset kohtaavat

4.3. Olemassa olevat kaupalliset toiminnot

Ydinkeskustan alle sijoittuu jo nykyisellään varsin monipuolisesti kaupallisia ja muita palveluita.

Yleisellä tasolla tarkasteltuna voidaan todeta, että kaupallinen toimeliaisuus keskittyy Kamppi-Forum-Aleksanterinkatu akselille. Aleksanterinkadun kaupallisen elinvoimaisuuden hiipussa on tärkeää tarkastella keskustan kehitys mahdollisuuksia kokonaisvaltaisesti. Rautatieaseman ja Asematunnelin ympäristöön sijoittuu paljon nopeaan asiointiin keskittyneitä palveluita, niin pika-ruokaa kuin päivittäistavara-kauppaakin. Fenniakorttelin ja Helsingin yliopiston metroaseman ympärillä on monipuolinen viihteen ja vapaa-ajan keskittymä.

Lienee luontevaa ja loogista olettaa, että tämä makrotason kaupallinen sijoittuminen toimii pohjana myös tulevalle kehitykselle.



Kuva 8: Olemassa olevat maanalaiset kaupalliset toiminnot

Helsingin keskustan maanalaiset liiketilat 2018

- Kahvilat ja ravintolat
- Päivittäistavara-kauppa
- Pukeutuminen
- Kaupalliset palvelut
- Sisustaminen, koti ja elektroniikka
- Tavaratalot
- Kauneus ja terveys
- Vapaa-aika
- Muu erikoiskauppa
- Toimisto

Lähde: Helsingin maanalaiset tilat; Kaupallinen selvitys Helsingin kaupunki / Colliers, 31.8.2018

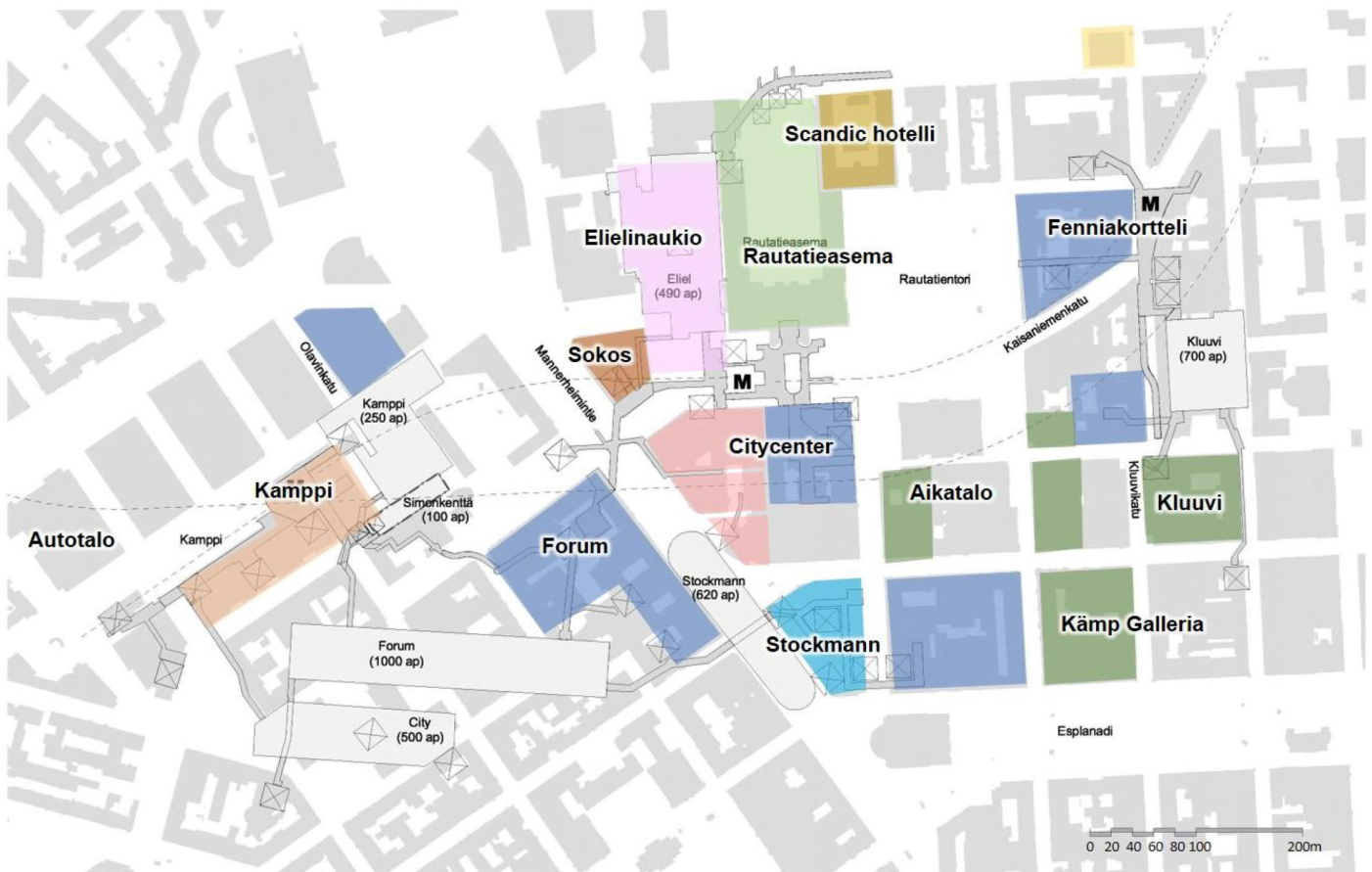
Helsingin maanalainen yleiskaava 2021, Luonnos Helsingin kaupunki, 26.6.2020

4.4. Maanomistus ja tärkeimpien sidosryhmien identifiointi

Helsingin ydinkeskustan alueella on monia maan- ja kiinteistönomistajia, sekä toimijoita.

Keskustan kehityksen kannalta on oleellista löytää, tunnistaa ja hyödyntää mahdollisuudet kaupungin ja yksityisten kiinteistökehittäjien yhteistyöhön. Näin luodaan toteuttamiskelpoisia hankkeita, jotka tukevat elinvoimaisen ja houkuttelevan keskustan kehittämistä.

Eri sidosryhmien edustajia lähestyttiin ja heiltä pyydettiin kommentteja alueen kehittämiseen. Löydöksiä haastatteluista seuraavalla sivulla.



Kuva 9: Maanomistuskaavio

- Sponda (Useita kiinteistöjä)
- VR (Rautatieasema)
- TH Real Estate (Kamppi)
- SOK (Sokos)
- Uusi Eliel kehitysytio
- Ilmarinen (Kämp Galleria ja Kluuvi) ??
- Kaupunki / väylävirasto (Pisara-rata)
- Exillion (Scandic Hotelli)
- Taaleri (Hotelli Vuorikatu 24)
- YLVA (Hotelli Grand Hansa)
- Stockmann

4.5. Sidosryhmien haastattelut – tahtotiloja ja visioita

Sidosryhmien haastattelut suoritettiin etäyhteydellä 17.9–8.10. Sidosryhmille esiteltiin analyysivaiheen ja ideointivaiheen löydöksiä. Tarkoituksena oli luodata tahto- ja tavoitetiloja, joita keskustan eri toimijoilla ja kiinteistönomistajilla on maanalaisen kävely-ympäristön ja keskustakehityksen suhteen yleisemminkin. Kysymyksen asettelulla pyrittiin saamaan tietoa sidosryhmien sitoutumisesta ja kiinnostuksesta keskustan kehitys hankkeisiin. Yleisemmällä tasolla keskusteltiin julkisen ja yksityisen puolen yhteisistä hankkeista ja niihin liittyvistä haasteista ja mahdollisuuksista. Haastattelujen vapaamuotoisen luonteen takia, löydökset ovat pikemminkin yksittäisten henkilöiden mielipiteitä kuin eksakteja dataan perustuvia faktoja.

Haastattelu 1 SOK / HOK

- Nykytilassaan maanalainen kävely-ympäristö kaipaa kasvojen kohotusta
- Tavoitteena on luoda parempaa maanalaista, kaupallista ympäristöä SOK:n ja Elielinaukion puitteissa
- Yhdistetään alueen kiinteistöt paremmin maanalaiseen maailmaan ja toisiinsa
- Pissarakennuksen toteutuminen on epävarmaa ja aikataulu auki
- Pissarakennus tuo keskustaan lisää ihmisiä ja elinvoimaisuutta
- Helsingin ydinkeskusta tarvitsee lisää kaupallisia palveluita ja työpaikkoja
- Hyvän sijaintinsa ja saavutettavuutensa vuoksi keskustalla on vahva kilpailuasema
- Tärkeää on, että keskustaan pääsee jatkossakin myös yksityisautolla
- Kaupungin ja yksityisten toimijoiden yhteistyö on tärkeää
- Yksityiset toimijat voivat olla hankkeiden suhteen aloitteellisia, mutta kaupungin tulee toimia mahdollistajana
- Oikein mitoitettujen rakennusoikeudet helpottavat kannattavien hankkeiden käynnistämistä

Haastattelu 2 YLVA

- Helsingin keskustan maanalainen kävely-ympäristö kaipaa parantamista
- Hyvä, että kaupunki katsoo eteenpäin alueen kehittämistä
- Ilmastonkin vuoksi Helsinki kaipaa toimivaa maanalaista kävelyverkostoa
- Maanalaisen verkoston laajamittainen laajentaminen ja kehittäminen on haasteellista (teknisesti ja taloudellisesti)
- Tyhjien kävelyreittien ja –tunnelien rakentaminen ei auta. Täytyy löytää oikea volyyymi, sisältö ja tarjonta maanalaisessa verkostossa
- Sidosryhmien ja kiinteistöomistajien tuominen mukaan prosessiin on tärkeää
- Yksityisille sijoittajille ja kiinteistökehittäjille täytyy antaa mahdollisuus saada uutta kaupallista kerrosalaa
- Pissarakennus tuo keskustaan uusia asiakasvirtoja ja lisää toimeliaisuutta
- Länsimetron avautuminenkin näkyi Kai-vopihalla asiakasvirtojen kasvuna
- YLVA:n kiinteistöjen alla olevaa parkkikellaria voitaisiin ehkä hyödyntää

Haastattelu 3

Uusi Eliel kehitysyhtiö

- Maanalainen kiinteistökehitys on haastavaa
- Tarvitaan miellyttävää ympäristöä ja kiinnostavia paikkoja, että saadaan ihmiset viihtymään maan alla
- Luodaan maanalaisiin tiloihin tilallinen hierarkia
- Turvallisuus on keskeinen menestystekijä
- Elielinaukion pysäköintilaitos säilyy, ei luultavasti muuteta muuhun käyttöön
- Pissarakat ja sen asema sekä Tallinnan tunnelin mahdollinen asema saattavat muuttaa keskustan dynamiikkaa
- Kruunuratikan pysäkin sijainti täytyy miettiä tarkkaan (sijainti rautatieaseman ja Citycenterin välissä ei ole ideaali)
- Pysähtyneisyys jarruttaa kaupungin kehittymistä
- Yksityiset sijoittajat ja kiinteistökehittäjät ovat avainroolissa
- Julkisen ja yksityisen puolen yhteisten kehityshankkeiden keskeisiä menestystekijöitä ovat: markkina-aseman määrittely, luottamus, kunnianhimo ja yleinen hyväksyntä

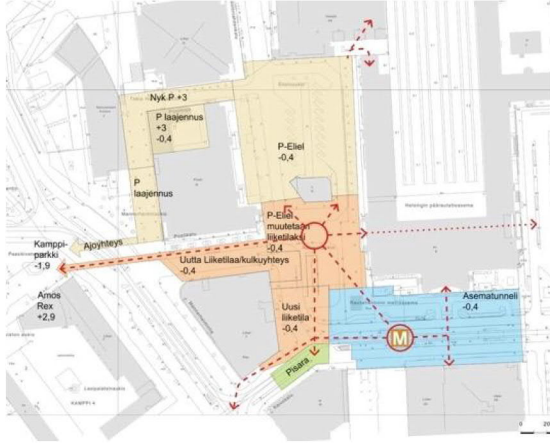
Haastattelu 4

Kampin Keskus (CBRE)

- Ydinkeskusta on Pasilan, Kalasataman, Jätkäsaaren, jne. kilpailusta huolimatta vetovoimaisuudeltaan omaa luokkaansa
- Keskustassa on vielä tilaa uudelle rakentamiselle
- Myös kauppaa voidaan kehittää lisää keskustassa, urbaani kaupunki on aina mielenkiintoisempi kuin kauppakeskus
- Tarvitaan mielenkiintoisia uusia toimijoita, konsepteja ja vuokralaisia
- Koetetaan löytää hyvä mixi kaupallisia toimintoja, kulttuuria ja tapahtumia
- Ilmaston huomioon ottaen Helsingin kannattaa panostaa maanalaisen kävely-ympäristön kehittämiseen
- Pissarakat asema tuo suoraa hyötyä Kampin Keskukselle
- Kampin uusi terveystalo tuo lisää asiakasvirtoja Kampin Keskukseen
- Uusien hankkeiden tulee olla kannattavia investointeja, että voidaan houkuttaa yksityisiä sijoittajia ja kiinteistökehittäjiä mukaan

4.6. Olemassa olevia maanalaisia suunnitelmia

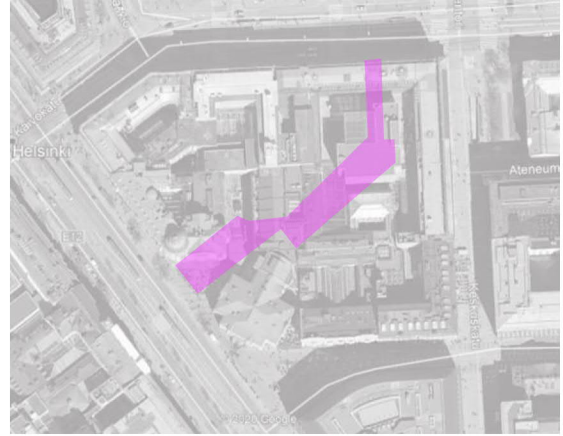
Elielinaukio ja Sokos



Elielinaukiosta on annettu suunniteluvaraus konsortiolle, jossa ovat mukana alueen kiinteistönomistajat ja kiinteistökehitysyhtiö. Elielinaukion kehittäminen on esimerkkitapausta, jossa tuodaan yhteen kaupungin ja yksityisen kiinteistökehittäjän intressit alueen kehittämisessä. Kehityshanke on kiinteästi yhteydessä maanalaisen kävely-ympäristön kehittämisen kanssa.

