

**Rakli**

Kiinteistönomistajat  
ja rakennuttajat

# Tulevaisuudenkestävät kaupunkikeskustat

## Raklin klinikkatyön tulokset

24.5.2023



# Ohjelma

## **9.00 Tilaisuuden avaus ja klinikan tulosten esittely**

Kimmo Kurunmäki, Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry

## **Keskustojen elinvoiman kuluttajakyselyn tulokset**

Matias Järvinen, JLL

## **Kommenttipuheenvuorot klinikan osallistujilta**

Janne Viitamies, Business Jyväskylä

Noora Viranko, Citycon

Johanna Palomäki, Lahden kaupunki

## **Kysymyksiä ja keskustelua**

## **11.00 Tilaisuus päättyy**

# Miksi klinikka?

Kaupunkikeskustat ovat yhteiskunnallisen muutoksen intensiivisimpiä paikkoja. Keskustojen elinvoima määrittelee pitkälti kaupunkien ja yhteiskunnan tilaa. Toimintaympäristö on muutoksessa – keskuksilta edellytetään riittävää uudistumiskykyä.

Klinikka keskittyy ratkaisunhakuisesti kaupunkikeskustojen uudistumiskyvyn ja elinvoiman kasvattamiseen sekä kaupunkien ja keskeisten yksityisten toimijoiden yhteistyön tiivistämiseen.

Klinikassa käsitellään niin kaupunkien prosesseja ja kumppanuuksia kuin keskeisimpiä substanssikysymyksiä, kuten keskustojen liiketiloja, kaupan muutoksia, keskusta-asumista ja -liikennettä sekä täydennysrakentamisen välineitä.

Kaupunkikeskustat on yksi Raklin strategisista painopisteteemoista. Haluamme olla mukana luomassa edellytyksiä keskustojen elinvoiman vahvistumiselle.

# Klinikkaan osallistuneet

- Jyväskylän kaupunki
- Keravan kaupunki
- Kuopion kaupunki ja Kuopion kaupunkikeskustan kehittämissyhdystys
- Lahden kaupunki ja Lahden keskustan kehittämissyhdystys
- Lappeenrannan kaupunki
- Mikkelin kaupunki
- Oulun kaupunki ja Oulun Liikekeskus
- Porvoon kaupunki
- Tampereen kaupunki ja Tampere tunnetuksi ry
- Turun kaupunki ja Turun ydinkeskustayhdystys
- Vantaan kaupunki
- Vaasan kaupunki ja Visit Vaasa
- A. Ahlström Kiinteistöt
- Avara
- Citycon
- JLL Finland
- Keva
- NCC
- Senaatti-kiinteistöt/Senaatin Asema-alueet
- S-Pankki Rahastoyhtiö
- Trevian Asset Management
- Työ- ja elinkeinoministeriö
- Lisäksi muita asiantuntijaorganisaatioita puheenvuoroineen
- Yli 100 nimeä osallistujalistalla, aktiivista osallistumista noin 60-70 hengellä



# Klinikan neljä teemakokonaisuutta

- Ennakointipaja 16.12.
- 1. Keskustojen tilannekuvat 27.1.
- 2. Tilojen kehittäminen 17.2.
- 3. Keskustojen vetovoima ja asiakasvirrat 17.3.
  - Aamukahvi Annankadulla: Kaupunkikehityshankkeiden kansainväliset rahoitusmahdollisuudet
- 4. Maankäytön keinot ja keskustakehittämisen organisointi 21.4.
  - Osallistujien keskinäinen sparraus 25.4.
  - Avoin tuloswebinaari 24.5.
  - Tulosraportti ulos kesäkuussa



Rakli

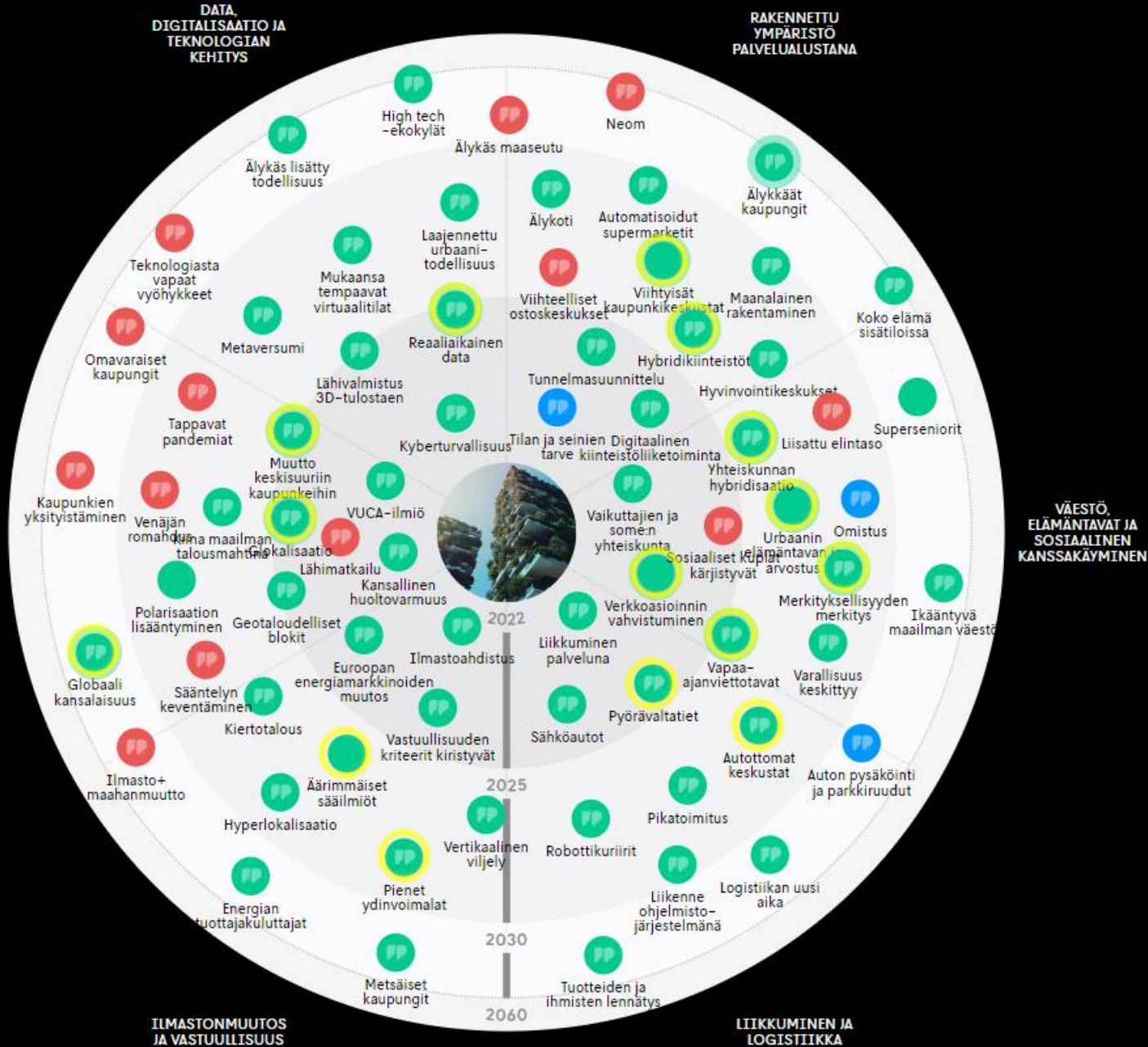
Kiinteistönomistajat  
ja rakennuttajat

# Tulevaisuuskestävyys: kaupunkikeskustat 2030



## Priorisoidut muutosilmiöt

- Hybridikiinteistöt
- Viihtyisät kaupunkikeskustat
- Verkkoasioinnin vahvistuminen
- Yhteiskunnan hybridisaatio
- Urbanin elämäntavan ja arvostus
- Vapaa- ajanviettotavat monipuolistuvat
- Merkityksellisyyden merkitys
- Pyörävaltatiet
- Autottomat keskustat
- Äärimmäiset sääilmiöt
- Pienet ydinvoimalat
- Glokalisatio
- Muutto keskisuuriin kaupunkeihin
- Globaali kansalaisuus
- Reaaliaikainen data



# Miten keskeiset toiminnot ovat muuttuneet vuonna 2030?

## Asuminen

- Uudet asumisen konseptit ovat lisääntyneet, esim. co-living, monitoimitilat, korttelityöpaikat/asumisratkaisut

## Työ

- Hybridityöskentely on vakiintunut tietotyössä → Työtä tehdään enemmän kotona ja kolmansissa sijainneissa
  - Keskustahakuisuus säilyy tietyillä aloilla

## Kauppa ja palvelut

- Kaupan merkitys keskustoissa on vähentynyt ja palveluiden merkitys vahvistunut. Päivittäistavarat tilataan jatkossa suoraan kotiin (verkkokauppa).
- Lähikauppa palaa takaisin?
- Kivijalkaliikkeet keskittyvät palveluihin ja elämyksiin; laatuvaatteiden kierrättäminen; vastuullisuus kuluttamisessa

## Muita

- Käynnissä olevat keskustojen isot projektit toteutuneet vuonna 2030 → Enemmän tarjottavaa ihmisille
  - Konkreettisten muutoshankkeiden vaikutukset asiakkaiden arkeen ja saavutettavuuteen
  - Pystytäänkö huomioimaan tulevat tilatarpeet?

## Johtopäätöksiä

- Hybriditilat lisääntyvät. Eri toiminnot limittyvät jatkossa enemmän toisiinsa.
- Eläminen tulee lähemmäs - työ, asuminen ja vapaa-aika lähentyvät
- Kaupunkikulttuurin edistäminen ja ”pehmeät” vetovoimatekijät korostuvat





