Keskusta remonttiin, työmaan vaikutukset yritystoimintaan ja haitallisten vaikutusten ennakointi

Case E18 / Raisio

Kuntatekniikan päivät 2021

Aino Ropponen, Ramboll Finland Oy

RAMBØLL Bright ideas. Sustainable change.

raisio

Kuva: https://vayla.fi/raision-keskusta

Työn tausta

Raision keskustan kohdalla ollaan osana Turun ohikulkutien (E18) kehittämistä toteuttamassa laajamittainen muutostyö, jossa ohikulkutie viedään keskustan kohdalta tunneliin ja liikennejärjestelyt muuttuvat merkittävästi nykyisestä. Samalla muutos mahdollistaa laajamittaisen maankäytön kehittämisen ja asukasmäärän kasvattamisen keskusta-alueella. Ohikulkutien muutostyöt alkavat Raision kohdalla n. 2022.

Hankkeella on vaikutuksia keskustan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin johtuen erityisesti työn aikaisista liikenteen tilapäisjärjestelyistä. Raision kaupungin tavoitteena on ottaa huomioon yrittäjien ja kiinteistönomistajien tarpeet ja miettiä mahdollisuuksia, joilla muutostöistä aiheutuvia haasteita voidaan lieventää.

Ramboll toteutti **viiden kaupungin benchmark-tarkastelun**, jossa selvitettiin:

- miten kaupungit ovat huomioineet elinkeinoelämän tarpeet suunnittelu- ja toteutusprosessin aikana
- mitä hyviä käytäntöjä kaupungeilla on jakaa liittyen toimijoiden osallistamiseen, viestintään, järjestelyihin ja opastukseen
- mitä vaikutuksia hankkeilla on ollut elinkeinoelämään
- minkälaisia trendejä ja kehityskulkuja liittyy kiinteistöjen käyttöön sekä kaupan ja palveluiden tilantarpeeseen

Tänään esittelyssä

Benchmark –kohteet

1. Keskustorin kehittämishanke ja Toriparkki, Seinäjoki, 2016-2019
2. Toriparkki, Lahti, 2013-2015
3. Tapiolan keskuksen saneeraus, Espoo, 2010-
4. Hämeenkadun joukkoliikennekaduksi muuttaminen ja ratikkatyömaa, Tampere, 2014-2016, työ jatkuu
5. Hämeentien saneeraus, Helsinki, 2019-
6. Maastrichtin moottoritie A2:n tunnelointi, 2010-2016

Toimenpidesuositukset

1. Suunnittelu, sopimukset ja vuorovaikutustyökalut
2. Viestintä
3. Rakennustyömaan haittojen lieventäminen
4. Elinkeinoelämän virkistystoimet

Benchmark –kohteet

Keskustorin kehittämishanke ja Toriparkki, Seinäjoki, 2016-2019

Toriparkki, Lahti, 2013-2015

Tapiolan keskuksen saneeraus, Espoo, 2010-

Hämeenkadun joukkoliikennekaduksi muuttaminen ja ratikkatyömaa, Tampere, 2014-2016, työ jatkuu

Hämeentien saneeraus, Helsinki, 2019-

Maastrichtin moottoritie A2:n tunnelointi, 2010-2016

RAMBØLL

Benchmark –kohteet 1/3

Keskustorin kehittämishanke ja Toriparkki, Seinäjoki, 2016-2019

Keskustassa kasvatetaan asukasmäärää ja liiketilaa parantaen samalla kevyen liikenteen edellytyksiä. Toriparkin kaavavelvoitepaikat mahdollistivat uudisrakentamishankkeiden käynnistymisen. Kauppatorin toiminnot siirrettiin uudelle toriparkin yläpuolella sijaitsevalle Keskustorille. Rakennushankkeet vaikeuttivat ja jopa estivät liikkeisiin kulkemisen. Torin siirto on mahdollistanut ensimmäistä kertaa yhteisen kohtaamis- ja ajanviettopaikan syntymisen.