Lähde: SITOWISE
Elielinaukion liikennejärjestelyt, 2.2.2018
Seppo Karppinen

Citycenter, Forum - Sponda



Citycenter linkittyy kiinteästi Asematunnelin maanalaisiin toimintoihin ja Rautatieaseman metron sisäänkäyntiin. Citycenterissä on viime vuosina tehty kasvojenkohotusta niin maanpäällisissä kuin maanalaisissakin osissa. On myös tutkittu mahdollisuuksia luoda maanalainen yhteys Kaivopihalle, Kaivotaloon, Mannerheimintien ali ja aina Forumiin saakka, samalla liittyen Pisararadan sisäänkäyntiin.

Lähde: Google Earth

Pisararata & Tallinna tunneli



Kaupunki jatkaa Pisararadan kaavoitusta. Asemakaava on hyväksytty 2015. Radan asemat sijaitsevat Hakaniemessä, keskustassa ja Töölössä. Pisararadalla saattaa olla vaikutusta Rautatieaseman matkustajamääriin, ja se voikin osaltaan vauhdittaa keskustatoimintojen ja matkustajamäärien tiivistymistä Hakaniemessä ja Pasilassa keskustan kustannuksella.

Lähde: Liikennevirasto
Pisararata, 10.10.2014
Jussi Lindberg, projektipäällikkö

Rautatieaseman kehittäminen



Rautatieasemalla on menossa mittava uudelleen kehitys, mukaan lukien 500-huoneen hotelli VR:n entisessä pääkonttorissa. Samassa yhteydessä myös asemahallit ja aseman palvelutarjonta uusiutuu. Maanalaisten tilojen ja Asematunnelin uudistusta on myös suunniteltu vuodesta 2010. Asematunnelilla on hyvä tilaisuus liittyä niin Citycenterin kuin Elielinaukion ja Sokoksenkin hankkeisiin.

Lähde: Helsingin Sanomat
Julkaistu: 12.3.2020.

4.7. Ongelmakohtia ja parannuskohteita

Maanalainen kävely-ympäristö ei kaikin osin ole riittävän hyvin yhteydessä maanpäällisen kaupunkitilan kanssa. Isommat, viihtyisät atriumit, joissa päivänvalo pääsee maanalaisiin tiloihin ovat pääasiassa kauppakeskuksissa. Näiden lisäksi maanalaiseen kävely-ympäristöön voisi liittyä myös julkisia tapahtuma-aukioita, joissa maanalaisen ja maanpäällisen tilan rajaa voidaan hämärtää, ja tehdä maan alla viihtymisestä houkuttelevampaa.

Maanalaiset verkostot ovat osittain irrallaan toisistaan. Voitaisiin tutkia mahdollisuutta yhdistää Helsingin yliopiston metroasema rautatieaseman ja Asematunnelin kanssa. Samassa yhteydessä voitaisiin myös tutkia mahdollisuutta kehittää ja tiivistää maanalaista toiminnallisuutta Rautatienatorilla ja aseman alla.

Verkostojen osalta voitaisiin myös koettaa luoda parempia yhteyksiä keskustan maanalaisessa kävely-ympäristössä. Näitä tarkastellessa tulee huomioida maanpäällinen kaupunkitila ja toiminnallisuus, sekä niihin liittyminen ja niiden tukeminen.

Yleisesti ottaen maanalainen kävely-ympäristö kaipaa parannuksia valaistuksen, ääniympäristön, opastuksen ja yleisen viihtyisyyden suhteen.



Kuva 10: Maanalaisten kävely-yhteyksien ongelmakohtia

5. Kehitysmahdollisuudet

5.1. Maanalaisen kävely-ympäristön kehitystavoitteita

Brändi ja identiteetti

Kokonaisvaltainen yhteisöllisyys ja kaupunkitila

Omaleimainen, vahvan identiteetin luova ideasuunnitelma, joka yhdessä tiivistyvän keskustarakenteen kanssa houkuttelee uusia asukkaita, yrityksiä, palveluita ja uutta toimeliaisuutta keskustaan.

Toiminnallisuus ja ohjelmointi

Integroitu maanalainen ja maanpäällinen kaupunki parantaa julkisen liikenteen toimivuutta ja tukee jalankulkua.

Kulkuyhteydet

Sujuvia, hyvin yhdistettyjä suoraviivaisia kulkureittejä. Paikasta toiseen siirtyminen sujuvasti kävelen myös maan alla on keskeinen menestystekijä.

Ympärivuotinen urbaani kaupunkikokemus

Integroitu 3-ulotteinen kaupunki

Maanalaisen ja maanpäällisen kaupunkitilan kiinteämpi yhdistäminen toisiinsa luo mahdollisuuden paremmalle ympärivuotiselle elämykselle.

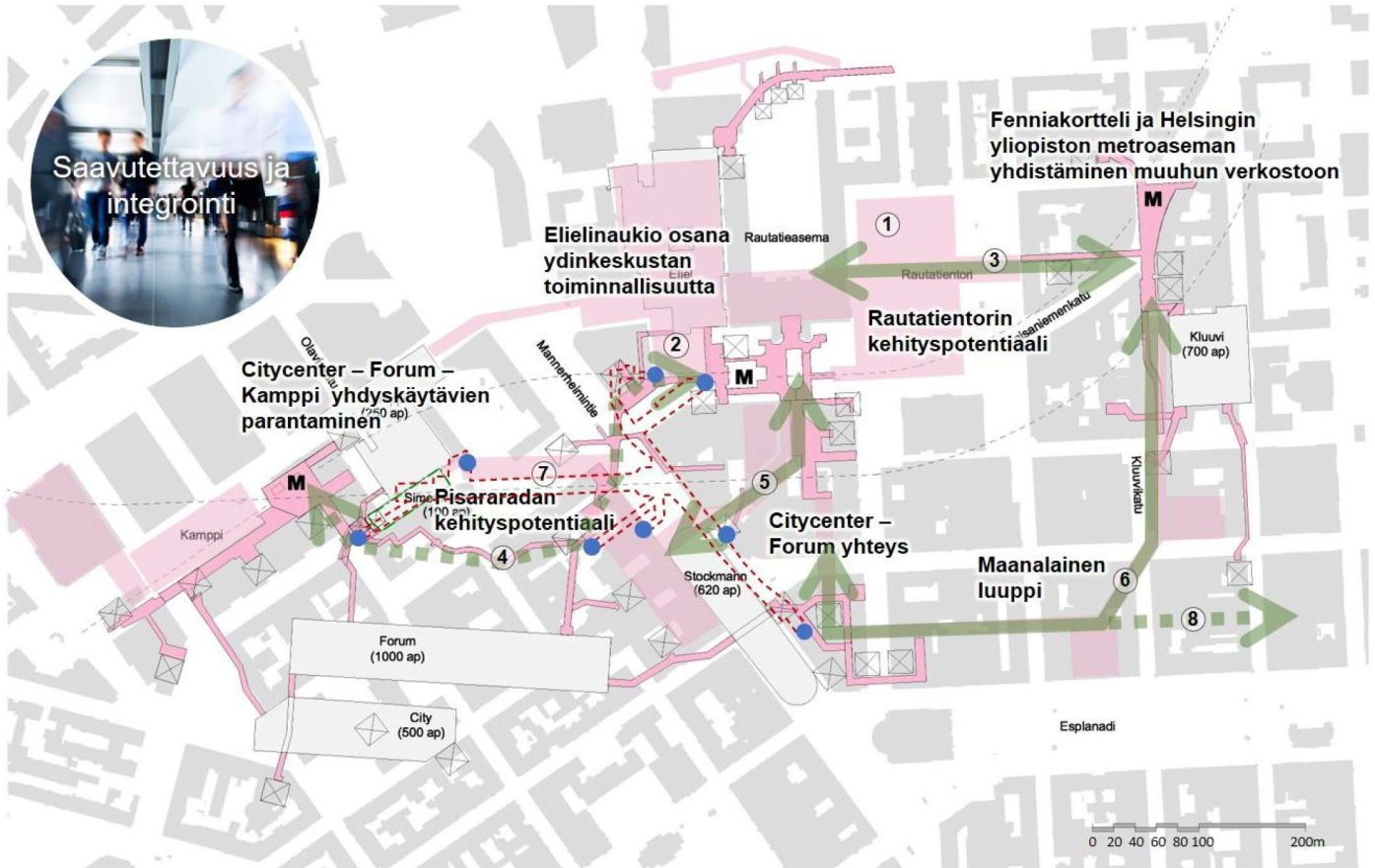
Kestävä ja ekologinen kaupunkikehitys

Kaupungin ja yksityisten toimijoiden yhteistyö

Elinvoima ja merkityksellisyys - paikan identiteetin vahvistaminen

Dynaaminen ja elinvoimainen kaupunki

5.2. Maanalaisen verkoston yhtenäistäminen

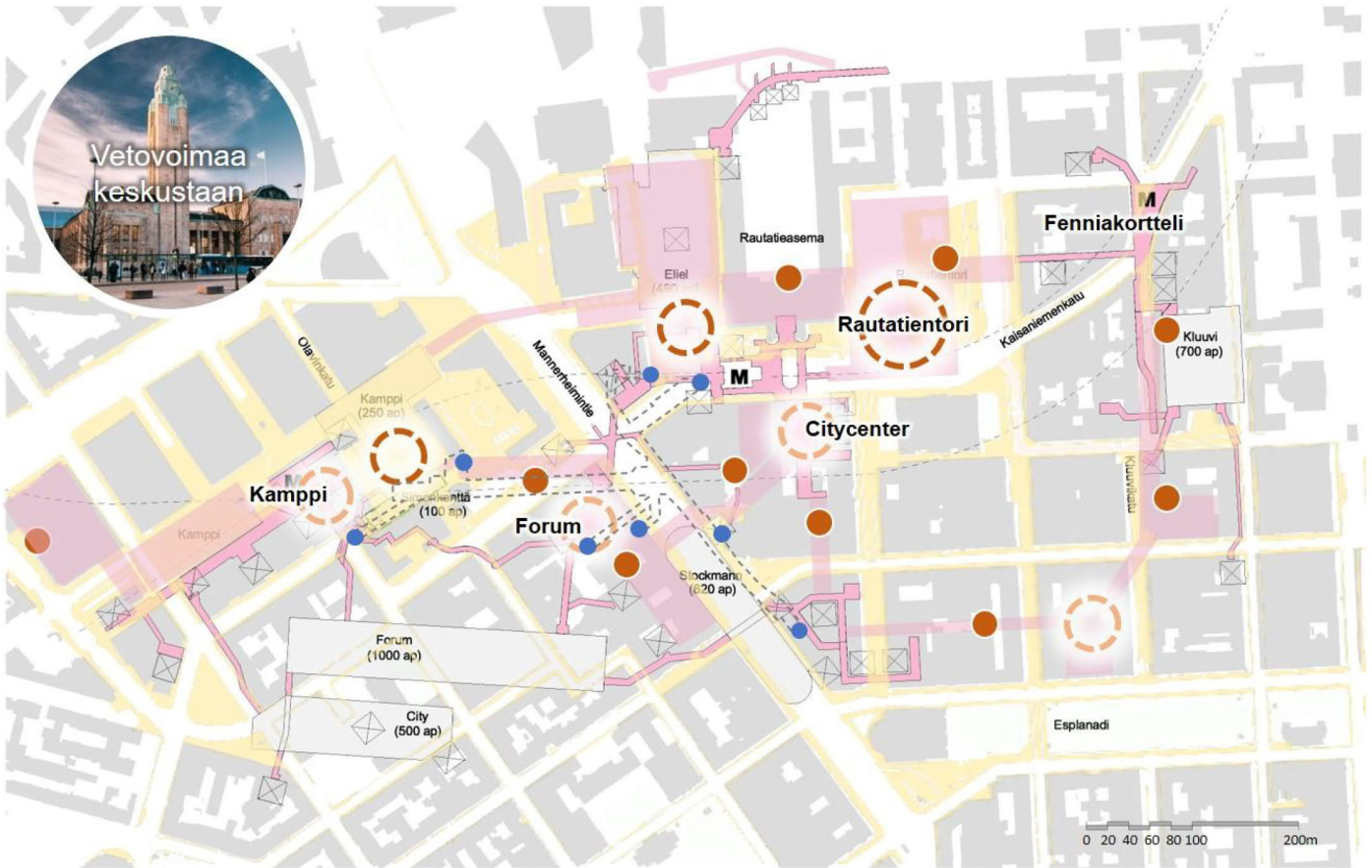


Kuva 11: Maanalaisen verkoston yhtenäistäminen








1. Rautatien torin alla potentiaalia kaupallisten toimintojen tiivistämiselle. Toimii yhdistävänä tekijänä rautatieaseman ja Fenniakorttelin välillä
2. Elielinaukio voisi toimia paremmin osana ydinkeskustan toiminnallisuutta
3. Fenniakortteli ja Helsingin yliopiston metroasema voisi olla paremmin yhteydessä muuhun maanalaiseen kävely-ympäristöön
4. Parannetaan rautatieaseman, Forumin ja Kampin välisiä yhdyskäytäviä
5. Parempia maanalaisia yhteyksiä Citycenterin ja Forumin sekä Stockmannin välillä
6. Luodaan maanalainen luuppi, jossa selkeitä ja houkuttelevia yhteyksiä maanpäällisiin palveluihin, kaupallisiin toimintoihin ja kaupunkitiloihin
7. Pisarraradan aseman yhteydessä kehityspotentiaalia
8. Mahdollinen yhteys Torikortteleihin

5.3. Maanalaisen ja maanpäällisen yhdistäminen – 'Place making'

Tavoitteena on luoda tunnistettavia paikkoja, jotka tukevat maanalaisen kävely-ympäristön viihtyisyyttä ja orientoitavuutta. Olemassa olevia viihtymisen paikkoja voidaan ehostaa. Tämän lisäksi esimerkiksi rautatietorille voidaan luoda isompi maanalaisten tapahtumien ja aktiviteettien aukio. Muita pienempiä viivähtämisen paikkoja luodaan pitkin verkostoa.