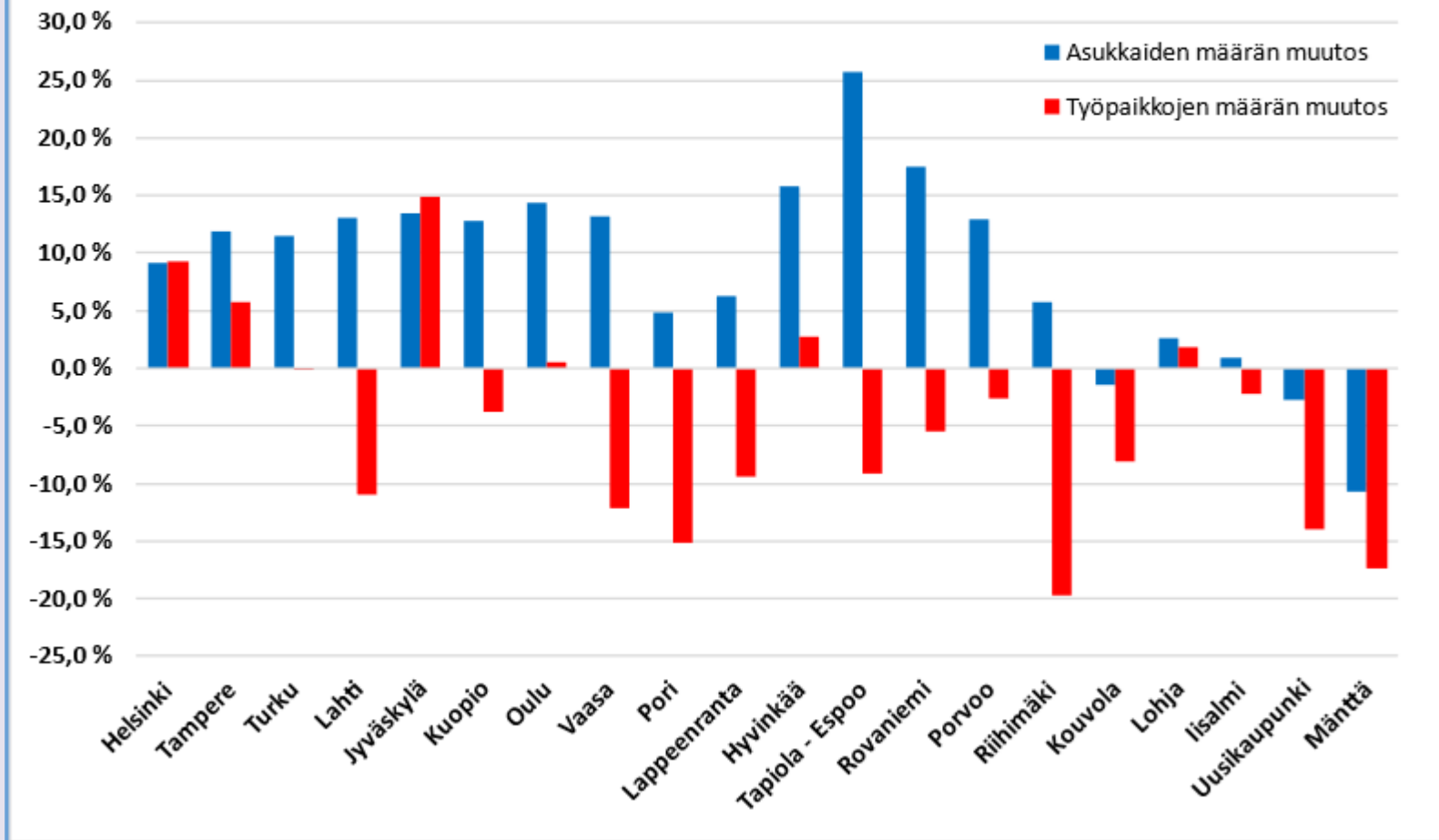
Rakli

Kiinteistönomistajat  
ja rakennuttajat

# Keskustojen tilannekuvat nyt



## Asukas- ja työpaikkamäärien muutokset 2010-luvun aikana Vartin keskustoissa



**Diagrammi:** Kahdenkymmenen suomalaisen kaupunkikeskustan asukas- ja työpaikkamäärien muutokset 2010-luvulla. Tarkasteluväli asukkaiden osalta on vv. 2010–2020 ja työpaikkojen osalta vv. 2010–2019. Tiedot perustuvat Tilastokeskuksen ja SYKE:n YKR-aineistoon. *TietoJärjestelmäPalvelu Salokorpi Oy, 2022.*

Martti Wilhelms,  
TietoJärjestelmäPalvelu  
Salokorpi, 27.1.2023.

# Esimerkki: hankkeiden arviointimatriisi

	Saavutettavuus			Aktiviteetit ja vetovoima				Kohtaamisten mahdollistaminen		Kokemus		
	Ulkoiset yhteydet	Saapujien sisäiset yhteydet	Nykykäyttäjien sisäiset yhteydet	Jalankulkija virta	Ajanvieton kokonaislisäys	Jalankulkija virran ajallinen jakauma	Tilojen monipuolisuus	Kohtaamispaikat	Julkinen ja puoli-julkinen tila	Turvallisuus	Kulku-kokemus	Vehreys
Kruunusillat-raitiotien päätepysäkki - vaihtoehto 1: Kaivokatu	0.5	0.8	-0.1	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	-0.5	-0.5	0.0
Kruunusillat-raitiotien päätepysäkki - vaihtoehto 2: Rautatientori	0.5	0.4	0.0	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.0	0.0	-0.2
Kruunusillat-raitiotien päätepysäkki - vaihtoehto 3: Päätepysäkki muualla	0.5	0.8	-0.1	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	-0.5	0.0	0.0
Uusi Eliel	-0.2	-0.5	N/A	0.7	0.7	0.7	0.6	0.1	0.4	0.5	N/A	N/A
Sokoksen maanalainen laajennus	N/A	N/A	N/A	0.3	0.2	0.3	0.4	0.1	0.3	0.0	0.5	0.0
Hotelli Vaakunan laajennus	N/A	N/A	N/A	-0.1	-0.1	N/A	0.0	0.0	-0.4	0.0	0.0	0.0
Hotelli Grand Hansa	N/A	N/A	N/A	0.1	0.2	N/A	-0.2	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0
Kaisantunneli	N/A	N/A	0.5	0.0	0.0	N/A	0.4	0.0	0.1	1.0	0.5	0.0
Hotelli Scandic Rautatieasema	N/A	N/A	N/A	0.1	0.4	N/A	0.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Rautatieaseman kehitys	N/A	N/A	N/A	0.2	0.2	N/A	0.2	0.1	0.3	0.5	0.5	0.2

Saavutettavuus ja sen kokemus ovat elinvoiman perusta

Kävijämäärien ja kokonaisajanvieton arviointi osaksi käyttötarkoitusten suunnittelua

Kohtaamispaikkojen luominen on tehokas tapa elinvoimavaikutusten parantamiseksi

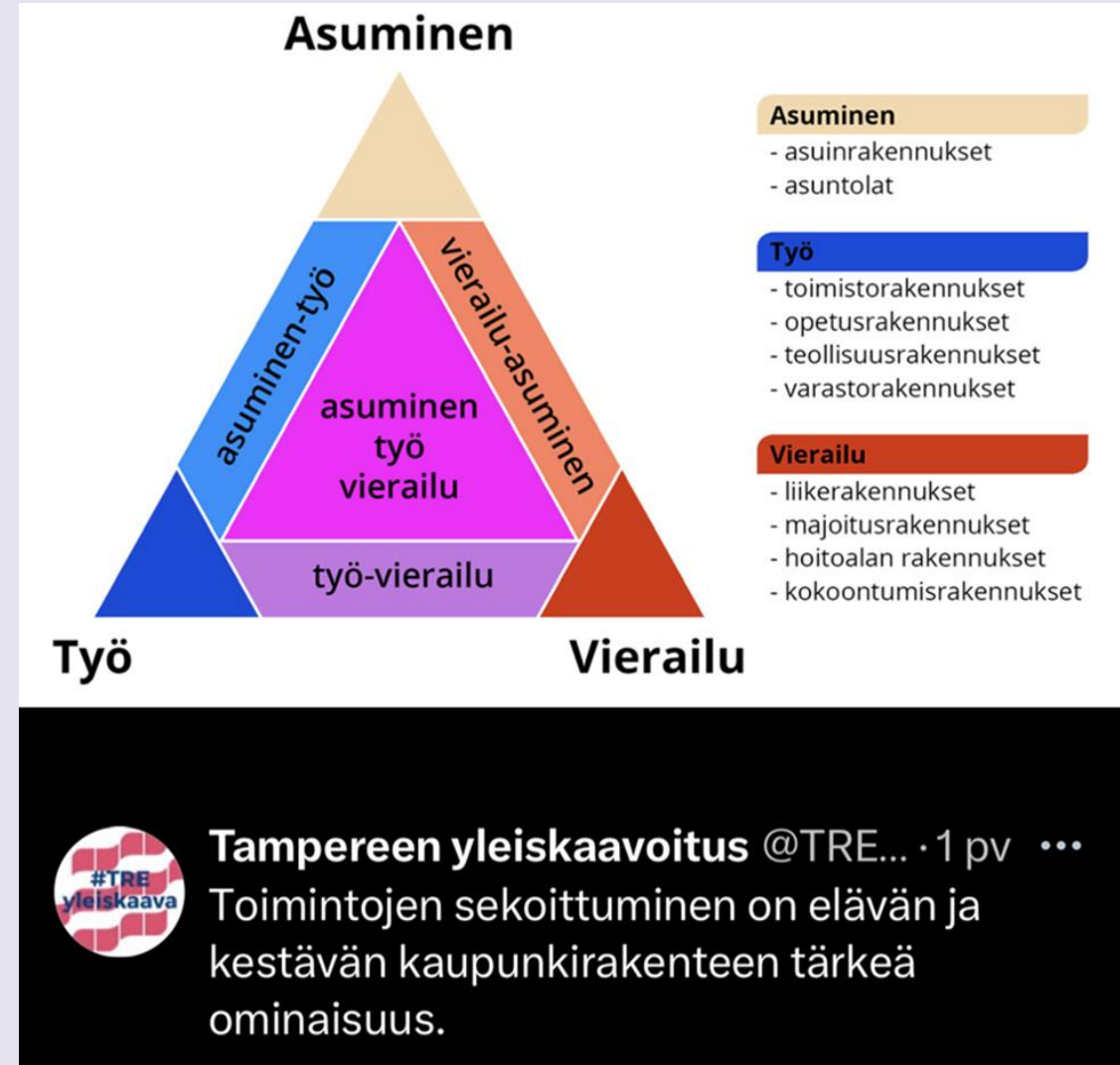
Hyvätkin visiot jäävät suunnittelupöydälle, jos niitä ei ole luotu taloudelliset lähtökohdat huomioiden



Matias Järvinen,  
JLL, 27.1.2023

# Keskustojen tilannekuvat

- Kaavoitus on ollut aktiivista 2000-luvulla
- Asukasmäärät keskustoissa ovat kasvaneet 2000-luvulla
  - Työpaikkamäärät laskussa
  - Mitkä draiverit taustalla? Millä uutta elinvoimaa keskustoihin? Asukasmäärän lisääntyminen tärkeää, mutta ei yksin riitä
- Tapahtumien ja muun oleilun merkitys kasvaa
  - Keskusta rytmittyy uudella tavalla: esim. töissä kotona, keskustassa vapaa-ajalla; palaverit kuntosalilla
- Täydennysrakentaminen ja konversioiden salliminen tärkeää
  - Keskustarakenteen sisällä on isosti mahdollisuuksia, niiden tunnistaminen tärkeää



# Keskustojen tilannekuvat

## Toimenpiteitä

- Kehitysmahdollisuuksien tunnistaminen → määrätietoinen kehittämisen organisointi → määrätietoinen toteutus
- Keskustavision laatiminen/päivittäminen, josta juontuvat strategiset toimenpidekokonaisuudet
  - Esim. infrahankkeita, kiinteistökehitysyhteistyötä
- Yhteistyötä, uusia avauksia
  - Painopiste siirtyy koko ajan enemmän yksityisomisteisten tonttien kehittämiseen ja yhteistyön tiivistämiseen
- Konversioita ja täydennys-/lisärakentamista
- Myös yksittäiset pienet toteutukset voivat olla kokonaisuuden kannalta tärkeitä





Rakli

Kiinteistönomistajat  
ja rakennuttajat

# Liike-, toimisto- ja katutilan kehittäminen



## Toimistotrendit

**Etätyö /  
hybridityö  
kasvussa -  
korostuu  
suurimmissa  
kaupungeissa**

**Palvelut  
kiinteistössä &  
lähiympäristössä**

**Joukkoliikenne**

**Yhteisöllisyys  
&  
työntekijäkokemus**

## Vaikutuksia

**Työpistemitoitus  
laskee, mutta  
neliömäärä/työpiste  
kasvaa  
-> Netto m2-  
tarve laskeva**

**Vähentyneet  
asiakasvirrat  
kaupunkien  
keskustoissa**



# Kaupallisen kehityksen ja yhteismarkkinoinnin mahdollisuuksia kaupunkikeskustoissa

- **Keskustan kaupallisen kehityksen ohjauksen mahdollisuudet**
  - Kaupungin omien palveluiden keskittäminen keskustaän; mahdollisuus toimia suunnannäyttäjänä
  - Vaikutusalueesta, alueen yrityksistä ja kuluttajakäyttäytymisen muutoksista saatavan datan hyödyntäminen
  - Keskustan aktiivinen yhteismarkkinointi mahdollistaa monelle yritykselle isomman asiakasvolyymin
- **Keskustan brändäyksellä ja yhteismarkkinoinnilla lisää vetovoimaa**
  - Palveluiden ja liiketilatarjonnan esille tuominen kootusti, laadukkaasti ja houkuttelevasti
  - Digitaaliset kanavat, somevaikuttaminen osana markkinointia
  - Vaatii yksityisten kiinteistönomistajien, kaupan ketjujen, yrittäjien ja julkisen sektorin yhteistyötä
- **Tavoitteena on maksimoida keskustan vetovoima**



