

CoreLab-aamukahviwebinaari:

# Hybridikiinteistökehityshankkeet kaupunkien kehittämisessä - Uhka vai mahdollisuus?

26.4.2024

Kaupunkikehityshankkeiden toteutusmallit CityCen -hanke



# Aamukahvien ohjelma

**8.00 Tervetuloa**, Jukka Puhto, johtaja, Kiinteistökehittämisen osaamiskeskus, Tampereen yliopisto

**8.05 Hybridikiinteistökehittämisen rooli kaupunkien kehittämisessä**

- Mia Kajan, erityisasiantuntija, Helsingin kaupunki
- Juha Helminen, kaupungeingeodeetti, Lahden kaupunki
- Kari Nykänen, kaavoitusjohtaja, Oulun kaupunki
- Juhani Lankinen, projektijohtaja, Vantaan kaupunki

**8.50 Paneelikeskustelu: Hybridikiinteistökehityshankkeiden haasteet ja mahdollisuudet**

- Kim Karves, yksikönjohtaja, AFRY Ark Studio
- Teemu Haataja, Partner, Sector Head of Real Estate and Construction, KPMG
- Antti Nousiainen, omaisuudenhallintayksikön johtaja, Pääkaupunkiseudun kaupunkiliikenne Oy

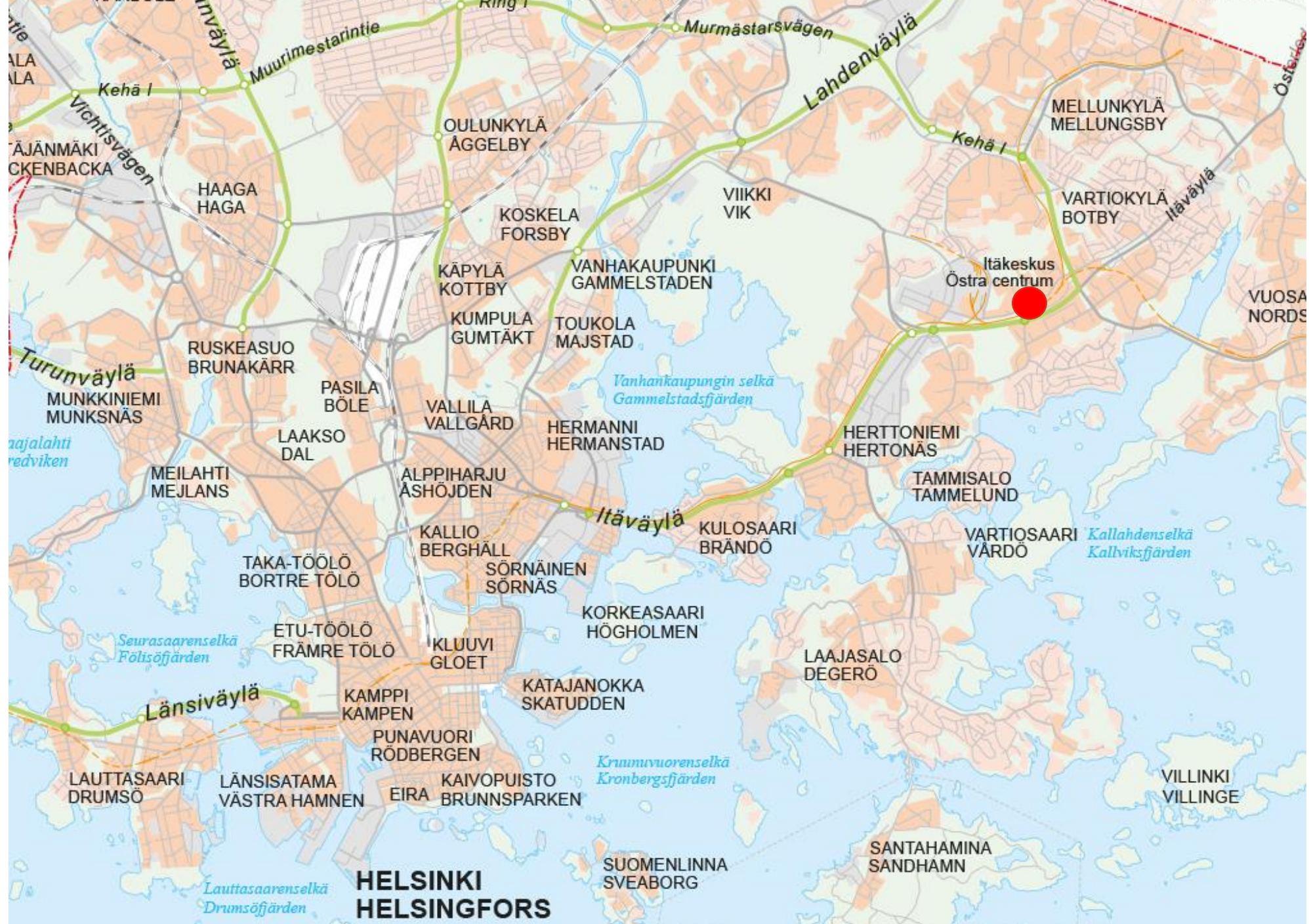
**9.20 Kysymyksiä ja keskustelua**

**9.30 Tilaisuuden päätös**

# Hybridihankkeiden merkitys kaupungin kehittämisessä - Case Jokerikortteli

CityCen-webinaari 26.4.2024

Helsinki

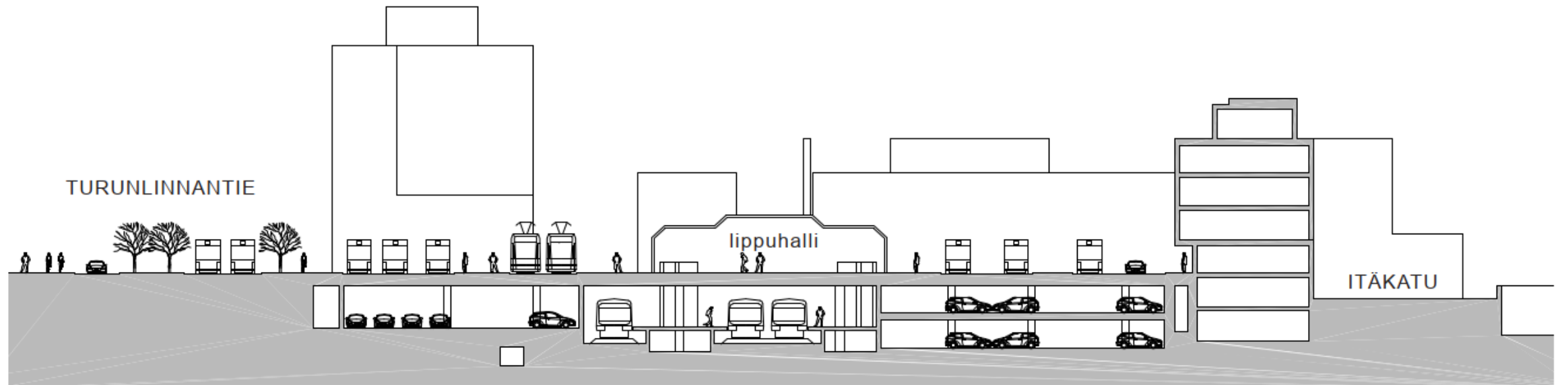


Helsinki

HELSINKI  
HELSINGFORS



Helsinki



**POIKKILEIKKAUS NYKYTILANTEESTA + RAIDE-JOKERI // KAUPUNKIKUVA**

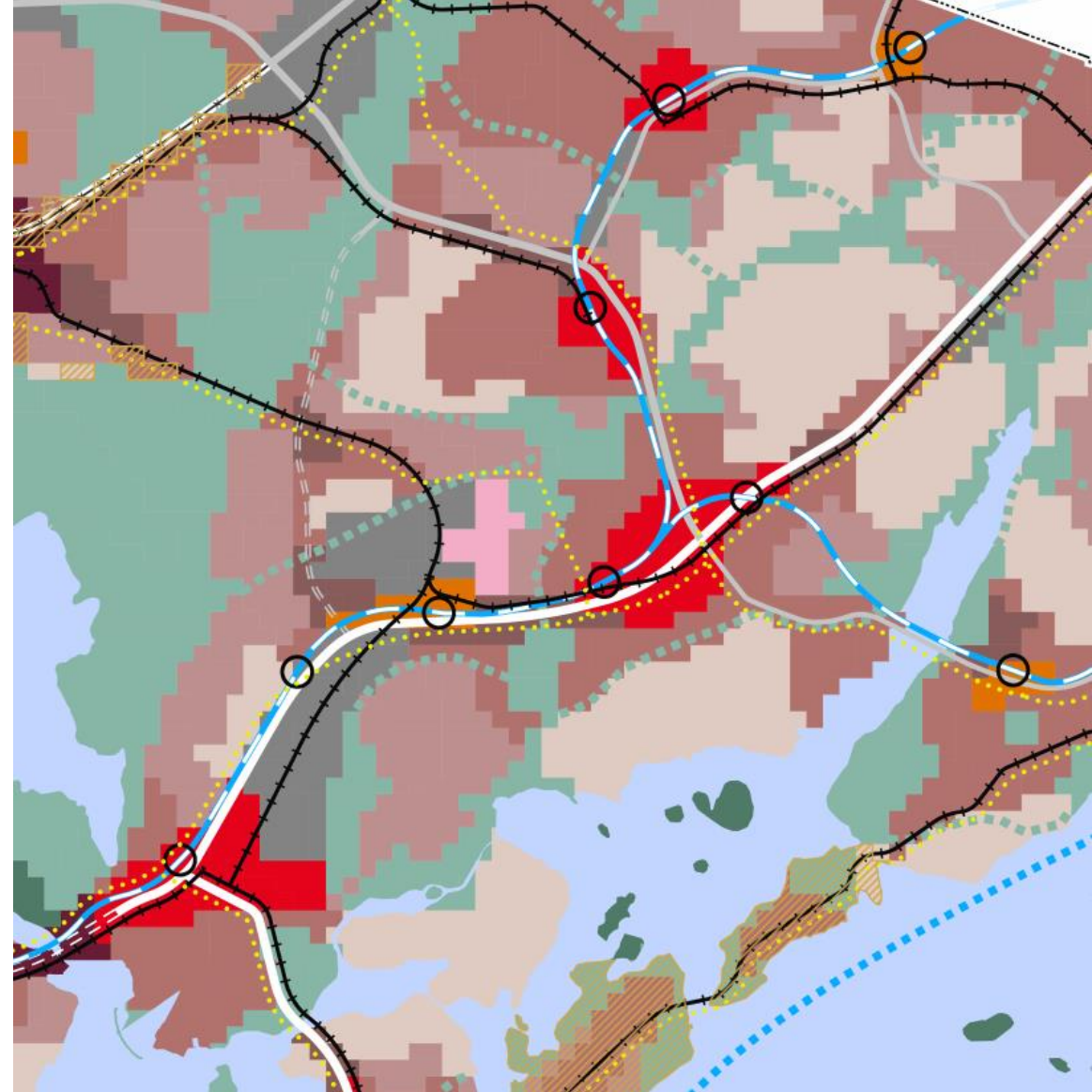
1:1000



Helsinki

# Yleiskaava 2016

- Yleiskaavassa liike- ja palvelukeskusta C1 Kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena, kävelypainotteisena alueena  
Kestävien kulkumuotojen solmukohta (metro, pikaraitiotie, bussiliikenne, baana)
- Hanke on linjassa yleiskaavassa esitettyjen ratkaisujen kanssa ja tukee sen toteuttamista  
*”Helsingin tärkeimpiä keskuksia ovat kantakaupungin ja sen pohjoisen laajentumisalueen Pasilan lisäksi Malmi ja **Itäkeskus.**”*
- Itäkeskuksen vahvistaminen työpaikka-alueena
- Hanke tukee osaltaan koko Itäkeskuksen alueen kehittämistä Itäväylän eteläpuoli, Puhos





