



HYBRIDIKORTTELI JYVÄSKYLÄN KESKUSTASSA



Diplomityö  
Oulun yliopisto  
Arkkitehtuurin yksikkö

Pääohjaaja: Professori Matti Sanaksenaho  
Tekijä: Mirva Ruotsalainen

Oulussa 13.02.2020

# TIIVISTELMÄ

Diplomityössäni tutkin täydennysrakentamisen mahdollisuuksia Jyväskylän keskustaan Ilmarisenkadun, Kalevankadun, Väinönkadun ja Vapaudenkadun rajaamaan alueeseen, joka on välittömässä yhteydessä Jyväskylän kävelykeskustaan. Kävelykeskustan läheisyydestä johtuen diplomityön painopisteeksi valikoitui kaupallinen kortteli.

Suunnitelmani lähtökohtana oli luoda kaupallinen tila, joka yhdistyy luontevasti Jyväskylän kävelykeskustaan ja korjaa korttelissa vallitsevan kaupunkikuvallisen epäkohdan. Olen pyrkinyt diplomityössäni luomaan realistisen, mutta lennokkaan suunnitelman, jossa on otettu huomioon Jyväskylän kaupungin alueelle asettamat kaupunkikuvalliset tavoitteet.

Vaikka diplomityön suunnittelun painopiste on suunnittelualueelle sijoittuvassa kaupakeskuksessa ja sen kaupallisissa toiminnoissa, olen tarkastellut mahdollisuuksia asuinrakentamiselle viereiseen kortteliin. Tutkimalla julkisen, puolijulkisen ja yksityisen tilojen suhdetta toisiinsa olen pyrkinyt löytämään realistisen ja asukkaalle miellyttävän tavan yhdistää kaupallinen kortteli ja asumisen toiminnot toisiinsa.

Olen myös arvottanut rakennettua ympäristöä ja päättänyt mitkä osuudet ovat säilyttämisen arvoisia. Olen tutkinut aluetta kokonaisuutena enkä ole ottanut huomioon tonttirajoja tai tonttien hallintaoikeuksia. Olen rajannut diplomityöni ulkopuolelle uuden ja vanhan rakennuskannan yhdistämisen tarkemmat rakenteelliset ratkaisut ja pyrkinyt ratkaisemaan kokonaisuuden konseptitasolla rakennustekniset reunaehdot huomioon ottaen.

Työn merkkimäärä: 55 493 merkkiä

# ABSTRACT

In my thesis I aimed to inspect the possibilities of extensional architecture in the center of Jyväskylä, located to a city block outlined by the surrounding streets Ilmarisenkatu, Kalevankatu, Väinönkatu and Vapaudenkatu. Due to the block's immediate connections to the pedestrian area of Jyväskylä center, the emphasis of the thesis was to design a commercial block.

The starting point of my design was to create a commercial space that integrates naturally to Jyväskylä's pedestrian area while fixing the existing cityscape's current problems in functionality. In the thesis I have pursued in creating a realistic and vivid design plan, where the future cityscape goals set by the city of Jyväskylä have been considered.

In my thesis, I have pursued to follow the general design principles of shopping center design planning.

Although the thesis's focus is in the shopping center plan and the area's supportive functions, I have also studied the possibilities of residential building in the block. By studying the relations of public, semipublic and private spaces, I have aimed to find a realistic way to combine a commercial, public areas to the residential functions that favor the area's resident's comfortability.

I have also studied values of the current build environment and thus decided which parts of the area are important for future preservation. I have inspected the existing block area as entirety without considering the existing plot boundaries or the property rights. From my thesis, I have excluded the structural solutions of combination of current and the new construction, with a goal to solve the design area as an entirety on a conceptual phase while taking the constructional preconditions into account.

# ALKUSANAT

Haluan kiittää pitkän opintotaipaleeni loppuun saattamisesta ihmisiä, jotka ovat mahdollistaneet opiskelun, arjen ja työn yhdistämisen. Kiitos aviomieheni Ossi, perheeni, ystäväni ja upea työyhteisöni, jotka ovat jaksaneet tukea aina kun siihen on ollut tarvetta. Työyhteisöstäni haluan mainita erityisesti Taru Kaarlelan ja Nina Hokan.

Kiitos myös Jyväskylän kaupungille, jolta olen saanut paljon lähtötietoaineistoa ja ohjausta työhöni liittyen. Tahdon kiittää myös erinomaista ohjaajaani Matti Sanaksenahoa lempeästä, mutta rehellisestä ohjaustyylistään.

Diplomityöni aihe muotoitui mielessäni pikkuhiljaa, kun huomasin kaupallisten rakennusten ja tilojen suunnittelun kiinnostavan. Asuntosuunnittelu on ollut toinen vahva kiinnostuksenkohteeni koko opiskeluideni ajan, ja hiljalleen syntyi ajatus näiden kahden aiheen yhdistämisestä diplomityössäni. Näistä kahdesta arkkitehtuurin osa-alueesta minulla oli jo aiemmin kokemusta työelämän puolelta, joten senkin puolesta diplomityö kyseisistä aiheista tuntui luontevalta.

Jyväskylä valikoitui sijoituspaikaksi osittain sattumalta. Kaupunki ei ole vieras, mutta ei myöskään liian tuttu. Jyväskylää voisi luonnehtia arkkitehtuurikaupungiksi, ja minulle oli tärkeää, että saisin diplomityölleni ohjausta myös kaupungin arkkitehtuurista vastaavien henkilöiden puolelta.