Seinäjoen torityömaa helmikuussa 2017. Kuva: Rambollin toimialajohtaja Juha Valtarin twiitti 3.2.2017, https://twitter.com/juhavaltari/status/827529677401104385?lang=fi

Kiveystöitä toriparkin työmaalla. Kuva: Patrick Tamminen, Etelä-Suomen Sanomat, https://www.ess.fi/uutiset/paijathame/2014/09/14/nain-lahden-toriparkin-rakentaminen-on-edennyt

Toriparkki, Lahti, 2013-2015

Keskustakehittämisen kolme painopistettä olivat toriparkin ja uuden matkakeskuksen rakentaminen sekä katutilan kehittäminen kävely-ystävällisemmäksi. Kauppatorin sijainti vaihtui, katutyöt vaikuttivat pääkauppakatu Aleksanterinkatuun, ja matkakeskus muutti joukkoliikennereitistöä. Toriparkin rakentamisen seurauksena keskustan asuntorakentaminen vilkastui kaavavelvoitepaikkojen lisääntyessä. Keskustan liikekanta on muuttunut palvelu- ja ravintolavaltaisemmaksi.

Benchmark –kohteet 2/3

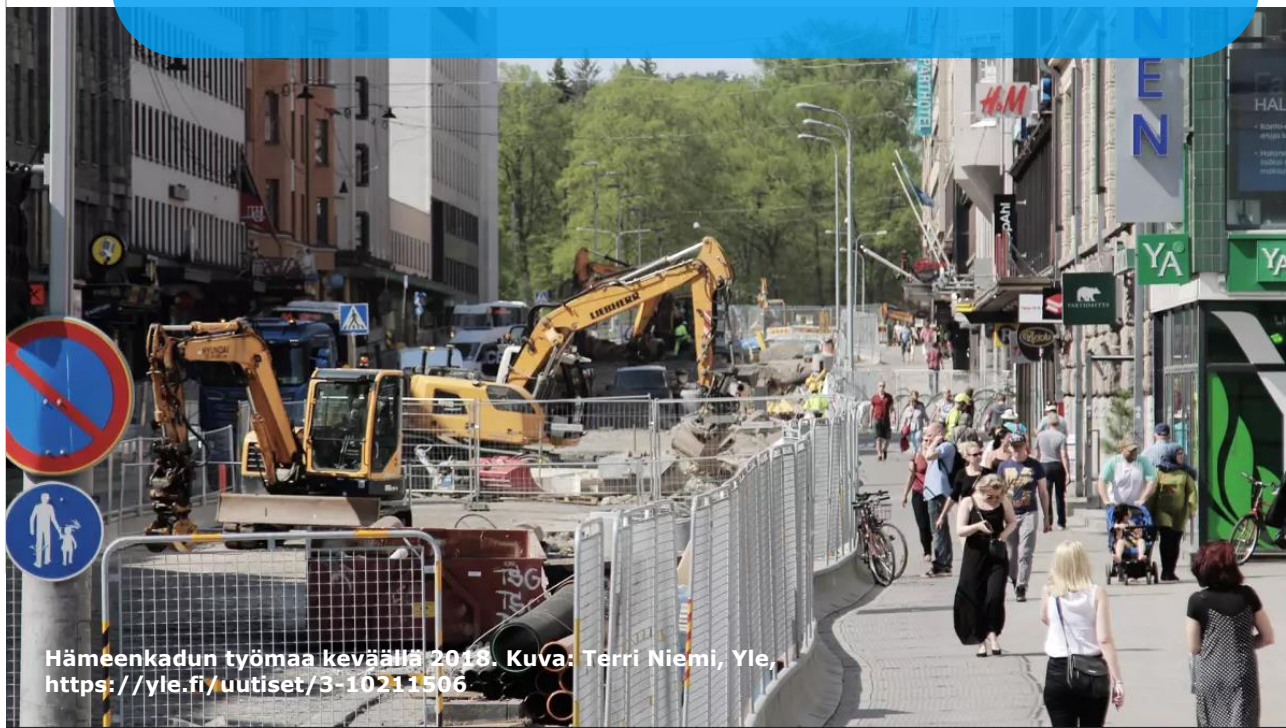
Tapiolan viitesuunnitelman (6/2019) kuvitusta, arkkitehtitoimisto HKP.

Tapiolan keskuksen saneeraus, Espoo, 2010-

Vaiheittaiseen projektiin kuuluu metroaseman, kauppakeskus AINOAn, joukkoliikenneterminaalin ja maanalaisten pysäköintilaitosten sekä uusien asuntojen rakentaminen 2000 ihmiselle. Elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin vaikutti keskuskatu Merikadun sulkeutuminen kuudeksi vuodeksi, mikä hankaloitti kulkua aseman ja terminaalin välillä. Metron ja kauppakeskuksen laajennuksen auetessa vuonna 2017 oli keskuksen ympäristö työmaata.