# Hankkeen eteneminen

04/2018 Kilpailu

08/2019 Kehittämisvaraus kilpailun voittajalle

- YIT & Sato
- Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit Oy
- Sitowise Oy

08/2020 Asemakaava vahvistettiin



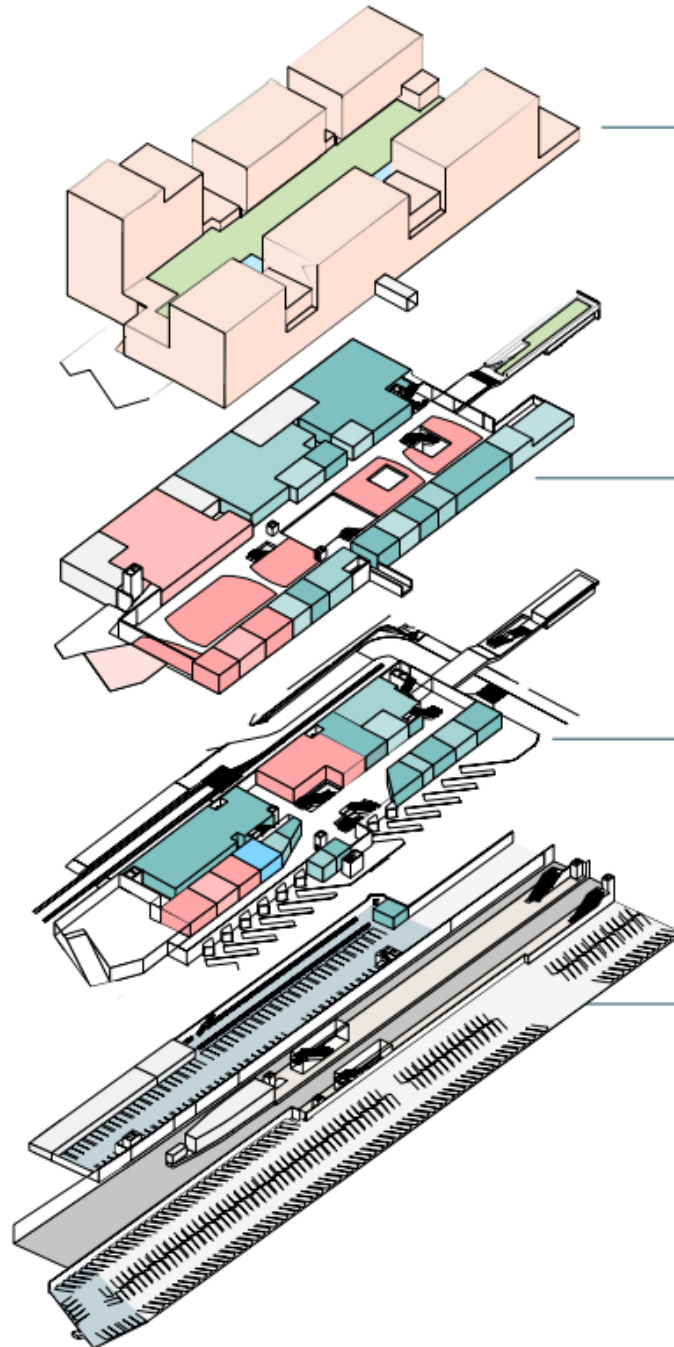
# Monipuolinen hybridikortteli

## TOIMINTOJEN SIOITTUMINEN

- Asuminen
- Piha- ja oleskelualueet
- Liike- ja palvelutilat
- Liike- ja palvelutilat
- Liike- ja palvelutilat
- Ravintolat
- Ravintolat
- HSL
- Huolto- ja aputilat

## ARVIO PINTA-ALOISTA

KAUPALLISET TILAT	12 500 KEM <sup>2</sup>
ASUNNOT	19 000 KEM <sup>2</sup>
<hr/>	
YHT:	31 500 KEM <sup>2</sup>
ASUNTOJEN YHTEISTILAT	3 000 KEM <sup>2</sup>



## ASUMINEN

Ylemmissä kerroksissa asuntoja erilaisiin elämäntilanteisiin: vapaarahoitteisia omistus- ja vuokra-asuntoja sekä palveluasumista. 3. kerroksessa sijaitsee myös yhteispiha.

## OLOKORTTELI

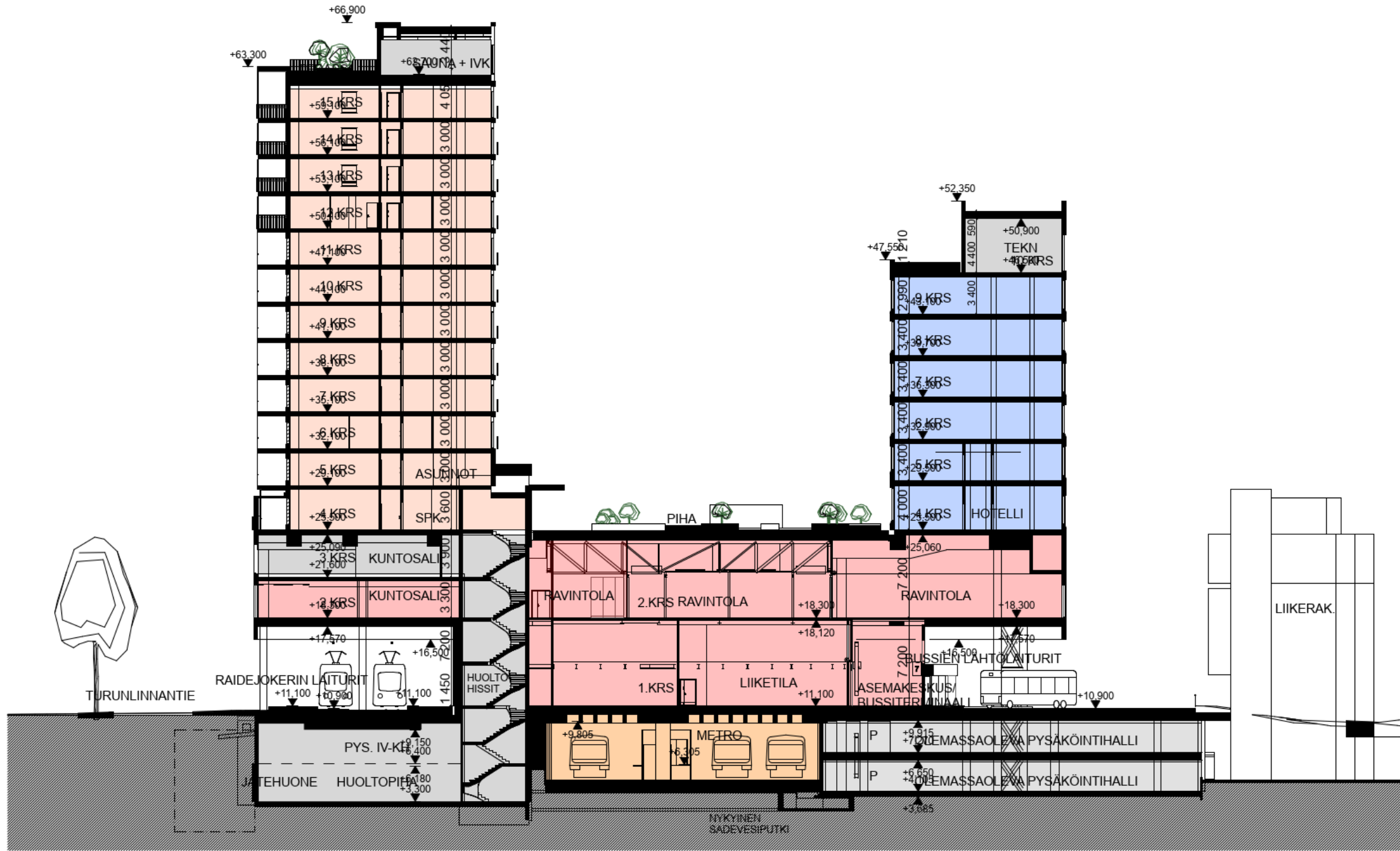
Toisessa kerroksessa ruokakulttuuria, elämyksiä ja hyvinvointipalveluja sekä mahdolliset sisäyhteydet naapurikiinteistöihin

## JOUKKOLIKENNETERMINAALI

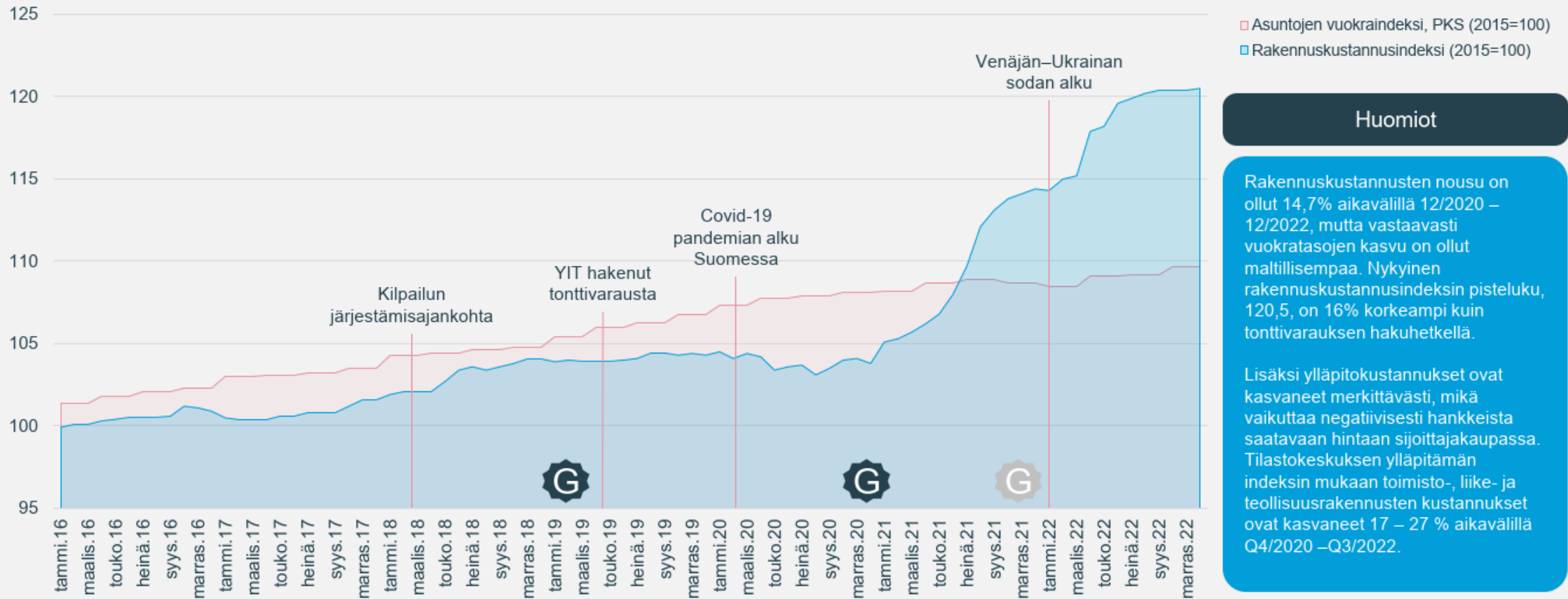
Maantasokerroksessa Raide-Jokerin ja bussien pysäkit sekä matkustajia palvelevaa pika-asioinnin liiketilaa

## LIIKKUMISEN TILOJA MAAN ALLA

Maan alla sijaitsevat metrolaiturit ja sosiaalitalat kuljettajille, pyöräpysäköintiä sekä liityntäpysäköintiä.



