



Helsingin kävelykeskustan periaatesuunnitelman kaupallinen arviointi

31.3.2017

Sisältö

Sisältö	2
1. Johdanto	3
2. Helsingin kävelykeskusta	4
2.1. Kävelykeskustan periaatesuunnitelma	4
2.2. Selvitysalue	5
3. Kävelykeskustan kaupallinen rakenne	7
3.1. Kaupalliset ja toiminnalliset keskittymät kävelykeskustassa	11
3.2. Nykyisten keskeisten kävely- ja kauppakatuja kaupallinen rakenne	12
3.3. Muutettavien katujen kaupallinen rakenne	15
4. Muutettavien katujen kaupallinen toimivuus ja profiili	19
4.1. Postikatu	22
4.2. Kaivokatu	23
4.3. Mannerheimintie	24
4.4. Eerikinkatu	25
4.5. Kalevankatu	27
4.6. Pohjoisesplanadi	28
4.7. Eteläesplanadi	29
4.8. Fabianinkatu	30
4.9. Unioninkatu	31
5. Keskustan asiointivirrat	32
5.1. Asiointivirrat kävelykeskustassa	32
5.2. Asiointivirtojen ja jalankulkuvirtojen kohtaaminen	34
6. Kävelykeskustan kaupalliset ilmentymät	36
6.1. Kävelykatujen vaikutukset asiakasmääriin	36
6.2. Muoti, lifestyle ja kahvilakulttuuri kävelykadun vetovoimatekijöinä	38
6.3. Muutosten arviointi kaupunkimatkailuun	39
7. Kaupallinen arviointi muutettavilla kaduilla	40
7.1. Postikatu	41
7.2. Kaivokatu	42
7.3. Mannerheimintie	43
7.4. Eerikinkatu	44
7.5. Kalevankatu	45
7.6. Pohjoisesplanadi	45
7.7. Eteläesplanadi	46
7.8. Fabianinkatu	47
7.9. Unioninkatu	48
8. Johtopäätökset	49

I. Johdanto

Helsingin keskustaa on kehitetty kävelykeskustana 1980-luvulta lähtien. Keskuskadun kävelykadun ja vireillä olevan Erottajan aukion valmistuttua ovat edellisen suunnittelukierroksen toimenpiteet toteutuneet. Nyt liikkeelle on lähtenyt jatkosuunnittelu. Kävelykeskustan suunnittelussa selvitetään, miten kävelykeskustaa voitaisiin laajentaa. Tavoitteena on luoda paremmat puitteet kaupunkitapahtumille ja vilkkaalle kaupunkielämälle sekä parantaa jalankulun turvallisuutta ja sujuvuutta sekä kaiken tämän lisäksi turvata keskustan kaupallinen menestys.

Periaatesuunnitelmasta on laadittu luonnos ja liikenneverkko vaihtoehtoja. Kävelykeskustan periaatesuunnitelma valmistellaan kevään aikana tehtävien selvitysten, vaikutusarvioiden sekä työpajoista ja verkkokeskustelusta saatavan palautteen pohjalta.

Tässä selvityksessä arvioidaan kävelykeskustan periaatesuunnitelman merkitystä kaupallisille toiminoille. Selvityksessä tarkastellaan Helsingin kävelykeskustan nykyistä kaupallista rakennetta, kaupallista toimivuutta ja luonnetta sekä asiointivirtoja. Tärkeimpien muutoskohteena olevien kävelykeskustan kauppakatuja nykyinen kaupallinen profiili määritellään ja arvioidaan kadun kaupallisia laatutekijöitä. Tämän lisäksi arvioidaan, miten suunnitellut kävelyä vahvistavat toimenpiteet vaikuttavat katujen kaupalliseen toimivuuteen ja rakenteeseen. Lisäksi arvioidaan, onko kävelyalueiden laajennuksilla ja uusilla kävelykatujakoilla vaikutusta kauppakatuja profiileihin ja toimivuuteen.

Helsingin kävelykeskustan periaatesuunnitelman kaupallinen arviointi –työn on tilannut Helsingin kaupungin Kaupunkisuunnitteluvirasto WSP Finland Oy:ltä. Työn ohjausryhmässä ovat olleet KSV:stä Anne Karlsson, Anne Karppinen, Elina Luukkonen ja Pekka Nikulainen. Selvitystyöstä vastaavat projektin vetäjänä kaupan asiantuntija Tuomas Santasalo ja projektiryhmä, johon ovat kuuluneet kaupan asiantuntija Katja Koskela, brändi- ja konseptiasiantuntija Susanne Markkanen-Pipoli sekä kaupunkianalyttikko Tuija Pakkanen WSP Oy:stä.



2. Helsingin kävelykeskusta

Helsingin kaupunki kehittää ydinkeskustansa ja sen ympärille elävää kävelykeskustaa. Kävelykeskusta muodostuu erilaisista kävelyn mahdollistavista tiloista kuten kävelykaduista, jalkakäytävistä, aukiosta, puistoista ja kortteleiden läpikuljettavista yhteyksistä. Ydinkeskustan keskeiset kadut on muutettu osin jo kävelykaduiksi ja osassa katuja kävelyn miellyttävyyttä on muilla tavoin parannettu. Keskustan kortteleiden läpäistävyyttä on parannettu erilaisin pasaasien ja kauppakeskusten avulla. Kävelykeskustan laajentamisella halutaan vapauttaa kaupunkitilaa helpommin liikuttavaksi ja viihtyisämmäksi. Kaupan ja palveluiden kannalta toimiva kävelykeskusta tarjoaa parempia edellytyksiä asiakkaiden kohtaamiseen ja kaupankäyntiin.

2.1. Kävelykeskustan periaatesuunnitelma

Kaupunkisuunnitteluvirastossa on laadittu vaihtoehtoisia suunnitelmia kävelykeskustan laajentamiseksi. Vaihtoehtoja on tehty kolme, jotka kattavat erilaiset yhdistelmät kävelykeskustan laajentumistoimenpiteistä. Tässä selvityksessä keskitytään seuraavien katujen muutosten arviointiin.

Pohjoisesplanadi, Eteläesplanadi ja Unioninkatu

Esplanadeille on tehty kolme vaihtoehtoista hahmotelmaa, joissa kaikissa jalankululle varattu tila kasvaa. Pohjoisesplanadi voitaisiin muuttaa Unioninkadun ja Mannerheimintien väliseltä osuudelta kävelykaduksi, jolloin kadulla sallittaisiin vain huolto- ja tontille ajo. Eteläesplanadi muutettaisiin kaksisuuntaiseksi.

Toisessa vaihtoehdossa molempien Esplanadien jalkakäytäviä levennetään, jolloin ajoradat kaventuvat yksikaistaisiksi. Kolmas tutkittava vaihtoehto on muuttaa molemmat Esplanadit kävelykaduiksi ja sallia ainoastaan huolto- ja tonteille ajo.

Lisäksi tutkitaan Unioninkadun muuttamista kaksisuuntaiseksi Aleksanterinkadun ja Pohjoisesplanadin sekä Eteläesplanadin ja Eteläisen Makasiinikadun välillä. Kaksisuuntaistaminen hidastaisi ajonopeuksia, mikä parantaisi turvallisuutta ja rauhoittaa liikennettä kadulla.

Mannerheimintie

Mannerheimintielle tutkitaan ratkaisua, jossa jalankulkijoille tehdään lisää tilaa leventämällä jalkakäytäviä. Samalla suojatieilytykset lyhenisivät, mikä helpottaisi kadun ylittämistä ja parantaisi jalankulkijoiden turvallisuutta.

Ajorata kaventuisi I+I-kaistaiseksi Erottajan ja Pohjoisen Rautatiekadun välillä. Tällä välillä kulkee arkisin yhteensä noin 15 000 autoa ja raitiovaunua vuorokaudessa. Mannerheimintie on tämän osuuden pohjoispuolella jo nykyisin henkilöautoille pääosin yksikaistainen, sillä toinen kaista on valtaosin varattu joukkoliikenteen käyttöön.

Kaivokatu, Postikatu

Kaivokadulla ja sen läheisyydessä tulee tapahtumaan merkittäviä muutoksia, jotka lisäävät ja muuttavat jalankulkuvirtoja. Kaivokadulle on tulossa Laajasalon pikaraitiotien päätepysäkki ja Länsimetron käytön otto muuttaa terminaalijärjestelyjä.

Kaivokadulla tilaa jalankululle voitaisiin saada kaventamalla ajorata I+I-kaistaiseksi tai vaihtoehtoisesti muuttamalla Kaivokatu joukkoliikennekaduksi, jolla kulkisivat ainoastaan raitiovaunut.

Postikadulle tutkitaan myös kahta vaihtoehtoista ratkaisua. Ensimmäisessä vaihtoehdossa jalankulkualueita laajennetaan Postikadulle Kaivokadun liittymän kohdalla. Toisessa vaihtoehdossa Postikatu muutetaan kävelykaduksi Sokoksen ja Postitalon väliin jäävällä osuudella.

Fabianinkatu

Fabianinkatu on osa Helsingin yliopiston keskustakampuksen aluetta. Fabianinkadulle tutkitaan ratkaisua, jossa Fabianinkatu muutettaisiin kävelykaduksi tai kävelypainotteiseksi kaduksi Pohjoisesplanadin ja Kaisaniemenkadun välillä. Huoltoliikenne ja tontille ajo sallittaisiin edelleen.

Eerikinkatu ja Kalevankatu

Eerikinkadusta ja osasta Kalevankatua on hahmoteltu jalankulkupainotteisia. Jalkakäytäviä levennettäisiin samaan tapaan kuin Eerikinkadun itäpäässä on jo tehty, ja kaventuneet osuudet muutettaisiin yksisuuntaisiksi. Eerikinkadulla muutos koskisi osuutta Fredrikinkadusta Ruoholahden suuntaan ja Kalevankadulla osuutta Yrjönkadun ja Annankadun välillä.



Helsingin kävelykeskustan laajentamismahdollisuuksia, lehdistötiedote 3.1.2017

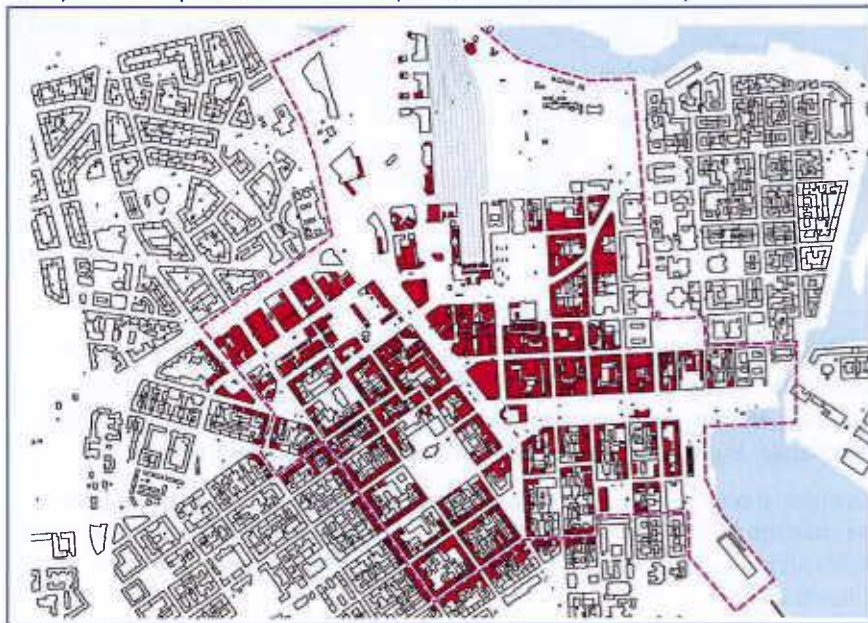
2.2. Selvitysalue

Kävelykeskusta käsittää keskeisimmän liikekeskustan alueen, joka on pääosin maanalaisen huollon ja pysäköinnin piirissä oleva alue, vilkkaimman asiointin ja jalankulun alue sekä kaupunkitapahtumien alue. Kävelykeskustassa on kävelykatuja, aukioita, levennettyjä jalkakäytäviä, sujuvia kadun ylityksiä, sekä kävelypainotteisia joukko liikennekatuja. Kauppakujat ja korttelipihat täydentävät kävelyalueita.

Tässä selvityksessä tutkimusalueena on koko kävelykeskustan alue, mutta tarkempina tutkimuskohteina ovat edellisessä luvussa mainitut kadut, joihin kohdistuu kävelykeskustan laajentumissuunnitelmia. Kartoitettu alue on kävelykeskustan aluerajausta hieman laajempi, mukana ovat myös rajauksen ulkopuolella samalla kadulla sijaitsevat liikkeet.



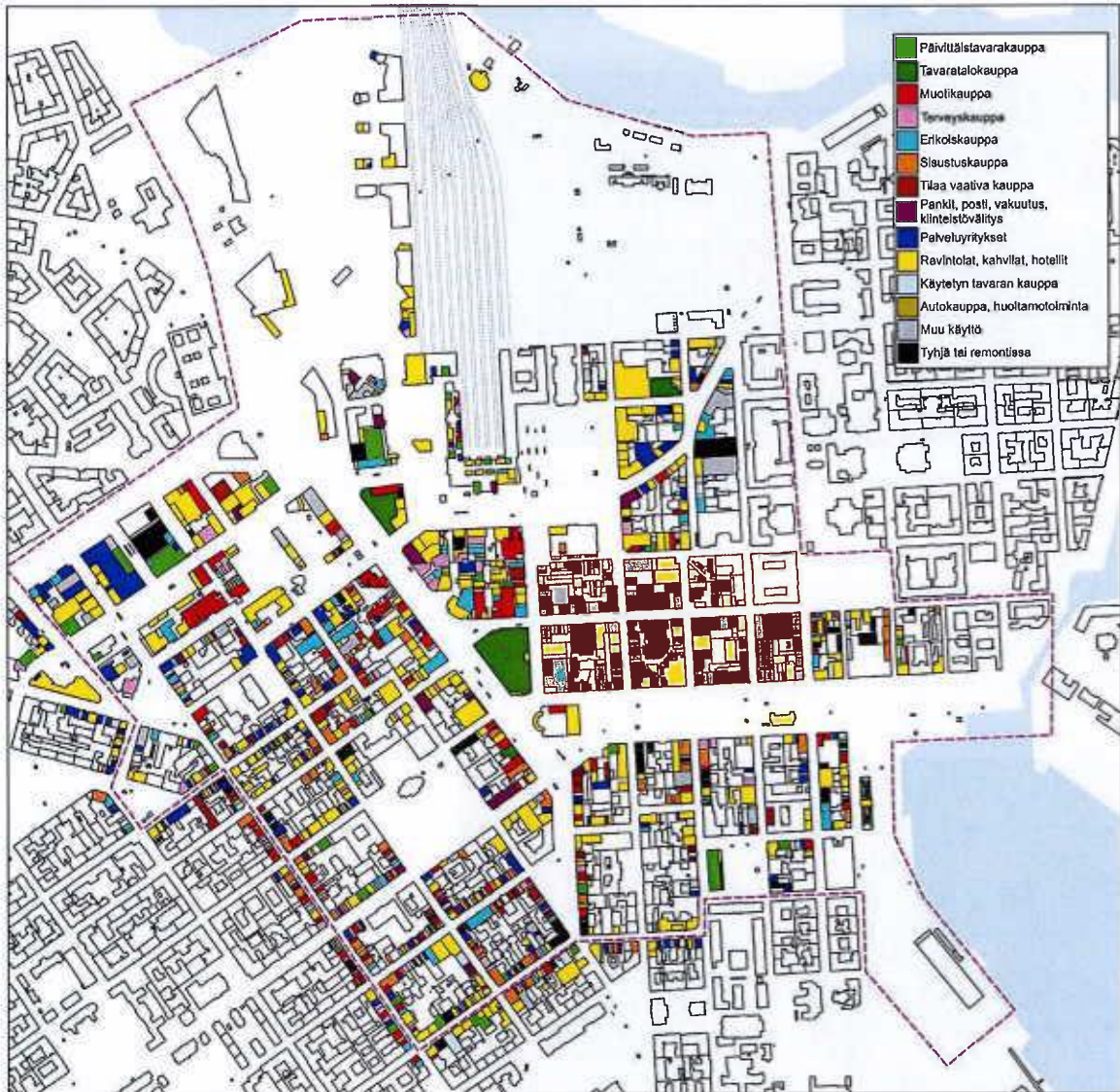
Kävelykeskustan periaatesuunnitelma, periaatesuunnitelman aluerajaus



Kävelykeskustan aluerajaus ja selvityksessä mukana olevat liiketilat

3. Kävelykeskustan kaupallinen rakenne

Helsingin kävelykeskustan kaupallista tilannekuvaa on selvitetty kaupallisen rakenteen kuvauksella. Liiketilojen kartoitus tehtiin keskustassa keväällä 2017. Kartoituksen pohjalta on laadittu kaupallista rakennetta kuvaava kartta kävelykeskustan kaupan ja palveluiden rakenteesta. Kaupat ja kaupalliset palvelut on värisymbolein jaettu kahteentoista eri toimialaan. Lisäksi kartassa on kuvattuna tyhjiä ja remontissa olevat liiketilat sekä liiketilat, joihin on sijoittunut jotain muuta kuin kaupallisia palveluita, esim. toimistoja tai muita toimitiloja. Tarkemmat kaupan ja palveluiden toimialatiedot löytyvät raportin liitteestä.



Helsingin kävelykeskustan katutason liiketilat 2017
Lähde: WSP Kartoitus, kevät 2017

Kävelykeskustan kaupallisesta rakenteesta on tehty tarkempia analyyseja tutkimalla kävelykeskustan toimipisteiden ja tarjonnan määriä sekä kaupallisten palveluiden käytössä olevaa pinta-alaa. Helsingin kävelykeskustassa on lähes 1800 erilaista kaupallista palvelua keskustassa asioivien käytössä. Kävelykeskustan palveluiden lisäksi palveluiden kirjo jatkuu tiheänä yli koko kantakaupungin, mutta rajauksen ulkopuoliset alueet eivät ole mukana tässä tarkastelussa.

Kaupallisten toimintojen kirjo on hyvin monipuolinen, mikä hyvin kuvaa kävelykeskustan perusluonnetta. Kun kävelykeskustassa on paljon liikepaikkoja lähellä toisiaan, niin niistä syntyy hyviä liikepaikkoja kaupan ja palvelun yrityksille. Pääosa kaupallisista palveluista on sijoittunut rakennusten katutasolle, joista kävelykeskustan liiketiloista on lähes 1500 eli 78 %. Kauppakeskuksissa ja suuremmissa liikekorteissa on kaupallista toimintaa useammassa kerroksessa. Keskustassa on myös metroasemien yhteydessä maanalainen kaupallinen maailma, joka yhdistää kaupallisia tiloja toisiinsa katujen ja kiinteistöjen alla.



Metroasemilla on oma maanalainen kaupallinen maailmansa

Helsingin kävelykeskustan kaupallinen rakenne avautuu hyvin tyypillisenä ydinkeskustana kaupallisella rakenteellaan. Vähittäiskaupan osuus koko palvelutarjonnassa on vajaa puolet, mutta pinta-alalla mitattuna hieman yli puolet liikepinta-alasta. Kävelykeskusta on tyypillisimmillään muodin ja lifestylen keskus, mikä näkyy vahvasti myös Helsingin kävelykeskustan tarjonnassa. Toinen tyypillinen vahvuus on monipuolinen ravintola- ja kahvilatarjonta, mikä Helsingissä on kasvanut voimakkaasti viime vuosina.

