

RAKLI

Helsingin kävelykeskustan laajentaminen ja maalainen kokoojakatu

Tulosraportti



Sisällysluettelo

Tiivistelmä.....	3
Klinikan tavoitteet	4
Helsingin keskustan tilannekuva	5
Toimenpidesuositukset	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 ajalla.

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 potentiaalin rakentamiselle.
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.** Innovaatiokumppanuuksien 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 merkittävämmän laajentamisen sekä keskustan läpiajoliikennettä ja satamien raskasta liikennettä katutilassa vähentävän maanalaisen kokoojakadun edellytykset. Toteutuessaan kokoojakatu rahoitetaan osin tienkäytömaksuin.” (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 kansalaistointia kokoava vetovoimainen paikka. Keskustan elinvoimaisuutta kehitetään yhteistyössä alueen elinkeinoelämän toimijoiden kanssa.

RAKLIn klinikan tavoitteena oli tuottaa ja koota markkinatoimijoiden voimin keskustan ja sen osa-alueiden elin- ja vetovoiman kannalta keskeisiä tarpeita, haasteita, kipupisteitä ja reunaehdoja 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

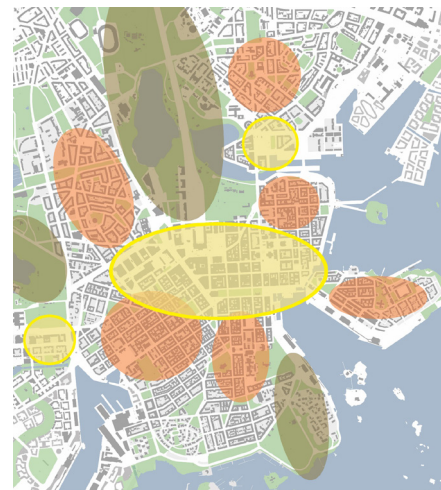
Lähde: Helsingin kaupunki, työpaja 18.5.2018

Kävelykeskustan tavoitteet

- Kävelykeskustan merkittävä laajentaminen ja autoliikenteen vähentäminen katutasossa siirtäen sitä maanalaiselle kokoojakadulle
- Kävelykeskustan jalankulkuverkon yhtenäistäminen ja kehittäminen sekä käveltävyyden parantaminen
- Kävely-ympäristön laadun parantaminen
- Ilmanlaadun parantaminen ja päästöjen vähentäminen keskustassa
- Huoltoliikenteen ja pysäköinnin ohjaaminen maan alle. Huoltoliikenteen 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 maanlaiseen yleiskaavaan



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

Amsterdam
Barcelona
Kööpenhamina
Lissabon
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.

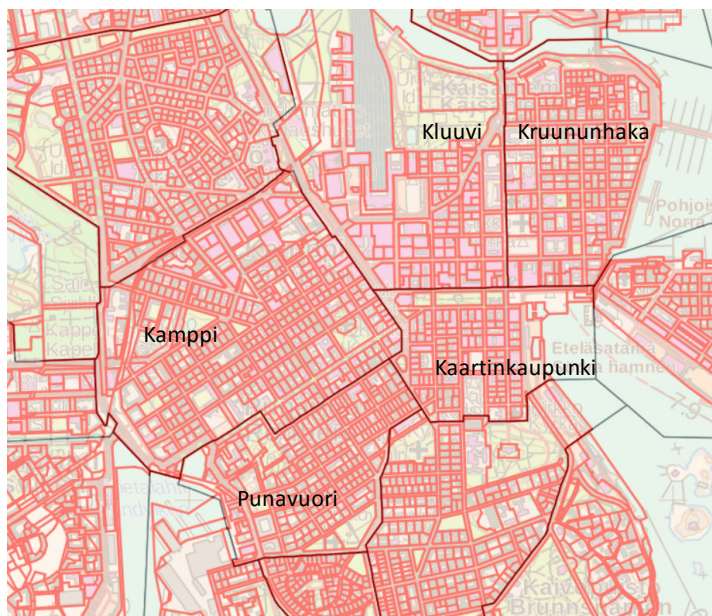
Asuminen

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 edellisenä vuonna. Kymmenen viime vuoden aikana 2000-luvun alun pääkaupunkiseudun kehyskuntiin suunniteltu 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
Kruununhaka	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