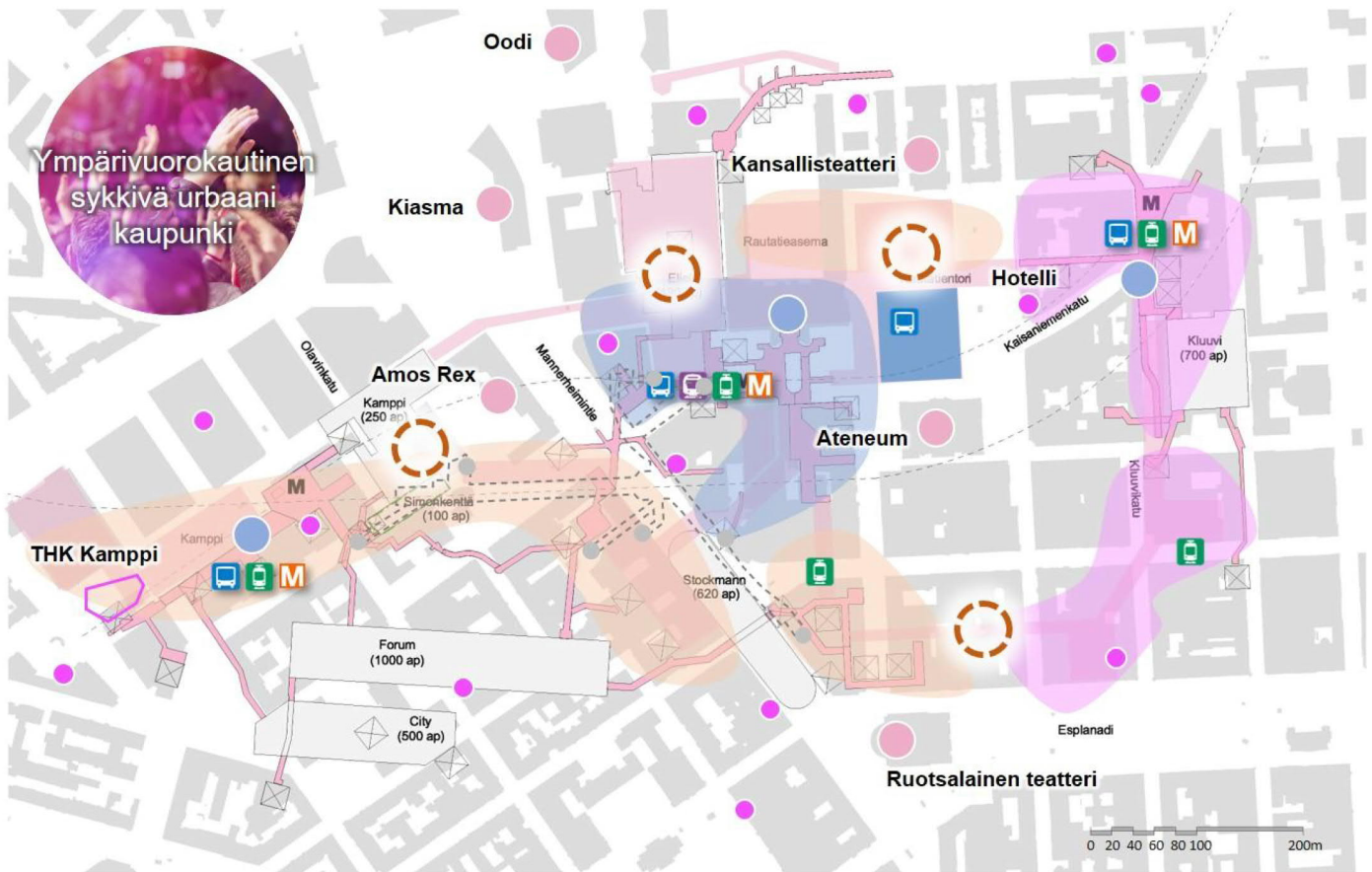
Kuva 12: Maanalaisen ja maanpäällisen verkon yhdistäminen

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Maanalainen kävelyverkosto ja toiminnallisuus |  | Uusi atrium tai muu visuaalinen yhteys maanalaisen ja maanpäällisen toiminnallisuuden välillä |
|  | Maanpäällinen kävelyverkosto |  | Uusia yhteyksiä maanalaisen kävelyverkon ja maanpäällisen kävely-ympäristön välille |
|  | Uusi maanalainen tapahtuma-aukio Rautatietorin alla. Selkeä visuaalinen yhteys maanpäällisen torin ja maanalaisen tapahtuma-aukion välillä. Uusi vahva identiteetti ja toiminnallisuus Rautatietorille |  | Pisarakadon uudet maanpäälliset sisäänkäynnit |
|  | Olemassa oleva atrium, jossa visuaalinen yhteys maanalaisen ja maanpäällisen toiminnallisuuden välillä | | |









5.4. Toiminnallisuus ja ohjelmointi

Maanalaisen kävelyverkoston ohjelmointi ja toiminnallisuus tukee nykyistä toiminnallisuutta ja kaupunkirakennetta. Helsingin yliopiston metroaseman ja Fenniakorttelin ympärille rakentuu viihteen ja vapaa-ajan keskittymä, joka voi kurottautua aina Kämpin Galleriaan ja Esplanadille saakka. Forumin ja Kampin keskuksen muodostamaa kaupallista keskittymää tuetaan ja vahvistetaan.

Suurin uuden, tiiviimmän rakentamisen potentiaali maan alla on Rautatientorilla, aseman alla ja Elielinaukiolla.



Kuva 13: Maanalaisen verkoston toiminnallisuus ja ohjelmointi

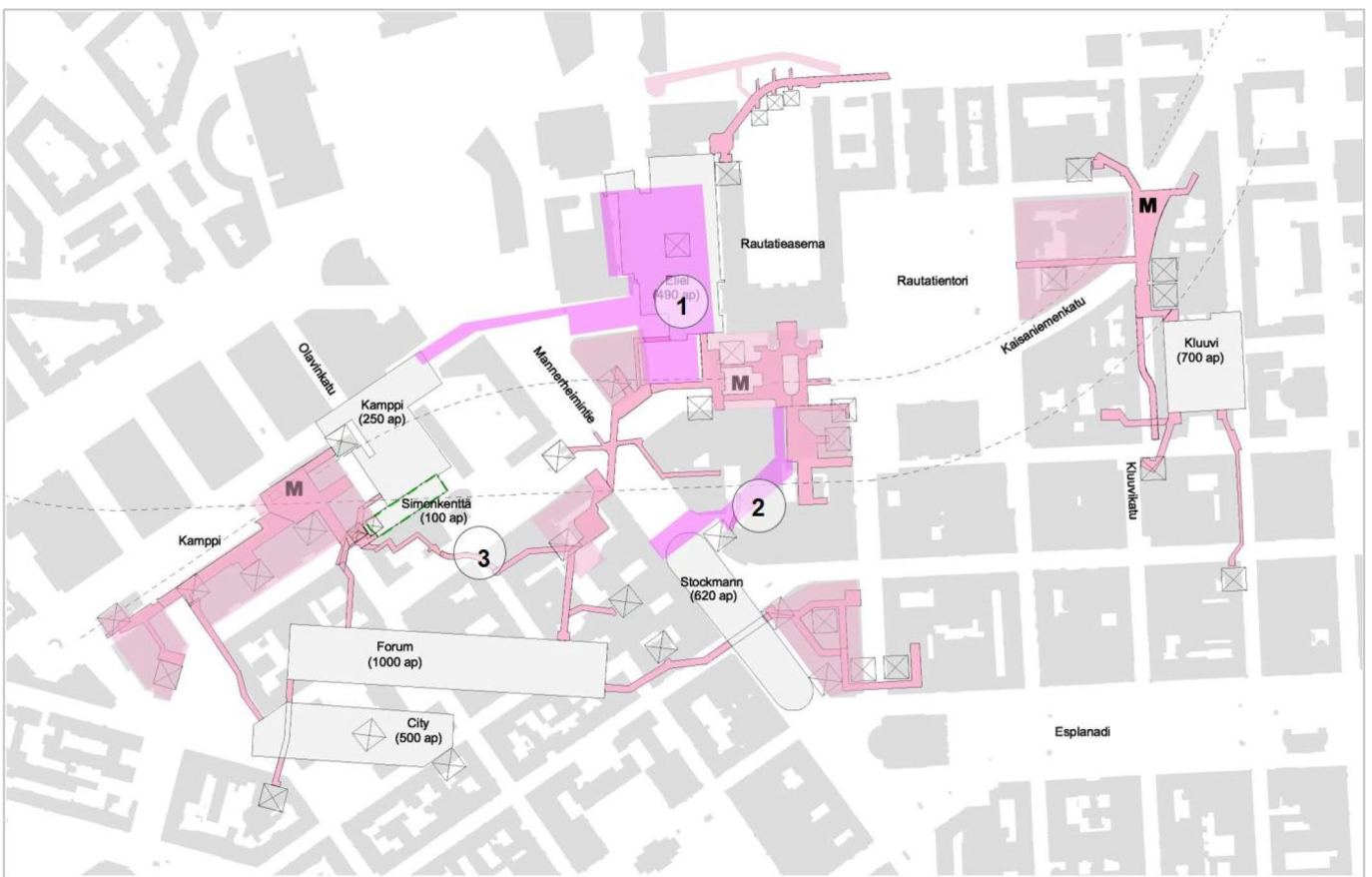
- | | | | |
|---|---|---|------------------------------|
|  | Maanalainen tapahtuma-aukio ja keskeinen atriumtila, joka yhdistää maanalaisen verkoston ja maanpäällisen kaupunkitilan |  | Joukkoliikenteen solmukohtat |
|  | Kaupan keskittymä |  | Hotellit ja majoituspalvelut |
|  | Viihteen ja vapaa-ajan keskittymä |  | Kulttuuri- ja turismikohteet |
|  | Nopean asiointin keskittymä | | |
|  | Linja-autoterminaali | | |

5.5. Kehitysskenaarioita

Kehitysskenaarioita tarkasteltaessa on pyritty luomaan erilaisia mahdollisia lähestymistapoja erilaisten painotusten ja volyymien kautta. Lopputulema on kuitenkin, että skenaariot S, M, L ja XXL eivät ehkä niinkään ole vaihtoehtoisia kehityspolkuja, vaan saman lopputuleman eri vaihteita. Näin ollen voidaan seuraavia kaavioita tarkastella keskustan maanalaisen kävely-ympäristön kehityksen vaiheistuskaavioina.

S

Kevyt kasvojen kohotus ja maanalaisen ympäristön viihtyisyyden parantaminen

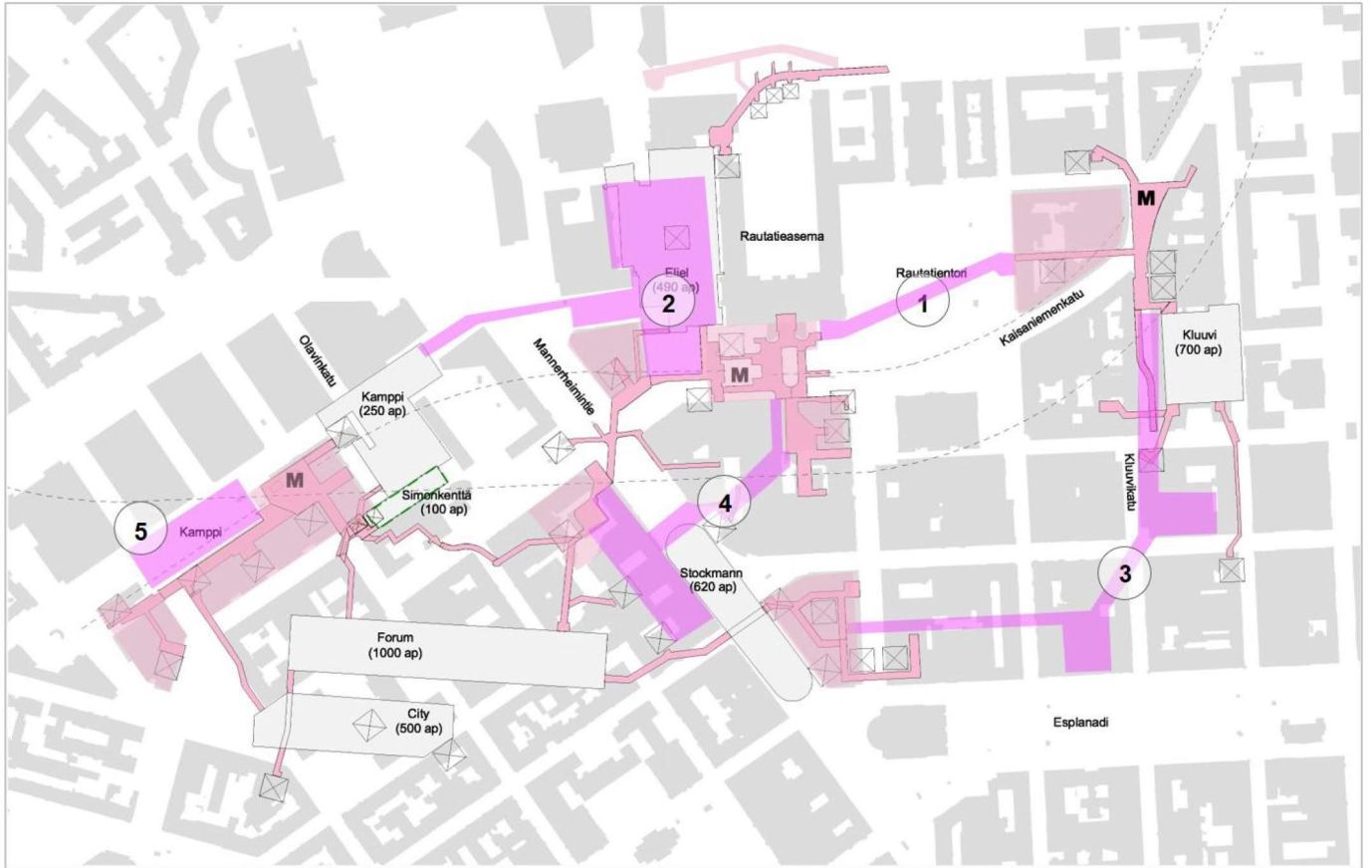


1. Elielin aukion alla liiketilaa
2. Yhteys Citycenteristä, Kaivopihalle ja Forumiin
3. Parannetaan maanalaisten tilojen viihtyisyyttä