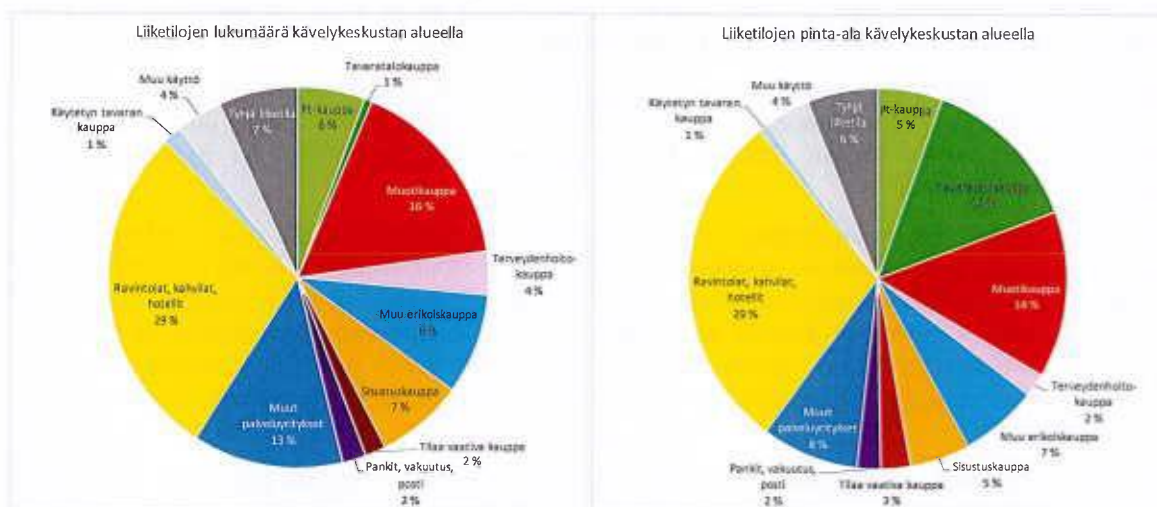


Kävelykeskustan tarjonnan ytimenä on muotikauppa ja lifestyle

Helsingin kävelykeskustan liiketilat 2017

	Lukumäärä	Pinta-ala k-m ²
Päivittäistavarakauppa ja Alko	105	30 100
Tavaratalokauppa	12	74 900
Terveystoimituskauppa	69	10 700
Muotikauppa	307	76 900
Sisustuskauppa	139	27 900
Muu erikoiskauppa	160	36 400
Tilaa vaativa kauppa	32	13 900
Vähittäiskauppa yhteensä	824	270 800
Pankit, vakuutus, posti	37	10 800
Ravintolat, kahvilat, hotellit	533	158 200
Käytetyn tavarankauppa	29	4 500
Muut palveluyritykset	239	45 600
Palvelut yhteensä	838	219 100
Kauppa ja palvelut	1 662	489 900
Muu käyttö	75	21 400
Tyhjä tai remontissa	127	33 000
<i>Tyhjiä osuuksia</i>	7 %	6 %
Liiketilat yhteensä	1 864	544 300

Lähde: WSP Karttoitus 2017



Helsingin kävelykeskustan kaupassa suurin toimialaryhmä on muotikaupat, johon tilastollisessa tarkastelussa kuuluvat vaatekaupat, kenkäkaupat ja laukkukaupat. Muotiin ja lifestyleen kytkeytyvät myös muut erikoiskaupan toimijat kuten kellokaupat, optiikka, puhelinkauppa ja urheilukauppa sekä osa sisustus- ja lahjatarvikekaupasta. Niiden toiminnassa muodin merkitys on korostunut viime vuosina. Keskustan tavaratalot kuuluvat muodin maailmaan ja niiden vaikutus näkyy suurten pinta-alojen kautta. Muodilla ja lifestylellä on erittäin suuri merkitys kävelykeskustan kaupalliselle menestykselle.

Palvelusektorilla eniten toimijoita kävelykeskustassa on ravintola- ja kahvilapalveluilla sekä lukumääräisesti että pinta-alalla mitattuna. Aineistossa on mukana myös hotellien katutasokerrokset, joissa on pääsääntöisesti ravintolatoimintaa. Ravintola- ja kahvilatarjonta on muodin tapaan myös keskeinen kävelykeskustan toimivuutta vahvistava kärkitoiminta.



Ravintolat ja kahvilat ovat tyypillistä kävelykeskustatoimintaa

Keskustassa on paljon muuta erikoiskauppaa. Näitä ovat mm. kulta- ja kellokaupat, kirjakaupat, urheilukaupat, puhelinmyymälät, lelukaupat, lastentarvikeliikkeet, eläinkaupat, fotokaupat, tietokonekaupat, kukkakaupat ja musiikkikaupat. Vaikka niistä kaikki eivät elä muodista, niin tiivis kaupunkirakenne tarjoaa niille parhaimmat toimintamahdollisuudet.

Keskustassa on myös jonkin verran tilaa vaativaa kauppaa kuten kodintekniikkakauppaa, rautakauppaa ja huonekalukauppaa. Tilaa vaativan kaupan toimijat ovat pinta-alaltaan keskustassa pieniä verrattuna keskustan ulkopuolisiin kaupan alueisiin. Uusilla pienmyymäläkonsepteillaan ne ovat palaamassa kaupunkien keskustoihin.

Kävelykeskustassa on merkittävästi muita kaupallisia palveluita kuten esim. kampaamoja, kauneushoitoloita, kuntosaleja, pesuloita ja matkapuhelinten huoltoja. Nämä toiminnot ovat osa muodin ja lifestylen palvelukokonaisuutta, mutta vastaavat myös arjen palvelutarpeeseen. Kaupalliset palvelut ovat useimmiten pieniä tiloja käyttäviä toimintoja ja sijoittuvat ydinkeskustan reunoille tai ylempiin kerroksiin kauppakortteleissa. Suuria tiloja käyttäviä palveluita ovat elokuvateatterit, joita kävelykeskustan alueella on useita. Elokuvateatterit ovat vahvasti keskeinen osa urbaania kaupunkielämää.

Päivittäistavarakauppaa kävelykeskustassa on vähemmän suhteessa muihin palveluihin. Päivittäistavarakauppa ei ole kävelykeskustan kärkitoimintaa vaan liittyy enemmän arjen palvelutoimintaan. Päivittäistavarakauppaa kuitenkin tarvitaan kävelykeskustoissa, koska ne tarjoavat palveluita, joita ihmiset tarvitsevat siellä missä asuvat ja asioivat. Kun kävelykeskustassa on paljon ihmisiä, siellä on myös paljon asiakkaita päivittäistavarakaupoille. Päivittäistavarakaupan erityispiirteenä Helsingin keskustassa ovat tuotteiden korkea laatu- ja hintamielikuva sekä urbanien asiakkaiden erikoisvalikoimat. Kävelykeskustaan on myös ilmestynyt uudelleen päivittäistavaran erikoiskauppoja kuten esimerkiksi konditoreja ja kahvi/tee kauppoja. Kävelykeskustassa pt-kaupan asiointi poikkeaa merkittävästi asuinalueiden kaupasta. Kertaostokset ovat pienempiä ja asiointiketjussa kävelyn sekä joukkoliikenteen merkitys on suuri.

Pankkien ja vakuutusyhtiöiden toiminta kävelykeskustan alueella on merkittävästi vähentynyt ja niiden käytössään olleita tiloja on siirtynyt kaupan ja ravintoloiden käyttöön. Osa toiminnasta on siirtynyt parhailta liikepaikoilta mm. kerroksiin. Pankkien ja vakuutusyhtiöiden toiminnan murros on vähentänyt niiden tarvetta toimipisteille vilkkaassa asiointiympäristössä.

Helsingin kävelykeskustassa, joka on vain osa kantakaupungin palvelutarjontaa, on kaupallisten toimijoiden käytössä liiketilaa 550.000 k-m². Tämä vastaa pinta-alaltaan noin viittä Itäkeskuksen kauppakeskusta. Muiden kaupunkien keskustoisiin verrattuna Helsingin kävelykeskustan liikepinta-ala on hallitseva. Esimerkiksi Tampereen keskustassa liikepinta-alaa on kaikkiaan noin 330.000 k-m² ja Oulun ydinkeskustassa 150.000 k-m².

Tyhjiä liiketiloja on pinta-alalla mitattuna noin 6 % kaikista liiketiloista. Merkittävä osa tyhjästä tiloista on remontissa ja uusia toimijoita tiloihin tulee remonttien valmistuttua. Luvussa näkyy myös Anttilan myymälöiden tyhjentymisen viime vuoden lopussa, josta jäi keskustaan isoja liiketiloja uusiokäyttöön. Näistä osa on jo vuokrattu eteenpäin ja merkitty karttaan niiden tulevan käyttötarkoituksen mukaiseen toimintaan (Graniittitalon Lidl). Tyhjää liiketilaa on eniten keskustan reuna-alueilla ja vähemmän aivan ydinkortteleissa.



Pop up -ratkaisulla voidaan kadulle ja liiketiloihin tuoda elävyyttä

3.1. Kaupalliset ja toiminnalliset keskittymät kävelykeskustassa

Kaupallisesti intensiivisiä kortteleita Helsingin keskustassa ovat Kampin ja Forumin kauppakeskusten sekä Stockmannin ja Sokoksen tavaratalojen korttelit. Kortteleissa on hyvin monipuolinen kaupallinen tarjonta useassa kerroksessa.

Kauppakeskukset Galleria Esplanad ja Kluuvi ovat myös kaupallisesti intensiivisiä kauppapaikkoja. Kauppakeskuksissa on vahvuutena kortteleiden läpikuljettavuus, mikä luo kaupunkirakenteeseen katujen rinnalle omanlaisensa kaupallisen maailman. Citycenter sitä vastoin ei profiloitu kovin vahvana kauppapaikkana, vaikka keskuksessa onkin monipuolisesti kaupallista tarjontaa ja merkittävä kulkijavirta korttelin läpi.

Kävelykeskusta tarjoaa kaupalle ja palveluille hyvän alustan liiketoimintaan. Keskustassa on useita intensiivisiä kauppakatuja kuten Aleksanterinkatu sekä kävelykadut Mikonkatu, Keskuskatu, Kluuvikatu.

Kauppakeskuksiin ja -kortteleihin on sijoittunut merkittävästi ketjuliikeitä ja isoja kaupan toimijoita. Niiden lisäksi kävelykeskusta on kuitenkin täynnä vetovoimaisia pieniä erikoiskauppoja ja palveluita.

Nämä täydentävät ydinkeskustan kauppakortteleiden tarjontaa ja tekevät keskustasta urbaanin kauppapaikan. Pienten putiikkien ja palvelujen kauppakatuja ovat mm. Fredrikinkatu, Iso Roobertinkatu, Uudenmaankatu ja Eerikinkatu.

Muotikauppa on yksi tärkeimmistä ydinkeskustan kaupallisista kärkitoiminnoista. Monipuolisesti muotikauppaa on keskittynyt Helsingin kävelykeskustassa kauppakeskuksiin sekä Aleksanterinkadun ympäristöön. Muodin ja lifestylen keskittymiä on myös kävelykeskustan reuna-alueilla kuten Fredrikinkadulla sekä Punavuoressa.

Kävelykeskustan kaupallisessa tarjonnassa merkittävä tekijä on myös ravintola- ja kahvilapalvelut. Ravintola- ja kahvilapalveluita on sekä kauppakeskuksissa ja -kortteleissa, tärkeillä kauppakaduilla että myös kävelykeskustan reuna-alueilla. Ravintolapalvelut korostuvat erityisesti Kampin pohjoiskortteleissa, Kaisaniemessä ja Iso Roobertinkadulla. Kauppaa on näillä alueilla vähemmän. Pienempiä keskittymiä on kuitenkin tiheästi ympäri keskustaa. Ravintoloita ja kahviloita on kuitenkin niin paljon ja tiheästi ympäri kävelykeskustaa, että suuria keskittymiä on vähän.

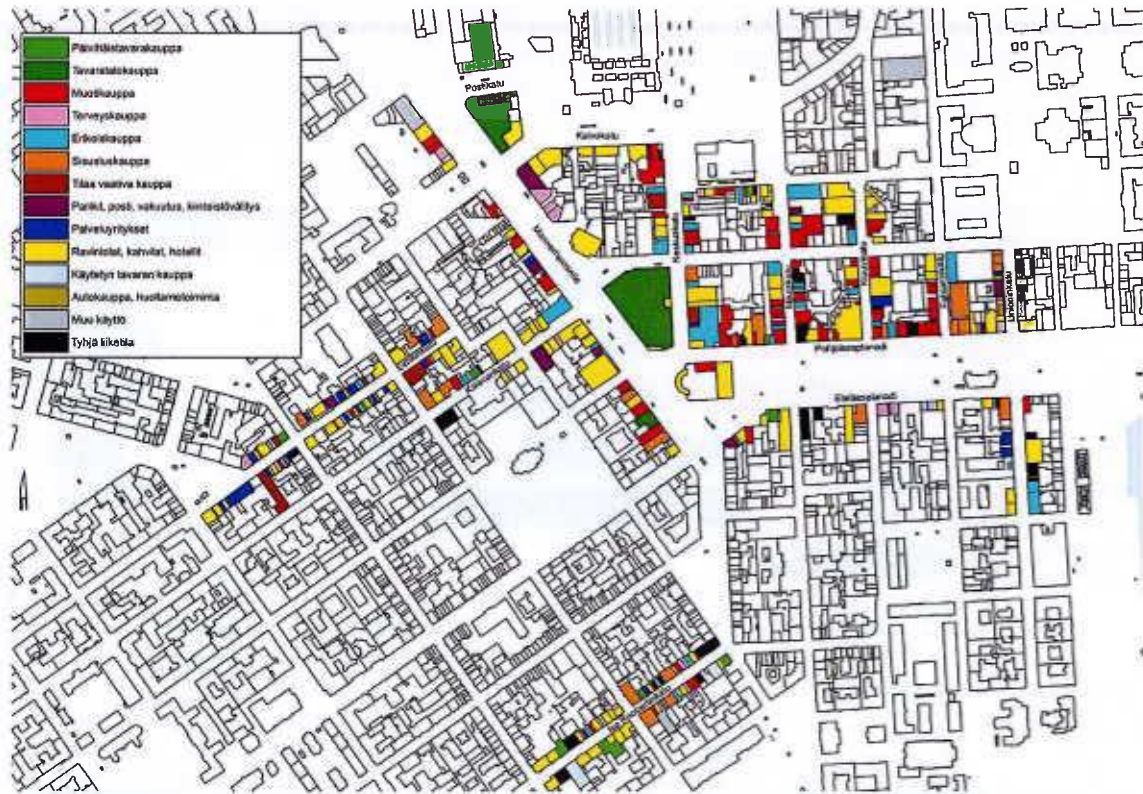


Kävelykeskustassa on hyvin erikoistuneita palveluita

3.2. Nykyisten keskeisten kävely- ja kauppakatuja kaupallinen rakenne

Helsingin keskustan nykyisiä jo valmiita kävelykatuja analysoitiin niiden kaupallisen rakenteen perusteella. Tarkastelussa olivat mukana merkittävimmät kävelykadut sekä kävelyä painottavat kauppakadut. Kampin keskuksen ympärillä olevia kävelykatuja ei otettu tarkasteluun. Ydinkeskustasta tarkastelussa olivat Kluuvikatu, Mikonkatu, Keskuskatu ja Ateneuminkuja, Kampin ja Punavuoren alueelta Eerikinkatu ja Kalevankatu sekä Iso Roobertinkatu ainoana ydinkeskustan ulkopuolisena kävelykatuna. Eerikinkadusta ja Kalevankadusta on tähän analyysiin otettu mukaan jo rakennetut kävelypainotteiset osuudet.

Tarkastelluista seitsemästä kauppakadusta neljä, Kluuvikatu, Mikonkatu, Keskuskatu ja Ateneuminkuja ovat selkeitä kauppakatuja, joissa kauppojen osuus tarjonnasta on noin puolet lukumäärällä mitattuna. Mikonkatu profiloituu erityisesti muotikatuna, mutta muillakin Aleksin alueen kaduilla muoti ja lifestyle ovat vahvana päätoimintona.



Nykyisten kävelykatujen ja muutettavien katujen kaupallinen rakenne 2017

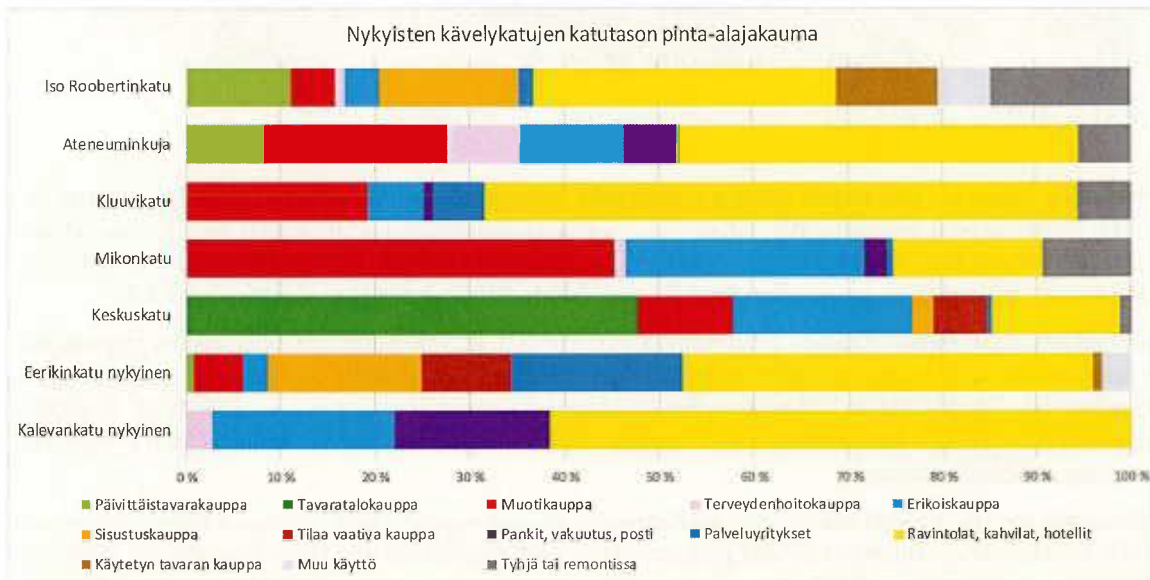
Palveluiden tiheys on yksi tärkeä tekijä intensiivisellä kauppakadulla. Palveluiden tiheys muodostuu lukumääräisesti useista vierekkäisistä toimijoista. Tiheyttä heikentävät katkokset kaupallisessa rakenteessa sekä myös liian suuret toimijat, erityisesti jos liiketilaan on vain yksi sisäänkäynti. Tiheyttä on tässä mitattu selvityksessä palveluiden lukumäärällä 100 metriä kohden (ks. seuraava luku 3.3).

Kalevankatu ja Iso Roobertinkatu ovat vahvoja ravintolakatuja, joissa ravintoloiden osuus tarjonnasta on huomattava. Eerikinkatu on myös vetovoimainen ravintolakatu, ja siellä on ravintoloiden lisäksi paljon palveluita. Tarkastelluista kaduista on Eerikinkadulla palveluiden tiheys suurin, kadulla on 18 palvelupistettä 100 metrillä. Palveluyksiköt ovat pieniä, mikä vahvistaa luontevasti kauppakadun mielikuvaa runsaasta palvelutarjonnasta.

Keskuskatu edustaa palvelumäärältään passiivisempaa kauppakatuja. Vaikka sen kaupallinen rakenne on hyvä ja monipuolinen, suuret myymälät pudottavat palvelupisteiden määrän alle 10 myymälään 100 metrillä. Yhden tavaratalomyymälän osuus kadun julkisivuista on lähes neljännes. Ydinkeskustan kävelykaduilla näkyy sama ilmiö muillakin kaduilla, että suuret myymälät vähentävät ”myymälän ovi” -aktiviteettia.

Kävelykadut tarjoavat hyvän alustan muotikaupalle ja muille lifestylea tarjoaville myymälöille. Helsingin kävelykaduista Keskuskatu, Kluuvikatu, Ateneuminkuja ja Mikonkatu ovat tästä hyviä esimerkkejä. Keskuskadulla muotia ja lifestylea tarjoaa myös Stockmannin tavaratalo, joskin se imee shoppailijat kiinteistöön sisälle, mikä heikentää kävelykadun elävyyttä.

Kävelykatujen toinen kärkitoiminta ovat kahvilat ja ravintolat. Ravintolakadut toimivat ihmisten kohtaamispaikkoina ja ne voivat tarjota muitakin arjen palveluita. Tämä tyyppinen rakenne löytyy Helsingin kävelykeskustassa Iso Roobertinkadulta ja Eerikinkadulta. Kalevankadun kävelykatu on vahva ravintolatuoli, jossa on vain vähän muu toimintaa ravintoloiden rinnalla.