Hämeenkadun joukkoliikennekaduksi muuttaminen ja ratikkatyömaa, Tampere, 2014-2016, työ jatkuu

Hämeenkatu muutettiin kokeiluluontoisesti eläväiseksi joukkoliikennekaduksi. Kokeilun yritysvaikutuksista heräsi paljon keskustelua: yritysten palveluvaltaisuus lisääntyi, mutta sinänsä positiivisina koetut toimenpiteet nähtiin riittämättöminä. Kokeilun jälkeen hyväksyttiin Tampereen raitiotie, jonka odotetaan kasvattavan Hämeenkadun ihmisvirtoja.

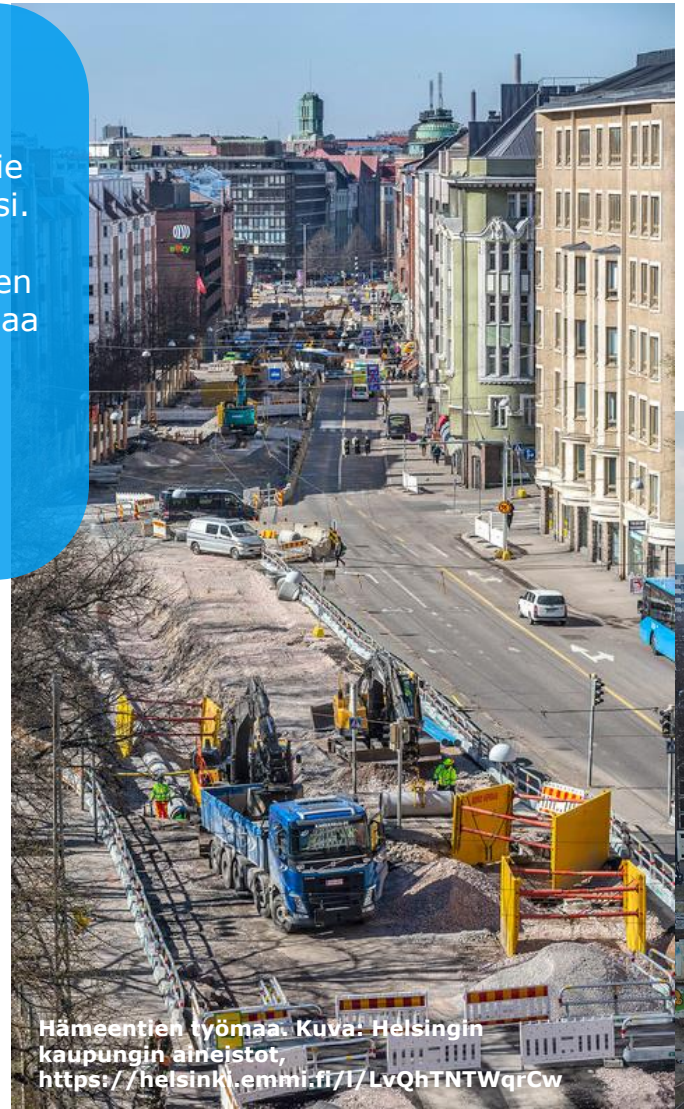


Hämeenkadun työmaa keväällä 2018. Kuva: Terri Niemi, Yle, https://yle.fi/uutiset/3-10211506

