



TEKNILLINEN KORKEAKOULU
Yhdyskuntasuunnittelu, tutkimus- ja koulutuskeskus

II URBA-seminaari 6.5.2009

Kauppa-asuintalon työryhmä

Markku Norvasuo



- Erilaisia toteutusmahdollisuuksia
 - "Hybriditalo" uusilla asuinalueilla
 - Kadunvarsiliiketilat vs. keskitetyt paikat
 - Olemassa olevien keskusten elvyttäminen
 - Liikenteen solmukohdat (asemanympäristöt)
 - Lähiöiden ostoskeskukset
 - Uudet lähioستoskeskukset paikoille josta sellainen puuttuu



- Millaiset asukasryhmät kiinnostuisivat?
 - Yksinasujat, nuoret parit? Senioriasuminen? Nuorisoasuminen? Maahanmuuttajat?
 - Etätyön yhdistäminen? "Basaarikonsepti"?
- Intressien ristiriita?
 - Kuka on valmis asumaan kaupallisessa keskuksessa?
 - Mitkä ryhmät kauppa koee kiinnostaviksi?



- Keskusta vs. periferia, miksi?
 - Omistus vs. vuokra-asuminen
 - Kantakaupungin rauhallisuus vs. lähiökeskusten rauhattomuus
 - Keskusta-asumisen suosio vs. "keskusasumisen" marginaalisuus



- Liikennevirtojen keskeisyys
 - Risteyspaikat, asemaseudut
 - Pysäköinnin järjestäminen (hyvillä paikoilla usein kannen alla)
 - Olisiko erikoiskauppa mahdollisuus?



Esikaupunkien renessanssi



■ Hintakysymys

- Kaikki keskustan liiketila ei ole kallista: muodostuuko hinta esteeksi?
- Kaupan tiloista saatava kate vs. asuinrakentamisen kannattavuus: ajaako se toimijoita erilleen?
- Vuokrataso usein keskeinen yrittäjien kannalta, matala kynnyys liiketilaan



- Yhtymäkohdat konseptien välillä
 - Kerrostalon kehittäminen
 - James-konsepti
 - Voisiko "hybridin" käsitteen laajentaa "monitoimiasuintaloksi" – joka ei olisi vain laajennettu kauppakeskus?
 - Kauppa ei ole toistaiseksi ollut erityisen kiinnostunut pienten kiinteistöjen omistamisesta



Esikaupunkien renessanssi



- Merkittävimmät haasteet:
 - Kaupan toimijoiden ja asuntorakennuttajien kohtaaminen
 - Mitä lisäarvoa osapuolille?
 - Miten hankkeet tulisi ohjelmoida?
 - Kuka omistaa tilan? Kauppa, asuintalo?
 - Mitä toimintojen sekoittaminen merkitsee kaupunkirakenteelle?
 - Kestävä kehitys, liikkumisen tarve, mittakaava



- Ympäristön kehittäminen keskeinen haaste
 - Kaupan tilat mielletään ankeiksi, sisäänpäin kääntyneiksi
 - Pysäköinnin järjestäminen
 - Tilavaraukset ja käyttötarkoitusten muuttaminen ongelmallisia, samoin "puolivalmis" tyhjä tila vaarassa jäädä tyhjäksi
 - "Kolmannet paikat" ?