



Kuva: Art Merikotka, Pexels

# Helsingin ydinkeskustan elinvoimateot

## Tilannekuva ja työryhmän periaate-ehdotukset

2025



Lundén  
Architecture  
Company

REALIDEA & FLOU

# Sisältö

<b>Johdanto ja tiivistelmä</b>	2		
<i>Ydinkeskustan elinvoimateot –projekti ja projektin tulokset</i>			
<b>Osa 1 Tilannekuva</b>	<b>7</b>	<b>Osa 2 Elinvoimateot</b>	<b>45</b>
1.1 Ydinkeskustan elinvoima tilastojen valossa	8	<i>Mitä kaupunki voi tehdä ydinkeskustan elinvoiman vahvistamiseksi?</i>	
Tilastokatsaus: tiivistelmä	9	<b>Tiivistelmä</b>	47
1.1.1 Ydinkeskustan käyttäjät	10	<i>Ehdotukset Helsingin kaupungille periaatteista ydinkeskustan elinvoiman kehittämiseksi</i>	
1.1.2 Ydinkeskustan toiminnot	18	2.1 Elinvoiman osatekijät kaupunkitilassa	48
1.2 Ydinkeskustan muuttuvat merkitykset	28	2.1.1 Elinvoiman operatiivinen johtaminen	49
Karttakyselyn tulokset: tiivistelmä	29	2.1.2 Viihtymiseen kutsuvat julkiset tilat	51
1.3 Ydinkeskustan elinvoiman kehittämisen tila	39	2.1.3 Asuminen ja toiminnallinen sekoittuneisuus	57
1.4 <b>Tilannekuvan yhteenveto</b>	<b>43</b>	2.1.4 Ydinkeskustan saavutettavuus	60
<i>Ydinkeskustan elinvoiman taustatekijät</i>		2.2 Ydinkeskustan elinvoiman operatiivinen johtaminen ja sen organisointi	65
		Käytetyt aineistot ja kirjallisuus	70

# **JOHDANTO JA TIIVISTELMÄ**

## **Ydinkeskustan elinvoimateot -projekti ja projektin tulokset**

# Työn tavoitteet ja lähtökohdat

**Selvitystyön tarkoituksena** on ollut tuottaa ulkopuolisten asiantuntijoiden laatima kokonaisnäkemys toimenpiteistä, joita Helsingin kaupunki voi lähteä toteuttamaan Helsingin ydinkeskustan elinvoimaisuuden kehittämiseksi. Tehtävänannon mukaisesti työssä esitettävät toimenpiteet ovat monialainen kokonaisuus, jota määrittävät Helsingin ydinkeskustalle räätälöinti ja huomiot sen roolista ja roolin muuttumisesta ajassa. Konkreettisten toimenpiteiden lisäksi työn tavoitteena on ollut tarkastella ydinkeskustan elinvoimaisuutta erilaisista näkökulmista ja laatia yhtenäinen näkemys ydinkeskustan elinvoimaisuuden osatekijöistä. Selvitystyön toivotaan näin tuottavan uutta lisäarvoa ydinkeskustan elinvoimaisuuden edistämistyölle.

**Ydinkeskusta** on määritelty alueeksi, joka ulottuu noin 1 km säteelle päärautatieasemasta. Tilastoja ja muuta taustatyössä hyödynnettyä aineistoa on tarkasteltu kulloinkin tätä lähinnä vastavalta alueelta (Central Business District, postinumeroalue 00100 tai kaupungin tilastolliset osa-alueet Kruununhaka, Kluuvi, Kaartinkaupunki, Punavuori, Kamppi ja Etu-Töölö).

**Elinvoimalla** tarkoitetaan tässä työssä laajasti alueiden kykyä ylläpitää monipuolista toimintaa ja viihtyisyyttä ja houkutella kävijöitä. Liiketoiminnan lisäksi esimerkiksi kulttuuripalvelut ovat olennainen osa keskusta-alueiden elinvoimaa. Tutkimuskirjallisuudessa elinvoima on mm. elävyyttä, sosiaalisen vuorovaikutuksen aktiivisuutta, toimintojen monipuolisuutta ja sekoittuneisuutta sekä taloudellista hyvinvointia.

**Ydinkeskustaan saapuvien määrä** on neutraali ja yksinkertainen mittari elinvoiman seurantaan. Alueelle saapuvien määrä kertoo alueen kiinnostavuudesta ja tuottaa kysyntää palveluille ja kaupalle. Sen lisäksi työssä tarkastellaan elinvoimaa myös mm. kaupunkilaisten kokemuksen, ydinkeskustassa vietetyn ajan, ydinkeskustan asukas- ja työpaikkamäärien sekä kaupan ja palveluiden liikevaihdon kehityksen näkökulmista.

## Työryhmä

Maija Urponen, Kaupunkitutkimus TA Oy

Taina Haapamäki, FLOU Oy

Markku Hietala, Realidea Oy

Mika Korhonen, Realidea Oy

Tamás Lahdelma, Kaupunkitutkimus TA Oy

Tiina Merikoski, Lundén Architecture Oy

Riitta Nieminen, Lundén Architecture Oy

# Raportin sisältö

Helsingin ydinkeskusta on maan tärkein työpaikkakeskittymä, kulttuurin, tieteen ja politiikan keskus, suosittu ajanviettopaikka ja matkailukohde sekä kymmenien tuhansien kaupunkilaisten asuinalue. Selvitystyön lähtökohtana on ollut ymmärrys siitä, että elinvoima muodostuu monenlaisten tekijöiden yhteisvaikutuksesta, lukuisten eri toimijoiden tekojen seurauksena.

**Raportin ensimmäisessä osassa** käydään läpi ydinkeskustan elinvoiman osatekijöitä ja tilannekuvaa monipuolisen aineiston pohjalta.

**Olemassa olevista tietolähteistä** on tarkasteltu ydinkeskustaa koskevia aiempia selvityksiä, avoimia tilastolähteitä (Aluesarjat), Aleksin alueen liiketoiminnan seurannan tietoja, ydinkeskustan asiointimääriä, liikennetutkimuksia, asukas- ja yritys-kyselyitä sekä ydinkeskustan kehittämiseen liittyvää dokumenttiaineistoa. Lisäksi työryhmällä on ollut käytettävissään samaan aikaan toteutetun Tahtotila-projektin väliraportti.

Tilannekuvan täydentämiseksi työn aikana järjestettiin **kolme kutsutyöpajaa ja pop up –työpajoja sekä Maptionnaire-kysely**, joilla selvitettiin kaupunkilaisten näkemyksiä siitä, mikä ydinkeskustassa on tärkeää, kiinnostavaa ja vetovoimaista ja mitä odotuksia heillä on ydinkeskustan kehittämislle.

Maptionnaire-kysely on laadullisen tutkimuksen työkalu, jota kaupunkisuunnittelussa käytetään yleisesti kansalaisvuorovaikutuksen välineenä. Työssä toteutettu kysely ei perustu otokseen eikä sillä ole pyritty löytämään keskimääräisiä tai tilastollisesti merkitseviä tuloksia. Sitä vastoin

kyselyvastauksista ja niihin liittyvistä karttamerkinnöistä on laadullisen sisällönanalyysin avulla tunnistettu ydinkeskustan elinvoimaan liittyviä kokemuksia, merkityksiä, arvoja ja ilmiöitä. Kyselyn tuloksia on validoitu peilaamalla niitä ydinkeskustan elinvoimasta viime vuosina tehtyihin otantatutkimuksiin ja muihin selvityksiin.

Viime kädessä kaikkea aineistoa on käsitelty kokonaisuutena, jonka avulla on tehty päätelmiä ja tulkintoja ydinkeskustan elinvoimaan vaikuttavista ilmiöistä. Tilannekuvan johtopäätökset on tiivistetty seitsemään kokonaisuuteen.

**Raportin toinen osa** koostuu työryhmän ehdotuksista koskien tekoja, joilla Helsingin kaupunki voi tukea ydinkeskustan elinvoimaisuutta. Yksittäisten tekojen sijasta ehdotuksissa korostetaan laajempia periaatteita, jotka kaupungin tulisi tilannekuvan perusteella ottaa huomioon kaikessa ydinkeskustan kehittämisessä.

Työryhmän näkemys ydinkeskustan elinvoiman taustatekijöistä ja periaate-ehdotuksista alueen elinvoiman vahvistamiseksi on esitetty kootusti seuraavalla sivulla.

# Ydinkeskustan elinvoiman taustatekijät ja periaate-ehdotukset Helsingin kaupungille

## TILANNEKUVA

### Ydinkeskustan elinvoiman taustatekijät

1. Helsingin seudun asukkaiden päivittäiset käyntimäärät ydinkeskustassa eivät ole palautuneet pandemian jäljiltä.
2. Ydinkeskustan kaupallinen merkitys on heikentynyt vähitellen pitkän ajan kuluessa.
3. Ydinkeskustan rooli ihmisten arjessa ja ajankäytössä on muuttunut, ja se asettaa uusia vaatimuksia ydinkeskustan tarjonnalle.
4. Suomen talouskehitys ja geopoliittinen tilanne eivät tue ydinkeskustan elinvoimaa.
5. Ydinkeskustalla on vahva identiteetti mutta heikko imago.
6. Ydinkeskustan elinvoimaa mittaava data on hajanaista ja laahaa jäljessä.
7. Ydinkeskustan elinvoimaa ei johdeta kokonaisuutena.

## ELINVOIMATEOT

### Työryhmän periaate-ehdotukset Helsingin kaupungille

1. Varmista ydinkeskustan elinvoiman strateginen priorisointi myös operatiivisella tasolla
2. Rakenna houkuttelevia julkisia tiloja
3. Varmista ydinkeskustan toiminnallinen sekoittuneisuus ja riittävä asukasmäärä
4. Helpota ydinkeskustaan saapumista ja ydinkeskustassa liikkumista
5. Uudista ydinkeskustan elinvoiman kehittämisen malli



# **OSA 1**

# **Tilannekuva**

An aerial photograph of a city at sunset. The sky is a mix of orange, yellow, and grey. The city below is densely packed with buildings of various colors and styles. In the background, there are industrial structures like chimneys and a crane. The text is overlaid in the center of the image.

# OSA 1 - TILANNEKUVA

## 1.1 Ydinkeskustan elinvoima tilastojen valossa



# Tilastokatsaus: tiivistelmä

Tilannekuvassa tarkastellaan ensin tilastojen valossa ydinkeskustan asumisen ja työpaikkojen sekä ydinkeskustaan suuntautuvan liikenteen kehitystä viime vuosina. Lisäksi luodaan katsaus ydinkeskustan vähittäiskaupan sekä ravitsemis- ja majoituspalveluiden tilanteeseen ja kulttuuripalveluiden kävijämääriin.

Tilastotarkastelu osoittaa, että **ydinkeskustan merkitys suomalaisen liike-elämän keskuksena, etenkin osaamisintensiivisten liike-elämän palveluiden tiivistymänä on vahvistunut entisestään** pandemiaa seuranneiden vuosien aikana. Asukasmäärä on lisääntynyt vuodesta 2012 noin 0,5 % vuosivauhtia, mutta tulevaisuudessa väestökehityksen ennustetaan kääntyvän laskuun väestön ikääntymisen seurauksena, ellei alueelle saada uusia asuntoja. Ydinkeskustan asiointivyöhyke kattaa kuitenkin koko Helsingin niemen, ja koko vyöhykkeellä väestön ennustetaan kasvavan. Ydinkeskustan elinvoiman kannalta suurin merkitys on silti keskustaan päivittäin saapuvien kävijöiden määrällä, joka oli vuonna 2023 arviolta noin kolmanneksen vähäisempi kuin ennen pandemiaa.

**Ydinkeskustan kaupan ja palveluiden liikevaihdon kehitys on jo pitkään ollut heikompaa kuin ulommalla keskustavyöhykkeellä.** Tähän ovat vaikuttaneet vähittäiskaupan rakennemuutos ja kaupungin uusien keskusten kasvu ja viime vuosina myös etätyön yleistyminen. Matkailussa näkyy pandemian jälkeen siirtymä liikematkailusta vapaa-ajanmatkailun suuntaan ja kotimaisen matkailun vahvistuminen suhteessa ulkomailta tulevien matkailijoiden määrään. Merkittävä muutos on kulttuuripalveluiden käytön

huomattava kasvu: esimerkiksi ydinkeskustan museoiden kävijämäärät ovat kymmenessä vuodessa kaksinkertaistuneet.

Ydinkeskustan elinvoima elää Suomen taloustilanteen mukana. Pitkään jatkunut talouden alavire sekä vuodesta 2022 jyrkästi kohonneet asumisen kustannukset, inflaatio ja kuluttajien heikentynyt luottamus eivät ole suosineet Helsingin ydinkeskustalle ominaista, keskimääräistä korkeampaan hintaluokkaan ja muuhun kuin välttämättömyyshyödykkeisiin kohdistuvaa kuluttamista.

**Vaikka tilastojen valossa ydinkeskusta on säilyttänyt ja jopa vahvistanut asemaansa työpaikkakeskittymänä, muutokset työnteon tavoissa ja kulutuskäyttäytymisessä tarkoittavat, että sillä, miten ihmiset käyttävät ydinkeskustaa vapaa-aikanaan, on aiempaa suurempi merkitys ydinkeskustan elinvoiman kannalta.**

# 1.1.1 Ydinkeskustan käyttäjät





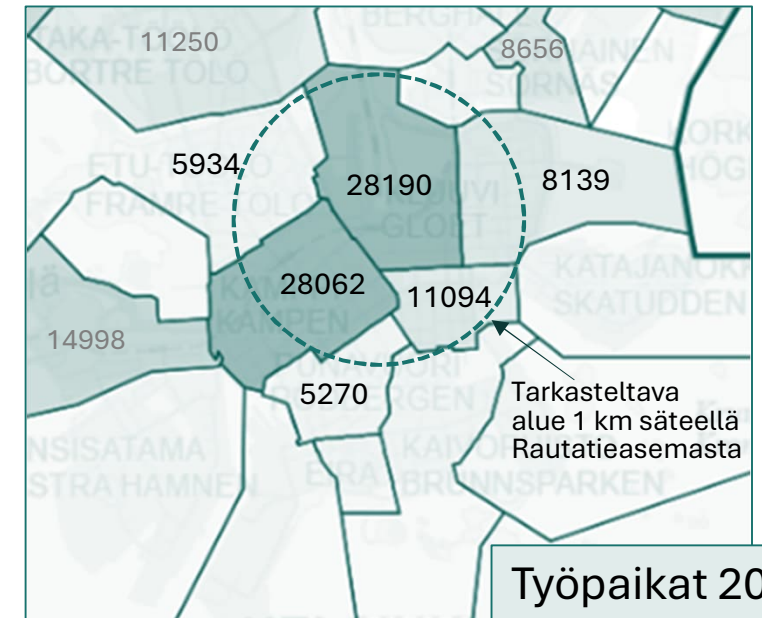
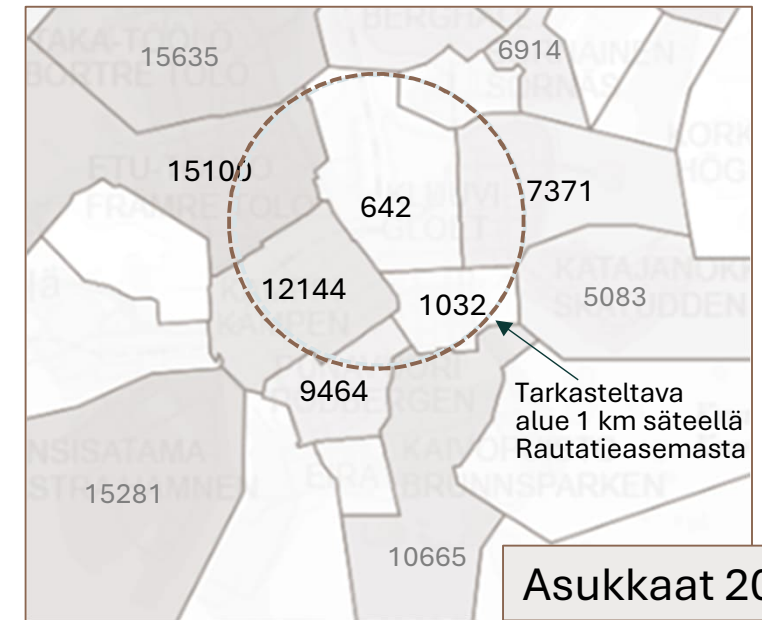
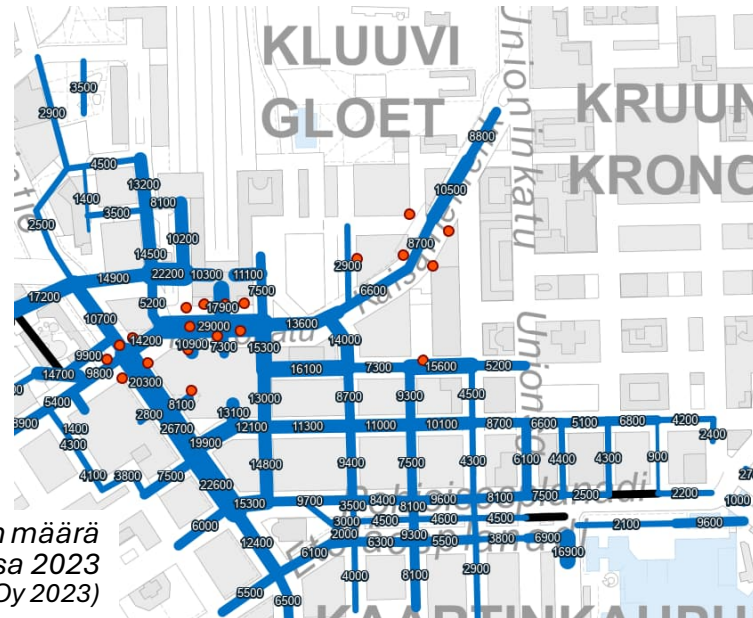
# Ydinkeskustan käyttäjät: asukkaat, työssäkävijät ja muut kävijät

Ydinkeskustan elinvoima syntyy sekä ihmisten kokonaismäärästä että käyttäjäryhmien moninaisuudesta. **Ydinkeskustan suuri käyttäjävolyyymi tulee sinne päivittäin saapuvista kävijöistä.** Vertailukelpoista dataa kävijämääristä on kuitenkin heikosti saatavilla. Se tiedetään, että Helsingin niemen ylittävää henkilöliikennettä oli syksyllä 2023 keskustan suuntaan arkisin noin 250 000 henkilön verran vuorokaudessa. Kotimaisiin matkapuhelinliittymiin perustuvan laskennan perusteella puolestaan on laskettu, että ydinkeskustan alueella oli koko vuoden 2023 aikana yhteensä 67 miljoonaa. (Liikenteen kehitys Helsingissä 2023; Nortecon).

Ydinkeskusta ei elä pelkän asukasmäärän varassa, mutta juuri asukkaiden ansiosta ydinkeskusta on enemmän kuin pelkkä kauppakeskus tai toimistokeskittymä. Ydinkeskustalle ominaista on **toiminnallinen sekoittuneisuus** (asuminen-työvierailu), joka takaa sen, että ydinkeskustan kortteleissa on elämää kaikkina vuorokaudenaikoina.

Tässä osiossa tarkastellaan ydinkeskustan väestö- ja työpaikkakehitystä sekä ydinkeskustaan suuntautuvaa henkilöliikennettä ja jalankulkijoiden määriä.

*Jalankulkijoiden määrä  
klo 06:00-20:00 elo-syyskuussa 2023  
(Helsingin kaupunki ja Ramboll Finland Oy 2023)*



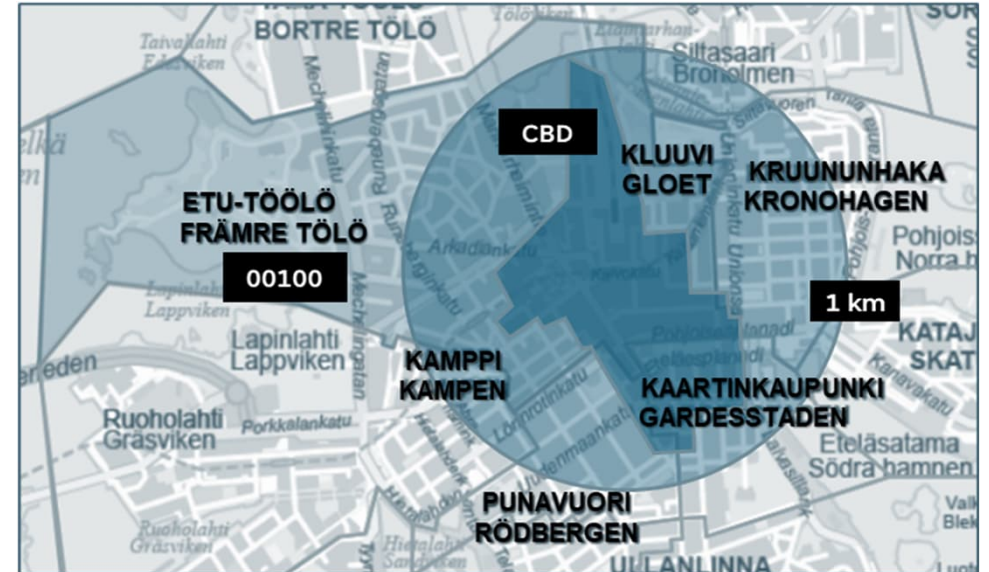
# Ydinkeskustan asukkaat

**Ydinkeskustan asukasmäärä riippuu voimakkaasti kulloinkin käytettävästä ydinkeskustan rajauksesta.**

Tiukimman rajauksen mukaan ydinkeskustaan lasketaan vain ns. Central Business District Pienen Roobertinkadun, Töölönlahden, Yrjönkadun, Kampin kauppakeskuksen ja Etelärannan / Unioninkadun rajaamalla alueella, joka kaupungin osa-aluejaossa vastaa lähinnä Kluuvin ja Kaartinkaupungin alueita. **Liikekeskustan alueella asukkaita oli vuonna 2023 noin 1700**, joista osa kuitenkin asuu Kaartinkaupungin eteläosissa ja siten tarkkaan ottaen CBD-rajauksen ulkopuolella.

Ydinkeskustan liiketoiminnan kuvauksen osalta tässä selvityksessä on hyödynnetty vuodesta 2006 lähtien laadittua Aleksin alueen liiketoimintakatsausta (Kaupunkitutkimus TA), jossa ydinkeskusta on rajattu postinumeroalueeseen 00100 ja rajautuu Pohjois-Esplanadin, Lönnrotinkadun, Malminkadun, Hietaniemen, Pohjoisen Hesperiankadun, Töölönlahden, Kaisaniemen puiston ja Fabianinkadun väliin. **00100-postinumeroalueen asukasluku vuonna 2023 oli noin 18 500.**

Selvitystyön varsinaisena kohteena kuitenkin on **alue, joka ulottuu noin kilometrin säteelle Helsingin päärautatieasemasta**. Kaupungin aluejaossa tämä kattaa suurimman osan Kluuvin, Kruununhaan, Kaartinkaupungin, Punavuoren, Kampin ja Etu-Töölön osa-alueista. Yhteensä näillä osa-alueilla on jopa **45 000 asukasta**, joista kuitenkin Kruununhaassa ja Etu-Töölössä osa asuu 1 km säteen ulkopuolella, pisimmillään linnuntietä noin 1,5 km päässä rautatieasemasta. **Seuraavilla sivuilla käytetään tämän rajauksen mukaisia väestötietoja.** Rinnalla tarkastellaan ajoittain koko Helsingin niemen väestöä.



Kuva. Ydinkeskustan rajausvaihtoehtoja.

**Taulukko. Ydinkeskustan asukkaat 2023 ja väestöennuste 2028.**

Ydinkeskustan rajaus	2023	2028
Central Business District	1 700	
Postinumeroalue 00100	18 500	
Väestöruudut 1 km x 1 km	31 780	
<b>~1 km säteellä rautatieasemasta</b>	<b>45 800</b>	<b>41 900</b>
<b>Helsingin niemi</b>	<b>82 400</b>	<b>88 000</b>

# Ydinkeskustan asukkaiden ikärakenne

**Vuosina 2012-2023 ydinkeskustan asukasluku (n. 1 km säteellä rautatieasemasta) kasvoi keskimäärin 0,5 % vuodessa, yhteensä noin 2800 hengellä.** Koko Helsingin niemen alueella väestö kasvoi samana aikana keskimäärin 1,9 % vuosivauhdilla, vajaasta 67 000 asukkaasta yli 82 000 asukkaaseen.

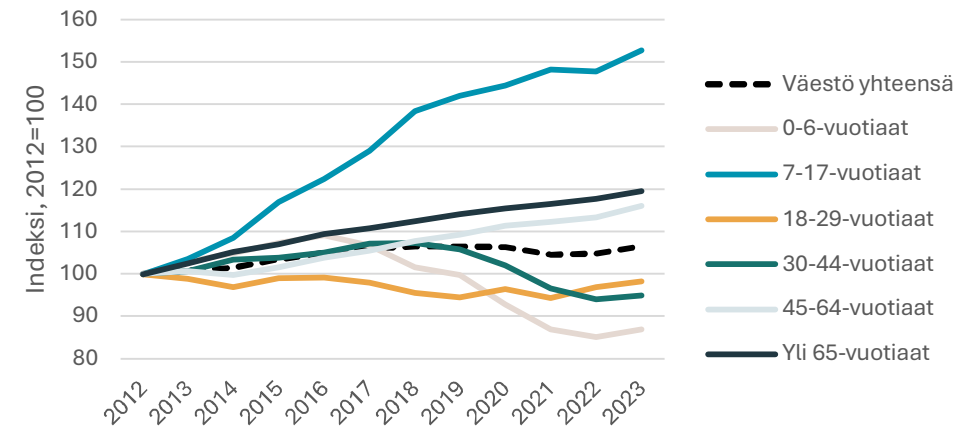
**Keskimääräistä enemmän ydinkeskustassa ovat kasvaneet 7-17-, 45-64- ja yli 65-vuotiaiden ikäryhmät.** Muiden ikäryhmien määrät ovat vähentyneet. 7-17-vuotiaiden määrän kasvu selittyy suurelta osin sillä, että tätä nuorempien lasten määrä on voimakkaasti vähentynyt: alle 6-vuotiaista on tullut yli 7-vuotiaita. Kuitenkin myös 7-17-vuotiaiden nettomuutto on jatkuvasti ollut voitollista, kun taas tätä pienempien lasten ikäryhmässä ydinkeskusta kärsii säännönmukaisesti muuttotappiota.

**Ydinkeskustan muuttoliikkeelle on tyypillistä, että tulomuuttajat ovat nuoria aikuisia ja lähtömuuttajat 30-49-vuotiaita ja heidän lapsiaan.** Vuosien 2012-2023 kumulatiivinen muuttovoitto n. 1 km säteellä rautatieasemasta oli hieman yli 1300 henkeä, mutta 18-29-vuotiaiden ikäryhmässä muuttovoittoa kertyi samaan aikaan liki 11 000 henkeä. Vastaavasti 30-49-vuotiaiden ikäryhmässä ydinkeskustan kärsimä muuttotappio oli lähes 8 000 henkeä.

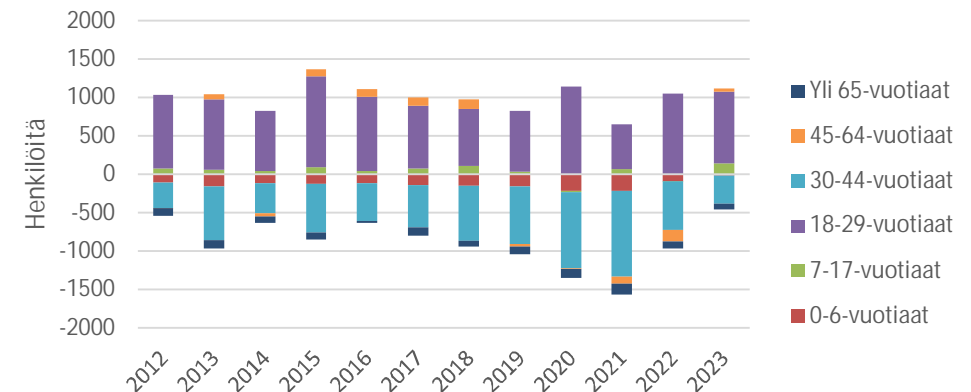
Reilusti positiivisesta nettomuutosta huolimatta 18-29-vuotiaiden määrä ydinkeskustassa on jopa vähentynyt hieman siitä syystä, että kumulatiivinen muuttovoitto jakson alkupuolella oli hieman voimakkaampaa kuin sen loppupuolella. Vuonna 2021 muuttovoitto putosi puoleen edellisestä vuodesta mutta palasi seuraavina vuosina 2010-luvun huippuvuosien tasolle.

30-49-vuotiaiden ikäryhmässä muuttotappio kasvoi vuodesta 2017 lähtien ja saavutti huippulukemat vuosina 2020-21, jolloin pariskuntia ja perheitä muutti pandemiarajoitusten aiheuttamien tilatarpeiden seurauksena väljempiin asuntoihin etäämmäs keskustasta. **Ilmiö näyttäisi kuitenkin jääneen lyhytaikaiseksi, sillä vuonna 2023 ikäryhmän muuttotappio oli pienin vuoden 2012 jälkeen ja väestön määrä kääntyi hienoiseen nousuun.**

**Ikäryhmien koon suhteellinen muutos ydinkeskustassa 2012-2023**



**Nettomuutto ikäryhmittäin Helsingin ydinkeskustassa 2012-2023**





# Ydinkeskustan väestö vuonna 2038

Helsingin syksyllä 2024 julkaistu väestöprojektiio ennakoi, että ydinkeskustan väestömäärä laskee vuoteen 2038 mennessä noin 3 900 hengellä, 0,6 % vuodessa. Vähennys johtuu väestön ikääntymisestä, yksinasuvien määrän lisääntymisestä ja asumisväljyyden kasvusta. Samassa määrässä asuntoja asuu tulevaisuudessa vähemmän ihmisiä.

Ydinkeskustassa väestönkasvu rajoittaa asuntotuotannon vähäinen määrä. Jaksolla 2015-2023 ydinkeskustan alueella valmistui vuosittain keskimäärin 223 asuntoa. Uudistuotannon osuus oli noin puolet ja toinen puoli koostui käyttötarkoituksen muutoksista. Väestöennusteen pohjana on kaupungin asuntotuotantoennuste vuosille 2024-2038, jossa ei vielä näy alueelle suunnitteilla oleva uusi asuinkerrosala.