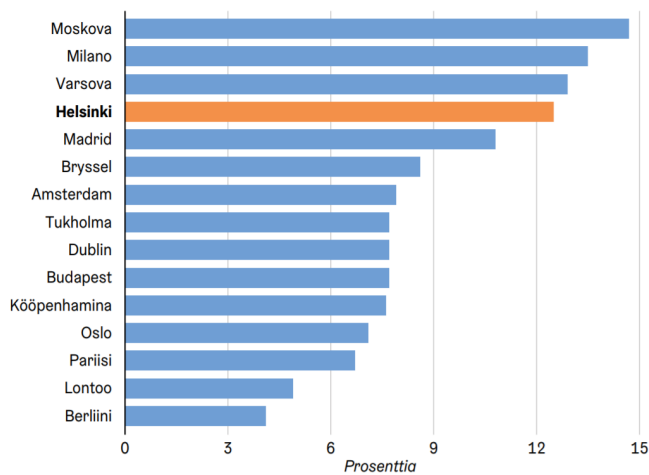
Keskeisimmät tekijät muuttuvan tietotyön ja työympäristöjen kannalta ovat käyttäjätarpeiden muutokset ja työympäristöjen kehittyminen, coworking-tilojen ja uusien palvelukonseptien kehittyminen sekä pääkaupunkiseudun toimistotilan krooninen vajaakäyttöaste.

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.

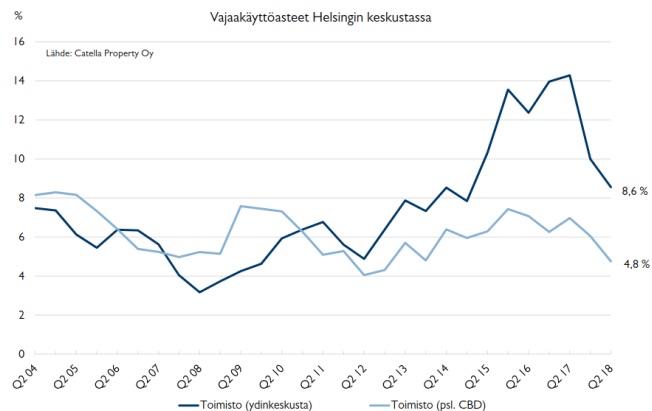
Työpaikkojen määrä tulee pääkaupunkiseudulla kaupungistumisen myötä kasvamaan. Ydinkeskustan kannalta on tärkeä tunnistaa, että nykyisiin toimistoneliöihin mahtuu tulevaisuudessa enemmän työntekijöitä ja uudet yhteisöllisen työn coworking-tilat mahdollistavat yritysten kasvun ketterästi.

Kuvio 10. Toimistojen vajaakäyttöaste eri kaupungeissa syysyllä 2017



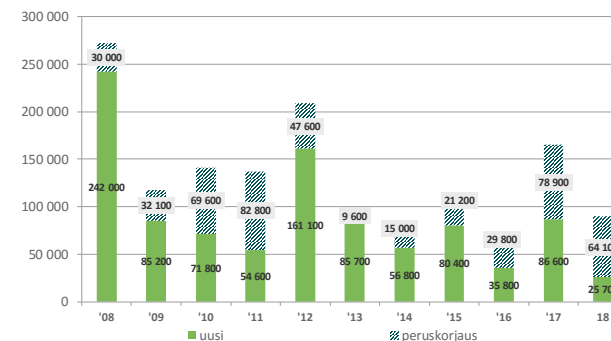
Lähde: JLL, Catella (Helsinki).

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



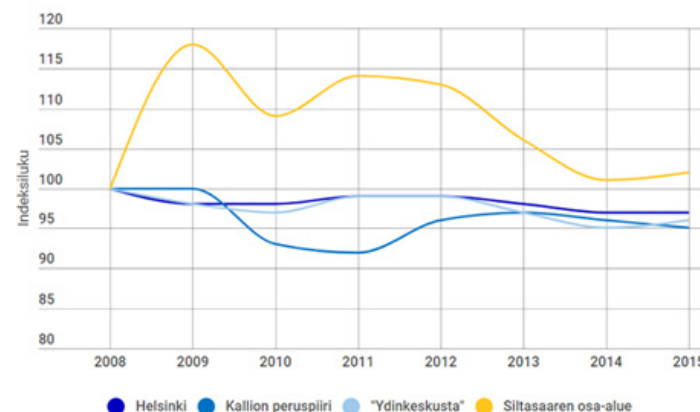
Toimistotilojen vajaakäyttöasteet Helsingin keskustassa: ydinkeskusta ja ydinkeskustan ulkopuolinen keskusta. Lähde: Catella Property Oy

Pääkaupunkiseudulle valmistuneet toimistojen rakennushankkeet vuokrattava ala



Jos vuokrattava ala ei ole tiedossa, se on arvioitu bruttoalan perusteella.