# Rakennuskustannusten muutos 2016 → 2023



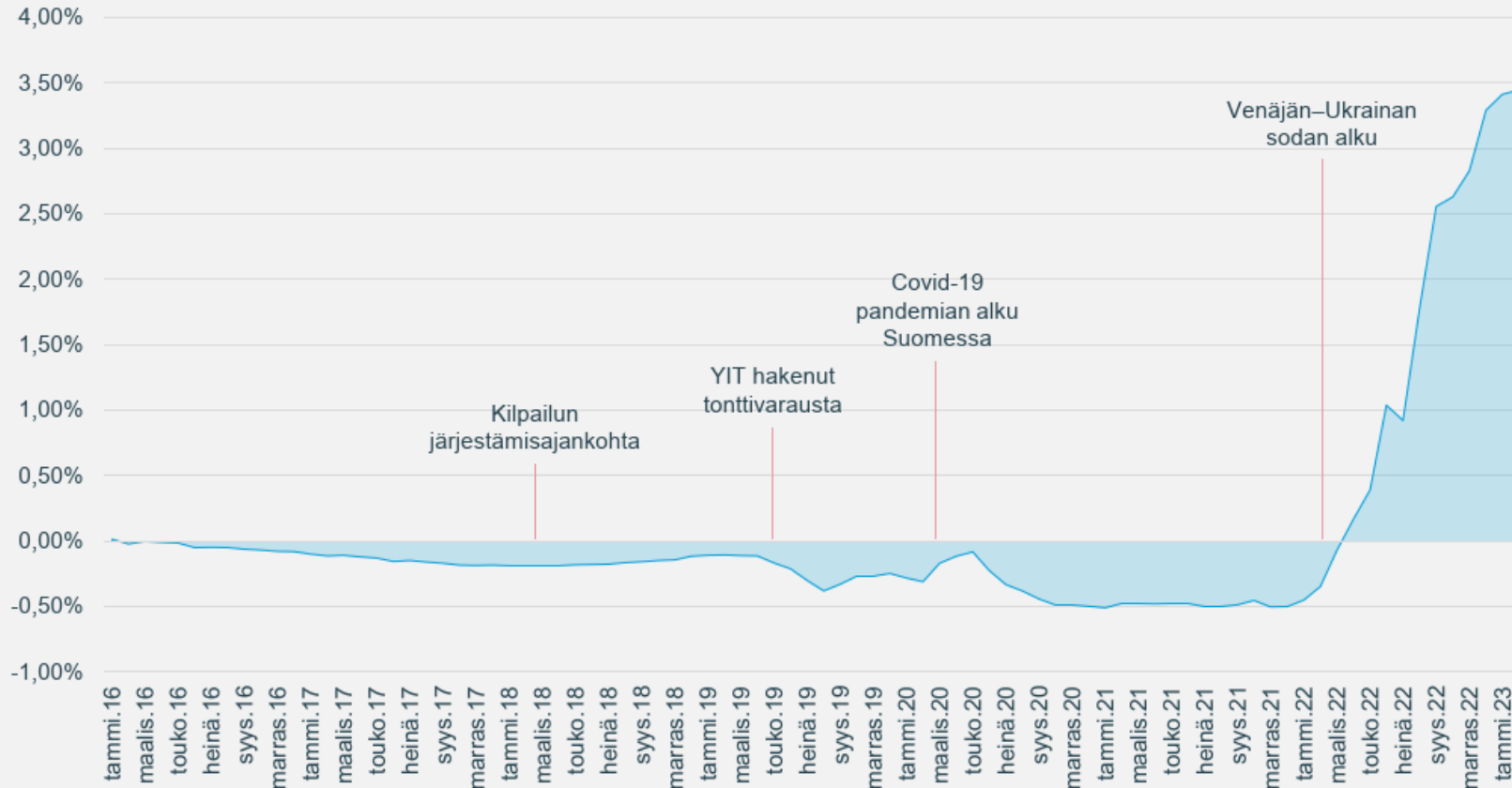
## Huomiot

Rakennuskustannusten nousu on ollut 14,7% aikavälillä 12/2020 – 12/2022, mutta vastaavasti vuokratasojen kasvu on ollut maltillisempaa. Nykyinen rakennuskustannusindeksin pisteluku, 120,5, on 16% korkeampi kuin tonttivarauksen hakuhetkellä.

Lisäksi ylläpitokustannukset ovat kasvaneet merkittävästi, mikä vaikuttaa negatiivisesti hankkeista saatavaan hintaan sijoittajakaupassa. Tilastokeskuksen ylläpitämän indeksin mukaan toimisto-, liike- ja teollisuusrakennusten kustannukset ovat kasvaneet 17 – 27 % aikavälillä Q4/2020 – Q3/2022.

Datan lähde: Tilastokeskus

# Rahoituskustannusten muutos 2016 → 2023



## Huomiot

Viitekorkojen ja marginaalien nousu on nostanut rahoituksen kustannusta huomattavasti kalliimmaksi, minkä seurauksena sijoittajakysyntä on heikentynyt ja hinnoittelu laskenut.

Esimerkiksi CBRE:n Q4/2022 markkinakatsauksen perusteella prime yieldit ovat nousseet pelkästään Q3/22 → Q4/22 seuraavasti:

- Asunnot 50 – 60 bps
- Toimistot 50 – 60 bps
- Logistiikka / teollisuus 65 bps

Muuttunut markkinaympäristö heijastuu YIT:n myytävistä kohteista saataviin tarjousmääriin sekä niiden hinnoitteluun.

Datan lähde: Suomen Pankki

# Kaupunkistrategia 2021-2025

- Asemanseutujen ja joukkoliikenteen solmukohtien kehittäminen
- Asuntotuotantotavoitteiden saavuttaminen
- Täydennysrakentamisen edistämien (erityisesti raideliikenteen varrella ja asemien ympäristössä)
- Ydinkeskustan lisäksi panostetaan myös muihin aluekeskuksiin, kuten Itäkeskukseen.
  - Kaupunkiympäristön, alueen palvelutason ja joukkoliikennekokemuksen parantaminen
- Eriytymisen ehkäisy ja alueiden tasapainoinen kehittäminen