Benchmark –kohteet 3/3

Hämeentien saneeraus, Helsinki, 2019-

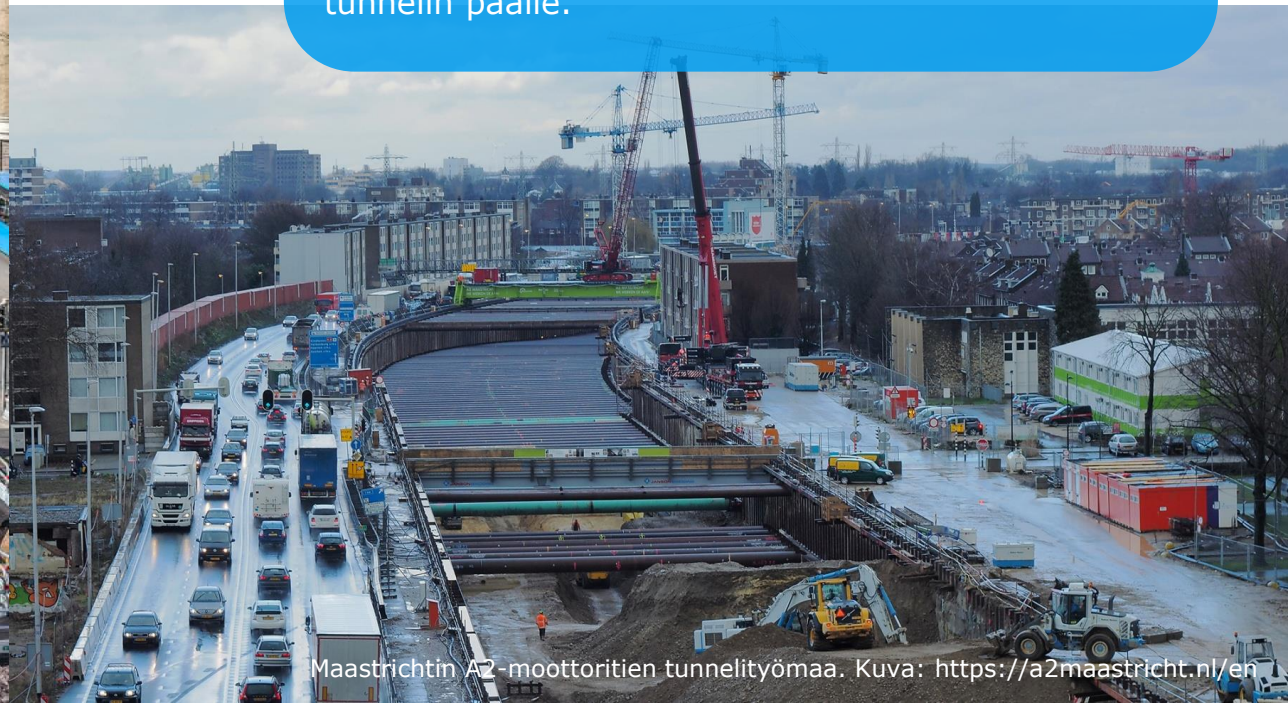
Ajoväylänä toiminut Hämeentie muuttuu joukkoliikennekaduksi. Uudistuksessa toteutetaan kaupungin kestävän liikkumisen strategiaa sekä uusitaan vanhaa kunnallistekniikkaa. Hanke on yksi Hakaniemen ja sen lähialueiden elinkeinoa lisäämään pyrkivistä hankkeista.



Hämeentien työmaa. Kuva: Helsingin kaupungin aineistot, https://helsinki.emmi.fi/l/LvQhTNTWqrCw

Maastrichtin moottoritie A2:n tunnelointi, 2010-2016

Allianssityyppisessä hankkeessa moottoritien kaksitasoisella tunneloinnilla ja moottoriteiden yhdistämisellä sujuvoitettiin liikennejärjestelmän ruuhkautumista sekä yhdistettiin kaupunginosia ja viheralueita mahdollistaen uutta aluekehitystä tunnelin päälle.



Maastrichtin A2-moottoritien tunnelityömaa. Kuva: https://a2maastricht.nl/en

Ramboll raisio

Toimenpidesuositukset

1. Suunnittelu, sopimukset ja vuorovaikutustyökalut
2. Viestintä
3. Rakennustyömaan haittojen lieventäminen
4. Elinkeinoelämän virkistystoimet

1. Suunnittelu, sopimukset ja vuorovaikutustyökalut

Mukautuva, osallistava ja kokonaisnäkemyksellinen projektinjohtaminen

- Hankkeen vaikutusten huomioiminen koko kaupungin viitekehyksessä, esim. kaupan painopisteiden muutokset
- Toisiinsa liittyvien kehityshankkeiden käsittely yhdessä ja synergiaetujen hyödyntäminen esim. aikataulutuksessa ja jatkuvassa tiedottamisessa
- Kokonaisvisiolla yrittäjän auttaminen oman roolinsa hahmottamisessa
- Kyky reagoida muutoksiin
- Mahdollisuuksien tarkastelu kokeilujen ja siirtymäaikojen osalta