**Jotta väestön määrä 1 kilometrin säteellä rautatieasemasta säilyisi nykyisellään, asuntotuotantoa tulisi lisätä vuoteen 2038 mennessä noin kaksi kolmannesta vuosien 2015-2023 tasosta, mikä tarkoittaisi keskimäärin noin 365 uutta asuntoa vuodessa.**

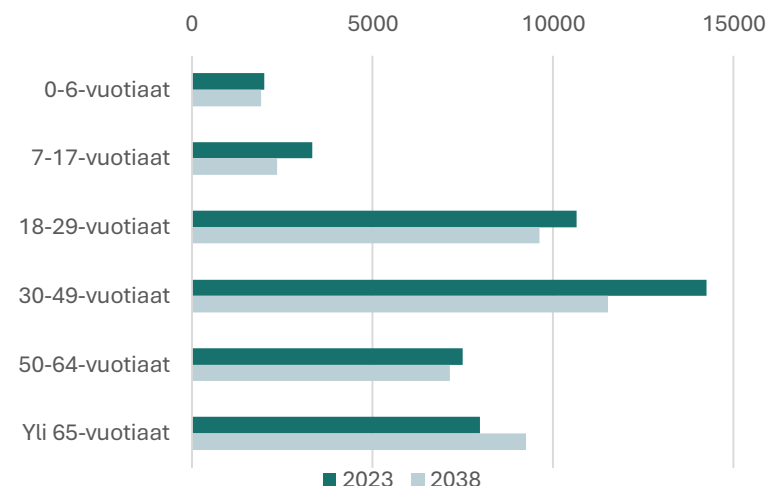
Makasiinirantaan ja Hietalahdenrantaan ei näillä näkymin ole tulossa asuntoja. Ydinkeskustan alueella (postinumeroalue 00100 ja Kaartinkaupunki) toimistotilan vuokrataso on ollut asuntojen vuokratasoa korkeampi, mikä kuvastaa alueen arvoa yrityksille ja sen soveltuvuutta yritystoimintaan (ks. esim. Björk 2024). Haastava asuntomarkkinatilanne ja rakennuskustannusten nousu vaikuttivat osaltaan siihen, että käyttötarkoituksen muutosten määrä oli vuonna 2023 alhaisin kymmeneen vuoteen (Kaleva ym. 2024). Uuden toimistotilan valmistuminen vetovoimaisille alueille ydinkeskustaan ja sen liepeille (Makasiiniranta, Hietalahdenranta, Ruoholahti) kuitenkin vapauttaa ydinkeskustasta ominaisuuksiltaan vanhentunutta toimitilaa, joka ei ole yrityksille houkuttelevaa ilman suuria remontteja, mikä voi lisätä konversioiden määrää.

**Ydinkeskustan asukasmäärän laskua kompensoi Helsingin niemen reuna-alueiden ennakoitu väestön kasvu noin 10 000 asukkaalla 2038 mennessä.** Väestön kasvu kohdistuu alueelle, joka Hernesaaren ja Jätkäsaaren uloimpia kärkiä lukuun ottamatta sijaitsee korkeintaan 2,5 kilometrin päässä rautatieasemasta. Aluetta voi pitää ydinkeskustan asiointivyöhykkeenä.

Taulukko. Asuntotuotanto n. 1 km säteellä rautatieasemasta 2015-2023

Vuosi	Asunnot yht.	Konversiot
2015	408	140
2016	249	160
2017	160	134
2018	246	161
2019	97	59
2020	44	35
2021	153	97
2022	264	158
2023	382	32
<b>Yhteensä</b>	<b>2003</b>	<b>976</b>
<b>Keskim. /v.</b>	<b>223</b>	<b>108</b>
Konversiot %		49 %

Ydinkeskustan väestö 1 km säteellä rautatieasemasta ikäryhmittäin vuosina 2023 ja 2038.



# Ydinkeskustan työpaikat

Helsingin keskusta on Suomen parhaiten joukkoliikenteellä saavutettava ja vetovoimaisin sijainti, jonka saavutettavuutta tekeillä olevat raideinvestoinnit parantavat entisestään. **Kilometruin säteellä rautatieasemasta sijaitsevan keskusta-alueen suhteellinen merkitys työpaikka-alueena Helsingin seudulla on säilynyt tasaisena ja jopa hieman vahvistunut. Määrällinen lisäys vuosina 2019-2022 on oli 9000 työpaikkaa.** Kaiken kaikkiaan alueella oli vuonna 2022 yhteensä liki 96 000 työpaikkaa.

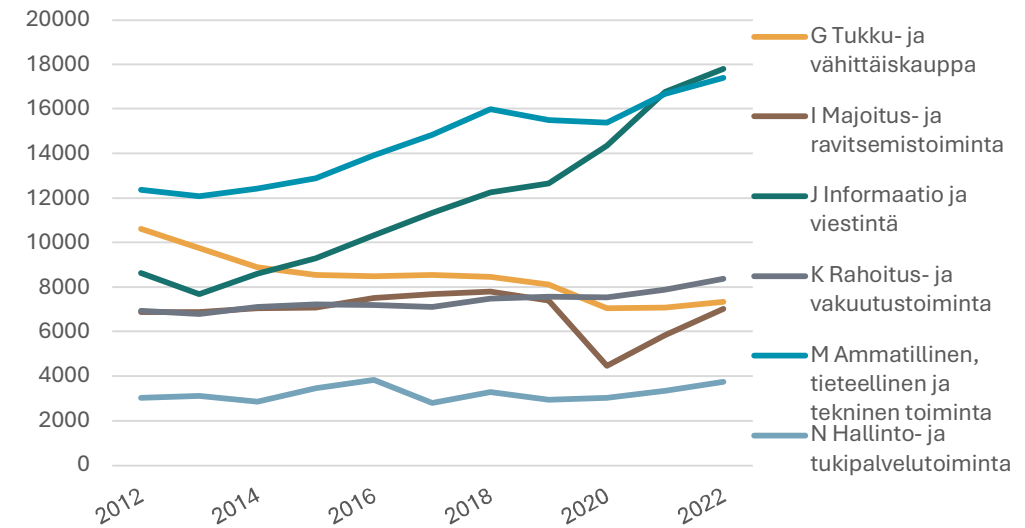
Ydinkeskustan työpaikoissa korostuvat **liike-elämän palvelut** – informaatio-, rahoitus- ja tutkimuspalvelut, ammatillinen, tieteellinen ja tekninen toiminta sekä tukipalvelut yrityksille. Näiden alojen merkitys ydinkeskustan alueella on kasvanut voimakkaasti. Kun niiden osuus ydinkeskustan työpaikoista oli vuonna 2012 alle 40 %, vuonna 2022 osuus oli jo noin puolet.

Muita keskustahakuisia markkinaehtoisia toimialoja ovat erityisesti **majoitus- ja ravitsemistoiminta** sekä jossain määrin myös taiteet, viihde ja virkistys. Yhteensä näiden alojen osuus ydinkeskustan työpaikoista on noin 10 %. Viidennes näiden alojen työpaikoista koko Helsingin seudulla sijaitsee noin 1 km säteellä rautatieasemasta.

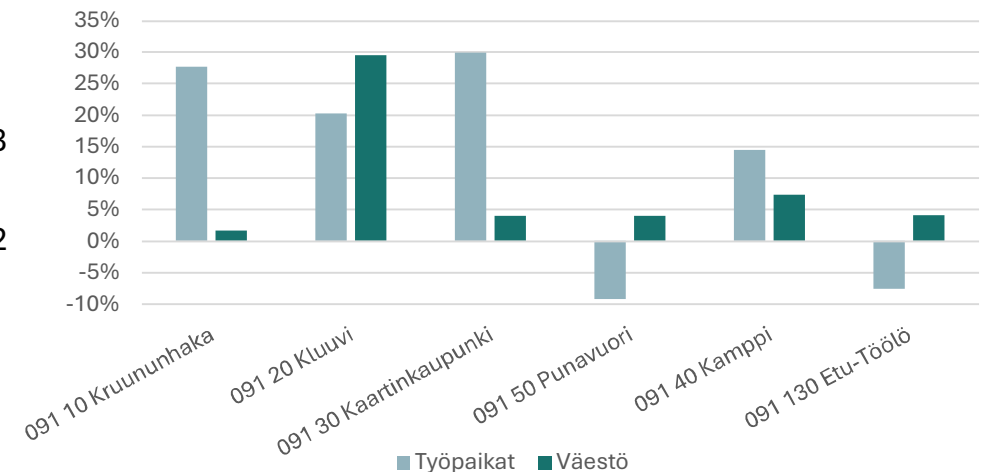
**Vähittäiskaupan** työpaikkojen määrä on laskenut tasaisesti viimeisen kymmenen vuoden ajan. Vaikka vähittäiskaupan osuus työpaikoista on laskenut koko seudulla, ydinkeskustassa lasku on ollut selvästi keskimääräistä nopeampaa. Kun vuonna 2012 vielä noin 18 % vähittäiskaupan työpaikoista sijaitsi ydinkeskustassa, vuonna 2022 osuus oli laskenut alle 13 %:iin.

Suhteessa asumiseen, ydinkeskustan rooli työpaikka-alueena vahvistui vuosien 2012 ja 2022 välillä erityisesti Kaartinkaupungissa ja Kruununhaassa ja jossain määrin Kampissa. Kluuvissa asumisen määrä kasvoi prosentuaalisesti työpaikkoja enemmän. Punavuoressa ja Etu-Töölössä työpaikkojen määrä sitä vastoin laski. Ydinkeskustassa yksittäisten toimistorakennusten peruskorjaukset ja konversiot voivat vaikuttaa erittäin paljon lähialueen työpaikkamääriin 1-2 vuoden aikana.

Työpaikat ydinkeskustan keskeisillä toimialoilla 2012-2022



Väestön ja työpaikkojen muutos ydinkeskustassa alueittain 2012-2022



# Ydinkeskusta yritysten sijoittumispaikkana

**Ydinkeskustan vetovoimaa yrityksille selittävät siellä toteutuvat kasautumisedut.** Kaupunkialueen toimialojen monipuolisuus, saman alan yritysten läheisyys sekä korkea työpaikkatiheys lisäävät talouden tuottavuutta. Erityisesti muiden yritysten läheisyydestä hyötyvät osaamisintensiiviset palvelut, joiden toimintaedellytyksillä on suuri merkitys paitsi Helsingin ja Helsingin seudun, myös koko maan talouden kehitykselle. Tietyillä aloilla sijainti ydinkeskustassa on myös imagokysymys.

Informaatioalan ja liike-elämän palveluiden tuottavuus on selvästi korkeampaa kuin koko talouden tuottavuus, ja pääkaupunkiseudulla ala on ollut huomattavasti tuottavampaa kuin muualla maassa. Tuotannon ja työpaikkojen kasvu on pitkällä aikavälillä ollut osaamisintensiivisillä palvelualoilla selvästi nopeampaa kuin koko taloudessa ja nopean kasvun ennustetaan jatkuvan myös tulevaisuudessa. Sekä omistuksen että henkilöstön suhteen nämä alat edustavat Suomen elinkeinoelämän kansainvälisintä osaa, jossa työntekijöistä suurin osa on korkeasti koulutettuja erityisasiantuntijoita ja palkkataso on 30-40 % korkeampi kuin palkansaajilla keskimäärin.

**Ydinkeskustaan on keskittynyt erityisesti informaatioalan ja liike-elämän palveluiden pk-yrityksiä, joiden toiminta on kommunikaatiointensiivistä ja jotka hyötyvät mahdollisuudesta kasvokkain tapaamisiin.** Keskustassa sijaitsevat yritykset tuovat paljon potentiaalista kysyntää keskustan ravintoloille, kahviloille, hotelleille, kaupoille ja muille palvelulle. Samalla ne ovat aloja, joilla etätyö on yleistynyt keskimääräistä voimakkaammin ja toimistotilan tarve työntekijää kohden on nykyään

aiempaa pienempi. Vastaavasti toimitilan laadusta ja vetovoimaisesta sijainnista on tullut yrityksille keino houkuttaa työntekijöitä takaisin toimistolle.

**Volyymin lisäksi ydinkeskustan vetovoimasta yritystoiminnalle kertoo sen muita alueita korkeampi toimistotilan vuokrataso.** Etätyön ja siihen liittyvien työskentely- ja toimintatapojen sekä heikentyneen taloustilanteen vuoksi toimistotilojen käyttö on murroksessa ja muuttaessaan **yritykset hakeutuvat aiempaa pienempiin mutta ominaisuuksiltaan ja myös sijainniltaan laadukkaampiin tiloihin.** Vaikka työpaikkojen määrä on ydinkeskustassa kasvanut, toimistoneliöiden vajaakäyttöaste ydinkeskustan keskeisillä sijainneilla (CBD, Central Business District) on samaan aikaan noussut ja oli syksyllä 2024 15,5 %, mikä vastraa pääkaupunkiseudun keskeisten toimisto-osamarkkinoiden keskiarvoa. Silti kaikkein matalimman, 8,3 %:n vajaakäyttöasteen alue sijoittui sekin syksyllä 2024 rautatieasemasta 1 km päähän ulottuvan kehän sisälle (ns. Secondary Business District, joka kattaa osia Kampista, Etu-Töölöstä, Punavuoresta, Kaartinkaupungista ja Kruununhaasta sekä Katajanokalta). Ydinkeskustan rakennuskanta on melko vanhaa, mutta peruskorjaus ja ajanmukaistamisinvestoinnit ovat pitäneet tilatarjonnan laadukkaana. Vaikka muualla Helsingin niemellä keskimääräinen tilakoko on laskenut selvästi vuoden 2019 jälkeen, ydinkeskustassa tilakoko on pysynyt melko vakaana viimeisten 15 vuoden ajan. (Kaleva ym. 2024, Rakli 2025.)

# Henkilöliikenne ydin keskustaan ja jalankulku ydinkeskustassa

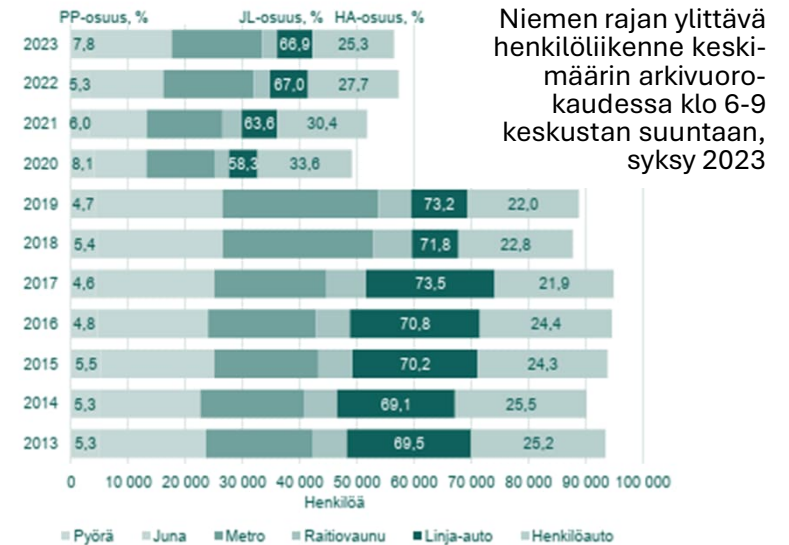
Helsingin niemen rajan aamuisin klo 6 ja 9 välillä ylittävä henkilöliikenne liki puolittui pandemian seurauksena vuonna 2020. **Edelleen vuonna 2023 niemen rajan ylittävää henkilöliikennettä oli aamuisin 38 % vähemmän kuin vuonna 2019.\*** Joukkoliikenteessä pudotus (-40 %) oli suurempi kuin henkilöautoliikenteessä (-30 %). Yhteensä vuonna 2023 keskustaan saapui arkipäivisin noin 32 000 ihmistä vähemmän kuin ennen pandemiaa. Näistä noin 26 000 eli 80 % oli puuttuvia joukkoliikenteen matkoja.

**Kaiken kaikkiaan niemen rajan yli tehtiin vuonna 2023 vuorokaudessa molemmat suunnat huomioiden noin 200 000 matkaa vähemmän kuin vuonna 2019. Karkeasti arvioiden työmatkaliikenteen väheneminen selittää noin 30 % keskustan kävijämäärien vähentymisestä.** Näin siinä tapauksessa, että aamun matkat olisivat suurelta osin työmatkoja, matkoja niemen rajan yli tehtäisiin molempiin suuntiin jotakuinkin yhtä paljon ja läpiajoliikenteen osuudet olisivat aamu- ja muussa liikenteessä yhtä suuret.

Etätyön lisäksi matkustajamääriin ja kulkutapajakaumaan vaikuttavat liikennejärjestelmässä tapahtuneet muutokset sekä katutyöt. Matkustajamäärissä näkyvät mm. Länsimetron ja sen jatkeen liikennöinnin aloittaminen (2017 ja 2022), HSL:n lippu- ja vyöhykeuudistus (2019) ja lipun hintojen korotukset (AB-vyöhykkeellä 8-11 % vuonna 2023), lähijunaliikenteen harvennetut vuorovälit ja raitiovaunulinjojen poikkeusreitit syksyllä 2023. Syksyllä 2023 käynnissä olivat mittavat työmaat mm. Mannerheimintielle ja Hakaniemessä. (Halme ym. 2024.)

Ydinkeskustan mittauspisteiden päivittäisissä jalankulkumäärissä näkyvät selvästi vuonna 2021 voimassa olleet koronarajoitukset. Vuonna 2023 jalankulkijoita oli ydinkeskustan mittauspisteillä edelleen yhteensä 17 % vähemmän kuin vuonna 2019.

*\*Luvut ovat linjassa matkapuhelindataan perustuvan laskennan kanssa (Nortecon). Sen mukaan ydinkeskustan alueella oli vuonna 2023 yhteensä 32 % vähemmän kävijöitä kuin vuonna 2019.*



Niemen rajan ylittävä henkilöliikenne keskimäärin arkipäiväkaudessa klo 6-9 keskustaan suuntaan, syksy 2023

Lähde: Liikenteen kehitys Helsingissä 2023



Lähde: <https://data.eco-counter.com/ParcPublic/?id=5589>



## 1.1.2 Ydinkeskustan toiminnot





# Vähittäiskaupan kehitys

Postinumeroalueella **00100\*** vähittäiskaupan huippu tarkastelujaksolla 2012-2023 oli vuonna 2014. Vuonna 2020 liikevaihto putosi edellisestä vuodesta 13 % ja trendi on ollut laskeva myös sen jälkeen. Koko jakson aikana vähittäiskaupan myynti väheni keskimäärin 2,4 % vuodessa.

**Helsingin ulommalla keskustavyöhykkeellä\*\*** trendi on ollut päinvastainen. Vähittäiskauppa kasvoi vauhdikkaasti vuodesta 2015 ja vuonna 2020 nousua oli peräti 11 %. Vähittäiskaupan myynti ulommalla keskustavyöhykkeellä kasvoi koko jakson aikana keskimäärin 3,6 % vuodessa – selvästi voimakkaammin kuin koko Helsingin seudulla, missä kasvua oli jakson aikana keskimäärin 0,7 % vuodessa.

Tarkastelujaksolla **vuodesta 2012 lähtien ydinkeskustan osuus koko vähittäiskaupan myynnistä on laskenut lähes kaikkina vuosina, kun taas ulompi keskustavyöhyke on jatkuvasti kasvattanut osuuttaan.**

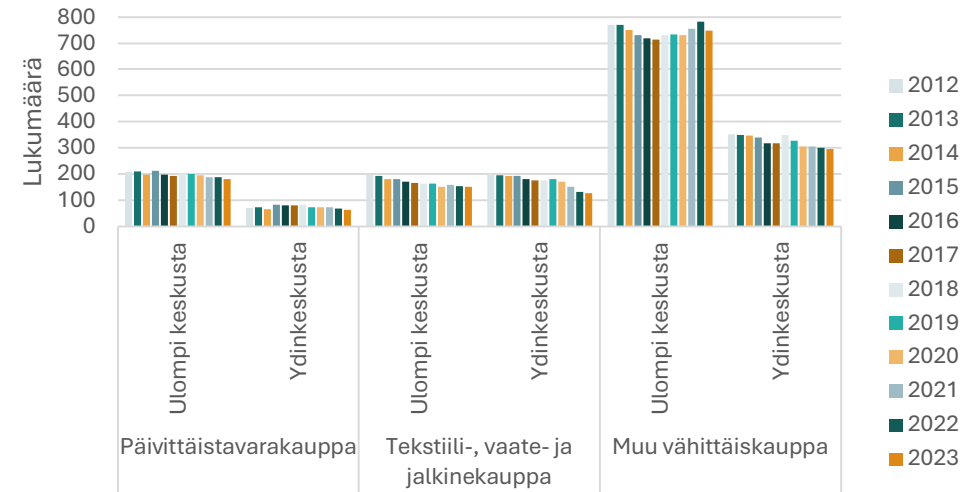
**Helsingin kaupallinen keskusta on laajentunut tarkastelujakson aikana entistä vahvemmin postinumeroalueen 00100 ulkopuolelle.** Etenkin muun vähittäiskaupan osalta ydinkeskustan liikevaihto ja toimipaikat (joskin lievemmin) ovat vähentyneet trendinomaisesti usean vuoden ajan jo ennen pandemiaa. Päivittäistavarakaupassa liikevaihto on ulommalla keskustavyöhykkeellä kasvanut vuoden 2019 jälkeen liki saman verran kuin mitä se on ydinkeskustassa vähentynyt. Ainakin osittain kyse on siitä, että etätöiden yleistyttyä päivittäistavaraostoksia tehdään lähempänä kotia. Vuoden 2022 jälkeen myös geopolitiikan vaikutukset ovat näkyneet liikekeskustan alueella nopeammin ja voimakkaammin kuin ulommalla keskustavyöhykkeellä tai muualla kaupunkiseudulla.

\***Ydinkeskusta** on tässä tarkastelussa postinumeroalue 00100, joka kattaa Kluuvin kokonaan, Kampin pohjois- ja itäosan sekä Etu-Töölön eteläosan.

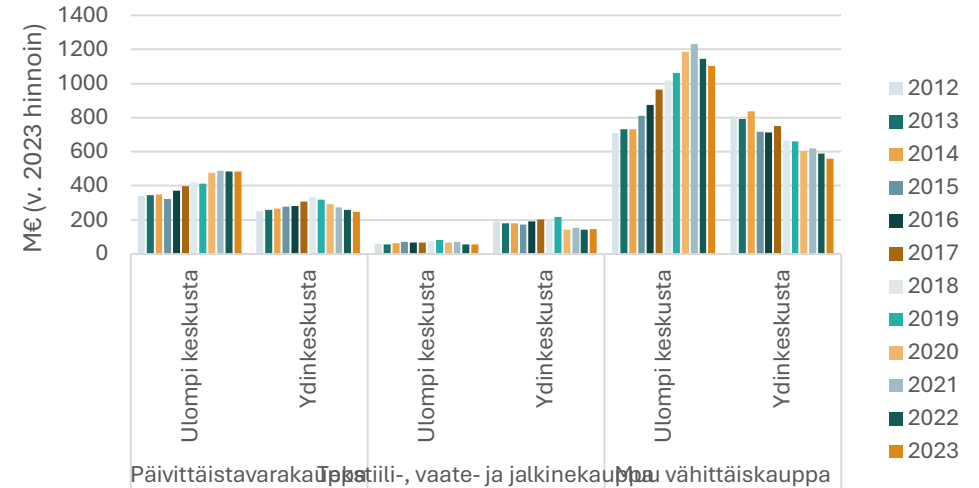
\*\***Ulompi keskustavyöhyke** on Ydinkeskustan ulkopuolinen kantakaupunki, pl. Meilahden, Ruskeasuon, Pasilan, Toukolan, Käpylän ja Koskelan kaupunginosat.

**Vähittäiskaupan toimialat** on määritelty yrityksen toimipaikan toimialan perusteella. Tavaratalojen, hypermarkettien ja muiden suurtenkauppojen vaate- ja päivittäistavaramyynti sisältyy muuhun vähittäiskauppaan. Ydinkeskustassa tähän ryhmään kuuluvat mm. Stockmann, Sokos, Tokmanni ja aiemmin myös Alekski 13.

Vähittäiskaupan toimipaikat toimialoittain 2012-2023



Vähittäiskaupan liikevaihto (M€) toimialoittain 2012-2023



# Vähittäiskaupan erityispiirteitä ydinkeskustassa

Ulompi keskustavyöhyke\*\* on kasvattanut osuuttaan päivittäistavarakaupan ja muun vähittäiskaupan myynnistä. Tekstiili-, vaate- ja jalkinekaupassa ydinkeskustan\* osuus on säilynyt paremmin, vaikka juuri sen osalta liikevaihdon pudotus vuonna 2020 oli selvästi rajuin.

**Toimipaikkojen määrään suhteutettuna** vähittäiskaupan liikevaihto ydinkeskustassa on selvästi korkeampi kuin ulommalla keskustavyöhykkeellä. Erityisesti tämä näkyy tekstiili-, vaate- ja jalkinekaupassa,\*\*\* missä liikevaihto toimipaikkaa kohden oli vuonna 2023 ydinkeskustassa yli kolminkertainen ulompaan keskustavyöhykkeeseen nähden. Muotikaupassa ero on myös kasvanut vuoden 2020 jälkeen, kun se päivittäistavarakaupassa ja muussa vähittäiskaupassa on kaventunut. Ydinkeskustan toimipaikkojen määrä on laskenut selvästi vuodesta 2019, mutta vastaavasti **jäljelle jääneet ydinkeskustan toimipaikat ovat onnistuneet kasvattamaan myyntiään.**

Ammattimaisten kiinteistösijoittajien kiinteistökannassa ydinkeskustan liiketila-alueen käyttöaste on säilynyt vakaana noin 93 %:ssa, kun se muualla Helsingin niemellä oli vuonna 2023 noin 91 %. Muoti- ja asustekaupan toimijat ovat kuitenkin vähentäneet tilankäyttöään alueella (Kaleva ym. 2024).

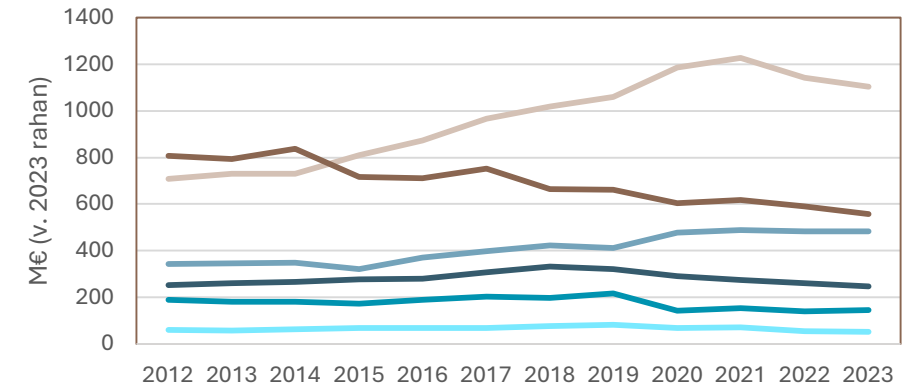
Vuoden 2022 jälkeen kiristynyt taloustilanne, korkea inflaatio, kuluttajien alentunut luottamus sekä asuntolainojen koronnousu ovat vaikuttaneet ydinkeskustalle erityisen, muuhun kuin välttämättömyshyödykkeisiin painottuvan erikoiskaupan myyntiin. Ydinkeskustan vähittäiskaupan liikevaihdossa myös venäläisten ja kiinalaisten matkailijoiden puuttuminen näkyy voimakkaammin kuin muualla kaupungissa.

\*Ydinkeskusta on tässä tarkastelussa postinumeroalue 00100, joka kattaa Kluuvin kokonaan, Kampin pohjois- ja itäosan sekä Etu-Töölön eteläosan.

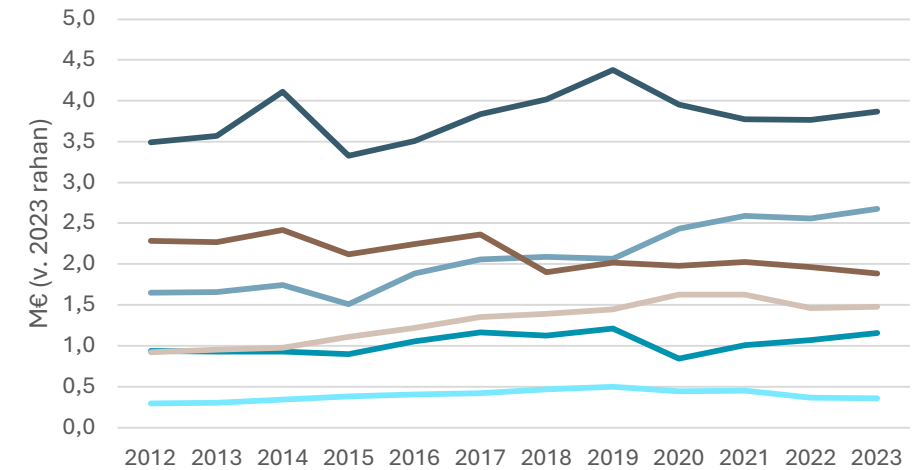
\*\*Ulompi keskustavyöhyke on muu kantakaupunki, pl. Meilahden, Ruskeasuon, Pasilan, Toukolan, Käpylän ja Koskelan kaupunginosat.

\*\*\*Vähittäiskaupan toimialat on määritelty yrityksen toimipaikan toimialan perusteella. **Tavaratalojen, hypermarkettien ja muiden suurtenkauppojen vaate- ja päivittäistavaramyynti sisältyy muuhun vähittäiskauppaan.**

Vähittäiskauppa, liikevaihto M€



Vähittäiskauppa, liikevaihto M€ /toimipaikkojen lkm



- Päivittäistavarakauppa Ulompi keskus
- Päivittäistavarakauppa Ydinkeskusta
- Tekstiili-, vaate- ja jalkinekauppa Ulompi keskus
- Tekstiili-, vaate- ja jalkinekauppa Ydinkeskusta
- Muu vähittäiskauppa Ulompi keskus
- Muu vähittäiskauppa Ydinkeskusta

# Vähittäiskaupan rakennemuutoksen vaikutuksia Helsingin ydinkeskustassa

## Tavaratalot

Suurkaupungeissa tavaratalot ovat olleet ydinkeskustan lippulaivamyymälöitä, jotka ovat vetäneet lähelle myös muita kauppoja ja palveluita. Helsingissä Stockmann on pitkään määrittänyt koko ydinkeskustan kaupallista painopistettä.