Kuva 14a: Maanalaisen verkoston kehitysskenaarioita

M

Paremmat kulkuyhteydet ja maanalaisen ympäristön viihtyisyyden parantaminen

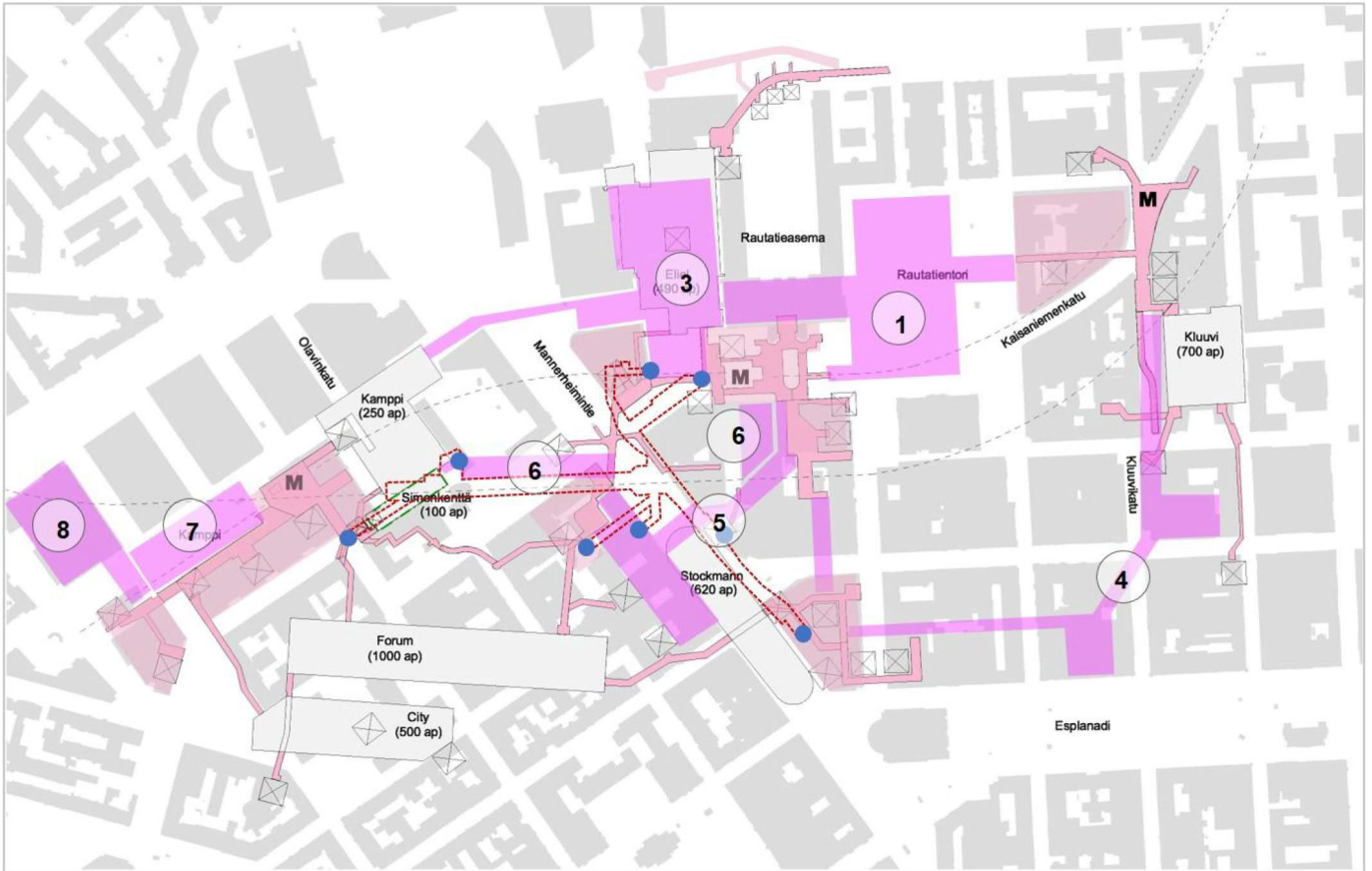


1. Yhteys rautatieasemalta Kaisaniemeen
2. Elielin aukion alla liiketilaa
3. Yhteys Kaisaniemestä Kluuviin, Kämp Galleriaan, Stockmannille
4. Yhteys Citycenteristä, Kaivopihalle ja Forumiin
5. Kampin linja-autoterminaalissa liiketilapotentiaalia

Kuva 14b: Maanalaisen verkoston kehitysskenaarioita

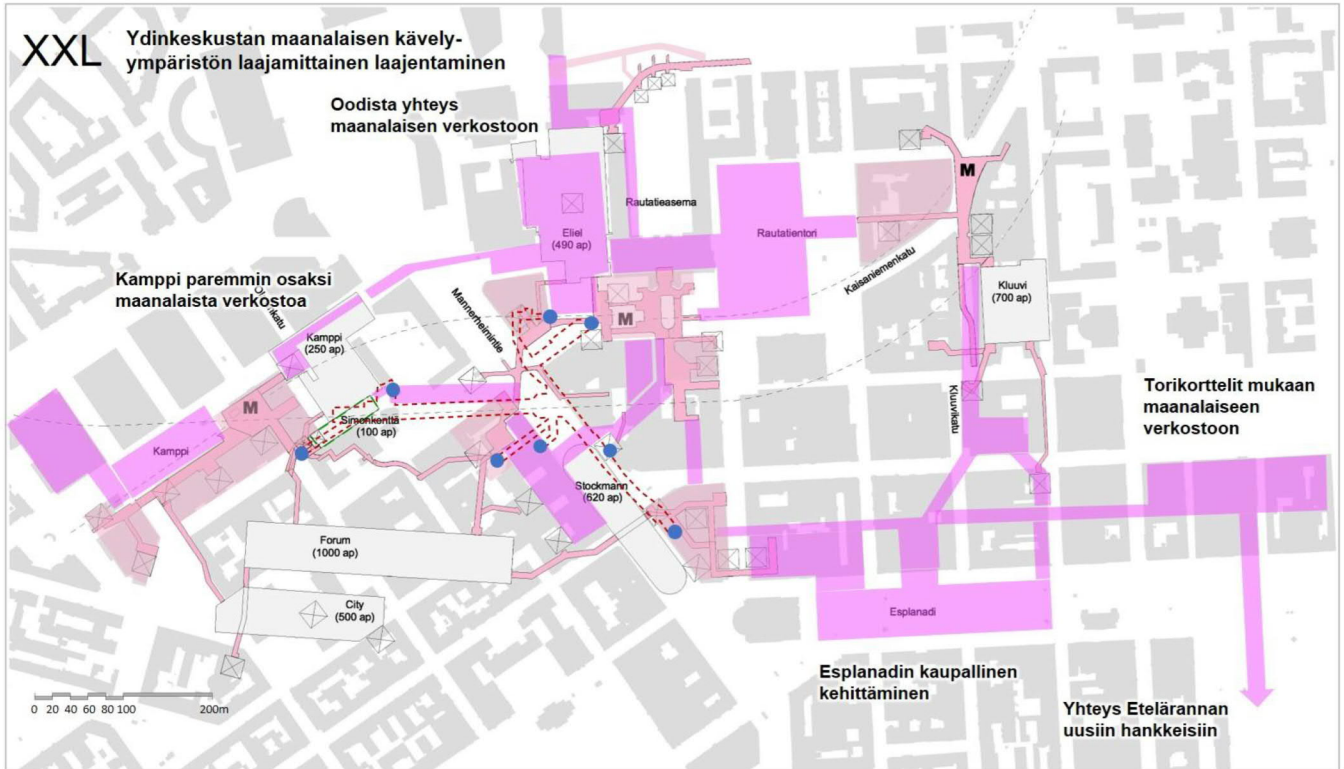


Kehitetään voimakkaasti maanalaista toiminnallisuutta ja verkostoa



1. Rautatietorin alla liiketilaa / viihdettä (bussiterminaali?)
2. Rautatieaseman alla liiketilaa
3. Elielin aukion alla liiketilaa
4. Yhteys Kaisaniemestä Kluuviin, Kämp Galleriaan, Stockmannille
5. Yhteys Citycenteristä, Kaivopihalle ja Forumiin
6. Kaivotalon alla liiketilaa
7. Pesararadan aseman yhteydessä liiketilapotentiaalia
8. Kampin linja-autoterminaalissa liiketilapotentiaalia
9. Autotalon alla liiketilaa

Kuva 14c: Maanalaisen verkoston kehitysskenaarioita

XXL**Ydinkeskustan maanalaisen kävely-ympäristön laajamittainen laajentaminen**

Kehitysskenaariossa XXL ydinkeskustan maanalaista kävely-ympäristöä kehitetään, mutta myös laajennetaan laajamittaisesti. Volyymiltaan suurimmat kehityshankkeet ovat, kuten skenaarioissa S, M ja L, Rautatientorin ja Elielin aukion ympäristössä, mutta merkittävää kiinteistökehitystä esitetään myös Esplanadin, Torikortteleiden ja Etelärannan suuntaan. Kokonaisvaltainen maanalainen verkosto yhdistää toimintoja ja identiteettejä, ja toimii kokonaisvaltaisena keskustan identiteetin vahvistajana.

Kuva 14d: Maanalaisen verkoston kehitysskenaarioita

5.6. Kehityspotentiaali, SWOT – analyysi

SWOT-analyysissä on tarkasteltu Helsingin keskustan maanalaisen kävely-ympäristön kehityspotentiaalia yleisellä tasolla. Tarkoituksena on ollut löytää suurten linjojen vahvuudet ja mahdollisuudet ja peilata niitä alueen heikkouksiin ja uhkiin.

Yleisellä tasolla Helsingin ydinkeskusta on hyvin saavutettavissa ja brändiltään ja identiteetiltään vahva. Maanalainen kävely-ympäristö kaipaa kasvojenkohotusta, mutta toimii hyvänä perustana kokonaisvaltaisen maanalaisen verkoston kehittämisessä.

Alueen toiminnallisuus ja ohjelmointi tarjoavat mahdollisuuden keskustan kaupunkirakenteen ja palvelutarjonnan tiivistämiseen, sekä keskustan houkuttelevuuden parantamiseen. Samalla tulee kuitenkin huomioida markkinatilanne ja kehityksen vaiheistus.

Alueella toimii monia merkittäviä yksityisiä kiinteistön ja maanomistajia, joiden mukaan saaminen kehityshankkeisiin parantaa niiden toteutettavuutta. Hyvällä yhteistyöllä sijoittajien ja kiinteistökehittäjien kanssa voidaan luoda hyvin integroitua kaupunkiympäristöä, jossa maanalainen ja maanpäällinen verkosto linkittyvät ja nivoutuvat mielenkiintoisella tavalla.

VAHVUUDET

- Helsingin rautatieaseman alue on Suomen viikkain alue
- Hyvä saavutettavuus julkisella liikenteellä
- Hyvä tunnettuus kaupan, viihteen ja vapaa-ajan keskittymänä
- Olemassa oleva maanalainen verkosto tarjoaa hyvän perustan keskustan kehitykselle
- Monia merkittäviä kiinteistönomistajia alueella, jotka voivat osallistua kehityshankkeisiin

HEIKKOUEDET

- Vaikea löytää uusia rakennuspaikkoja, merkittävälle rakentamisen volyymin ydinkeskustassa
- Alueen infrastruktuuri rajoittaa osittain mahdollisia hankkeita (rautatieaseman laiturit ja raiteet, Pisara, metro- ja huolto-tunnelit, jne.)
- Olemassa olevan maanalaisen kävely-ympäristön paikoin heikko viihtyisyys
- Palvelujen ja kaupallisen tarjonnan volyymin ei voida kilpailla suurten ostoskeskusten kanssa

MAHDOLLISUUDET

- Yhdistetään maanpäällinen ja maanalainen verkosto paremmin toisiinsa
- Vahvistetaan ympärivuotista kaupunkia
- Luodaan myös maan alle tapahtumien, vapaa-ajan ja viihtymisen paikkoja
- Kävelyn kasvattaminen ja kävelyolosuhteiden parantaminen
- Kaupunkirakenteen tiivistäminen vahvistaa keskustan elinvoimaisuutta
- Pisara ja Tallinnan tunneli tuovat lisää asiakasvirtoja paremman saavutettavuuden myötä

UHAT

- Kaupallinen tarjonta keskustan tuntumassa – kova kilpailu
- Kehityksen vaiheistus – paljonko uutta liiketilaa keskustaan voidaan tehdä, ja millä aikajänteellä?
- Miten toimistomarkkinan tilanne kehittyi Covid-19-pandemian jälkeen?
- Mahdolliset Pisara ja Tallinnan tunneli syövät keskustasta asiakasvirtoja, uusien keskittymien kehittyessä esim. Pasilassa, Hakaniemessä ja Töölössä
- Saadaanko alueen toimijat mukaan?

5.7. Käyttäjäkokemuksen ja viihtyisyyden parantaminen

Kaiken kaikkiaan ydinkeskustan maanalainen kävely-ympäristö kaipaa kasvojenkohotusta, jotta voidaan tarjota houkutteleva, toimiva, turvallinen ja miellyttävä maanalainen verkosto. Nykyiset tilat eivät houkuttele viihtymään. Valaistus, äänimaailma ja opasteet ovat epämääräisiä ja epäyhtenäisiä.

Kevyillä toimenpiteillä voidaan helposti parantaa maanalaisen maailman ja maanpäällisen maailman yhteensovittamista ja tukea yhtenäisen brändin luomista Helsingin ydinkeskustalle.

Tämä työ keskittyy isonkuvan tarkasteluun, eikä työssä ei ole tarkasteltu yksityiskohtaisesti toimenpide kohteita tai keinoja, vaan pikemminkin kerätty tieto olemassa olevista tutkimuksista pohjaksi tarkemmalle suunnittelulle.