# Liike-, toimisto- ja katutilan kehittäminen

- Muutoskykyä ja kehittymisen mahdollisuuksia sääntelyn keventämisellä, mm. käyttötarkoitukset, prosessien nopeuttaminen, investointien mahdollistaminen
- Nousussa monikäyttöiset ja muuntojoustavat liiketilat, co-working
  - Myös vuokrasopimukset joustavia
  - Tilankäytön tehostaminen
- Kokemuksellisuus, intensiteetin kasvattaminen
  - Yhteisöt, kohtaamiset, tapahtumat, turvallisuus
  - Katutilan ja sisätilan rajan hälventäminen: katutila ohjaamaan ihmisvirtoja liiketiloihin
- Keskustan saavutettavuus olennainen tekijä

## Toimenpiteitä

- Asiakaslähtöiset prosessit, yhden luukun palvelut; osapuolten yhteistyö, mm. markkinointi
  - Etusija keskustahankkeille
  - Yhteinen vuokrausportfolio ydinkeskustan liiketiloista
- Tyhjiä liiketiloja lyhytaikainen vuokraus ja hybridikäyttö (esim. luovat alat)
- Pop up tukemaan peruskäyttöjä
- Kortteleiden ja katutilan managerointi
- Katu- ja sisätilan "integrointi" (luvitus?), katujen kattaminen, sisäpihojen hyödyntäminen
- Kaupungin palveluita keskustaan
  - Haastavissa kohteissa erityisen tärkeää → Alueen kiinnostavuus nousee
  - Esim. yhteinen co-working hub, jossa etätyöntekijöitä, kunnan toimintoja ja paikallisia yrityksiä

# Kivijalkatilan koordinoitu hallinta

- Perinteinen, yrittäjäyhdistysvetoinen malli voitaisiin korvata keskitetyllä omistuksella
- Olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen sopisi rahastomalli, jossa kiinteistönomistajat luovuttavat kivijalkaliiketilat apporttina rahastolle ja saavat vastineeksi rahasto-osuuksia
  - Uusille alueille voidaan vuorostaan toteuttaa erillisyhtiö, joka etukäteen sovitun toimintamallin pohjalta ostaa kivijalkatilat rakennuttajilta
- Keskitetty omistus toisi liiketilojen omistajille yhdenmukaiset intressit keskustan kehittämisen suhteen
  - Liiketilojen keskitetty ammattimainen hallinnointi, vuokraus ja markkinointi, vartiointi sekä aukioloaikojen yhtenäistäminen voisivat parantaa keskustan kaupallista vetovoimaa merkittävästi
- Keskitetyn omistuksen edellytyksenä on riittävän tiheä ja laaja liiketilakeskittymä, mieluiten kävelykeskustan alueella.
- Liiketilojen luovuttaminen rahastolle on mielekästä vain, jos luovuttavalla omistajalla on sijoitusintressi liiketilaansa
- Omissa tiloissa toimivilla yrittäjillä tai muilla käyttäjä-omistajilla voi olla heikosti intressejä liittyä mukaan rahastoon.
- Keskustan elinvoimaa voi kehittää edelleen myös ydinkeskustayhdistysten pohjalta
  - Strateginen yhteistyö, keskustan visio-/ brändityö, ym. yhteismarkkinointiponnistukset voisivat tuoda merkittäviä positiivisia tuloksia yhdistettynä datan keräämisen teknologiaan ja moderneihin tiedolla johtamisen menetelmiin

kehittämissitoumus

”yhteistyö”

rahasto

”yhteenliittymä”

omistaja

”yksi”





Rakli

Kiinteistönomistajat  
ja rakennuttajat

Tiedolla johtaminen: Keskustojen  
vetovoima, asiakasvirrat ja liikkuminen  
keskustoissa



# Poimintoja asiakasvirtatiedoista

Heli Vainio Norteccon & Janne Halmela Hypercell

- Käyntien määrä edelleen selvästi pienempi v. 2022 vrt. v. 2019: Helsinki -38%, Turku -13%
- Asioinnit (ei asuminen eikä keskustassa työssäkäynti) myös selvästi alhaisemmat
- Asiointiviipymissä pikakäynnit yleistyneet, pitkät viipymiset hieman vähentyneet
- Datan keräämisen teknologia kehittyy koko ajan (mm. sijaintitarkkuus) ja soveltamisen mahdollisuudet laajenevat
  - Esimerkkinä Helsingin päärautatieasema: aseman palveluiden suunnittelu ja vuokralaisten houkuttelu dataa hyödyntäen ja luovuttaen
- Mobiililaitedata
- Sensoridata – GDPR-yhteensopiva
- Kävijämäärät, viipymät, reitit
- Reaaliaikaisuus, pitkät aikasarjat, vertailtavuus

# Tiedolla johtaminen: Keskustojen vetovoima, asiakasvirrat ja liikkuminen keskuksissa

- Suunnittelu- ja päätösprosesseja on uudistettava, jotta data integroituu kaupungin toimintaan ja kaupunkikehittämiseen
  - Datan käyttäminen hankkeiden perustelemisessa mm. investoreille
  - Liikennevirtoja seurattu pitkään, mutta asiakas-/viipyilyseurantaa vasta rakenteilla; kaivataan kävijävirtoihin ja viipymiseen liittyvää dataa eri vuodenaajoilta, viikonpäiviltä ja tunneilta; mitkä tekijät selittävät viipymistä?
  - Kaupunkien vertailu kiinnostaa, mutta edellyttää selkeitä kriteerejä ollakseen luotettavaa
- Liikkuminen:
  - Huomiota katutilan laatuun, mm. terassit, skuutit
  - Liikkumisen vyöhykkeet: kävelykeskusta, hidastettu vyöhyke, keskustan reunavyöhyke → näille tunnistetut pääliikkumismuodot
  - Matkaketjujen sujuvuus

## Toimenpiteitä:

- Keskustojen kehittämismahdollisuuksien tunnistaminen ja vaikutusten arviointi datan avulla
- Vetovoimakohteiden vertailu
- Tilojen käyttötehokkuuden analysointi → käyttötarkoitusten optimointi
- Kaupan/rahankäytön tunnuslukujen yhdistäminen asiakasvirtadataan
- Kaupunkien kokeilujen ja kokemusten aktiivisempi jakaminen
  - Esim. tiedonvaihto kaupunkien kesken tapahtumien vaikutuksista
- Keskitettyjä pysäköintilaitoksia (pysäköintiverkosto)
- Selkeät reittiopastukset, esim. pysäköintilaitoksesta kävelykadulle
  - Skuuttien pysäköinti hallintaan



Rakli

Kiinteistönomistajat  
ja rakennuttajat

# Maankäytön keinot ja keskustakehittämisen organisointi

# Poimintoja maankäytön porkkanoista

Kari Nykänen, Oulun kaupunki

- Oulun kaupunki on kehitellyt täydennysrakentamisen konsepteja eri korttelityyppeihin
  - Vaihtoehtoisia asukaspysäköintijärjestelyjä
  - Kokonaistaloudellinen toteutettavuus huomioon
  - Myös kokonaisten korttelien yhteiskehittämistä
    - Haasteina korttelin kiinteistöjen eri aikajänteet sekä yhteistyöhaluttomuus tonttien kesken → tarvitaan ammattimaisuutta
- Maankäytön sopimuskannustimet houkuttelevat toimijoita
  - Määräaikainen alennettu korvaus asumisesta ja toimitiloista
  - Isoilla omistajilla ymmärrys kokonaiskuvasta ja parempi toteutusvalmius vrt. taloyhtiöt
- Haasteena tilan valtaaminen muilta toiminnoilta asumiselle → poliittista ohjausta toimitilojen määrän lisäämiseksi
- Hybridirakennukset ja sekoittuneiden toimintojen korttelit
  - Kaavoituksessa huomioitavaa mm. rakennushankkeiden vaiheistettavuus, käyttötarkoitusten liukuma
  - Rakennusliikkeillä ja kiinteistökehittäjillä usein erilainen näkemys hybridiin

# Maankäytön keinot, mitä tarvitaan?

- Lisärakentamisen ja/tai käyttötarkoituksmuutosten salliminen
- Joustavammat kaavat muuttuvan kysynnän tarpeisiin
  - Keskustan suunnittelun periaatteet kaavoja kevyempinä ja ketterämpinä välineinä → periaatteiden laatiminen yhteistyönä
  - Sujuvat prosessit sijoittajan prioriteettina
- Maankäyttösopimusten monipuolistaminen
  - Esim. haastavan keskustatontin oheen tarjotaan yksinkertaisempaa tonttia, jolloin yhdistelmästä tulee toteutuskelpoinen kokonaisuus
  - Alennetut korvaukset eivät välttämättä toimi kannusteena, jos rakennusoikeuden hinta, josta korvaus määräytyy, ei ole suuri
- Tontinluovutus
  - Kilpailut ja toteuttajien mukaan otto aikaisin
  - Erikokoisia malleja erikokoisille toimijoille
  - Keskustavision ohjeita tontinluovutukseen – kaavamääräyksiä ketterämpiä
  - Tontinluovutus ennalta määrättyyn hintaan, määräaikainen yksinoikeus suunnitteluun. Voittajakonsortio arvioidaan laatuperustein, mikä lisää kohteen varaamisen hyväksyttävyyttä
- Ennakkoluulottomat hybridikiinteistöratkaisut, esim. hoiva + päivittäistavarakauppa, shared buildings
  - Kaupunkien omat palvelut osaksi ydinkeskustan hybridihankkeita → tuo rahoitukselle edellytykset ja kaupunkilaisille helposti saavutettavat palvelut



# Poimintoja keskustakehittämisen organisoinnista ja yhteistyöstä

Mikko Siitonen, Tampereen kaupunki, Janne Viitamies, Jyväskylän kaupunki & Eero Ojala ja Jari Heinonen, S-Pankki Rahastoyhtiö

- Pitkäjänteinen keskustan kehittämisen organisointi
- Kaupungin puolella tärkeää mahdollisimman suora yhteys ylimpään johtoon ja luottamushenkilöihin
  - Onnistumisia → poliitikot tyytyväisiä → lupa tehdä lisää/uutta
- Isojen hankkeiden edistäminen ei riitä, tarvitaan myös pienempiä, "ihmisen mittakaavan" juttuja
- Hyviä kokemuksia kaupungin ja kiinteistönomistajien yhteisestä visiotyöstä
  - Esimerkkeinä Tampereen läntisen ydinkeskustan yhteistyö, Jyväskylän Kauppakadun liikekorttelien kehittämisperiaatteet
- EU-rahoituksen hyödyntäminen
- "Uskottavasta kehitysnäkymästä seuraa yksityisiä investointeja"



# Keskustakehittämisen organisointi, mitä tarvitaan?

- Jatkuvuutta kaupungin keskustan strategiseen kehittämiseen
  - Jatkuva keskustavisioprosessi kertaluonteisen projektin sijaan
  - Luo odotuksia ja viitekehyksen sijoittajille, käyttäjille ja asukkaille tulevasta kehityksestä
  - Jatkuvuus edesauttaa, etteivät hyvät startit hyydy
- Hankkeiden elinvoimavaikutusten arviointi ja tiedon jatkuva hyödyntäminen
- Julkis-yksityisiä konsortioita jakamaan keskustakehittämisen riskejä
  - Suunnittelussa ja toteutuksessa
  - Keskitetty pysäköinti etupainotteisesti kaupungin alkuinvestointina?
- Osapuolet ymmärtävät toistensa näkökulmia ja hakevat yhteistä ratkaisua. Erilaiset näkemykset parantavat ymmärrettävyyttä.
- Positiivinen ja rakentava puhe keskustan kehittämisestä

# Keskusteltuja tapauksia mm.

- Tampereen keskustahankkeiden organisointi, "Viiden tähden keskusta"
- Turun Hansakorttelin kaupallisten tilojen yhteinen hallinta
- Turun tapahtumamatot: katutilan käyttö
- Kuopion torin varren kaupunki-omistaja –yhteistyö
- Kuopion yrityspalveluiden ylläpitämä toimitilarekisteri
- Lahden Aleksanterinkadun kivijalkatilojen elävöityminen kävelytilan laajentamisen myötä
- Vantaan Tikkurilan muutos, työpajaekskursio







Rakli

Kiinteistönomistajat  
ja rakennuttajat

# Keskustojen elinvoiman kuluttajakyselyn tulokset

Matias Järvinen, JLL





Rakli

Kiinteistönomistajat  
ja rakennuttajat

# Kommenttipuheenvuorot

Janne Viitamies, Business Jyväskylä  
Noora Viranko, Citycon  
Johanna Palomäki, Lahden kaupunki





Rakli

Kiinteistönomistajat  
ja rakennuttajat

# Tulosraportti ilmestyy kesäkuussa



# Rakli

Kiinteistönomistajat  
ja rakennuttajat

## Mitä mieltä olit tilaisuudesta?

Nappaa linkki suuntaamalla puhelimesi kamera QR-koodiin ja vastaa lyhyeen palautekyselyyn.