Perinteiset tavaratalot ovat olleet vaikeuksissa v. 2008 alkaneen finanssikriisin jälkeen. Helsingin keskustassa Anttila suljettiin vuonna 2016 ja Aleksi 13 vuonna 2021.

Stockmann koki useita saneerausvaiheita, joiden tuloksena Stockmannin Helsingin tavaratalon vähittäiskaupan liikevaihto väheni vuosina 2012-2023 yli 500 M€:sta alle kolmannekseen (v. 2023 hinnoin). Suuri osa Stockmannin tavaratalon tilasta on vuokrattu eri yritysten toimipaikoille (muoti, kodinkoneet, ruoka, palvelut), joiden myynti kompensoi osittain Stockmann-yhtiön supistunutta myyntiä.

**Stockmannin keskustan tavaratalon myynnin väheneminen selittää suurimmaksi osaksi Helsingin ydinkeskustan vähittäiskaupan vähenemisen v. 2012-2023.** Stockmannin tilalle ei ole tullut uutta poikkeuksellisen vetovoimaista kaupallista yritystä tai yritysryhmää, joka vetäisi alueelle muita yrityksiä ja kuluttajia. Alueen uusien tavaratalojen konseptit ja asiakkaat ovat erilaisia kuin perinteisissä tavarataloissa ja esimerkiksi Tokmannilla on useita toimipisteitä eri puolilla pääkaupunkiseutua.

## Verkkokauppa

Vähittäiskaupan tuotteiden myynti verkkokaupassa yli kaksinkertaistui Suomessa vuosina 2012-2023, ja myynti nousi keskimäärin 7,6 % vuodessa (v. 2023 hinnoin). Kasvu kiihtyi koronavuonna 2020, mutta laski vuosina 2022 ja 2023.\* Yleisimmin verkkokaupasta ostetaan vaatteita ja jalkineita ja kodin elektroniikkaa sekä erilaisia palveluita.\*\*

Huippuvuonna 2021 vähittäiskaupan tuotteiden verkkokaupan myynti koko maassa oli noin 6 miljardia euroa. \* Pääkaupunkiseudulla asuvien kuluttajien osuus Suomen verkkokaupasta on noin kolmannes. \*\*\*

Karkean laskelman perusteella voidaan arvioida, että pääkaupunkiseudulla 10-15 % vähittäiskaupan tuotteiden myynnistä on hankittu verkkokaupasta jaksolla 2018-2023. Ydinkeskustassa osuus on todennäköisesti isompi, koska verkkokaupan suosituimmat tuotteet painottuvat ydinkeskustan kaupassa ja palveluissa.

**Verkkokaupan kasvu jaksolla 2012-2023 selittää huomattavan osan sekä Helsingin seudun että Helsingin ydinkeskustan vähittäiskaupan liikevaihdon kasvun hidastumisesta.**

Verkkokaupalla tarkoitetaan kuluttajien digitaalisten kanavien kautta suoraan yritysten kanssa käymää vähittäiskaupan tuotteiden kauppaa tai verkkoalustojen välittämää kauppaa. \*

Lähteitä: \*Kaupan liitto 2023, \*\* Payrail 2024, \*\*\*Tilastokeskus 2021

# Kantakaupungin uusien kauppakeskusten vaikutuksia ydinkeskustassa

Helsingin seudulla toimii kymmeniä kauppakeskuksia, joista noin 20 voidaan luokitella suuriksi (kokonaismyynti yli 50 M€ v. 2023). Niiden yhteenlaskettu myynti oli 4 000 M€ v. 2023. Myynnistä arviolta 3 000 M€ koostuu vähittäiskaupasta ja noin 500 M€ ravintola- ja kahvilamyynnistä. Loppuosa koostuu erilaisista palveluista sekä mm. toimistovuorauksesta.

Helsingin ydinkeskustassa toimii kolme suurta kauppakeskusta (Forum, Kamppi ja City-Center) sekä kaksi pienempää (Kluuvi ja Kämp-Galleria). Niiden yhteenlaskettu myynti v. 2023 oli noin 550 M€, josta vähittäiskaupaa ja ravitsemistoimintaa oli vajaa 500€. **Kauppakeskuksissa toimivien yritysten osuus ydinkeskustan vähittäiskaupan ja ravintolatoiminnan myynnistä oli vajaa puolet.**

Helsingin kantakaupungissa toimii lisäksi kolme muuta suuriin luokiteltavaa kauppakeskusta: Tripla, Redi ja Ruoholahti. Niiden yhteenlaskettu liikevaihto vuonna 2023 oli niin ikään noin 550 M€.

Redi Kalasatamassa ulommalla keskustavyöhykkeellä avattiin v. 2018 ja Mall of Tripla Pasilassa kantakaupungin pohjoisreunalla v. 2019. Niiden yhteenlaskettu myynti oli noin viidennes ydinkeskustan ja ulomman keskustavyöhykkeen vähittäiskaupan ja ravitsemistoiminnan kokonaismyynnistä v. 2023. **Uusien kauppakeskusten käynnistyminen ja kasvu ovat haukanneet osansa ydinkeskustan ja ulomman keskustavyöhykkeen vähittäiskaupan myynnistä.**

Helsingin seudun suurten kauppakeskusten yhteenlaskettu kävijämäärä ja kokonaismyynti (v. 2023 hinnoin) laskivat vuodesta 2018 vuoteen 2023, kumpikin indikaattori noin 8 %. **Ydinkeskustan kauppakeskusten myynnin vähennys – noin kolmannes – oli huomattavasti suurempaa kuin koko seudulla keskimäärin.** Uudet kauppakeskukset ovat mutta eivät ainoa yksi selitys ydinkeskustan tilanteeseen.

Kauppakeskusten välillä on erittäin suuria eroja kävijämäärän ja myynnin muutoksessa. **Kasvaneet kauppakeskukset sijaitsevat yleensä paikassa, jossa lähiseudun asukasluku on kasvanut tuntuvasti ja/tai kauppakeskus on uusiutunut tai laajentunut.**

\*Tietolähde: Kauppakeskukset 2019 ja kauppakeskukset 2024. Julkaisija Suomen kauppakeskusyhdistys.

# Matkailun muutokset

Helsingissä sijaitsevien hotellien kapasiteetista yli 80 % sijaitsee ydinkeskustan ja ulomman keskustavyöhykkeen alueella. Majoitustilastot julkaistaan kuntatasolla, mutta koko Helsingin tiedot voidaan yleistää kuvaamaan laajassa keskustassa tapahtuneita muutoksia.

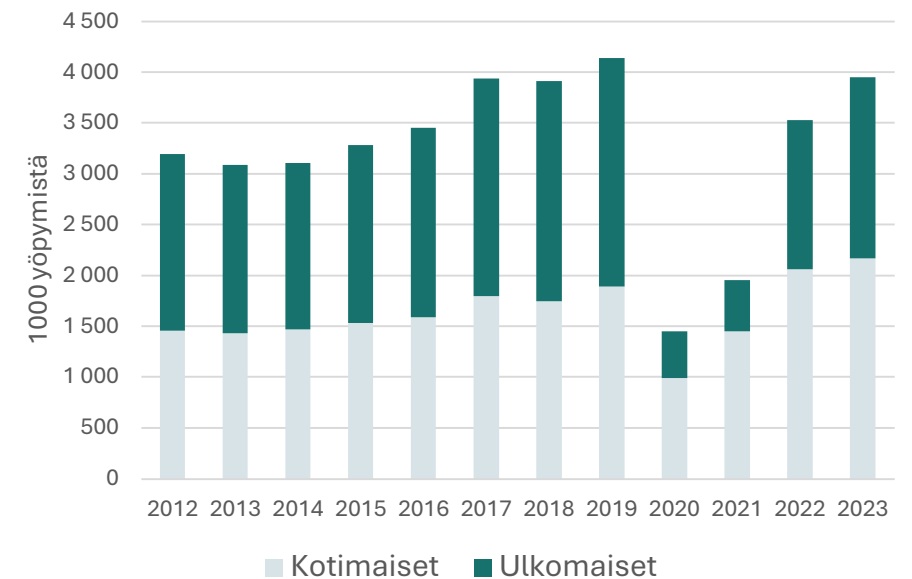
Vuosi 2019 oli Helsingin matkailun huippuvuosi, osin EU-puheenjohtajuuden ansiosta. Korona-vuonna 2020 kaikkien hotelliyöpymisten määrä romahti noin kolmannekseen, ja ulkomaisten vieraiden yöpymiset noin viidennekseen edellisvuodesta. Sittemmin hotelli-yöpymisten määrä on palautunut verrattain nopeasti. **Vuonna 2023 yöpymisten määrä oli noin 95 % vuoden 2019 tasosta.** Ulkomaisten yöpymisten määrä oli vuonna 2023 edelleen viidenneksen pandemiaa edeltänyttä tasoa matalampi. Osuus vastaa suuruusluokaltaan venäläisten ja kiinalaisten hotelliyöpymisten osuutta ulkomaisten yöpymisistä vuoteen 2019 asti.

Vuodesta 2020 Helsingin hotellikapasiteetti (huoneet) on kasvanut melkein neljänneksellä, minkä seurauksena käyttöaste on yöpymisten määrällisestä palautumisesta huolimatta noin neljänneksen pienempi kuin vuonna 2019.

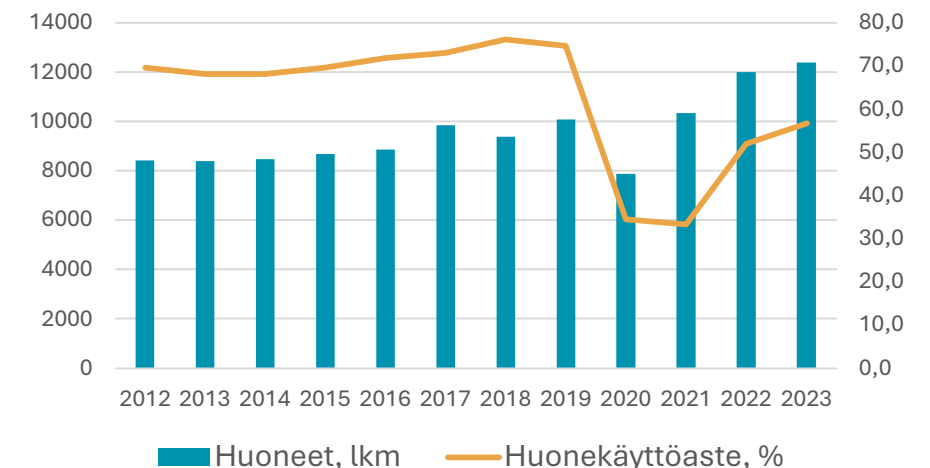
**Vapaa-ajan matkustaminen on pandemian jälkeen palautunut työhön liittyvää matkustamista nopeammin.** Pääkaupunkiseudulla vapaa-ajan yöpymisten määrä oli vuonna 2023 kotimaisten matkailijoiden osalta jo korkeampi ja ulkomaistenkin matkailijoiden kohdalla yli 90 % pandemiaa vuoteen 2019 verrattuina. Sitä vastoin työhön liittyvien matkojen yöpymisiä oli noin viidennes vähemmän kuin vuonna 2019. Vapaa-ajan yöpymisten osuus kaikista yöpymisistä on kasvanut vuosittaisesta vaihtelusta huolimatta ja saavutti 50 % tason vuonna 2020. Vuonna 2023 vapaa-ajan matkustajien osuus pääkaupunkiseudun yöpymisistä oli 58 %.

**Vaikka etenkin kotimaisten matkailijoiden yöpymisten määrä on pandemian jälkeen kehittynyt suotuisasti, vapaa-ajan matkustamisen aiempaa vahvempi osuus tarkoittaa, että yöpymiset painottuvat entistä enemmän viikonloppuihin ja loma-aikoihin, mikä näkyy suoraan myös ravintolapalveluiden kysynnässä.**

## Yöpymiset Helsingin hotelleissa



## Helsingin hotellien huonekapasiteetti ja käyttöaste





# Majoitus- ja ravitsemisalan kehitys

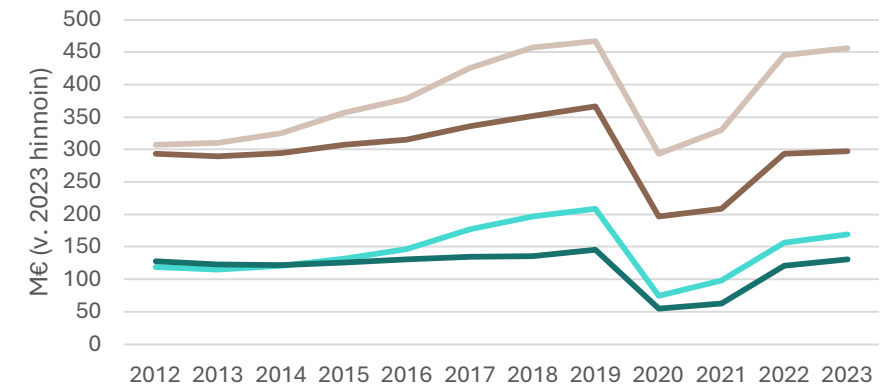
**Ydinkeskustan (00100)\* osuus majoitus- ja ravitsemisalan liikevaihdosta on vähitellen supistunut** 2010-luvun alkupuolelta asti samalla kun ulomman keskustavyöhykkeen\*\* osuus on kasvanut tarjonnan lisääntymisen myötä. Ydinkeskusta on edelleen Helsingin seudun majoitus- ja ravitsemisalan suurin keskittymä. Alueen osuus seudun majoitustoiminnan myynnistä oli noin viidennes ja ravitsemisalan osuus vajaa viidennes vuonna 2023. **Hotellitoiminnan laajentuminen 00100-postinumeroalueen ulkopuolella kertoo omalta osaltaan kaupungin kasvusta.** Kysyntää hotelleille on aiempaa laajemmalla alueella.

Ydinkeskustassa MaRa:n myynti kasvoi vuodesta 2015 vuoteen 2019 asti, mutta hitaammin kuin ulommalla keskustavyöhykkeellä ja muualla Helsingin seudulla. **Koronavuoden 2020 romahdus oli erittäin jyrkkä ydinkeskustassa:** MaRa:n liikevaihto supistui puoleen edellisvuodesta. Seuraavina vuosina alan liikevaihto kasvoi, mutta oli vuonna 2023 edelleen 16 % alle vuoden 2019 tason.

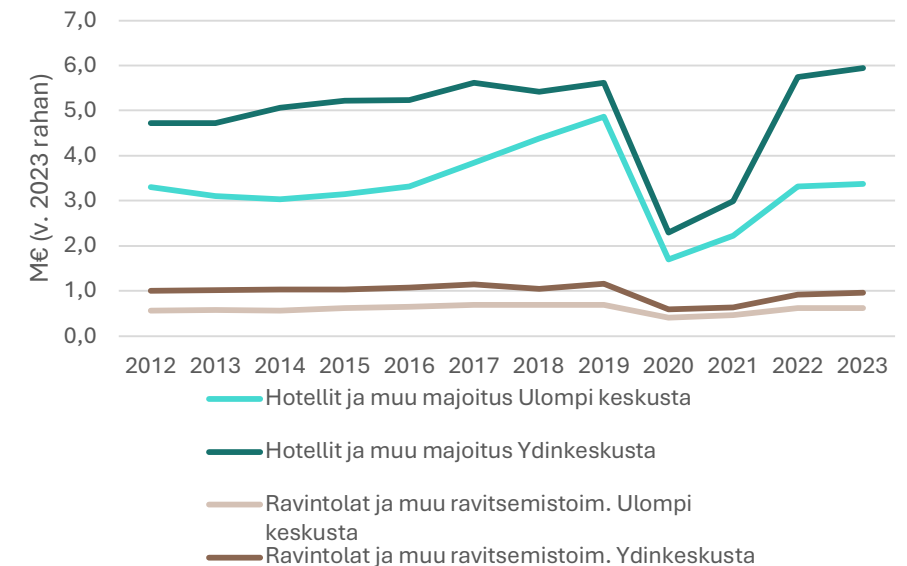
**Hotellien liikevaihto ydinkeskustassa on palautunut lähes muun Helsingin seudun tahtiin ja nopeammin kuin ulommalla keskustavyöhykkeellä.** Vuonna 2023 ydinkeskustan hotellien liikevaihto oli 90 % ja ravintoloiden liikevaihto vain noin 80 % vuoden 2019 tasosta, kun ulommalla keskustavyöhykkeellä ja muualla Helsingin seudulla päästiin jo vuoden 2019 tasolle. Ydinkeskustan alueella etenkin hotellien liikevaihto suhteutettuna toimipaikkojen määrään on korkeampi kuin laajalla keskusta-alueella ja ero on kasvanut merkittävästi vuoden 2021 jälkeen.

Se, että nimenomaan työhön liittyvä matkustaminen ei ole palaunut pandemian edeltävälle näkyy myös ydinkeskustan ravintolakysynnässä, missä liikematkailijat ovat ravintoloille tärkeä kohderyhmä alueen kansainväliseen liiketoimintaan painottuvan toimialarakenteen takia. Ydinkeskustan ravintoloiden tilannetta heikentää myös etätöiden lisääntyminen, joka vastaavasti jossain määrin lisää lounasruokailun kysyntää muilla alueilla.

MaRa: Liikevaihto, M€



MaRa: Liikevaihto M€ /toimipaikkojen lukumäärä



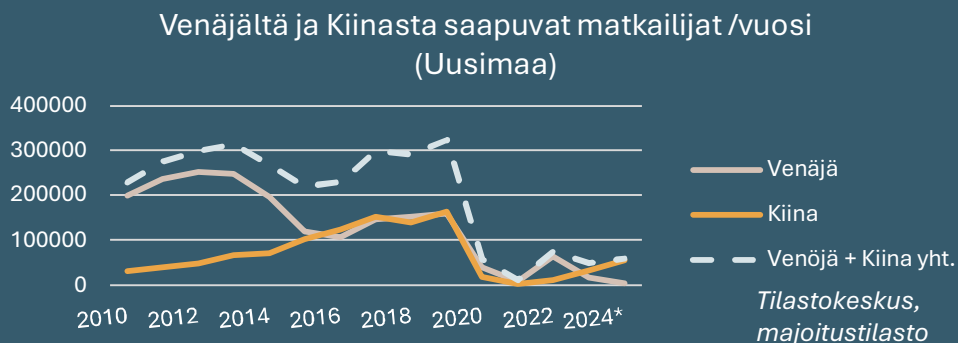
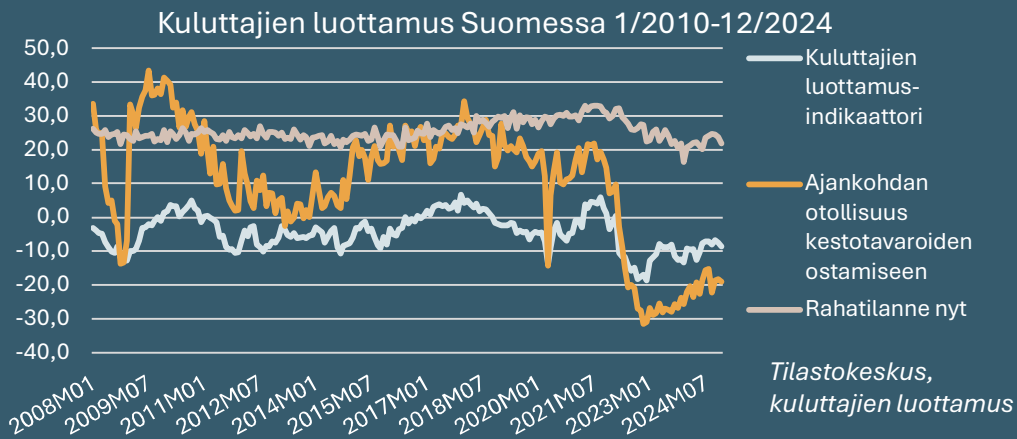
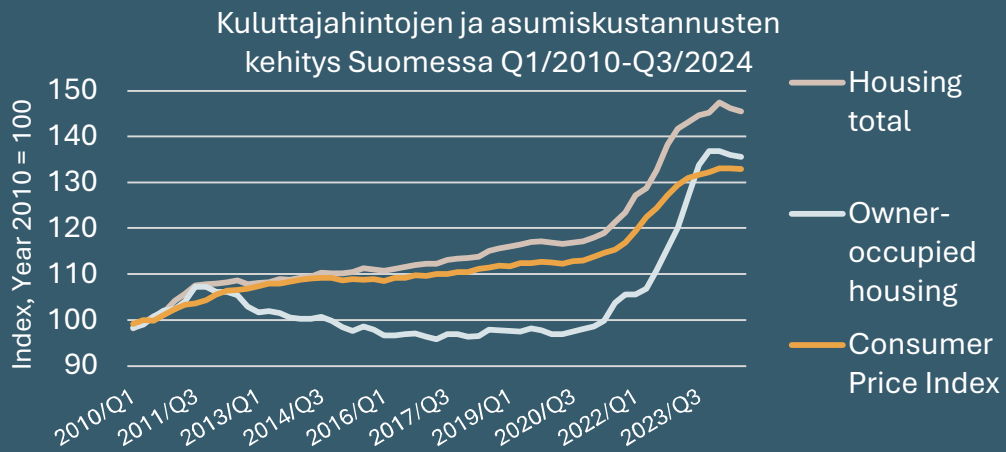
\* **Ydinkeskusta** on tässä yhteydessä postinumeroalue 00100, joka kattaa Kluuvien kokonaan, Kampin pohjois- ja itäosan sekä Etu-Töölön eteläosan.  
\*\* **Ulompi keskustavyöhyke** on Ydinkeskustan ulkopuolinen kantakaupunki, pl. Meilahden, Ruskeasuon, Pasilan, Toukolan, Käpylän ja Koskelan kaupunginosat.

# Globaalien kriisien, geopolitiikan ja maan talouden heijastumat ydinkeskustan elinvoimaan

Helsingin ydinkeskusta on Suomen suurin toimistokeskittymä. Pandemian aikana sen kauppa ja palvelut kärsivät rajoitustoimien lisäksi **etätöiden voimakkaasta yleistyisestä**. Pandemian jälkeen ydinkeskustan asema työpaikkakeskittymänä on vahvistunut entisestään ja vuosien 2019-22 välillä alueelle syntyi noin 9 000 uutta työpaikkaa. Tämä ei kuitenkaan täysimääräisesti heijastu ydinkeskustan kävijämääriin. Vaikka joidenkin arvioiden mukaan (*Helsingin Uutiset* 14.11.2024) ydinkeskustan toimistoilla työskennellään lähityössä useammin kuin toimistoissa muualla pääkaupunkiseudulla, ydinkeskustan työpaikoista ylivoimaisesti suurin osa on asiantuntija-valtaisilla toimialoilla, joilla etätö on tavallista yleisempää.

Keväästä 2022 ydinkeskustan kauppa ja palvelut ovat kärsineet Venäjän Ukrainassa aloittaman hyökkäyssodan seurauksista. **Ydinkeskustalle tärkeistä turistiryhmistä venäläiset ovat jääneet kokonaan pois ja kiinalaisten paluu on ollut hidasta.** Kaikkiaan koko Uudeltamaalta puuttui vuonna 2024 ennakkotietojen mukaan puoli miljoonaa ulkomaista matkailijaa vuoteen 2019 verrattuna. Venäjän ja Kiinan kansalaisten osuus on tästä hieman yli puolet (53 %). Kotimaisten matkailijoiden määrä on jo selvästi suurempi kuin ennen pandemiaa; myös vapaa-ajan matkailu on palautunut hyvin. Muutokset matkailun rakenteessa kuitenkin muuttavat sen tuomaa kaupan ja palveluiden kysyntää.

Vuodesta 2022 alkaen **inflaatio ja etenkin asuntolainojen korkojen ja asumiskustannusten nousu** ovat heikentäneet kuluttajien luottamusta Suomessa. Erityisen paljon on heikentynyt kuluttajien kokemus siitä, onko ajankohta otollinen kestotavaroiden ostamiseen. Kun aiempaa suurempi osa tuloista kuluu asumiseen, muusta kuin välttämättömästä kulutuksesta tingitään.



# Kulttuuripalvelut

Helsingin ydinkeskusta ja sitä ympäröivä niemen alue muodostavat kulttuuri- ja virkistyspalveluiden ylivertaisen keskittymän Helsingin, Helsingin seudun ja koko maan kannalta. Kaikkiaan **alueella sijaitsee 14 eri alojen museota, kymmenen teatteria, Musiikkitalo sekä useita kirjastoja, elokuvateattereita ja kirkkoja.**

Kulttuuripalvelut ovat useille keskustassa kävijöille tärkeä syy tulla keskustaan; samalla asioidaan kaupoissa tai käydään ravintoloissa ja kahviloissa sekä muissa palveluissa. Kulttuuripalvelut ovat myös matkailulle tärkeä vetovoimatekijä, joka houkuttelee kaupunkiin erityisesti korkeasti koulutettuja ja hyvätuloisia matkailijoita, jotka tuovat ydinkeskustaan myös muuta kulutusta.

**Vuonna 2023 keskustan suuriin museoihin tehtiin 2,4 miljoonaa vierailua.**

**Määrä oli yli kaksinkertainen vuoteen 2010 verrattuna.** Vuonna 2014 lanseeratun museokortin siivittämänä kasvu kohdistui kaikkiin keskustan museoihin. Designmuseossa vierailijoita oli vuonna 2023 jopa liki kolminkertainen määrä vuoteen 2010 verrattuna. Vuonna 2018 avattu Amos Rex on sittemmin kerännyt jatkuvasti noin 10 % keskustan museoiden kaikista vuotuisista kävijöistä.

Museoiden lisäksi keskustan **kirjastot ja kirkot** keräävät huomattavan korkeita määriä turisteja ja muita kävijöitä. Yksin Oodissa oli vuonna 2023 noin 2,5 miljoonaa kävijää, ja saatavilla olevien tietojen mukaan myös kirkkojen kävijämäärä liikkuu miljoonaluokassa.

Ydinkeskustassa järjestetään vuosittain useita **kulttuuritapahtumia**, joista suurimmat keräävät kymmeniä, jopa satoja tuhansia kävijöitä. Merkittävä osa näistä tapahtumista on (Helsingin juhlatuotot, Tuomaan markkinat, Lux Helsinki) Helsingin kaupungin oman Tapahtumasäätiön järjestämiä.

Kulttuurilaitos	2010	2015	2019	2022**	2023
Kansallisgalleria***	423	534	808	398	929
Ateneum	225	264	361	79	534
Kiasma	165	236	379	223	304
Luonnontieteellinen museo	152	167	180	211	290
Kansallismuseo	109	122	188	181	219
Amos Rex			315	228	280
Hgin kaupungin taidemuseo	83	93	188	108	109
Hgin kaupungin museo****	173	98	432	281	375
Designmuseo	77	80	143	103	228
<b>Em. Museot yhteensä</b>	<b>1 049</b>	<b>1 127</b>	<b>2 240</b>	<b>1 499</b>	<b>2 422</b>
Kirkot*****	1 400	1 350		780	
Helsingin juhlatuotot	272	296		182	
Helsinki Biennale					
Tuomaan Markkinat					

\*Lähteet: Helsingin tilastollinen vuosikirja 2023, Museotilastot, Esittävän taiteen tilastot, oodihelsinki.fi

\*\*Ateneum ja Kiasma osan vuodesta kiinni

\*\*\*Kansallisgalleria: Ateneum, Kiasma, Sinebrychoffin taidemuseo

\*\*\*\*pl. Ratikkamuseo

\*\*\*\*\*Helsingin Tuomiokirkko, Uspenskin katedraali ja Temppeliaukion kirkko

# Muutoksen merkkejä? Syksyn 2024 kävijämäärät

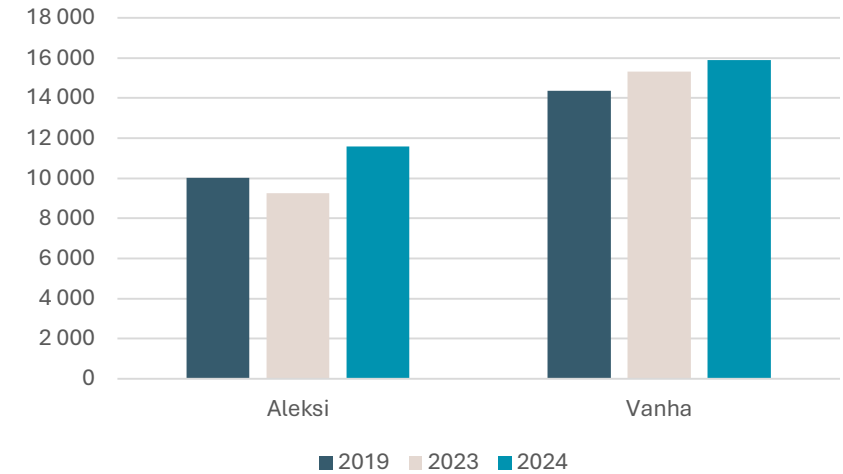
Selvitystyön kuluessa on käynyt ilmi, että ydinkeskustan elinvoimaa koskevaa dataa on olemassa paljonkin eri tietolähteissä. Ongelmana kuitenkin on datan hajanaisuus, löydettävyyys ja se, että saatavilla oleva data laahaa jäljessä useita kuukausia, jopa vuosia.

Selvitystyössä ydinkeskustan elinvoimaa on tarkasteltu lukuisien eri lähdeaineistojen valossa. Esimerkiksi väestöä, asumista ja työpaikkoja koskevat tiedot on saatu avoimista Aluesarjat-tilastoista (viimeisimmät tiedot vuodelta 2023) sekä Paavo-postinumerotietokannasta (viimeisin tieto v. 2022). Ydinkeskustan liiketoiminnan kuvaajia koskevat tiedot ovat peräisin Tilastokeskuksen maksullisista tietokannoista (tiedot vuodelta 2023), joiden pohjalta Kaupunkitutkimus TA on vuosien ajan toteuttanut Aleksin alueen seurantaan, viime vuosina Helsingin seudun kauppakamarin tilauksesta. Niemen rajan ylittävää henkilöliikennettä koskevat tiedot ovat raportista *Liikenteen kehitys Helsingissä 2023*. Vuoden 2024 tietoja ei kysyttäessä ollut saatavilla. Etätyöstä ydinkeskustan työpaikoilla ei ole saatavilla dataa. Tilastokeskuksen matkailua koskevat tiedot päivittyvät kuukausittain, mutta tiedot ovat avoimesti saatavilla vain kaupungin ja maakunnan tasolla. Helsinki-barometrissa kysytään kaupunkilaisten kokemusta ydinkeskustasta puolen vuoden välein ja tiedot ovat saatavilla kaupungin verkkosivuilta päivittyvästä tulosraportista (viimeisin tieto on syksyiltä 2024).