Diplomityön tekeminen on ollut innoittava, haasteellinen ja omia rajoja kokeileva seikkailu. Ihastuin Jyväskylän kaupunkiin ja sen ihmisiin prosessin aikana entistäkin enemmän, ja koen että työn loppuunsaattaminen on valanut sopivassa määrin itsevarmuutta. Opintojen loppuunsaattaminen merkitsee elämässä uuden sivun kääntämistä ja uuden aikakauden alkua, jota odotan levollisin, mutta odottavin mielin.

# SISÄLLYSLUETTELO

Tiivistelmä

Abstract

Alkusanat

Johdanto

## 1.0 Yleistä kauppakeskuksista

- 1.1. Kauppakeskusten historiaa Suomessa
- 1.2. Kauppakeskuksen määritelmä
- 1.3. Kauppakeskukset ostospaikkoina
- 1.4. Menestyvän kauppakeskuksen suunnittelu
- 1.5. Brändääminen
- 1.6. Kauppakeskukset Jyväskylässä

## 2.0. Jyväskylän kaupunki

- 2.1. Keskustavisio 2030
- 2.2. Korkean rakentamisen linjaukset

## 3.0. Rakennuspaikan alueanalyysi

- 3.1. Alueanalyysi
- 3.2. Olemassa olevat rakennukset ja niiden muutokset

## 4.0. Toimintojen jakaantuminen

## 5.0. Suunnittelun painopisteet

## 6.0. Kauppakeskus UUMEN

- 6.1. Yleistä
- 6.2. Ulkoarkkitehtuuri
- 6.3. Kauppakeskuksen tilat ja liikkuminen kauppakeskuksen sisällä
- 6.4. Liiketilakaaviot ja liikennekaaviot kerroksittain
- 6.5. Ulosvuokrattavat liiketilaneliöt ja pysäköintipaikoitus
- 6.6. Brändi ja värimaailma

## 7.0. Asuinkortteli

- 7.1. Yleistä
- 7.2. Julkista vai yksityistä tilaa?
- 7.3. Julkisivumateriaali ja referenssikohteet

## Lähteet

- Kirjalliset lähteet
- Digitaaliset lähteet
- Kuvalähteet

# 1.0 YLEISTÄ KAUPPAKESKUKSISTA

## 1.1 Kauppakeskusten historiaa Suomessa

Ensimmäinen Suomessa rakennettu kauppakeskus on Itis, entinen Itäkeskus, joka rakennettiin vuonna 1984. Toinen varhaisimmista kauppakeskuksista on Espoon Tapiolan Heikintori, joka avattiin vuonna 1968 kauppiastavaratalona, mutta joka nykyään määritellään myös kauppakeskukseksi. (Heinimäki, 2006)

Itis koki kokonaisvaltaisen muodonmuutoksen vuonna 2014 peruskorjauksen ja sitä seuranneen brändiuudistuksen. Myös muita varhaisempia kauppakeskuksia on ehditty laajentaa jopa kahteen kertaan, mikä todistaa, että vaikka kauppakeskusten historia on maassamme varsin lyhyt, kauppakeskukset ovat elävä ja alati kehittyvä kaupankäynnin muoto kaupunkiemme keskuksissa ja niiden ympärillä. (Rakennuslehti, 2012)

Suhteellisesti eniten Suomessa kauppakeskuksia on avattu vuosina 1991-1995 (17 kpl). Vuosina 1996-2000 avattiin vain viisi uutta kauppakeskusta, joka johtui yhdeksänkymmentäluvun lamavuosista, mutta 2010-luvun jälkeen tahti on kiihtynyt. Vuosina 2010-2018 Suomessa avattiin jopa 28 uutta kauppakeskusta. Esimerkkinä mm. Helsingin Redi ja Tampereen Ratina. (Finnish Shopping Centers, 2019)

Vuosien varrella kauppakeskusten luonne on muuttunut kuluttamisen keskuksista elämys- ja ajanviettopaikoiksi. 2010-luvun jälkeen avatuissa kauppakeskuksissa on tämä trendi näkyvissä siinä että kauppakeskuksiin sijoitetaan enemmän toiminnallista tilaa. Redistä löytyy tuulitunneli ja Triplasta Down Under -kerros, jossa on mahdollisuus kokeilla surffaamista. Kauppakeskuksiin sijoitetaan myös entistä enemmän kunnallisia palveluita kuten kirjastoja ja päiväkoteja. (Heinimäki, 2006)

Jyväskylän ensimmäinen kauppakeskus oli Jyväskylän Torikeskus, joka avattiin vuonna 1987, ja viimeisin Jyväskylään avattu kauppakeskus on vuonna 2007 ovensa avannut Tawast. (Finnish Shopping Centers, 2019)

## 1.2. Kauppakeskuksen määritelmä

Perinteisesti kauppakeskus on määritelty liikerakennukseksi, jonka myymälät ja palvelut avautuvat sisäänpäin keskusaukioille ja käytäville avoimen katutilan sijaan. Hypermarketiksi määritellään liikekeskus, jossa ankkuriyrittäjien osuus on yli 50% kaikista myymälöistä. Kauppakeskuksessa ankkuriyrittäjien osuus on jäätävä alle puoleen myymälöiden kokonaismäärästä. Kauppakeskuksen tilallinen määritelmä on varsin suppea, sillä vähimmäiskooksi yleisesti määritellään vähintään 5000 m<sup>2</sup> ulosvuokrattua liiketilaa ja vähintään kymmenen myymälää. (Heinimäki, 2006)