Kiitos palautteestasi!

Tulevaisuudenkestävät kaupunki  
keskustat, tulosseminaari, 24.5.



# Kiitos!

Kimmo Kurunmäki, johtaja, yhdyskunta & infra  
Miika Kotaniemi, johtaja, kiinteistösijoittaminen  
Marika Latvala, kehityspäällikkö  
Klaus Vesama, digipäällikkö  
Mikko Östring, johtaja, toimitilat

Rakli





# Kaupunkikeskustojen elinvoimatutkimus

**Matias Järvinen 24.5.**

1 000 vastaajaa 5 kaupunkiseudulta

– Helsinki, Jyväskylä, Tampere, Turku ja Oulu

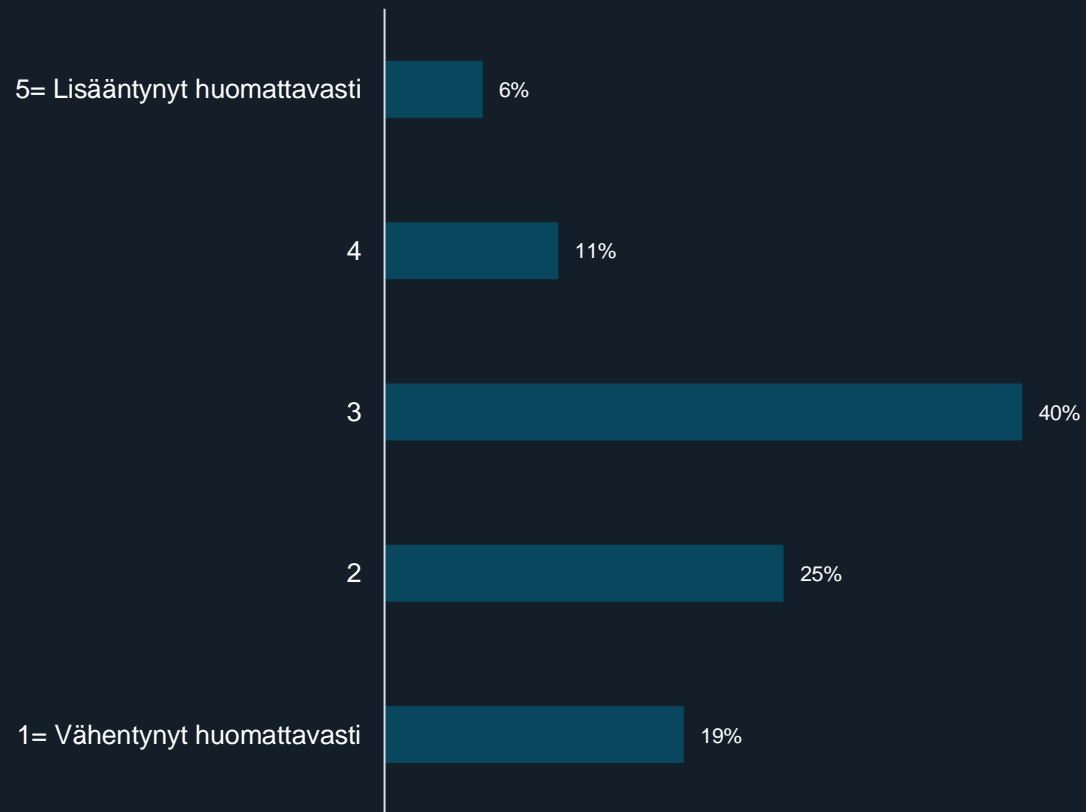
Tutkimusaineisto kerätty helmikuussa 2023



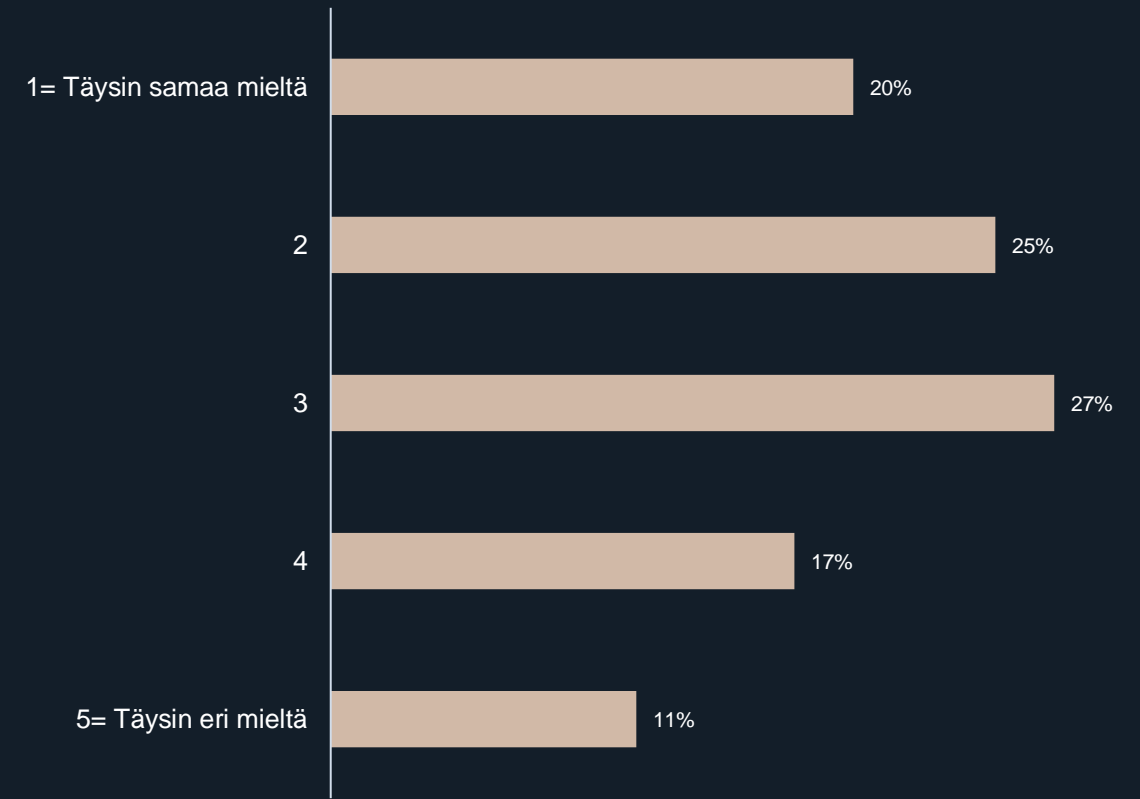


# Liikkumistottumusten muutokset vaikuttavat keskustojen vierailijamääriin

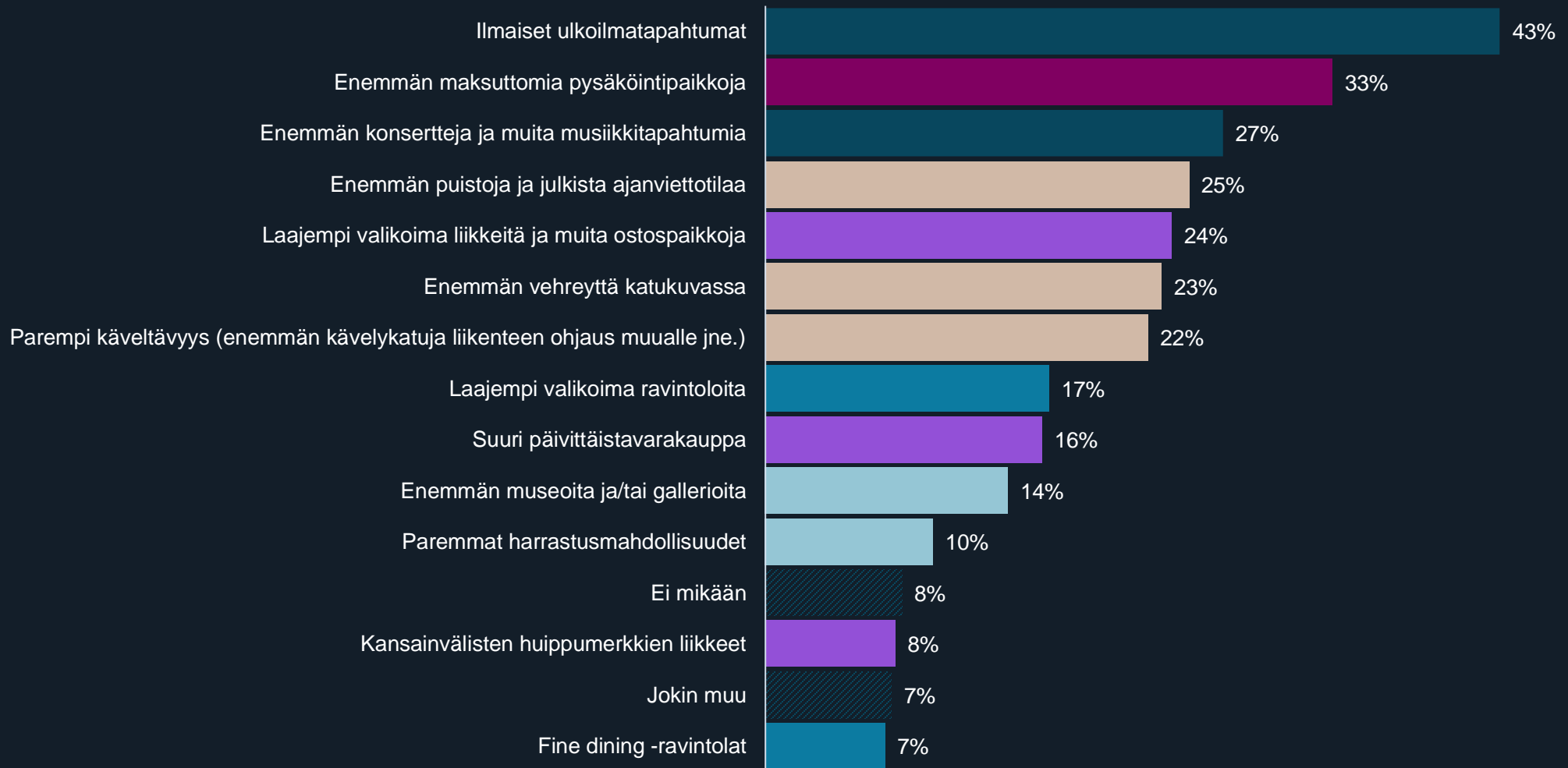
Miten keskustassa asiointiesi on kehittynyt viimeisen 5 vuoden aikana?