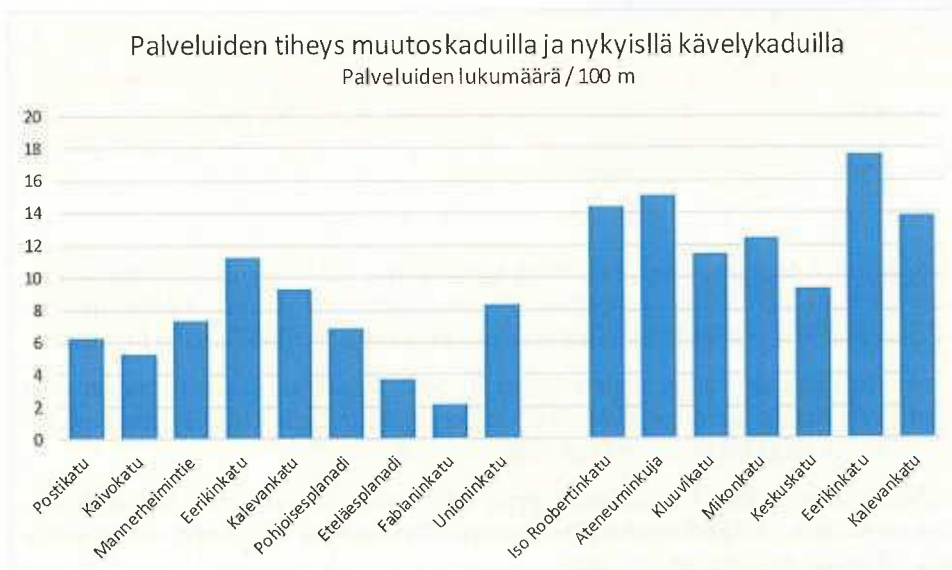




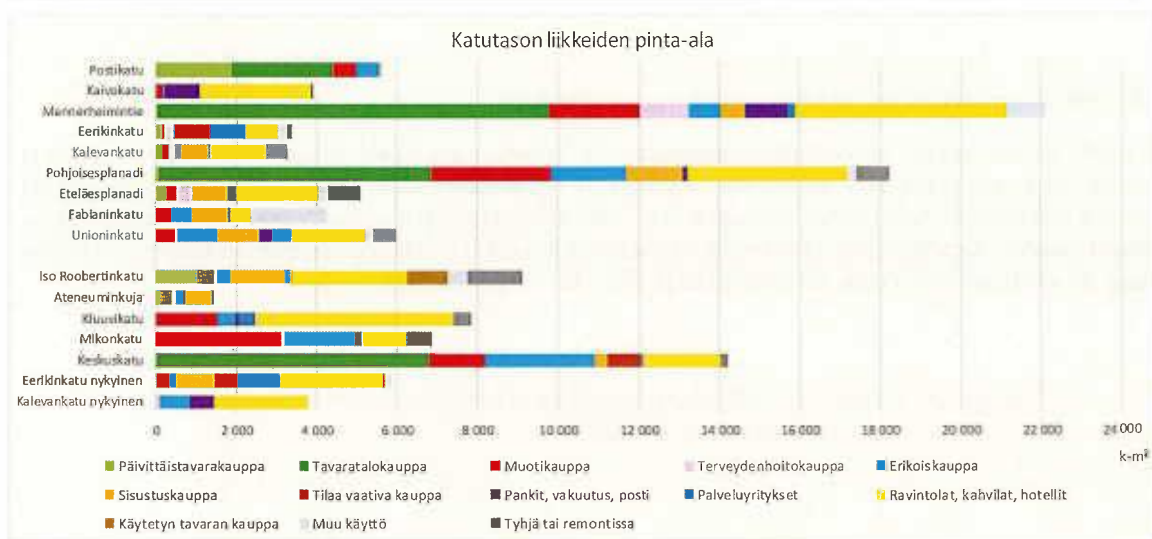
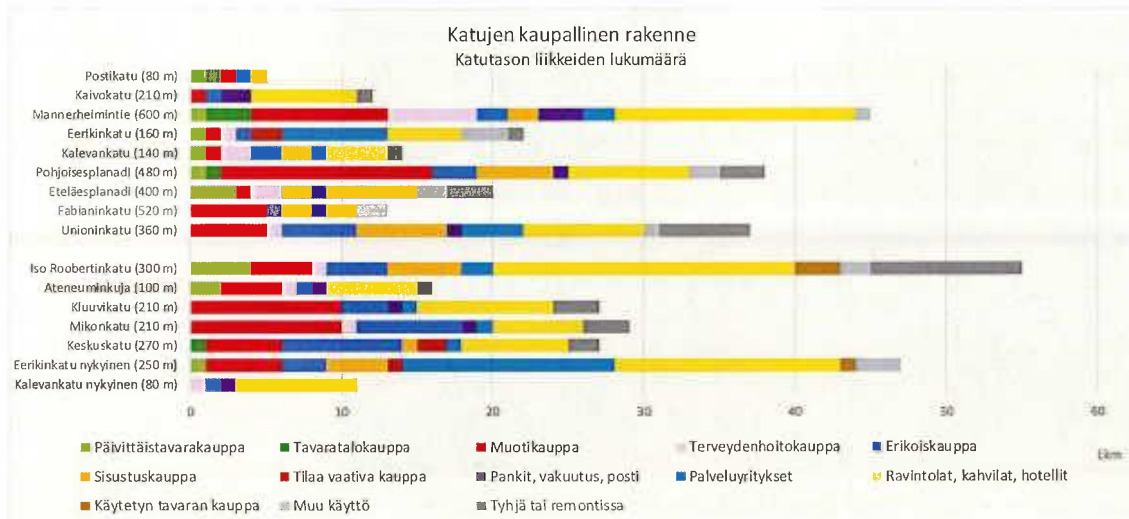
Ateneuminkujan mittakaava tuo kävelykadulle luontaisen tiiveyden tunteen

3.3. Muutettavien katujen kaupallinen rakenne

Nykyisiin kävelykatuihin verrattuna on muutettavilla kaduilla kaupallinen rakenne selvästi kevyempi ja tarjolla olevia palveluita sekä niiden vaihtoehtoja on vähemmän. Osin tämä johtuu siitä, että osassa kaduista on liiketiloja vain toisella puolella katuja, mikä vähentää kadun intensiivisyyttä. Kaduilla on myös paljon katkoksia kaupallisessa rakenteessa esimerkiksi koulujen ja julkisten virastojen takia. Palveluiden tiheys jää vähäisemmäksi kuin kävelykaduilla ja vahvoilla kauppakaduilla.



Muutoksen kohteena olevat kadut ovat rakenteeltaan kauppakatuja. Ainoastaan Postikadulla, Kaivokadulla, Eteläesplanadilla ja Fabianinkadulla kaupallisten toimintojen lukumäärä jää pieneksi suhteessa kadun pituuteen. Mannerheimintie ja Pohjoisesplanadi ovat sitä vastoin palveluiden lukumäärällä ja pinta-alalla mitattuna intensiivisiä kauppapaikkoja. Unionikadulla taas on paljon pieniä toimijoita, mutta vähän pinta-alaa. Eerikinkadun kävelypainotteisella osuudella on merkittävä palvelutarjonta.



Kun tarkastellaan kauppakatuja liikepinta-aloja, niin lähes kaikki kadut yltävät ostoskeskusten kokoluokkaan pinta-alaltaan. Ne ovat merkittäviä kauppapaikkoja pinta-alaltaan mitattuna. Kadut, joilla on kosketusta keskustan tavarataloihin, nousevat tarkastelussa aina suurimpien kauppakatuja luokkaan.

Postikadulla on vähän kaupallista toimintaa ja vielä vähemmän ovia. Tavaratalo ja muotikauppa ovat kauppakadun vetovoimaa vahvistavia, mutta ne eivät oikein kytkeydy katutilaan. Kadun kaupallinen rakenne on teoriassa hyvä, mutta kaupallinen toiminta ei heijastu kadun suuntaan.

Kaivokatu on rakenteeltaan ravintolakatu, mutta katu ei pysty hyötymään tästä terasseja nykyisen vilkkaan liiketeen ja varjoisuuden takia. Vaikka Kaivokadulle avautuvat Kaivopiha ja Citycenter, ne eivät tuo kaupallista tarjontaansa näkyvästi Kaivokadun suuntaan.

Mannerheimintie kauppakatuna on rakenteeltaan monipuolinen, mutta käytännössä se muodostuu läntisestä ja itäisestä kauppakadusta, joita eivät tue toisiaan vilkkaan ja leveän liikennekadun takia. Itäpuolella paljon suuria vetovoimaisia toimijoita, ja kaduilla on vähän ovia. Rakennetta dominoivat kaksi suurta tavarataloa ja muita toimintoja on vähän. Länsipuoli Mannerheimintiestä on taas monipuolinen kauppakatu, jossa on paljon toimijoita ja ovia. Tälläkin puolella yhden korttelin osalta toimijat ovat Forumin kauppakeskuksen kyljessä, mutta siinä liiketilat avautuvat suurelta osin myös kadulle.

Kadun kaupallinen rakenne on varsin monipuolinen ja hyvin keskustan toimintoja edustava. Ravintoloita on Mannerheimintien pohjoispäässä ja keskivaiheilla. Erikoiskauppojen eri toimijat ovat hyvin edustettuina.

Eerikinkadulla on jo saneeratulla katuosuudella paljon pieniä ja omaleimaisia toimijoita, jotka vahvistavat kadun luonnetta. Kadun kävelypainotteiseksi muutettavalla jatko-osuudella kaupallinen rakenne on tiheä ja kohtuullisen hyvä, joskin siellä on muutamia katua passivoivia toimintoja. Jatko-osuutta passivoi osin myös katuun rajoittuva puisto, jolla ei ole ainakaan vielä kaupallista merkitystä.

Kalevankadun kaupallinen rakenne on monipuolinen ja hyvin kävelykeskustan rakenteeseen tyypillisesti painottuva. Osittain se on kuitenkin toispuolinen lukion takia. Lukiolaiset eivät muutoinkaan nykyrakenteessa tue kadun kaupallisuutta, koska lukiolaiset eivät ole tällä hetkellä kadulle sijoittuneiden palvelujen tyypillisintä kohderyhmää. Kadulla yksi isohko myymälätila on remontissa, joten toimialarakenne tulee sen osalta täydentymään.

Pohjoisesplanadi on kaupalliselta rakenteeltaan vahva kauppakatu ja varsin monella toiminnalla on kohderyhmänä matkailijat. Liiketilat ovat osin aika suuria ja liiketiloja on pääosin vain kadun toisella reunalla, joten palveluiden määrää jää keskimääräistä alhaisemmaksi. Pohjoisesplanadilla on paljon kävelykadulle tyypillisiä palveluita kuten muotikauppaa sekä ravintola- ja kahvilapalveluita. Osittain kahvilat ovat jo nyt työntyneet kadulle, mutta katutila voisi mahdollistaa laajemmankin levittäytymisen.

Eteläesplanadilla kaupallinen rakenne painottuu lähinnä ravintolatoimintaan ja sisustuskauppaan. Korkeavuorenkadun kulmauksessa on myös pieni päivittäistavara- ja Alko. Eteläesplanadilla on kuitenkin paljon katkoja kaupallisessa rakenteessa, mikä heikentää kokonaiskuvaa ja tarjonnan profiilia. Eteläesplanadilla on myös sama tilanne kuin Pohjoisesplanadilla, että kaupallista toimintaa on lähinnä vain kadun toisella reunalla.

Fabianinkatu toimii kauppakatuna vain pieneltä pätkältään Aleksanterinkadun ja Pohjoisesplanadin välillä. Tällä katuosuudella kaupallinen rakenne vastaa hyvin tyypillisen kävelykadun tarjontaa eli se painottuu muotikauppaan ja matkailijoita palvelemaan kauppaan. Kadun itäreunalla toimiva Lasanic hallitsee kahdella myymälällään, mutta tuo kuitenkin ovia ja näyteikkunapintaa kadulle.

Fabianinkadun loppuosa Aleksanterinkadulta pohjoiseen ei nyky muodossaan ole kauppakatu. Kadulle avautuu yliopiston kirjasto, mikä tuo hieman palveluluonnetta kadun loppupäähän.

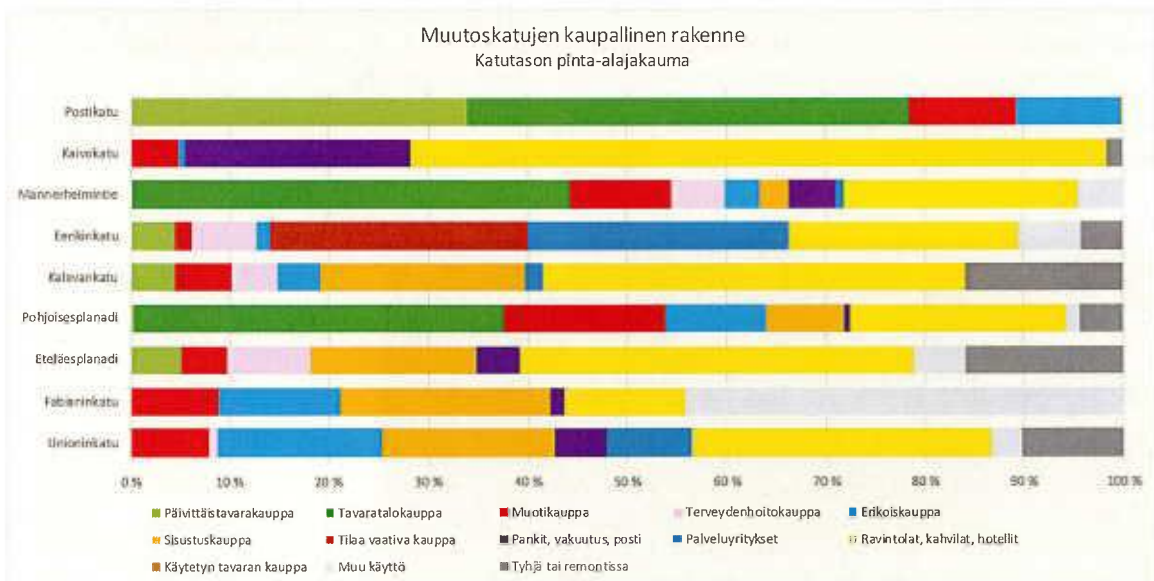
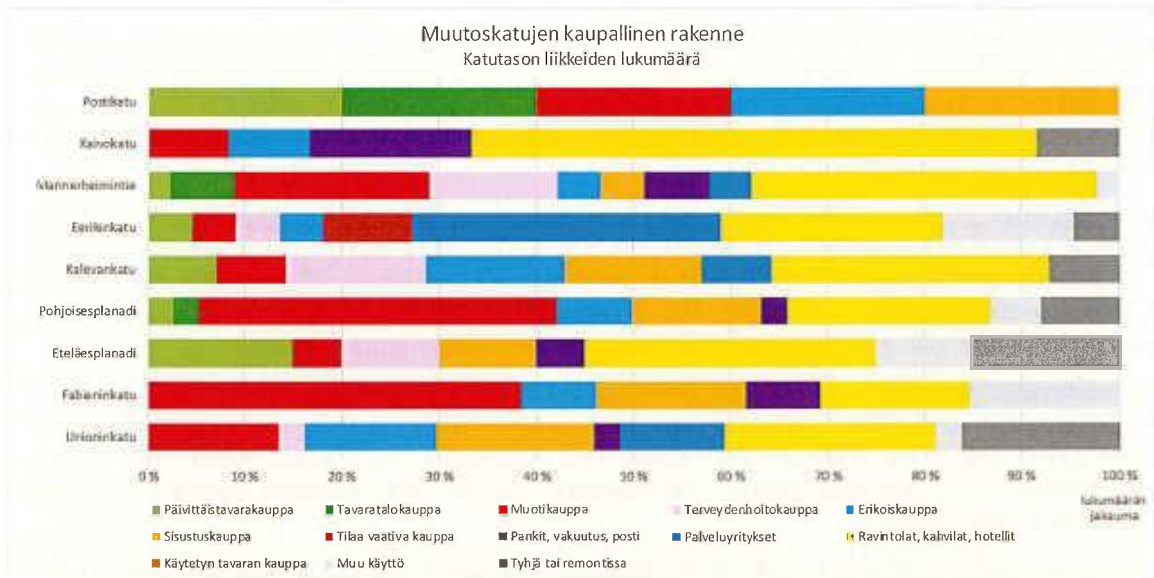


Unionikadulla on mielenkiintoisia muotikauppoja

Unioninkadulla on Torikortteilla paljon pienimuotoista matkailua palvelevaa kauppa, jotka myös avautuvat osin katutilaan. Kaupallinen rakenne on matkailuun painottuvaa muotikauppaa, sisustuskauppaa, erikoiskauppaa, palveluita ja ravintolatoimintaa. Kadulla on kuitenkin myös jonkin verran tyhjiä

liiketiloja johtuen osittain kiinteistöissä tehtävistä remontista. Muutoksen kohteena olevista kaduista Unioninkadulla on tyhjien tilojen lukumäärä kaikkein suurin.

Unioninkadun kaupallinen rakenne on erityyppinen Kauppatorin ja Senaatintorin välissä kuin Eteläesplanadin jälkeen. Eteläesplanadin ja Eteläisen Makasiinikadun välillä kadun kaupallisessa rakenteessa on paljon katkoksia, jotka heikentävät sen kaupallista toimivuutta.



4. Muutettavien katujen kaupallinen toimivuus ja profiili

Kadun kaupallista rakenneanalyysia täydennetään analysoimalla katujen kaupallista toimivuutta ja profiilia. Tutkittavat kadut ovat luonteeltaan hyvin erilaisia, ja niillä on erilaisia vahvuuksia. Nykytilalla ja potentiaalilla on merkitystä tulevan kävelykadun kaupallisuuteen ja sen arvioimiseen.

Kaupallinen tarjonta mahdollistaa asioinnin ja kaupallisuus tekee kadusta intensiivisen. Toimivuutta vahvistavat tarkoin määritelty kaupallinen profiili ja vetovoimaiset toimijat. Lisäksi miljöön tulee olla viihtyisä ja puoleensavetävä niin, että se kutsuu kuluttamaan ja viettämään aikaa kerta toisensa jälkeen. Parhaimmassa tapauksessa kuluttaja näkee kävely- ja kauppakadun oman olohuoneen jatkeena ja paikana, johon on helppo tulla, jossa on mukava olla ja jossa liiketoiminta kukoistaa.

Kauppa- ja kävelykatujen kaupallista toimivuutta arvioidessa tarkastellaan kadun tämänhetkistä tilannetta WSP:n Kadun kaupallinen toimivuus –mittariston avulla. Mittaristo pohjautuu neljälle eri katto-määreelle, jotka ovat **Kaupallisuus ja asiointi, Miljöön miellyttävyys, viihtyminen ja elämyksellisyys, Kadun kaupallinen luonne sekä Kadun sijainti ja lähiympäristö**. Mittaristo rakentuu kaikkiaan 15 eri alamääreestä. Katujen kaupallista toimivuutta on mittaristolla arvioinut neljän asiantuntijan ryhmä, johon kuuluivat kaupan asiantuntijoita ja kaupunkianalytikoita. Mittariston asteikossa (1-5) on 5 erinomainen ja 1 heikko. Arviointitaulu on selvityksen liitteenä.

Kaupallisuus ja asiointi

Palveluvalikoiman laajuus

Mitä enemmän on erilaisia toimijoita sitä laajempi palveluvalikoima. Palveluvalikoima tarkoittaa kaikkia niitä liiketiloja, joissa voi kuluttaa kaupallisia palveluita.

Liiketilän julkisivut selkeät ja helposti lähestyttäviä

Kaupallisesti toimivan kauppakadun yksi perusedellytys on, että rakennuksen julkisivut tukevat kaupallista toimintaa, eli ne on suunniteltu ja ajateltu näyteikkunoiksi sekä ne erottuvat muusta rakennuksesta korostaen kaupallista toimintaa. Helposti lähestyttävä julkisivu on lisäksi esteetön ja näkyy hyvin kauemmaksiin.

Mielenkiintoiset näyteikkunat

Kauppakadun vahvuus mahdollistaa ikkunashoppailun. Hyvään kauppakatuun kuuluvat näyttävät, mielenkiintoiset ja jatkuvasti uusiutuvat näyteikkunat, joiden eteen voi rauhassa pysähtyä. Ohikulkija vilkaisee ikkunoita keksimäärin noin pari sekuntia, mutta hyvällä ikkunalla voi erottua muista ja pysäyttää pidemmäksiin aikaa. Kiinnostavat näyteikkunat luovat lisäarvoa kävelykadulle, silloin kuin ne toimivat taidegallerian tapaan niin, että niitä mennään varta vasten katsomaan. Näyteikkunat voivat olla passiivisia, suuria seinä, joissa kuva/tekstipinta on kiinteä eikä vaihdu tai sitten parhaimmillaan muutaman viikon välein vaihtuvia installaatioita.