Yleinen mielikuva kauppakeskuksista on massiivinen, kaupallinen kompleksi satoine liikkeineen ja palveluntarjoajineen. Suuret kauppakeskukset sijoittuvat pääkaupunkiseudulle. Tuore suuresta kauppakeskuksesta on Pasilan Mall of Tripla 250 liikkeellään, joissa ulosvuokrattavaa liiketilaa on yhteensä hulppeat 85 000 m<sup>2</sup>. Esimerkkejä pienistä kauppakeskuksista on esimerkiksi Oulunsalossa sijaitseva Kauppakeskus Kapteeni ja Kalajoella sijaitseva Raitti. (Finnish Shopping Centers, 2019)



### **1.3. Kauppakeskukset ostospaikkoina**

Kauppakeskuksilla on kaupunkirakennetta eheyttävä vaikutus, sillä yleensä ne sijaitsevat kaupungin ydinkeskustoissa ja ne ovat kuluttajien suosiossa ostopaikkoina sekä toimivat yrittäjille mainioina kauppapaikkoina perinteisten kivijalkakauppojen ohella. Lisäksi ne ovat erinomaisia sijoituskohteita sijoittajille. (Heinimäki, 2006)

Ostosten tekeminen keskittyy yhä enemmän kauppakeskuksiin kivijalkaliikkeiden sijaan, koska niiden saavutettavuus kaupunkien ydinkeskustoissa on hyvä ja niiden yhteydessä olevat pysäköintitilat mahdollistavat autojen pysäköinnin ostotapahtuman läheisyyteen, mikä minimoi tavaroiden kotiin kuljettamisen käytettävän vaivan. Lisäksi saman katon alta löytyvät monipuoliset palvelut mahdollistavat myönteisen elämyksen koko perheelle ja mahdollistavat näin myös monipuoliset, perheen yhteiset ajanvietto-tavat. Liikkeiden keskenäinen variassi mahdollistaa myös asiakkaalle mahdollisuuden vertailla palveluja ja tuotteita keskenään. (Heinimäki, 2006)

Menestyäkseen kauppakeskuksen on oltava riittävän suuri, sillä myymälöiden laaja skaala mahdollistaa palveluiden monipuolisuuden, mikä vetää asiakasvirtoja puoleensa ja tekee kauppakeskuksesta elinvoimaisen. Yrittäjän kannalta katkottomat asiakasvirrat ovatkin liiketoiminnan tuloksen elinehto. Sijoittajien kannalta liiketiloista kiinnostuneet yrittäjät ovat haluttu lopputulos, ja nämä kolme tekijää yhdessä luovat yhdessä positiivista synergiaa toistensa välille. (Heinimäki, 2006)

Toimijoiden vaihtuvuus kauppakeskuksessa on osittain toivottavaa, kunhan se ei johdu kauppakeskuksen huonosta menestymisestä. Varoittavana esimerkkinä huonosta synergiasta asiakasvirtojen, yrittäjien ja sijoittajien panostuksen välillä voidaan mainita Suomen seitsemänneksi suurin kauppakeskus Redi Helsingissä. Redi oli massiivisissa ongelmissa kaksi kuukautta avajaisten jälkeen, koska toteutuneet asiakasvirrat eivät olleet vakiintuneet odotusten mukaiselle tasolle avajaisten jälkeisen innostuksen laantuttua. Redin ongelmien syyksi on povattu liiallista sokkeloisuutta. (Yle.fi, 2018)

## 1.4. Menestyvän kauppakeskuksen suunnittelu

Kauppakeskuksen sijainti on yleensä valmiiksi määrätty asemakaavassa eikä siihen voi vaikuttaa muuten kuin kaavoituksen kautta. Suunnittelu aloitetaan huolellisella taustatutkimuksella, johon kuuluu markkinakartoitus, kilpailija-analyysi, ostovoimalaskelmat sekä selvitys vaikutusalueen kotitalouksien rakenteesta. Tärkeimmäksi tekijäksi kauppakeskuksen menetyksen kannalta osoittautuu ammattitaitoinen suunnittelu ja huolellinen pohjatyö. Kauppakeskuksen suunnittelu on monialaista, ja suunnitteluryhmät koostuvat monen alan ammattilaisista. Suunnitteluryhmän johtajana toimii yleensä kauppakeskuksen toteuttajan organisaatiossa osallisena oleva kaupallinen konsultti. Konsultti johtaa arkkitehtivetoista suunnitteluryhmää. (Heinimäki, 2006)