Oleilu ja viivähtäminen

- Parannetaan maanalaisen verkoston turvallisuuden tunnetta
 - Tiivistetään yhteistyötä kiinteistönomistajien kanssa levähdyspaikkojen kehittämisessä
 - Lisätään viivähtämis- ja levähtämispaikkoja
 - Luodaan tapahtumien ja aktiviteettien paikkoja, jotka houkuttelevat viihtymään ja viipymään
 - Asematunnelin esteettinen parantaminen
- Paremmat yleisö WC:t

Valaistus ja ääniympäristö

- Parannetaan yleisvalaistusta varsinkin yhteyskäytävissä
- Tuodaan luonnonvaloa paremmin maanalaisiin tiloihin
- Hyödynnetään uusien metroasemien kokemuksia valaistuksen suunnittelussa
- Luodaan maanalaisia aukioita, joissa visuaalinen yhteys ja luonnonvalo vahvistavan maanalaisen ja maanpäällisen verkoston yhtenäisyyttä
- Rauhoitetaan ääniympäristöä
- Parempi ääniympäristö näkövammaisille

Parannetaan ääniympäristöä varsinkin yhteyskäytävissä

Orientoitavuus ja kulkuvirrat

- Parannetaan maanalaisen kävely-ympäristön yhteyksiä ja yhtenäisyyttä
- Luodaan selkeämpiä tilasarjoja ja maa-merkkejä
- Parannetaan yhdyskäytävien viihtyisyyttä
- Parannetaan maanalaisen verkoston esteettömyyttä
- Ohjataan tietoisesti kulkuvirtoja tietyille reiteille
- Parannetaan ja yhtenäistetään opastejärjestelmää
- Yhtenäinen opastejärjestelmä koko maanalaiselle kävely-ympäristölle ja maanpäälliselle ympäristölle
- Voidaanko palvelurobotteja hyödyntää turistineuvonnassa

Brändi ja viestintä

- Parannetaan olemassa olevaa visuaalista ilmettä ja viihtyisyyttä
- Avataan uusia reittejä ja yhteyksiä, joilla yhtenäistetään maanalaisen verkon kulkuvirtoja ja luonnetta
- Luodaan sektoreita, joilla on kullakin oma identiteettinsä, helpottamaan orientoitavuutta ja paikan hahmottamista
- Luodaan selkeitä keskeistiloja, joissa maanalainen ja maanpäällinen verkosto kohtaavat – tapahtumien ja aktiviteettien paikkoja
- Kehitetään maanpäällistä ja maanalaista keskustaa yhtenä kokonaisuutena

Taide ja place making

- Tuodaan keskustan taide- ja kulttuuritoimijoita mukaan ideoimaan maanalaisten tilojen aktivoimista ja kehittämistä
- Tuodaan julkista taidetta parantamaan maanalaisten tilojen viihtyisyyttä
- Tapahtumien paikat toimivat hyvin maanalaisen verkoston identiteetin vahvistamisessa
- Vaihtuvat kulttuurin ja kaupan pop-up toiminnot luovat dynaamista urbaania elämää

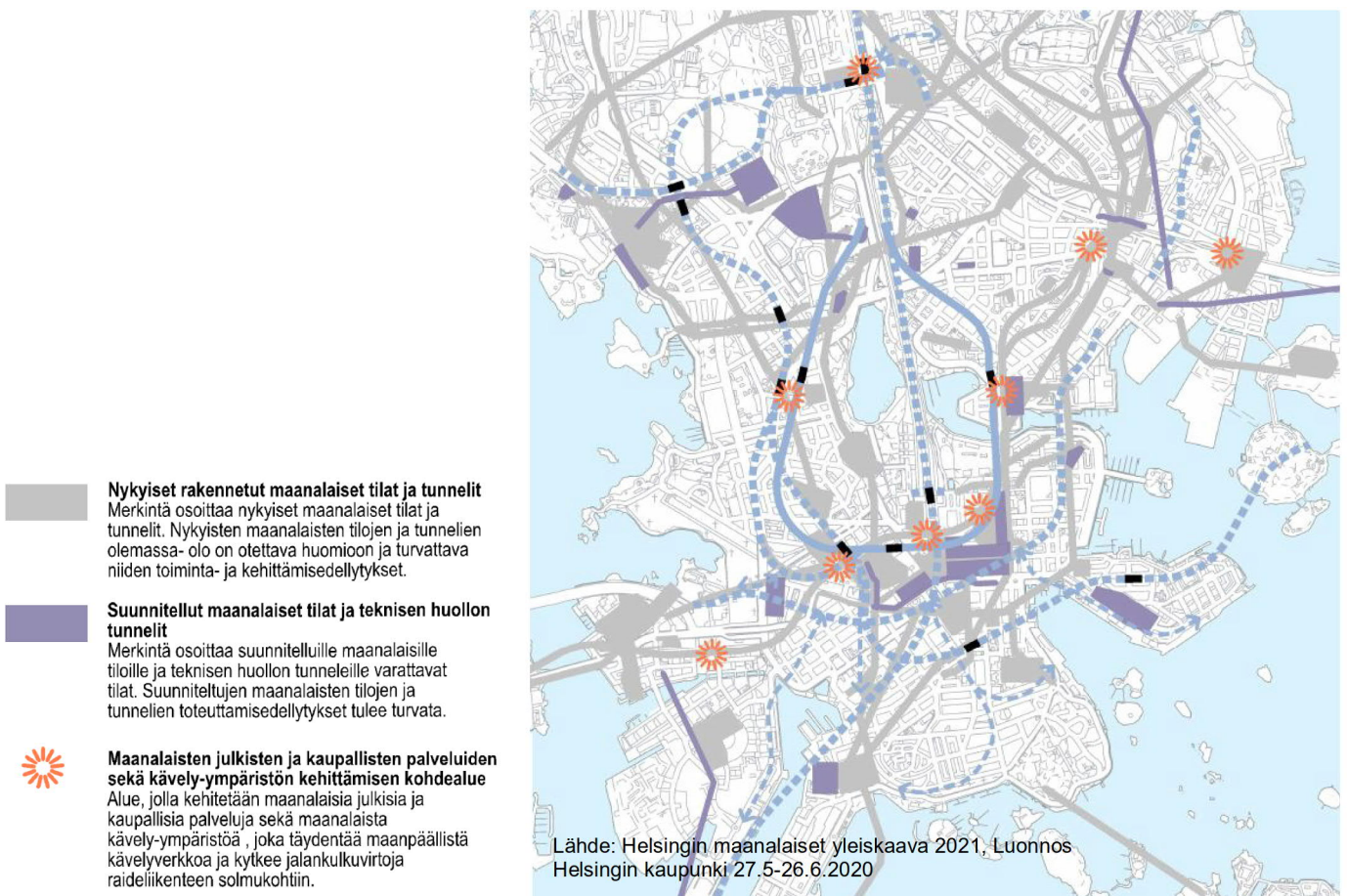
6. Kehittämisperiaatteita

6.1. Maanalaisia tiloja laajemmassa kontekstissa

Tässä työssä on keskitytty ydinkeskustan maanalaisten tilojen kävely-ympäristöön. Helsingissä on kuitenkin muitakin alueita, joissa on potentiaalia maanalaisten kävely-ympäristöjen kehittämiseen ja parantamiseen. Etenkin Pasilan ja Hakaniemen uudet kehityshankkeet tuovat mahdollisuuksia parempien yhteyksien luomiseen ja paremmin maanpäälliseen kaupunkirakenteeseen yhdistyvää maanalaista kävely-ympäristöä. Myös Sörnäisissä on kehityspotentiaalia.

Huomionarvoista on myös kaupungin muuntuminen monikeskustaisempaan suuntaan, joissa pienemmät kaupunkikeskukset omaavat vahvemman identiteetin ja kaupallisen tarjonnan kuin ennen. Helsingin ydinkeskusta on kuitenkin saavutettavuudeltaan ja asiakasvirroiltaan elinvoimainen. Tulevaisuuden kaupunkikehityksessä tärkeää on luoda uutta houkuttelevaa kaupallista tarjontaa, joka on kohdennettu oikein niin kiristyvässä kilpailutilanteessa kuin asukkaiden ja asiakkaiden muuttuvissa kulutustottumuksissakin.

Samalla tavoitteena on vahvistaa Helsingin keskustan houkuttelevuutta ja identiteettiä neljän vuodenajan kaupunkina, jossa toiminnallisuus, viihtyisyys ja turvallisuus ovat keskiössä. Turvallisuuteen keskeisesti vaikuttavia tekijöitä ovat muun muassa: valaistus, äänimaailma ja ennen kaikkea tilojen yleinen viihtyisyys ja laadukkuus, joka vahvistaa sosiaalista kontrollia.



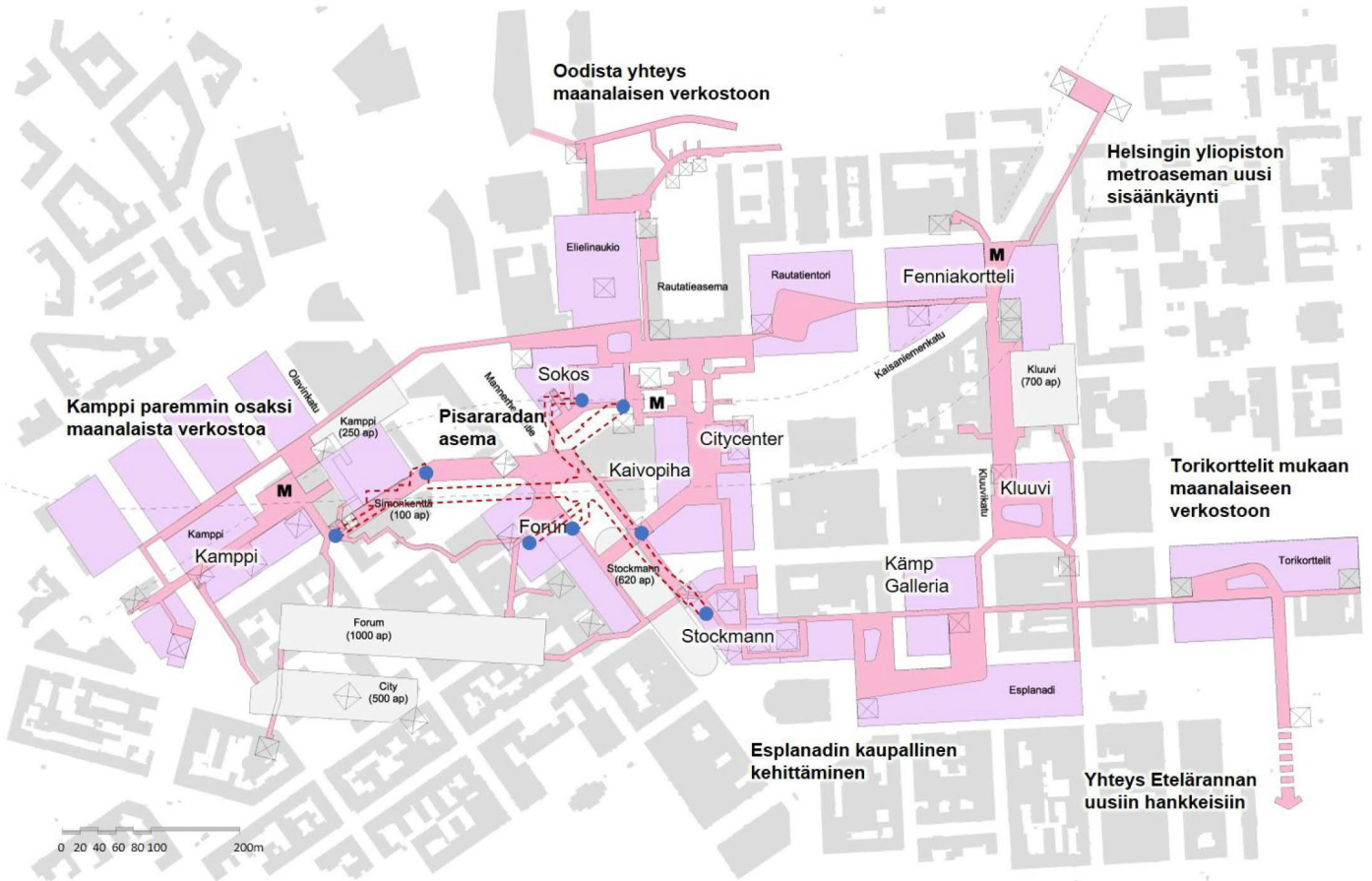
Kuva 15: Helsingin maanalaisia tiloja

6.2. Maanalaisen kävely-ympäristön kehittämisperiaatteet

Tässä on esitetty ydinkeskustan täydennetty ja laajennettu maanalainen kävely-ympäristö. Samoja suunnitteluperiaatteita voidaan soveltaa myös esimerkiksi Töölön, Hakaniemen, Sörnäisten ja Pasilan maanalaisten verkostojen kehittämisessä.

Tarkastelussa ei ole ollut keskeistä niinkään tekninen tarkkuus, kuin näkemyksellinen, pitkän aikavälin visiointi toimivammasta neljän vuodenajan maanalaisesta kävely-ympäristöstä.

Seuraavilla sivuilla ja kaavioilla esitellään tarkemmin ehdotetun maanalaisen kävely-ympäristön kulkureittejä, toiminnallisuutta, identiteettiä, liittymistä julkiseen liikenteeseen ja kiinteistökehityspotentiaalia.



Kuva 16: Maanalaisen verkoston kehitysskenaario

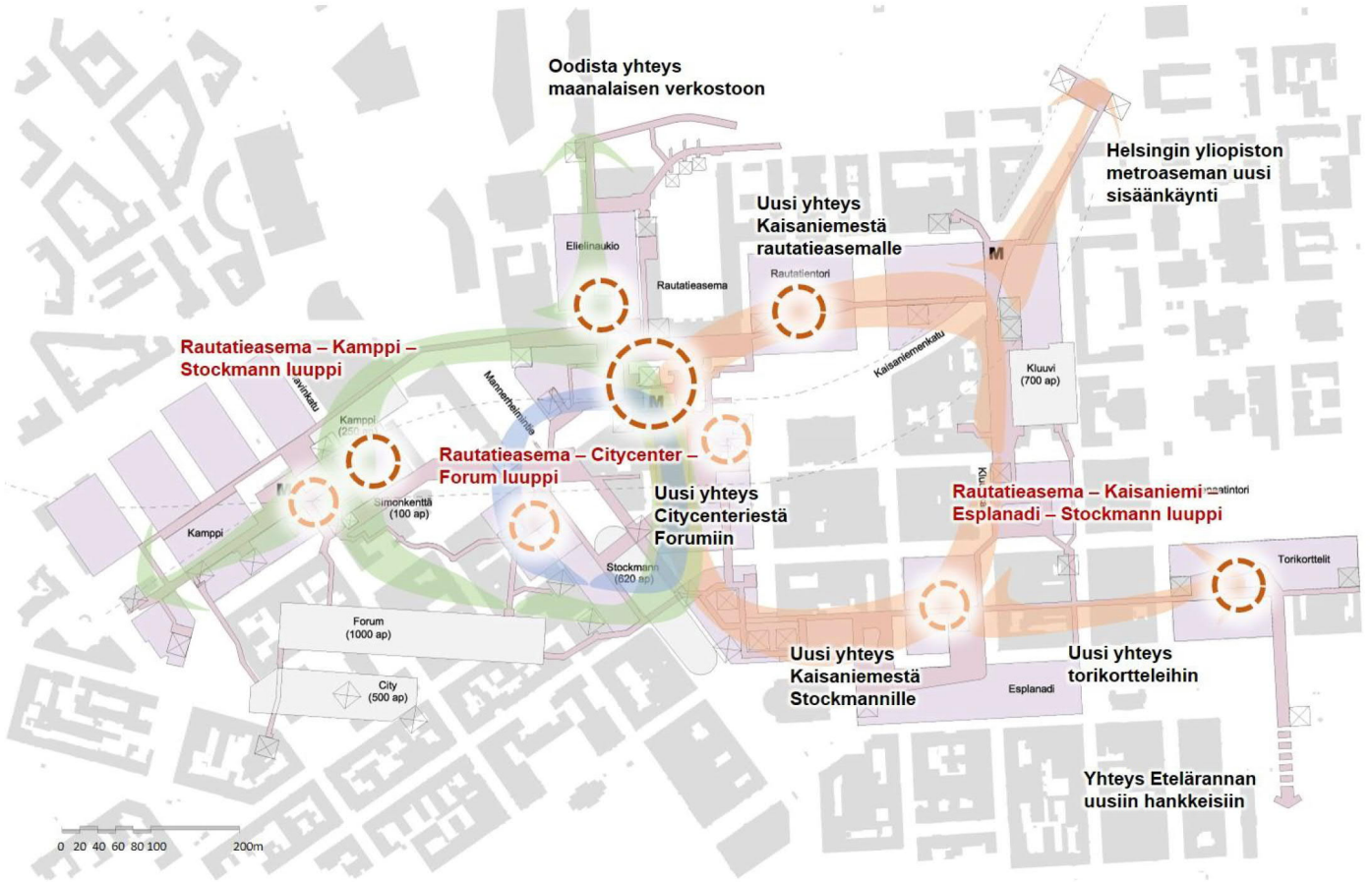
- Maanalaiset palvelut ja kauppa
- Kulkureitit ja yhdyskäytävät
- Pisararadan uudet maanpäälliset sisäänkäynnit

6.3. Suunnitteluperiaatteita - Kulkureitit ja saavutettavuus

Luodaan suurempia, viihtyisämpiä ja luontevampia kulkureittejä. Kehämäiset luupit mahdollistavat sujuvan liikkumisen paikasta toiseen, luovat vaihtoehtoisia kulkureittejä ja vähentävät umpikujien määrää.