Ydinkeskustan kävijämäärissä muutoksia voi tapahtua nopeastikin. Tätä raporttia viimeistellessä tammikuussa 2025 oli merkkejä siitä, että **sekä matkailijoiden että jalankulkijoiden määrässä tapahtui vuoden 2024 kolmen viimeisen kuukauden aikana merkittävää positiivista kehitystä.**

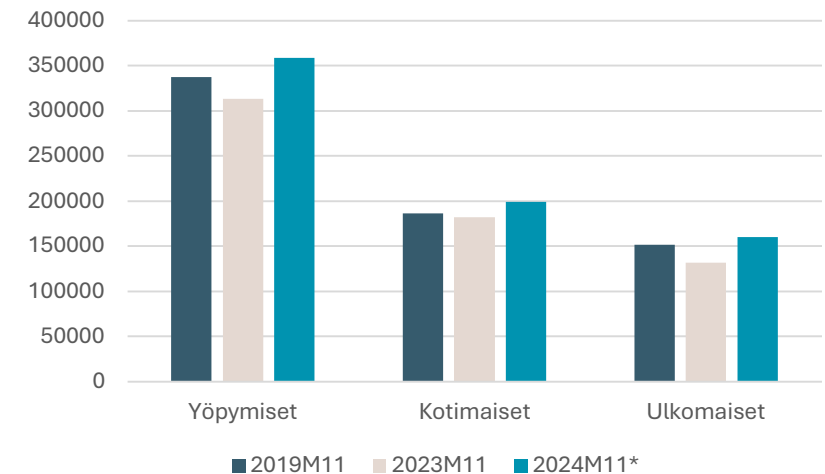
Matkailun ennakkotilaston valossa Helsingin majoitusliikkeiden kotimaisten ja ulkomaisten yöpymisten määrä marraskuussa 2024 oli 6 % korkeampi kuin vastaavaan aikaan vuonna 2019. Jalankulkijoiden määrä marras-joulukuussa oli Vanhan ylioppilastalon mittauspisteellä 11 % ja Aleksanterinkadun mittauspisteellä 16 % korkeampi kuin vuonna 2019.

Jalankulkijoiden määrä, marras-joulukuu



Lähde: <https://data.eco-counter.com/ParcPublic/?id=5589>

Hotelliyöpymiset, Helsinki, marraskuu



Lähde: Tilastokeskus, majoitustilasto



**OSA 1 - TILANNEKUVA**  
**1.2 Ydinkeskustan  
muuttuvat merkitykset**



# Karttakyselyn tulokset: tiivistelmä

Elinvoimateot-selvitystyö käynnistyi kaupunkilaisille suunnatulla Maptionnaire-kyselyllä, jota mainostettiin pääasiassa Kaupunkiympäristön toimialan sosiaalisen median kanavissa. Kyselyyn saatiin kaikkiaan 800 vastausta ja yli 2600 karttamerkintää. Koska kysely oli verkossa vapaasti vastattavissa, sen antamia tuloksia ei voi yleistää kaikkiin ydinkeskustan käyttäjiin. Vastaajista puolet kertoi asuvansa ydinkeskustassa ja noin neljännes käyvänsä siellä töissä, ja 30-59-vuotiaat sekä vähintään ylemmän korkeakoulututkinnon suorittaneet olivat vastaajien joukossa selvästi yliedustettuina Helsingin koko väestöön verrattuna.

Kysyttäessä, mitä ydinkeskustassa halutaan tehdä, vastauksista erottui selvä kolmen kärki riippumatta siitä, oliko vastaaja ydinkeskustan asukas, työssäkävijä tai muu kävijä. Kaikissa ryhmissä tapahtumiin osallistuminen nousi tärkeimmäksi aktiviteetiksi. Asukkailla toiseksi tuli ystävien tapaaminen ja kolmanneksi hyvästä ruoasta ja juomasta nauttiminen. Keskustassa työssä käyvillä ja muilla kävijöillä näiden järjestys oli päinvastainen. Päivittäisasiansa ydinkeskustassa halusivat hoitaa lähinnä keskustan asukkaat.

Kyselyn avovastausten valossa ydinkeskustan identiteettiä määrittävät tapahtumat ja muu kulttuuri, ravintolat, kahvilat ja ostospaikat, historiallinen arkkitehtuuri, puistot ja viheralueet sekä merellisyys.

**Tärkeimpiä kehittämiskohteita ovat kyselyn perusteella kävely-ympäristön ja muun julkisen tilan viihtyisyys, turvallisuus ja siisteys, palvelutarjonnan monipuolistaminen, merellisyyden hyödyntäminen sekä tietyt liikenteen ongelmakohtat.**

Kyselyn perusteella vaikuttaa siltä, että juuri ne paikat, joissa käydään usein, ovat myös niitä, jotka koetaan vähiten viihtyisinä. Näissä paikoissa viihtyisyyden vahvistamisella olisi suurin vaikuttavuus sekä kävijämäärien että ydinkeskustan imagon näkökulmasta. Tapahtumallisuutta taas kannattaa tuoda paikkoihin, jotka ovat muuten vähemmän ruuhkaisia ja joissa tapahtumat lisäisivät alueen kaupan ja palveluiden potentiaalista asiakaskuntaa.

# Ydinkeskustan rooli ihmisten arjessa ja ajankäytössä on muuttunut

Kaupunki on kasvanut yhden keskustan kaupungista monen keskustan metropoliksi. Uudet keskustat ovat tuoneet kaupan ja palvelut lähemmäs asukkaita, eikä niitä varten enää tarvitse erikseen lähteä ydinkeskustaan. Etätyön yleistyminen asiantuntijatyössä on vahvistanut kaupungin uusien keskustojen roolia entisestään. Kaupan ja palveluiden liikevaihdon vahvistuminen ulommalla keskustavyöhykkeellä suhteessa liikekeskustaan (00100 postinumeroalue) osoittaa, että keskusta-asukkaiden arjen asiointikohteet sijaitsevat nekin yhä useammin lähempänä keskustan asuinalueita. Samalla, kun matkailun volyyymi on palautunut pandemiaa edeltävälle tasolle, matkailijaprofiili on muuttunut: kiinalaisten ja venäläisten matkailijoiden tilalle on tullut aiempaa enemmän kotimaisia matkailijoita.

Kaupungin oma kasvu sekä toimintaympäristössä, työnteossa ja kulutuskäyttäytymisessä tapahtuneet muutokset vaikuttavat siihen, miten, milloin ja missä kaupunkilaiset liikkuvat ja viettävät aikaansa. **Työssäkäynnin ja asioinnin suhteellinen merkitys ydinkeskustassa on heikentynyt.** Tulo keskustaan vaatii jonkin erityisen syyn. Syyt liittyvät arjen rutiinien sijasta yhä useammin vapaa-ajan viettoon, elämyksiin ja sosiaaliseen kanssakäymiseen (ks. myös esim. Marjanen ym. 2023, Rakli 2023). Tilastoissa tästä trendistä kertoo ydinkeskustan museoiden kävijämäärien jatkuva kasvu: vuonna 2023 kävijöitä oli jo yli kaksinkertainen määrä vuoteen 2010 verrattuna.

Vaikka myös kaupungin muut keskustat tarjoavat aiempaa enemmän mahdollisuuksia vapaa-ajan viettoon, juuri ydinkeskusta sopii ylivertaisen saavutettavuutensa ansiosta eri puolilla Helsingin seutua asuvien ihmisten kohtaamispaikaksi. Samasta syystä on monia tapahtumia, ruokamaailman

ilmiöitä ja kulttuurin sekä erikoiskaupan palveluita, joille vain ydinkeskustassa on riittävä – ja riittävän monipuolinen – asiakaspotentiaali. **Käyttäjien, intressien ja toimintojen moninaisuus** ovat samaan aikaan sekä ydinkeskustan olemassaolon ehto että sen kehittämisen suurin haaste.

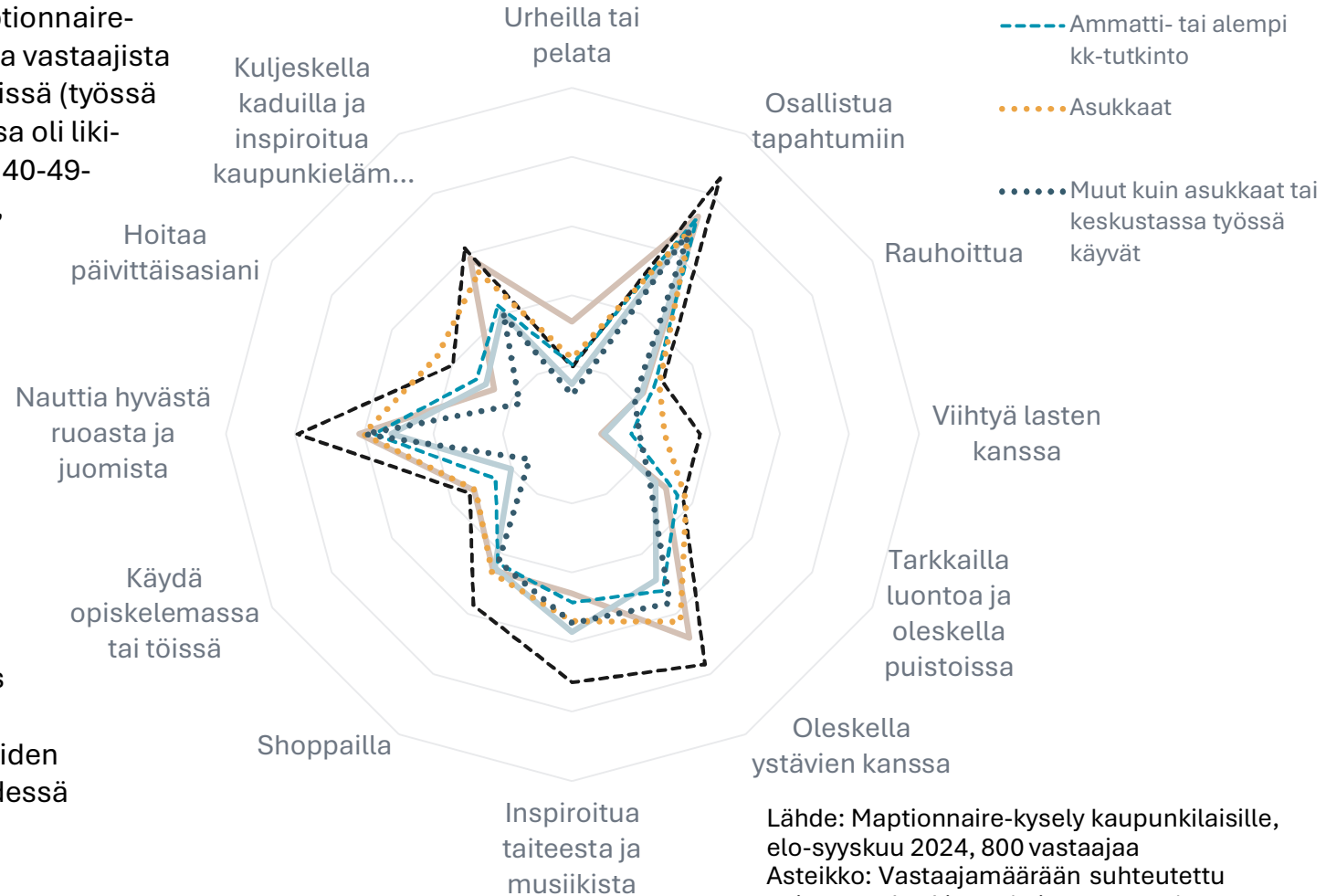
**Kun ydinkeskustan käyttö painottuu aiempaa enemmän vapaa-aikaan, se ajoittuu eri vuorokaudenaikoihin, viikonpäiviin ja vuodenaikoihin kuin työhön ja asiointiin painottuva käyttö.** Iltojen, viikonloppujen ja loma-aikojen rooli korostuu niin kaupunkilaisten kuin matkailijoidenkin ajankäytössä. Vapaa-ajan käytölle luonteenomaista on viipyminen. Tällä hetkellä näyttää kuitenkin siltä, että pitkien, 2–4 tunnin viipymien määrä on laskenut muissakin pääkaupunkiseudun keskuksissa (Nortecon 2024). Tämä viittaa laajempiin muutoksiin ihmisten ajankäytössä ja kulutuskäyttäytymisessä. Syitä tähän voi hakea heikosta taloustilanteesta, asuntolainojen korkojen noususta ja kotitalouksien käytettävissä olevan rahamäärän pienenemisestä sekä enenevässä määrin ilmastokysymyksistä ja ympäristötietoudesta mutta myös kotona ja verkossa vietetyn ajan lisääntymisestä.

Eniten pitkien viipymien määrä oli vuonna 2023 vähentynyt juuri ydinkeskustassa, noin 40 % vuoteen 2019 verrattuna. Kiinnostavaa kuitenkin on, että ydinkeskustassa arkipäivien ja lauantain ruuhkatuntien tasot ovat lähentyneet toisiaan. Toisin sanoen, vaikka ajanvietto ydinkeskustassa on vähentynyt myös viikonloppuisin, ero pandemiaa edeltävään aikaan on lauantaisin ja etenkin sunnuntaisin pienempi kuin arkipäivinä. (Nortecon 2024.)

# Maptionnaire-kysely: Mitä ydinkeskustassa halutaan tehdä?

Selvitystyön osana elo-syyskuun 2024 vaihteessa toteutettuun Maptionnaire-kyselyyn vastasi **yhteensä 801 vastaajaa**. Taustatietonsa antaneista vastaajista **noin puolet oli asukkaita** ja noin neljännes käy ydinkeskustassa töissä (työssä käyvistä puolet myös asuu keskustassa). Naisia ja miehiä vastaajissa oli likipitään saman verran. Ikäryhmistä selvästi eniten vastauksia saatiin 40-49-vuotiailta; seuraavaksi eniten oli 30-39- ja 50-59-vuotiaita vastaajia, molempia jotakuinkin yhtä paljon. Nämä ikäryhmät ovat vastaajien joukossa selvästi yliedustettuina kaikkiin helsinkiläisiin verrattuna. Myös vähintään ylemmän korkeakoulututkinnon suorittaneiden osuus, noin 60 %, on vastaajien joukossa selvästi korkeampi kuin Helsingin väestössä (23 % 15 vuotta täyttäneistä).

**Vastaajajoukon painottuminen** liittyy osittain siihen, että puolet vastaajista oli ydinkeskustan asukkaita. Koska kyselyä jaettiin sosiaalisen median välityksellä, vastaukset eivät kerro keskiwertohelsinkiläisen mielipiteistä, vaan vastaajajoukko on erittäin valikoitunutta. Voidaan olettaa, että vastaajiksi on valikoitunut ihmisiä, jotka ovat kiinnostuneita ydinkeskustan kehittämisestä. Tähän viittaa myös se, että vastanneista kolmannes ilmoitti käyvänsä ydinkeskustassa päivittäin ja noin 40 % viikoittain. Vastaukset eivät näin ollen kerro esimerkiksi kaikkien alle 29-vuotiaiden näkemyksistä. Silti vastaajaryhmien väliset erot ja yhtäläisyydet yhdessä selvityksen muun aineistopohjan kanssa auttavat tulkitsemaan ydinkeskustaan liittyviä arvoja ja merkityksiä.



Lähde: Maptionnaire-kysely kaupunkilaisille, elo-syyskuu 2024, 800 vastaajaa  
Asteikko: Vastaajamäärään suhteutettu painotettu keskiarvo (min 1, max 12)

# Tapahtumat sekä ruoka, juoma ja ystävät vetävät ihmisiä keskustaan

Kyselyn perusteella ydinkeskustassa halutaan kaikkein eniten **osallistua tapahtumiin, nauttia hyvästä ruoasta ja juomasta ja tavata ystäviä**. Tapahtumat ovat selvästi suosituin syy niin asukkailla, ydinkeskustassa työssä käyvillä ja muilla kävijöillä. Selvimmän ykkössijan tapahtumat saivat niiden joukossa, jotka asuvat muualla mutta joiden työpaikka on ydinkeskustassa. Kaikissa ryhmissä neljänneksi suosituin syy tulla keskustaan olivat **taide ja musiikki ja niistä inspiroituminen** – syy korostuu erityisesti ylemmän korkeakoulututkinnon suorittaneiden joukossa. Asukkailla kaduilla **kuljeskeleminen ja kaupunkielämästä inspiroituminen** oli jonkin verran suosituimpaa kuin **shoppailu**. Kahdessa muussa ryhmässä preferenssit asettuivat toisin päin, mutta asukkaat vastaavasti haluavat hoitaa ydinkeskustassa myös **päivittäisasiansa**, toisin kuin muualla asuvat. Ne, jotka käyvät ydinkeskustassa töissä, haluavat viettää siellä aikaa myös **lasten kanssa**, vaikka asuvatkin muualla. **Puistot, rauhoittuminen ja palautuminen** nousevat muiden kävijöiden motiiveissa jonkin verran ylemmäs kuin asukkailla ja työssä käyvillä. **Urheilu ja pelaaminen** jää kaikissa ryhmissä vähiten tärkeäksi motiiviksi, mutta alle 29-vuotiaille vastaajille se on tärkeämpää kuin muille ikäryhmille – ja tärkeämpää kuin päivittäisasioiden hoitaminen.

Samat elementit toistuvat kyselyn avovastauksissa. Tapahtumien lisäksi kaupunkikulttuurin osalta vastauksissa korostetaan mahdollisuuksia omaehtoiselle tekemiselle. Lapsille toivotaan enemmän ja parempia leikkipuistoja. Ravintoloista ja kahviloista ja ostoksilta ydinkeskustasta

haetaan vaihtoehtoja ketjuliikkeille, ostosten osalta korostuu kivijalkaliikkeiden arvostus. Niiden lisäksi ydinkeskustaan kaivataan paikkoja, joissa kaupunkielämästä voi nauttia ilman ostopakkoa. Asukkaiden joukossa esiintyy toive, että keskustaa ei kehitettäisi vain turisteille ja muille vierailijoille – että ydinkeskusta olisi rauhallinen elinympäristö, jossa voi elää normaalia arkea.

Se, mitä ihmiset ilmoittavat haluavansa tehdä, ei suoraan kerro siitä, mitä he ydinkeskustassa tosiasiallisesti tekevät - etenkin, kun vastausvaihtoehdot oli annettu etukäteen. Sitä vastoin vastauksista voi lukea, miten vastaajat arvottavat erilaisia aktiviteetteja suhteessa toisiinsa. Samalla arvostukset kertovat siitä, millaisena vastaajat näkevät itsensä ydinkeskustan käyttäjinä, vaikka kiireen tai muun elämäntilanteen vuoksi arki ei näitä mielikuvia täysin vastaisikaan.

Osa intresseistä ja toiveista on vaikeasti sovitettavissa yhteen. Ikääntyvät asukkaat\* esimerkiksi kaipaavat elinympäristöltään eri asioita kuin nuoret aikuiset, jotka tulevat ydinkeskustaan viettämään vapaa-aikaansa. Se, miten tapahtumallisuus toteutetaan samalla, kun pyritään vastaamaan asukkaiden toiveeseen rauhallisesta elinympäristöstä, on oma erityishaasteensa.

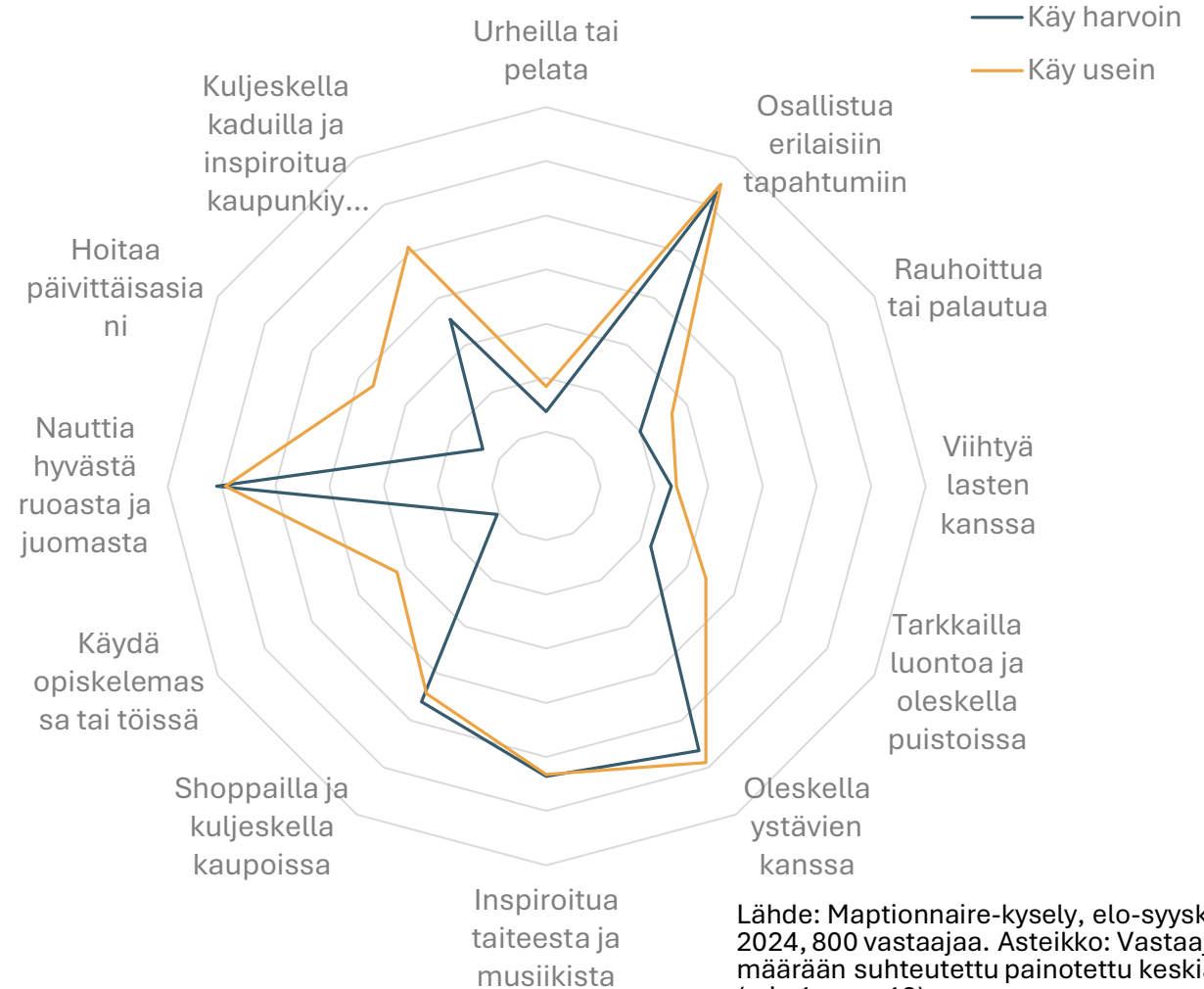
\*Yli 65-vuotiaiden asukkaiden osuuden ennustetaan kasvavan 5 prosenttiyksikköä vuoteen 2038 mennessä.

# Harvoin ja usein keskustassa käyvät

Vastaajista noin 2/3 ilmoittaa käyvänsä ydinkeskustassa vähintään kerran viikossa ja loput kuukausittain tai tätä harvemmin. Näin ollen kyselyn vastauksissa painottuvat vahvasti niiden näkemykset, jotka jo käyvät keskustassa verrattain usein. Kävijäpotentiaalin kannalta kiinnostavampi ryhmä ovat ne, jotka hetkellä käyvät keskustassa vain harvoin: mitä he haluavat keskustassa tehdä ja mikä ehkä saisi heidät käymään keskustassa useammin?

Myös näin tarkasteltuna kolmen suosituimman aktiviteetin kärki säilyy samana: **tapahtumiin osallistuminen, hyvästä ruoasta ja juomasta nauttiminen ja ystävien kanssa oleskelu ovat vastaajille tärkeimmät syyt tulla keskustaan sama riippumatta siitä, kuina usein keskustassa käydään.**

Harvoin käyvät luonnollisesti eivät käy keskustassa töissä tai hoitamassa päivittäisasiotaan, mutta myös kaupunkiympäristöstä nauttiminen, puistoissa oleskelu ja rauhoittuminen ja palautuminen ovat asioita, joita harvemmin keskustassa käyvät eivät tule sieltä hakemaan. **Niille, jotka asuvat keskustassa tai käyvät siellä muuten tiheään, kaupunkiympäristön viihtyisyys on selvästi merkittävämpi tekijä.** Urbaani ympäristö voi heille itsessään olla tekijä, joka saa viihtymään ydinkeskustassa, mutta kaupunkiympäristön viihtyisyydestä myös tulee sitä tärkeämpää, mitä enemmän ydinkeskustassa vietetään aikaa.



Lähde: Maptionnaire-kysely, elo-syyskuu 2024, 800 vastaajaa. Asteikko: Vastaajamäärään suhteutettu painotettu keskiarvo (min 1, max 12)



# Ydinkeskustan tärkeät paikat

Kooste Maptionnaire-kyselyyn  
elo-syyskuussa 2024 saaduista  
vastauksista

Vastausten perusteella ydinkeskustassa arvostetaan puistoja, merellisyyttä, historiallista arkkitehtuuria ja elävää kaupunkikulttuuria.

## **Puistot ja viheralueet**

Puistoissa arvostetaan niiden tarjoamaa vehreyttä ja mahdollisuutta rauhoittumiseen keskellä kaupunkia. Esplanadin puisto koetaan viihtyisäksi ja kosmopoliittiseksi, Töölönlahden uudistettua puistoa pidetään upeana ja monipuolisena ja Kaisaniemen kasvitieteellinen puutarha nähdään rauhoittavana ympäristönä. Ydinkeskustan ulkopuolelta mainitaan Kaivopuisto, jossa arvostetaan merinäkömiä ja ulkoilumahdollisuuksia.

## **Merelliset maisemat ja merenranta**

Helsingin merellisyys nousi vahvasti esiin vastauksissa. Meren läheisyyttä ja rantoja pidettiin tärkeinä viihtyvyystekijöinä. Olennaista on, että meren rannassa on mahdollisuus viettää aikaa – kävellä rantareittejä pitkin ja istua rantakahviloissa ja –terasseilla. Erityisistä paikoista Allas Sea Pool mainittiin usein. Myös Kauppatorin ja Eteläsataman alueet keräsivät runsaasti mainintoja, mutta niiden viihtyisyydessä nähtiin myös kehittämisen varaa. Ydinkeskustan ulkopuolelta Hietaniemi ja muut uimarannat nousivat esille suosittuina virkistäytymispaikkoina.

## **Historiallinen arkkitehtuuri**

Vastauksissa arvostettiin keskustan historiallista arkkitehtuuria – sekä Senaatintorin ja Esplanadien monumentaalista ympäristöä että Kruununhaan, Punavuoren, Ullanlinnan ja Katajanokan korttelimiljöötä. Kysyttäessä, minne ydinkeskustassa vastaajat haluaisivat viedä ystävänsä, vastauksissa toistuvat Helsingin tunnetut paraatipaikat: Esplanadin puisto, Senaatintori, Kauppatori ja Töölönlahti.

## **Kulttuuri- ja tapahtumapaikat**

Ydinkeskustan kulttuuritarjonnassa Oodi on vastaajien selkeä suosikki, jota pidetään sekä näyttävänä ja viihtyisänä rakennuksena että monipuolisena tapahtumisen ja tekemisen paikkana. Oodi nousee selkeästi esille myös kysyttäessä paikoista, jotka vastaajat haluaisivat esitellä ystävilleen. Muita tekemiseen keskittyviä kaupunkilaisten ylpeyden aiheita ovat Allas Sea Pool ja Töölönlahden uusi puisto. Myös Esplanadin lava tapahtumiseen nousee esille vastaajille tärkeänä julkisena kulttuuritilana.

Museoista Ateneum ja Kiasma keräsivät mainintoja. Vieraille haluttaisiin esitellä myös Amos Rex, Kansallismuseo ja Designmuseo sekä Musiikkitalo.

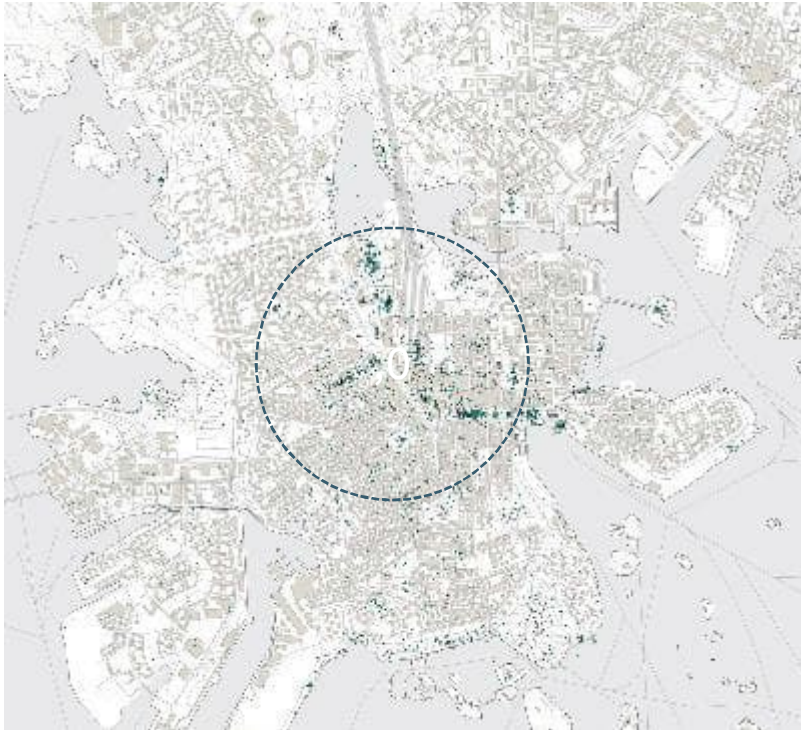
## **Ravintolat, kahvilat ja ostospaikat**

Vaikka ydinkeskustan palvelutarjontaa vastauksissa jonkin verran moitittiinkin, silti Aleksin ja Stockmannin olivat vastaajille tärkeitä ostospaikkoja. Esplanadin alueen ravintolat ja terassit mainittiin usein, samoin Punavuoren (ja ydinkeskustan ulkopuolelta Kallion) pienemmät ravintolat ja kahvilat koettiin viihtyisiksi. Punavuorella ja Ullanlinnassa ystäville halutaan näyttää myös niiden kivijalkaputiikkeja ja kaupunkiympäristöä, jota pidetään myös kävelyn kannalta miellyttävänä. Ydinkeskustan ulkokehällä Katajanokan jugend-arkkitehtuuri on oma ylpeyden aiheensa ja Hakaniemen tori ja kauppahalli nousivat esiin monipuolisina kaupunkilaisen ruokakulttuurin paikkoina.