Konsulttien suorittaman taustatyön avulla tutkitaan, minkä alan yritykset, palveluntarjoajat ja myymälät mahdollisesti menestyvät kauppakeskukselle osoitetulla toimipaikalla. Tässä vaiheessa teoreettiset asiakasvirtausten suunnat ja solmukohdat, noodit, ovat asemoitu paikoilleen. Solmukohdiksi määritellään strategisesti tärkeät pisteet, joita voivat olla esimerkiksi kohtaamisaukiot tai muut toiminnalliset ytimet. Tämän jälkeen kartoitetaan ankkuri- ja avainmyymälät sekä niiden vaatima koko ja sijoitus. Jokaiseen kauppakeskukseen pyritään saamaan myös pankki, posti, apteekki ja Alkon myymälä. Suunnitelmarungon muodostuttua hahmotellaan kauppakeskuksen tuleva brändi ja kantava liikeidea, mitkä näkyvät kaikessa kauppakeskuksen toiminnassa arkkitehtuurista mainontaan. (Heinimäki, 2006)

Kasvavana trendinä kauppakeskusten suunnittelussa on hybridirakentaminen. Sillä tarkoitetaan eri toimintojen ja tilatyyppeiden (kuten asuminen, julkiset palvelut, hotellitoiminta ja perinteiset kaupalliset palvelut) rakentamista yhdeksi kokonaisuudeksi. Kaupungistuminen, ilmastonmuutos, väestön ikääntyminen ja teknologian nopea kehitys ovat megatrendejä, jotka ovat johtaneet hybridirakentamisen yleistymiseen. Tämä on johtanut siihen, että nykyään kauppakeskukset eivät ole enää pelkkiä kulutuksen ja ostamisen polttopisteitä, vaan myös vapaa-ajanvietto- ja työpaikkoja. (Realiamanagement.fi, 2018)

Liiketilöjen merkitys korostuu ydinkeskustöjen suunnittelussa, mitä voidaan soveltaa suoraan kauppakeskusuunnitteluun, koska kauppakeskus itsessään on eräänlainen kaupunkikeskustan kulissi.

Kaupunkikuvallisesti on tärkeää saada ihmiset viettämään aikaansa katutiloissa, ja myymälöissä vierailun lisäksi tämä kattaa myös liiketilöjen läheisyydessä vietetyn ajan. Mielenkiintoiset näyteikkunat, kiinnostavat mainokset ja miellyttävät oleskelu-alueet näyttelvät tärkeää roolia pelissä, jossa ihmiset halutaan ihmisten mielenkiinto herämään ja saada heidät pysähtymään ja katselemaan ympärilleen. (Gehl, 2010)

Parhaiten tämä onnistuu kauppakeskuksen suunnittelussa luomalla kaupakäytävistä tarpeeksi mielenkiintoisia tiheästi sijoitetuilla näyteikkunoilla. Kaupakäytävien on kuitenkin oltava niin selkeitä, ettei ihmisen huomio kiinnity opasteiden seuraamiseen.

Tanskalainen arkkitehti Jan Gehl jaottelee ihmisten toiminnot kaupunkitilassa suorittamat toiminnot valinnaisiin, välttämättömiin ja sosiaalsiin aktiviteetteihin. Valinnaisiin aktiviteetteihin lukeutuu vapaa-ajan toiminnot auringonotosta vapaapäivän ostosreissuun, sosiaaliset aktiviteetit ovat ystävien näkemistä kahvin merkeissä ja keskustelut kauppajonossa, ja välttämättömät aktiviteetit sisältävät esimerkiksi työmatkat ja ruokaostokset. (Gehl, 1987)

Kun kaupunkiympäristön laatu on korkea, valinnaiset ja sosiaaliset aktiviteetit määrällisesti kasvavat pakollisiin aktiviteetteihin nähden. Kaikkia kolmea aktiviteettityyppiä on kuitenkin hyvä olla mikäli kauppakeskuksesta tahtoo menestyvän. (Gehl, 1987)

Tämän pohjalta voidaan todeta, että kauppakeskusten myymälöiden ovet voitaisiin tarpeen mukaan avata katutilaan ja esimerkiksi kaupakäytävälle tuotaisiin myymälöiden asiakaspaikkoja. Gehl nimittää näitä tiloja rajapinnoiksi, pehmeiksi reunoiksi, koska ne hämärtävät rajaa kaupallisen toiminnan ja julkisen katutilan välillä. Gehlin mukaan leveät, monotoniset pinnat ovat ongelmallisia katutiloissa, koska ne eivät houkuttele ihmistä pysähtymään ja tutkimaan. Suurempaa toiminta-alaa vaativat yksiköt olisikin hyvä hajauttaa niin, että kadulle sijoitettu sisäänkäynti olisi kapea, ja tilaa vaativat toiminnot sijoitettaisiin ylempään kerrokseen tai syvemmälle myymälän sisään. Kapeat, syvät liiketilat ovat toiminnallisesti elävöittävämpiä katutilan aktiivisuuden ja viihtyvyyden kannalta. Kauppakeskuksen suunnittelussa voidaan näin ollen asettaa maksimimitat näyteikkunan leveydelle. (Gehl, 1987)

Näyteikkunoiden visuaaliset reunaehdot esillä olevien tuotteiden asettelusta, kalustuksen sijoittamisesta ja näyteikkunan teippauksiin on yleensä määritelty kauppakeskuksen graafisessa ohjeistossa, jonka yleensä tekee arkkitehti.