Kolme rinnakkaista ja sisäkkäistä luuppia täydentävät toisiaan ja kiertyvät Asematunnelin julkisen liikenteen ja palveluiden ympärille.

Uusia reittejä luodaan Helsingin yliopiston metroasemalta ja rautatie asemalle ja Kluuvin ja Kämp Gallerian kautta Stockmannille. Myös Citycenterin ja Kaivopihan välille voidaan tutkia uutta yhteyttä, joka voisi myös yhdistyä pisararadan asemaan ja Forumiin Mannerheimintien ali.



Kuva 17: Suunnitteluperiaatteita – Kulkureitit ja saavutettavuus

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Rautatieasema – Kamppi – Stockmann luuppi Rautatieasema – Citycenter – Forum luuppi Rautatieasema – Kaisaniemi – Esplanadi – Stockmann luuppi | <ul style="list-style-type: none"> Uusi maanalainen tapahtuma-aukio Rautatien torin alla. Selkeä visuaalinen yhteys maanpäällisen torin ja maanalaisen tapahtuma-aukion välillä. Uusi vahva identiteetti ja toiminnallisuus Rautatien torille Olemassa oleva atrium, jossa visuaalinen yhteys maanalaisen ja maanpäällisen toiminnallisuuden välillä Uusi atrium tai muu visuaalinen yhteys maanalaisen ja maanpäällisen toiminnallisuuden välillä |
|---|---|

6.4. Suunnitteluperiaatteita - Tavoitteellinen kulkureittien ja tilojen hierarkia

Varsinkin maan alla pitkät tunnelimaiset siirtymäkäytävät voivat olla haastavia jalankulkijoille.

Tavoitteena onkin luoda suurempia yhtenäisiä, linkitettyjä toiminnallisia kokonaisuuksia ja siten optimoida maanalaisten siirtymäkäytävien pituuksia ja määrää. Yhtä lailla on tärkeää kiinnittää huomioita maanalaisten verkoston liittymiseen maanpäällisen verkostoon. Huomioita tulee kiinnittää maanalaisten ja maanpäällisten välisten siirtymien laatuun, määrään ja sijoitteluun.

Joissain tapauksissa voidaan pitkiin siirtymäkäytäviin hyvinkin kuvitella asennettavan lentokenttätyyppisiä liukukäytäviä (esimerkiksi Elielin ja Kampin välillä ja/tai Kaisaniemen ja Kluuvin välillä). Ollakseen houkuttelevia, maanalaisten kävely-yhteyksien täytyy olla suoria, nopeita ja luontevia. Suunnitteluperiaatteiden keskiössä on myös oltava kokonaisvaltainen esteettömyys.

Myös valaistus, äänimaailma, turvallisuus ja yleinen viihtyisyys ovat keskeisiä juuri siirtymäkäytävissä, kun taas toiminnalliset kokonaisuudet toimivat asiakkaita houkuttelevina ankkureina.



Kuva 18: Suunnitteluperiaatteita – Tavoitteellinen kulkureittien ja tilojen hierarkia

- | | | | |
|---|-------------------------------|---|--------------------------------|
|  | Toiminnallisia kokonaisuuksia |  | Sekundäärisiä siirtymäkäytäviä |
|  | Keskeisiä siirtymäkäytäviä |  | Atriumin kautta päivänvaloa |

Integroidaan kaupalliset palvelut, kulttuuri ja julkiset palvelut kokonaisuudeksi



Kuva: www.mk.co.kr/news/realstate/view/2017/10/699439/

Kolmiulotteinen kaupunki, jossa maanalainen ja maanpäällinen kohtaavat



Kuva: www.pinterest.de/pin/313703930281529511/?nic_v2=1a4MZTrDx

Elävän, tapahtumarikkaan katuelämän tuominen osaksi kaupunkikehitystä



Kuva: www.pinterest.com/pin/32862272256579070/?nic_v2=1a4MZTrDx

6.5. Suunnitteluperiaatteita - Toiminnallisuus ja identiteetti

Luodaan maanalaisen verkoston eri vyöhykkeille selkeä, omaleimainen ja tunnistettava identiteetti. Eri vyöhykkeillä voi olla sekä toiminnallisesti, tunnelmallisesti, että fyysisesti omanlaisensa identiteetti.





Nopean asiointin keskittymä kiertyy Asematunnelin ympärille, niin tiheimpien asiakasvirtojen kuin parhaan julkisen liikenteen yhteyksienkin äärelle.

Kaupan keskittymä seuraa pitkälti olemassa olevaa kaupallista rakennetta, jonka keskiössä ovat Kampin ja Forumin kauppakeskukset sekä Stockmannin ja Aleksanterinkadun alue.

Torikortteleiden mukaan tuominen mahdollistaa viihteen ja vapaa-ajan keskittymän vahvistamista kohti Esplanadia ja Kauppatoria.



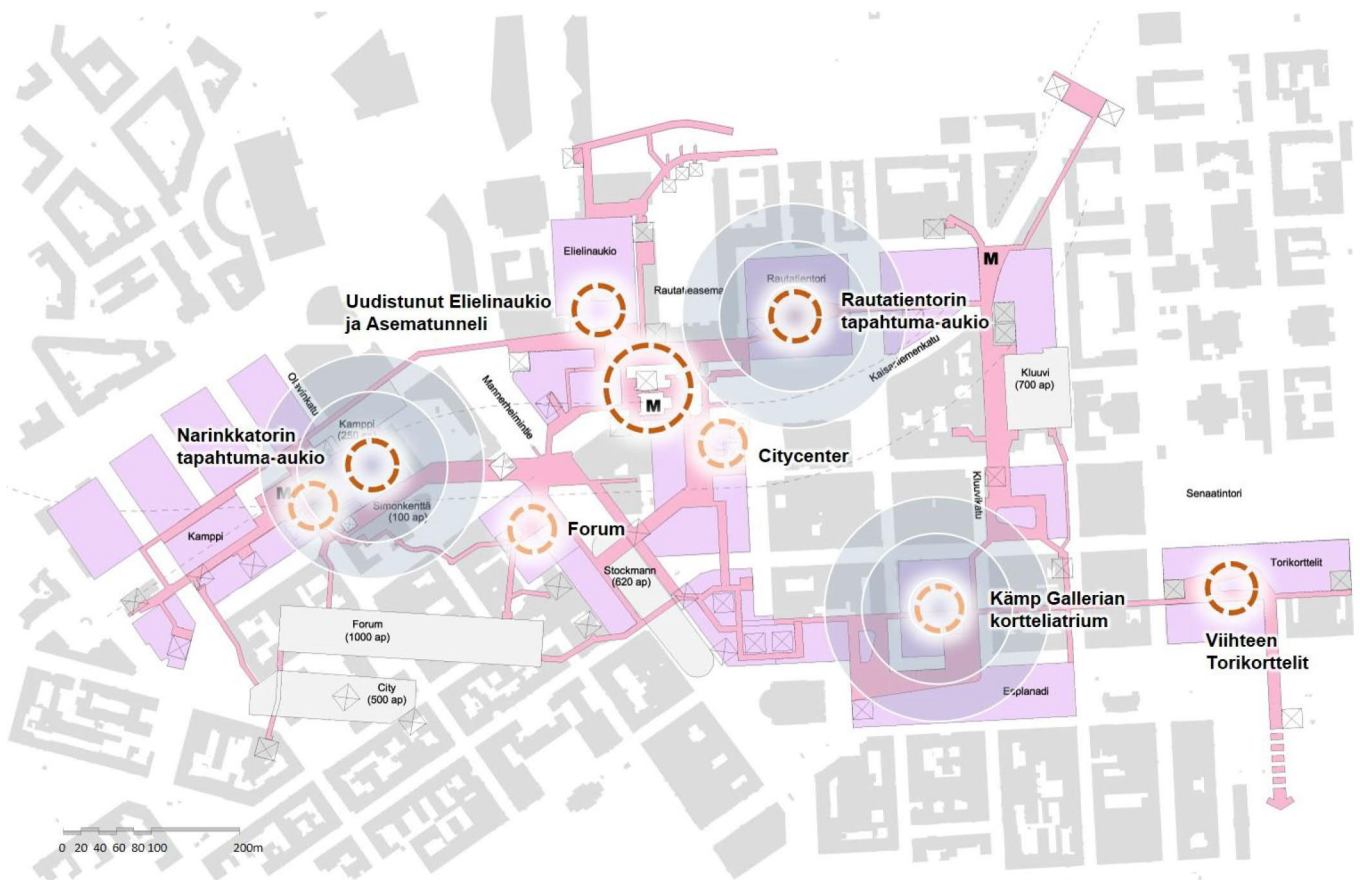
Kuva 20: Suunnitteluperiaatteita – Toiminnallisuus ja identiteetti

-  Maanalainen tapahtuma-aukio tai keskeinen atriumtila
-  Kaupan keskittymä
-  Viihde ja vapaa-aika
-  Nopean asiointin keskittymä

6.6. Suunnitteluperiaatteita - Paikan henki - 'Place making'

Erityisesti maan alla paikan hahmottaminen ja orientoituminen voi olla hankalaa. Tämän helpottamiseksi koetetaan luoda selkeitä ja tunnistettavia paikkoja ja kaupunki tiloja niin maan alla kuin maan päälläkin. Tavoitteena on myös, että näissä paikoissa maanalainen ja maanpäällinen kaupunkirakenne kohtaavat fyysisesti, päivänvalo pääsee maan alle ja luodaan visuaalisia yhteyksiä.

Olemassa olevien atriumien lisäksi, ainakin Rautatienatorilla, Elielin-aukiolla, Narinkkatorilla ja Kämp Gallerialla on hyvä potentiaali muodostua tällaisiksi toimintojen keskittymäksi.



Kuva 21: Suunnitteluperiaatteita – Paikan henki



Olemassa oleva atrium, jossa visuaalinen yhteys maanalaisen ja maanpäällisen toiminnallisuuden välillä



Uusi atrium tai muu visuaalinen yhteys maanalaisen ja maanpäällisen toiminnallisuuden välillä



Keskeisiä toiminnallisia tiivistymiä

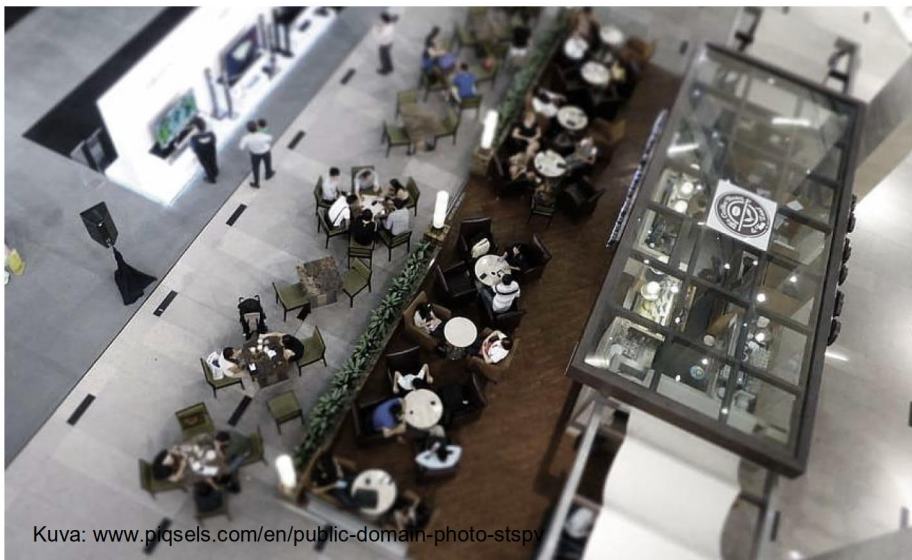
Luodaan paikkoja pienimuotoisille pop-up tapahtumille, jotka elävöittävät maanalaista maailmaa