Mahdollisuus ajautua sisälle liiketiloihin

Kutsuva julkisivu houkuttaa, mutta moni muikin seikka tulee ottaa huomioon ennen kuin kuluttaja on sisällä liiketilassa. Onko ovi auki kadulle päin? Aukeaako se yleensäkin helposti? Auki olevat ovet sekä automaattisesti aukeavat liukuovet vetävät puoleensa paremmin kuin esimerkiksi liikkeet, jotka sijaitsevat jyrkkien rappusten päässä. Tämä parametri kuvaa sitä todennäköisyyttä, että ohikulkija ikään kuin huomaamatta ajautuu liikkeeseen. Lähinnä tarkastellaan helppoutta astua sisälle.

Herätteellisyys; todennäköisyys tehdä ostoksia

Kauppakadulle on ominaista, että toimijat levittäytyvät ulkotilaan myyntitelineiden tai vaikkapa tuolien ja kukkaistutuksien kanssa. Mitä herätteellisempi julkisivu ja sisäänvalo, sitä todennäköisempää on, että kuluttaja astuu sisälle liiketilaan tutkimaan ja tekemään ostoksia, kuluttamaan ja viettämään aikaa.

Kadun luettavuus ja navigoitavuus

Katu on luettavimmillaan ja hyvin navigoitava, kun se on helposti koettavissa, eli sen eri toimijat ovat vaivatta nähtävissä sekä kuluttajan on helppo hahmottaa, missä mitäänkin on, ja missä hän itse sijaitsee sekä mitä seuraavaksi tapahtuu. Kun katu on erittäin luettava ja navigoitava, asiointireitti ja toimijat sen varrella sekä tapahtumat tarkkaan valittuja ja yleiskokemus tältä osin kurantoidu. Aina kuitenkin valmiiksi mietitty lopputulos ei ole paras mahdollinen vaan on hyvä, että kadulla on yllättäviä yksityiskohtia ja, että kävelykatukokemusta rikastuttavat erikoiset juonenkäänteet.

Mahdollisuus viihtyä kaupan edustalla

Kaupan edustalla sijaitsevat penkit tai riittävän leveä jalkakäytävä tarjoavat mahdollisuuden pysähtyä, vaihtaa kuulumiset ja ihailla vastatehtyjä ostoksia. Toimivan kävelykadun tulee mahdollistaa oleskelu osto- ja viihtymisympäristön läheisyydessä. Kuluttajan viihtyminen takaa suuremman todennäköisyyden tehdä ostoksia nyt ja tulevaisuudessa. Lisäksi leveä katutila mahdollistaa muut viihtymistä lisäävät toiminnot, kuten katumuusikot ja taiteilijat.

Mahdollisuus kohtaamisille

Toimiva kauppakatu tarjoaa monipuolisten palveluiden lomassa paikkoja kohdata ja viettää aikaa hieman kauemminkin ja suuremmalla porukalla; sunnuntaipäiväkahvit ystävän kanssa tai vaikka drinkit työkavereiden seurassa työpäivän jälkeen.

Miellyttävä äänimaailma

Kauppakadulle tyypillistä on sen rauhaus ja metelittömyys. Yksikin tontille ajava auto voi pilata kaiken. Äänilähteet tulevat ihmisten toiminnasta (puhe, hengitys, kävely jne.). Katumuusikot ja liikkeistä kadulle ulottuva musiikki ovat sen sijaan yleensä positiivisia tunnelman luoja.

Mahdollisuus rauhaan kävelyn

Rauhaa kävelyllä tarkoitetaan, että kadulla on riittävästi tilaa ja että ihmisinä ei rajoita kävelyä. Askelpöytä on myös tavallista kävelytahtia hitaampi, jolloin syntyy rauhaa kiireeton tunnelma. Toki ihmismäärä on myös suoraan verrannollinen kadun kiinnostavuuteen; kaupallisesti toimiva katu – paljon ihmisiä. Mutta tällöin asiointikokemus on ennalta kurantoidu niin, ettei ruuhkailanteita pääse syntymään (riittävän leveä jalkakäytävä, istumismahdollisuudet, ym. ajanvietto- ja kohtauspaikat). Kuluttaja voi valita ns. fast-linien ja slow-linien välillä, eli haluaako hän vain ohittaa ja siirtyä seuraavaan kohteeseen vai pysähtyä ja viettää aikaa.

Hyvä valaistus – turvallisuuden tunne shoppaillessa

Hyvä valaistus katutilaan voi tulla joko sisältä liiketiloista tai katuvalojen kautta. On erityisen tärkeää, että valaistus on kunnossa, koska pimeän kauden aika on Suomessa pitkä ja myymälät ovat auki myös pimeän aikaan. Hyvä valaistus nostaa turvallisuuden tunnetta ja lisää näin mahdollisuuksia tehdä ostoksia.

Mielenkiintoisia brändejä ja puoleensa vetäviä toimijoita

Kadun kaupallinen vetovoimaisuus syntyy tunnetuista yrityksistä tai brändeistä ja ankkuriliikkeistä. Lisäksi pienet erikoisliikkeet ja muut ei-ketjuuntuneet toimijat voivat erilaisuutensa ansiosta toimia vetovoimatekijöinä siinä missä suuret kansainväliset merkitkin.

Kaupallisesti selkeästi profiloitunut

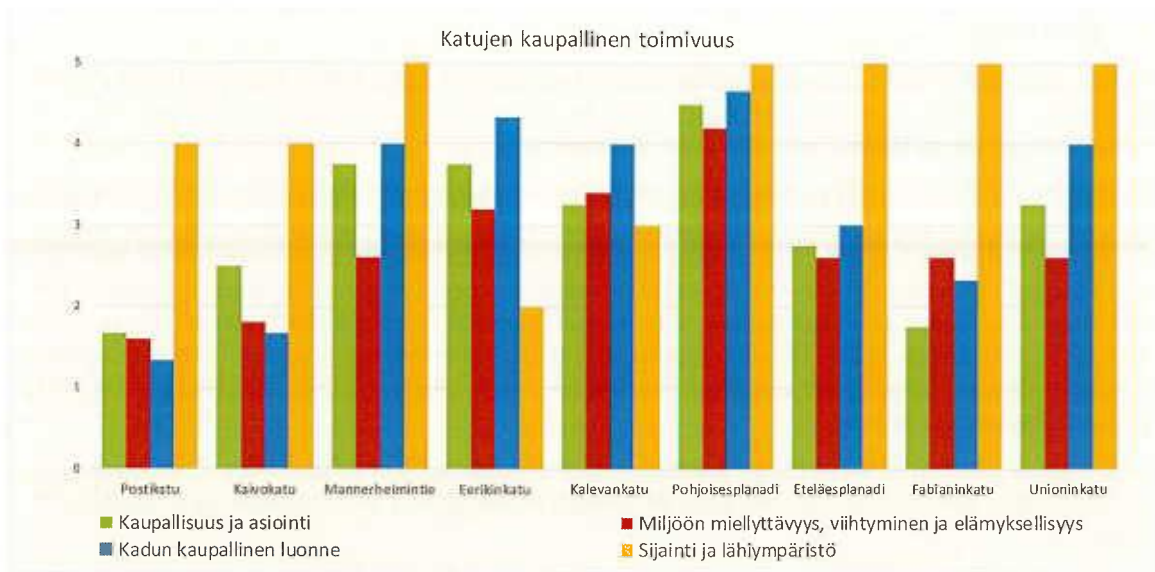
Kaupallisesti selkeästi profiloitunut alue on mielenkiintoinen ja kutsuu kuluttajia tehokkaammin. Sitä on sujuvampi markkinoida yhtenä kokonaisuutena, kun sen toimijat tukevat toinen toistaan. Selkeällä profiililla on helpompi erottaa muista kilpailevista ostosalueista. Tiettyjen toimijoiden keskittyminen luo lisäarvoa kuluttajalle.

Toimijoiltaan omaleimainen ja erilainen

Omaleimaisuus syntyy yksittäisistä, pienemmistä toimijoista, jotka uskaltavat olla erilaisia kuin muut ja tarjota uudenlaisia tuotteita ja palveluita.

Kadun lähellä muuta mielenkiintoista

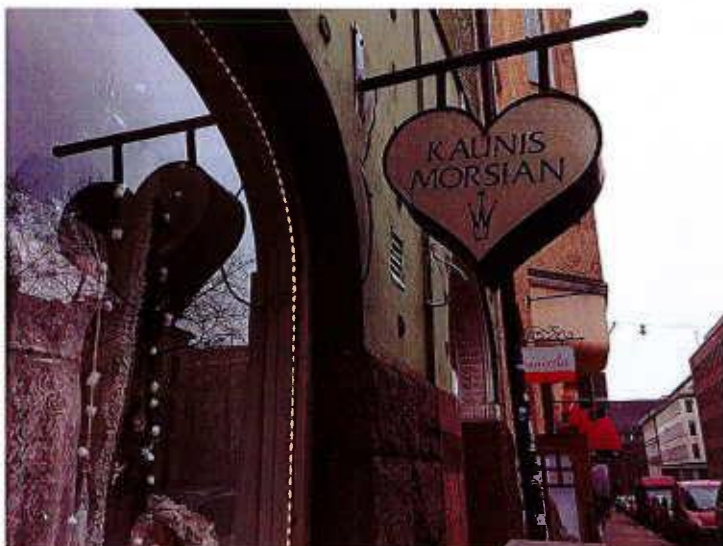
Tällä tarkoitamme muita kadun välittömässä läheisyydessä sijaitsevia toimijoita. Näitä voivat olla myös ei-kaupalliset tilat, kuten kirjasto, yliopisto, rautatieasema, puistot, torit ja museot. Tämä parametri kuvaa kadun sijainnin kiinnostavuutta ja keskeisyyttä. Kun kauppakadun lähellä on muuta mielenkiintoista toimintaa, se voi tuoda asiakkaita myös ko. kadulle.



Yleiskuva muutoksen kohteena olevista kaduista on, että Postikatu ja Kaivokatu ovat keskeisiä sijainniltaan ja niiden lähiympäristössä on paljon mielenkiintoista toimintaa, mutta katujen oma kaupallinen toimivuus jää heikoksi. Mannerheimintie on kaupallisilta ominaisuuksiltaan jo kohtalaisen vahva, mutta kaupallista toimivuutta heikentää miljöö.

Eerikinkatu ja Kalevankatu ovat jo toimijoiltaan omaleimaisia ja kaupalliselta toimivuudeltaan hyviä, mutta erityisesti Eerikinkatu jää jo hieman syrjään ydinkeskustan muista toiminnoista.

Pohjoisesplanadi on kaikilta kaupallisuuden osa-alueiltaan jo nykyisellään toimiva, kun taas Eteläesplanadin kaupallisen toimivuuden arvot jäävät alhaisiksi lukuun ottamatta kadun sijaintia erityisesti matkailijoita kiinnostavien kohteiden läheisyydessä. Myös Fabianinkatu on sijainniltaan ja lähiympäristöltään hyvä, mutta kaupallisuus jää heikoksi, kun tarkastellaan katuja koko pitkältä muutettavalta osuudeltaan. Unioninkatu on myöskin lähiympäristöltään mielenkiintoinen, kadulla on kaupallista luonnetta, mutta asiointiltaan ja ympäristöltään katu ei nykytilassa ole parhaimmillaan.



Kauniit kyltit luovat kadulle ilmettä

4.1. Postikatu

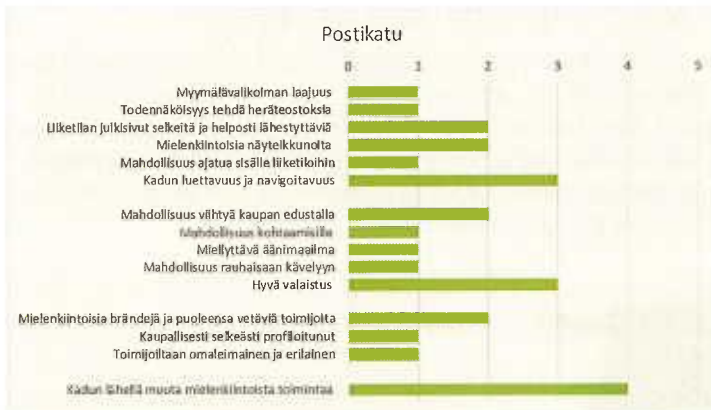
Postikatu on yksi Helsingin keskustan vilkkaimmista kaduista. Päivittäin siitä kulkee yli 10 000 ihmistä. Pääosin tämä on nopeatahtista läpikulkuliikennettä. Kadun toisella puolella kulkee myös pyörätie, joka omalta osaltaan nostaa kadulla keskimääräistä liikkumistahtia.

Jylhä entinen Postin talo julkisivuineen ei ole kaupallisesti kiinnostava. Rakennuksen pohjakerroksessa sijaitsevan K-kaupan ikkunat ovat suurimmalta osaltaan ummessa ja erittäin pieniä. Luova K-kauppias on kuitenkin ratkaissut ongelmaa ja hauskaasti aukottanut teippauksia niin, että ikkunoista voi kurkistaa sisälle kauppaan. Näin pienistäkin anti-näyteikkunoista on muodostunut mielenkiintoisia kohtia – varsinkin lasten keskuudessa. Rajalan ikkunat taas nousevat korkealle, eikä kävelijä kiinnitä niihin tällöin huomiota. Tosin Rajala brändinä on vetovoimatekijä ja tietyn kohderyhmän rakastettu kivijalkamyymälä. K-kaupan ja Rajalan sisäänkäynnit sijaitsevat Postikatuun nähden nurkan takana, eikä niistä ole viestitty riittävän selkeästi Postikadulla.

Pyöräparkki ja Otto-automaatti toimivat myös kadun aktivoijina. Lisäksi Postikadun istutuskevitykset ovat skeittaajien suosiossa ja toimivat kyseisen kohderyhmän eräänä merkittävänä kaupunki-skeittispottina.

Postikadun Sokoksen puoleinen katu on leveä mutta läpikulkuväylä sekin, lukuun ottamatta bussia odottavia ihmisiä. Sokoksen ja Marks & Spencerin suuret ikkunat ovat vaatimattomasti somistettuja, miltei täysin passiivisia. Ne eivät vedä puoleensa eivätkä tarjoa mahdollisuuksia ikkunashoppailuun. Kadun pieni yllätysmomentti Salakauppa ilostuttaa ja luo tunnelmaa sekä osin linkittää taiteellisuudellaan ja erikoisilla tuotteillaan Postikadun kulman takana sijaitsevaan nykytaidemuseo Kiasmaan.

Postikatu on profiililtaan läpikulkukatu



4.2. Kaivokatu

Kaivokatu on Helsingin vilkkaain läpikulkukatu, kun noin 30 000 henkilöä kulkee päivittäin kadulla. Jalkakäytävän leveys mahdollistaisi ajanvieton ja kohtaamisen, mutta ympäröivä kiireellinen tunnelma ja vilkasliikenteinen ihmismassa estävät tämän toteutumisen. Lisäksi meluisa liikenne tukahduttaa viimeisetkin toiveet miellyttävälle kävelyllä.

Kaivokadun varrella sijaitseva Citycenter tarjoaa laajahkon myymälävalikoiman sekä paikkoja ajanviettoon ja kohtaamisille hyvän ruoan ja juoman parissa. Kadun varrella ei kuitenkaan ikkunashoppailla, kun useat ikkunat on teipattu umpeen ja baarien valtaamaa ikkunapinta-alaa on runsaasti. Gina Tricot pelastaa kadun loppupään korkeilla ja näyttävillä aktiivisilla ikkunoillaan linkittäen Kaivokadun sulavasti Keskuskatuun sekä siellä sijaitseviin muoti- ja lifestyle-liikkeisiin. Citycenterin sisäänkäynti on sopivasti Kaivokadulla ja ihmisvirran imussa kuluttajan on helppo sujahtaa ostoskeskuksen sisälle asioimaan.

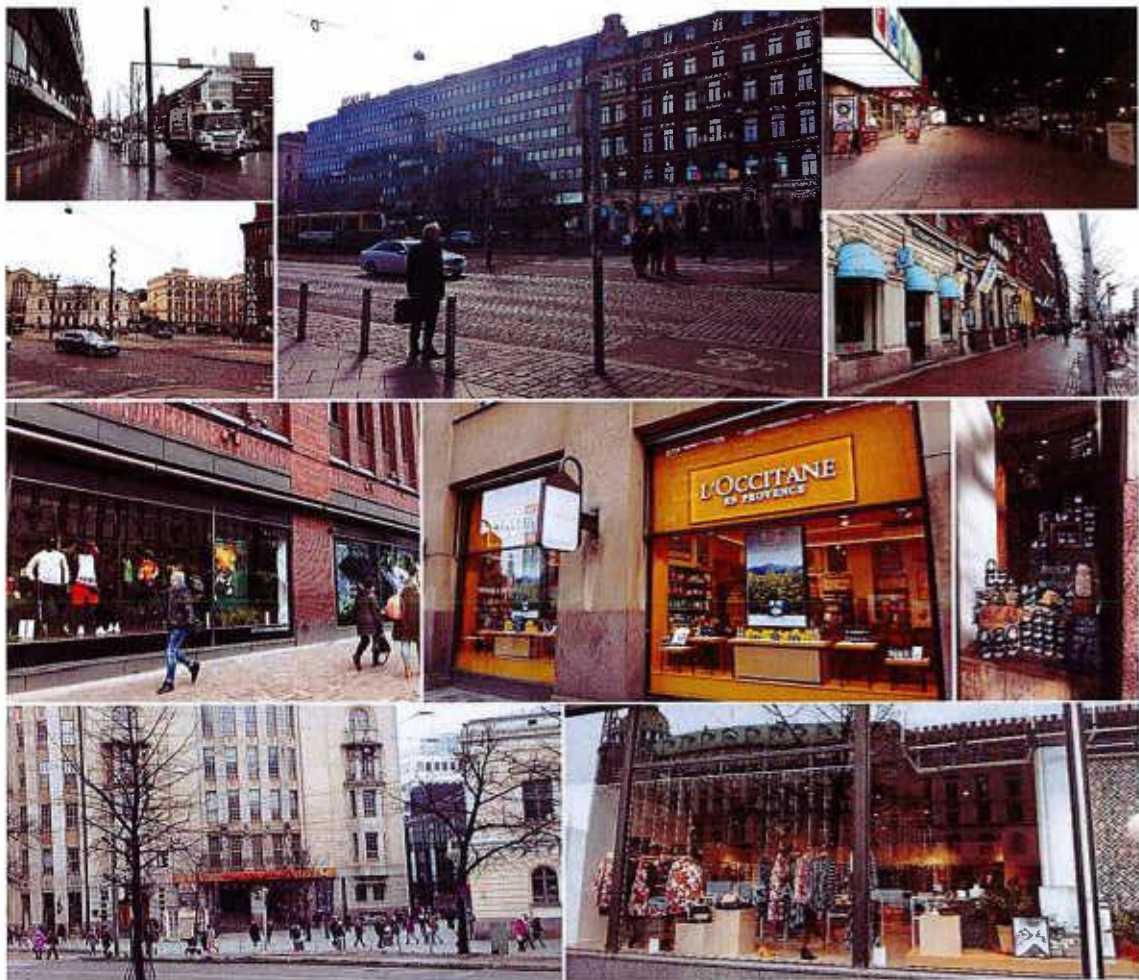
Kaivokadun kaupallinen profiili on läpikulku, nopeat ostokset ja pikainen viihtyminen



4.3. Mannerheimintie

Mannerheimintiellä ja sen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat Helsingin kaikki tärkeimmät kauppakeskukset, tavaratalot ja suuret brändit. Tämä on ehdottomasti Helsingin ja miksei koko maankin shoppailun ydin sisältäen kymmenittäin mielenkiintoisia aktiivisia näyteikkunoita ja sisään kutsuvia ovia. Ajanviettoon ja ostosten tekoon Manskulla sekä sen ostoskeskittymissä saa kulumaan koko päivän. Kahviloita ja ravintoloita löytyy joka makuun sekä ostettavia tuotteita aina muodista kauneudenhoitoon ja kodin sisustamiseen.