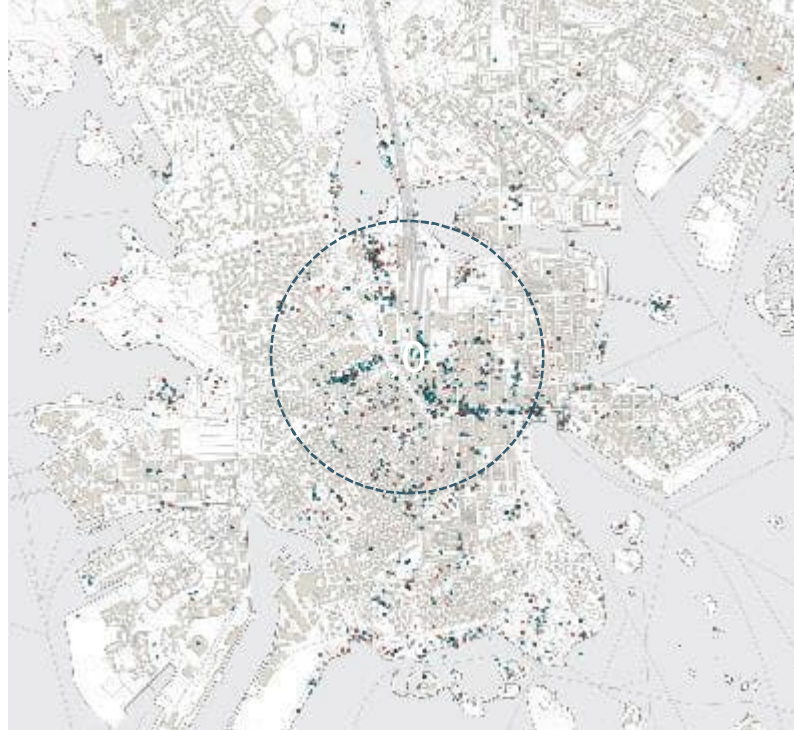
*(Huom: Paikat on esitetty satunnaisessa järjestyksessä.)*

# Mielipaikat kartalla

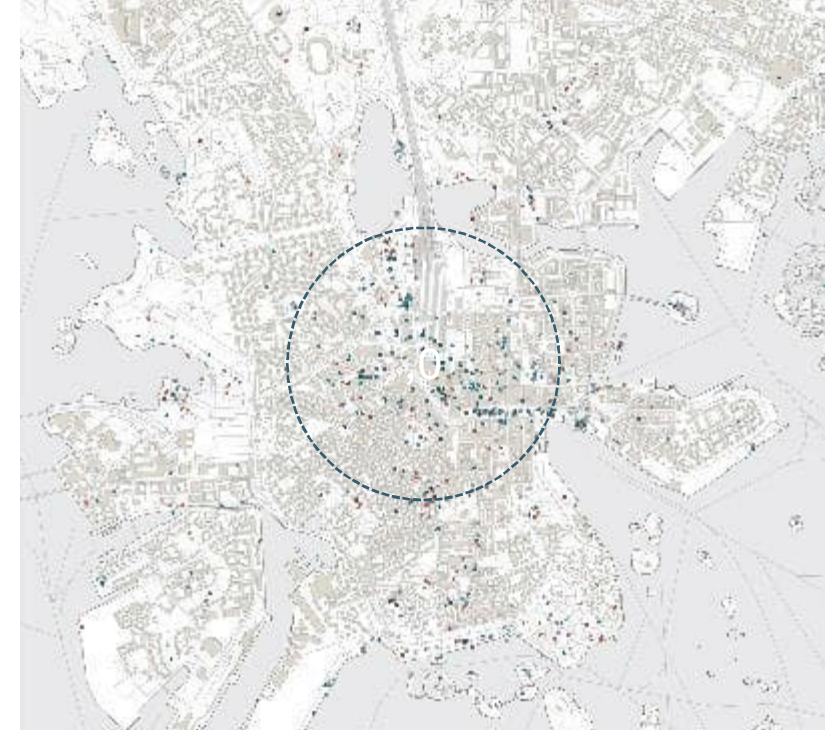
Mielipaikat – kaikki (2616 merkintää)



Mielipaikat – asukkaat (1410)



Mielipaikat – työssäkävijät (727)



## Viihdytään ja käydään usein:

- Oodi, Musiikkitalo, Kiasma
- Lasipalatsi ja Lasipalatsin aukio
- Espä
- Kauppatori + Allas
- Rautatieasema
- Stockmann

## Myös:

- Hakaniemi
- Punavuori
- Rikhardinkadun kirjasto
- Ateneum
- Tiedekulma

## Käydään usein, mutta ei viihdytä:

- Kamppi
- Kaisaniemi

## Viihdytään mutta ei käydä usein:

- Töölönlahden puisto
- Kasvitieteellinen puutarha
- Vanha kirkkopuisto

# Ydinkeskustan kehittämistoiveet

Kooste Maptionnaire-kyselyyn  
elo-syyskuussa 2024 saaduista  
vastauksista

## Epäviihtyisänä ydinkeskustassa koettuja ympäristöjä

- Alueita, joilla ei viihdytä luonnehditaan ankeiksi, kolkoiksi ja betonimaisiksi, etenkin uudisrakennusten arkkitehtuuria moititaan rumaksi ja epäonnistuneeksi.
- Vihreyttä ja puistoja ydinkeskustassa saisi vastaajien mukaan olla vieläkin enemmän.
- Tyhjät ja tuuliset aukiot ja torit keräävät vastaajilta moitteita, samoin epäsiisteys ja likaisuus.

## Turvattomuutta aiheuttavia tekijöitä

- Levottomuus ja häiriökäyttäytyminen varsinkin rautatieaseman ympäristössä aiheuttavat turvattomuuden tunnetta.
- Avoin huumekauppa tietyillä alueilla mainitaan erityisenä ongelmana.

## Kaupallisen ympäristön ongelmakohdat

- Vastauksissa moitteita saa ydinkeskustan yksipuolinen ja epäkiinnostava palvelutarjonta sekä liian suuret ja persoonattomat kauppakeskukset.
- Kivijalkakauppoja ja pienempiä liikkeitä toivotaan lisää.

## Paikat, jotka mainitaan erityisen usein

- Rautatieaseman ympäristö koetaan erityisen epämiellyttäväksi
- Kaivokatu, Mannerheimintie ja Esplanadi koetaan ruuhkaisiksi ja epäviihtyisiksi
- Uudet asuinalueet kuten Kalasatama ja Jätkäsaari saavat kritiikkiä arkkitehtuuristaan

Kyselyssä tiedusteltiin myös paikkoja, joita vastaajat toivoisivat kehitettävän. Avovastausten perusteella kehittämistoiveissa korostuvat julkisen tilan viihtyisyys ja turvallisuus, palvelutarjonnan monipuolisuus ja merellisyyden vahvempi hyödyntäminen.

## Kävely-ympäristön ja muun julkisen tilan viihtyisyys

- Enemmän tilaa ja viihtyisyyttä jalankulkijoille, mukaan lukien uudet kävelykadut ja -alueet
- Katuympäristön elävöittäminen ja puistojen ja aukoiden viihtyisyyden lisääminen istutuksilla, penkeillä ja taiteella
- Oleskelupaikkojen ja kohtaamispaikkojen luominen
- Tapahtumien ja kulttuuritoiminnan mahdollistaminen
- Vehreyden ja viheralueiden lisääminen

## Turvallisuuden ja siisteyden parantaminen

- Epäsiisteyden ja levottomuuden vähentäminen esimerkiksi tehokkaammalla valvonnalla ja paremmalla ylläpidolla

## Palvelutarjonnan monipuolistaminen

- Enemmän pieniä erikoisliikkeitä ketjuliikkeiden sijaan
- Lisää kahviloita, ravintoloita ja terasseja
- Enemmän kulttuuripalveluita ja -tapahtumia

## Merellisyyden hyödyntäminen

- Rantareittien ja -alueiden kehittäminen virkistyskäyttöön
- Uimapaikkojen ja vesiaktiiviteettien lisääminen



# Kaupunkilaisten näkemyksiä ydinkeskustan liikenteestä

Maptionnaire-kyselyssä kaupunkilaisilta kysyttiin reiteistä, joita he tykkävät kulkea ja niistä, jotka heidän mielestään eivät toimi (ks. kuva). Vastaajilla oli myös mahdollisuus perustella vastauksensa.

Reittivalintoja tarkentavien avovastausten perusteella **jalankulun** kannalta tärkeitä pidetään rauhallisia jalkakäytäviä ilman häiriöitä, kuten sähkö-potkulautoja. Ongelmallisiksi koetaan ahtaat ja epäviihtyisät jalkakäytävät, vaikeat kadunylitykset ja pitkät odotusajat liikennevaloissa sekä autoliikenteen aiheuttama melu, saasteet ja turvattomuus. Erityisesti Mannerheimintie nähdään meluisana ja vaikeana ylittää.

**Pyöräilyn** osalta keskustaan toivotaan turvallisia ja sujuvia pyöräreittejä. Kriittikkiä saavat epäselvät ja katkonaiset reitit sekä se, että pyöräilijöiden ja jalankulkijoiden reitit risteävät vaarallisesti.

**Joukkoliikennettä** arvostetaan ja vastauksissa korostetaan toimivien julkisten liikenneyhteyksien tärkeyttä, mutta toisaalta koetaan, että vaihdot ovat hankalia ja vievät aikaa, raitiovaunuliikenne on hidastunut ja bussireittejä on muutettu epäedullisesti.

**Autoilu** jakaa mielipiteitä muita kulkumuotoja voimakkaammin. Osa toivoo ydinkeskustan autoilun vähentämistä ja rajoittamista – osa taas sujuvaa autoilua ja kohtuuhintaista pysäköintiä. Osa vastaajista kokee, että henkilöautoilua on vaikeutettu tarpeettomasti ja että ajokaistojen kavennukset ja läpiajoliikenteen rajoitukset aiheuttavat ruuhkautumista. Myös pysäköintipaikkojen saatavuutta moititaan.

**Työmaiden** koetaan haittaavan liikkumista merkittävästi kulkumuodosta riippumatta.



— Tämä reitti ei toimi (410 merkittyä reittiä)

— Tätä reittiä tykkään kulkea (609 merkittyä reittiä)

*Kuva. Maptionnaire-kyselyn karttamerkinnot vastaajien käyttämistä reiteistä.*



# Mistä kyselyn tulokset kertovat?

Maptionnaire-kyselyn perusteella ydinkeskustaan kohdistetut keuhut ja moitteet koskevat usein samoja piirteitä. Kun ydinkeskustaa tai sen tiettyjä paikkoja soimataan siitä, että siellä ei ole riittävän vihreää, arkkitehtuuri on rumaa tai palvelutarjonta on liian yksipuolista ja kivijalkamyymälöitä liian vähän, kyse on ihmisten arvostuksista. Tosiasiassa Helsingin ydinkeskustan palvelutarjonta on esimerkiksi valtakunnan mittapuussa – ja myös verrattuna Helsingin muihin keskustoihin – huomattavan monipuolista ja kivijalkaliikkeitä on enemmän kuin missään muualla Suomessa. Tämä näkyy myös kyselyn vastauksissa, joiden perusteella kaupunkilaiset ovat ylpeitä ja haluavat esitellä ystävilleen nimenomaan puistoja (esim. Espa ja Töölönlahti), kaunista arkkitehtuuria ja kivijalan liikkeitä. Ne ovat **syitä tulla keskustaan yksinkertaisesti siitä syystä, että vastaavaa ei muualta Suomesta löydy.**

**Arvostukset ja arjen teot eivät kuitenkaan aina kohtaa toisiaan.** Paikoissa, joissa viihdytään pitkään – kuten Töölönlahden puistossa ja Kasvitieteellisessä puutarhassa – ei välttämättä käydä usein. Vastaavasti paikat, joissa käydään usein, eivät sijaitse meren rannassa, eivät juuri puistoissakaan tai Punavuoren kivijalkakortteleissa, vaan julkisen liikenteen solmukohdissa (Rautatieasemalla ja Kampin keskuksessa) sekä alueella Rautatieasemalta Keskuskatua ja Mikonkatua etelään kohti Aleksanterinkatua ja Pohjoisesplanadia.

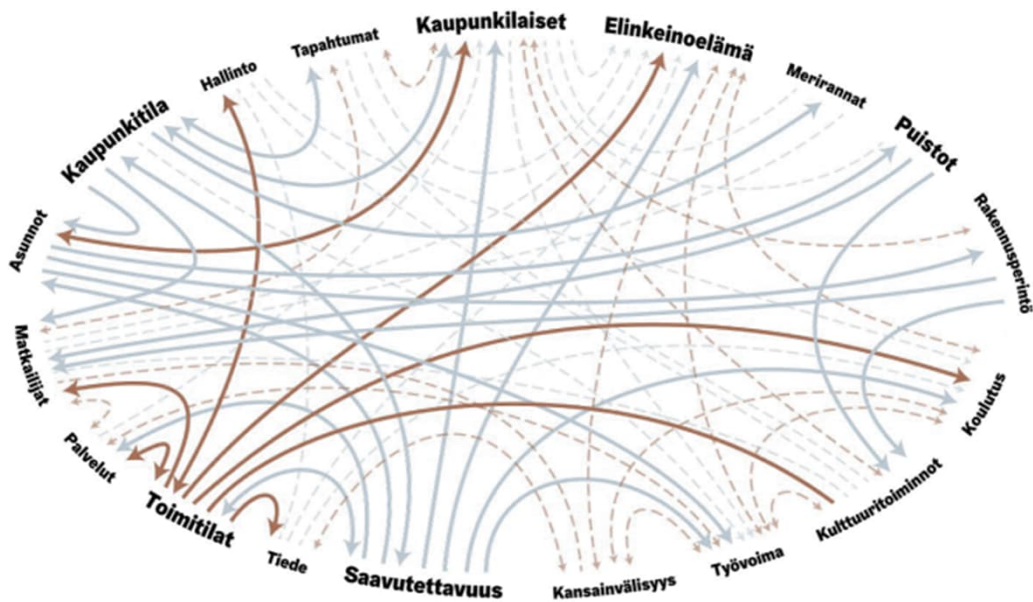
**Viihtyisyyttä** lisääviä tekoja ei välttämättä tarvitse tehdä siellä, missä jo viihdytään, kunhan siihen on aikaa. Kyselyn perusteella näyttäkkin siltä, että juuri ne paikat, joissa käydään usein, ovat myös niitä, jotka koetaan vähiten viihtyisinä. Voidaan tulkita, että näissä **ydinkeskustan (joukko)liikenteen solmukohdissa viihtyisyyttä lisäävillä toimenpiteillä on niiden suurten kävijämäärien ansiosta suurin vaikuttavuus** sekä kävijöiden tosiasiallisen viihtyvyyden että ydinkeskustaa koskevien mielikuvien ja imagon kannalta. Samasta syystä on väistämätöntä, että niihin kohdistettavat toimenpiteet myös herättävät eniten mielipiteitä – ja näin ollen eniten julkista keskustelua ja kritiikkiä.

**Tapahtumallisuutta** lisääviä tekoja ei kannata tehdä siellä, missä käy jo valmiiksi paljon ihmisiä ja missä tapahtumat vain lisääisivät ruuhkaisuutta. Tapahtumia voi olla järkevää tuoda **alueille, jotka ovat helposti saavutettavissa mutta eivät tällä hetkellä suurimpien kävijävirtojen ytimessä.** Jo vakiintuneet ydinkeskustan tapahtumapaikat – Senaatintori, Esplanadin puiston itäpää ja Kauppatori – ovat hyviä tapahtumasijainteja myös tästä näkökulmasta. Toisaalta kyselyssä erityisesti Narinkkatorille kaivattiin lisää tapahtumia. Kuitenkin sijainneissa, joissa muuten liikutaan vähemmän, tapahtumilla voi olla suurempi vaikutus alueen kauppojen ja palveluiden kysyntään.



**OSA 1 - TILANNEKUVA**  
**1.3 Ydinkeskustan elinvoiman  
kehittämisen tila**

# Ydinkeskustan elinvoima on moniulotteinen kokonaisuus



Kuvan lähde: Helsingin keskustavisio. Linjauksia maankäytön ja liikenteen suunnittelulle kantakaupungissa 2020.

Kaupunkikeskustassa laajat kehittämishankkeet koskevat suuria määriä ihmisiä. Demokraattinen päätöksenteko vaatii oman aikansa, mikä väistämättä pidentää suunnittelu-aikaa. Pieniä parannuksiakaan on vaikea tehdä nopeasti, jos niihin ei ole varattu resursseja. Helsingin ydinkeskustassa Espan kokeilu ja Töölönlahden väliaikainen puisto ovat olleet kaupungin keinoja toteuttaa keskustan kehittämistä aiempaa ketterämmin. Töölönlahden puisto onkin saanut julkisuudessa runsaasti kiitosta. Espan kokeilu sitä vastoin jakoi vahvasti mielipiteitä kaupunkilaisten keskuudessa.

Toisin kuin Töölönlahden puistossa, jonka ensisijainen funktio on vapaa-ajan viettämisessä ja arjen viihtymisessä, Espalla toisensa kohtaavat lähestulkoon kaikki ydinkeskustan keskeiset funktiot – kaupanteko ja julkinen tila, kiireinen läpikulku ja pysähtyminen, koko Suomen vilkkaat työpaikka-alue ja turismin keskus. Kaupungin eri toimialoilla ja poliittisilla päättäjillä, kiinteistöjen omistajilla ja yrityksillä, joiden koko ja toimintamuoto vaihtelevat pienistä yrittäjävetoisista kivijalkaliikkeistä usean tuhannen työntekijän kansainvälisiin konserneihin, kaupunginosayhdistyksillä ja erilaisilla kansalaisjärjestöillä – kaikilla näillä eri toimijoilla on ydinkeskustan kehittämisen suhteen omat intressinsä ja tavoitteensa, joita ei aina ole helppo sovittaa yhteen.

Voidaan myös kysyä, miksi juuri ydinkeskustan kehittämistä tulisi priorisoida? Helsingin kaupungin strategisena linjauksena on vahvistaa kaupungin uusia keskustoja, mikä kaupungin väkiluvun kasvaessa onkin perusteltua – se, että kaikki asiointi tapahtuisi edelleen yksinomaan Helsingin niemellä, ei ole kaupungin maantiede huomioon ottaen kestävä tai edes mahdollinen ratkaisu. Helsingin ydinkeskusta ei silti ole vain tavallinen asuinalue tai alakeskuksiin rinnastettava kaupallinen keskus, vaan Suomen poliittinen keskus, kansallisten kulttuurilaitosten keskittymä ja talouden keskeinen moottori, jonka alueella sijaitsee neljännes pääkaupungin ja suuri osa koko maan tuottavimmista työpaikoista. Monelle kaupan yritykselle ydinkeskusta on monipuolisuudessaan yliveraisen asiakaspohjansa ansiosta ainoa vaihtoehto fyysisen toimipisteen sijainnille. **Helsinkiäisille ydinkeskusta on kakkien kaupunkilaisten oma paikka, jonne tullaan, kun tapahtuu jotain suurta, joka halutaan kokea yhdessä.**

# Ydinkeskustan markkinointi ja julkinen imago

Ympäristön laatutekijöiden (Kyttä 2024) näkökulmasta Helsingin ydinkeskusta on monella tapaa ylivertainen. Ympäristö on katutöistä huolimatta viimeisteltyä, rakennukset ja maisema ovat kauniita ja niissä tuntuu historian havina. **Saavutettavuudeltaan ydinkeskusta on vertaansa vailla ja alueella on kiistatta Suomen laajin kaupan, palveluiden ja kulttuurin tarjonta. Silti viime vuosina on vahvistunut keskustelu, jonka mukaan keskustassa ei ole mitään, miksi siellä olisi syytä käydä.**

On totta, että ydinkeskustan ja aivan erityisesti Aleksin alueen kauppa ja palvelut menettivät pandemian aikana liikevaihtoaan muuta Helsingin seutua enemmän, asiakkaat eivät ole palanneet samaan tahtiin kuin muualla eikä alueelle ole tullut uusia tunnettuja kaupan toimijoita. On myös totta, että ydinkeskustassa asiointi ei enää ole samaan tapaan välttämättömyys kuin se on ollut aiempina vuosina ja vuosikymmeninä.

Mutta on myös totta, että ydinkeskustan tarjontaa ei markkinoida eikä johdeta kokonaisuutena, kuten sitä ympäröivissä uusissa kauppakeskuksissa tehdään. Kaupungin oma My Helsinki –brändi on ensisijaisesti suunnattu matkailijoille. Ydinkeskustan toimijoiden Helsinki City Markkinointi ry taas on yhdistys, mikä väistämättä rajoittaa sen mahdollisuuksia operatiiviseen toimintaan. Yhdistys on Downtown Helsinki –brändillään pyrkinyt perinteisten tapahtumien (esim. joulukadun avajaiset) rinnalla vinkkaamaan ajoittain myös esimerkiksi tulevan viikonlopun tapahtumista, syyslomaviikon aktiviteeteista, erikoisliikkeiden tarjonnasta eri alueilla ja myös maksuttomista tapahtumista, mutta sen näkyvyys on toistaiseksi verrattain

vähäinen (esimerkiksi Mall of Triplan Instagram-tilillä on kolminkertainen määrä seuraajia). Ydinkeskusta ei ole kauppakeskus, mutta sen kauppa ja palvelut joka tapauksessa kilpailevat asiakkaista yhä kaupunkimaisempaan suuntaan kehittyvien kauppakeskusten kanssa, joiden käytävillä ihmiset saavat olla suojassa sään armoilta. **Ydinkeskustaan kohdistuva negatiivinen uutisointi ja liikennekeskeinen poliittinen kiistely ovat omiaan luomaan mielikuvaa paikasta, jonne ei pääse ja jonne ei kannata mennä.** Ilman vastavoimaa nämä mielikuvat toteuttavat itseään ja heikentävät ydinkeskustan vetovoimaa ja lopulta sen elinvoimaa.

Vastavoimakseen ydinkeskustaan kohdistuva vastakkainasettelu tarvitsee toimijoiden välistä yhteistyötä. Negatiivisen julkisuuden vastapainoksi tarvitaan myös houkuttelevaa, visuaalisesti näyttävää ja mielikuvia uudistavaa viestintää ja markkinointia. Markkinoinnin terävöittämiseen tarvitaan panostusta osaamiseen ja ajantasaisiin menetelmin sekä strategia- ja kohderyhmätyöhön yhdessä keskustan toimijoiden kanssa. Nykyistä vahvemmin organisoitu yhteistoiminta mahdollistaisi erilaisten, esimerkiksi mikrosijainteihin kohdistuvien toimenpiteiden ideoinnin ja toteuttamisen, sekä tarjonnan osa-aluekohtaisen brändityön ja yhteismarkkinoinnin.



# Ydinkeskustan kehittämisen toimivalta ja resurssit

Ydinkeskustan kehittämisen ongelma ei ole tiedon puute siitä, mistä elinvoima syntyy. **Viime vuosien aikana ydinkeskustan elinvoimasta on toteutettu useita selvityksiä, joiden johtopäätökset ja suositukset ovat pääosin varsin hyvin linjassa keskenään.**

Ydinkeskusta on myös huomioitu kaupungin strategiassa vuosille 2021-2025. Lisäksi keskustan kehittämisestä on laadittu useita periaatelinjauksia ja suunnitelmia, mm. keskustavisiio (2020), periaatteet ja toimenpiteet kävelykeskustan kehittämiseksi (2021), ydinkeskustan maankäytön kehityskuva (2022), elinkeinopoliittiset tavoitteet maankäytölle (2022), ydinkeskustan liikennejärjestelmäsuunnitelma (2024).

Työryhmän näkemyksen mukaan ydinkeskustan elinvoiman kehittämisen ongelma on sen **operatiivisen johtamisen hajautuminen**. Ydinkeskustan kehittäminen ulottuu väistämättä lähestulkoon kaikille kaupungin toimialoille. Kaupungin omien toimijoiden lisäksi sitä tekevät ydinkeskustan kiinteistöjen omistajat sekä ydinkeskustan alueella toimivat yritykset, joiden koko ja toimintamuoto vaihtelevat pienistä yrittäjävetoisista kivijalkaliikkeistä usean tuhannen työntekijän kansainvälisiin konserneihin. Ydinkeskustan kehittämiseen osallistuu myös keskusta-alueen asukasyhdistyksiä, muita yhdistyksiä ja aktiivisia kaupunkilaisia. Ydinkeskustan vetovoiman kehittäminen on kaikkien näiden toimijoiden intressissä, mutta kokonaisvastuu kehittämistoimenpiteistä ja niiden koordinoinnista ei yksiselitteisesti kuulu kenellekään.

Valtuustokauden 2021-2025 ajaksi perustettu HELY-ryhmä toimii yhteistyöfoorumina kaupunkiorganisaation eri toimialojen ja ydinkeskustan yrittäjien ja muiden toimijoiden kesken. Ryhmän perustaminen on vahvistanut tiedonkulkua eri osapuolten välillä. HELY-ryhmältä puuttuu kuitenkin operatiivinen toimivalta ja resurssit, joita kehittämis-toimenpiteiden ja konkreettisten tekojen toteuttamiseksi tarvitaan.

Kauppakeskuksissa vastuu johtamisesta on keskitetty operaattorille, jolla on resurssit ja toimivalta keskuksen kehittämiseksi. Operaattori seuraa myynnin, asioinnin ja tarpeiden kehitystä ja voi tarvittaessa tehdä nopeitakin korjausliikkeitä toiminnan puitteiden parantamiseksi. Ydinkeskustalla vastaavaa operaattoria ei viime vuosina\* ole ollut.

Helsingin tavoin ydinkeskustan kehittäminen on monen muun suurenkin kaupungin haaste, jonka ansiosta malleja kehittämisen organisoinniksi on myös tutkittu verrattain paljon (esim. Coca-Stefaniak ym. 2009, Guimarães 2021). Ongelmat ovat paikallisia, mutta niiden takana olevat kulutus-käyttäytymisen, kaupan ja ympäristökysymysten trendit ovat globaaleja. Tutkimuskirjallisuuden perusteella on selvää, että keskustakehittämiseen ei ole yhtä, kaikille sopivaa mallia. Ainutlaatuisuus on vanhojen kaupunkikeskustojen kilpailuvaltti, joka keskustan kehittämisessä on otettava huomioon riippumatta siitä, miten kehittämistä johdetaan.

\*Helsingissä Aleksin Alueen Kehitys Oy (1993-2005) oli kaupungin ja ydinkeskustan yritysten yhteistyöhanke, joka joiltain osin hoiti eräänlaista operaattorin virkaa.

# OSA 1 - TILANNEKUVA

## 1.4 Tilannekuvan yhteenveto

Ydinkeskustan elinvoiman taustatekijät

# Ydinkeskustan elinvoiman taustatekijät

- 1. Helsingin seudun asukkaiden päivittäiset käyntimäärät ydinkeskustassa eivät ole palautuneet pandemian jäljiltä.**

Puuttuvista matkoista noin 80 % koostuu aiemmin joukkoliikenteellä tehdyistä matkoista.

- 2. Ydinkeskustan kaupallinen merkitys on heikentynyt vähitellen pitkän ajan kuluessa.**

Vähittäiskaupan vahvistuminen ulommalla keskustavyöhykkeellä kertoo myös kaupallisen keskustan laajentumisesta.

- 3. Ydinkeskustan rooli ihmisten arjessa ja ajankäytössä on muuttunut ja se asettaa 6. uusia vaatimuksia ydinkeskustan tarjonnalle.**

Päivittäisasiat hoidetaan aiempaa lähempänä kotia, mutta ydinkeskustaan tullaan tapahtumiin, viettämään aikaa ystävien ja tuttavien seurassa sekä nauttimaan hyvästä ruoasta ja juomasta.

- 4. Suomen talouskehitys ja geopoliittinen tilanne eivät tue ydinkeskustan elinvoimaa.**

Koska ydinkeskustan tarjonnassa korostuvat vapaa-ajan kulutus ja arjen luksus, yleisen taloustilanteen vaikutukset heijastuvat sinne muuta Helsingin seutua voimakkaammin.

- 5. Ydinkeskustalla on vahva identiteetti mutta heikko imago.**

Ydinkeskustassa on monia kaupunkilaisille rakkaita paikkoja, mutta julkinen keskustelu ydinkeskustasta on sävyltään erittäin negatiivista.

- 6. Ydinkeskustan elinvoimaa mittaava data on hajanaista ja laahaa jäljessä.**

Jos tietopohja ei ole riittävän vahva ja ajan tasalla, ydinkeskustan elinvoimasta voidaan keskustella lähinnä mielikuvien tasolla.

- 7. Ydinkeskustan elinvoimaa ei johdeta kokonaisuutena.**

Ydinkeskustan elinvoima kuuluu kaupungin organisaatiossa usean eri toimialan vastuulle. Tiedetään, mistä elinvoima syntyy ja ydinkeskustalla on vakiintunut paikkansa kaupungin strategioissa, mutta kaupungilta puuttuu riittävän toimivallan ja resurssit omaava ydinkeskustan elinvoiman operatiivisen tason koordinaatio.