Ajanviettoni kodin ulkopuolella on palautunut tasolle, jolla se oli ennen koronapandemiaa



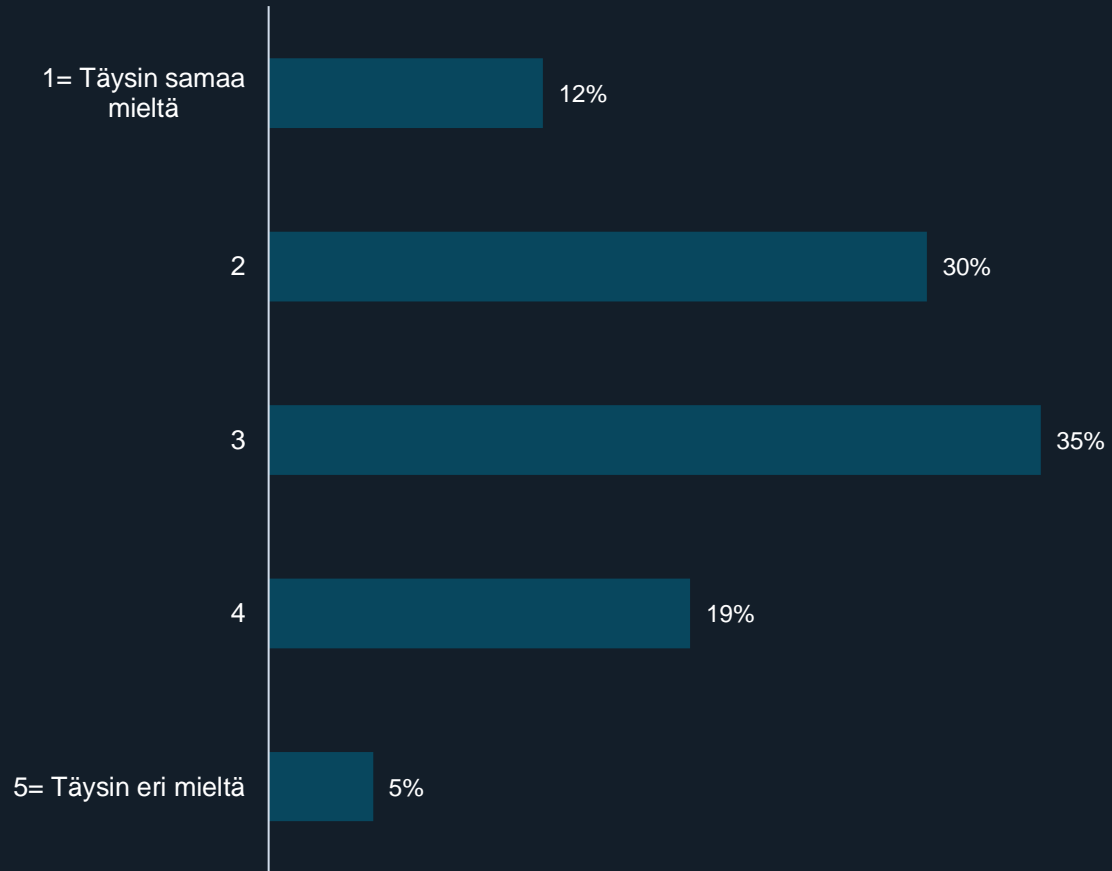
## Mikä saisi sinut vierailemaan keskustassa useammin?\*



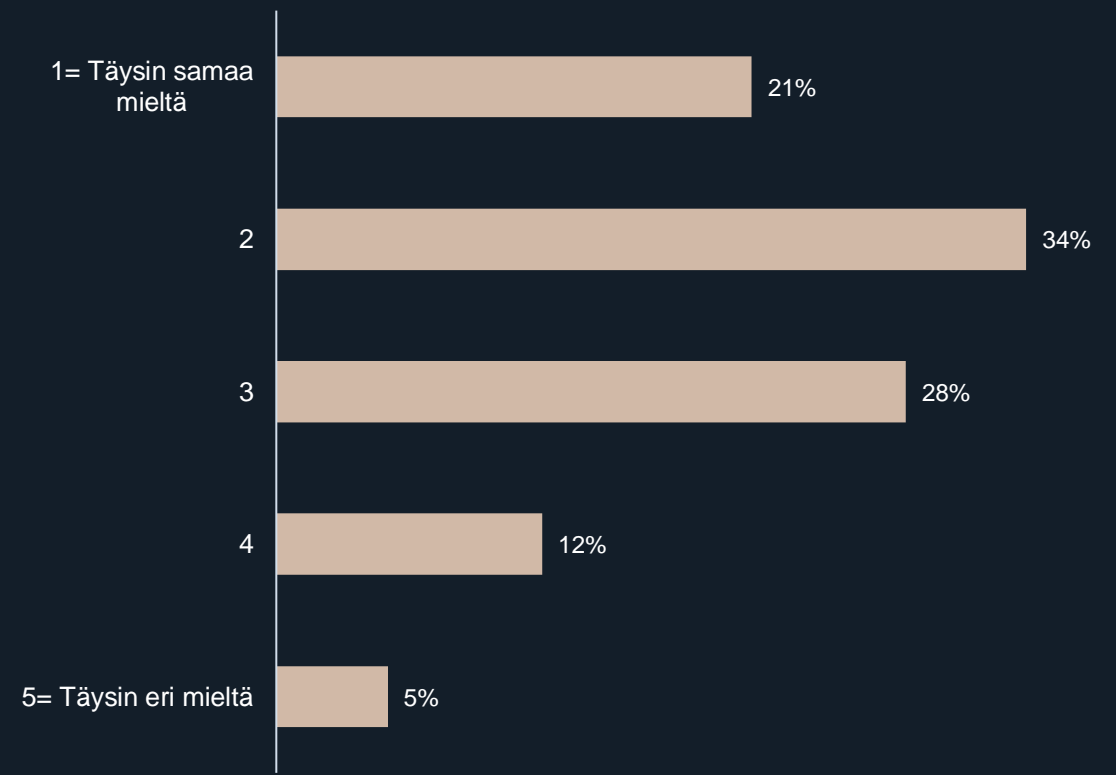
\*Jokainen vastaaja valitsi 3 vetovoimaisinta vaihtoehtoa

# Viihtyisyys ja vaivattomuus ovat tärkeää osa keskustakokemusta

Keskusta on viihtyisä



Jalankulkijat ja muut kevyt liikenne on huomioitu riittävän hyvin keskustassa



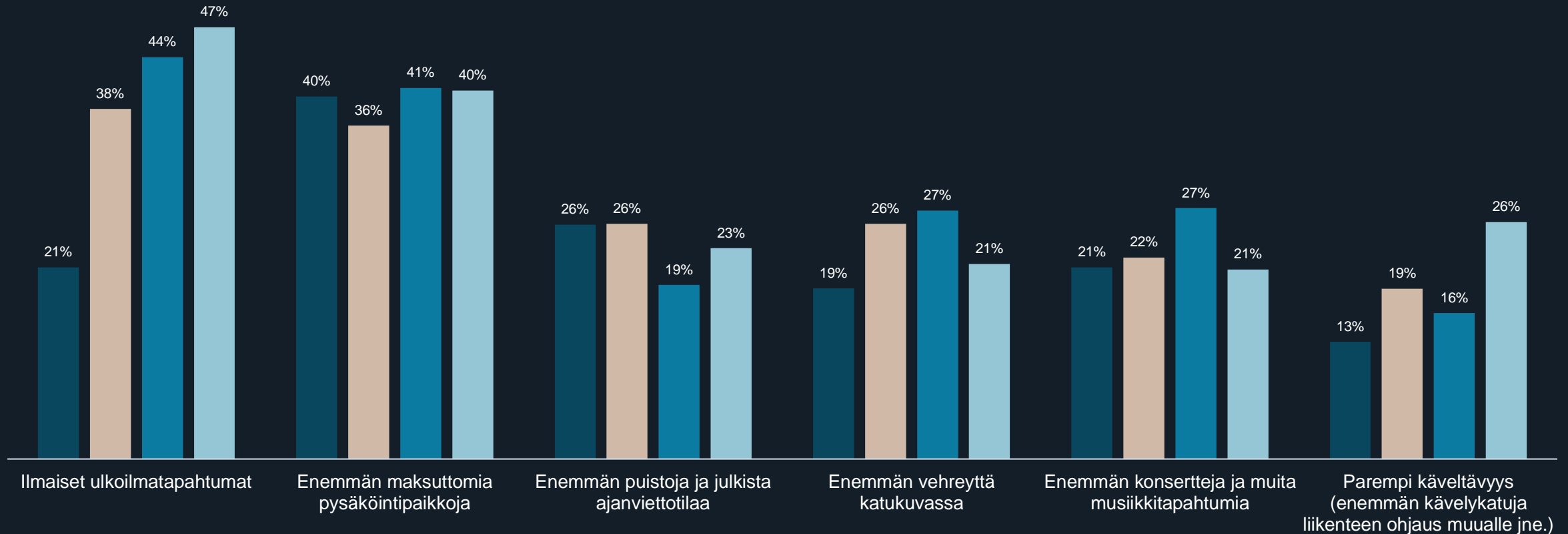


# Vaivattomuus ja viihtyisyys ovat tärkeä osa keskustakokemusta

## Mikä sai sinut vierailemaan keskustassa useammin?

Vastausten jakauma ikäluokittain

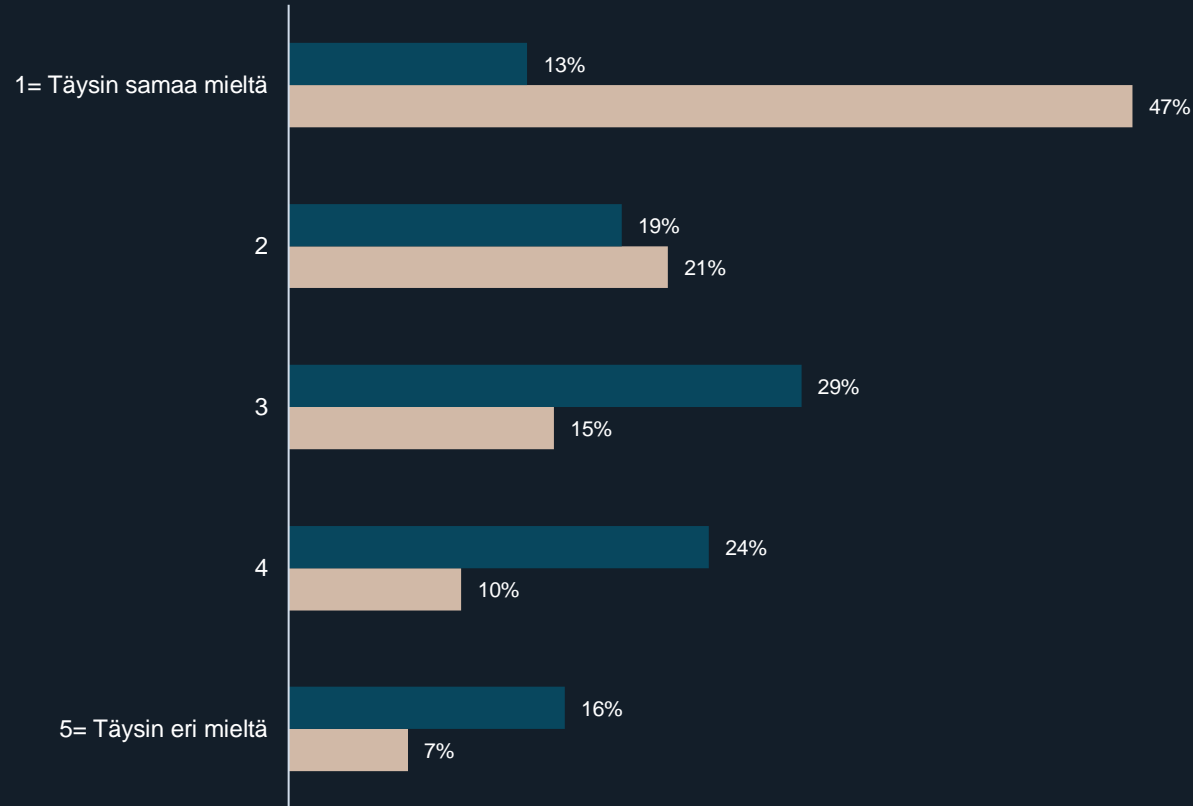
■ 18-24 vuotta ■ 25-44 vuotta ■ 45-64 vuotta ■ Yli 65