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



'Ydinkeskusta'=Vironniemen, Ullanlinnan ja Kampinmalmin peruspiirit
Siitasaaren osa-alue kuuluu Kallion peruspiiriin.

Lähde: Aluesarjat/Tilastokeskus

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

Muuttuva kuluttajakäyttäytyminen, kauppa, palvelut ja liiketilat

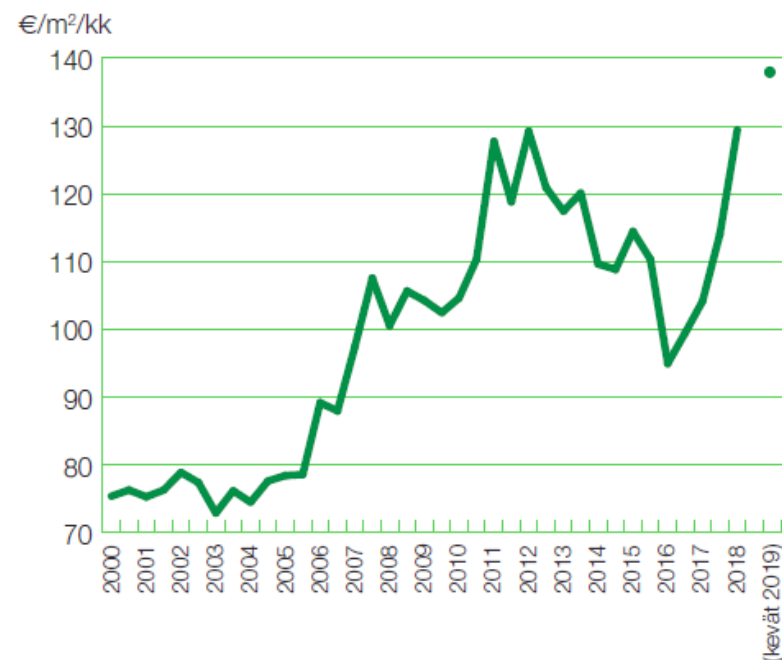
Kauppa sijoittuu perinteisesti sinne, missä asiakkaat viipyvät ja liikkuvat eli kaupunkien keskustoihin ja kulkuväylien varrelle liikenteen solmukohtiin. Näin on myös kauppakeskusten osalta. Kauppakeskusten kokonaisymyynti kasvaa erityisesti pääkaupunkiseudulla. Kasvua selittää pääkaupunkiseudun lisääntynyt 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 lähitulevaisuudessa 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 nouta -pisteiden verkosto. Tilausten noutaminen noutopisteistä onkin siellä jatkuvasti voimakkaassa kasvussa. Suomessakin klikkaa ja nouta -malli yleistyy koko ajan. Klinikan työpajojen osallistujat näkivätkin pakettilähetysten määrien kasvavan edelleen voimakkaasti.

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

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



Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri

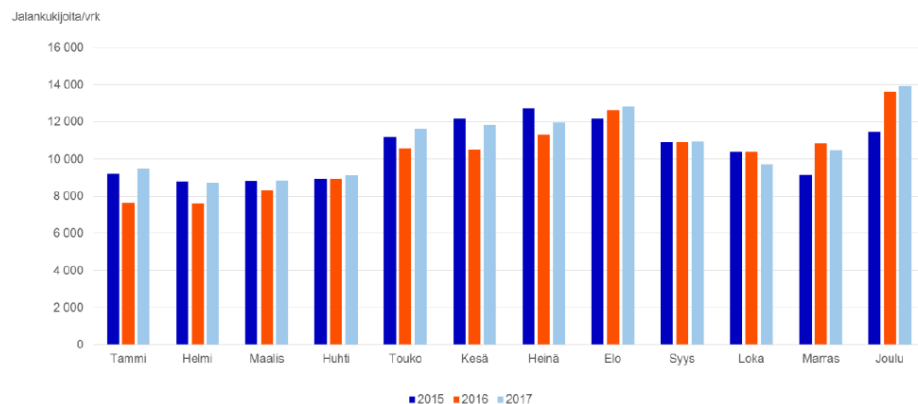
Helsingin keskustan prime-liiketilojen bruttovuokrat (Lähde: RAKLI-KTI Toimitilabarometri, kevät 2018). Taso on nyt sama kuin vuonna 2012. Tilojen modernisointi nostaa osaltaan vuokraa. Vastaavasti tilankäyttö on tehostunut, eli vuokralainen maksaa aikaisempaa vähemmistä neliöistä.