# **OSA 2**

## **Elinvoimateot**

**Mitä kaupunki voi tehdä ydinkeskustan  
elinvoiman vahvistamiseksi?**



# Viitekehys: Elinvoiman osatekijät

Esitettävät teot pohjautuvat tausta-analyysiin ja oheisen kolmion osoittamaan elinvoiman viitekehukseen. Viitekehysten perusteella **elinvoima koostuu seuraavista tekijöistä:**

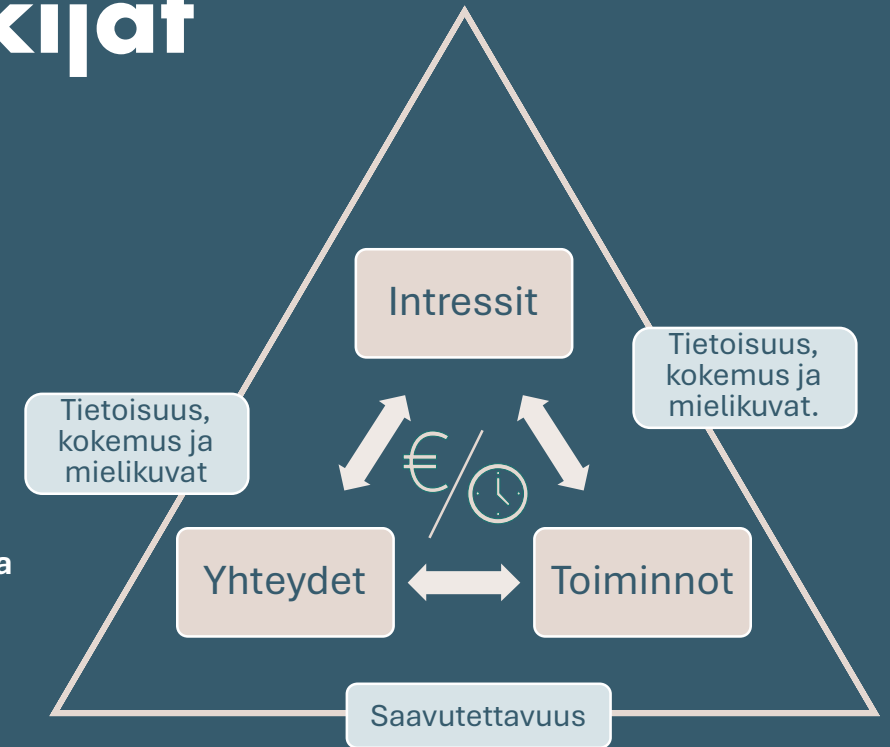
- ✓ **Toimintojen laatu ja määrä**  
-> *Mitä ydinkeskustalla on tarjota?*
- ✓ **Toimintojen kiinnostavuus ja tarpeellisuus potentiaalisten käyttäjien näkökulmasta**  
-> *Koetaanko, että tarjonta on riittävä syy tulla keskustaan ottaen huomioon vaivan, joka keskustaan tulemisesta aiheutuu?*
- ✓ **Liikenteelliset yhteydet ja niiden kapasiteetti**  
-> *Miten vaivatonta (aika, raha) ydinkeskustaan on tulla?*

**Keskusta-alueiden houkuttelevuus** on seurausta siellä tarjolla olevien toimintojen – ajanviettomahdollisuuksien, asumisvaihtoehtojen ja työpaikkojen – laadusta ja määrästä. Kaupallisten toimintojen lisäksi houkuttelevuuteen vaikuttavat julkisen tilan viihtyisyys ja sen antamat mahdollisuudet kaupunkilaisten omaehtoiselle toiminnalle.

Viitekehysten mukaisesti **ydinkeskustan elinvoimaan voidaan vaikuttaa kolmea reittiä:**

- ✓ kehittämällä sen **toimintojen** laatua ja määrää ihmisten **toiveita ja tarpeita** vastaaviksi,
- ✓ varmistamalla ydinkeskustan **liikenteellisten yhteyksien** laatu ja kapasiteetti, sekä
- ✓ vaikuttamalla toimintoja ja yhteyksiä koskevaan **tietoisuuteen, kokemukseen ja mielikuviin** mm. systemaattisella viestinnällä, markkinoinnilla sekä kehittämällä vuorovaikutuksen ja osallistumisen tapoja

**Liikenteellisten yhteyksien laatuun** vaikuttavat toimintojen väliset etäisyydet (matka-aika eri kulkutavoilla), käytettävissä olevat kulkutavat (liikennejärjestelmän tarjoamat mahdollisuudet ja palvelut) ja erilaiset sosio-ekonomiset tekijät (mm. ihmisten taloudellinen tilanne, fyysinen kunto, asenteet ja mielipiteet).



**Toiveet ja tarpeet** ovat yksilöllisiä mutta myös yhteisiä ja jaettuja. **Vapaa-ajan korostuminen** ydinkeskustan käyttötarkoituksissa suhteessa päivittäiseen asiointiin vaikuttaa väistämättä siihen, miten, miksi ja milloin ydinkeskustaan halutaan tulla. **Ydinkeskustan imagolla** ja siihen vaikuttavilla tekijöillä (ml. julkinen keskustelu ja kaupungin oma viestintä) on suuri merkitys sen kannalta, mikä on ihmisten kokemus siitä, mitä ydinkeskustalla on heille tarjota.

# Tiivistelmä: Ehdotukset Helsingin kaupungille periaatteista ydinkeskustan elinvoiman kehittämiseksi



## #1 Varmista ydinkeskustan elinvoiman strateginen priorisointi myös toiminnan tasolla

Terävöitä ydinkeskustan markkinointia ja panosta systemaattisesti ydinkeskustan positiiviseen imagoon

Varmista ydinkeskustan kehittämiseen tarvittava tietopohja, toimivalta ja resurssit



## #2 Rakenna houkuttelevia julkisia tiloja

Varmista edellytykset tapahtumien järjestämiseen

Tee tilaa pelille, leikille ja omaehtoiselle toiminnalle

Luo pysähtymiseen sopivia rauhaisia tiloja kaupungin vilinän keskelle

Kytke kaupunkivihreä ja merellisyys osaksi kestävää elinvoiman suunnittelua



## #3 Varmista ydinkeskustan toiminnallinen sekoittuneisuus ja riittävä asukasmäärä

Käytä monipuolisia keinoja asukasmäärän lisäämiseksi.

Huolehdi siitä, että keskustassa on tarjolla monipuolista ja monen hintaluokan toimitilaa.

Seuraa sekoittuneisuutta systemaattisesti eri mittakaavatasoilla.



## #4 Helpota ydinkeskustaan saapumista ja siellä liikkumista

Madalla kynnyksellä lähteä keskustaan

Varmista saavutettavuus myös katutöiden aikana

Paranna kävelyn reittejä pienillä parannuksilla

Mahdollista ydinkeskustassa käyminen kaupunkilaisten matka-aikabudjetin puitteissa (puolen tunnin kaupungin strateginen kehittäminen



## #5 Uudista ydinkeskustan elinvoiman kehittämisen malli

Keskitä ydinkeskustan kehittäminen ja sen resurssit monialaisen elinvoimatiimin alle ja anna tiimille riittävä toimivalta

Lujita elinvoiman kehittämisen ja kaupunkisuunnittelun välistä yhteistyötä

Seuraa elinvoiman kehittymistä systemaattisesti ja kokonaisvaltaisesti ajantasaisen datan avulla





**OSA 2 - ELINVOIMATEOT**

**2.1 Elinvoiman osatekijät  
kaupunkitilassa**

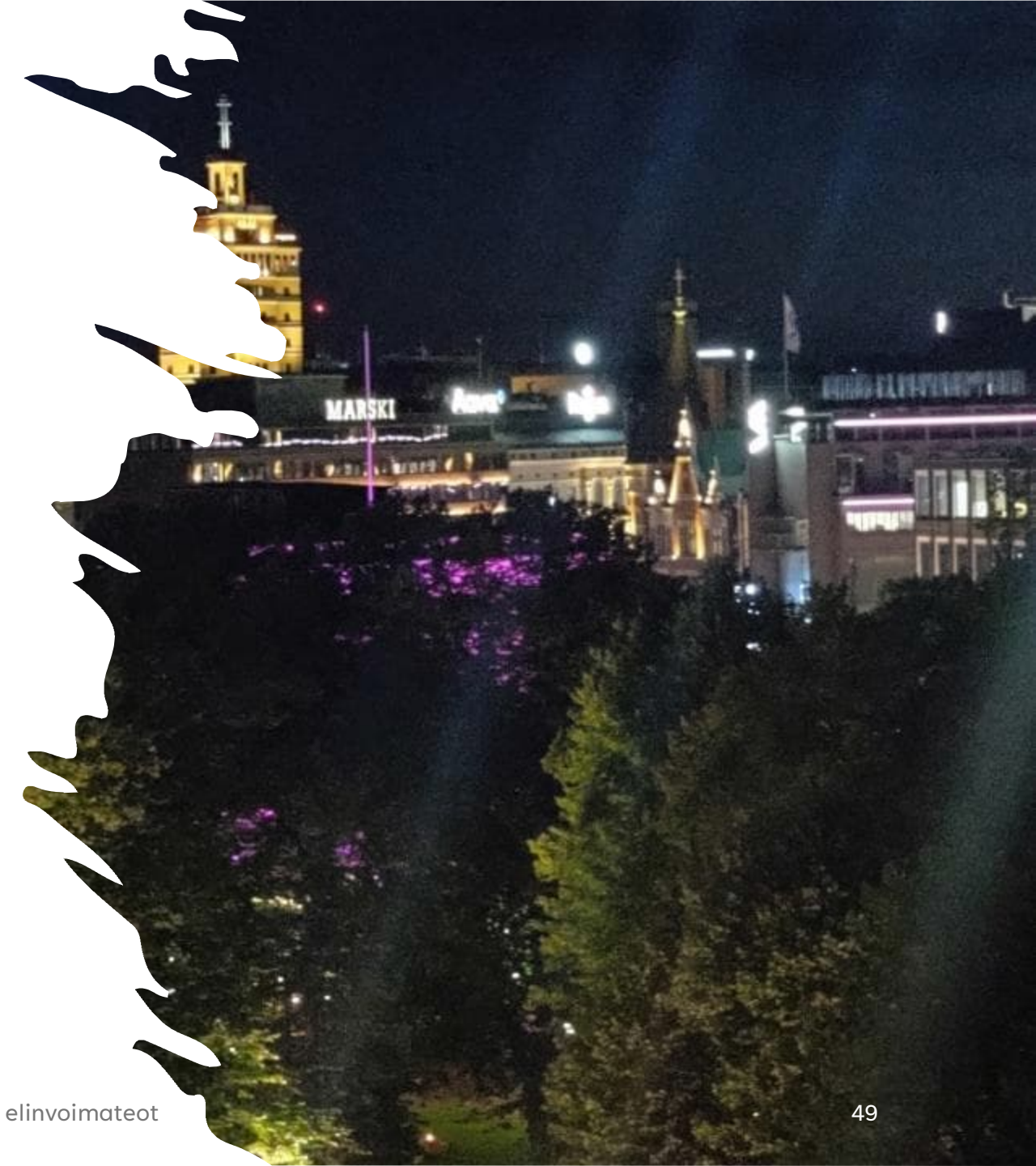


## 2.1.1

# Ydinkeskustan elinvoiman operatiivinen johtaminen

Periaate #1

Varmista ydinkeskustan elinvoiman  
strateginen priorisointi myös toiminnan tasolla



## PERIAATE #1

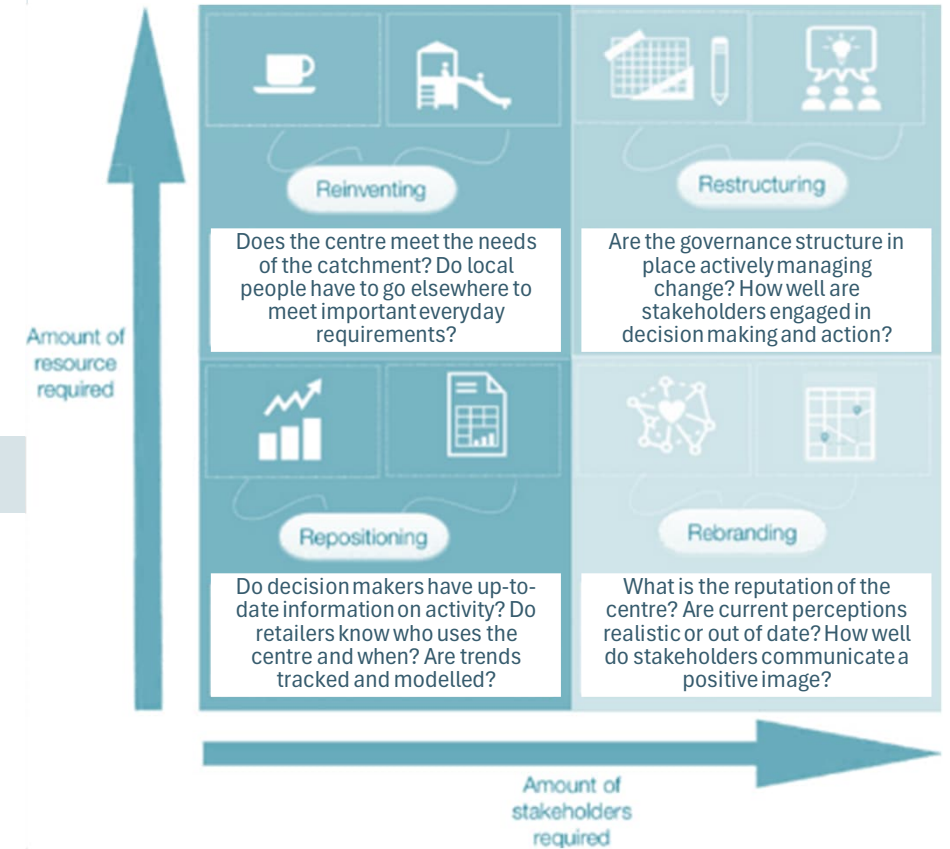
# Varmista ydinkeskustan elinvoiman strateginen priorisointi myös operatiivisella tasolla

### Terävöitä markkinointia ja panosta ydinkeskustan positiiviseen imagoon kaupungin ja ydinkeskustan toimijoiden yhteistyönä

- Ydinkeskustaan kohdistuva negatiivinen uutisointi ja liikennekeskeinen kinastelu vaativat vastapainokseen houkuttelevaa, visuaalisesti näyttävää ja mielikuvia uudistavaa viestintää, brändäystä ja markkinointia.
- Markkinoinnin terävöittämiseen tarvitaan panostuksia osaamiseen ja ajantasaisiin menetelmiin sekä strategia- ja kohderyhmätyöhön yhdessä keskustan eri toimijoiden kanssa.
- Ydinkeskusta koostuu erilaisista mikrosijainneista. Nykyistä vahvemmin organisoitu yhteistoiminta mahdollistaisi mikrosijainteihin kohdistuvien toimenpiteiden ideoinnin ja toteuttamisen sekä sijaintien tarjonnan vahvan brändäyksen ja yhteismarkkinoinnin.

### Varmista, että ydinkeskustan kehittämiseen on olemassa riittävä toimivalta, resurssit ja tietopohja

- Ydinkeskustan elinvoimaa tulee kehittää pitkäjänteisesti toimijoiden yhteistyönä samalla, kun toimintaympäristössä tapahtuviin muutoksiin on kyettävä reagoimaan herkästi.
- Ydinkeskustan elinvoiman kehittäminen vaatii kaupallista johtamista, joka ohjaa aktiiviseen kehittämiseen ja hienosäätöön ydinkeskustan käyttäjien tarpeiden perusteella sekä elinvoimaa tukevaan markkinointiin.
- Työn tueksi tarvitaan dataa, joka on ajallisesti tuoretta ja mahdollistaa jatkuvan seurannan (analytiikkamittaristo/dashboard).



Paikkajohtamisen 4R-mallissa keskusta-alueiden elävöittäminen koostuu neljästä elementistä: (1) elinvoiman seurantaan pohjautuvasta alueen asemoinnista suhteessa toimintaympäristön muutoksiin (*repositioning*), (2) muutoksiin sopeutumista ja uuden luomista painottavasta toiminnasta (*reinventing*), (3) alueen positiivista identiteettiä ja imagoa tukevasta viestinnästä (*rebranding*) sekä (4) organisoitumisen mallista, joka mahdollistaa eri toimijoiden yhteistyön ja intressien yhteensovittamisen (*restructuring*). Toimenpiteistä uudelleen asemointi vaatii vähiten ja toiminnan organisaation uudistaminen eniten sekä resursseja että yhteistyötä eri toimijoiden välillä.

Lähde: Parker ym. (2017) Improving the vitality and viability of the UK High Street by 2020: Identifying priorities and a framework for action, *Journal of Place Management and Development*, 10:4.



## 2.1.2 Viihtymiseen kutsuvat julkiset tilat

Periaate #2

Rakenna houkuttelevia julkisia



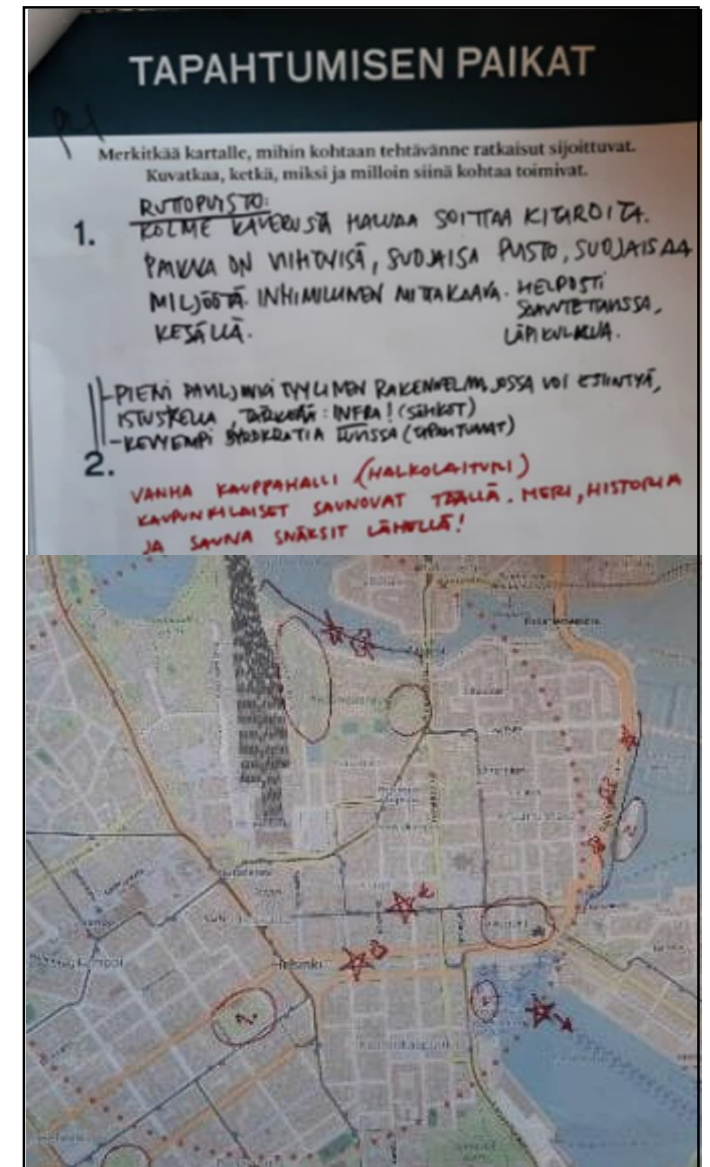
# Tilaa tapahtumille

Tapahtumien merkitys ydinkeskustan elinvoiman moottorina korostuu sekä kaupunkilaisille suunnatussa kyselyssä että sen rinnalla toteutetussa, ydinkeskustan yrittäjille suunnatussa kyselyssä (Tahtotila). Kyselyssä, hankkeen työpajoissa ja erityisesti Taiteiden yön pop up-tilaisuudessa suurten, tuhansia ihmisiä vetävien massatapahtumien rinnalle ydinkeskustaan toivottiin pienempiä mutta usein toistuvia tapahtumia. Kaupungin roolina on järjestää puitteet, joissa tapahtuma-ammattilaisten ohella myös ruohonjuuritason toimijoiden on mahdollista tuoda ydinkeskustaan uutta luovaa ohjelmaa. Kaupungin tehtävänä ei ole niinkään tapahtumien järjestäminen, vaan tapahtumien mahdollistaminen luomalla niille kaupunkitilaan tarvittavat edellytykset. Tapahtuma- ja kulttuurialan ja muiden luovien alojen toimijat ovat idearikkaita, kiinnostuneita ottamaan osaa suunnitteluun ja omien tarpeidensa parhaita asiantuntijoita. Kaupungin ja toimijoiden välistä vuorovaikutusta kannattaakin edistää ja nähdä toimijat voimavarana ja resurssina (ks. esim. Mäenpää & Faehnle 2021).

Hyvä – joskin nykyisellään ilmeisen alihyödynnetty – esimerkki on Espan lava, joka nousi esille myös kyselyn vastauksissa. Ydinkeskustasta on hävinnyt useita keikkapaikkoja (mm. Nosturi, Circus ja Gloria mainittiin). Selkein mainittu puute on noin 2000-2500 hengen tila, jota erilaisten toimijoiden olisi mahdollista vuokrata käyttöönsä kohtuullisin kustannuksin. Oleellista on sekin, että tapahtumat käsitetään laajasti - myös kaupunkilaisten omana tekemisenä ja aktiivisena osallistumisena (ml. saunominen, avantouinti) –tätä on käsitelty tarkemmin ehdotuksessa ”Peliä, leikkiä ja omaehtoista toimintaa”.

**Työryhmä ehdottaa, että valittuja ”ääntä kestäviä” aukioita ja toreja kehitetään esimerkiksi placemaking-menetelmin yhteistyössä luovien alojen toimijoiden ja kaupunkilaisten kanssa tapahtumien käyttöön siten, että kaupunkilaisten on mahdollista järjestää niissä myös omaa ohjelmaa.** Yksinkertaisimmillaan tähän riittää sähköliitännän\* tarjoaminen. Pienet paviljonkirakennukset ovat hyvä lisä ja mahdollistavat tapahtumakauden jatkumisen ympäri vuoden. Lisäksi ehdotetaan, että kaupunki olisi aktiivinen osapuoli keskikokoisen, noin 2000-2500 henkeä vetävän keikkapaikan perustamisessa keskustaan. Kaupunki voisi myös myöntää pienimuotoisia apurahoja tapahtumien järjestämiseksi. Ydinkeskustan markkinointiyhteistyöllä voidaan parantaa erilaisten toimijoiden tapahtumien näkyvyyttä.

Esimerkkejä maailmalta: Speakers Corner, ”[10 Principles for Successful Squares](#)”



*Työpajan osallistujien toiveita tapahtumallisuuden lisäämiseksi ja ehdotuksia siihen soveltuvista paikoista.*



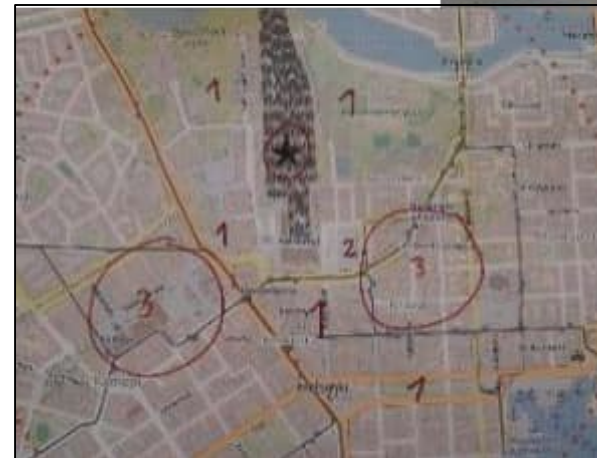
# Peliä, leikkiä ja omaehtoista toimintaa

*Homo ludens*, leikkivä ihminen tarvitsee tilaa toiminnalleen. Kyselyssä kaupunkilaiset nostivat suosikkipaikoikseen mm. Oodin, Allas Sea Poolin ja Töölönlahden puiston, jotka kaikki tarjoavat toiminnallista ja sosiaalista tilaa ja mahdollisuuksia kaupunkilaisten omaehtoiseen toimintaan. Oodissa järjestetyn pop up –työpajan yhteydessä kävi ilmi, että monelle Oodi oli kuin toinen koti kaupungissa – sinne tultiin tekemään asioita, joihin kotona ei tilan tai sopivien välineiden puutteen takia ole mahdollisuutta. Oodista ihmiset myös löysivät itselleen samanmielistä seuraa ja yhteistä tekemistä. Ihmisten harrastukset ja niihin liittyvät kohtaamiset ovat yhteiskuntaa koossapitävä voima ja kaupungin elinvoiman lähde (ks. esim. Maununaho ym. 2021). Vilkkaita julkiset tilat toimivat kohtaamispaikkoina, lisäävät vuorovaikutusta eri väestöryhmien välillä ja vahvistavat kaupunkilaisten välistä seurallisuutta ja yhteisöllisyyttä; houkutellessaan ihmisiä keskustaan ne lisäävät myös yritysten asiakasvirtoja. Toiminnan pitää olla mahdollista ympäri vuoden ja vuorokauden. Toiminnan paikkoja tarvitaan kaiken ikäisille, mutta erityisesti lapsille sopivia leikkipaikkoja, joissa myös aikuiset viihtyvät, ei ydinkeskustassa juuri ole.

**Työryhmä ehdottaa, että ydinkeskustan kehittämisen ohjenuoraksi otetaan periaate, että ydinkeskusta on kaikkien kaupunkilaisten omaa matalan kynnyksen tilaa.** Olennaista on, että ydinkeskustassa on ulkotiloja ja puolittaista sisätilaa, jotka taipuu monenlaiseen tekemiseen ja siten antaa elämyksiä ja osallisuuden kokemuksia erilaisille kaupunkilaisille. Toiminnallisuus voi olla liikun-nallista (esim. kaupunkisuunnistus, kiipeilytelineet), muuta pelaamista (esim. shakki) tai liittyä erilaisiin kulttuuriharrastuksiin (esim. maalausvälineiden lainaus/ vuokraus). Puolittaiset sisätilat toimivat myös talvella, jolloin lumi, jää ja koristeellinen valaistus voidaan ottaa toiminnalliseen käyttöön (luistinradat, pulkkamäet). Tyhjiin liiketilöiden väliaikainen vuokraus yhteistyössä kiinteistönomistajien kanssa on mahdollisuus lisätä omaehtoista kulttuuritoimintaa ja pienimuotoista liiketoimintaa – ja sellaisen kokeilua!

Esimerkkejä meiltä ja maailmalta: Töölönlahden puisto kesällä 2024, Rautatien luistinrata. Grasbrookpark Hampurissa, Bryant Park Manhattanilla, Malmön Stapelbäddsparken

*Bryant Park Manhattanilla New Yorkin Public Libraryn naapurissa on jaettu osioihin, joissa kaupunkilaiset voivat mm. pelata shakkiä, korttia ja pingistä, lukea, lainata taidetarvikkeita, tehdä käsitöitä ja vaihtaa kasveja.*



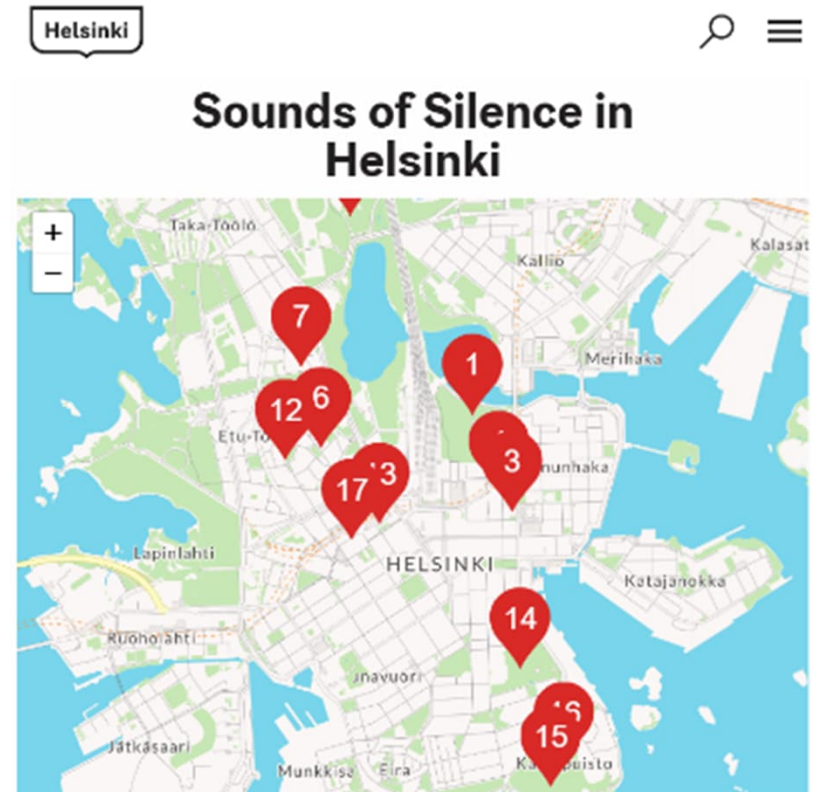
*Työpajan osallistujien näkemys paikoista, joihin tulisi lisätä tilaa omaehtoiselle toiminnalle.*

# Pysähtymisen paikat

Paikoille, jotka ydinkeskustassa koetaan epämieluisina, on yhteistä kiire ja jatkuva ruuhkainen virtaus. Ne on suunniteltu siirtymiseen ja suorittamiseen, ei viipyilyyn. Kiireisen kulkemisen vastapainoksi ydinkeskustaan toivottiin etenkin pop up-tapaamisissa tiloja, paikkoja ja palveluita, jotka tukevat tavoitteetonta ajanviettoa, rauhoittumista ja palautumista. Rauhallisten, vihreiden ja suojaisten paikkojen puute mainittiin myös yhtenä syynä sille, että ydinkeskustassa käytiin vain harvoin. Pop-up-kierroksella kuultiin toisaalta myös kaupunkilaisten omasta hankkeesta hiljaisuuden reitin kartoittamiseksi ydinkeskustan vilinän keskelle. Maptionnaire-kyselyn perusteella monia nykyisiä toreja ja aukioita pidetään tyhjinä, karuina (vihreä puuttuu) ja tuulisina. Kyselystä nousi esille myös kaupunkilaisten huoli siitä, että oleskeluun kutsuvat suojaisat paikat ovat houkuttelevia myös päihteiden käyttäjille ja häiriökäyttäjätymiselle, pahimmillaan huumekaupalle.