RAMBØLL raisio

1. Suunnittelu, sopimukset ja vuorovaikutustyökalut

Aikainen sidosryhmien osallistuminen suunnitteluun

- Elinkeinoelämän ottaminen mukaan sisäpiiriin eli esim. työ- ja ohjausryhmiin
- Suunnitteluun osallistumista voi toteuttaa esim. seuraavilla tavoilla:
  - Suunnitelmamallit ja havainnekuvat
  - Kyselyt, karttapohjaiset kyselyt
  - Haastattelut ja kenttäkierrokset yrityksissä
  - Työpajat
  - Sidosryhmäraadit
  - Yrittäjäpuheenvuorot suunnitelmanäytöksissä ja infotilaisuuksissa
  - Monikanavainen ja suora viestintä suunnitelmaluonnoksista ja suunnitelmista esim. yrittäjäyhdistyksille
  - Yritysvaikutusten arviointi esim. ennen-jälkeen –selvityksillä

RAMBØLL raisio

1. Suunnittelu, sopimukset ja vuorovaikutustyökalut

Elinkeinoelämän kanssa yhteistyössä toteutettuja dokumentteja

- **Viitesuunnitelma** kokonaisvisiota ja ajantasaista tilannetta kirkastavana suunnitteluinstrumenttina
- **Käyttäjälähtöisen kaupunkisuunnittelun konsepti** kytkee suunnittelun paikalliseen kontekstiin, varmistaa eri toimijoiden näkökulmien mukana olon ohjaavina periaatteina suunnittelussa ja toteutuksessa, ja on tapa viestiä kehittämistoimien taustoista ja tavoitteista
- **Toimintosuunnitelma** tulevan kaupan alueen toiminnoista, sijainnista ja toteutettavuudesta
- **Keskustakehittämisen tiekartta** osoittaa konkreettiset toimenpiteet kaupungin strategian jalkauttamiseksi samalla palvellen alueen pienten ja suurten sekä eri alojen yritysten tavoitteita

RAMBØLL raisio

1. Suunnittelu, sopimukset ja vuorovaikutustyökalut

Viestinnän ja vuorovaikutuksen huomioiminen kilpailutuksessa

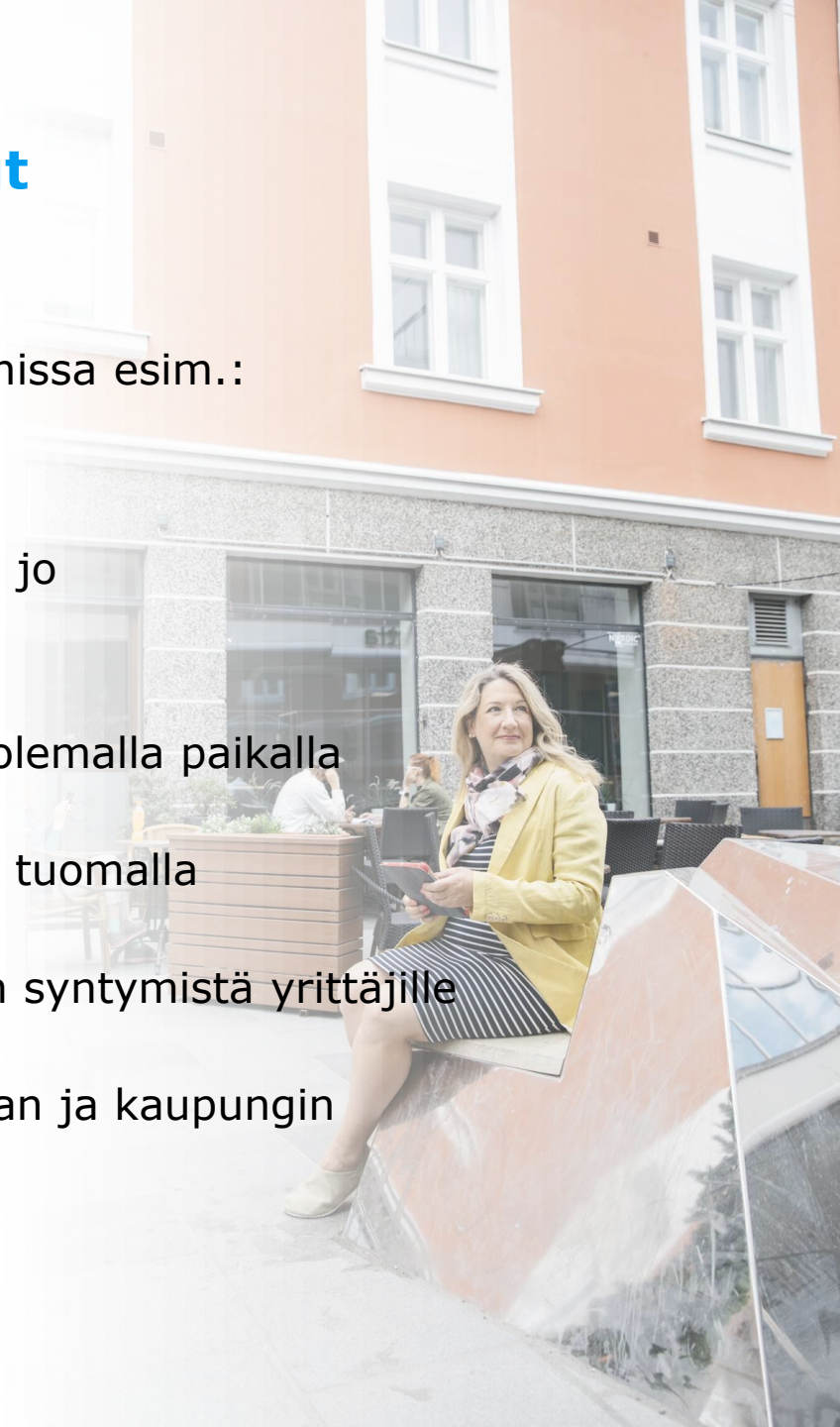
- Vaatimus urakoitsijan työmaaviestinnästä sisällytettynä tarjouspyyntöön
- Esimerkki Maastrichtista: tarjouskilpailuun sisältyvä yleisön kommenttikierros tilaajan huolehtiessa tasapuolisen kilpailun toteutumisesta