Suurempia kuratoituja paikkoja, joissa voidaan järjestää suurempia tapahtumia



Viihtymiseen ja viivähtämiseen sopivia maanalaisia kaupunkitiloja



Kuva 22: Suunnitteluperiaatteita – Inspiraatioita

6.7. Suunnitteluperiaatteita - Julkisen liikenteen kosketuspinnat

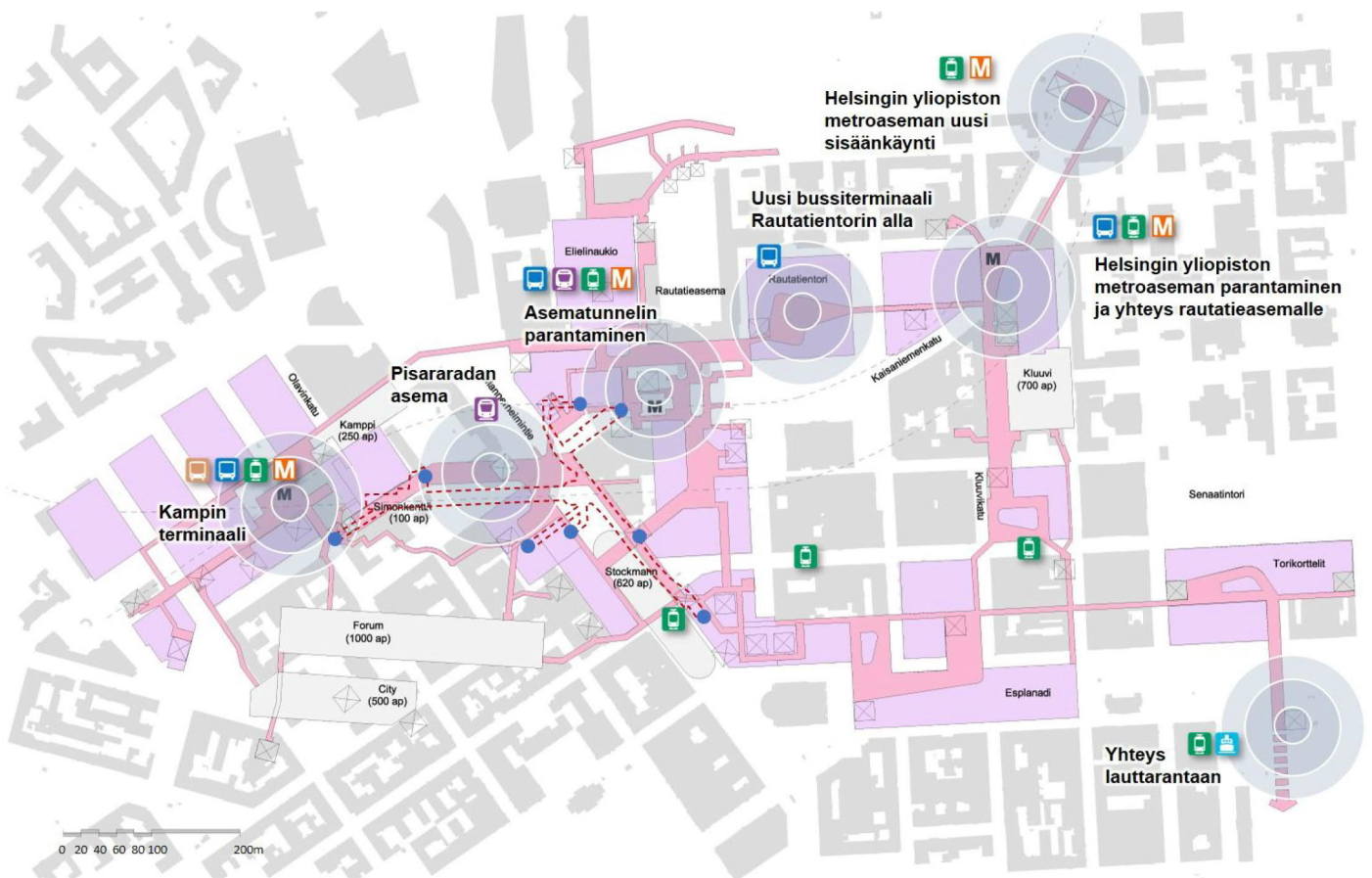
Tavoitteena on parantaa vaihtoyhteyksiä eri kulkumuotojen välillä. Parannetaan myös maanalaisen maailman laatutekijöitä, kuten kävely-yhteyksiä ja odotustilojen laatua.

Luodaan uusia sisäänkäyntejä metroasemille. Esimerkiksi uusi sisäänkäynti Liisankadulla parantaa Helsingin yliopiston metroaseman saavutettavuutta Kruununhaan suunnasta. Samoin pyritään parantamaan maanpäällisten julkisen liikenteen pysäkkien ja terminaalien saavutettavuutta maan alta.





Parannetaan päivittäistavarakaupan saavutettavuutta nopean asioinnin alueella, osana joustavaa ja käytännöllistä työmatkaliikennettä.

Tutkitaan mahdollisuutta siirtää Rautatien bussit maanalaiseen terminaaliin, josta suora yhteys Helsingin yliopiston metroasemalle, rautatieasemalle ja asematunneliin.

Luodaan yhtenäinen, selkeä opastusjärjestelmä niin maanalaisessa verkostossa kuin myös maanpinnalla.



Kuva 23: Suunnitteluperiaatteita – Julkisen liikenteen kosketuspinnat

-  Maanalaiset palvelut ja kauppa
-  Kulkureitit ja yhdyskäytävät
-  Pesararadan uudet maanpäälliset sisäänkäynnit
-  Keskeisiä julkisen liikenteen solmukohtia

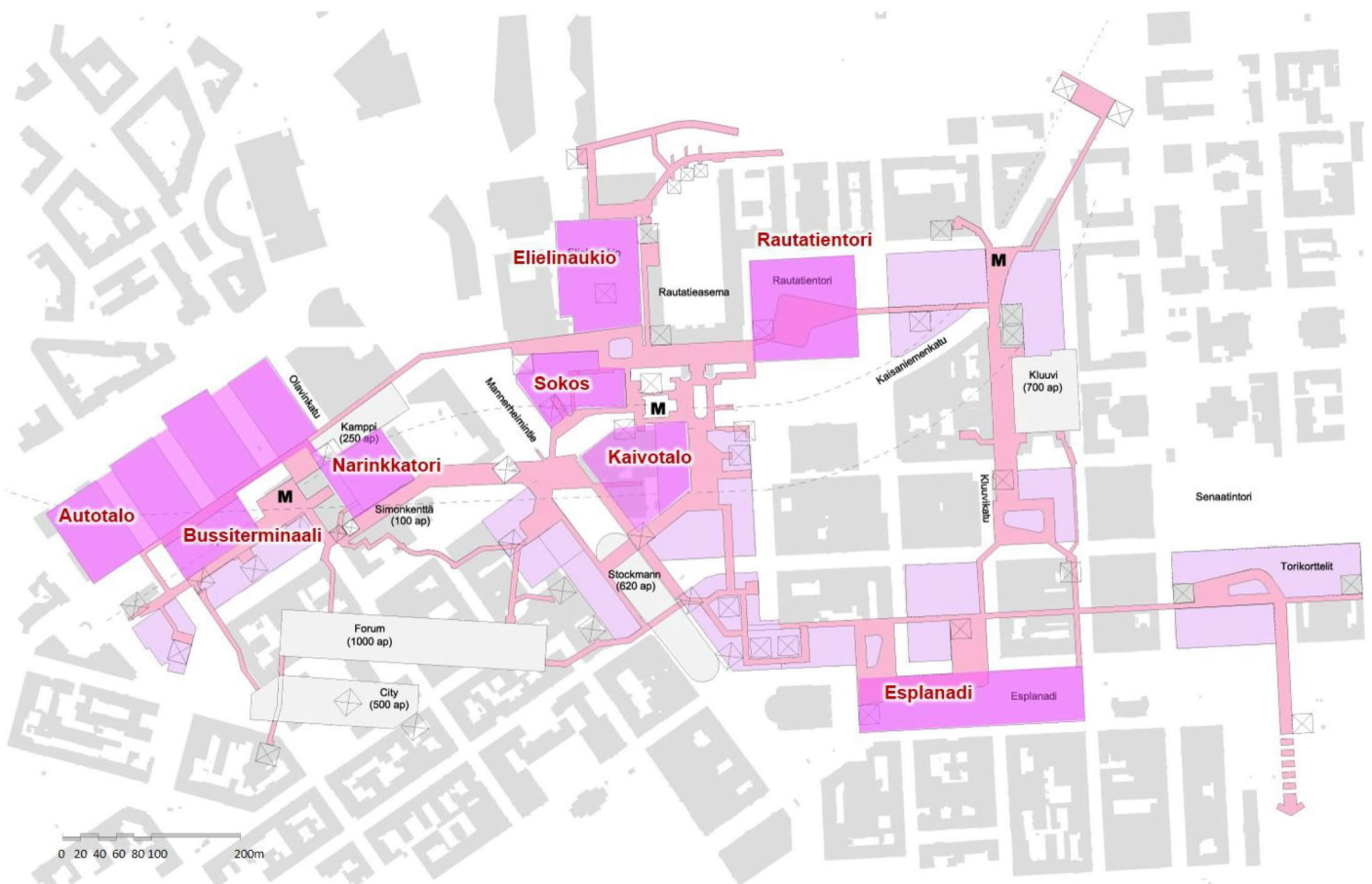
6.8. Kiinteistökehityspotentiaali

Ydinkeskustassa on identifioitu maanalaiseen kävely-ympäristöön liittyviä kiinteistökehityskoh- teita. Useimmat kohteet liittyvät luontevasti olemassa oleviin kiinteistöihin tai hankkeisiin.

Rautatietori on haastava paikka kiinteistökehitykselle ja mutta voisi tarjota hyviä synergioita toi- mimalla yhdistävänä tekijänä Helsingin Yliopiston metroaseman ja Asematunnelin välillä. Sa- malla voisi olla mahdollista parantaa maanpäällisen Rautatietorin luonnetta, jota hallitsee tällä hetkellä linja-autoasema.

- Maanalainen kiinteistökehitys on haastavaa monista syistä:
- Kalliit rakentamiskustannukset
- Alhaisemmat vuokratasot
- Tekninen toteutettavuus
- Olemassa oleva infrastruktuuri
- Kilpailutilanne ja markkina

Lienee luontevaa, että useimmat maanalaiset hankkeet toteutuvat julkisen ja yksityisen puolen yhteistyössä.

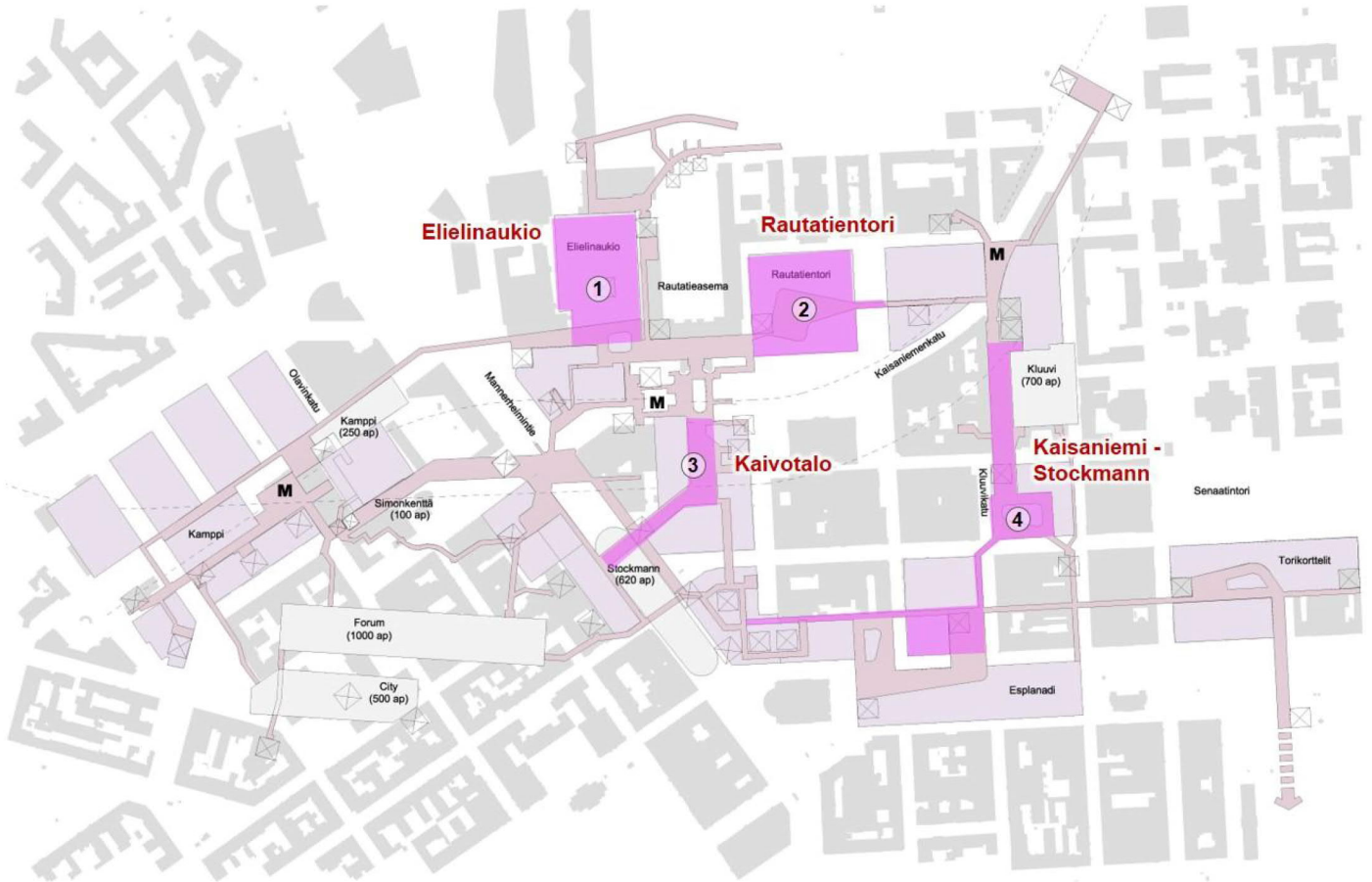


Kuva 24: Kiinteistökehityspotentiaali

- Maanalaiset palvelut ja kauppa
- Kulkureitit ja yhdyskäytävät
- Merkittävää kiinteistökehityspotentiaalia

6.9. Mahdollisia keihäänkärkihankkeita

Keihäänkärkihankkeiksi on identifioitu kohteita, jotka voisivat vauhdittaa ydinkeskustan maanalaisen kävely-ympäristön kehittymistä. Nämä keskeiset hankkeet paitsi lisäävät keskustan kaupallista tarjontaa, myös parantavat olemassa olevia kulkureittejä ja yhteyksiä.