**Työryhmä ehdottaa, että Helsingin matkailumarkkinoinnin ”Sounds of Silence in Helsinki” – konseptia jatkokehitetään ja ydinkeskustaan luodaan rauhallisia ja vehreitä mielenrauhaa edistäviä pysähtymisen paikkoja** - taskuja, joissa voi nauttia kaupungin tunnelmasta tuulelta ja melulta suojassa, talvisin myös riittävässä valaistuksessa. Tiloissa panostetaan ehkäisemään häiriöitä suunnittelun keinoin, ei lisäämällä valvontaa. Ydinkeskustan kiinteistönomistajien ja taloyhtiöiden kanssa kartoitetaan mahdollisuuksia avata sisäpihoja kaupunkilaisten käyttöön erilaisin profiilein (oleilu, kahvittelu, tapahtumat; talvipuutarha). Pysähtymisen paikkoja lisätään myös kaupunkilaisten rakastamille rannoille. Pysähtymisen paikkojen ei tarvitse sijaita tapahtumista ja kaupungin vilinästä täysin irrallaan, vaan ne voivat olla paikkoja, jotka antavat mahdollisuuden tarkkailla kaupunkielämää ilman aktiivista osallistumista. Pysähtymisen ei tarvitse olla pitkäaikaista, vaan lyhyt levähtäminen voi auttaa palautumaan kiireisen työpäivän paineista. Vihreyden ja äänettömyyden lisäksi hiljaisia kaupunkitiloja on mahdollista luoda tilallisilla ratkaisulla, arkkitehtuurilla ja materiaalivalinnoilla (esim. Wiemann Nielsen ym. 2016).

**Esimerkkejä meiltä ja maailmalta:** My Helsinki /Sounds of Silence; Saukonpaaden puisto Jätkäsaarella, Hiljaisuuden kappeli Narinkkatorilla, Espan kokeilun penkit; Barcelonan ”superblokit”



“Are you looking for space to simply enjoy the peace and quiet? Helsinki has lots of places where you can calm your nerves, either alone or with others. You can even find silence in the heart of the city. Here’s a list of places in Helsinki where you really can enjoy the sounds of silence.” <https://www.myhelsinki.fi/en/see-and-do/sights/sounds-of-silence-in-helsinki>



# Kaupunkivihreys elinvoiman lähteenä

Kaupunkivihreä lisää ydinkeskustan viihtyisyyttä ja tulisi olla mukana kaikessa tapahtumien, tekemisen ja pysähtymisen paikkojen suunnittelussa. Kaupunkivihreä on myös varautumista ilmastouhkiin (esim. lämpötilojen tasaaminen, hulevesien hallinta), jotka erityisesti keskusta-alueella tuovat merkittäviä riskejä sekä hyvinvoinnin että talouden näkökulmasta. Kaupunkivihreä on monihyötyistä ja kriittistä infrastruktuuria, jonka tuottamat ekologiset ja sosiaaliset palvelut vaikuttavat varsin suoraan elinvoimaisuuteen. Kaupunkivihreä tulisi kytkeä entistäkin näkyvämmäksi osaksi alueen kokonaisvaltaista suunnittelua, myös silloin kun suunnitellaan liiketoimintaa.

Kyselyn avovastausten valossa olennainen osa ydinkeskustan identiteettiä ovat sen puistot ja merellisyys. Katu- ja kaupunkitilaa toivottiin kehitettävän viihtyisämmäksi mm. lisäämällä vehreyttä. Maptionnaire-kyselyssä mielipaikkoja merkittiin runsaasti ydinkeskustan rajauksen sisällä sijaitseviin puistoihin (Töölönlahti, Esplanadi, Kaisaniemen kasvitieteellinen puutarha, Vanha Kirkkopuisto) sekä merenrannoille (Töölönlahti, Kauppatori). Paikoista, joissa viihdytään noin puolet merkinnöistä perusteltiin liittyen kaupunkivihreään ja merellisyyteen. Töölönlahden uudistus sai kyselyssä paljon kiitosta. Myös mediassa uudistuksen positiiviset vaikutukset kuten vehreys, monimuotoisuus ja kaupunkilaisten viihtyminen on nostettu esille syksyn aikana useasti.

**Työryhmä ehdottaa, että potentiaali kaupunkivihreän lisäämiselle kartoitetaan ja kaikki tunnistetut mahdollisuudet lisätä vehreyttä hyödynnetään.** Ydinkeskustan alueelle sijoittuu useampia avoimia ja päällystettyjä aukioita sekä avointa päällystettyä katutilaa. Olisiko näistä ainakin osa mahdollista muuttaa pieniksi taskupuistoiksi ja urbaaneiksi keitaiksi – vaikka väliaikaisestikin? Töölönlahden kokeilusta saatuja oppeja on syytä hyödyntää laajemminkin.

Esimerkkejä maailmalta: New York Highline ja rantapuistot, Barcelonan "taskupuistot" ja "superblokit", Sankt Kjeld's Square & Bryggervangen Kööpenhaminassa

## Töölönlahden kesäpuisto ja Saukonpaadenpuisto ehdolla vuoden ympäristörakenteeksi

Kaksi viidestä finalistista Vuoden Ympäristörakenne 2024 -kilpailussa sijaitsee Helsingissä. Ehdolla ovat Töölönlahden kesäpuisto ja Jätkäsaarella sijaitseva Saukonpaadenpuisto. Voittaja julkistetaan 5. helmikuuta 2025.

13.12.2024 14:31 | Päivitetty 17.12.2024 12:19



Töölönlahden kesäpuisto keuhkitalana. Kuva: Petri Tuohimaa / Barkland

Kuva: Uutinen Helsingin kaupungin verkkosivuilla.

Lähteitä: [CO-CARBON](#), [Ratkaisuja tieteestä](#), [ARVO - Kaupunkien viherrakenteen suunnittelun nykytila 2024](#), Koskimies, S. (2024)

## PERIAATE #2 - KOOSTE

# Rakenna houkuttelevia julkisia tiloja

### Varmista edellytykset tapahtumien järjestämiseen

Tapahtumien merkitys ydinkeskustan elinvoiman moottorina korostuu sekä kaupunkilaisille suunnatussa kyselyssä että sen rinnalla toteutetussa, ydinkeskustan yrittäjille suunnatussa kyselyssä (Tahtotila). Tuhansia ihmisiä vetävien massatapahtumien rinnalle ydinkeskustaan toivotaan pienempiä mutta usein toistuvia tapahtumia. Kaupungin tehtävänä ei ole niinkään tapahtumien järjestäminen, vaan tapahtumien mahdollistaminen luomalla kaupunkitilaan tarvittavat edellytykset ja puitteet, joissa luovien alojen ammattilaisten ja ruohonjuuritason toimijoiden on mahdollista tuoda ydinkeskustaan uutta luovaa ohjelmaa.

### Tee tilaa pelille, leikille ja omaehtoiselle toiminnalle

Kyselyssä kaupunkilaiset nostivat suosikkipaikoikseen mm. Oodin, Allas Sea Poolin ja Töölönlahden puiston. Ne tarjoavat toiminnallista ja sosiaalista tilaa sekä mahdollisuuksia kaupunkilaisten omaehtoiseen toimintaan. Vilkkaat julkiset tilat toimivat kohtaamispaikkoina, lisäävät vuorovaikutusta eri väestöryhmien välillä ja vahvistavat kaupunkilaisten välistä seurallisuutta ja yhteisöllisyyttä; houkutellessaan ihmisiä keskustaan ne lisäävät myös yritysten asiakasvirtoja. Toiminnan paikkoja tarvitaan eri vuodenaikoihin ja kaiken ikäisille. Pulaa on lapsille sopivista tiloista, joissa myös aikuiset viihtyvät.

### Luo pysähtymiseen sopivia rauhaisia tiloja kaupungin vilinän keskelle

Paikoille, jotka ydinkeskustassa koetaan epämieluisina, on yhteistä kiire ja jatkuva ruuhkainen virtaus. Kiireisen kulkemisen vastapainoksi ydinkeskustaan tarvitaan tiloja, paikkoja ja palveluita, jotka tukevat tavoitteetonta ajanviettoa, rauhoittumista ja palautumista. Monia nykyisiä toreja ja aukioita pidetään tyhjinä, karuina (vihreä puuttuu) ja tuulisina. Levähtämiseen kutsuvat penkit ja muut pysähtymisen paikat antavat mahdollisuuden tarkkailla kaupunkielämää ilman aktiivista osallistumista ja auttavat palautumaan työpäivän kiireistä.

### Kytke kaupunkivihreä ja merellisyys osaksi kestäväää elinvoiman suunnittelua

Puistot ja merellisyys ovat olennainen osa ydinkeskustan omaleimaista identiteettiä ja syy monille kaupunkilaisille tulla keskustaan. Ydinkeskustassa kaupunkivihreä auttaa varautumaan ilmastouhkiin ja ennaltaehkäisemään niiden aiheuttamia haittoja alueen yrityksille ja asukkaille. Ydinkeskustassa on paljon päällystettyjä aukioita ja tilaa, joiden potentiaalista kaupunkivihreän lisäämiselle tulisi tehdä systemaattinen kartoitus.





## 2.1.3

# Asuminen ja toiminnallinen sekoittuneisuus

Periaate #3

Varmista ydinkeskustan toiminnallinen sekoittuneisuus ja riittävä asukasmäärä

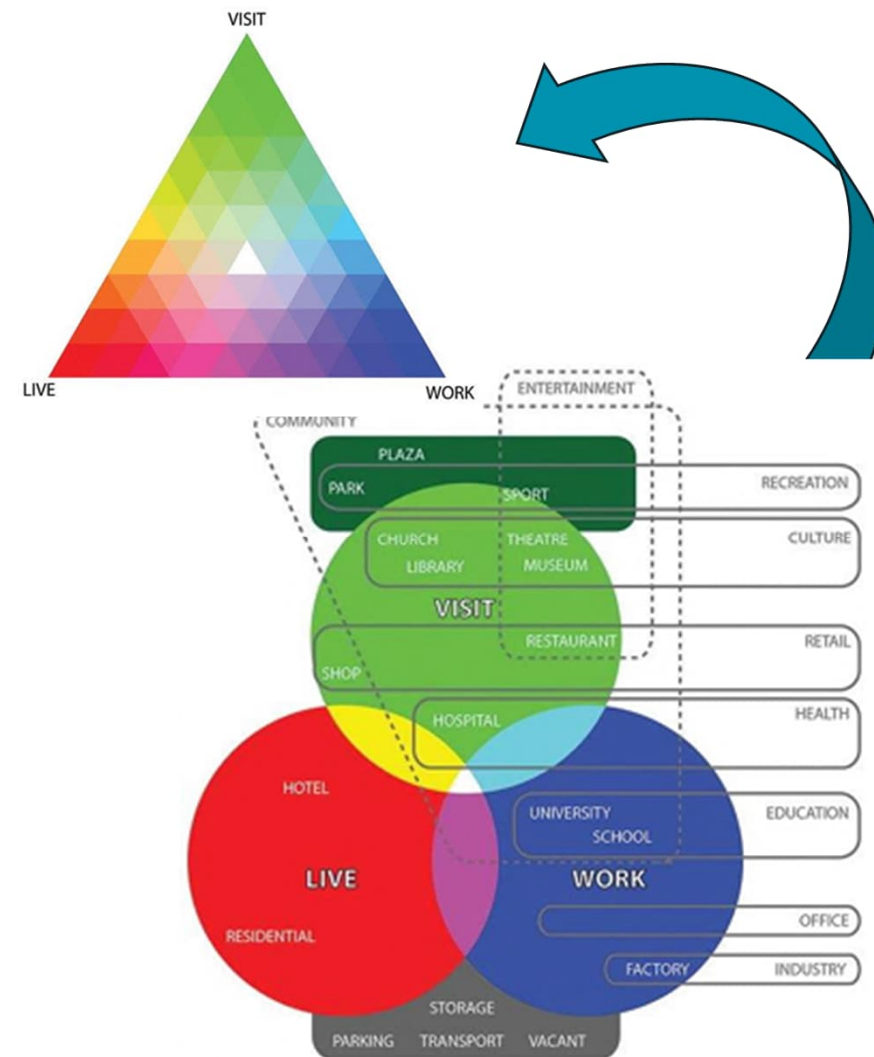


# Elinvoima syntyy asumisesta, työstä ja vierailemisesta

Ydinkeskustalle ominainen erilaisten, toisiaan täydentävien toimintojen läheisyys hyödyttää yritystoimintaa (kasautuminen ja ”ristiinpölytys”) ja vetää ydinkeskustaan ihmisiä, jotka ovat potentiaalisia asiakkaita alueen kaupoille, ravintoloille ja palveluille. Osaamisintensiivisten liike-elämän palveluiden yritykset hyötyvät tiiviyn luomista mahdollisuuksista yritysten ja työntekijöiden verkostoitumiselle sekä osaamisen ja innovaatioiden siirtymiselle yritysten välillä. Kävijöiden näkökulmasta tiiviyys antaa mahdollisuuden vertailla palveluita ja tehdä yhdellä käyntikerralla erilaisia asioita. Ydinkeskustan työpaikkojen työntekijöistä suuri osa myös asuu keskustassa tai muualla eteläisen ja keskisen suurpiirin alueilla. Näiden alueiden asukkaat liikkuvat keskustassa säännöllisesti ja usein. Asukkailla ydinkeskustan palvelut ovat lähipalveluita, ja sen vuoksi he muodostavat suuren asiakasryhmän ydinkeskustan kaupoille ja palveluille. Viime kädessä toimintojen moninaisuus tuo ydinkeskustaan elinvoimaa, koska sekoittuneiden käyttötarkoitusten ansiosta alueella on monipuolisesti erilaisia käyttäjiä ympäri vuorokauden (esim. Jacobs 1961).

Sekoittuneisuutta voidaan mitata esimerkiksi YKR-aineistosta vertailemalla asumiseen, työhön ja vierailuun varatun kerrosalan määrää, missä vierailu kattaa mm. kaupan, majoitus- ja ravitsemuspalvelut, kulttuuripalvelut ja kokoontumiseen tarkoitettut tilat. Sekoittuneisuutta voidaan mitata eri mittakaavatasoilla. Ydinkeskustan alueella sekoittuneisuutta tulee tarkastella pienellä resoluutiolla, esimerkiksi korttelipohjaisesti, kiinnittäen huomiota kävely-ympäristön laatuun, lyhyiden etäisyyksien varmistamiseen eri toimintojen välillä ja täydennysrakentamisen vaikutuksiin (Helminen ym. 2021).

**Työryhmä esittää, että asumisen, työn ja vierailun sekoittuneisuus otetaan ydinkeskustan elinvoiman mittariksi**, jolle asetetaan tavoitteet eri mittakaavatasoilla (esim. korttelitaso, 250m x 250m ja 1000 m x 1000 m ruudut) ja jota seurataan systemaattisesti mm. täydennysrakentamisen yhteydessä.



Kuva: Asumisen, työn ja vierailun kolmio. Sekoittunein yhdyskuntarakenne sijaitsee asumisen, työn ja vierailun leikkauspisteessä kolmion keskellä.

Lähde: Dovey, K., & Pafka, E. (2017). What is functional mix? An assemblage approach. *Planning Theory & Practice*, 18(2)



## PERIAATE #3 - KOOSTE

# Varmista ydinkeskustan toiminnallinen sekoittuneisuus ja riittävä asukasmäärä

Ydinkeskustan elinvoima syntyy sekä ihmisten kokonaismäärästä että käyttäjäryhmien moninaisuudesta. Ydinkeskusta ei elä pelkän asukasmäärän varassa, mutta juuri asukkaiden ansiosta ydinkeskusta on enemmän kuin pelkkä kauppakeskus tai toimistokeskittymä. Ydinkeskustan suurin potentiaalinen käyttäjävolyyymi tulee keskustaan päivittäin muualta Helsingistä ja koko Helsingin seudulta saapuvista työntekijöistä ja muista kävijöistä, mutta niemen asukkaat vahvistavat alueen elinvoiman kriisinsietokykyä.

### Varmistetaan ydinkeskustan riittävä asukasmäärä myös tulevaisuudessa

Helsingin tuore väestöprojektio ennakoii, että ydinkeskustan väestömäärä laskee vuoteen 2038 mennessä noin 3 900 hengellä, ellei alueelle rakenneta uutta kerrosalaa. Jotta väestön määrä 1 kilometrin säteellä rautatieasemasta säilyisi nykyisellään, asuntotuotantoa tulisi lisätä vuoteen 2038 mennessä noin kaksi kolmannesta vuosien 2015-2023 tasosta, mikä tarkoittaisi karkeasti laskien keskimäärin hieman yli 350 uutta asuntoa vuodessa.

### Pitä huoli siitä, että ydinkeskustassa on vetovoimaista toimitilaa erilaisille yrityksille

Riittävän asukasmäärän lisäksi ydinkeskustassa tulee varmistaa riittävän ja yritysten tarpeita vastaavan toimitilan saatavuus. Uuden toimistotilan valmistuminen vetovoimaisille alueille ydinkeskustaan ja sen liepeille (Makasiiniranta, Hietalahdenranta, Ruoholahti) vapauttaa ydinkeskustasta ominaisuuksiltaan vanhentunutta toimitilaa, josta osa muutettaneen asunnoiksi. Toisaalta talouden uusiutumiskyvyn näkökulmasta on oleellista, että ydinkeskustan alueella on toimitilaa myös uusille yrityksille, joiden maksukyky on alhaisempi.

Kuva: Asumisen (punainen), vierailun (vihreä) ja työn (sininen) sekoittuneisuus Manhattanilla. Lähde: Dovey & Pafka 2017.



## 2.1.4

# Ydinkeskustan saavutettavuus

#4

Helpota ydinkeskustaan saapumista ja siellä liikkumista



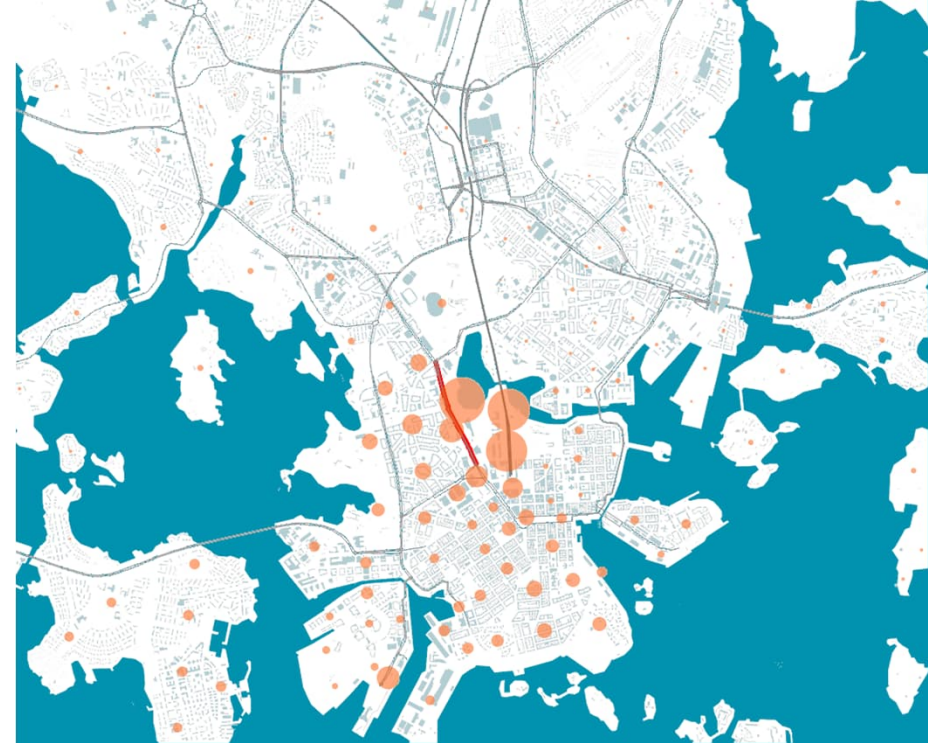


# Saavutettavuuden varmistaminen katu- ja tietöistä riippumatta

Keskustan katutyöt kestävät vuosia ja myös ydinkeskustan sisääntuloväylille on tiedossa suuria hankkeita, jotka vaativat liikenteen poikkeusjärjestelyjä. Paikallisten este- ja meluvaikutusten lisäksi katutöiden seurauksena liikkumismahdollisuudet ydinkeskustaan ja ydinkeskustassa vähenevät pitkäksi aikaa heikentäen ydinkeskustan saavutettavuutta. Saavutettavuuden heiketessä ydinkeskustaan saapuvien määrä väistämättä vähenee ja ydinkeskustan elinvoima kärsii. Jos katutöiden vaikutuksia ydinkeskustan elinvoimaisuuteen halutaan ehkäistä, on välttämätöntä pyrkiä ylläpitämään ydinkeskustan normaalia saavutettavuutta myös katutöiden aikana. Tämä tarkoittaa myös rahallisia panostuksia saavutettavuutta kompensoiviin järjestelyihin.

**Työryhmä ehdottaa, että katutyömaiden vaikutusten arviointia täydennetään saavutettavuuden arvioinnin mittareilla ja saavutettavuuden varmistamiseen tähtäävillä toimenpiteillä.** Tavoitteena on, että suurimmista katutöistä tehdään aina ennakkoon saavutettavuusarviointi siitä, miten katutyöt vaikuttavat välityskykyyn ja matka-aikoihin liikennejärjestelmän eri osissa eri kulkumuodoilla ja miten vaikutukset heijastuvat ydinkeskustaan saapuvien määrään. Vaikutusten suuruusluokan perusteella päätetään lisäresursseista, jotka työnaikaisiin järjestelyihin tarvitaan, jotta kohtuullisen nopeuden lisäksi eri kulkuvälineiden verkollinen yhtenevyys ja kapasiteetti säilyvät katutöiden aikana.

Tavoitteena on keskustasaavutettavuuden tiedolla johtaminen ja työnaikaisten järjestelyiden suunnittelu kustannustehokkuuden perusteella. Tämä edellyttää työnaikaisten liikennejärjestelyjen etukäteistä vaikutusten arviointia (Mitä yksittäinen työmaapäivä maksaa liikenteellisesti? Voiko kustannusta laskea järjestelyin tai voiko urakkaa ajallisesti lyhentää?)



## Katutöiden työnaikainen saavutettavuus

- Selvitetään katutöiden osalta etukäteen, millaisia vaikutuksia niillä on liikennejärjestelmän välityskykyyn (kapasiteetti x nopeudet) ja sitä kautta ydinkeskustan saavutettavuuteen (ja kävijämäärään).
- Etsitään mahdollisuuksia ylläpitää keskustasaavutettavuutta hakemalla vaihtoehtoisia (liikenteelle suotuisampia) tapoja työnaikaisiin järjestelyihin ottaen huomioon työnaikaiset haitat ja urakoiden kustannukset.
- Vaikutuksia ja niiden kompensointia voidaan tarkastella kvantitatiivisesti Helsingin seudun liikenne-ennustemallilla.

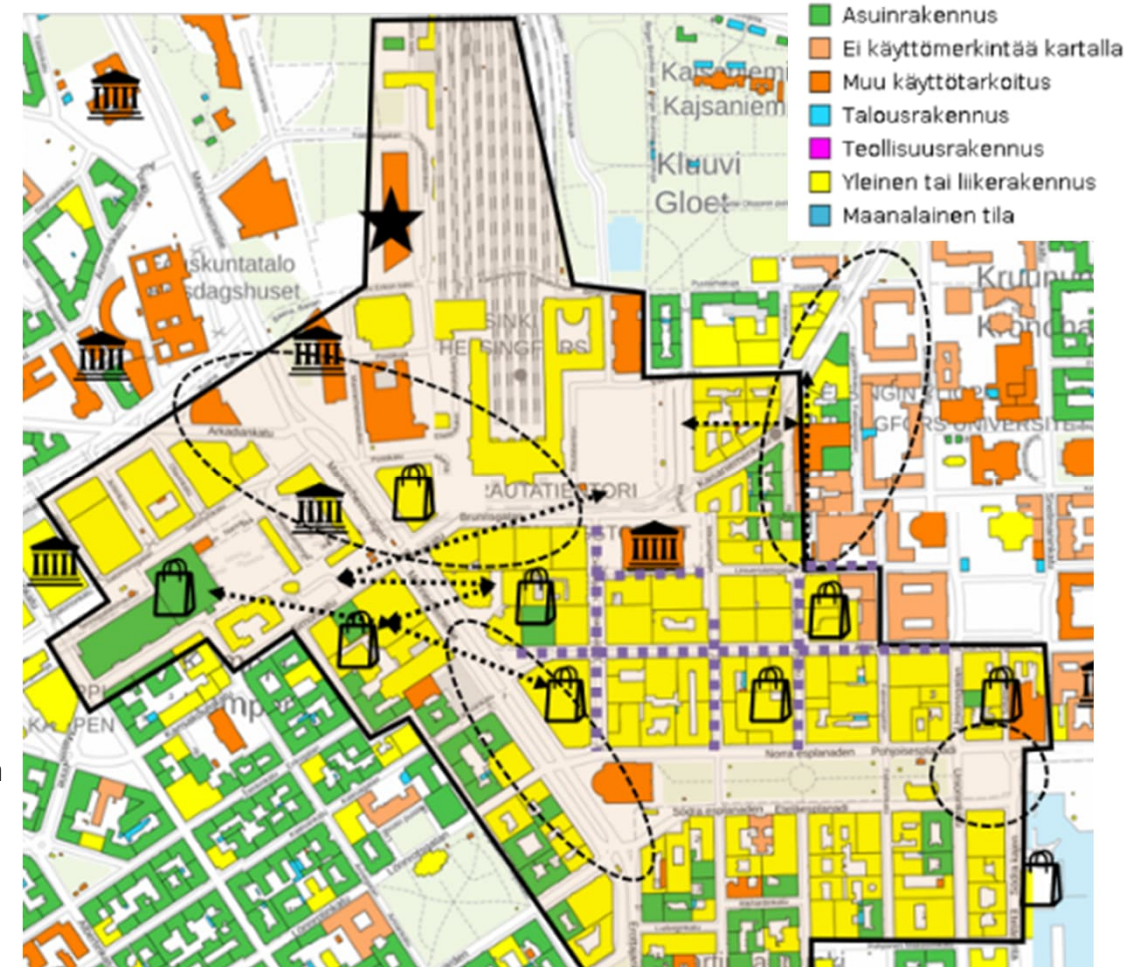
# Kävelyn reitit

Ydinkeskustassa ihmisiä liikkuu eniten kävellessä juuri siellä, missä myös jalankululle on eniten esteitä. Kyselyssä esille nousivat erityisesti Kaivokadun alue\* ja Mannerheimintien ylitys.

**Työryhmä ehdottaa toimenpiteitä ydinkeskustan keskeisten kävelyreittien esteiden purkamiseksi ja reittien viihtyisyyden, turvallisuuden ja monipuolisuuden kehittämiseksi.** Toimenpiteet ovat pääasiassa pienimuotoisia parannuksia. Tällaisia ovat mm. selkeämmät, suuremmat ja paremmin opastetut reitit, teemoitetut reitit merkittävimpien kohteiden välillä (vrt. Maptionnaire-kyselyn tulokset) sekä maanalaisten pysäköintilaitosten jalankulkureittien (esim. Forumin tunneli) selkeyttäminen ja viihtyisyyden parantaminen yhteistyössä kiinteistönomistajien kanssa. Panostukset pysäköintilaitosten saavutettavuuteen (opasteet, karttasovellusten ajo-ohjeet) ovat samalla panostuksia ydinkeskustan kävely-ympäristöön. Kävelyn viihtyisyyttä Aleksanterinkadulla voidaan parantaa pehmentämällä kadun ja kivijalan välistä rajaa (esim. penkit, istutukset).

Sujuvammat kadunylitykset erityisesti Mannerheimintiellä samoin kuin Kauppatorin ja Esplanadin puiston nykyistä vahvempi kytkeytyminen toisiinsa parantaisivat ydinkeskustan sisäistä saavutettavuutta. Ydinkeskustan katutöiden yhteydessä jalankulun reittien viitoitus on toteutettava siten, että jalankulkijan on mahdollista ennakoida omia reittivalintojaan hyvissä ajoin ennen työmaata. Katutöiden aikaista viihtyisyyteen tulee panostaa mm. yhteistyössä luovan alojen toimijoiden kanssa esim. prosenttiperiaatetta soveltaen. Talvikunnossapito koko ydinkeskustan alueella on ydinkeskustan talvisen elinvoiman kannalta avainkysymys – ei vain kaupungin, vaan myös kiinteistöjen vastuulla olevat jalkakäyvät.

\*Kaivokadun suunnitelmat ovat pitkällä, eikä niihin oteta tässä työssä kantaa. Ks. kuitenkin työryhmän jäsenten aiemmin toteuttama [Ydinkeskustan liikennejärjestelmäsuunnitelman elinvoimavaikutusten arviointi](#)



<https://kartta.paikkatietoikkuna.fi/>,  
Helsingin kaupungin rakennukset (15.3.2022)

- Maanalaiset jalankulkureitit
- Kävelykadut
- Suurimmat museot
- Tavaratalot, ostoskeskukset, yms.