## • Hiilineutraali Helsinki



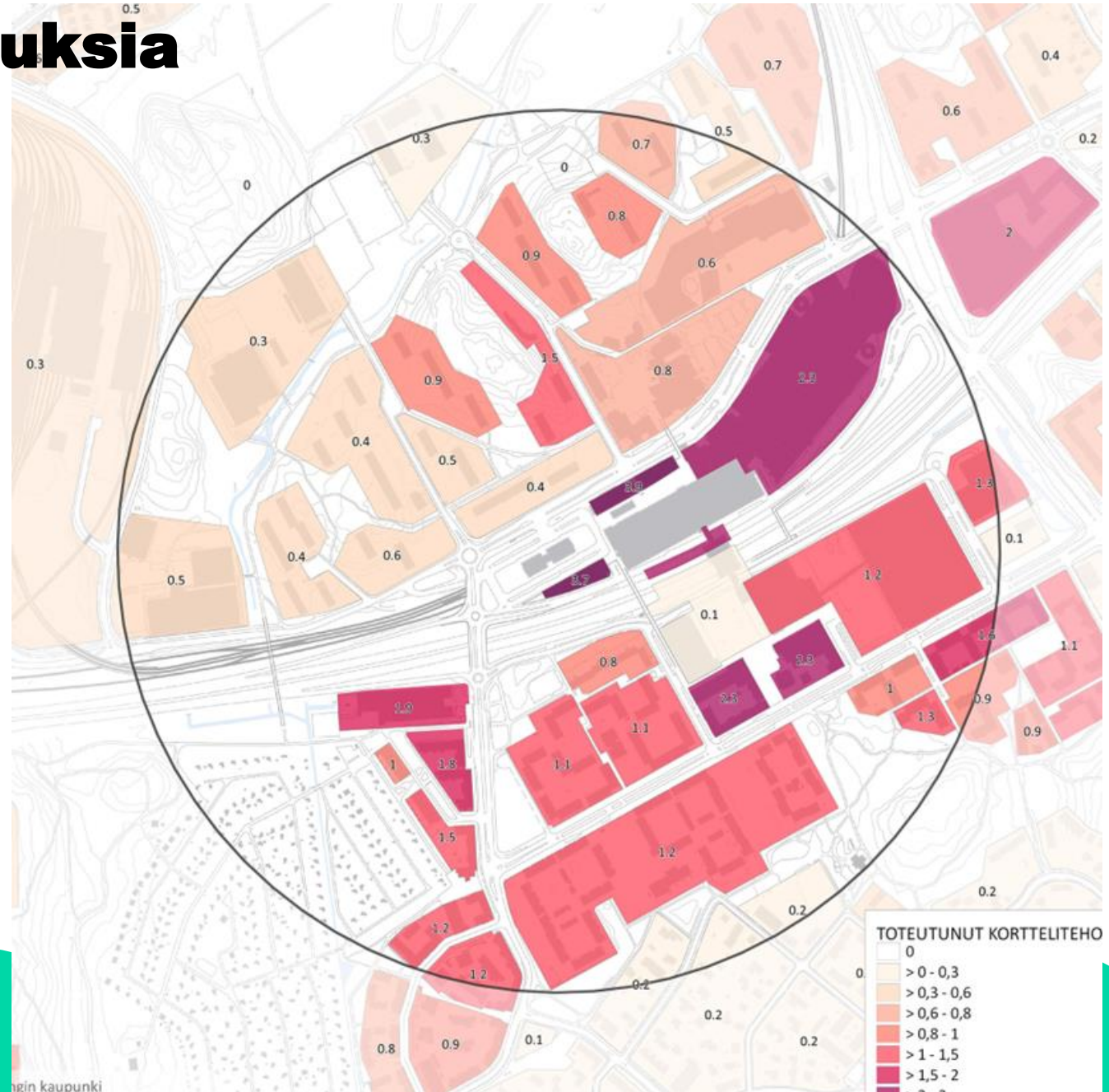
# Muita potentiaalisia vaikutuksia

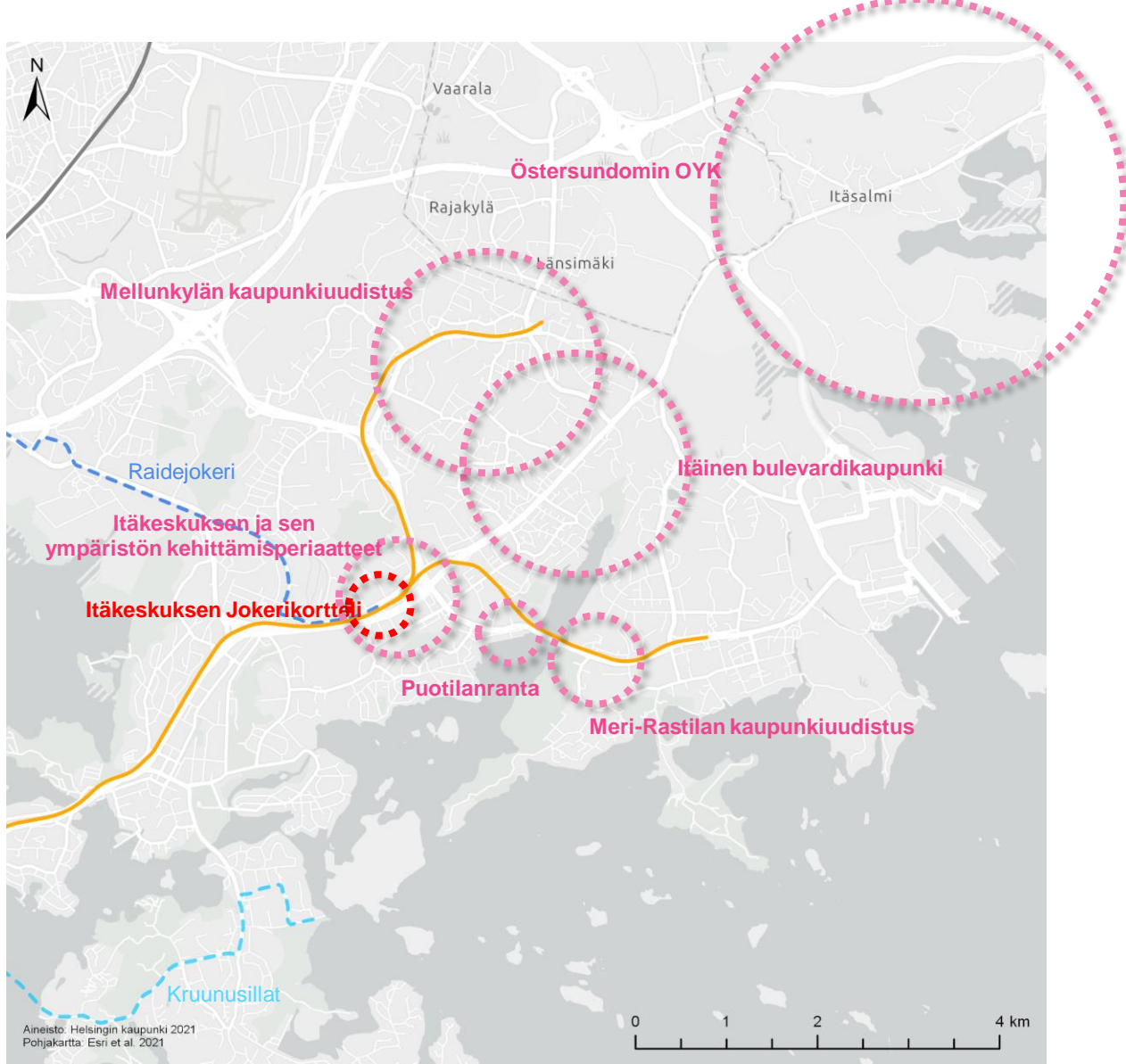
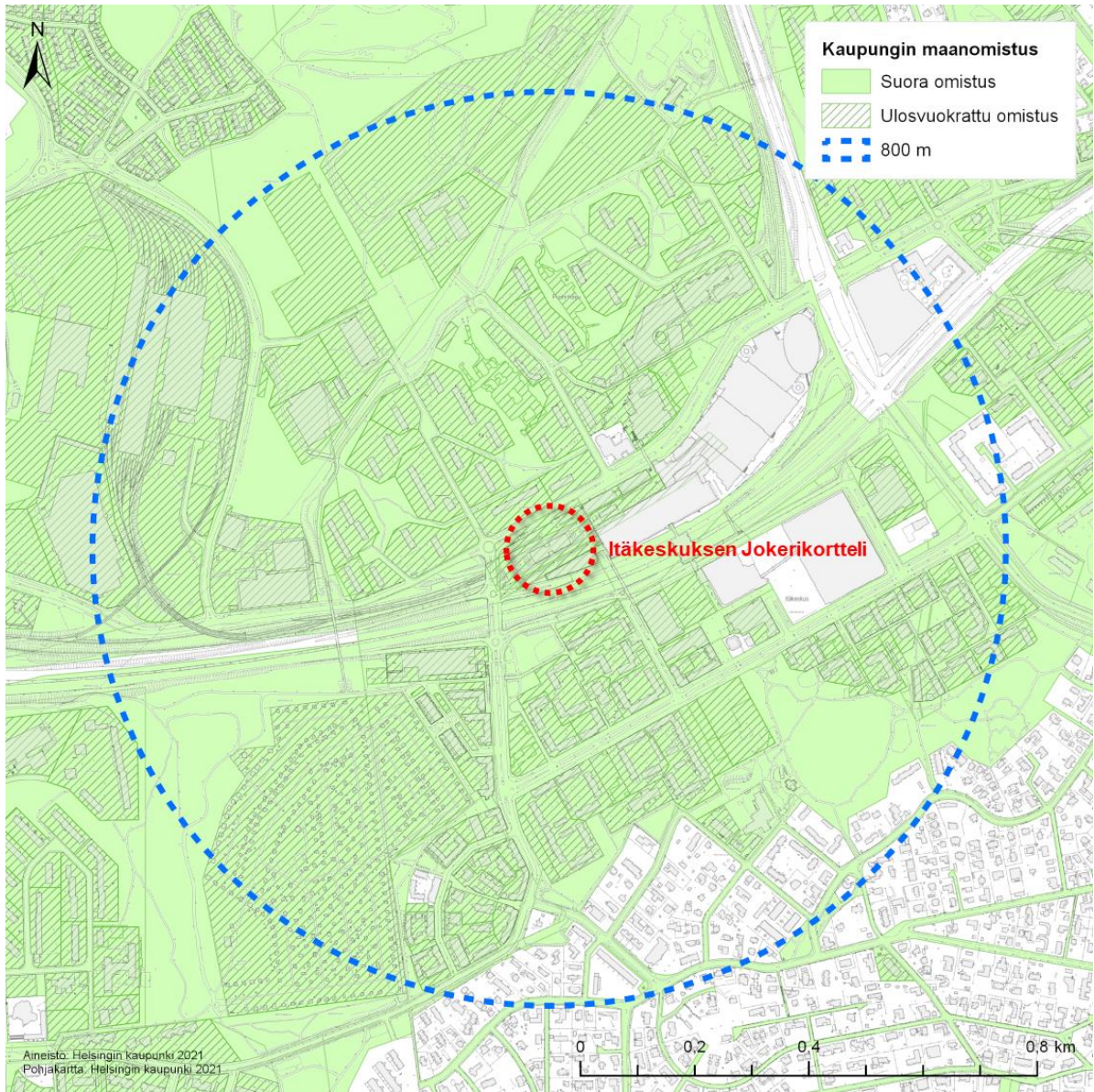
Hanke voi toteutuessaan olla merkittävä alkuinvestointi Itäkeskuksen alueen ja itäisen Helsingin laajemmassa kehittämisessä.

Paremmat joukkoliikenneyhteydet ja niiden palvelutaso parantavat alueen todellista ja koettua saavutettavuutta

Suunniteltu investointi ja yllä kuvatut vaikutukset voivat lisätä alueen houkuttelevuutta sekä asukkaiden että elinkeinoelämän näkökulmasta.

Rakennusmaan kysynnän lisääntyminen voi johtaa tehokkaampaan rakentamiseen ja maan arvon nousuun.







# Kiitos!

Mia Kajan

[mia.kajan@hel.fi](mailto:mia.kajan@hel.fi)

p. 09 310 15820

Helsinki

# Lahti

## hybridihankkeiden haasteet

### case Ranta - Kartano

---



*Juha Helminen*  
*Suunnittelujohtaja*



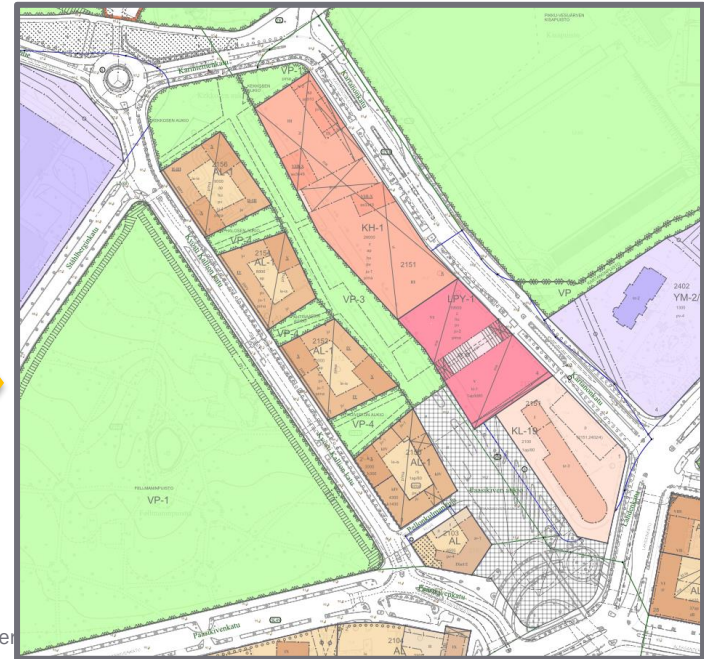
LAHTI



# Ideakilpailusta 2005 asemakaavaan



Kaava valitusten jälkeen voimaan 2012  
Tämän jälkeen eri kortteleiden  
asemakaavanmuutoksia, joista viimeisin  
voimaan 10/2019