Kuva 25: Mahdollisia keihäänkärkihankkeita

<p>1- Elielin aukion uudelleen kehittäminen</p> <p>Elielin aukion kehityshanke on kiinteästi yhteydessä maanalaisen kävely-ympäristön kehittämisen kanssa. Hyvä potentiaali kaupunkirakenteen tiivistämiseen.</p> <p>Tärkeimmät sidosryhmät: Kaupunki, Ilmarinen, Posti, SOK, VR, Uusi Eliel kehitysyhtiö</p>	<p>3- Yhteys Citycenteristä, Kaivopihalle ja Forumiin</p> <p>Yhteys täydentäisi Asematunnelin, Forumin ja Kaivopihan muodostamaa maanalaista yhteyttä. Toimisi myös hyvin yhteen mahdollisen tulevan Pissararadan aseman kanssa.</p> <p>Tärkeimmät sidosryhmät: Kaupunki, Sponda, YLVA</p>
<p>2- Rautatien tontin maanalainen kehittäminen (bussitermiinaali?)</p> <p>Rautatien tontin maanalainen kehittäminen voisi tuoda alueelle merkittävästi lisää liiketilaa. Harvoja paikkoja suunnittelualueella, pois lukien Elielin aukio, jossa näin suuri potentiaali. Toimii hyvin yhteytenä Kaisaniemestä Asematunneliin ja Citycenteriin.</p> <p>Tärkeimmät sidosryhmät: Kaupunki, Sponda</p>	<p>4- Yhteys Kaisaniemi, Kluuvi, Kämp Galleria, Stockmann</p> <p>Rajallinen uuden liiketilan potentiaali, mutta toimisi hyvin ydinkeskustan maanalaista kävely-ympäristöä yhdistävänä tekijänä.</p> <p>Tärkeimmät sidosryhmät: Kaupunki, Sponda, Ilmarinen, Stockmann</p>

6.10. Kehityksen reunaehdoja ja riskitekijöitä

Kaupallinen toimintaympäristö

Helsingin keskustan kaupalliseen toimintaympäristöön vaikuttaa suoraan kilpailu suurten ostoskeskusten ja uusien kaupunkikeskusten kanssa. Esimerkiksi Tripla Pasilassa ja Redi Kalasatamassa ovat vieneet asiakasvirtoja keskustasta. Selkeimmin tällä hetkellä tilanne näkyy Aleksanterinkadulla ja Stockmannilla, joissa molemmissa vähentynyt asiakaskunta on johtanut vaikeuksiin ja tarpeeseen vähentää liiketilaa.

Keskustan vetovoimaisuutta voidaan kohottaa parantamalla jalankulkukeskustan viihtyisyyttä ja vetovoimaisuutta ja yhdistämällä se paremmin maanalaiseen kävely-ympäristöön. Lisäksi voidaan edistää elinvoimaisuutta ja kaupallista toimintaa:

- Hyödynnetään keskustan saavutettavuutta ja asiakastiheyttä
- Kehitetään uutta kaupallista liiketilaa, jotta voidaan luoda houkuttelevaa tarjontaa
- Luodaan paikkoja tapahtumille ja aktiviteeteille
- Etsitään uusia vetovoimaisia kaupallisia konsepteja

Sidosryhmät, toiminnallisuus ja operointi

Helsingin ydinkeskustan alueella on monia merkittäviä maan- ja kiinteistönomistajia, sekä toimijoita. Keskustan kehityksen kannalta on oleellista löytää, tunnistaa ja hyödyntää mahdollisuudet kaupungin ja yksityisten kiinteistökehittäjien yhteistyöhön. Näin luodaan kiinnostavia, toteuttamiskelpoisia hankkeita, jotka tukevat elinvoimaisen ja houkuttelevan keskustan kehittämistä.

- Laaditaan rohkea ja ennakkoluuloton ideasuunnitelma
- Osallistetaan alueen toimijoita, omistajia ja sidosryhmiä suunnittelussa jo varhaisessa vaiheessa
- Kaupunki mukaan palvelujen tarjoajana ja vuokralaisena
- Identifioidaan keskeisiä kumppanuuksia, joissa kaupunki ja yksi tai useampi yksityinen toimija voivat yhdessä luoda kehityshankkeita
- Löydetään keihäänkärkihankkeita, joissa kaupunki voi toimia fasilitaattorina, mutta yksityiset toimijat ottavat vetovastuun

Teknisiä reunaehdoja

Vaikka Helsingin ydinkeskustassa on vielä paljon mahdollisuuksia laajentaa maanalaisia jalankulkuyhteyksiä, vaikeuttavat erilaiset olemassa olevat tekniset rakenteet uusien maanalaisten tilojen rakentamista. Tällaisia tiloja ja järjestelmiä on sekä suoraan rakennusten kellareissa, katujen alla ja myös alempana kalliotiloissa.

Olemassa olevien teknisten järjestelmien ja verkostojen siirtäminen voi olla haastavaa ja aiheuttaa suuria kustannuksia. Nykyiset kalliotilat rajoittavat uusien tilojen louhimista, mutta esim. olemassa oleva keskustan huoltotunnelijärjestelmä antaa mahdollisuuden järjestää siihen liittyvien uusien maanalaisten tilojen huolto tehokkaasti.

Keskusta- alueella maaperäolosuhteet ja kallion esiintyminen vaihtelevat suuresti. Tämä seikka vaikuttaa alueen kehittämiseen, laajenemissuuntiin ja toteutusmahdollisuuksiin. Rautatieaseman perustusratkaisut ja pohjavesiolosuhteet ovat poissulkeneet laajenemissuunnitelmat rakennuksen alla.

Kruunuratikan pysäkki ja Rautatieaseman metroaseman paloturvallisuuden suunnittelu asettavat reunaehdoja maanalaisten tilojen kehittämistä.

7. Lähdeluettelo

Maanalainen kävely-ympäristö osana viihtyisää kaupunkia

Helsingin kaupunki / kaupunkiympäristön toimiala, 2019,
Päivänen Jani, Lamuela Carlos, Poutanen Olli, Federolf Kira, (FCG Finnish Consulting Group Oy)

Helsingin maanalaiset tilat; Kaupallinen selvitys

Helsingin kaupunki / kaupunkiympäristön toimiala, 31.8.2018,
Hietala Markku, Järvinen Saku, Heinonen Jori (Colliers International Oy)

Elielinaukion liikennejärjestelyt

SITOWISE, 2.2.2018
Seppo Karppinen (SITOWISE Oy)

Pisarat

Liikennevirasto, 10.10.2014
Jussi Lindberg, projektipäällikkö

Helsingin maanalainen yleiskaava 2021, Luonnos

Helsingin kaupunki / kaupunkiympäristön toimiala, 26.6.2020

Urban plan - the new Helsinki city plan, Vision 2050

Helsingin kaupunki / kaupunkiympäristön toimiala, 2018

Mullistus Helsingin päärautatieasemalla

Helsingin Sanomat, 12.3.2020

Helsingin keskustavisio Linjauksia maankäytön ja liikenteen suunnittelulle kantakaupungissa

Helsingin kaupunki, 29.9.2020
Kerttu Kurki-Issakainen, Eveliina Harsia, Crista Toivola, Marjaana Yläjääski, Anna Pätynen, Jouni Heinänen

Kooste Helsingin ydinkeskustaa koskevista selvityksistä jatkosuunnittelun pohjaksi

Colliers International Finland Oy, 31.10.2019

Kävelykeskustan periaatesuunnitelma

Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto, 25.4.2017
Anne Karppinen, Pekka Nikulainen, Anu Lamminpää

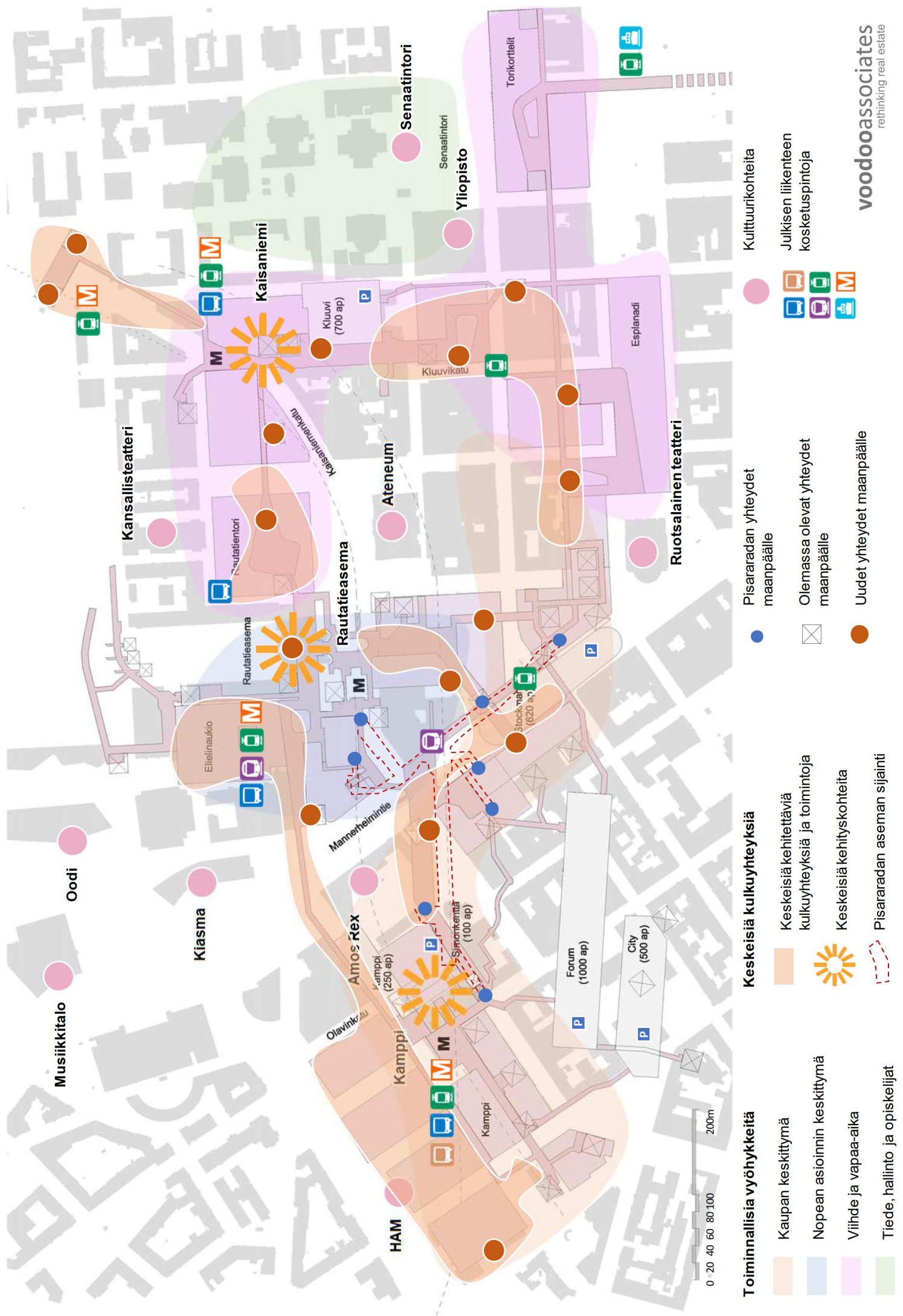
Pisara-rata - Yleissuunnitelman tiivistelmä

Yleissuunnittelu ja ympäristövaikutusten arviointi

Liikennevirasto / Helsingin kaupunki, Kaupunkisuunnitteluvirasto, 2011
Jussi Lindberg, Jukka Tarkkala

8. Liitteet

TEEMAKARTTA – HELSINGIN MAANALAISEN KÄVELY-YMPÄRISTÖN KEHITTÄMISPERIAATTEET - (Olemassa olevat ja uudet ehdotetut maanalaiset reitit)



- ### Toiminnallisia vyöhykkeitä
- Kaupunkikeskittymä
 - Nopean asioinnin keskittymä
 - Viihde ja vapaa-aika
 - Tiede, hallinto ja opiskelijat

- ### Keskeisiä kulkuyhteyksiä
- Keskeisiä kehitettäviä kulkuyhteyksiä ja toimintoja
 - Keskeisiä kehityskohteita
 - Pisararadan aseman sijainti

- ### Pisararadan yhteydet maanpäälle
- Olemassa olevat yhteydet maanpäälle
 - Uudet yhteydet maanpäälle

- ### Kulttuurikohteita
- Julkisen liikenteen kosketuspintoja

Kuvailulehti

Tekijä	Voodoo Associates Oy, Teemu Vuori, Francois Duchastel
Nimike	Maanalaisen kävely-ympäristön yleiskaavatasoiset suunnitteluperiaatteet
Sarjan nimike	Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön aineistoja
Sarjanumero	2020:24
Julkaisuaika	2020
Sivuja	50
Liitteitä	2
ISBN	978-952-331-841-0
ISSN	2489-4257 (verkkojulkaisu)
Kieli, koko teos	Suomi
Kieli, yhteenveto	Suomi

Tiivistelmä:

Helsingin maanalaisen yleiskaavan valmistelun osana on laadittu tämä ideasuunnitelma, jonka teemana on keskustan maanalaisen kävely-ympäristön kehittäminen. Selvityksellä haetaan kehittämisajatuksia, ratkaisuehdotuksia ja suunnitteluperiaatteita maanalaisen kävely-ympäristön kehittämiseksi osana laajempaa kaupunkikehitystä. Työssä on keskitytty Helsingin ydinkeskustan maanalaisten kävely-ympäristöjen kehittämiseen, mutta Helsingissä on muitakin maanalaisessa yleiskaavassa osoitettuja alueita, joiden kävely-ympäristöjä voidaan kehittää.

Pyritään vastaamaan kaupungistumisen murrokseen, joka muokkaa asumisen, työn, liikkumisen ja kaupan aloja. Tavoitteena on luoda omaleimainen, vahvan identiteetin omaava suunnitelma, joka yhdessä tiivistyvän keskustarakenteen kanssa houkuttelee uusia asukkaita, yrityksiä, palveluita ja uutta toimeliaisuutta keskustaan.

Tämä raportti sisältää suunnitteluprosessin löydökset ja tulosteet. Paremmat maanalaiset yhteydet ja viihtyisämpi, turvallisempi maanalainen ympäristö tukevat ympärivuotisen, aktiivisen kaupunkirakenteen kehittymistä. Maanalaisen ja maanpäällisen kaupunkirakenteen rajapintaa tulee häivyttää ja niiden kehittäminen osana kokonaisvaltaista vahvaa identiteettiä on luontevaa. Yhtenä keskeisistä löydöksistä voidaan myös pitää julkisen ja yksityisen sektorin yhteistyön tärkeyttä uusien kehityshankkeiden luomisessa. Maanalaisen ja maanpäällisen kävely-ympäristön yhdistäminen onkin keskinen menestystekijä koko keskustan elinvoimaisuuden parantamisessa.

Avainsanat: maanalainen kävely-ympäristö, kävelykeskusta, kaupunkisuunnittelu



Helsinki

Kaupunkiympäristön toimiala huolehtii Helsingin kaupunkiympäristön suunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta, rakennusvalvonnasta sekä ympäristöön liittyvistä palveluista.