## 1.5. Brändääminen

Brändillä tarkoitetaan yrityksen, tuotteen, tuotemerkin tai vaikka henkilön tunnetta-  
vuutta. Yleensä brändi mielletään positiiviseksi, mutta brändi voi muotoutua myös  
negatiiviseksi epäedullisen julkisuuden kautta, kuten kävi aiemmin mainitulle kaup-  
pakeskus Redille. Kauppakeskus voi kohottaa brändiään esimerkiksi visuaalista yleisil-  
mettä muuttamalla, esimerkiksi Redissä uusittiin asiakaskadon myötä kaikki opasteet.  
(Hs.fi, 2019)

Nimi on tärkeä osa kauppakeskuksen brändiä. Nimi voidaan johtaa sijaintipaikasta  
kuten Koskikeskus, Myyrmanni tai Malmintori, mutta se voidaan johtaa myös alueen  
luonteesta kuten Kolumbus tai Mylly. Historiallisia viittauksia voidaan myös sisällyttää  
nimivalintaan, esimerkkinä Iso-Kristiina, Minna tai Isokarhu. Korostettava ominaisuus  
(Jumbo, Trio) sijainti ilmansuunnan mukaan (Itis) tai täysin markkinointilähtöisesti  
kuten Mall of Tripla, joka halutaan brändätä kansainväliseksi toiminnalliseksi keskuk-  
seksi. (Heinimäki, 2006)

Kauppakeskukset kilpailevat asiakkaista ensisijaisesti toistensa kanssa, joten onnis-  
tuneen brändin luominen vaikuttaa olennaisesti sijainnin ja toimivuuden ohella poten-  
tiaalisen asiakkaan saavuttamiseen. (Heinimäki, 2006)

## 1.6. Kauppakeskukset Jyväskylässä

Aiemmin määriteltyjen reunaehtojen mukaisia kaupallisia rakennuksia Jyväskylän keskustan alueella on oheisten tilastojen perusteella kaksi kappaletta: Forum ja Torikeskus. Kumpikaan niistä ei kokonsa puolesta sijoitu Suomen 20 suurimman kauppakeskuksen joukkoon. Oheisten kauppakeskusten lisäksi Jyväskylän keskustassa sijaitsee kauppakeskus Tawast, Kolmikulma ja Jyväskeskus. Keskustan ulkopuolella sijaitsee Seppä, Keljon kauppakeskus, Palokan kauppakeskus ja Palokan kotikeskus. (Finnish shopping centers, 2019)

Jyväskylän asukkaiden kanssa jutellessani ja omien havaintojeni pohjalta olen tullut tulokseen, että keskustassa asioiminen ei paikallisia houkuttele kutistuvan palveluntarjonnan ja parkkipaikkojen maksullisuuden vuoksi. Lisäksi toimijoiden vaihtuvuutta ei tapahdu, mikä on yhteydessä huonoihin valikoimiin. Keskusta mielletään nykyään ravintoloiden, kahviloiden ja baarien keskittymäksi, mutta varsinaiset ostokset tehdään yhä useammin keskustan ulkopuolisissa hypermarketeissa ja kauppakeskuksissa ilmaisen pysäköinnin ja paremman saavutettavuuden takia. Diplomityössäni olen hakenut ratkaisua näihin ongelmiin.

Alla on listattuna Kauppakeskusyhdistys Ry:n listaamat kauppakeskukset ja hypermarketit Jyväskylän keskustassa. Joidenkin kauppakeskusten myymälöiden lukumäärät ja ulosvuokrattavien liiketilojen pinta-ala tiedot eivät ole saatavilla.

Kauppakeskusyhdistys Ry on myöntänyt luvan kaavioiden julkaisuun diplomityön yhteydessä.

Kaikki kaaviot on löydettävissä osoitteesta.

[https://www.kauppakeskusyhdistys.fi/media/kauppakeskusjulkaisu/2019-kauppakeskusjulkaisu\\_aukeama\\_nettili.pdf](https://www.kauppakeskusyhdistys.fi/media/kauppakeskusjulkaisu/2019-kauppakeskusjulkaisu_aukeama_nettili.pdf)

# Forum

Kauppa-keskus Forum sijaitsee Jyväskylän ydinkeskustassa, vilkkaan ostoskadun varrella. Tarjonnan painopiste on monipuolisessa muodin ja muun erikoiskaupan tarjonnassa. Forum on erittäin viihtyisä ja nykyaikainen ostospaikka, joka vastaa kaupalliselta konseptiltään keskusta-asioinnin tarpeisiin, mutta tarjoaa myös hyvät päivittäisasiain palvelut. Forumin asiakkaita palvelee lisäksi lämmin pysäköintihalli.

## Omistajat / Owners:

Jyväskylän Forum Koy – Cerberus Capital Management  
Koy Jyväskylän Kauppakatu 22 – Keski-Suomen Osuuspankki

## Kauppa-keskusjohto / Shopping center management:

Realia Management Oy

Rakentamivuosi / Built	1953, 1972/1980/1991/2010
Autopaikat yhteensä / Total parking spaces	140
* Kävijämäärä, milj. / Visitors, million	5
* Myynti, milj. € / Sales, million €	32

\* vuosi 2018 \* Year 2018

## Ankkuriyhtiöitä / Anchor tenants:

Classic American Diner, Tokmanni, K-market, Gina Tricot, Intersport, Forenom Hostel