# LAHDEN RANTAKARTANO

RANTAKARTANON ALUEEN YLEISSUUNNITELMA



**SIGGE ARKKITEHDIT**  
[www.sigge.fi](http://www.sigge.fi)

Läntinen Rantakatu 53 20100 TURKU | Perämiehenkatu 12E 5330A 00150 HELSINKI



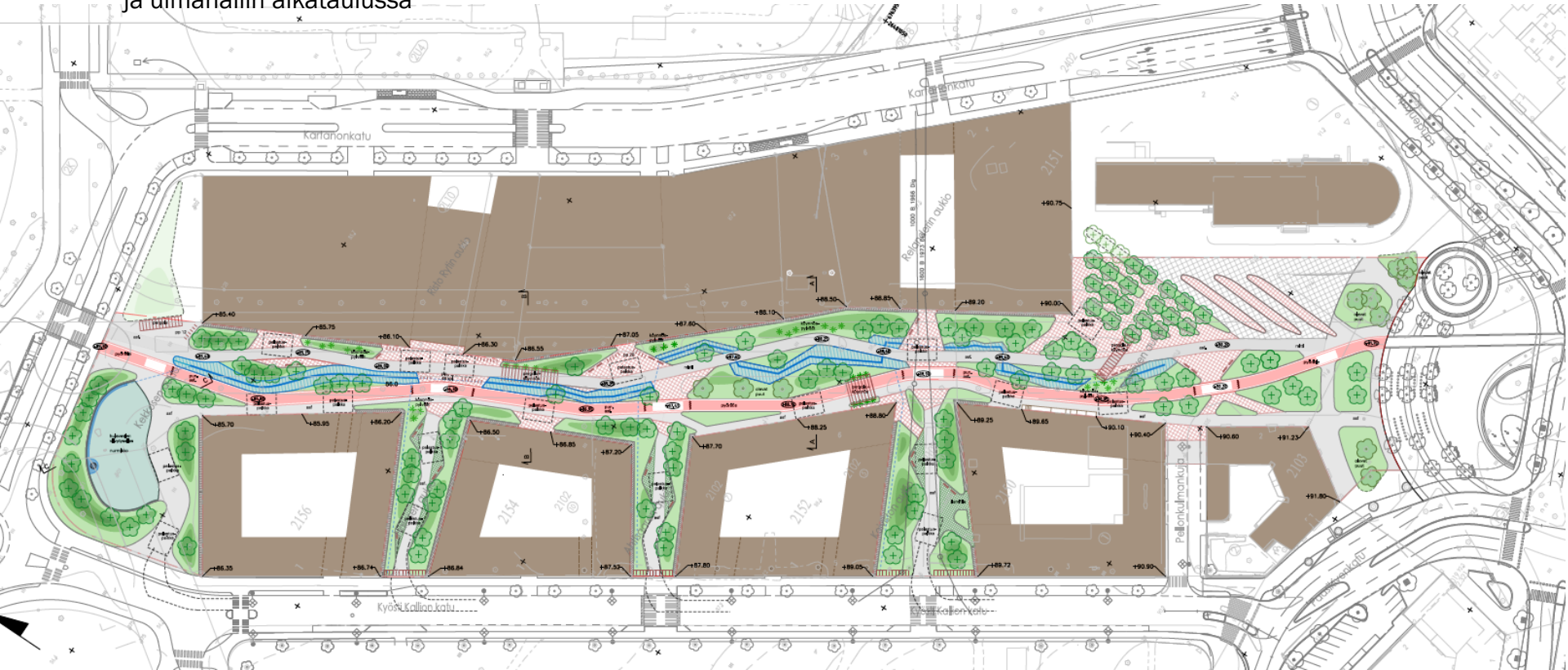
perjantai 26. huhtikuu 2024

4

LAHTI

# Puistoväylä ja sivupuistot

- Suunnitelma, toteutus vaiheittain
- Tavoitteena pääosin valmis hotellin ja uimahallin aikataulussa



# Taideohjelma



### TAIDEOHJELMAN LÄHTÖKOHDAT

**Taide tekee Ranta-Kartanosta lahtelaisille huokuttelevan kävely-ympäristön ja asuinalueen.**

# 1

**Taide rakentaa Ranta-Kartanosta positiivisen ja vetovoimaisen alueen.**

- ▶ Taide luo alueen identiteettiä ja tekee alueesta omaleimaisen.
- ▶ Taideohjelmissa otetaan huomioon lahtelaiset vahvuudet, paikalliset tekijät ja yhteishengen kohottaminen.

# 2

**Taide on kaunista, kestäväää ja luonteva osa ympäristöä.**

- ▶ Taideohjelman kokonaisnäkemys ohjaa alueen suunnittelua.
- ▶ Taide on teknisesti toimivaa, kestäväää ja helposti katseltavaa pidettävää.

# 3

**Taide houkuttelee ihmisiä alueelle ja kutsuu luokseen yhä uudelleen.**

- ▶ Puistoväylästä tulee luonteva ja houkutteleva kävelyn ja pyöräilyn reitti kaupungin ja rannan ja välillä.
- ▶ Alue tarjoaa katseltavaa ja virikkeitä eri vuoden- ja vuorokaudenaikoina.

### RAKENNUKSIIN INTEGROITUVA TAIDE

**Rakennuksiin integroituva taide nostaa kohteiden arvoa ja vetovoimaisuutta.**

**Lisäksi rakennuksiin integroituva taide luo alueelle identiteettiä, ja kohteet toimivat tunnistettavina yhteisinä maamerkkeinä.**



Hotelli + asuintorni  
Kinos 30.6.22

Vesiliikuntakeskus  
Kinos 30.6.22

Asuinkortteli,  
kaupunki omistaa,  
Oli varattu Kinos  
30.6.22 asti

Pysäköintitalo valmis  
Lahden pysäköinti 2023

Liiketila  
Kinos 30.6.22

Asuinkortteli,  
Kaupunki omistaa.  
Oli varattu Kinos  
30.6.22  
Liikkeellelähtö  
2024 ?

Valmis 2021  
LVAS, Avain

Vanha SR  
linja-  
autoasema

Valmis 2020  
Skanska

PAASIKIVENKATU



# Hotelli - vesiliikuntakeskus

## Kaupunki ja Kinon yhteistyösopimus

tylä 12/2017, jatkettu 4/2020, uusittu 1/2021

- Rakennetaan yhtenä kokonaisuutena
- Toiminnassa synergiaetuja
- Sopimuksen mukainen kaavamuuotos voimaan 10/2019
- Sopimus voimassa 30.6.2022 asti

## Kaupungin päätöksiä uimahallista ja P-talosta

- **Periaatepäätös kh 5/2018:**
  - 50 m altaalla varustettu uimahalli toteutetaan Ranta-Kartanoon osana kokonaisuutta
- **Valtuusto 10.6.2019**
  - Kaupunki sitoutuu hankkeen jatkovalmisteluun tietyin edellytyksin
- **Uimahallin vuokrasopimus kaupungin ja Kinoksen välillä on valmistelussa**



# Pysäköinti

Alueelle rakennetaan kaupungin pysäköintitalo

- KH 12.4.21 § 146 > KV 19.4.21 § 44
- Kaupungin omistuksessa, Lahden Pysäköinti Oy toteuttajana
- 450 - 500 paikkaa
- Mahdollista myydä omistusosuuksia yhtiöstä liikekiinteistöille (kylpylähotelli ja erillinen liiketila)
- Paikat pääosin yhteiskäyttöisiä ja nimeämättömiä
  - Uimahalli
  - Kisapuisto
  - Hotelli, kylpylä, (loma)huoneistot, liiketilat (Kinos)
  - Osa koko Ranta-Kartanon alueen asuinkortteleiden paikoista

Asuinkortteleiden (Kyösti Kallion katu) autopaikat

- Kellarikerrokseen ja pihakansien alle, osin pysäköintitaloon kaavavelvoitepaikkoina (vähintään 25% paikoista)

Linja-autoaseman pihassa kiinteistön omat autopaikat, ei kuulu tähän järjestelyyn.



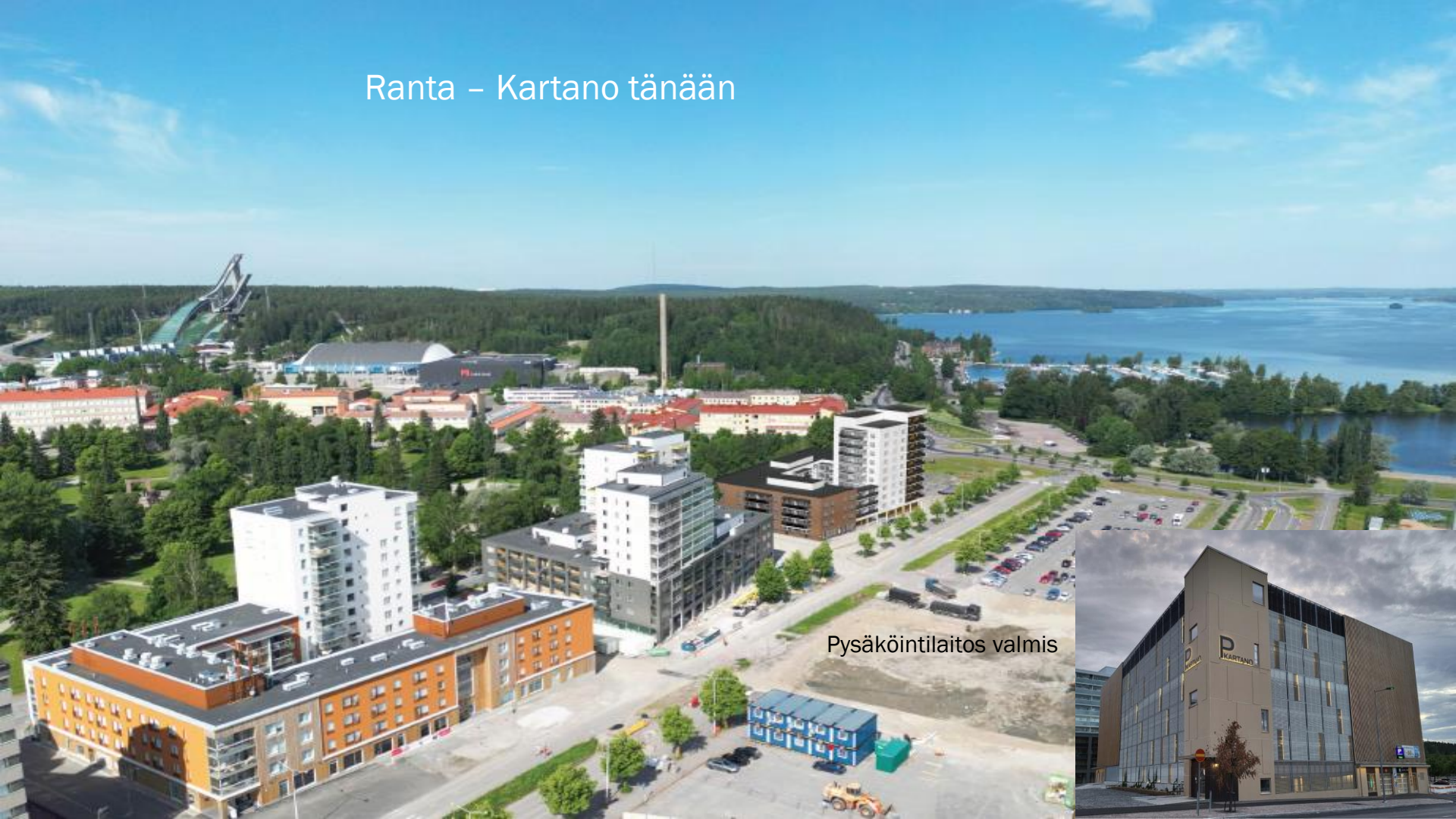
Pysäköintitalosta on jo myyty kahdelle ensimmäiselle korttelille yhteensä 89 autopaikkaa (2,2 milj. €)

# Hybridihankkeen haasteet

- Ristikkäiset odotukset (yhteensovittaminen)
- Usea hanke erilaiset hankintasäädökset
- Jos yksi osa piiputtaa mikään ei lähde käyntiin (operaattorit, investorit, rakennusliike, kaupunki)
- Kokonaisuus pitää saada toimimaan taloudellisesti ja toiminnallisesti kaikkien kannalta
- Haasteelliset sopimusvyyhdit
- Pitkän aikataulun aikana maailmantilanne muuttuu > korona tappoi kokonaisuuden



# Ranta – Kartano tänään



Pysäköintilaitos valmis



Kiitos !