Mannerheimintien kadunvarsimyymälöiden valikoima on suppea, mutta se täydentyy kauppakeskuksista ja tavarataloista. Länsipuolen etelä- ja pohjoispäässä on pienempiä erikoisliikkeitä. Mannerheimintie on moniosainen, tietyiltä osin hyvä ja loistava, toisaalta taas kaupalliselta toimivuudeltaan heikko. Länsipuoli on kaupallisesti intensiivinen, kun sieltä löytyy useita ovia ja kutsuvia näyteikkunoita. Itäinen puoli taas kaupallisesti passiivisempi, johtuen Sokoksen ja Stockmannin pitkistä näyteikkunapinnoista. Perunatori ja kolmensepän aukio ovat taas toimivia vetovoimaisina kohtaamispisteinä tavaratalojen välissä.



Vaikkakin Mannerheimintie tarjoaa tiloja kohdata ja viihtyä, niin ulkona kuin sisällä, on se silti katu suurella K:lla. Liikenteen meteli häiritsee kävelyä ja ruuhkaiset, nopeatempoiset ihmisvirrat varsinkin viikonloppuisin ja arki-iltapäivisin tukahduttavat viimeisetkin toiveet kiireettömästä kävelystä. Mannerheimintie on kaottinen. Se on tunnelmaltaan pieni pala suuren kaupungin meininkiä, mutta ei lähelläkään sympaattista helposti lähestyttävää kävelybulevardia. Shoppailua hidastaa ja vaikeuttaa leveä katu, jossa tien ylittäminen vie aikaa ja joskus hermojakin, kun joutuu taistelemaan liian nopeasti vaihtuvien valojen sekä väenpaljouden kanssa. Pitkät välimatkat tekevät ostostenteosta raskasta. Kadun pituus ja sen laaja valikoima voivat myös vaikeuttaa kuluttajan orientoitumista ja oikean määränpään saavuttamista vaillinaisen opastuksen johdosta.

Mannerheimintie profiloituu nopeatempoisesti sykkiväksi ostoskeskuskaduksi



4.4. Eerikinkatu

Hoi sinä urbaani city hipsteri! Tämä katu kutsuu sinua.

Eerikinkatu yllättää rauhallisuudellaan, se on viihtyisä keidas keskellä kaupunkia. Ravintola Helmen sisäpiha voisi löytyä kaupungin laitamilta rauhaisan äänimaailmansa johdosta ja **théhuoneessa** iltapäivätee rentouttaa kummasti kiireettömässä miljöössä.

Tämä vain pari korttelia meluisasta Mannerheimintiestä sijaitseva katu on urbaanin ja kiireellisen kaupunkilaisen levähdystauko. Täällä aika pysähtyy. Voit keskittyä itseesi, ystäviisi ja olennaiseen, olkoon se sitten kahvittelu, lounastauko, puhelimen korjauttaminen, parturissa käynti tai vaikkapa vaateostokset. Kadun varrella voit käydä teettämässä omiin mittoihisi kengät, maistella rakkaudella valmistettua keittoa, katsoa klassikkoelokuvan kulttuurin helmessä, teatteri Orionissa sekä hankkia uuden jooga blockin ja maton pilates tunteja varten.

Katu sykkii trendejä niin ruoan kuin vaatteiden ja sisustuksen suhteen. Vaikka ulkona olisi -20 astetta Eerikinkatu ei jätä ketään kylmäksi, päin vastoin kuppi kuumaa jo legendaksi muodostuneessa Moskva baarissa sekä kuumimmat design kalusteet Out of the Dark -liikkeessä lämmittävät mieltä.

Eerikinkatu on erikoisliikkeiden kuningaskatu. Valitettavasti se loppuu liian lyhyeen. Tätä katua olisi mielellään kävellyt pidempään. Kadun jatkuessa näkyvyys huononee hieman mäen johdosta ja valaistus

heikkenee puistoa kohden lähestyttäessä. Kadun loppupään eräät toimijat saattavat heikentää yleisviihtyvyyttä. Myös puiston profiili, johon kävelykeskustan osalta katu päättyy, jää hieman epäselväksi. Eerikinkatu on jo osittain kävelypainotteinen ja olemassa oleva kävelypainotteinen katu on tunnelmaltaan urbaani, nuorekas ja luova.

Katu herää uudella tavalla eloon illalla, ja viikonloppuisin, kun Helsingin yöelämä aloittaa oman vuoronsa.

Eerikinkadun kaupallinen profiili on pieniä erikoisliikeitä ja kahviloita sekä iltaelämää



4.5. Kalevankatu

Kalevankatu on vahvasti ilta- ja yöelämäpainotteinen. Ravintola- ja baarivalikoima on monipuolinen ja kesäisin useat terassit tarjoavat levähdystauon varjossa tai halutessaan auringonottoaikan viilentävän drinkin parissa. Katu herää eloon kevät-kesä-syysy -kaudella ja on omimmillaan juuri tällöin. Kadun huomionarvoisin baari sijaitsee arjen yläpuolella, hotelli Tornin huipulla. Katu näyttää toimivan kohtaamispaikkana hubina, jossa vietetään tovi, "otetaan yhdet" ja jatketaan matkaa.

Helsingin yksi arvostetuimmista lukioista sijaitsee Kalevankadun varrella. Kadun välittömässä läheisyydessä sijaitseva "Ruttopuisto" on ehdoton pokéspotti. Galerie Forsblom, Forum sekä Stockmann vetävät puoleensa ihmisiä, joista myös Kalevankatu saa varmasti osansa. Eteläinen reuna ennen Annankatua on vähemmän kaupallinen kun siinä on remontissa oleva liiketilaa, toimistoja sekä lukiorakennus.

Jo kävelykaduksi muutetun osan palvelukärki on ravintolapainotteinen, kun taas Annankadun puoleinen Kalevankadun pää kutsuu ostosten tekoon, erityisesti naispuoleisia kuluttajia. Sieltä löytyy Femeda naisten lääkäriasema, koruliikkeitä, morsiusliike, kampaamo ja lastentarvikeliike sekä sisustuskauppa.

Kalevankadun kaupallinen profiili on kohtaamispaikka sekä erilaiset naisten palvelut



4.6. Pohjoisesplanadi

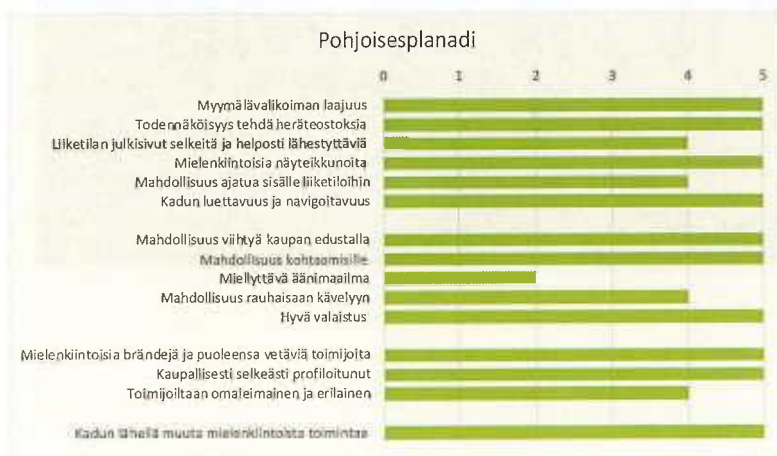
Pohjoisesplanadi on muotia, designia ja luksusta. Tämä katu täyttää suurelta osin hyvän kävelykadun tunnusmerkit jo ilman kävelykatua. Ohi kulkevat autot häiritsevät rauhallista yleiskokemusta, mutta niin kutsutun promenade-kävelyn harrastamiseen se ei onneksi vaikuta liikaa.

Kadun varressa on selkeitä, kauniita ja alati vaihtuvia näyteikkunoita sekä lämmitetty katukivetys eikä liukastumisvaaraa talvisin. Mukavan leveä jalkakäytävä tarjoaa tilan kohdata ja pysähtyä. Kauniit maisemat, Esplanadin puisto ja toisessa päässä pilkottava meri kauppatorikojuineen lisäävät elämyksellisyyttä. Tämä on kuin Suomen Champs Élysées. Alueen turistit rikastuttavat entisestään jo omaleimaista miljöötä, korostaen kadun kansainvälistä yleistunnelmaa.



Katu profiloituu muodin, designin ja turismin lisäksi ajanviettoon ja herkutteluun. Cafe Esplanadin klassikkopullan, korvapuustin viettelevän tuoksun tunnistaa jo kaukaa. Starbucks-kahvila kutsuu luokseen suurilla näyteikkunoillaan, joista voi ihailla vesi kielellä kermasta pursuavia kahvierikoisuuksia. Pakko saada omalla nimellä varustettu Frappuccino! Vai olisiko tänään vuorossa Ben&Jerry'sin vohvelijäätelö tai kenties kello viiden teet Kämp Brasseriessa? Yllättävä yksityiskohta, Wanha Kauppakuja, Mummo-tunnelina tunnettu kulinarismin kätkö tarjoaa lisäksi välimerellisen tuulahduksen. Saisiko olla italialaista Rafaellossa vai pieniä catalonialaisia suupaloja Tapas Barcelonassa? Ohi kulkevat alueen toimistojen valkokauluiset pukumiehet ja –naiset korostavat alueen laadukasta tunnelmaa.

Kaupalliselta profiililtaan muodin, designin ja turismin keskittymä niin herkkusuille kuin arjen pieniin juhlahetkiin



4.7. Eteläesplanadi

Eteläesplanadilla voi tavallaan matkustaa maailman ympäri, oli määränpäänä sitten suomalainen Savoy, japanilainen Kita, intialainen Samrat, välimerellinen Bronda, italialainen Presto tai pala Manhattania Steak Housessa. Tämä katu profiloituu kulinaristiseksi kokonaisuudeksi. Näppärille kotikokkaajille on lisäksi tarjolla pieni K-Kauppa sekä Alko omatoimi-illallisen tekoon.

Jälkeenpäin ruokaa on mukava sulatella kävelemällä puiston reunaa pitkin, sillä itse Eteläesplanadilla on jo pitkään ollut remonteja eikä se näin ollen toimi kovin miellyttävänä kävelypaikkana. Lisäksi ministeriö komeine rakennuksineen ei tue lainkaan kaupallista yleistunnetta. Kadun varrella on muutenkin vähän kaupallisesti mielenkiintoisia kohteita tai ihailtavia näyteikkunoita, jopa legendaarinen Kappeliravintola kääntää selkensä Eteläesplanadille. Finlaysonin erikoiset ikkunat ja kiinnostavat teemat tosin toimivat elävöittäjänä, mutta se ei yksin riitä luomaan kadusta kaupallisesti mielenkiintoista. Palvelut sijaitsevat etäällä toisistaan ja katu on varjoisa tehden siitä vähemmän miellyttävän kävelykohteen. Kapea jalankulkukäytävä, varjoisuus ja remontit aiheuttavat sen, että kuluttajan on helppo ajautua pois kadulta mieluummin puistoon kävelemään.

Eteläesplanadin kaupallinen profiili on kulinaristinen keskittymä



4.8. Fabianinkatu

Fabianinkatu jakautuu selkeästi kahteen osaan kaupalliseen ja anti-kaupalliseen. Yliopiston pää edustaa anti-kaupallisinta puolta. Rakennuksien julkisivuja ei ole suunniteltu liiketiloille sopiviksi, ja sen vuoksi niitä ei juurikaan ole. Kiinnostava poikkeus on aivan Kaisaniemen päässä sijaitseva salakapakka Thirsty Scholar. Muutoin miljöö henkii kulutuksen vastaisuutta, mm. ränneissä on propaganda -tarroja teemaan liittyen.

Selkeästi kaupallinen osa Fabianinkatua sijaitsee Aleksin ja Pohjois-Esplanadin välissä. Tarjonta on keskittynyt muotiin ja koruihin. Kyseinen osa kadusta on kuitenkin melko varjainen päivisin vähentäen näin hieman kadun vetovoimaa.

Fabianinkadun kaupallisin osa on profiililtaan muotikatu, joka odottaa parempaa tulevaisuutta



4.9. Unioninkatu

Unioninkatu on Suomi-designin keskittymä, turismin hotspotti ja kaupunkikulttuurin kehto. Läheinen Kauppatori tarjoaa hyvän läpileikkauksen perinteisiin ruokiin ja käsitöihin, Havis Amanda, Kappeli-ravintola ja Tuomikirkko taas arkkitehtuurisesti näkemisen ja kokemisen arvoisia.

Unioninkadun Torikortteleiden puoli on täynnä toisiaan mielenkiintoisempia liikkeitä. Harmillisesti SEB –pankki on nielaissut kaksi mainiota liiketilaa. Myös muutama kahvila ja ravintola on löytänyt tiensä tänne. Kesäisin Havis Amanda saa seurakseen jäätelökioskin ja muita on the wheels- kahviloita ja myymälöitä. Kadun eteläinen pääty on kaupallisesti passiivisempi, mutta kuitenkin mielenkiintoinen. Sieltä löytyy muutama muotiliike sekä suomalaisen designin näyteikkuna Okra.



Erittäin kapeat jalkakäytävät sekä liikenteen meteli eivät puolla rauhaa kävelyä varsinkaan torin kohdalla. Kadun eteläpuoleinen pää on melko kiireetön, mutta sieltä puuttuvat vain liikkeet ja palvelut. Osaksi varmasti sen vuoksi, ettei kaikkia rakennuksia ole suunniteltu liiketiloiksi, näyteikkunoiden puuttuminen ehkä suurimpana miinuksena.

Unioninkatu on profiililtaan suomalaisen kulttuurin kaupallinen näyteikkuna



5. Keskustan asiointivirrat

Kävelykeskustan elävyyttä kuvaillaan erilaisilla mittareilla. Lähtökohtana niissä on kaupunkikeskustan niin kaupallinen kuin kulttuurillinen tarjonta. Tarjonnan monipuolisuus on tärkeä osa toimivalle keskustalle. Keskustan palveluilla on hyvin erilainen vaikutus asiointiin määrään ja asiakasvirta-analyysillä voidaan täydentää kuvaa keskustan toimivuudesta. Asiakasvirta-analyysin menetelmä on kehitetty WSP:ssä jatkosovelluksena keskustojen kaupallisen tarjonnan rakenneanalyysille.

Asiakasvirta-analyysissä lasketaan jokaiselle kaupalle ja palvelulle ostavien asiakkaiden määrä, mukana ovat myös kerroksissa olevat liikkeet ja maanalaiset tilat. Laskennassa ei ole mukana julkisia tiloja, toimistoja tai kulttuuritiloja, ainoastaan kaupalliset palvelut. Analyysissä tärkeää on kauppapaikkojen vertailtavuus, eli mistä löytyvät kaupalliset vilkkaimmat ja mistä hiljaisemmat kauppapaikat keskusta-alueella. Asiointimäärät kohdistuvat liikkeeseen, mutta säteilyvaikutus kadulle näkyy analyysikartassa. Koska analyysi kuvaa vain ostavien asiakkaita määrää jäävät puistot ja muut kaupallisesti tyhjät alueet kaupallisesti hiljaisiksi alueiksi, vaikka niissä olisikin paljon jalankulkijoita.

5.1. Asiointivirrat kävelykeskustassa

Asiointiin kannalta vilkkaimpia kortteleita keskustassa ovat selvästi Stockmann, Forum ja Kampin kauppakeskuksen sekä Sokos, joissa asiointia tapahtuu useammassa kerroksessa. Asiointivirta jatkuu vilkkaana myös Stockmannin ja rautatieaseman välisessä Citycenterin korttelissa. Vilkkaimmat korttelit ovat täynnä vetovoimaisia kaupallisia palveluita useassa kerroksessa, mikä keskittää asiointimääriä näihin kortteleihin. Kauppakeskusten liikkeiden moninaisuus ja liikkeiden suuri lukumäärä tuovat keskuksiin vilkkautta. Kauppakeskuksiin sijoittuu merkittävässä määrin muotikauppaa, ravintolatoimintaa ja osaan myös päivittäistavarakauppaa, jotka kaikki ovat asiointi-intensiivisiä toimialoja.

Asiointivirrat näkyvät voimakkaana Aleksanterinkadun kortteleissa. Kluuvikatu korostuu kartassa osittain Kluuvin kauppakeskuksen laajan moneen kerrokseen ulottuvan tarjonnan ja vetovoimaisten liikkeiden myötä.

Vilkkään kaupallisen ytimen ohella asiointivirta-analyysi tunnistaa myös Fennia-korttelin vilkkaana asiointikohteena, josta virtaa jatkuu Kaisaniemenkadulle. Kortteli sijaitsee yhdessä Helsingin vilkkaimmista liikenteen solmukohdista ja sen yhteydessä on Kaisaniemen metroasema, joka tuo asiakkaita liikkeille. Päivittäistavarakauppa tuo alueella vahvan asiointivirran ja ravintolatoiminta hajauttaa asiointia korttelissa myös myöhäiseen iltaan.

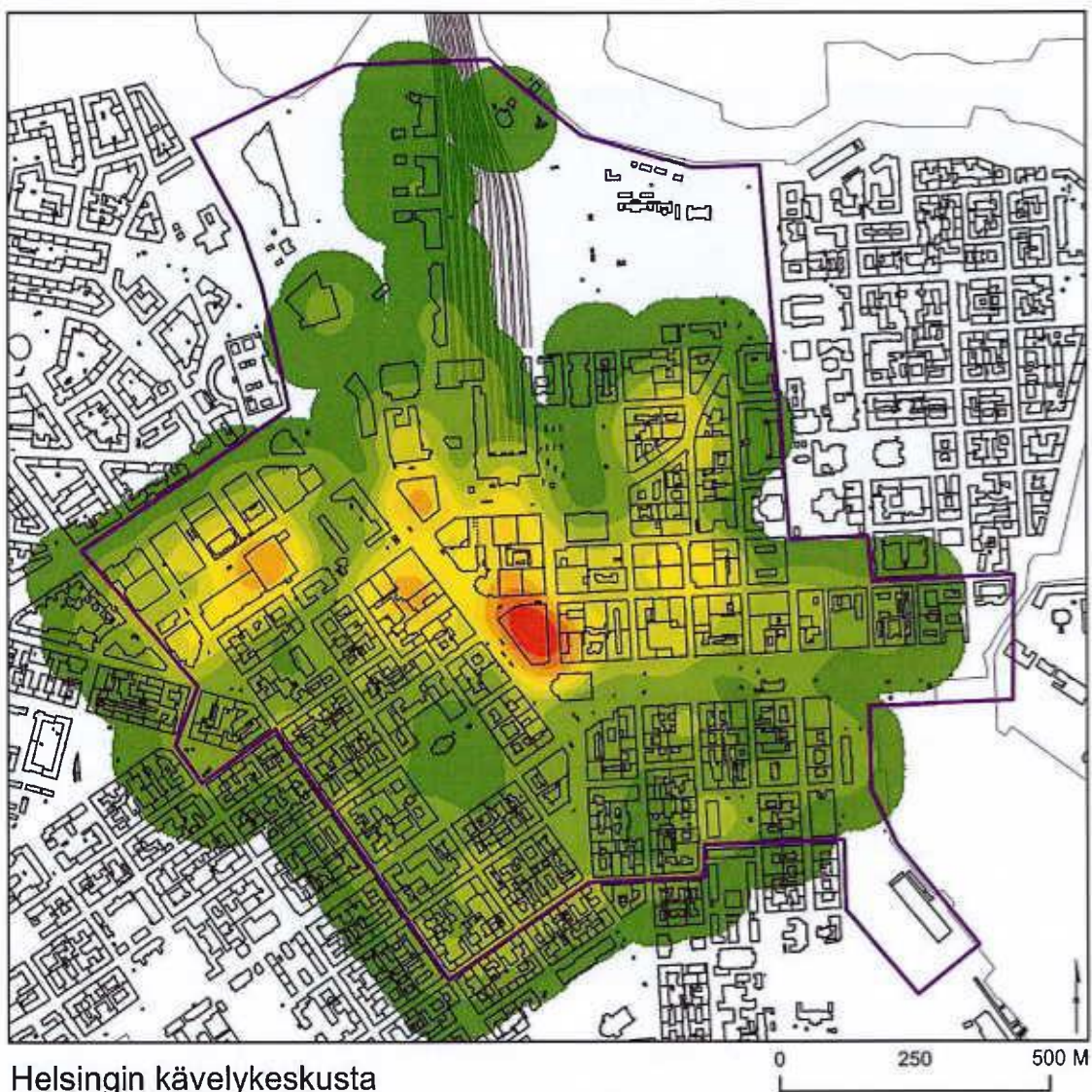
Kävelykeskustan kauppakaduista Iso Roobertinkatu ja Annankatu näkyvät hieman vilkkaampina asointikatuna. Fredrikinkadulla on myös paikoin tyypillistä kivijalkakaupunkia enemmän asiointivilkkautta. Kasarmintorin päivittäistavarakauppa ja Kasarminkadun alkupää korostuvat asiointi-intensiivisinä paikoina. Muutoin kävelykeskustan kauppakaduilla on kyllä paljon liiketiloja, mutta ne ovat pieniä ja niiden asiakasmäärät jäävät vähäisiksi.