Toimialajako / Business mix	kpl / units	m <sup>2</sup> / sq m	
Muoti ja asusteet / Fashion and accessories	17	5 300	39,1 %
Kauneuden ja terveyden tuotteet / Health and beauty goods	4	700	5,2 %
Sisustamisen ja kodin tarvikkeet / Furnishing, home decor and supplies	5	1 200	8,9 %
Vapaa-aika / Leisure	3	2 400	
Päivittäistavarat / Grocery	1	900	6,7 %
Tavaratalot / Department stores	1	1 300	9,6 %
Muut liikkeet / Other stores			
Kahvilat ja ravintolat / Cafes and restaurants	7	1 703	12,6 %
Kauneus- ja hyvinvointipalvelut / Beauty and wellness services			
Viihde- ja vapaa-ajan palvelut / Leisure and entertainment services			
Kaupalliset palvelut / Commercial services	1	38	0,3 %
Palvelut ilman liikevaihtoa / Services without turnover			
<b>Vuokrattavat liike-tilat yhteensä / Net leasable area (NLA)</b>	<b>39</b>	<b>13 541</b>	

Asunnot, hotellit ja toimistot / Residentials, hotels and offices	kpl / units	m <sup>2</sup> / sq m
Asunnot ja hotellit / Residentials and hotels	1	991,5
Toimistot / Offices		
Aputilat / Additional facilities		
Muut vuokrattavat tilat / Other leasable areas		
<b>Vuokrattava kokonaispinta-ala yhteensä / Gross leasable area (GLA)</b>	<b>40</b>	<b>14 533</b>



Kauppakatu 20-22  
40100 Jyväskylä  
www.kauppa-keskusforum.fi  
Yhteyshenkilö: Tommy Forsman  
Puhelin: +358 50 361 9420

**Aukioloajat**  
ma-pe 9-21  
la 9-18  
su 12-18



Kauppakatu 29–31  
40100 Jyväskylä  
www.jyvaskeskus.fi  
Yhteyshenkilö: Timo Häll  
Puhelin: +358 400 544 412

**Aukioloajat**  
ma–pe 7–22  
la 7–22  
su 12–22



## Jyväskeskus

Jyväskeskus sijaitsee Jyväskylän ydinkeskustassa, vilkkaan kävelykadun ja kaupunkilaisten asiointireittien varrella. Kauppakeskus tarjoaa kattavan kokonaisuuden muotia, vapaa-aikaa, ravintoloita ja muita palveluita.

### Omistajat / Owners:

West Capital Oy

### Kauppakeskusjohto / Shopping center management:

West Capital Oy

Rakentamisvuosi / Built	1955, 1993
Autopaikat yhteensä / Total parking spaces	200
* Kävijämäärä, milj. / Visitors, million	
* Myynti, milj. € / Sales, million €	

\* vuosi 2018 \* Year 2018

### Ankkuriyrittäjä / Anchor tenants:

Elosen Konditoria Oy, New Yorker

63,6 %

28,9 %

7,5 %

Toimialajako / Business mix	kpl / units	m <sup>2</sup> / sq m
Muoti ja asusteet / Fashion and accessories	1	1 100
Kauneuden ja terveyden tuotteet / Health and beauty goods		
Sisustamisen ja kodin tarvikkeet / Furnishing, home decor and supplies		
Vapaa-aika / Leisure		
Päivittäistavarat / Grocery		
Tavaratalot / Department stores		
Muut liikkeet / Other stores		
Kahvilat ja ravintolat / Cafes and restaurants	2	500
Kauneus- ja hyvinvointipalvelut / Beauty and wellness services		
Viihde- ja vapaa-ajan palvelut / Leisure and entertainment services	1	130
Kaupalliset palvelut / Commercial services		
Palvelut ilman liikevaihtoa / Services without turnover		
<b>Vuokrattavat liiketilat yhteensä / Net leasable area (NLA)</b>	<b>4</b>	<b>1 730</b>

Asunnot, hotellit ja toimistot / Residentials, hotels and offices	kpl / units	m <sup>2</sup> / sq m
Asunnot ja hotellit / Residentials and hotels		
Toimistot / Offices		2 100
Aputilat / Additional facilities		300
Muut vuokrattavat tilat / Other leasable areas		300
<b>Vuokrattava kokonaispinta-ala yhteensä / Gross leasable area (GLA)</b>	<b>4</b>	<b>4 430</b>

# Jyväskylän Kolmikulma

Jyväskylän Kolmikulma sijaitsee vilkkaan kävelykadun päässä Are-aukion laidalla. Katutason liiketiloissa palvelevat päivittäistavaramyymälä sekä ravintolat. Kerroksista löytyy mm. yökerho sekä runsaasti erikokoista toimistotilaa. Kauppakeskus tarjoaa myös monessa tasossa katettua pysäköintitilaa.