1. Suunnittelu, sopimukset ja vuorovaikutustyökalut

Yritysluotsi

Kaupungin yritysyhteistyöhenkilö auttaa yritysten kanssa kommunikoinnissa esim.:

- Kerää yrittäjien sähköpostilistan
- Toimittaa yrittäjiä koskevat tiedotteet
- Vierailemalla henkilökohtaisesti yrityksissä ennen urakan alkamista tai jo suunnitteluvaiheessa
- Esittelee yrittäjille olemassa olevat kontaktikanavat
- Toimii linkkinä yrityksistä kaupunkiin ja urakoitsijaan sekä toisin päin olemalla paikalla esim. sekä kentällä että työryhmissä
- Tehostaa resursointia vähentämällä kaupungin muita yrityskäyntejä ja tuomalla työmaaongelmat urakoitsijan tietoon
- Ehkäisee yksilöllisellä tarpeiden kuulemisella negatiivisten kokemusten syntymistä yrittäjille sekä niiden päätymistä mediaan
- On mukana pikaista reagointia vaativissa viestintäkanavissa urakoitsijan ja kaupungin edustajien ohella



RAMBØLL raisio

2. Viestintä
Viestinnän oppeja

- Viestinnän vastuutus ja yhteistyö kaupungin, urakoitsijan ja esim. keskustan kehittämisyhdistyksen välillä, yhteinen viestintäsuunnitelma ja tiedotuskanavien kytkeminen toisiinsa
- Viestinnän saumattomuus hankkeen vaiheesta toiseen
- Ennakoiva viestintä auttaa sopeuttamaan yrittäjiä ja heidän asiakkaitaan muutoksiin - suunnitelmista ja valmisteluista viestiminen läpinäkyvästi esim. jo ennen lakisääteisiä päätöksiä
- Viestiminen hankkeen taustoista ja hyödyistä sekä esim. rahoituksesta, investoinneista ja takaisinmaksuajoista
- Sosiaalisen median hyödyntäminen ja uudenlaisen viestinnällisen otteen kokeileminen, esim. yrittäjien kanssa markkinoinnillisen sisällön tuottaminen, vuorovaikutteisuus ja palautteenkeruu
- Kohdennettu viestintä yrittäjille ja kiireisen aikataulun huomioiminen viestintämuotoja valittaessa, vaihtoehtoja esim.:
  - Tiedotteet
  - Sähköpostilistat
  - Tiedotustilaisuudet
  - Keskustafoorumit
  - Aamukahvit
  - Henkilökohtaiset yrityskäynnit