Nykyiset Aleksin alueen kävelykadut sijoittuvat keskustassa vilkkaalle asiointialueelle. Muutoksen kohteena olevat kadut sijoittuvat enemmän vilkkaan alueen reunaan muutamaa lukuun ottamatta. Mannerheimintielle säteilee asiakasvirtaa sekä Forum, Stockmannin ja Sokoksen kortteleista, mutta länsipuolella Erottajan puoleisessa päässä asiointimäärät jo putoavat. Mannerheimintie on myös yhdistävä katu Stockmannin ja Forum, sekä Kampin välillä, mikä lisää kadulla liikkuvien määrää, mikä näkyykin jalankulkuvirtaselvityksessä.

Postikatuun rajautuvissa kortteleissa on paljon asiakkaita erityisesti Sokoksessa, S-marketissa ja K-supermarketissa, mikä analyysissä säteilee asiakasvirtana kadulle, vaikkeivat liikkeet juurikaan toimi Postikadun suuntaan. Kaivokadulla asiakasmäärät ovat kohtalaisen korkeat Citycenterin ja Kaivopihan monipuolisen tarjonnan takia.

Pohjoisesplanadi sijoittuu kävelykeskustan vilkkaimpien alueiden reunaan, mutta tälläkin kadulla on vielä nähtävissä vilkkaiden kortteleiden säteilyvaikutus erityisesti kadun Mannerheimintien puolisessa päässä. Asiointimäärät kadulla hiljenevät kauppatoria kohden mentäessä.

Eteläesplanadi jää kävelykeskustan kaupallisen keskuksen reunaan eikä kadun kaupallinen rakenne tuo suuria asiakasmääriä alueelle. Erityisesti kadun kauppatorin puoleisissa kortteleissa liiketoiminta on hyvin pistemäistä ja kadulla on katkoksia kaupallisessa rakenteessa.



Asiakasvilkkkaus



Eerikinkadulla on monipuolisesti ja tiheästi kaupallista tarjontaa, mutta pienet toimijat ja erikoistuminen näkyvät vain pieninä asiointivirtoina. Fredrikinkadun risteyksessä sekä Annankadun ja Yrjönkadun välillä asiointivilkkkaus on kohonnut, mikä johtunee kaupallisen tarjonnan rakenteesta. Muutoin Eerikinkadulla ei ole sellaisia vetovoimaisia toimijoita, jotka vetäisivät suuria asiakasmääriä.

Kalevankadun jo kävelykaduksi muutettu pätkä on asioinniltaan vielä vilkas, mutta muutettavassa kohdassa näkyy mm. lukion vaikutus asiakasmääriin. Lukio ei tuo nykyrakenteen asiointia, koska suurin osa toimijoista ei kohdistaa palveluja lukioikäisille.

Fabianinkatu ja Unioninkatu jäävät asioinniltaan hiljaisimmiksi kuin ydinkeskustan kauppakadut, mutta ovat vilkkaimpia kuin esimerkiksi Eteläesplanadi ja Eerikinkatu. Kaupallista vilkkautta on erityisesti Aleksanterinkadun ja Pohjoisesplanadin välissä, mutta Fabianinkatu jää kaupallisesti hiljaiseksi kadun pohjoisosissa.



5.2. Asiointivirtojen ja jalankulkuvirtojen kohtaaminen

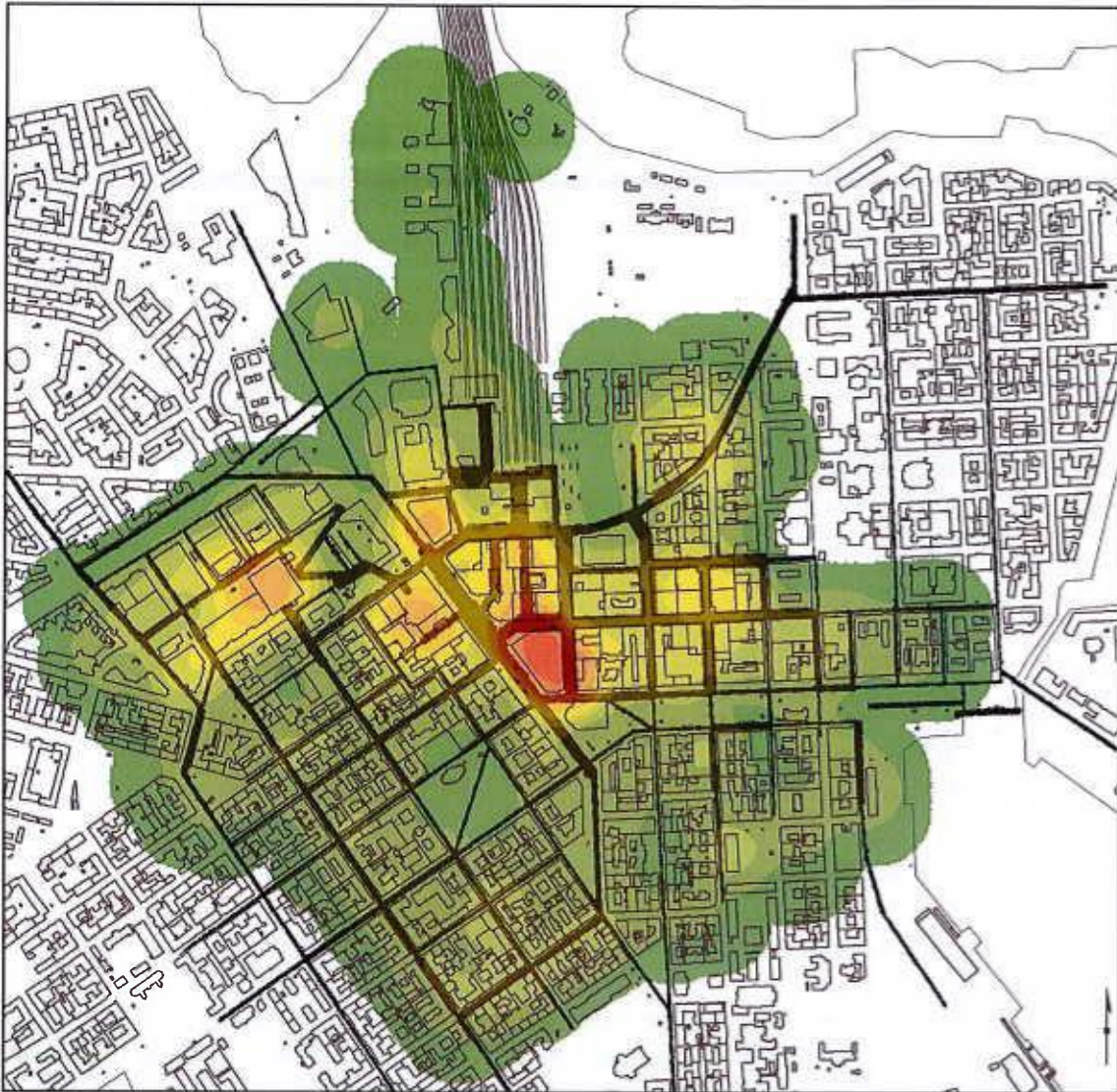
Asiointivirta-analyysi kohdistaa asioinnin liikkeeseen, mutta sillä on säteilyvaikutuksia myös kadulle. Jalankulkumäärät sitä vastoin kuvaavat alueella liikkuvia, mutta eivät kerro ostamisesta tai asioinnista.

Kun verrataan asiointitiheyksiä jalankulkijamääriin, niin voidaan nähdä, että niissä on yhteneväisyyksiä. Suurimmat jalankulkijamäärät löytyvät Stockmannin ja Aleksin ympäristöstä, Mannerheimintieltä sekä rautatieaseman ympäristöstä.

Stockmannin ympäristössä asiakasvirta ja jalankulkijamäärät kohtaavat hyvin. Forumin ja Kampin kauppakeskusten ympäristössä jalankulkijamäärät jäävät suhteessa asiointimääriin alhaiseksi lukuun ottamatta Mannerheimintietä Forumin kohdalla ja Narinkkatoria. Jalankulkijat jäävät kauppakeskusten sisäiseen maailmaan ja sen lisäksi kulkeminen liittyy luontevasti maanlaiseen maailmaan, pysäköintiluoliin sekä Kampin joukkoliikenneterminaaliin. Asiointi ei siten samassa suhteessa säteile kaduille, kun Aleksin ympäristössä, jossa liikkeet avautuvat katutilaan.

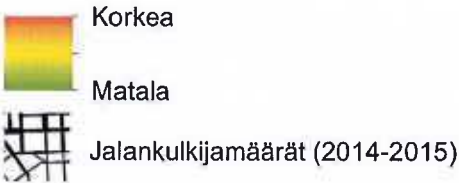
Rautatietorin ja Kaivokadun jalankulkijamäärät eivät vastaavasti kohtaa Kaivokadun liikkeitä kovin hyvin. Alueella on paljon jalankulkijoita, mutta ei aivan samassa suhteessa asiakkaita. Rautatieaseman tekee alueesta hyvin jalankulkijavilkkään, mutta sitä ei kaikilta osin ole onnistuttu hyödyntämään liikkeiden asiakasmäärissä.

Kokonaisuudessaan voidaan todeta, että jalankulkijamäärät heijastuvat kohtalaisen hyvin asiakasmääriin. Mitä enemmän on jalankulkijoita, niin sitä enemmän on liikkeillä myöskin asiakkaita. Näin ollen, jos kaupan puitteet ovat kunnossa, niin jalankulkijaolosuhteiden parantaminen vaikuttaa positiivisesti myös liikkeiden asiakasmääriin.



Helsingin kävelykeskusta

Asiakasvilkkaus vs. jalankulkijamäärät

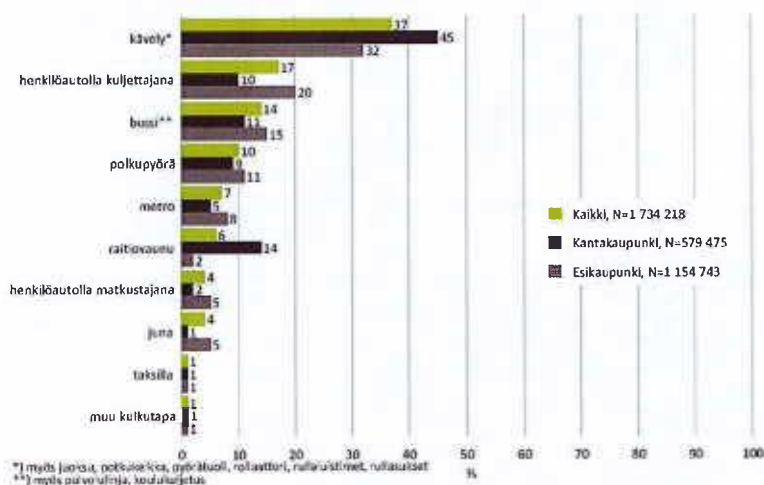


6. Kävelykeskustan kaupalliset ilmentymät

Kävelykeskustan kehittämisen tavoitteena on kaupallisen toiminnan vetovoiman lisääminen sekä kaupunkitapahtumien ja vilkkaan kaupunkielämän parantaminen. Tavoitteena on kasvattaa keskustan jalankulkumääriä ja tätä kautta kauppojen ja palveluiden asiakasmääriä.

Helsingin kantakaupungissa valtaosa lähimatkoista tehdään kävellen. Kävelyn osuus keskustamatkoista on neljässä vuodessa kasvanut 35 prosentista 45 prosenttiin. Lisäksi on hyvä muistaa, että liiketilaan tuleva asiakas on viime kädessä aina jalankulkija, joka käyttää keskustan katuja ja muita kävelypaikkoja. Näin ollen ydinkeskustassa on hyvin perusteltua parantaa jalankulkuympäristöä, mikä parantaa asiakasympäristöä ja siihen liittyviä olosuhteita.

Tehtyjen matkojen pääasiallinen kulkutapa 2016
% päivän aikana tehdystä matkoista



Lähde: Helsingiläisten liikkumistottumukset 2016; Helsingin kaupunki, Kaupunkisuunnitteluvirasto

Kun asiointiympäristössä vahvistetaan kävelyn toimivuutta, sillä on suora yhteys asiakasvirtoihin. Kävelen kulkeva asiakas on aina potentiaalinen asiakas ja kun määrä kasvaa niin ostamisen todennäköisyys myös kasvaa. Asiointivirtojen ja kävelyvirtojen analyysistä saadaan vahva näyttö sille, että kävelijämäärän kasvaessa myös asiointimäärät kasvavat.

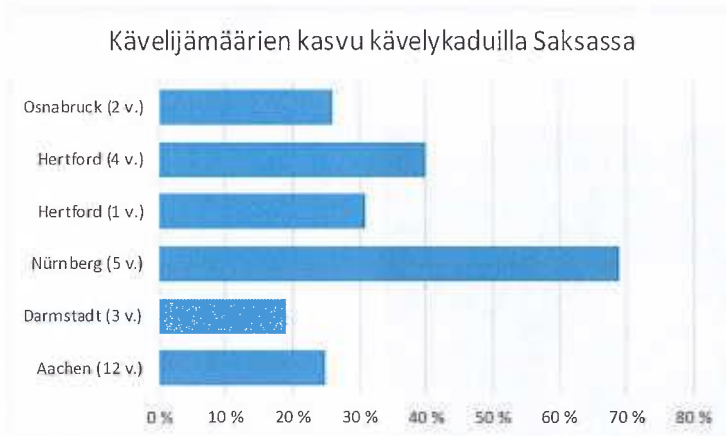
6.1. Kävelykatujen vaikutukset asiakasmääriin

Kävelyolosuhteiden kehittämisen vaikutuksista liike-elämälle on tehty useita kansainvälisiä tutkimuksia, joita on koontanut Tampereen teknillisen yliopiston Liikenteen tutkimuskeskus Verne. Useimmat tutkimukset perustuvat kävelijämäärien seurantaan. Kävelijämäärien avulla voidaan arvioida, kuinka hyvin tehdyt toimenpiteet ovat houkutelleet lisää kävelijöitä tietyille alueelle tai kadulle.

Kansainvälisten tutkimusten mukaan muuttamalla katu kävelykaduksi voidaan saavuttaa kävelijämäärissä 20–70 %:n kasvu. Asiakasmäärät voivat kasvaa kävelyolosuhteiden parantamisen seurauksena jopa 20–40 %, riippuen kohteesta ja toimenpiteistä. Esimerkiksi San Franciscossa Valencia Streetillä autokaistoja kavennettiin ja jalkakäytäviä levennettiin liikenteen rauhoittamiseksi. Yrittäjistä 40 % ilmoitti liikevaihtonsa kasvaneen toimenpiteiden myötä ja 60 % yrittäjistä oli huomannut asukkaiden tekevän ostoksia enemmän lähiympäristössään sujuvan ja kätevän kävelymatkan vuoksi. Kauppiaista 2/3 totesi kävelyolosuhteiden parantamisen vaikuttaneen positiivisesti liiketoimintaan ja myyntiin. Hyvin saman suuntaisia

kokemuksia on saatu myös Suomessa kävelykatujen toteutuksen myötä mm. Kouvolassa ja Kajaanissa tehdyissä seurannoissa.

Keskustan liikkeissä käytetään ostoksiin ja palveluihin yhtä paljon rahaa kulkumuodosta riippumatta, mutta jalan tai polkupyörällä asioidaan keskustassa useammin kuin autolla. Vaikka usein kuvitellaan, että autolla keskustaan saapuvat asiakkaat käyttävät enemmän rahaa ostoksiinsa, on tutkimuksissa todettu, että myös kävellen ja pyörällä keskustaan tulevien ostovoima on vähintään yhtä suuri kuin autoilijoiden. Kävelijät ja pyöräilijät käyttävät usein kerralla vähemmän rahaa ostoksiinsa, mutta he käyvät ostoksilla useammin.



Kaupunkien perässä suluissa oleva vuosiluku kertoo, kuinka monen vuoden päästä vertailututkimus tehtiin
Lähde: Pedia, Liikenteen tutkimuskeskus Verne

Suomessa on tutkittua tietoa kävelyalueiden vaikutuksista liike-elämälle melko vähän. Liikenteen tutkimuskeskus Vernessä on tehty kyselytutkimus kivijalkakauppiaille viidessä suomalaisessa kaupungissa; Jyväskylässä, Kokkolassa, Oulussa, Porissa ja Tampereella (Kävelystä elinvoimaa; Tampereen teknillinen yliopisto, Liikenteen tutkimuskeskus Verne, 2014).

Suomessa tehdyn tutkimuksen mukaan kävelykaduilla kivijalkaliikkeitä arvostavat mainetta ja näkyvyyttä, runsasta kävelijämäärää, monipuolista liikemixiä, viihtyisää katu ympäristöä sekä hyviä pyöräilyolosuhteita. Hyvät kävelyolosuhteet houkuttelevat asiakkaita. Kaikista vastaajista 64 % oli sitä mieltä, että liikkeen sijainti kävelykadulla vaikuttaa yrityksen liikevaihtoon positiivisesti tai erittäin positiivisesti.

Kävelyolosuhteiden parantuessa kävelykadun kaupallinen rakenne usein muuttuu. Kävelykatu sopii tiettyille kaupan konsepteille, mutta on myös kaupan toimintoja, joille kävelykatu ei ole paras mahdollinen sijaintipaikka. Yleensä kun kävelyolosuhteet parantuvat, kauppaliikkeen vuokrat nousevat alueen houkuttelevuuden kasvun myötä. Kansainvälisten tutkimusten mukaan neliövuokrat voivat kävelyolosuhteiden parantuessa nousta noin 10–30 %. Vuokrien noustessa voivat kustannukset joillekin yrityksille kuitenkin nousta liian suuriksi, mikä vaikuttaa myös kadun kaupallisten toimijoiden rakenteeseen.

Kävelykadut ja kävelypainotteiset kadut parantavat jalan kulun edellytyksiä keskustassa. Yrityksillä on aikaisemmin ollut huolena se, että asiakasmäärät laskevat, kun asiakas ei pääse enää myymälän lähelle autolla. Helsingin kävelykeskustassa auton käyttö asiointissa on perustunut jo pitkään keskitettyyn pysäköintiratkaisuun, mikä ei tule muuttumaan kävelykeskustan kehittämisen myötä. Asiointipysäköinti katujen varsilla on vähäistä suhteessa koko keskustan asiakasvirtaan. Pysäköintipaikat ovat aina täynnä ja suurelta osin asukkaiden ja yritysten autojen täyttämiä. Jos auton haluaa pysäköidä kadun varteen liikkeen eteen, ei se suurelta osin onnistu nykyisessä rakenteessakaan. Tältä kannalta muutosten vaikutus asiakasmääriin ei ole enää merkittävä nykyiseen tilanteeseen verrattuna.

6.2. Muoti, lifestyle ja kahvilakulttuuri kävelykadun vetovoimatekijöinä

Pohjoismaisten ja suomalaisten kävelykatujen rakennetutkimuksessa on vahvistunut näkemys, että muodilla ja siihen kytkeytyvillä liiketoiminnoilla on suuri merkitys kävelykaduille ja koko kävelykeskustaan. Kävelykadut ja koko kävelykeskusta suosii aktiivista shoppailemista, joka liittyy vahvasti muotiin ja lifestyleen. Muodin shoppailuun kuuluu vaihtoehtojen vertailu, etsiminen ja tuotteiden hypistely. Vaikka verkkokauppa mahdollistaa shoppailun kotona, ei fyysinen shoppailu ole katoamassa, koska shoppailuun sisältyy muitakin arvoja kuin tuotteiden tekninen vertailu.

Kävelykadut ja koko kävelykeskusta tarjoavat hyvän alustan shoppailulle, mikä edellyttää monipuolista kaupan ja palveluiden tarjontaa sekä miellyttävää ostosympäristöä. Kun muodin ja lifestylen tarjonta on kävelykadulla vahvaa, sitä pidetään kaupallisesti toimivana. Shoppailu tuo kadulle asiakasvirtaa, mikä näkyy erityisesti kauppakatujen asiakasmäärissä.