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 huomioi 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 jalankulkijamääriä kuvaa oheinen taulukko Aleksanterinkadun lukemista. Kesäkuukaudet ja joulukuu korostuvat. Merkittävin jalankulkijamäärän kasvu kolmen vuoden tarkastelujaksolla ajoittuu joulukuuhun.

Kuukauden keskimääräinen jalankulkijamäärä 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 poikkeuksetta 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 tilatehokkuus kasvaa edelleen, mikä vähentää toimistojen tilatarvetta, ellei toimistotyöntekijöiden määrä keskustassa lisäännä selvästi. Kuluttajakäyttäytyminen ja kauppa ovat murroksessa, jossa erityisesti nettikaupan kasvu asettaa kysymysmerkkejä tilatarpeen kehitykselle. Klinikkan osallistujat 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	→
Asiointi	→
- Kahvilat ja ravintolat	↗
- Majointi	↗
- Kauppa	→
- Julkiset palvelut	→
- Yrityspalvelut	→
Työntekijät (ml. opiskelijat)	→
Asukkaat	→
Kävijät, vierailijat, matkailijat	↗
Rahan käyttö	→

Tilatarve 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	↗
Kevyt kulkuneuvot (sähkö)	↗
Polkupyörät	↗
Jalankulku	→
Liukumatot, -portaat, ...	→
Sisäliikkuminen	↗
"P-autot" (polttomoottori)	→
"P-autot" (sähkö)	→
Kevyt jakelu	↗
Automatisoitu kuljetus	→
Raskas tavaraliikenne	→

Muutosten ennakoitiin vuoteen 2030. Nuolen suunta osoittaa lisääntymisen tai vähenemisen voimakkuutta, koillinen = lisääntyy voimakkaasti, kaakko = vähenee voimakkaasti.

Vuosi 2030		
Mahdollisuudet	Haasteet	Kipupisteet
<ul style="list-style-type: none"> Keskusta on paremmin saavutettavissa. Maanalainen kokoojakatu 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 kokeiluina. 	<ul style="list-style-type: none"> Resurssien (organisointi, rahoitus) kokoaminen sekä pieniin että suuriin toimenpiteisiin. Maanalaisen kokoojakadun tekniikan haasteiden ratkominen. Lisääntyvän logistiikan ja huoltoliikenteen tehokas järjestäminen sekä rakentamisen vaiheissa että "tavoitelympäristössä". Asumista kaivataan lisää keskustaan, keskusta-asuminen on haluttua, mutta minne saada lisää asuntoja? Ympäristötoimenpiteiden kehittäminen. 	<ul style="list-style-type: none"> Yhteisen tahdon puute ja siitä johtuva päätöksenteon vaikeus. Taloudellisesti kestävä yhtälön löytäminen, kustannusten jakaminen. Kaupunkikeskustan toimivuus suurten hankkeiden toteutusvaiheessa. Sallivampi suhtautuminen käyttötarkoituksuuksien olemassa olevassa rakennuskannassa, etenkin katukerroksen tilojen käyttöön. Rakennusoikeuksien kohdentuminen, kun muutokset synnyttävät rakentamisen potentiaalia.

Toimenpidesuosituks

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 käyttötarkoituksien muutosten 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 kommentoissa 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 Katajanokka, 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 aikoina.

Suosituks

Kokeiluilla eteenpäin keskustan kehittämisessä. Nykyisten kaupallisesti kuumien vyöhykkeiden kohentaminen ja kehittäminen kokonaisuudeksi. Kaupallisia profiloituneita 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). Eritasoisuutta kuumiin vyöhykkeisiin ja niiden katutasoon. Kaupungilta odotetaan saumattomia lupaprosesseja ja yhden luukun palveluotetta.

Suositukses:

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

Datankeräystekniikan hyödyntäminen keskusta-alueen jakeluliikenteessä.

Tiedonkeruu ja ennakointi

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 visuaalisiksi 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 kunnosta.

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 tavarajakeluliikenteestä. Keskustassa ja sen läpi kulkevasta tavaraliikenteen volyymistä 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 nopeampoisemmaksi. 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 kokoojakatu vapauttaa maanpäällistä tilaa jakelulle, kävelylle, pyöräilylle ja oleskelulle. Erityisiä haasteita jakelulle syntyy katuremonteista ja muista rakentamisen häiriöistä.