## Omistajat / Owners:

Agore Kiinteistöt

## Kauppakeskusjohto / Shopping center management:

Trevian Asset Management Oy

Rakentamivuosi / Built	1938, 1981
Autopaikat yhteensä / Total parking spaces	629
* Kävijämäärä, milj. / Visitors, million	1,9
* Myynti, milj. € / Sales, million €	

\* vuosi 2018 \* Year 2018

## Ankkuriyhtiöitä / Anchor tenants:

S-Market, London, Amarillo, Naughty BRGR

Toimialajako / Business mix	kpl / units	m <sup>2</sup> / sq m
Muoti ja asusteet / Fashion and accessories		
Kauneuden ja terveyden tuotteet / Health and beauty goods		
Sisustamisen ja kodin tarvikkeet / Furnishing, home decor and supplies		
Vapaa-aika / Leisure		
Päivittäistavarat / Grocery		
Tavaratalot / Department stores		
Muut liikkeet / Other stores		
Kahvilat ja ravintolat / Cafes and restaurants		
Kauneus- ja hyvinvointipalvelut / Beauty and wellness services		
Viihde- ja vapaa-ajan palvelut / Leisure and entertainment services		
Kaupalliset palvelut / Commercial services		
Palvelut ilman liikevaihtoa / Services without turnover		
<b>Vuokrattavat liiketilat yhteensä / Net leasable area (NLA)</b>		
<b>Asunnot, hotellit ja toimistot / Residentials, hotels and offices</b>	<b>kpl / units</b>	<b>m<sup>2</sup> / sq m</b>
Asunnot ja hotellit / Residentials and hotels		
Toimistot / Offices		
Aputilat / Additional facilities		
Muut vuokrattavat tilat / Other leasable areas		
<b>Vuokrattava kokonaispinta-ala yhteensä / Gross leasable area (GLA)</b>		

Puistokatu 2-4  
40100 Jyväskylä  
www.kolmikulma.com  
Yhteyshenkilö: Joonas Hallman  
Puhelin: +358 400 533 586

**Aukioloajat**  
ma-pe 7-23  
la 7-23  
su 10-23



Kylmälahdentie 6,  
40500 Jyväskylä  
www.keljonkauppakeskus.fi  
Yhteyshenkilö: Keljon kauppakeskuksen kauppiaasyhdistys,  
Anne Ala-Krekola  
Puhelin: +358 41 319 4159

**Aukioloajat**  
ma-pe 8-21  
la 8-21  
su 10-20

## Keljon kauppakeskus

Keljon kauppakeskus sijaitsee Jyväskylän keskustan eteläpuolella olevan Keljonkeskuksen sydämessä, loistavien liikenneyhteyksien tuntumassa.

### Omistajat / Owners:

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma 100 %

### Kauppakeskusjohto / Shopping center management:

Rakentamisvuosi / Built	laajennus 2010
Autopaikat yhteensä / Total parking spaces	900
* Kävijämäärä, milj. / Visitors, million	
* Myynti, milj. € / Sales, million €	

\* vuosi 2018 \* Year 2018

### Ankkuriyrityksiä / Anchor tenants:

K-citymarket

Toimialajako / Business mix	kpl / units	m <sup>2</sup> / sq m
Muoti ja asusteet / Fashion and accessories	3	
Kauneuden ja terveyden tuotteet / Health and beauty goods	2	
Sisustamisen ja kodin tarvikkeet / Furnishing, home decor and supplies	1	
Vapaa-aika / Leisure	3	
Päivittäistavarat / Grocery	2	
Tavaratalot / Department stores	1	
Muut liikkeet / Other stores		
Kahvilat ja ravintolat / Cafes and restaurants	4	
Kauneus- ja hyvinvointipalvelut / Beauty and wellness services	2	
Viihde- ja vapaa-ajan palvelut / Leisure and entertainment services	1	
Kaupalliset palvelut / Commercial services	4	
Palvelut ilman liikevaihtoa / Services without turnover		
<b>Vuokrattavat liiketilat yhteensä / Net leasable area (NLA)</b>	<b>23</b>	

Asunnot, hotellit ja toimistot / Residentials, hotels and offices	kpl / units	m <sup>2</sup> / sq m
Asunnot ja hotellit / Residentials and hotels		
Toimistot / Offices		
Aputilat / Additional facilities		
Muut vuokrattavat tilat / Other leasable areas		
<b>Vuokrattava kokonaispinta-ala yhteensä / Gross leasable area (GLA)</b>	<b>23</b>	



Sammontie 1  
40270 Palokka

**Aukioloajat**  
ma-pe 8-21  
la 8-21  
su 10-18

## Palokan Kotikeskus

Palokan Kotikeskus on kodin ja sisustamisen keskittymä johon on helppo tulla asioimaan. Kotikeskuksesta saat alan parhaat tuotteet ja sisustamiseen liittyvät palvelut.

### Omistajat / Owners:

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma 100 %

### Kauppakeskusjohto / Shopping center management:

Rakentamivuosi / Built	2000, 2011
Autopaikat yhteensä / Total parking spaces	400
* Kävijämäärä, milj. / Visitors, million	
* Myynti, milj. € / Sales, million €	

\* vuosi 2018 \* Year 2018

### Ankkuriyrityksiä / Anchor tenants:

Kärkkäinen, Indoor group (Asko, Sotka), Matto Kymppi, Unikulma, Jysk, Hesburger, Submarine