Kävelykeskustaan hakutuvat lifestyle-myymälät

Ravintolat ja kahvilat ovat muodin ohella kävelykadun toimivuutta ja katuelämää vahvistavia palveluita. Ravintolat ja kahvilat ovat osa shoppailua, mutta ne myös pysädyttävät ihmiset ja saavat heidät osallistumaan kaupunkielämään tai seurailemaan sitä. Kävelykadut ravintoloineen ja kahviloineen toimivat ihmisten kohtaamispaikkoina. Lisäksi kadut voivat tarjota myös arjen palveluita tai erikoispalveluita, jotka tekevät kadusta mielenkiitoisen ja profiililtaan omaleimaisen.

Sijainniltaan keskeisimmät kadut kehittyvät kävelykaduksi muututtuaan muotikaupan, lifestylen ja kahvilakulttuurin keitaiksi. Näitä ydinkeskustan keskeisimpiä kauppapaikkoja täydentävät erikoistuneet ja vahvan profiilin omaavat kadut, jotka sijoittuvat usein vilkkaimman ytimen reuna-alueelle. Miellyttävä jalankulkuympäristö leveine kävelyalueineen ja ilman liikenteen melua vahvistaa kauppakatujen toimivuutta ja viihtyisyyttä.

6.3. Muutosten arviointi kaupunkimatkailuun

Kävelykeskustan kehittäminen palvelee suoraan kaupunkimatkailua. Kun muutokset tuottavat positiivisen vaikutuksen koko kävelykeskustan toimivuuteen, se vahvistaa matkailijoiden kiinnostusta keskustasta. Urbanin kaupungin tiiveys ja pienpiirteisyys ovat niitä arvoja, jota matkailijat hakevat eurooppalaisista kaungeista. Kaupungista pitää löytyä matkailijoiden kannalta myös shoppailukohteita sekä ravintoloita ja kahviloita.

Matkailun kannalta tärkeitä katuja ovat tällä hetkellä kauppatorin ympäristön kadut ja Pohjoisesplanadi. Näillä on jo nykyrakenteessaan merkittävä määrä matkailijoita palvelevia toimintoja. Kadut linkittyvät satamaan, kauppatoriin ja Esplanadin puistoon. Kun katujen käveltävyyttä parannetaan, niin ne toimivat kaupallisesti nykyistä paremmin. Matkailijoiden kaduilla viettämä aika kasvaa, kun katu ympäristön laatu paranee. Kun tilaa kaduille tulee enemmän, liikkeet avautuvat ja toiminnot työntyvät katutilaan, mikä herättää asiakkaiden mielenkiintoa ja kasvattaa myymälöissä ja palveluissa pistäytymistä. Myymälöiden sekä ravintola- ja kahvilapalveluiden asiointimäärät tätä myöten kasvavat.

Kauppakaduista erityisesti Eerikinkatu on sellainen, jossa matkailulla voi olla tulevaisuudessa nykyistä suurempi merkitys. Länsisataman luontevat kävely-yhteydet ydinkeskustaan kulkevat Bulevardia ja Eerikinkatua pitkin. Bulevardi on ollut tähän asti merkittävä pääkulkuväylä, mutta Eerikinkadulla on hyvät mahdollisuudet kehittyä toiseksi väyläksi, jos sen käveltävyyttä vahvistetaan ja kaupallinen luonne korostuu nykyisestäään.

Matkailijat ovat keskustassa jalankulkijoita ja olosuhteiden parantaminen lisää matkailijoiden viihtyvyyttä ja kiinnostavuutta keskustassa. Kaupunkimatkailijat edellyttävät hyvää keskustaympäristöä ja keskustan kehittäminen on perusedellytys, kun kilpaillaan matkailijoista muiden kaupunkien kanssa.

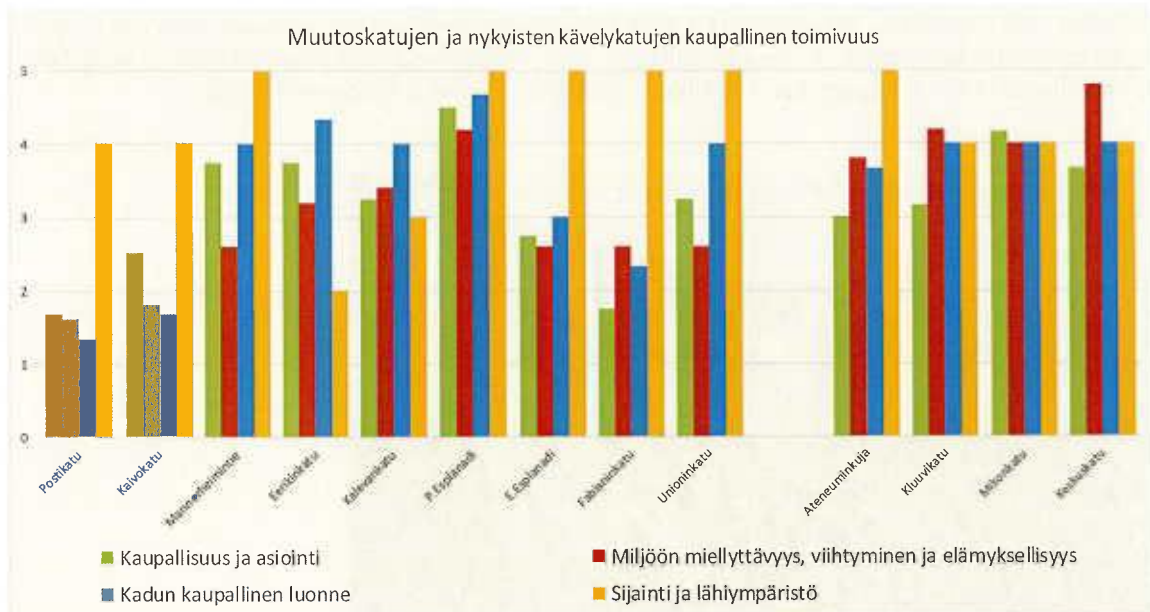


7. Kaupallinen arviointi muutettavilla kaduilla

Helsingin kävelykeskustan periaatesuunnitelmassa esitetyjä suunnitelmia arvioidaan muutuskaduittain. Lähtökohtana on, että kadulla tehtävät muutokset ovat suunnitelmissa esitettyjä ja niistä syntyy vaikutuksia kaupalliseen toimintaan. Arvioinnin painopisteenä on muutosten vaikutukset kadun kaupalliseen rakenteeseen ja toimivuuteen.

Kävelykatujen kaupallista toimivuutta tarkasteltiin jo olemassa olevilla kävelykaduilla. Näillä kaduilla on jo nähtävissä, miten kävelykatu asiantympäristönä on pitkällä aikavälillä muokannut katujen kaupallista rakennetta ja tuonut niille kävelykaduille soveltuvia toimintoja. Arvioinnissa muuttuvilla katuosuuksilla tarkastellaan sitä, toteutuuko muutosten myötä vastaava kehitys kadun luonteessa ja kaupallisessa rakenteessa, joka tukisi kaupallista toimivuutta. Tarkastelemme myös miltä osin kadun nykyiset ominaisuudet tukevat kadun muuttamista kävelykaduksi.

Muutoksen kohteena olevien katujen kaupallista toimivuutta ja luonnetta verrattiin WSP-kävelykatujen toimivuusmittarilla nykyisiin ydinkeskustan kävelykatuihin Ateneuminkujaan, Kluuvikatuun, Mikonkatuun ja Keskuskatuun. Nykyisten kävelykatujen kaupallinen toimivuus on kaikilla mittarin osa-alueilla hyvä. Ne on sijoittuneet keskeiseen ydinkeskustaan, ja ovat toimintoiltaan aikojen kuluessa muuttuneet kävelykadulle tyypillisiksi toimiviksi kauppakaduksi.



Se että katu ei nykytilassaan ole kaupallisessa mielessä sopiva kävelykaduksi, ei tarkoita sitä, etteikö se kävelyä vahvistamalla voisi muuttua myös kaupallisesti hyväksi. Kävelykatujen kehittämisessä on myös muita arvoja ja lähtökohtia kuin kaupallisuus. Jatkossa tarkastellaan tarkemmin kutakin katuja ja arvioidaan sen kävelykatu-uudistuksen toteuttamisen myötä tapahtuvia kaupallisia edellytyksiä.

7.1. Postikatu

Helsingin kävelykeskustan periaatesuunnitelman mukaan Postikadulla laajennetaan jalankulkualuetta tai katu muutetaan kokonaan kävelykaduksi Sokoksen ja Postitalon välissä.

Postikatu ei tällä hetkellä toimi kauppakatuna, eikä sillä ole näkyvissä suurta kaupallista potentiaalia. Kadulla on vähän kaupallisia toimijoita, eivätkä liikkeet avaudu katutilaan. Kaupan rakenteen muuttaminen ei ole helppoa. Postitaloa ei pystytä avaamaan katutilaan, koska liikkeiden lattiat eivät ole katutasolla ja rakennuksella on oma arvonsa nykyisessä muodossaan.

Myöskään Sokoksen tavaratalon lattiapinta ei ole Postikadulla kokonaan katutasossa, mikä tuo hankaluuksia täysimittaiselle kävelykadun kaupalliselle hyödyntämiselle. Tavaratalo voi kuitenkin hyötyä kävelykadusta mm. tapahtumien yhteydessä kuten esimerkiksi Stockmann hyödyntää Keskuskatua Hulluilla Päivillensä. Tavaratalon katutasoon voisi avata myös esimerkiksi kahvilan, vaikkakin ilmansuunta on huono terassitoiminnalle.

Postikadun pohjoispuolella olevat kaupalliset toiminnot eivät myöskään kaikilta osin ole kävelykadulle tyypillisiä toimintoja, kuten mm. päivittäistavarakauppa. Nykyään keskustan päivittäistavarakaupat ovat kuitenkin yhä enemmän deli-kauppoja, joten kadun muuttuessa kävelykaduksi on supermarketilla potentiaalia laajentaa asiointipistettä ja terassia kävelykadulle, mikä parantaisi kadun kaupallisuutta sekä parantaisi pt-myymlän näkyvyyttä ja asiointimääriä.

Postikadun kävelypainotteisuuden lisäämisestä on yleistä hyötyä kaupalliselle ydinkeskustalle, kun jalankulkuyhteydet paranevat laadultaan rautatieaseman Mannerheimintien sekä Kampin välillä.

Alue on valmiiksi kuluttajien suosima, vaikkakin läpikulkukatuna, voisi se silti houkutella nopean pysähdyksen paikkana, josta voi hankkia esimerkiksi eväät junamatkalle tai vaikkapa kukkia ja pientä hyvää tärkeään tapaamiseen. Alue voisi kutsua puoleensa myös street-foodista kiinnostuneita niin toimijoita kuin syöjiäkin – vaihtelua perinteiseen ravintola-kahvilamaailmaan. Koska alue on hyvin valaistu ja erinomaisten kulkuyhteyksien päässä, toimisi tämä paikka loistavasti myös iltamyöhään, nopean katuruokailun kohteena.



Katutilan laajennus lisäsi mahdollisuutta spontaaneille katutapahtumille

Postikatu on ja pysyy siis sijaintinsa vuoksi läpikulkukatuna, vaikka muutettaisiinkin kävelykaduksi. Katu tosin voisi toimia kävelykatuna, jossa olisi tarjolla pieniä kioskeja tai on-the-wheels liikkeitä, pop-up kauppoja tai vaikka sesongeittain torikojuja eri teemoilla.

Muutoksen myötä Postikadun profiili olisi vaihtuvien väliaikaisten kevytrakenteisten liiketilojen ja luovien kulttuuri-ideoiden paikka.

7.2. Kaivokatu

Kaivokatua suunnitellaan kavennettavan I+I –kaistaiseksi, jolloin jalankulkualueita laajetaan tai se muutetaan joukkoliikennekaduksi. Joukkoliikennekatu mahdollistaa myös kävelypainotteisen liikennejärjestyksen.

Kaivokatu tällä hetkellä vilkas läpikulkukatu. Kaupalliset toiminnot ovat osittain kävelykadulle tyypillisiä ja kadulla on mm. paljon ravintolatoimintaa. Kävelykadun kaupallinen hyödynnettävyys jää kuitenkin heikohkoksi. Vaikka jalankulkualueita levennettäisiin, katu on pimeä ja nykyiset ravintolat avautuvat huonoon ilmansuuntaan terassitoimintaa ajatellen. Ravintolatoiminta hyötyy paremmin katutilan levittämisestä rautatien aseman puolella.

Kaivokadun jalankulkukäytävä on jo nykyään melko leveä. Sitä leventämällä tuskin saavutetaan kadulle merkittävää lisäarvoa kadun kaupallisuudelle. Katu on melko varjoinen, eikä näin ollen houkuttele asiakkaita terasseille. Lisäksi läpikulusta johtuva ihmisvilkkkaus pitää yllä kiireistä tunnelmaa eikä tue kävelykadun laajennusta viihtymiseen ja ajanviettotarkoituksiin.

Kaivokadun jalankulkualueiden leventäminen parantaa kävelyolosuhteita ja sitä myöten asiointiolosuhteita koko keskustaa ajatellen, vaikkei itse kadun kaupallisuus kävelypainotteisuudesta hyödy merkittävästi. Rautatieasema on erittäin vilkas liiketeen solmukohta ja joukkoliikennepainotteisuuden lisääminen kadulla lisää kadun kävelijämääriä. Kaivokatu on monelle kaupunkiin saapuvalla ensikosketus keskustaan ja sen ympäristön laadun kehittäminen parantaa koko keskustan profiilia.



Liikennealueen kavennaminen ja katu ympäristön laadun parantaminen parantaisi alueen yleisprofiilia

Mikäli Mannerheimintien jalkakäytävän itäinen puoli laajennetaan kävelylle, niin tällöin voisi olla perusteltua miettiä Kaivokadun levennystä, jolloin Kaivokadusta tukisi Mannerheimintieltä aseman suuntaan kaupallisena jatkumona. Käytännössä Kaivokatu pysyy selkeästi läpikulkukatuna mahdollisten muutosten jälkeenkin, koska se ei saa kaupallista lisäarvoa muutoksen myötä.

7.3. Mannerheimintie

Mannerheimintiellä suunnitellaan levennettävään jalkakäytäviä Erottajan ja Pohjoisen Rautatiekadun välillä, kun ajorataa kavennetaan I+I –kaistaiseksi.

Kun liikenteen osuus Mannerheimintiestä supistuu, on katu helpompi ylittää ja asiointi helpottuu. Liikennekadun kavennus yhdistää paremmin katujen länsi- ja itäpuolisen rakenteen toisiinsa, mikä edesauttaa shoppailua. Kadulla on muutoksen myötä potentiaalia muuttua nykyistä vilkkaammaksi kauppakaduksi ja hyödyntää paremmin nykyisestä läpikulkevia kävelijävirrasta.

Kadun itäpuolella on potentiaalia laajentaa mm. terasseja sekä pop-up- ja tapahtumatoimintaa mm. Kolmen Sepän aukiolla ja Perunatorilla. Kälyalueen laajennukset tuovat lisätilaa toimijoille.

Nykyrakenteeltaan kadun länsipuoli on kävelykadulle tyyppisempi, mutta ilmansuunta hidastaa terassien lisäämisen tällä puolella katua. Tämäkään ei ole este, mikä on jo aikaisemmin näkynyt katutilassa Lasipalatsin kohdalla. Muutoinkin kävelypainotteisuuden lisääminen tuo lisää tilaa liikelle avautua katutilaan.

Kun Mannerheimintielle jää vilkas liikenne, niin se tulee edelleen häiritsemään kaupallisuutta ja viihtyisyyttä Mannerheimintiellä. Kävelypainotteisuuden lisääminen parantaa kuitenkin merkittävästi yleisiä asiointiolosuhteita. Aleksin alueen ja Forumin sekä Kampin välinen yhteys paranee ja alueilla on potentiaalia yhdistyä myös kaupallisesti, kun jalankulkuolosuhteet paranevat laadultaan ja kaupallinen tilankäyttö kadulla laajenee.



Katutilan levennyt toisi tilaa väliaikaisille myyntikojuille

Mannerheimintien keskeisin ongelma kaupallisuudelle on kadun ylisuuri leveys. Mikäli jalkakäytäviä levennettäisiin kadun ylittäminen helpottuisi ja näin ollen myös muutos kaupalliselta näkökannalta olisi perusteltavissa. Leveät kadut mahdollistaisivat lisäksi lisää kevytrakenteisia väliaikaisia liiketiloja kadun leveille kävelyalueille sekä katutasossa sijaitsevien ravintola-kahviloiden levittäytymisen ulkotiloihin.

Muutoksen myötä Mannerheimintie ei olisi pelkästään ”Iso Kauppakeskuskatu” vaan myös mielenkiintoinen kohde pienyrityksille, uusille liikeideoille ja näkyvä paikka kansainvälisten brändien väliaikaisille on-the-wheels myymälöille.

7.4. Eerikinkatu

Eerikinkadulle ja Kalevankadulle suunnitellaan yksisuuntaisia katujaksoja, jolloin jalankulualue laajenee vähintään toisella puolella katua Eerikinkadun alkupäässä tehtyjen muutosten tavoin. Arvioinnin kohteena on kävelykeskustan rajauksen sisällä tapahtuva katujen nykyisen kävelypainotteisuuden jatkaminen, molemmilla kaduilla yhden korttelin verran.

Eerikinkadulla on omanlainen selkeä profiilinsa jo kävelypainotteiseksi muutetulla katuosuudella. Uusi muutettava katuosuus on kaupalliselta rakenteeltaan sekavampi ja kaupallisuudessa on katkoksia. Katuympäristön laadun parantaminen luo mahdollisuuksia jatkaa kadun nykyistä kaupallista toimivuutta uudelle osuudelle.

Muutoksen myötä Eerikinkadun läntinen pää saisi uutta nostetta ja todennäköisesti nostaisi profiiliaan kutsuessaan aivan uusia toimijoita kadun uudenlaisen houkuttelevuuden johdosta. Lapinlahden puiston ympärille voisi syntyä mielenkiintoinen ravintola-kahvila keskittymä.



Eerikinkadulta löytyy omaleimaisia liikkeitä

Eerikinkatu toimii jo nyt yhteytenä keskustan ja Ruoholahden sekä Länsisataman välillä. Erityisesti turismin näkökulmasta Jätkäsaareen laivoilla tuleville ulkomaalaisille katu olisi erilainen ja mielenkiintoinen vaihtoehtoinen reitti keskustaan. Kävelypainotteisuuden pidentäminen ja profiilin kirkastuminen myös kadun loppupäässä selkeyttää kadun yhteysmerkitystä. Tämä edellyttää jalankulkuolosuhteiden kehittämistä koko kadun matkalta ja erityisesti kadun Ruoholahden puoleisen päädyn ”portin” profiilin nostoa, johon Länsilinkin alikulkutunneli jo luontevasti johtaa.

Muutoksen myötä vahvistuisi Eerikinkadun profiili entisestään ajanviettopaikkana, jossa hyvällä ruoalla, juomalla ja seuralla on tärkeä rooli. Se olisi katu, jonka varrella löytyy yllättäviä ja erilaisia toimijoita, katu, joka yhdistää Länsisataman keskustaan.

7.5. Kalevankatu

Kalevankadulla on jo tällä hetkellä erikoistuneelle kävelykadulle soveltuva kaupallinen rakenne, mutta se toispuolinen. Muutos ei vaikuta juurikaan kadun kaupallisuuteen, sillä lukio-rakennus dominoi kadun toista puolta.

Mikäli pohjoispuoleista jalkakäytävää levennettäisiin, saisivat sillä puolen katua sijaitsevat ravintolat ja kahvila terassitilaa ja näin lisää pinta-alaa asiakkaiden käyttöön. Kadusta muodostuu tällöin eläväisempi ja kutsuvampi. Kun kävelyalueita laajennetaan, voi myös lukiolaiset viihtyä paremmin katutilassa ja tätä myötä liikkeet voivat saada enemmän asiakkaita, jos kaupalliset toiminnot muuttuvat kohderyhmältään tähän suuntaan.

Kalevankatu jatkaa muutoksen jälkeenkin ravintola-baarikeskittymänä.