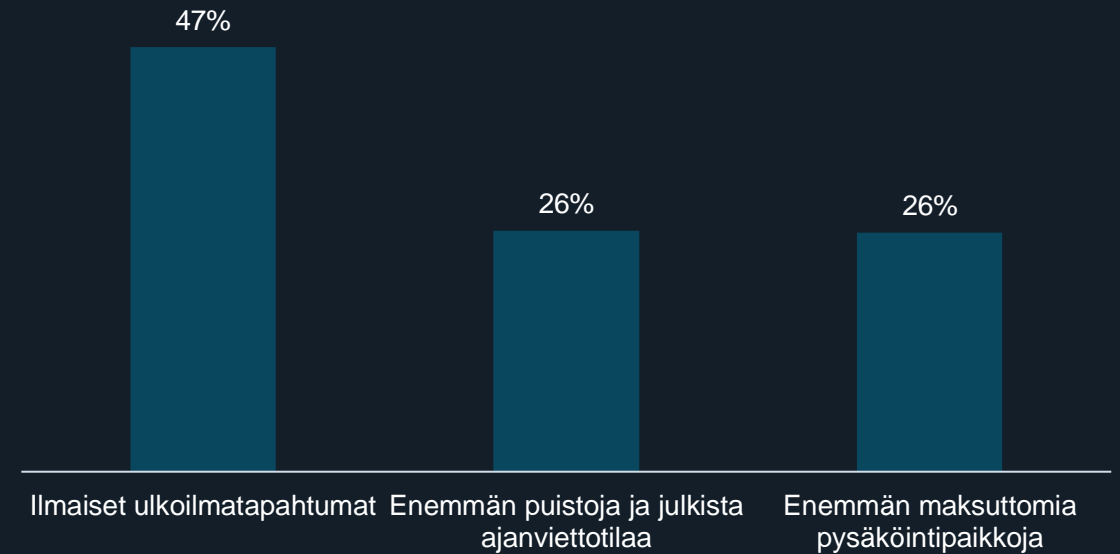
# Ilmainen pysäköinti on kynnyskysymys monille autoilijoille

Mielipide: keskusta on helposti saavutettava seuraavilla liikennemuodoilla

Henkilöautolla    Julkisilla liikennevälineillä

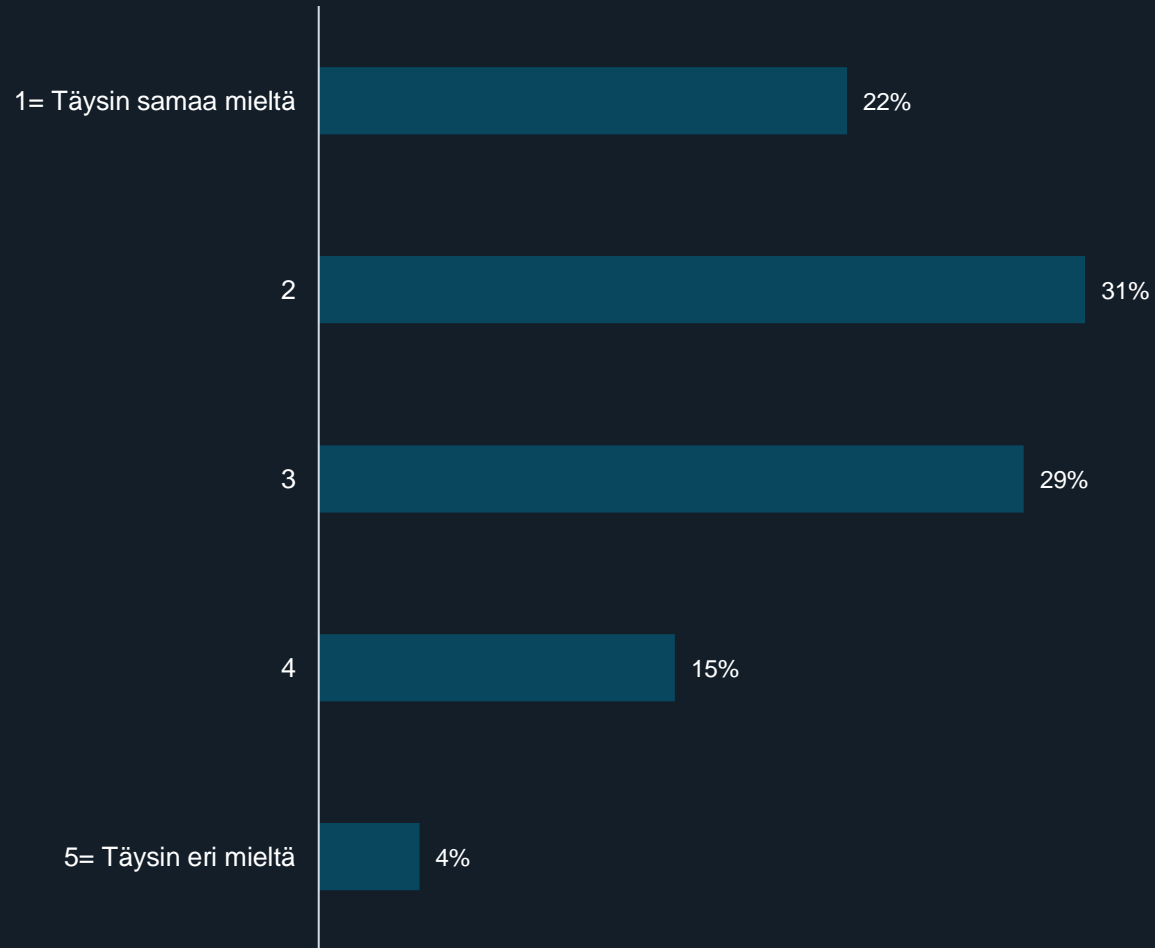


Mikä saisi sinut vierailemaan keskustassa useammin?  
(Vastaajat, jotka saapuvat keskustaan tyypillisesti julkisilla)

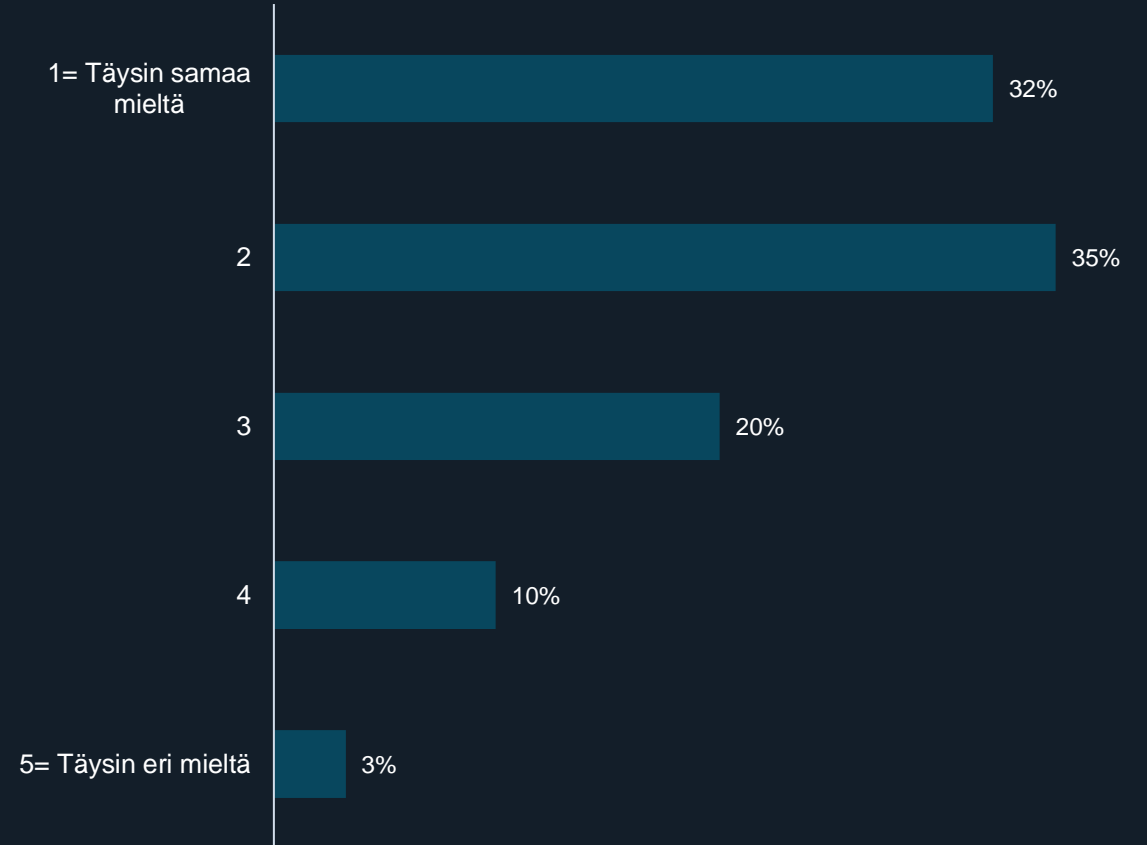


# Keskustan palveluihin ollaan pääosin tyytyväisiä

Keskustassa on monipuolinen valikoima liikkeitä ja muita ostospaikkoja



Keskustassa on monipuolinen valikoima ravintoloita ja kahviloita

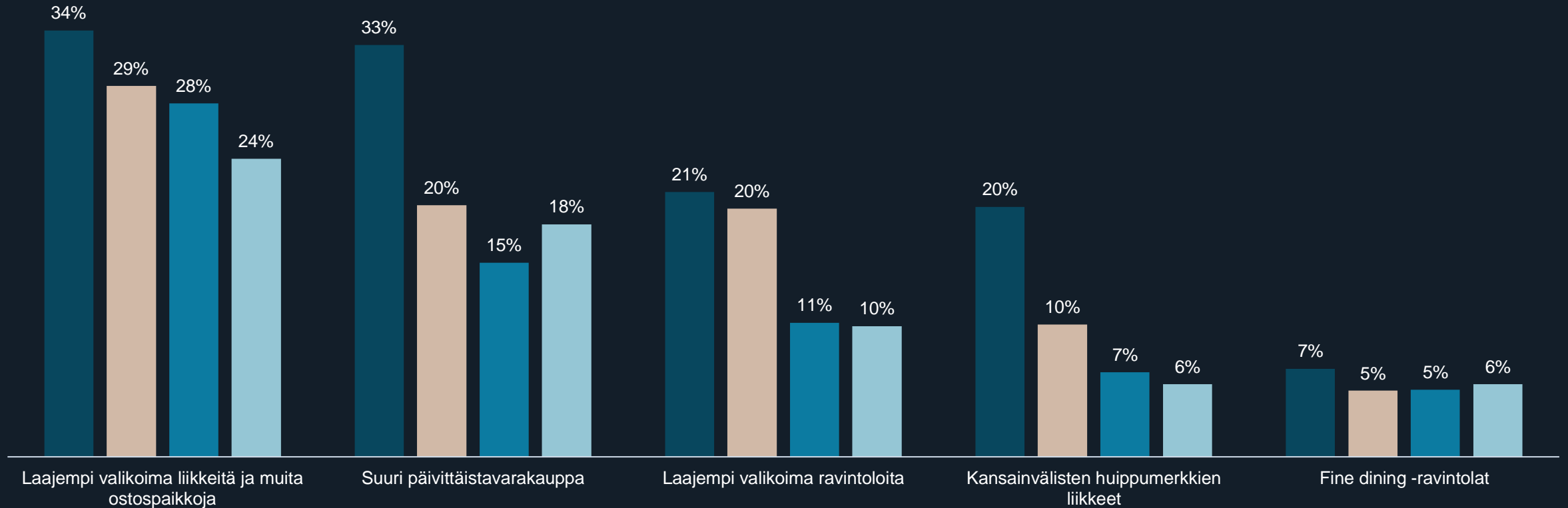




# Parempi palveluvalikoima kiinnostaa – erityisesti nuorempia vastaajia

Mikä saisi sinut vierailemaan keskustassa useammin?  
Vastausten jakauma ikäluokittain

■ 18-24 vuotta ■ 25-44 vuotta ■ 45-64 vuotta ■ Yli 65



# Yhteystiedot

**Matias Järvinen**

Associate, Strategic Consulting

+358 50 308 2156

[matias.jarvinen@jll.com](mailto:matias.jarvinen@jll.com)

Lahti

# Luontopositiivinen Lahti

Vihreystä elinvoimaa keskustaan?