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

Maanalaisen kokoojakadun toteutettavuuden suhteen klinikan osallistujat 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 jakeluterminaalien tai terminaaliverkoston tarpeen selvittäminen, 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 laatu-parannuksia 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 keskustaluodeella 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 lisärakentamispotentiaalin 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 keskustan vetovoimalle kasvaa entisestään tulevaisuudessa. 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. Kaupunkilaisten itse toteuttamille tapahtumille tulee osoittaa paikkoja ja sallia tapahtumien järjestäminen kevyillä lupamenettelyillä. Tapahtumat pidentävät aktiivista kautta, sillä ne tuovat toimintaa jokaiselle vuodelle.

Uusia ideoita talvitapahtumien sisällöiksi saa esimerkiksi ideapajan/hackathonin järjestämisellä. Kiinteistönomistajilla voi olla ideoita tapahtumien pilottikohteista.

Tapahtumilla matkailijat saadaan kiinnittymään keskusta. Tapahtumat tukevat keskustan kaupallisia ja kulttuuripalveluita. Keskustan saavutettavuuden pitää olla hyvä ja liikkumisen sujuvaa myös suurten tapahtumien aikana ja haasteellisissa sääolosuhteissa.

Kävelyn edistäminen

Helsingin kaupunki korostaa, että kävelykeskusta ja sen laajentaminen tarkoittavat erilaisia kulkemisen mahdollisuuksia niin, että kävely on helppoa ja miellyttävää. 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 mielestä tekevät kaupunkien keskustoista kiinnostavia ja vetovoimaisia. Esimerkkeinä mainittiin muun muassa Barcelona, Kööpenhamina, Montreal, Nizza ja Tokio. Klinikassa huomioitiin, että kävelyalueet itsessään eivät riitä vetovoimaisuuteen, vaan rinnalla tarvitaan vahvaa joukkoliikennettä ja ylipäättään sujuvia liikenneyhteyksiä, tiivistä kaupunkirakennetta ja korkeaa asukastiheyttä, monipuolista (eri-ikäistä) rakennuskantaa ja katettuja katualueita.

Markkinatoimijat peräänkuuluttavat kävelykeskustan laajentamisen kokonaistavoitteen kirkastamista ja viestintää. Keskustassa toimivien yritysten joukossa on epätietoisuutta siitä mitä ”isossa kuvassa” tavoitellaan ja mitä osaprojekteja siihen sisältyy. Vastamalla näihin kysymyksiin pystytään tunnistamaan paremmin muun muassa se, miten kävelykeskustassa toteutettavat yksittäiset kokeilut liittyvät kokonaisuuteen. Kokonaistavoitteen asettamisessa sekä osaprojektien ja kokeilujen valmistelussa toivotaan kaupungin ja yksityisten toimijoiden aktiivista yhteistyötä.

Suosituksset:

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

Tavoitteen asettelussa ja yksittäisten projektien ja kokeilujen valmistelussa tiivis yhteistyö kaupungin ja yksityisten toimijoiden kesken.

Kävelyn edistämishjelman laatiminen.

Suosituksset:

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

Kävelykeskustan kokonaisuuden kehittämiseen lisää manageerausta tai koordinaattoresursseja. 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 kestävän 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. Klinikan 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 keskustakehittämisen resursointia aluemanageerauksen (kaupungin ja kiinteistönomistajien kehitysyhtiö?), kuratoinnin tai verkostokoordinoinnin tapaan. Keskustakehittämisen ”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 paraminen 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: Klinikan toteutusmuoto ja osallistuja-organisaatiot

Työpajat

I Maailman toimivin kaupunki: Kaupallinen keskusta toimintaympäristönä. Lähtökohtia, alueellisia rajoituksia, 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 osaratkaisuna kustannusten kattamiseen?

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

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

Osallistujayhteisöt

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 Kuljetusyritykset	Posti Kiinteistöt Oy	Pöyry Finland Oy
Helsingin Yrittäjät	Prometheus Partners Oy	Ramboll Finland Oy
Helsinki City Markkinointi ry	Propdea Oy	Sitowise
HOK-Elanto	Päivittäistavarakauppa ry	Strafica
HSL	Senaatti-kiinteistöt	Traficon Oy
HYY Yhtymä	SOK	WSP
Ilmarinen	SRV Yhtiöt Oy	
Kaupan liitto	Stockmann Oyj Abp	
Kauppaliiton Oyj	YIT	Helsingin kaupunki
Kesko Oyj	YTL ry	RAKLI