Kalevankadun ravintolakeskittymä jatkuu muutettavalla kävelyosuu-
della laadukkaina ruokaravintoloina

7.6. Pohjoisesplanadi

Pohjois- ja Eteläesplanadille on tehty kolme vaihtoehtoista suunnitelmaan. Ensimmäisessä vaihtoehdossa Pohjoisesplanadi muutetaan kävelykaduksi Unioninkadulta Mannerheimintielle ja Eteläesplanadi muutetaan kaksisuuntaiseksi. Toisessa vaihtoehdossa molempien Esplanadien jalkakäytäviä levennetään ja ajoradat kaventuvat yksikaistaiseksi. Kolmannessa vaihtoehdossa molemmat Esplanadit muutetaan kävelykaduiksi.

Tutkittavista kaduista suurin kaupallinen potentiaali kävelykaduksi on Pohjoisesplanadilla. Kadulla on jo valmiiksi kävelykatuun painottuva kaupallinen rakenne, joka on jo perua levennetyistä jalkakäytävistä. Katu avautuu oikeaan ilmansuuntaan ja sitä hyödynnetään jo nyt terassitoimintaan. Kävelykatu mahdollistaa terassien nykyistä paremman levittäytymisen ja asiakaspaikkojen lisäämisen. Myös muu kaupallinen toiminta pystyy levittäytymään katutilaan kävelykadulla nykyistä paremmin. Kadun matkailupainotteisuus on myös hyvä lisäperuste kävelykadulle.

Kävelykatu yhdistää puiston kauppakatuun, jolloin puistosta on helpompi ajautua asioimaan liikkeisiin, jos katu toimii yhtenä kokonaan jalankulkijoiden käytössä olevana tilana. Kävelypainotteisuuden lisääminen nykyisestä ei tuo lisäarvoa Pohjoisesplanadin nykyiseen kaupalliseen toimivuuteen.



Kävelykaduksi muuttuessaan Pohjoisesplanadi muodostaisi yhtenäisemmän kokonaisuuden muiden jo kävelykatuina olevien poikkikatujen kanssa (Mikonkatu, Keskuskatu, Kluuvikatu). Leveä jalankulkutila mahdollistaisi kevytrakenteisten kioskien ja on-the-wheels liiketilojen sijainnin Pohjoisesplanadilla. Voisivatko nuoret muotisuunnittelijat myydä mallistojaan täällä? Toimisiko kadun suomalaisen muodin ja designin näyttämönä? Olisiko Marimekolla täällä oma kesäkioski?

Kävelykadulla voisi puiston ohessa toimia fiinimpiä jäätelökioskeja tai suomalaisia herkkupaloja, sapaksia myyviä tahoja? Tarjoaisiko Pohjoisesplanadi ”sen tavallista paremman” katuruokakokemuksen – suomalaista perinneruokaa astetta ylellisemmin, pieninä suupaloina, myös turisteille? Voisiko ”illallinen Helsingin taivaan alla” tapahtumasta tuttu satoja metrejä pitkä illallispöytä kutsua ruokailijoita äärelleen useamminkin? Muutoksen myötä Pohjoisesplanadin kaupallinen profiili vahvistuisi muodin ja designin näyttämönä ja olisi oiva kohde myös herkuttelijoille.

Kävelykatu tuo tilaa katutapahtumille

7.7. Eteläesplanadi

Eteläesplanadin nykyinen kaupallinen rakenne ei kokonaan tue sitä, että katu muutettaisiin kävelykaduksi. Kadulla on liian paljon kaupallisesti tyhjiä osuuksia kortteleissa, jotka eivät ole helposti muutettavissa kaupalliseen käyttöön (mm. ministeriöt). Kadun ilmansuunta ei puolla terassien sijoittamista katutilaan, vaikkakin joltain osin varmasti laajentaisi ravintoloiden toimintamahdollisuuksia kadulla. Liikenteen hiljentäminen rauhoittaisi katuja ja lisäisi kadun itäpään nykyisten toimijoiden terassitoimintaa ja viihtyvyyttä.



Liikenteen rauhoittaminen parantaisi terassiolosuhteita kadulla

Koska tällä hetkellä katu on pimeällä puolella ja jalkakäytävät ovat kapeat, ajautuvat jalankulkijat helposti puistoon. Kävelypainotteisuus mahdollistaisi paremman käveltävyyden kadulla, mikä voi lisätä kadun liikkeiden asiakasmääriä.

Eteläesplanadin muutos kävelykaduksi ei oleellisesti muuta kadun kaupallisuutta. Kadun toimijat sijaitsivat melko kaukana toisistaan, jolloin kävelykatumaisuutta ei synny. Länsipäädyn eloisuutta lisää toki Mannerheimintien itäisen puolen jalankulkukäytävän laajennus, jolloin perusteltua olisi jatkaa kävelykatumaisuutta myös Eteläesplanadin puolella.

7.8. Fabianinkatu

Fabianinkatu muutetaan suunnitelmien mukaan joko kävelykaduksi tai kävelypainotteiseksi kaduksi Pohjoisesplanadin ja Kaisaniemenkadun välillä.

Fabianinkatu on kaupalliselta rakenteelta toimiva Pohjoisesplanadin ja Aleksanterinkadun välillä jo tällä hetkellä. Matkailuun ja muotiin painottuva kaupallinen rakenne hyötyisi kaupallisesti kävelykadusta. Loppuosan muuttaminen ei vaikuta merkittävästi kaupallisuuteen, kun sinne ei voida kovin helposti toteuttaa liiketiloja kadunvarteen. Siltä osin kadun muuttamiseksi kävelykaduksi ei ole kaupallisia perusteita.

Pohjoisesplanadin ja Aleksanterinkadun väliin jäävä osuus Fabianinkatua toimisi hyvin kävelykatuna tuoden kuluttajia myös paremmin tälle osuudelle, jossa sijaitsee useampikin muotiliike. Muutos palvelisi myös siirtymistä Aleksanterinkadulta Esplanadille ja päinvastoin. Ja kuten jo olemassa olevista kävelykaduiksi muutetusta poikkikaduista on nähtävillä, muutos kohentaisi Fabianinkadun kaupallista profiilia ja saa sen elämään.



Fabianinkadun nykyinen kaupallinen rakenne tukee kävelykatusuunnitelmaa

7.9. Unioninkatu

Unioninkatu muutetaan kaksisuuntaiseksi lukuun ottamatta Esplanadien välistä osuutta. Kaksisuuntaisuus rahoittaa kadun ajonopeuksia, mutta kävelypainotteisuus ei kadulla muutu rakenteellisesti.

Unioninkatu ei tule muuttumaan merkittävästi jalankulkuolosuhteiltaan, joten näiltä osin kaupallisen rakenteen ja toimivuuden muutos ei ole kovinkaan merkittävä.

Muutos yksisuuntaisesta kadusta kaksisuuntaiseksi vähentäisi todennäköisesti alueen liikenteestä aiheutuvaa melua, ja näin nostaisi viihtyvyyttä. Kaksisuuntaisuus ei itsessään kuitenkaan muuta alueen kaupallista arvoa. Eteläpäädyssä on jonkin verran tyhjiä liiketiloja ja jokunen suuri tila on muun muassa pankin hallussa, mikä ei tue kävely- tai kauppakadun kaupallista aspektia. Vain suuremmilla ja kävelyä vahvemmin painottavilla toimenpiteillä voitaisiin parantaa Unioninkadun kaupallista profilia ja vahvistaa kaupallisuutta.



Tilanpuutteen vuoksi liikkeet eivät pysty levittäytymään katutilaan, jolloin joudutaan tekemään luovia ratkaisuja ja sisäänkäynti liikkeeseen voi hankaloitua

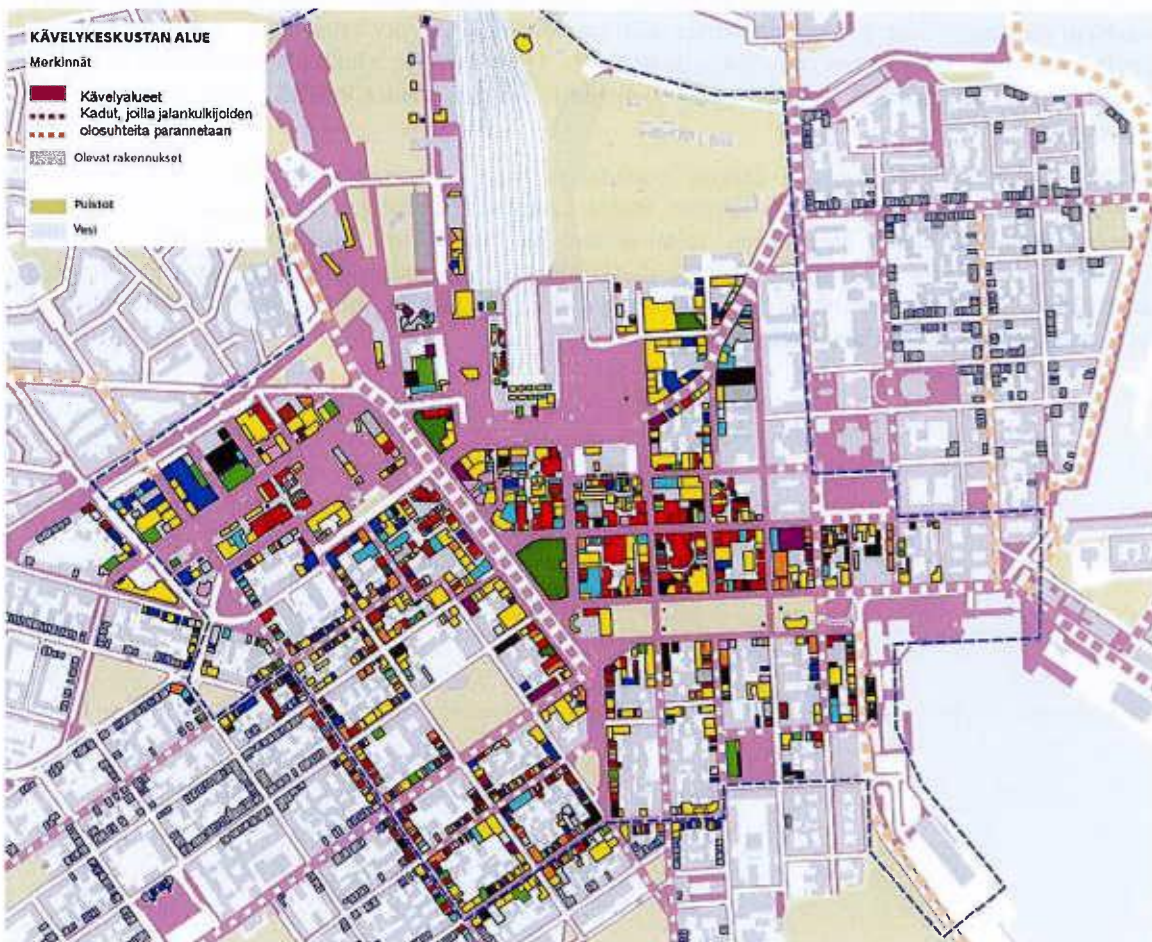
8. Johtopäätökset

Helsingin kävelykeskusta on vahvasti kehittynyt viime vuosina kävelykatuineen ja aukioineen. Kävelykeskusta on varsin laaja kokonaisuus ja siksi sen sisältö ja rakenne ovat hyvin moninaiset. Kaupalliselta toimivuudelta se on kehittynyt hyvin positiivisesti ja keskustassa on hyvin erilaisia kaupallisia keskittymiä ja alueita. Helsingin ydinkeskustan kävelykadut ovat selkeästi profiloituneet muotikaduiksi ja keskustan reunalla ravintolakaduiksi. Kävelykeskustassa on myös paljon hyvin profiloituneita kauppakatuja, jotka voivat vahvistaa asemaansa kävelykeskustan kehityksen myötä.

Kävelykeskustan periaatesuunnitelmassa on tavoitteena muuttaa lisää katuja kävelykaduiksi tai muuten parantaa katujen käveltävyyttä. Yhtenä perusteena on parantaa näiden kauppakatuja kaupallista toimivuutta ja sitä kautta edistää keskustan palvelutarjonnan kehittymistä. Kävelyn edistämisellä on selviä liiketaloudellisia hyötyjä tiiviissä kaupunkiympäristössä.

Kaupallisessa arvioinnissa tutkittiin kävelykeskustan nykyistä kaupallista toimivuutta ja keskeisten kävely- ja kauppakatuja toimivuutta. Näiden rakenneanalyysillä ja toimivuusanalyysillä arvioitiin katujen toimivuutta ja miten niiden toimivuus eroaa muutoksen kohteena olevista kaduista. Muutoskaduista arvioitiin muuttavatko kävelyolosuhteiden muutokset katujen kaupallista luonnetta ja toimivuutta.

Pääosa muutoksen kohteena olevista kaduista jo toimivat kauppakatuina. Niissä asiointiympäristön laadun parantaminen selkeästi parantaa kaupallista toimivuutta ja tuo liiketaloudellisia hyötyjä. Muutamien kadun osalta kaupalliset hyödyt jäävät vähäisemmäksi ja niiden muutokset perustuvat muihin arvoihin kuin kaupallisiin arvoihin.



Kävelykeskustan tavoite, nykyiset liiketilat kävelykeskustan alueella ja muualla kantakaupungissa

Pohjoisesplanadiin kohdistuvat muutokset selkeimmin vahvistaisivat myös kadun kaupallista toimivuutta. Mitä vahvemmin katuä kehitetään puhtaaksi kävelykaduksi, sen suurempi kaupallinen hyöty siitä saadaan. Vastaavasti Eteläesplanadin kohdalla kaupallinen toimivuus ei merkittävästi parane, jos se muutetaan kävelykaduksi. Kadun kaupalliset katkokset eivät poistu kävelyedellytyksiä parantamalla.

Mannerheimintien kävelyolosuhteiden parantaminen selkeästi vahvistaa kaupallista toimivuutta, mutta se ei poista kokonaan shoppailun esteitä kadulta. Kadun ylittämiseen muodostuu edelleen pullonkauloja. Kävelyalueen laajentumiset tarjoavat kuitenkin uusia liiketoimintamahdollisuuksia vaihtuville myymälöille ja toimintojen laajentumiselle katutilaan.

Kaivokadulla tehtävät kävelyalueiden muutokset tuottavat vain vähän hyötyjä kaupalliselle toimivuudelle. Katutila ei oikein tarjoa sellaisia kaupallisten toimintojen kehittämismahdollisuuksia, että niillä olisi merkittävää liiketaloudellista hyötyä. Postikatu on muutuskaduista sellainen, että sen muuttaminen kävelykaduksi ei juurikaan vahvista kadun kaupallista toimivuutta. Perusteet kadun muuttamista eivät liity sen liiketoimintaan.

Eerikinkadun ja Kalevankadun katuosuuksien muuttaminen kävelypainotteisemmiksi vahvistavat katujen kaupallista toimivuutta. Eerikinkadun itäpään muutokset ovat jo osaltaan vahvistaneet kadun luonnetta ja toimintoja. Vastaava kehitys voisi vahvistaa ja muokata liiketoimintaa saman brändin alla. Eerikinkadun kehittäminen tukisi myös kaupunkimatkailua.

Fabianinkadun muutokset kävelykaduksi ovat kaupallisessa mielessä kaksijakoiset. Aleksin ja Espan välillä oleva katuosuus kävelykatuna vahvistaa alueen kaupallista toimivuutta, mutta Fabianinkadun pohjoispäällä ei ole mitään kaupallista merkitystä. Unioninkadulla tehtävät muutokset ovat kaupalliselta merkitykseltään melko vähäiset. Jotta muutoksista tulisi merkittävämpi hyöty kaupalliselle toimivuudelle, kävelyolosuhteita tulisi laajemmin parantaa katuosuuksilla. Unioninkatu on kuitenkin merkittävä kaupan ja matkailun katu Helsingissä ja sen kaupallista toimivuutta on mahdollista kehittää myös kaupallisen rakenteen osalta.

Kävelykeskustan kehittäminen on jatkuva prosessi eikä se pääty nyt ehdottuihin toimenpiteisiin. Kävelykeskustassa on muutettavien katujen lisäksi useita kauppakatuja, jossa jalankulkuympäristöä kannattaa kehittää niiden kaupallisen toimivuuden parantamiseksi. Lisäksi kävelykeskustamaista kehittämistä on hyvä edistää myös kävelykeskustarajauksen ulkopuolella muualla kantakaupungissa. Asiointiympäristön laadun kehittäminen lisää viihtyisyyttä ja kaupallista intensiivisyyttä, mistä hyötyvät niin asukkaat kuin kauppa- ja palveluyritykset.

Liite I Kartoituksessa käytetty toimialaluokitus

Päivittäistavarakauppa ja Alko:

Marketit
Lähikaupat
Kioskit
Päivittäistavaroiden erikoiskaupat: leipomot,
kalakaupat, jäätelökioskit, karkkikaupat yms.
Alkot

Tavaratalokauppa:

Tavaratalot
Hypermarketit
Muut laajan tavaravalikoiman myymälät

Terveydenhoitokauppa:

Apteekit
Luontaistuotekaupat
Optikot
Terveydenhoitovälineiden kaupat

Muotikauppa:

Vaatekaupat
Kenkäkaupat
Laukkukaupat

Muu erikoiskauppa:

Koru- ja kellokaupat
Urheilukaupat
Kirjakaupat
Musiikkikaupat
Puhelinkaupat
Tietotekniikkakaupat
Kukkakaupat
Eläinkaupat
Lelukaupat
Lastentarvikekaupat
Fotokaupat

Sisustuskauppa:

Kodinsisustuskaupat
Kangaskaupat
Käsityökaupat
Mattokaupat
Valaisinkaupat
Taideliikkeet
Lahjatavarakaupat

Tilaa vaativa kauppa:

Rautakaupat
Kodintekniikkakaupat
Viihde-elektroniikkakaupat
Huonekalukaupat
Venekaupat
Puutarhakaupat

Pankit, vakuutus, posti, kiinteistöväilytys

Ravintolat, kahvilat, hotellit

Käytetyn tavaran kauppa:

Kirpputorit
Antikvariaatit
Antiikkiliikkeet

Muut palveluyritykset:

Kampaamot, parturit
Kauneushoitolat
Spat, hierontapalvelut
Suutarit
Korjauspalvelut
Bingo, Veikkaus
Keilahalli
Elokuvateatterit
Lääkäriasemat
Videovuokraus
Matkatoimistot
Autonvuokraus
Kuntosalit
Hautaustoimistot

Liite 2 Kävelykadun kaupallinen toimivuus

WSP		Postikatu	Kaivokatu	Mannerheimintie	Eerinkatu	Kalevankatu	Pohjoisesplanadi	Eteläesplanadi	Fabianinkatu	Unioninkatu
KAUPALLISUUS JA ASIOINTI	Myyrävalikoiman laajuus	1	3	4	4	3	5	3	2	4
	Todennäköisyys tehdä heräteostoksia	1	2	3	4	3	5	2	1	4
	Liiketilän julkisivut selkeitä ja helposti lähestyttäviä	2	2	4	4	4	4	3	2	3
	Mielenkiintoisia näytelkkunoita	2	3	4	4	3	5	3	2	3
	Mahdollisuus ajatua sisälle liiketiloihin	1	3	4	3	3	4	3	2	3
	Kadun luettavuus ja navigoitavuus	3	2	3	3	4	5	3	2	4
MILJÖÖN MIELIYTTÄVYYS, VIIHTYMINEN JA ELÄMYKSELLISYYS	Mahdollisuus vilhtyä kaupan edustalla	2	1	4	3	2	5	1	2	2
	Mahdollisuus kohtaamisille	1	3	4	4	4	5	4	2	3
	Miellyttävä äänimaailma	1	1	1	3	4	2	2	4	2
	Mahdollisuus rauhaan kävellyyn	1	1	1	4	4	4	3	3	2
	Hyvä valaistus	3	3	3	2	3	5	3	2	4
KADUN LUONNE	Mielenkiintoisia brändejä ja puoleensa vetäviä toimijoita	2	3	5	4	4	5	3	2	4
	Kaupallisesti selkeästi profiloitunut	1	1	4	4	4	5	2	3	4
	Toimijoiltaan omaleimainen ja erilainen	1	1	3	5	4	4	4	2	4
KADUN SIIKAINTI	Kadun lähellä muuta mielenkiintoista toimintaa	4	4	5	2	3	5	5	5	5
	Keskiarvo	1,73	2,20	3,47	3,53	3,47	4,53	2,93	2,40	3,40

5 = Erinomainen, 1 = Helkko