RAMBØLL raisio

2. Viestintä
Mediayhteistyö

- Negatiivisen medianarratiivin taklaaminen ottamalla tärkeät mediat ennakoivasti yhteistyökumppaneiksi:
  - aktiivinen keskustelu hankkeen perusteluista ja hyödyistä medialähteiden kanssa päätoimittajatasolta lähtien
  - mediatiedotteet niin päätös-, suunnittelu- kuin toteutusvaiheessa
  - omien tiedotuskanavien aktivoiminen positiivisesta viestinnällisestä näkökulmasta negatiivisen narratiivin rinnalle
  - suoran yrittäjävuorovaikutuksen hyödyntäminen ennen negatiivisten kokemusten päätymistä sosiaaliseen mediaan tai lehdistöön

RAMBØLL raisio

3. Rakennustyömaan haittojen lieventäminen

Työmaaviestinnän merkitys mielikuviin

- Työn jatkuvuus ilman turhaa työmaan seisomista
- Työmaainfot
- Työmaahenkilökunnan välitön kommunikointi ympäröivien liikehuoneistojen kanssa
- Ympäristössä tapahtuvien erityistilanteiden, kuten juhlapyhien, huomioiminen työmaalla

3. Rakennustyömaan haittojen lieventäminen

Työmaasuunnittelu yritystoiminnan saavutettavuuden nopeuttajana

- Selkeiden ja näyttävien aluekokonaisuuksien valmistuminen kerralla helpottaa liikkumista ja luo hyvää näkyvyyttä hankkeelle
- Useiden rinnakkaisten tai peräkkäisten hankkeiden työmaajärjestelyjen kytkeminen toisiinsa häiriöiden minimoimiseksi
- Töiden rytmitys ja työvuorojärjestelyt:
  - Rytmityksen arviointi niin vuorokausi-, viikko- kuin laajemmallakin aikajänteellä ruuhkahuiput huomioiden
  - Töiden jaksotus, kuten kaksivuorotyö ja lomakausien hyödyntäminen
  - Kulkureittien avaaminen tärkeinä kauppapäivinä ja sesonkeina
  - Liikennejärjestelyjen optimointi ruuhkautumisen, työmaaliikenteen ja lastauspaikkojen näkökulmasta

Kuva: Helsingin kaupunki
https://helsinki.emmi.fi/l/LvQhTNTWqrCw

3. Rakennustyömaan haittojen lieventäminen

Opastaminen ja näkyvyydestä huolehtiminen eri käyttäjäryhmät huomioiden

- Keskustan ja sen palveluiden näkyvyydestä huolehtiminen
- Tiettyjen perusperiaatteiden toteutuminen opastuksessa ja liikennejärjestelyissä niin, että kävijät voivat luottaa pääsevänsä liikkumaan ja löytävänsä perille
- Kaupungin, urakoitsijan sekä eri käyttäjäryhmien muodostama raati / työryhmä
- Reititys ja opastus:
  - Työmaa-aitojen maalaukset
  - Kyltit ja lakanat
  - Mainos- ja infotaulut
  - VR-esitykset
  - Paikkasidotut beacon –opasteet
- Eri kulkumuotoja koskevat ideat:
  - Ilmaiset lyhytaikaispysäköinnit, pysäköintikampanjat ja alennuskupongit yrityksiin, alueen yrityksiin ja kotitalouksiin jaettava pysäköintikartta
  - Joukkoliikenne- ja taksikampanjat
  - Bussipysäkkien säilyttäminen mahdollisimman lähellä alkuperäistä sijaintiaan sekä opastamalla vanhoilta pysäkeiltä uusille
- Eri tahojen hyödyntäminen opastuksessa:
  - Yrittäjäyhdistyksillä ja kauppakamareilla intressi opastaa kaikkien palveluiden äärelle
  - Visit –organisaatioilla intressi palvella turisteja