Juha Helminen  
Suunnittelujohtaja  
Lahden kaupunki

[juha.helminen@lahti.fi](mailto:juha.helminen@lahti.fi)

LAHTI  
TEHTY KESTÄVÄKSI





# CoreLab / HYBRIDIKIINTEISTÖHANKKEET OULU

**KAAVOITUS / OULU**

Kari Nykänen, kaavoitusjohtaja

26.04.2024



Sennaati

# ASEMAKESKUS

**INVESTOINTI  
400-500 M€**

## **MODERNI JA MONIPUOLINEN ASEMA-ALUE**

- Sijainti keskellä kaupunkia kaikkien kulkutapojen ulottuvilla
- Kerrosala 100 000 m<sup>2</sup>

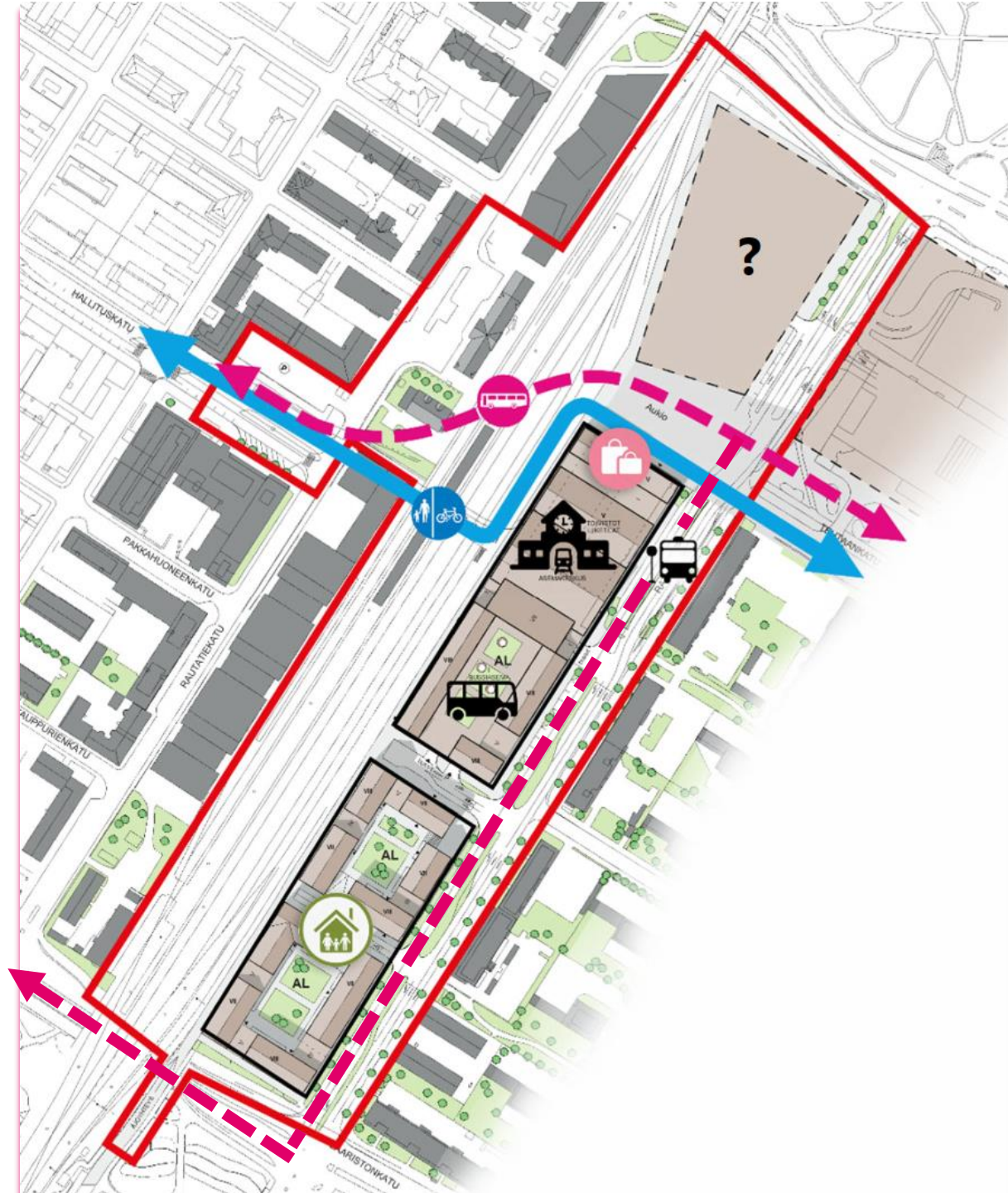


# Raksilan alueen visiosuunnitelma

## Vaihtoehto 1 1:3000







## Toiminnot



Asemakeskus



Bussiterminaali



Liike- ja toimistotilat



Asuminen



Tehokas joukkoliikenne-  
varaus



Kävely ja pyöräily,  
alikulku



Bussipysäkki



Monitoimiareena markkinavuoropuhelu

# HYBRIDIRAKENNUKSET / ASEMAKESKUS

## Sekoittuneiden toimintojen korttelit

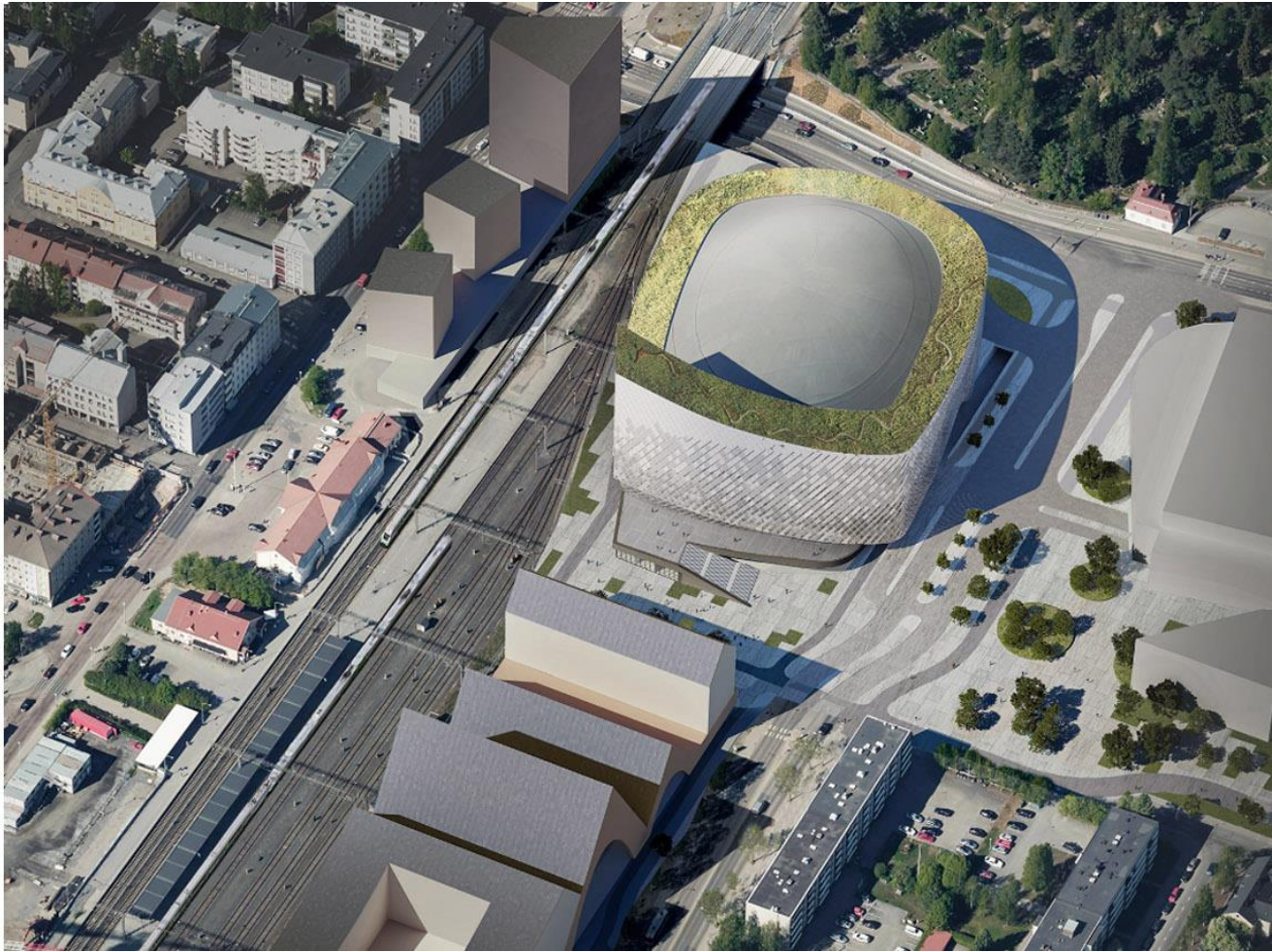
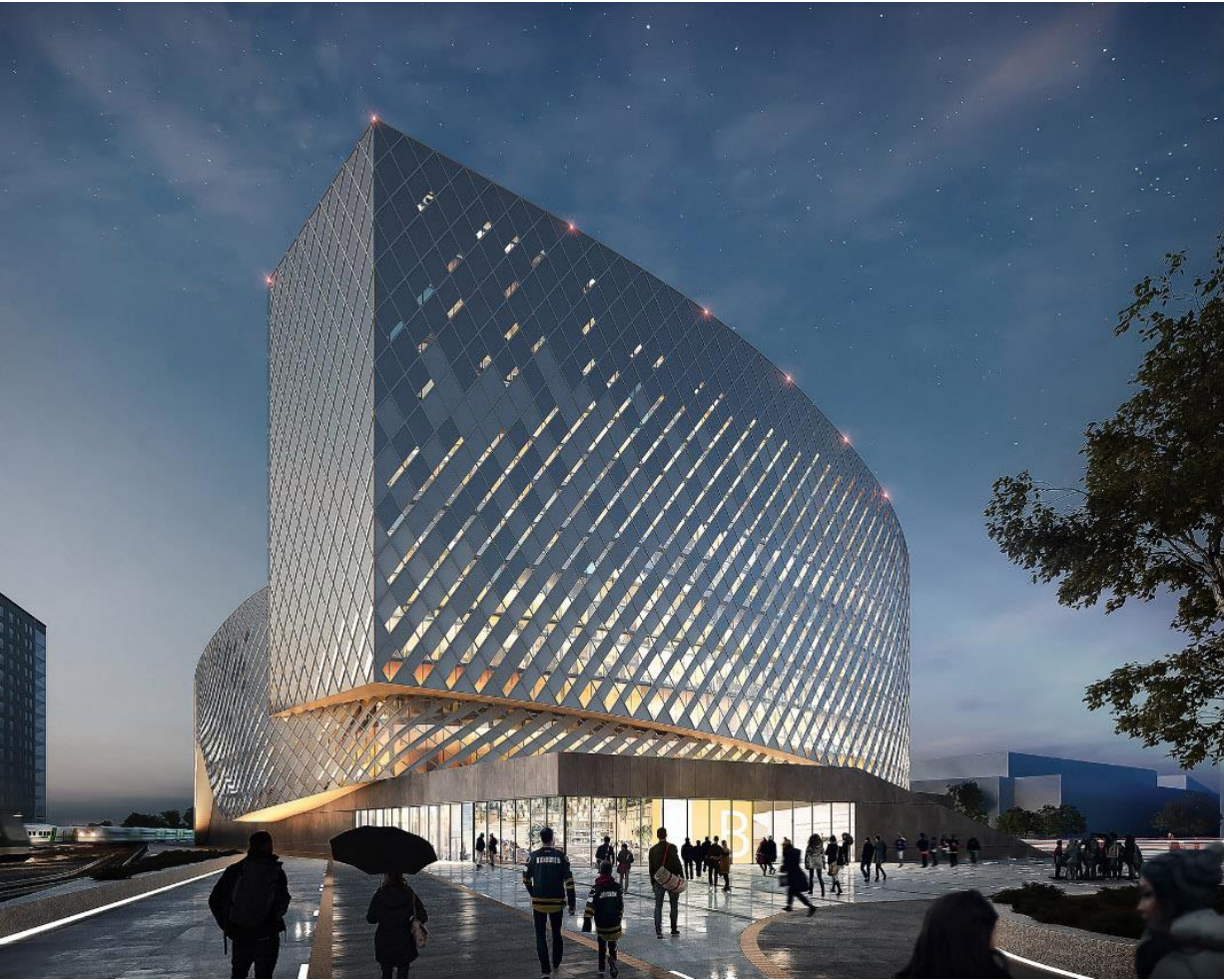
- > **Rakennusliikkeiden näkökulma**
  - **käyttötarkoitukset eri rakennuksiin**
  - **vaiheistus teknisen toteuttamisen kannalta**
  - **asumisen määrä korostuu**
  