24.5.2023 RAKLI Tulevaisuuden kestävät kaupunkikeskustat –klinikan päätös

Johanna Palomäki, kaupunginarkkitehti

Kaupunkikeskustojen rooli muuttuu. Kimmo sanoi, että *pehmeät vetovoimatekijät korostuu ja lähiympäristön merkitys* esim. toimistoille entistä merkittävämpi. Kaupan kannalta mielekästä, että kaupunki toisi omia palveluitaan enemmän keskustaan. ”Jotain tarteis tehdä, että ihmiset saataisiin viipymään keskustassa”. Mitä jos kaupunkivihreä nähtäisiinkin yhtenä palveluna? Myös Matiaksen esittelemät kyselytutkimuksen tulokset viittaisi siihen, että emme välttämättä tarvitse ”lisää kaupunkia Helsinkiin” vaan ”lisää vihreää kaupunkiin”.

– olisiko tämä mahdollisuus ajatella myös keskustojen esteettistä olemusta vähän uusiksi?

Klinikalla ainakin oma ymmärryksenä muiden toimijoiden realiteeteista on avartunut – olen kokenut ahaa-elämyksiä mm. kaupan sijoittumisen logiikasta ja kiinteistöjen omistajien näkökulmista.

Pitkäjänteinen keskustakehittämisen organisointi (Kimmo) ja Nooran peräänkuuluttama jatkuva keskustelu visiosta → ”Lahden rullaava keskustavisio”

EGCA perintö, vihreä siirtymä ja sen *näkyminen* keskustassa

- Pitkään keskitytty hiilidioksidiin → luonnon kantokyvyn kokonaisuus ja luonnon monimuotoisuus.

Kaupungin keinot vahvistaa keskustan elinvoimaa

Kyllä se ykkönen on asumisen lisääminen, mutta kakkonen jatkossa yhä enemmän



julkinen tila ja **kaupunkivihreä**.

Menossa useita isoja vihreään liittyviä hankkeita, joissa toimenpiteet kohdistuvat nimenomaan keskustaan.



Meillä on Lahessa tapana sanoa ”etupihalla kaupunki,



# *... takapihalla luonto*

Lahti

23.5.2023

3

... takapihalla luonto.

Meillä on kyllä näitä luonnonsuojelualueita ihan kivenheiton päässä keskustasta (n. kilsa torilta!)

Mutta ruutukaavan ja rakennetun ympäristön sisällä olisi paljonkin varaa parantaa luonnon monimuotoisuutta, mihin tuleva ennallistamisasetuksen artikla 6:kin rohkaisee.

Meillä on kyllä määrällisesti paljon vihreää, mutta varsinkin kaupunkien tapauksessa pitäisi kiinnittää huomiota myös laatuun.

(Sivuhuomiona, että mielestäni kaikki kannatukset, mitä ennallistamisasetuksen artikla kuudesta on annettu, on aiheellisia – mutta tavoite on hyvä.)





Tämän päivän haasteena on, miten luonto ja kaupunki integroituisivat vielä paremmin. Miten tästä etupihasta saadaan vihreämpi.

Meidän pitäisi ensinnäkin ymmärtää, että luontoa on kaikkialla – myös kaupungin keskustassa, mutta se on vain erilaista siellä – ja nähdä se osana elinvoimaa.

Ydinkaupungissa luontoa on määrällisesti vähän, siksi laadulla on sitäkin suurempi merkitys!

On tutkittua näyttöä, että ihmiset yleensä kokevat luonnonympäristöt myönteisempinä kuin rakennetut ympäristöt – voisiko johtua siitä, että jälkimmäiset vaan on keskimäärin niin kivisiä ja ankeita?

Jos ihmiset halutaan saada tulemaan ja viihtymään keskustassa, niin ”lisää vihreää” voisi olla tehokas keino, jolla on muitakin hyviä vaikutuksia.



Katupuut ovat vaikuttava keino lisätä luonnon monimuotoisuutta kaupunkiympäristössä (EA art. 6:n vaikutusten arvioinnin tulos). Ne parantavat myös ympäristön viihtyisyyttä ja nostavat kiinteistöjen arvoa.





Monimuotoisuuden lisääminen tarkoittaa kyllä myös, että meidän pitäisi hyväksyä vähän erilainen estetiikka kuin ehkä kaupunkipuistoissa on totuttu näkemään.

Kalifornialainen esimerkki, joka voisi olla hyvä tapa innostaa kiinteistöjen omistajat ennallistamistalkoisiin.

Pihalla on sertifioitu ”wildlife habitat” keskellä Berkeleyn kaupunkia, joka on tehokkaammin rakennettu kuin Amsterdam, vaikka tämä kyseinen kohde ei nyt ihan ydinkeskustassa olekaan.

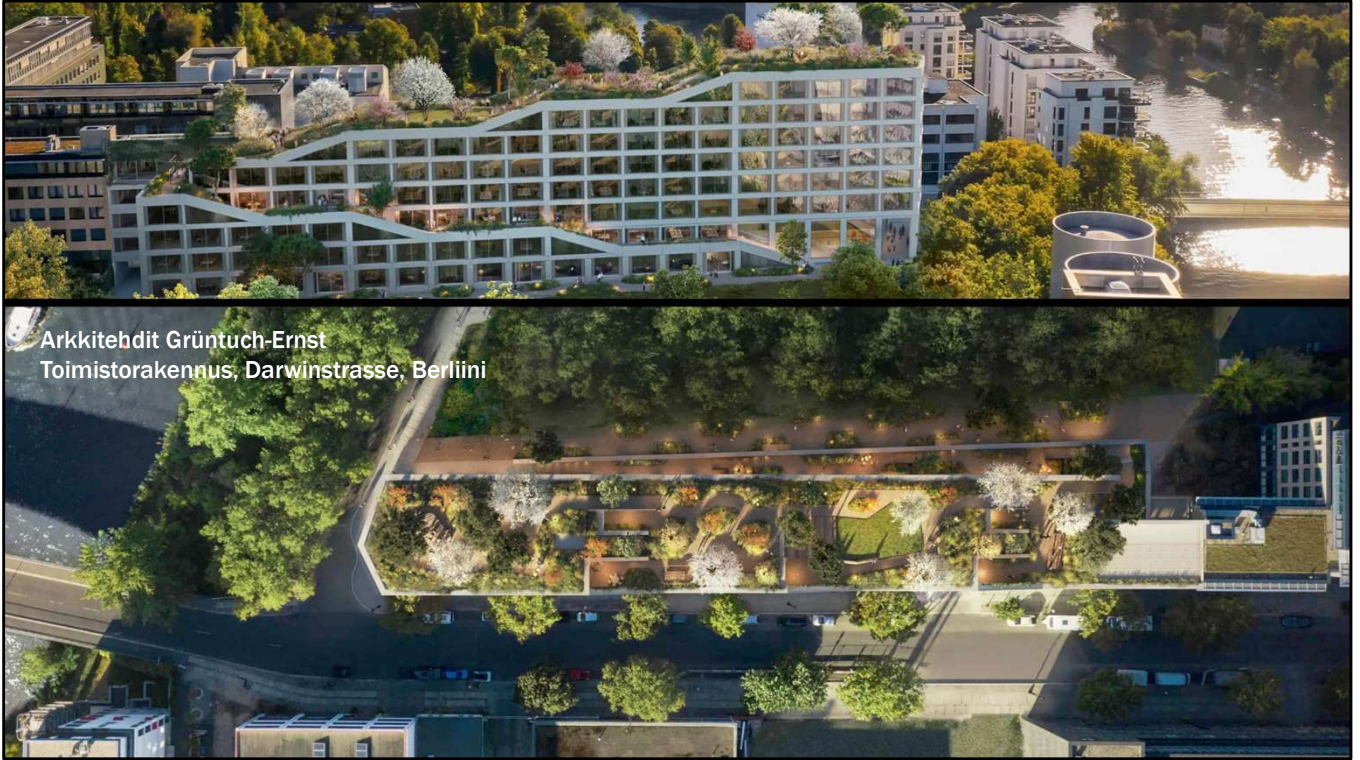
Jos haluamme tällaista, meidän pitää tottua vähän hoitamattomampaan viherympäristöön.



Arkkitehdit Chartier-Dalix  
Saint Antoine AP-HP -sairaalan uusi päärakennus,  
Pariisi



Hyvällä suunnittelulla hoitamatonkin kasvillisuus voi olla todella tyylikästä.  
Tämän vuoden arkkitehtipäivillä 5.5. oli puhumassa Frédéric Chartier Pariisista ja Almut  
Grüntuch-Ernst Berliinistä.  
- Rohkaisevat puheenvuorot, että kyllä meilläkin voisi paljon tehdä, jos vain tahtoa on.  
Vaatii hyvää suunnittelua ja kasvilajien ja niiden elinolosuhteiden tuntemusta.  
Taustalla auditorion kalteva katto, joka näkyy sisätiloihin.



Ja tässä berliiniläinen rakennusvaiheessa tällä hetkellä oleva toimistorakennus, jonka päälle istutetaan isoja puita – olosuhteet on suunniteltu ja lajit valittu huolellisesti. Meillä voisi ensinnäkin lähteä liikkeelle siitä, että olisi puita riittävästi edes *maan tasossa*. (Jostain syystä Suomessa puut on OK metsässä, mutta kaupungissa ei. Jostain syystä ne ei mahdu, tai ne varjostaa, tai roskaa. **Tai liikaa autot**. Mikä siinä onkaan, että puiden meille antamia lahjoja ei arvosteta?)

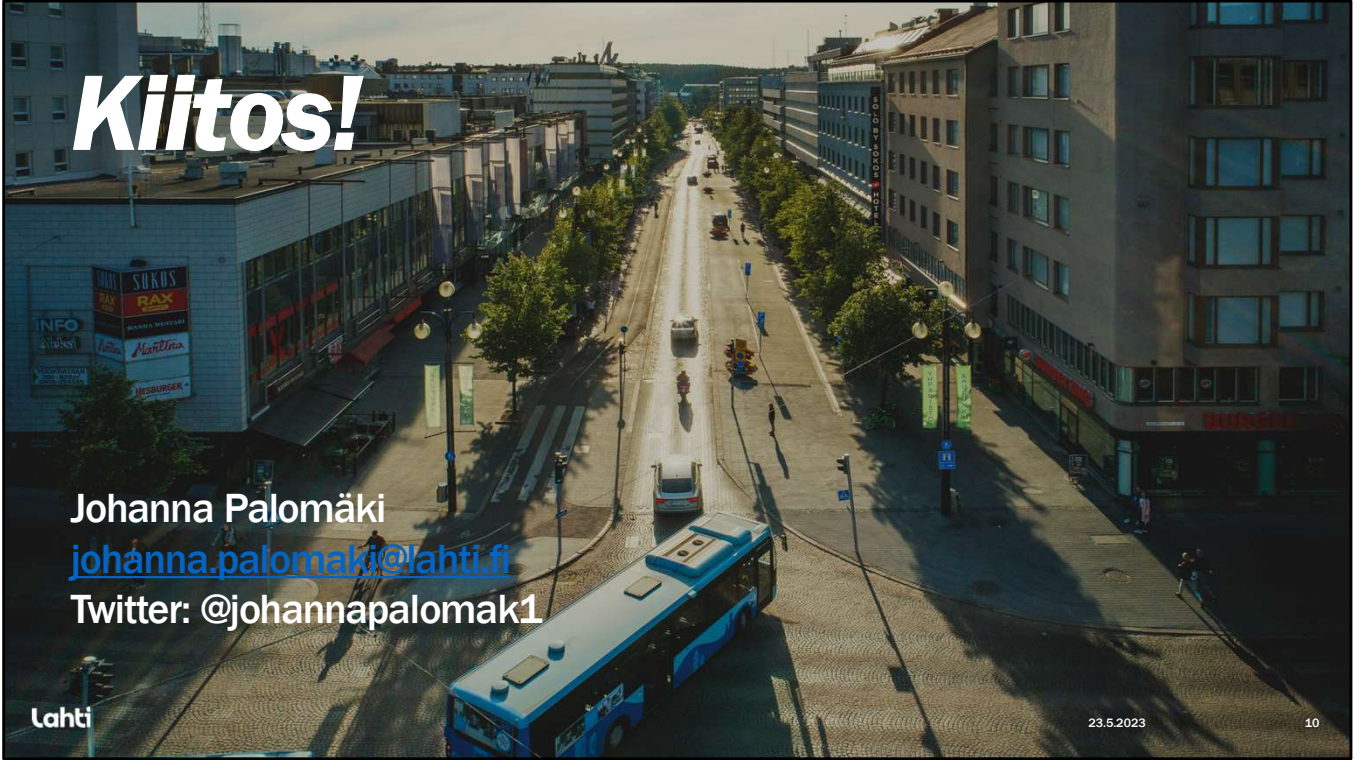


Esimerkki keskustahankkeesta, jossa kaupunkivihreään halutaan nyt kiinnittää aiempaa enemmän huomiota, mikä ei vielä tässä havainnekuvassa näy muuten kuin etualalla olevan aukion muodossa. Se on uusi elementti korttelissa.