Jalankulun kannalta merkittävimmät estevaikutukset liikekeskustan ja muun ydinkeskustan välillä



# Puolen tunnin kestävä kaupunki

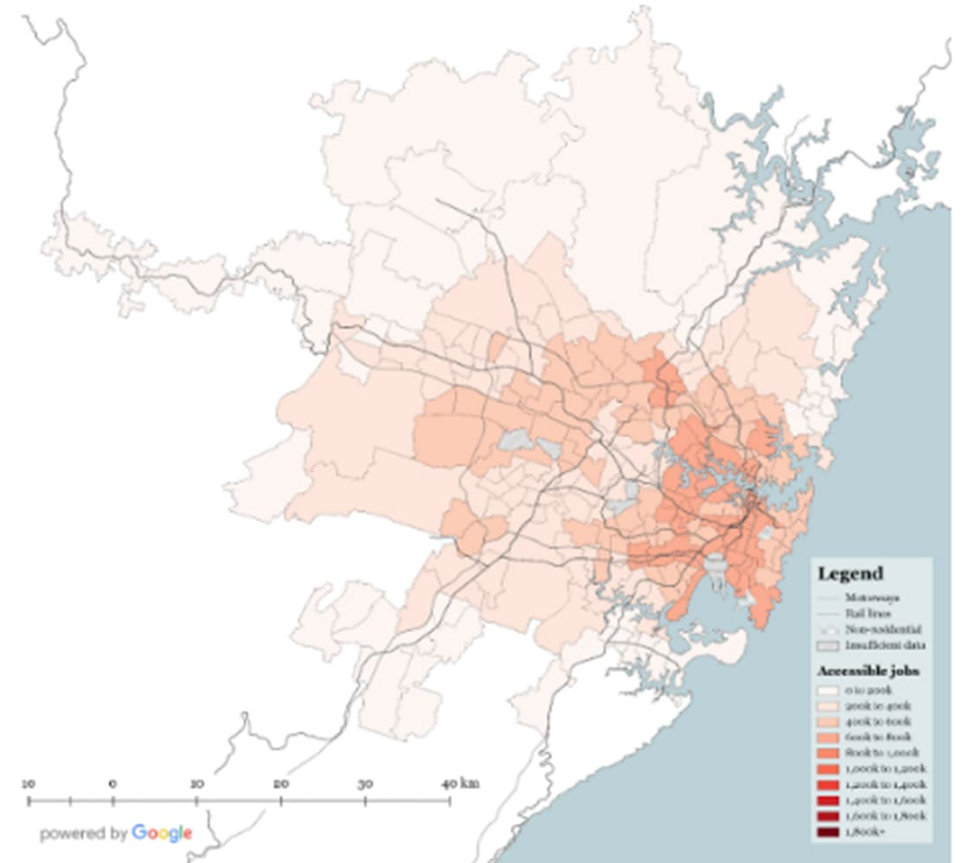
**Jotta ydinkeskusta säilyy kiinnostavana sijaintina yrityksille ja työssäkäynnille, kriittinen tekijä on väestön mahdollisuus käydä työssä ydinkeskustassa matka-aikabudjetin puitteissa.** Ydinkeskustaan saapumisen osalta suunnitellut joukkoliikenteen kapasiteetti-investoinnit (Kruunusillat, Länsisataman pikaraitiotie, Länsi-Helsingin raitiotiet, Viikin-Malmin pikaraitiotie) parantavat ydinkeskustan saavutettavuutta suhteessa tulevaisuuden vertailutilanteeseen, toisin sanoen sellaiseen mahdolliseen tilanteeseen, jossa suunniteltu liikenneverkon kehittäminen jätetään toteuttamatta. Sitä vastoin näköpiirissä ei ole, että suhteessa nykytilanteeseen liikennejärjestelmän kehittäminen toisi henkilöautoliikenteessä ydinkeskustan saavutettavuuteen merkittävää paranemista. Pikaraitioteiden nopeuksia, joukkoliikenteen vaihtoyhteyksiä ja pyöräily-yhteyksiä kehittämällä matka-aikoja on kuitenkin mahdollista jossain määrin nopeuttaa.

Tutkimusten mukaan ihmiset käyttävät päivittäin keskimäärin 70 minuuttia liikkumiseen (nk. Marchettin vakio, mm. Zahavi ja Talvitie 1980). Yksittäisen alueparin välillä ruuhkautuneessa tie- ja katuverkossa henkilöautoliikenne hidastuu siihen asti, että se matkavastukseltaan vastaa muita kulkutapoja. Down-Thompsonin paradoksin (mm. Franklin 2021) mukaan autoliikenteen nopeuksia säädellään kehittämällä muiden kulkutapojen sujuvuutta. Toisin sanoen sujuva joukkoliikenne hyödyttää kaikkia tienkäyttäjiä kulkutapaan katsomatta.

**Työryhmä ehdottaa, että ydinkeskustaan suuntautuvan liikenteen kehittämisessä otetaan käyttöön ”puolen tunnin kaupunki” -konsepti, jolla ylläpidetään, seurataan ja kehitetään sitä, kuinka suuren väestön on mahdollista saavuttaa ydinkeskusta puolessa tunnissa kestävillä kulkutavoilla.**

Esimerkkejä maailmalta: Greater Sydney Commission, Sydneyn seudun suunnitteluorganisaation 40-vuotissunnitelman keskipisteeksi kehitettiin 30-minuutin kaupunkikonsepti.

Figure 1: Number of jobs accessible within 30 minutes in Sydney on a weekday morning



Effective job density, as measured by number of jobs accessible within 30 minutes by public transport or private vehicle, weighted by mode preference, on a weekday morning.

Kuvalähde: The Geography of Time. Mapping Sydney's Effective Job and Service Density. Committee for Sydney, Issues Paper 15

## PERIAATE #4 - KOOSTE

# Helpota ydinkeskustaan saapumista ja ydinkeskustassa liikkumista

### Selvitä keinoja madaltaa kynnystä lähteä keskustaan

Suurin ydinkeskustan kasvupotentiaali on joukkoliikenteessä. Kun etätöitä on tehty aiempaa enemmän, kynnys kausilipun hankintaan on noussut. Kertalipun hinnan merkitys korostuu ja hinnankorotukset nostavat kynnystä julkisen liikenteen käyttöön vapaa-ajalla. Tästä syystä tulisi selvittää mahdollisuuksia elinvoimalähtöisiin lippukampanjoihin (esim. tasahinnat, hiljaisten aikojen alihinnat, tapahtumayhteistyö) yhteistyössä ydinkeskustan toimijoiden kanssa.

### Varmista saavutettavuus myös katutöiden aikana

Ydinkeskustaan on tulossa katutöitä, jotka kestävät vuosia. Myös ulompana keskustasta tehtävät katutyöt heikentävän ydinkeskustan saavutettavuutta. Ydinkeskustan elinvoiman varmistaminen edellyttää panostuksia normaalin saavutettavuuden ylläpitämiseksi myös katutöiden aikana. Katutyömaiden saavutettavuusvaikutukset tulisi tästä syystä arvioida aina ennalta. Tarvittaessa saavutettavuus varmistetaan investoimalla työnaikaisiin järjestelyihin siten, että kohtuullisen nopeuden lisäksi eri kulkuvälineiden verkollinen yhtenevyys ja kapasiteetti säilyvät. Pitkän tähtäimen tavoitteena tulee olla tavoitesaavutettavuuslähtöinen katutyösuunnittelu.

### Paranna kävelyn reittejä pienillä parannuksilla

Ydinkeskustassa ihmisiä liikkuu eniten kävellen juuri siellä, missä myös moottoriajoneuvoliikennettä on eniten. Ydinkeskustan keskeisten kävelyreittien viihtyisyyden, turvallisuuden ja monipuolisuuden kehittäminen on elinvoimateko. Tämä tarkoittaa mm. sujuvampia kadunylityksiä/-alituksia (erit. Mannerheimintie Erottajalla ja Postitalon kulmalla, Kaisaniemenkatu), opastettuja reittejä merkittävimpien kohteiden välillä (esim. museot), Kauppatorin ja Esplanadin puiston tiiviimpää kytkemistä toisiinsa, pieniä panostuksia Aleksin viihtyisyyteen (mm. penkit, istutukset) sekä maanalaisen pysäköinnin saavutettavuuden parantamista yhteistyössä yksityisten pysäköintioperaattoreiden kanssa. Jalkakäytävien talvikunnossapito koko keskustan alueella (kaupunki, kiinteistönomistajat, taloyhtiöt) on ydinkeskustan talvisen elinvoiman kannalta avainkysymys.

### Mahdollista ydinkeskustassa käyminen kaupunkilaisten matka-aikabudjetin puitteissa (puolen tunnin kaupunki)

Tutkimusten mukaan ihmiset käyttävät päivittäin keskimäärin 70 minuuttia liikkumiseen (nk. Marchettin vakio). Ruuhkautuneessa tie- ja katuverkossa henkilöautoliikenne hidastuu yksittäisen alueparin välillä siihen asti, että se matkavastukseltaan vastaa muita kulkutapoja. Autoliikenteen nopeuksia voidaan siis säädellä kehittämällä muiden kulkutapojen sujuvuutta: sujuvampi julkinen liikenne tarkoittaa sujuvampaa autoliikennettä. Jotta ydinkeskusta säilyy kiinnostavana sijaintina yrityksille ja työssäkäynnille, asukkaiden on oltava mahdollista käydä työssä ydinkeskustassa matka-aikabudjetin puitteissa.

## **OSA 2 - ELINVOIMATEOT**

# **2.2 Ydinkeskustan elinvoiman operatiivinen johtaminen ja sen organisointi**

**Periaate #5**

**Uudista ydinkeskustan elinvoiman kehittämisen malli**

## PERIAATE #5

# Uudista ydinkeskustan elinvoiman kehittämisen malli

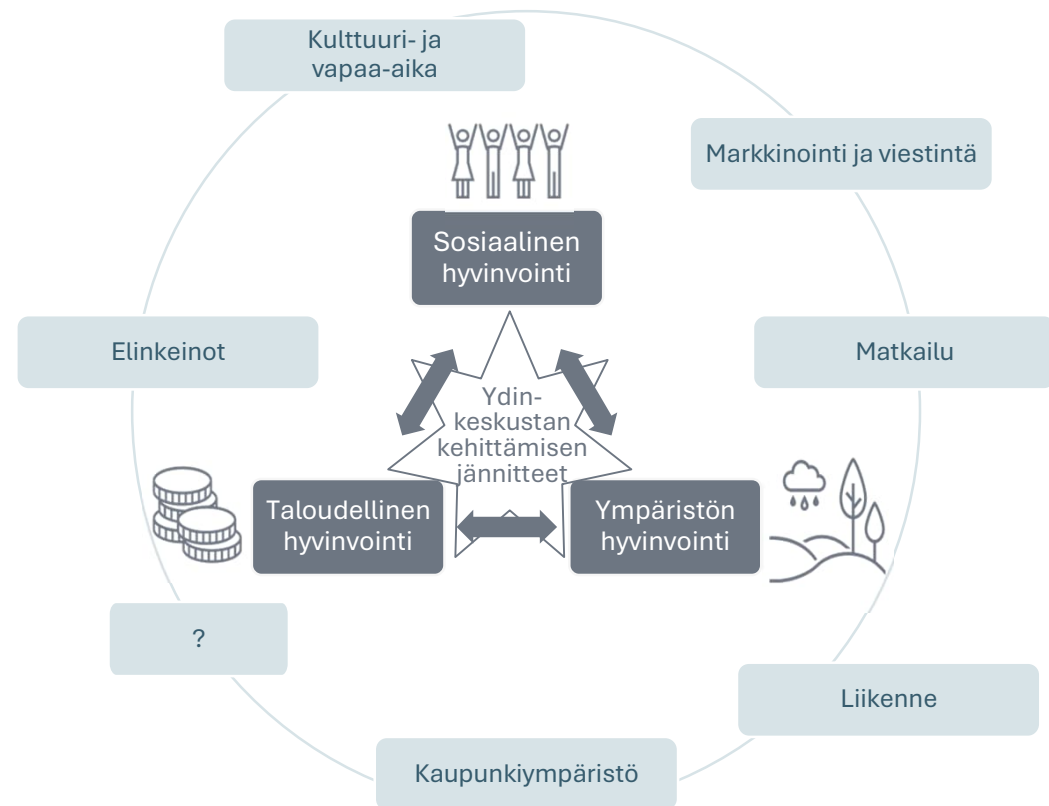
Konkreettisten tekojen aikaansaamiseksi keskustan elinvoimaa tulee johtaa nykyistä operatiivisemmin. Ydinkeskustan elinvoiman kannalta olennaista on, että pelkän tiedonvaihdon lisäksi yhteistyö kaupungin ja ydinkeskustan toimijoiden välillä on konkreettista toimintaa, jossa suunnitellaan ja toteutetaan eri mittaluokan parannuksia.

Kaupunki on ydinkeskustan elinvoimayhteistyön koordinaattori ja fasilitaattori. Eri toimijoilla on ydinkeskustan kehittämisen suhteen erilaisia ja osin vastakkaisia intressejä. Myös **kaupungilla on sekä strategisesti että organisaationsa puolesta ydinkeskustan kehittämisen suhteen monenlaisia tavoitteita**, joita ei aina ole helppo sovittaa yhteen.

Elinvoima on sekä taloudellista, sosiaalista että ympäristön hyvinvointia. Taloudellisen kasvun ja kestävyuden lisäksi ydinkeskustan elinvoiman kehittämisessä tulee huomioida kaupunkistrategian muut tavoitteet, mm. toimenpiteiden ilmastokestävyys ja erilaisten kaupunkilaisten mahdollisuudet kokea ydinkeskusta omakseen. Näihin tavoitteisiin liittyy **jännitteitä, joihin ratkaisuja pitää usein hakea tapauskohtaisesti**.

**Työryhmä ehdottaa, että ydinkeskustan kehittäminen organisoidaan uudestaan kaupungin sisällä**

- keskittämällä ydinkeskustan kehittäminen ja siihen tarvittavat resurssit monialaisen elinvoimatiimin alle ja annetaan tiimille riittävä toimivalta;
- lujittamalla elinvoiman kehittämisen ja kaupunkisuunnittelun välistä yhteistyötä keskitetyllä koordinaatiolla (ks. elinvoimatiimi); sekä
- seuraamalla elinvoiman kehittymistä systemaattisesti ja kokonaisvaltaisesti ajantasaisen datan avulla.

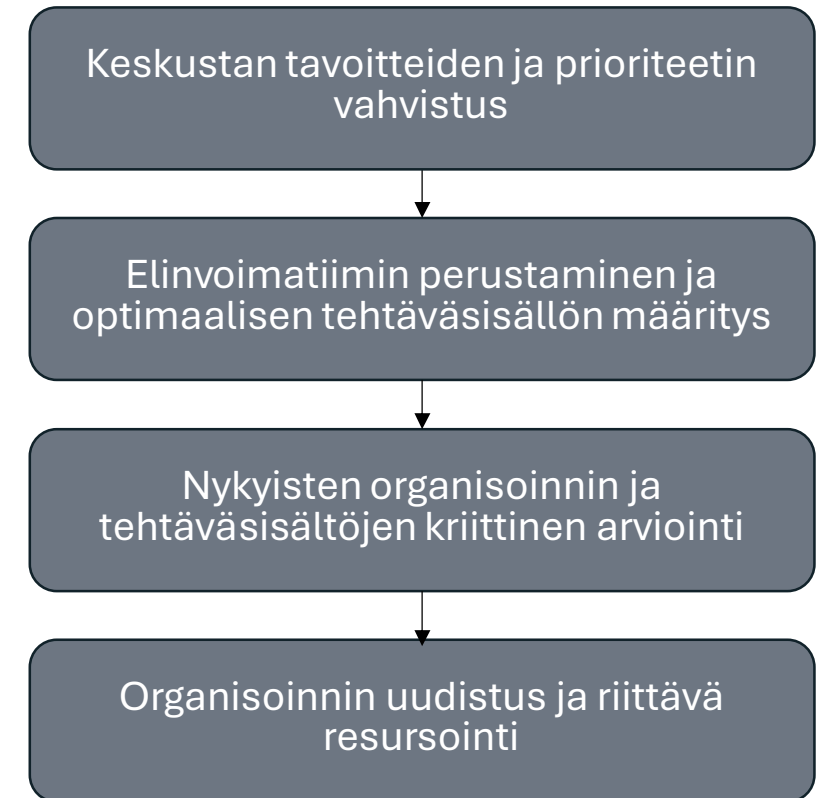




# Keskitä ydinkeskustan kehittäminen monialaisen elinvoimatiimin alle

Työryhmä ehdottaa, että kaupungin ja keskustan toimijoiden välinen yhteistoiminta uudistetaan nykyistä operatiivisempaan suuntaan. Ydinkeskustan elinvoiman kannalta olennaista on, että pelkän tiedonvaihdon lisäksi yhteistyö on konkreettista toimintaa, jossa suunnitellaan ja toteutetaan eri mittaluokan parannuksia. Yhteistoiminnassa tulisi painottaa erityisesti viihtyisyysinvestointeja, tapahtumatoimintaa, kaupallista suunnittelua keskustan eri osa-alueiden osalta sekä siihen liittyvää yhteistyötä esim. tilojen vuokrauksen osalta.

1. Vahvistetaan keskustan elinvoiman kehittämisen **tavoitteet ja priorisointi** kaupungin sisäisen kehittämisen pohjaksi.
2. Perustetaan poikkihallinnollinen **Elinvoimatiimi**, jonka **tavoitteet, tehtävät ja resurssit** kohdistuvat nimenomaan Helsingin keskustan **kehittämiseen ja elinvoiman turvaamiseen**.
3. Laaditaan Elinvoimatiimin optimaalinen **tehtäväsisältö ja resursointi** hyödyntäen tarvittaessa asiantuntija-apua. Karkea näkemys edellä mainituista on esitetty seuraavalla sivulla.
4. Käydään läpi tällä hetkellä keskustaan liittyvien asioiden parissa työskentelevät tiimit, niiden tehtävät, yhteistyömallit ja johtaminen kaupungin organisaatiossa. Analysoidaan asetettujen tavoitteiden näkökulmasta tiimien potentiaali yhteistyöhön keskustan toimijoiden kanssa. Mietitään miten prosessien ajallista kestoa voitaisiin lyhentää. Verrataan nykyistä toimintamallia kohdassa 3 määritettyyn tehtäväsisältöön nostaten esiin eroavaisuudet ja lisäpanostustarpeet.
5. Toteutetaan keskustan kehittämistä koskeva **organisaatiouudistus** kohtien 2,3 ja 4 tavoitteiden ja havaintojen pohjalta, peilaten kokonaispanostusta kohdassa 1 vahvistettuihin tavoitteisiin ja priorisointiin. Pohditaan huolellisesti, mitä resursseja ja valtuuksia tarvitaan, mitkä tehtävät suoritetaan itse ja miltä osin hyödynnetään ulkoistamista esim. kaupallisen johtamisen ja viestinnän palveluntarjoajille.
6. Sovitaan miten työstä **raportoidaan**.



# Anna elinvoimatiimille riittävä toimivalta ja resurssit

**Onnistuakseen sille asetetuissa tavoitteissa, ydinkeskustan kehittämisen operatiivinen yhteistyö tarvitsee kaupallista johtamista, jotka ohjaa aktiiviseen kehittämiseen ja hienosäätöön kävijöiden tarpeiden perusteella sekä elinvoimaa tukevaan markkinointiin.** Kaupungin sisäisien päätöksenteko-prosessien valmistelua hoidetaan jatkuvasti yli osasto- ja tiimirajojen. Työryhmän näkemys tiimin resursoinnista ja tehtäväsällöstä on kuvattu esimerkkinä kaaviossa seuraavalla sivulla.

## **Markkinointi ja viestintä**

Markkinointi- ja viestintäkeinot valjastetaan käyttöön ajantasaisin työskentelytavoin ja -menetelmin, huomioiden eri kohderyhmät. ”Helsingin ydinkeskusta on Suomen merkittävin palvelu- ja kulttuurikeskittymä”. Yritykset huolehtivat omasta viestinnästään, mutta elinvoimatiimin tehtävänä on ydinkeskustan imagon vahvistaminen markkinoinnin keinoin.

## **Yhteistyö keskustan elinkeinoelämän ja muiden toimijoiden kanssa**

Keskustan toimijoiden ja kaupungin välinen yhteistoiminta uudistetaan suuntaan, jossa tiedonvaihdon sijaan suunnitellaan ja toteutetaan eri mittaluokan parannuksia. Yhteistoiminnassa painottuu erityisesti viihtyisyysinvestoinnit, tapahtumatoiminta, kaupallinen suunnittelu keskustan eri osa-alueiden osalta sekä siihen liittyvä esim. vuokrauksen yhteistyö.

## **Tapahtumatoiminnan fasilitointi**

Tapahtumatoiminnan fasilitointia terävöitetään sekä maksullisen, että ilmaistoiminnan osalta ja edistetään mahdollisuuksien näkyvyyttä, teknisiä valmiuksia, byrokratian keventämistä sekä vuosikelloajattelua.

## **Palvelutarjonnan osa- aluekohtainen strategiatyö**

Palvelutarjonnan osa-aluekohtaisella strategiatyöllä (kaupallinen suunnittelu) tarkoitetaan osa-aluekohtaisten vahvuuksien ja mahdollisuuksien tunnistamista ja vahvistamista keskustan brändäyksen ja systemaattisen liikemixin ja tarjonnan kehittämisen avulla.

## **Strategiatyön mukaisen vuokraustoiminnan yhteistyö**

Yhteistyössä kiinteistönomistajien ja kulttuuritoimijoiden kanssa edistetään mm. vuokrauksen yhteistyötä, jolla pyritään varmistamaan strategian toteutuminen.

## **Maisema- ja muun viihtyisyysrakentamisen edistäminen**

Yhteistyössä kaupunkilaisten ja keskustan toimijoiden kanssa tunnistetaan julkisen tilan pienen parantamisen tarpeita erityisesti viihtyisyysnäkökulmasta, ja suunnitellaan ja toteutetaan toteutuskelpoiset pienhankkeet. Kyseeseen tulee esimerkiksi istutus-, terassi-, kivetys-, taide- ja muu pienrakentaminen.

## **Rakennushankeyhteistyö (haittojen minimointi)**

Yhteistyössä kaupunkisuunnittelun tiimien kanssa tunnistetaan suurien rakennushankkeiden aiheuttamia häiriöitä monesta eri näkökulmasta ja pyritään minimoimaan haittoja tunnistuen kulloinkin parhaiten soveltuvat menetelmät.

## **Elinvoiman mittaaminen**

Elinvoiman mittaaminen ja raportointi sekä niiden kehittäminen ovat luonnollinen osa tiimin tehtävää.

# Varmista elinvoimatyön ja kaupunkisuunnittelun yhteistyön sujuvuus

## Kaupunkisuunnittelun tiimit

Asemakaavoitus

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu

Liikenne- ja katusuunnittelu

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit



## Keskustan elinvoimatiimi

Markkinointi ja viestintä

Yhteistyö keskustan elinkeinoelämän ja muiden toimijoiden kanssa

Tapahtumatoiminnan fasilointi

Palvelutarjonnan osa-aluekohtainen strategiatyö

Maisema- ja muun viihtyisyysrakentamisen edistäminen

Strategiatyön mukaisen vuokraustoiminnan yhteistyö

Rakennushankeyhteistyö (haittojen minimointi)

Elinvoiman mittaaminen

Kaupungin sisäisten päätöksentekoprosessien valmistelu tiimin toimenpide-ehdotusten osalta

Työryhmän ehdotus ydinkeskustan operatiivisen kehittämisen organisoinnista lähtee siitä, että ehdotettu elinvoimatiimi tekee jatkuvasti sekä epämuodollista että hankkeistettua yhteistyötä kaupunkisuunnittelun muiden tiimien kanssa.

Elinvoimatiimin käytännön toimintakyvyn näkökulmasta rajapinta on oleellinen. Se myös takaa, että elinvoimatiimi toimii kaupungin johdon valvonnassa.

Konkreettisesti rajapinta voidaan organisoida siten, että kaupungin toimialoilta osoitetaan elinvoimatiimin käyttöön konkreettiset resurssit, joiden tehtävänä on edistää sovittuja tavoitteita. Ehdotus lähtee siitä, että operatiivisen tason koordinaatiota vahvistamalla niillä resursseilla, jotka tälläkin hetkellä käytetään ydinkeskustan kehittämiseen, voidaan saada enemmän aikaiseksi. Käytännön työssään elinvoimatiimi voi lisäksi hyödyntää myös konsultti-resursseja tarpeen mukaan määritellyn budjetin rajoissa.

## Esimerkki tiimin mahdollisesta kokoonpanosta ja rooleista

- Tiimin esimies
- Kaupallinen asiantuntija
- Markkinointi- ja viestintäasiantuntija
- Analyytikko
- Projektijohtaja, isot hankkeet
- Projektipäällikkö, pienet parannukset
- Tapahtumakoordinaattori
- Vuorovaikutussuunnittelija
- Turvallisuusasiantuntija

# Käytetyt aineistot ja kirjallisuus



# Työssä hyödynnettyjä aineistoja

## Selvitystyön aikana tuotetut aineistot

- Popup-työpaja-aineistot (Taiteiden yö, Oodi, Porthania, Tripla)
- Kaupunkilaisille järjestettyjen kolmen työpajan tuotokset ("Ongelmat", "Ideat" ja "Ratkaisut")
- Maptionnaire-kyselyn vastaukset (yht. 800 vastausta, yli 2600 karttamerkintää)

## Tilastot

- Aleksin alueen liiketoiminnan seuranta –tilastokatsaus (Kaupunkitutkimus TA)
- Aluesarjat-tilastotietokannan asumista, väestöä, työmarkkinoita ja työssäkäyntiä koskevat tilastot sekä näitä täydentävät Paavo-postinumerotietokannan tilastot
- Helsingin ja Helsingin seudun väestöennuste 2023-2038

## Tausta-aineistot

- Ydinkeskustan kehittämistä koskevat dokumentit ja asiakirjat (esim. Keskustavisio, Elinvoimapolitiittiset maankäyttötavoitteet, Ydinkeskustan maankäytön kehityskuva, Ydinkeskustan liikennehankkeet 2024-2034, Ydinkeskustan hankkeet 2024-2034, Torien master plan)
- Ydinkeskustan elinvoimaa koskevat selvitystyöt (esim. Esplanadien kokeilun seuranta-aineistot, Helsingin keskustan asiointiselvitys 2019, Kaupunkiympäristön toimialan viestintätutkimus 2022, Keskustahankkeiden elinvoimavaikutukset JLL 2021, Keskustan elävyysindeksi 2023, Ydinkeskustan liikennejärjestelmäsuunnitelman elinvoimavaikutukset 2024, Toimitilamarkkinat Helsingissä ja pääkaupunkiseudulla 2023/2024, Selvitys toimitilojen ja asuintilojen vuokrasta konversioperiaatteiden päivittämisen pohjaksi,)
- Tahtotila-projektin Väliraportti 1: Helsingin kaupungin ja elinkeinoelämän yhteinen tahtotila ydinkeskustan kehittämiseksi
- Liikenteen kehitys Helsingissä 2023, Ydinkeskustan jalankulkulaskennat 2014-15 ja 2023, Toimivat katuhankkeet – tutkimuksen loppuraportti 2020

# Lähde- ja taustakirjallisuutta

**ARVO** (2024) Kaupunkien viherrakenteen suunnittelun nykytila 2024. Green Building Council Finland.

**Björk**, A. (2024) Selvitys toimitilojen ja asuintilojen vuokrista konversioperiaatteiden päivittämisen pohjaksi. Helsingin kaupunki.

**Campbell**, S. (1996) Green Cities, Growing Cities, Just Cities? Urban Planning and the Contradictions of Sustainable Development. *Journal of the American Planning Association*, 62:3, 296-312.

**Co-Carbon** - Carbon Smart Urban Green Infrastructure –hankkeen verkkosivut: <https://cocarbon.fi/>

**Coca-Stefaniak**, J. A. ym. (2009) Town centre management models: A European perspective. *Cities* 26 (2009) 74–80.

Committee for Sydney (2017) The geography of time, mapping Sydney’s effective job and service density.

**Danenberg**, R. (2023) *Main streets as resilient public spaces: Zooming in on ground floors in Stockholm*. KTH, School of Architecture and the Built Environment (ABE), Urban Planning and Environment, Urban and Regional Studies.

**Dovey**, K. & Pafka, E. (2017) What is functional mix? An assemblage approach. *Planning Theory & Practice*, 18(2), 249–267.

**Franklin**, J. (2021) The Downs–Thomson Paradox. *International Encyclopedia of Transportation: Volume 1-7*, Elsevier BV, 2021, Vol. 1, p. 490-495

**Guimarães**, P. (2021) Business Improvement Districts: A Systematic Review of an Urban Governance Model towards City Center Revitalization. *Land* 2021, 10, 922.

**Halme**, O. ym. (2024) Liikenteen kehitys Helsingissä 2023. Kaupunkiympäristön julkaisuja 2024:18.

**Helminen**, V. ym. (2021) Sekoittunut yhdyskuntarakenne ja sen mittarit – MIKSERI-hankkeen tuloksia. Suomen ympäristökeskus SYKE.

**Jacobs**, J. (1961/1992) *The Death and Life of Great American Cities*. Vintage.

**Kaleva**, H. ym. (2024) Toimitilamarkkinat Helsingissä ja pääkaupunkiseudulla 2023/2024. Tilastoja 2024:1. Helsingin kaupunki, kaupunkitietopalvelut.

**Koskimies**, S. (2024) Kaupunkivihreä on kriittistä infrastruktuuria. <https://aaltouniversity.shorthandstories.com/kaupunkivihrea/>

**Kyttä**, M. (2024) Elinympäristön koettu laatu ja saavutettavuus. Teoksessa Vaattovaara, M. ym. (toim.) *Kohti kestävämpiä asuinalueita. Kaupunginosien ja kortteleiden kestävyysindikaattoreita*. Kaupunkitutkimusinstituutti Urbaria, Helsingin yliopisto.

**Lempinen**, K. (2023) *Stakeholder Engagement in Sustainable Urban Planning. The Case of Business Participation in Helsinki’s Car-free City Project*. Master’s Thesis, Jyväskylä University, School of Business and Economics.

**Marjanen**, H. ym. (2023) Retail Vacancies in City Centres – Causes and Consequences: Findings from Turku, Finland. *Architecture and Urban Planning 2023*, Vol. 19, Issue 1, pp. 44–56

**Maununaho**, K. ym. (2021). Conviviality in the city: experience-based spatial design against the segregation of places. *Journal of Urbanism: International Research on Placemaking and Urban Sustainability*, 16(4), 407–429.

**Mäenpää**, P. & Faehnle, M. (2021) *Neljäs sektori — Kuinka kaupunkiaktivismi haastaa hallinnon, muuttaa markkinat ja laajentaa demokratiaa*. Vastapaino.

**Parker** ym. (2017) Improving the vitality and viability of the UK High Street by 2020: Identifying priorities and a framework for action, *Journal of Place Management and Development*, 10:4.

**Rakli** (2023) *Future-proof City Centre*. Results report.

**Rakli** (2025) Helsinki Research Forum: [Pääkaupunkiseudun toimistotilojen vajaakäytön kasvu jatkuu – yli 661 000 neliötä tyhjää toimistotilaa](#).

**Ratkaisuja tieteestä** - - Strategisen tutkimuksen neuvoston verkkopalvelu: <https://ratkaisujatieteesta.fi/>

**Viitamies**, J. (2016) *Kenen Alekski, sen Helsinki. Kluuvin kävelykatutaistelut 1968–2003*. Helsingin yliopisto.

**Wiemann Nielsen**, H. ym. (2016) Big cities – ‘quiet places’. Tracing relationships between material and immaterial qualities of urban spaces. *Spool* 3(1), 67-82.

**Zahavi**, Y. & Talvitie, A. (1980) Regularities in Travel Time and Money Expenditures. *Transportation Research Record* 750.



Lundén  
Architecture  
Company

REALIDEA & FLOU