- > **Kiinteistökehittäjien (sijoittaja) näkökulma**
  - **asumisen sekä liike- ja toimitilojen suhde**
  - **vaiheistusta myös hankkeiden hallinta- ja rahoitusjärjestelyissä**
  - **monipuolisemmat käyttötarkoitukset**

## Kaavoituksessa huomioitavaa

- > **rakennushankkeet vaiheistettavissa**
- > **käyttötarkoituksissa liukumaa**
- > **toimitilojen pysäköintiratkaisut**
- > **toteuttamisnäkökulma huomioitava**



# Oulun elämysareena ja ympäristö



# INNOVATIIVISET TONTINLUOVUTUKSET

## - Vällivainion koulun korttelit, Karjasillan koulun kortteli

- yhteistyökumppaninhakukilpailu
- toteuttajat (rakennusliike) ja toimijat (palveluntarjoajat)
- toiminnallinen monipuolisuus, palvelut ja toimitilat
- fyysinen ympäristö toimii kehitysalustana
  - > älykaupunki-innovaatiot, taide, tutkimusyhteistyö...
- rakennussuojelu osana hanketta

< suunnitteluvaiheen pitkä kesto vaikutti toimijoiden sitoutumiseen hankkeeseen (pää toteuttajan rooli)

< toiminnallinen sisältö ja innovaatiot jäivät lopulta ohueksi

< sijainti ja ympäristö vaikuttivat toimintoihin



*KIITOS*



# Vantaa ja hybridihankkeet

Juhani Lankinen, CoreLab aamukahvit 26.4.2024



# Vantaalla tavoite tiivistää ja keskittää asumista ja palveluja kaupunkikeskustoihin



1

Strategian painopisteet

2

Tehdyt muutokset esimerkiksi kaavoituksessa

3

Esimerkkikohde

# 1. Strategian painopisteet



**Kaupunkikeskuksia, joita Vantaalla on seitsemän, nostetaan kaupunkistrategian eri kohdissa esille eri tavoin. Ensimmäinen painopiste on taloudellisesti kestävä ja elinvoimainen kaupunki. Siinä todetaan mm. seuraavaa:**

*”Elinkeinokehittämisen rinnalla on tärkeää kehittää Vantaata vetovoimaisena asumisen kaupunkina. Nykyinen asuntotuotanto on vahvasti kerrostalovaltaista ja painottuu uudistuviin keskuksiin, joihin on onnistuttu tuottamaan houkuttelevia kerrostalohankkeita. --- Asuinalueen viihtyisyys, hyvät palvelut ja koettu yhteisöllisyys lisäävät pitovoimaa.”*

**Yksi kaupunkistrategian painopiste on kukoistavat kaupunkikeskustat. Tavoitteenasettelussa mainitaan mm. näin:**

*”Kukoistavan kaupunkikeskustan tunnistaa nopeasti. Aukkaat ja yritykset viihtyvät keskustoissa, joiden kaupunkitila avautuu monenlaiselle toiminnalle ja palvelee monipuolisesti. Hyvät keskustat ovat tilallisesti ja toiminnallisesti intensiivisiä sekä turvallisia kaikille lapsista varttuneeseen väkeen asti. Ne ponnistavat omasta historiastaan, niissä on omaa kulttuuria ja tapahtumia: ne jäävät helposti mieleen. Kun lapset ja nuoret viihtyvät kaupunkiympäristössä, siellä viihtyvät myös aikuiset. Monipuoliset asumisen vaihtoehdot sekä erilaiset palvelut ja työpaikat synnyttävät vilkkaan toimintaympäristön ja niiden ansiosta kaduilla ja kaupoissa on väkeä päivin ja illoin. Julkiset rakennukset ja niiden toiminta rikastuttavat kaupunkielämää. Keskustan yleisilme on viihtyisä, siisti ja turvallinen.”*



# Hakunilan keskusta

- Kaupungin tavoitteena uudistaa ostarin alue ja saada sinne kaupallisia- ja julkisia palveluja + asumista
- Ostarin omistaa kaksi eri yhtiötä
- Haasteena maan alhainen arvo
- Kohtaako kaikkien osapuolien tavoitteet? Mukana omistajina mm:
  - Kaupunki
  - Kaupantoimija
  - kiinteistösijoittaja



## 2. Tehdyt muutokset esimerkiksi kaavoituksessa

Uusia keskustoja on ruvettu kaavoittamaan C-käyttötarkoituserkinnällä. Esimerkkeinä Kivistön keskustakortteli ja Tikkurilan osaamiskampus alue.



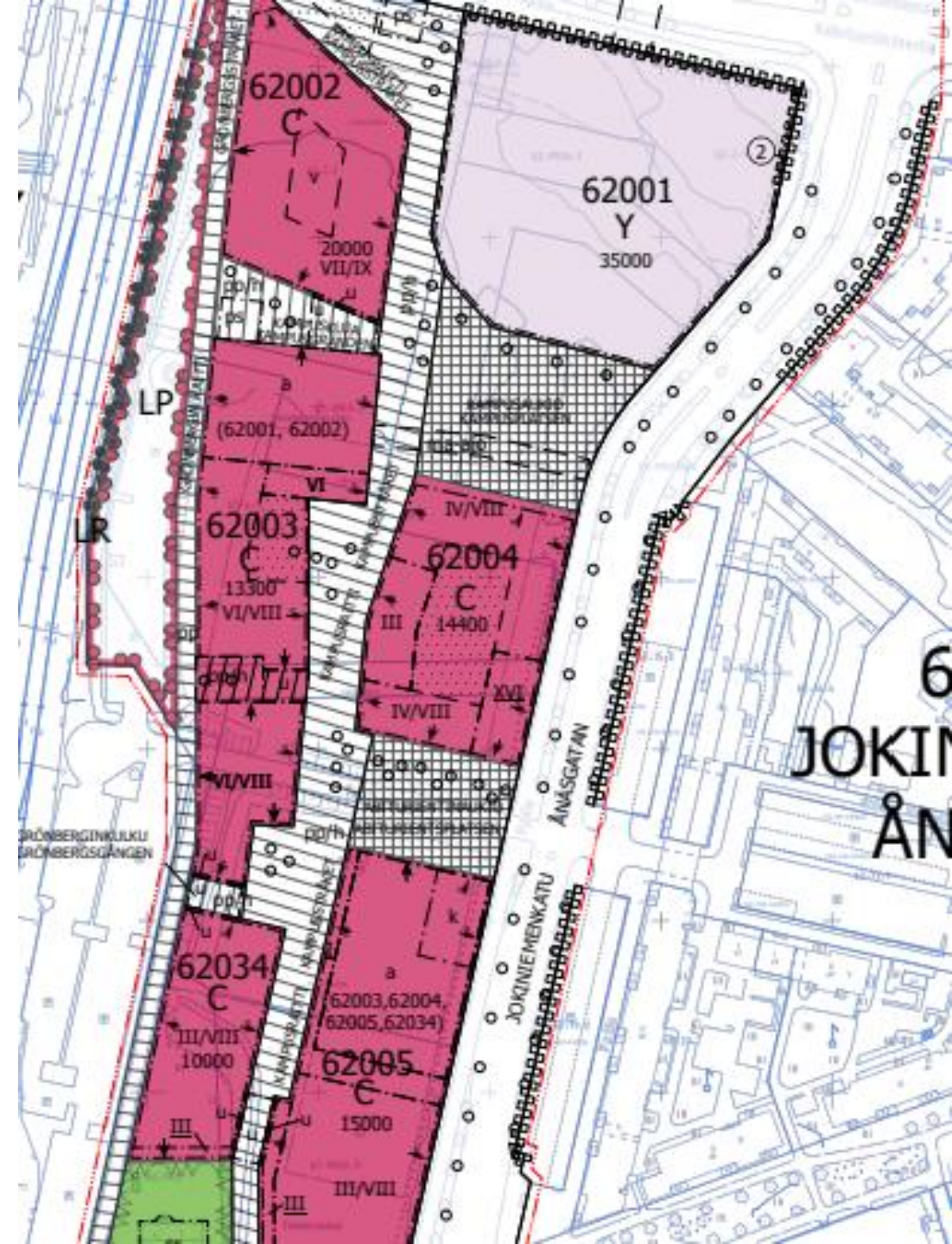
### Keskustatoimintojen korttelialue.

Korttelialueelle saa sijoittaa asuin-, majoitus-, kulttuuri-, opetus-, palvelu-, liike-, myymälä- ja toimistotiloja.

Rakennusten tulee olla helposti muunneltavissa erilaisiin tila- ja käyttötarpeisiin.