RAMBOLL raisio

4. Elinkeinoelämän virkistystoimet
Kaupunkitilan viihtyisyys

- Puhtaanapitokäytännöistä ja –vastuista huolehtiminen kiinteistöjen, urakoitsijan ja kaupungin välillä
- Siisti työmaa-aitamalli
- Erilaiset taiteen muodot: väliaikaisuus, esittävä, valo ja ääni, AR ja VR, historialliset ja havainnekuvat, kilpailut ja eri ryhmien osallistuminen
- Katuvihreä
- Kurkistusaukot ja kutsu katsomaan ja kokemaan
- Liikkeiden ja kulkuväylien somisteet
- Mainostilan tarjoaminen yrityksille fyysisessä tai digitaalisessa ympäristössä
- Imagokampanjat ja palvelukartat
- Paikallisten yritysten hyödyntäminen esim. markkinoinnissa vaikkapa palveluntuottajina
- Yrittäjien tapahtuma- ja kampanjatuotannon fasilitointi: edulliset pop up –tilat ja vuokrat, joustavat sääntelyt
- Juhlat työosuuksien valmistuessa, avoimet ovet työmaalle
- Positiivisen näkökulman löytäminen markkinointiin: näyttelyt, avoimet ovet, hyvän mielen tempaukset, osallistuminen, ym.

RAMBOLL raisio

4. Elinkeinoelämän virkistystoimet

Yrittäjän tukeminen toimintaympäristön muuttuessa

- Elinkeinoelämän toimintaympäristön muutostrendien havainnollistaminen yrittäjille fyysistä ja hanketasoa laajemmin, esim. toimialakohtaisuus, verkkokauppa, kaupan ja kaupan alueiden painopisteiden muutokset, kulutuskäyttäytymisen muutokset
- Synergiaetujen löytäminen yrittäjäverkostoja ja –foorumeja fasilitoimalla
- Rohkaisevien yrittäjätarinoiden jakaminen tapahtumissa
- Kehityshankkeiden ja toimintaympäristön kokonaiskuvan avaaminen niin, että yrittäjä hahmottaa oman paikkansa muutoksessa

RAMBØLL raisio

Yhteenveto

Keskustakehittämishankkeissa pyritään elinkeinoelämän virkistämiseen asukasmäärää kasvattamalla, uusia julkisia tiloja luomalla, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantamalla, sekä julkisia liikenneyhteyksiä parantamalla.

Usein asiakasvirrat todella lisääntyvät, kaupunkitila muuttuu viihtyisämmäksi, palveluvaltaisuus lisääntyy, ja uusia asuntorakennushankkeita saadaan käyntiin.

Kuitenkin rakentamisen aikaiset vaikutukset elinkeinoelämälle ovat usein negatiivisia pitkänkin aikaa, mikä koskettaa erityisesti pienyrittäjiä.

Kaupungeille on kerääntynyt runsaasti hyviä käytäntöjä elinkeinoelämän vaikutusten huomioimiseen rakentamisen aikana. Näitä käytäntöjä voidaan jakaa seuraaviin kokonaisuuksiin:

1. **Suunnittelu, sopimukset ja vuorovaikutustyökalut**
   - kokonaisnäkemys eri hankkeiden, aikataulun ja roolien suhteen
   - elinkeinoelämän osallistaminen eri tavoin aikaisessa vaiheessa
   - elinkeinoelämän kanssa yhteistyössä toteutetut suunnitelmat
   - viestinnän ja vuorovaikutuksen huomioiminen kilpailutuksessa
   - hankkeeseen palkattu yritysluotsi elinkeinoelämän rajapinnassa

2. **Viestintä**
   - viestinnän vastuutus toimijoiden kesken ja tuottaminen niin yrittäjille kuin yhdessä yrittäjien kanssa
   - yhteistyö median kanssa

3. **Rakennustyömaan haittojen lieventäminen**
   - työmaaviestintä suhteessa ympäristöön, urakoitsijan palvelualttius
   - töiden kytkeminen ja rytmitys ympäröivä yritystoiminta huomioiden
   - opastaminen ja näkyvyys eri käyttäjäryhmät ja kulkumuodot huomioiden ja osallistaen

4. **Elinkeinoelämän virkistystoimet**
   - kaupunkitilan viihtyisyyden lisääminen rakenteilla ja aktiviteeteilla
   - yrittäjien verkostoituminen ja tukeminen niin kaupunkitilan muuttuessa kuin kaupan trendien murroksessa

Bright ideas. Sustainable change.

RAMBØLL

Kiitoksia!

Aino Ropponen
aino.ropponen@ramboll.fi