Kaavaan tutkitaan uudenlaista asumisen konseptia, joka tukee myös keskustan elinvoimaa.

Rakennukset tontilta puretaan, ja uudessa kaavassa halutaan varmistaa, että tulee riittävästi puita ja muuta vihreää.





**Kiitos!**

Johanna Palomäki  
[johanna.palomaki@lahti.fi](mailto:johanna.palomaki@lahti.fi)  
Twitter: @johannapalomak1

Lahti

23.5.2023

10

Kuva: Lahden Aleksanterinkatu, jolla on hyvät katupuut ja kesäisin melko paljon istutuslaatikoitakin (ks. Dia 1).

# Raklin keskustaklinikat 2023

Kommentti tuloswebinaarissa 24.5.2023

Janne Viitamies, projektipäällikkö, Business Jyväskylä

[janne.viitamies@jyvaskyla.fi](mailto:janne.viitamies@jyvaskyla.fi) 0504771511

## 1. Tilannekuva – Oli riittävän tarkka tähän klinikkatyöskentelyyn.

- Entä onko kiinnostusta syvempään analyysiin ja kansainväliseen vertailuun? Mahdollisuuksia ja tarvetta mielestäni on.
- Hyöty? Tiedolla johtaminen: tuottavuuden kasvua vahvistavien investointien perustelut paranevat.

## 2. Kivijalkaliiketilojen koordinoitu hallinta – pohjoismaisten ja saksalaisten toimintamallien lisäksi suunnitelmallinen kaupallinen yhteistoiminta

- Kaupunki voi edistää esimerkiksi ydinkeskustan kauppakeskusten yhteistoimintaa. Kaikissa kaupungeissa on jo kokemuksia tällaisesta, vrt. kaupunkikeskustayhdistykset.
- Jyväskylässä alettu muodostaa Kauppakatu yhteisöä ja ”Kompassin kauppakeskusta”.
- Hallinnan koordinointi kytkeytyy moniin muihin klinikassa käsiteltyihin tilankäytön kehittämisen aiheisiin, esim. kortteleiden ja katutilan managerointiin, tilojen muuntojoustavuuteen, ympäristön kokemuksellisuuteen jne.



### 3. Tiedolla johtaminen – ydinkeskusta-aiheet olivat esillä tänä vuonna kaupunkitutkimuksen päivillä monella tavoin.

- Nuoret tutkijat ovat kiinnostuneita urbanismista rakennetun ympäristön, liiketoiminnan ja sosio-kulttuurisen tutkimuksen kannalta.
- Kuinka luotaisiin alustava yhteinen kokonaiskuva tutkimuksen mahdollisuuksista ja tarpeista?
- Ylipäätään keskustan kehittämistoimialan uudelleenorganisointi täytyy mielestäni arvioida.

### 4. Kaupunkienvälinen yhteiskehittäminen – tämä nousi klinikassa esiin.

- Ydinkeskustan kaupalliset ja muut toiminnalliset haasteet yhdistävät kaupunkeja. Sen klinikkakeskustelut osoittivat.
- Kuinka organisoitaisiin halukkaitten kaupunkien yhteistoiminta?

### 5. Kiitos kaikille 70 klinikka-aktivistille!

- Rakli on tehnyt ensiluokkaista työtä.
- Kiistaton tulos: eri rooleissa olevat toimijat ymmärtävät toisiaan paremmin.
- Kuinka jatketaan?

Kiitos



Kommenttipuheenvuoro:  
Citycon Noora Viranko

Tulevaisuudenkestävät  
kaupunkikeskustat  
klinikan tuloswebinaari  
**24.5.2023**



# Citycon lyhyesti

# Luomme kaupunkeja täynnä elämää



- Citycon on johtava kaupunkikeskusten omistaja ja kehittäjä Pohjoismaissa ja Baltiassa.
- Tuotamme yhteisöille arvoa kehittämällä keskuksia asumiseen, shoppailuun, työskentelyyn ja vapaa-aikaan.
- Kehitämme ainutlaatuisia kohteita, joista luomme kestäviä yhteisöjä ja eläviä kaupunkeja. Toimintamme saavuttaa yli 120 miljoonaa henkilöä vuosittain ja tuottaa pitkäaikaista arvoa osakkeenomistajillemme.

# Luvut kertovat enemmän kuin tuhat sanaa



## Yleisesti Cityconista

- 33 päivittäistavaravetoista, monikäyttöistä keskusta <sup>2)</sup>
- 120 miljoonaa kävijää p.a. <sup>1)</sup>
- Perustettu 1988
- Listattu Nasdaq Helsingissä
- Tavoitteena olla hiilineutraali 2030 mennessä

## Avainlukuja

- Kiinteistöportfolion arvo 4,3 mrd EUR <sup>2)</sup>
- GLA 1,1 miljoonaa m<sup>2</sup> <sup>1)</sup>
- Nettovuokratuotto 2021 202,3 MEUR <sup>1)</sup>
- Investointitason luottoluokitukset: BBB- & Baa3

1) 31.12.2022 2) Sis. Kista Galleria



# Klinikan tulokset



# Keskusta käsitteenä

Helsinki



Espoo

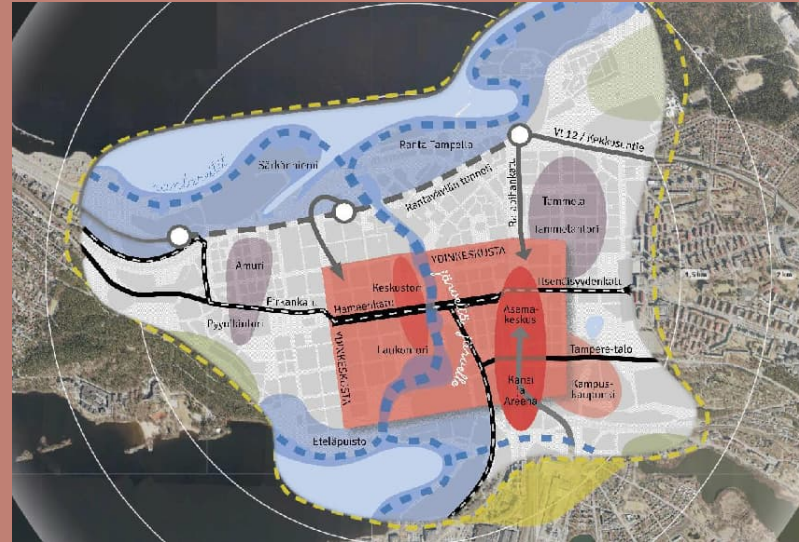


Lahti





# Kaupungin kehittäminen yhdessä kiinteistösijoittajien ja kaupungin toimesta



## Visio

- Tampere esimerkkinä
- Osallistaminen
- Tulevaisuuden kaupunkilaiset: Nuoret

## Kehitys pitkäjänteistä

- Projektikeskeisyys → aktiiviseksi vuoropuheluksi
- Joustavuus kaavoitukseen

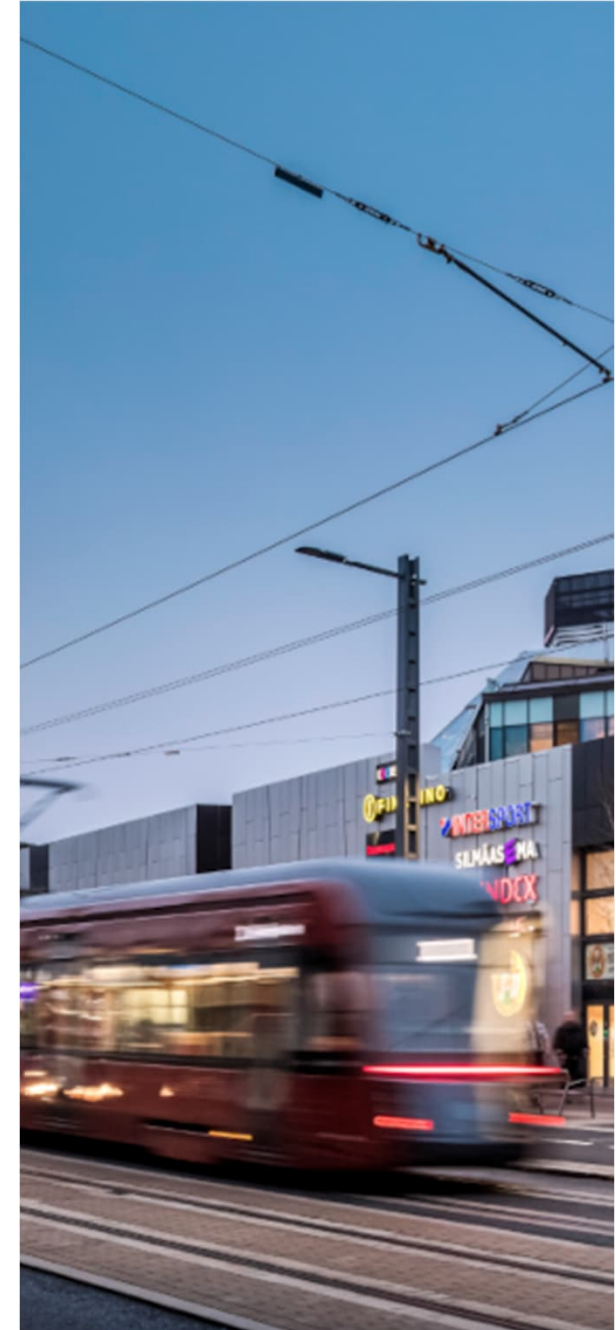
## Kehityshankkeet kaupungissa

- Kaupunkilaisten huomioiminen toteutusvaiheessa
- Opastaminen
- Turvalliset reitit
- Väliaikaiset ratkaisut



# Millainen on hyvä keskusta?

<b>Helposti lähestyttävä</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Autot / pysäköinti</li><li>- Julkiset kulkuvälineet</li><li>- Muut liikkumismuodot</li><li>- Eri liikkumismuotojen yhteensovitus ja <b>opastus</b></li></ul>
<b>Turvallinen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Turvallisia reittivalintoja</li><li>- Siisti</li><li>- Esteetön</li></ul>
<b>Esteettinen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Kaunis</li><li>- Vihreä</li><li>- Taide / kulttuuri</li></ul>



A man and a woman are embracing on a city street. The man is wearing a white and tan jacket, and the woman is wearing a black jacket. They are both smiling and looking towards the right. In the background, there is a modern building with large windows and a sign that says "LINDBERGH". A red bus is visible on the left side of the street, and a silver car is parked in the middle ground. The overall scene is a happy, urban moment.

**Thank you!**  
**citycon.com**