Autopaikat tulee sijoittaa pysäköintilaitoksiin. Tiloja ei saa ottaa käyttöön ennen niille osoitettujen autopaikkojen rakentamista.

Rakennukset tulee sijoittaa rakennusalueelle siten, että katujulkisivulinjasta tulee kortteleittain yhtenäinen.



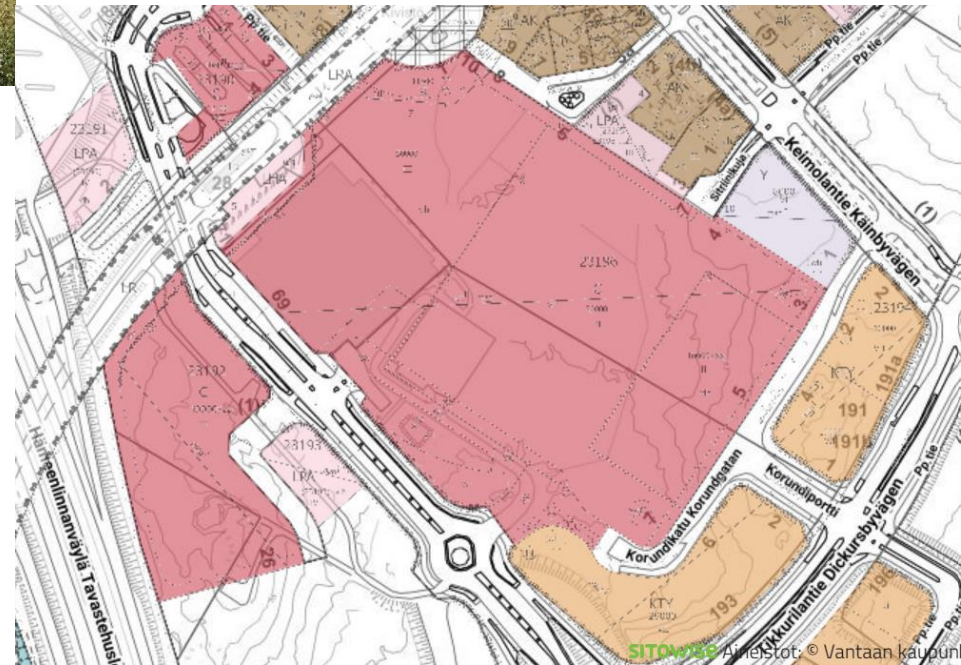
# KIVIS

KAUPPAKESKUS



Kuva: Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit

# Kivistö



# 3. Esimerkkikohde Colosseum

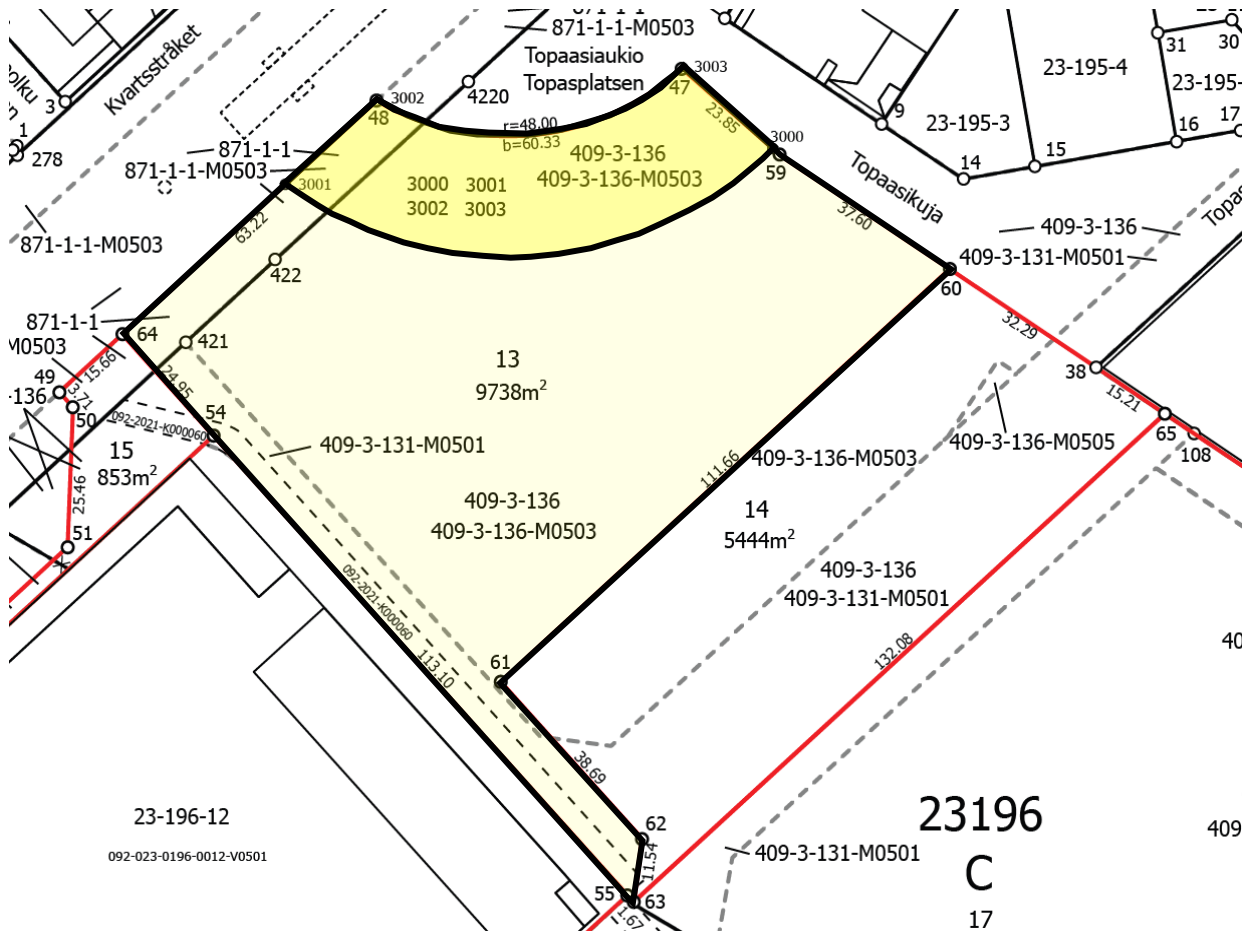


Kohteen kaupallisena toimijana on Kesko ja kaikki liiketilat tulevat heidän kauttansa

Rakennukseen on tulossa myös mm. asumista, hotelli, hoiva-asumista jne.

Kohde on Vantaan toinen 3D-kiinteistö, mutta ensimmäinen joka on lähtenyt jo rakentumaan

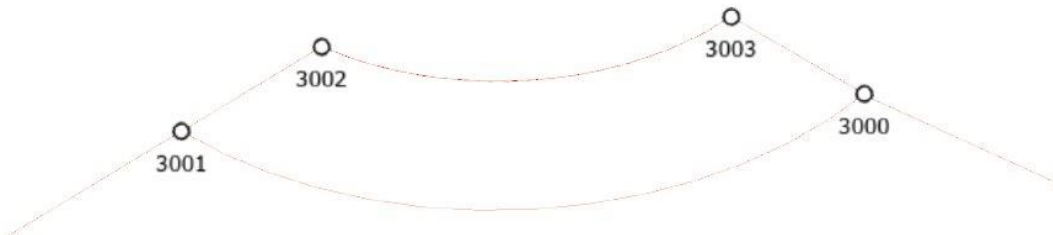
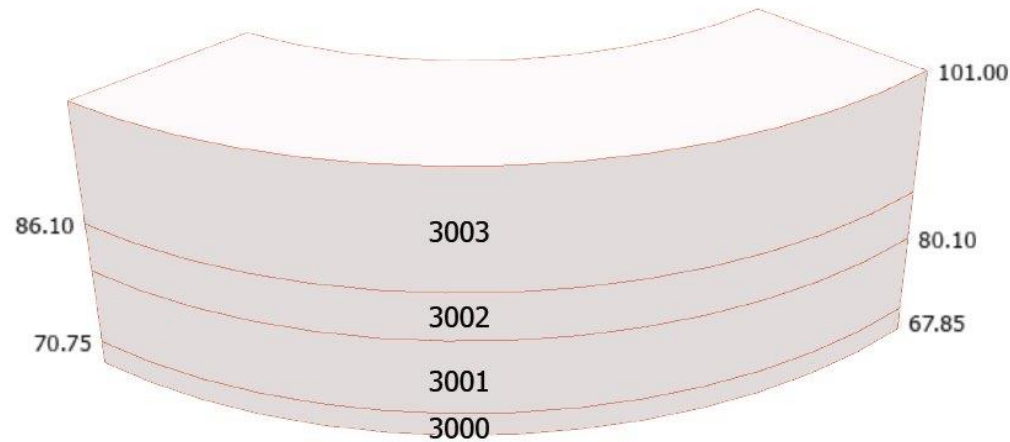
# Colosseum liike- ja asuinkerrostalo Kivistössä, 3D-tonttijako



TONTTIEN MUODOSTUMINEN / TOMTBILDNING

Tontti Tomt	3D-asema 3D-plats	Pinta-ala m2 Area m2	Projisoitu ala m2 Projicerade area m2	Rakennusoikeus Byggnadsrätt	Kiinteistö / Fastighet Määräala / Outbrutet område	Osat m2 Delarna m2
13	Peruskiinteistö	9738		12320 k-m2	92-409-3-131-M501	1077
					92-409-3-136	9161
					92-409-3-136-M503	8084
					92-871-1-1	577
					92-871-1-1-M503	577
3000	Yläpuolinen		1738	1188 k-m2	92-409-3-136	
					92-409-3-136-M503	
					92-871-1-1	
					92-871-1-1-M0503	
3001	Yläpuolinen		1738	3644 k-m2	92-409-3-136	
					92-409-3-136-M503	
					92-871-1-1	
					92-871-1-1-M0503	
3002	Yläpuolinen		1738	2665 k-m2	92-409-3-136	
					92-409-3-136-M503	
					92-871-1-1	
					92-871-1-1-M0503	
3003	Yläpuolinen		1738	2132 k-m2	92-409-3-136	
					92-409-3-136-M503	
					92-871-1-1	
					92-871-1-1-M0503	

# 3D-tonnitiako



Tonttien alin ja ylin korkeusasema N2000-järjestelmässä:

3000	67,85 - 70,75
3001	70,75 - 80,10
3002	80,10 - 86,10
3003	86,10 - 101,00

KOORDINAATTILUETTELO / KOORDINATFORTECKING  
Koordinaattijärjestelmä / Koordinatsystem ETRS-GK25

Piste Punkt	I/Ö	P/N
3000	25491627,343	6689108,302
3001	25491537,667	6689101,728
3002	25491554,480	6689117,015
3003	25491610,622	6689122,783

# KIITOS



# Paneelikeskustelu: Hybridikiinteistökehityshankkeiden haasteet ja mahdollisuudet

Panelistit:

- Kim Karves, AFRY Ark Studio
- Teemu Haataja, KPMG
- Antti Nousiainen, Pääkaupunkiseudun kaupunkiliikenne Oy



# Kiitoksia!