Toimialajako / Business mix	kpl / units	m <sup>2</sup> / sq m
Muoti ja asusteet / Fashion and accessories		
Kauneuden ja terveyden tuotteet / Health and beauty goods		
Sisustamisen ja kodin tarvikkeet / Furnishing, home decor and supplies		7 400
Vapaa-aika / Leisure		
Päivittäistavarat / Grocery		
Tavaratalot / Department stores		9 000
Muut liikkeet / Other stores		
Kahvilat ja ravintolat / Cafes and restaurants		400
Kauneus- ja hyvinvointipalvelut / Beauty and wellness services		
Viihde- ja vapaa-ajan palvelut / Leisure and entertainment services		
Kaupalliset palvelut / Commercial services		
Palvelut ilman liikevaihtoa / Services without turnover		
<b>Vuokrattavat liiketilat yhteensä / Net leasable area (NLA)</b>		<b>16 800</b>
<b>Asunnot, hotellit ja toimistot / Residentials, hotels and offices</b>	<b>kpl / units</b>	<b>m<sup>2</sup> / sq m</b>
Asunnot ja hotellit / Residentials and hotels		
Toimistot / Offices		
Aputilat / Additional facilities		
Muut vuokrattavat tilat / Other leasable areas		
<b>Vuokrattava kokonaispinta-ala yhteensä / Gross leasable area (GLA)</b>		<b>16 800</b>

44,1 %

53,6 %

2,4 %

# Seppä

Kauppakeskus Seppä on yli 50 liikkeen muodostama viihtyisä, vetovoimainen ja ekologinen kauppakeskus – Keski-Suomen kauppakeskusten lippulaiva. Kauppakeskuksen yhteydessä on 2 200 ilmaista pysäköintipaikkaa, joista 600 sijaitsee Sepän lämpimässä pysäköintihallissa.

## Omistajat / Owners:

LähiTapiola 100 %

## Kauppakeskusjohto / Shopping center management:

Colliers International Finland

Rakentamisvuosi / Built	2017
Autopaikat yhteensä / Total parking spaces	2 200
* Kävijämäärä, milj. / Visitors, million	3
* Myynti, milj. € / Sales, million €	61

\* vuosi 2018 \* Year 2018

## Ankkuriyhtiöitä / Anchor tenants:

XXL, Power, H&M, Halonen

Toimialajako / Business mix	kpl / units	m <sup>2</sup> / sq m	
Muoti ja asusteet / Fashion and accessories	16	9 734	43 %
Kauneuden ja terveyden tuotteet / Health and beauty goods	2	320,9	1,4 %
Sisustamisen ja kodin tarvikkeet / Furnishing, home decor and supplies	6	3 468,5	15,3 %
Vapaa-aika / Leisure	7	6 160,2	27,2 %
Päivittäistavarat / Grocery	1	183,2	0,8 %
Tavaratalot / Department stores			
Muut liikkeet / Other stores			
Kahvilat ja ravintolat / Cafes and restaurants	12	1 731,2	7,7 %
Kauneus- ja hyvinvointipalvelut / Beauty and wellness services	2	203,5	0,9 %
Viihde- ja vapaa-ajan palvelut / Leisure and entertainment services			
Kaupalliset palvelut / Commercial services	2	150	0,7 %
Palvelut ilman liikevaihtoa / Services without turnover	1	673	3 %
<b>Vuokrattavat liiketilat yhteensä / Net leasable area (NLA)</b>	<b>49</b>	<b>22 625</b>	

Asunnot, hotellit ja toimistot / Residentials, hotels and offices	kpl / units	m <sup>2</sup> / sq m
Asunnot ja hotellit / Residentials and hotels		
Toimistot / Offices	2	1 105
Aputilat / Additional facilities		199,7
Muut vuokrattavat tilat / Other leasable areas	20	974,7
<b>Vuokrattava kokonaispinta-ala yhteensä / Gross leasable area (GLA)</b>	<b>71</b>	<b>24 904</b>



Ahjokatu 5  
40320 Jyväskylä  
www.kauppakeskuseppa.fi  
Yhteyshenkilö: Kauppakeskus-  
päällikkö Mikko Seppälä  
Puhelin: +358 44 723 8832

**Aukioloajat**  
ma-pe 9-21  
la 9-19  
su 11-19

Yliopistonkatu 36-38  
40100 Jyväskylä  
www.torikeskus.fi  
Yhteyshenkilö: Juuso Paavola  
Puhelin: +358 44 3666 937

**Aukioloajat**  
ma-pe  
la  
su

## Torikeskus

Yli 50 yrityksestä koostuva erityisesti pukeutumiseen sekä kauneuteen ja terveyteen erikoistunut kauppakeskus aivan Jyväskylän ytimessä.

### Omistajat / Owners:

Kiinteistö Oy Jyväskylän Maakunta

### Kauppakeskusjohto / Shopping center management:

Business Network Oy

Rakentamisvuosi / Built	1987
Autopaikat yhteensä / Total parking spaces	160
* Kävijämäärä, milj. / Visitors, million	
* Myynti, milj. € / Sales, million €	

\* vuosi 2018 \* Year 2018

### Ankkuriyrityksiä / Anchor tenants:

Dressman, Kuntomaailma, Lounaskahvio Pullapiste

Toimialajako / Business mix	kpl / units	m <sup>2</sup> / sq m
Muoti ja asusteet / Fashion and accessories	4	670
Kauneuden ja terveyden tuotteet / Health and beauty goods		
Sisustamisen ja kodin tarvikkeet / Furnishing, home decor and supplies		
Vapaa-aika / Leisure	1	55
Päivittäistavarat / Grocery	1	530
Tavaratalot / Department stores		
Muut liikkeet / Other stores	5	380
Kahvilat ja ravintolat / Cafes and restaurants	5	1 200
Kauneus- ja hyvinvointipalvelut / Beauty and wellness services	10	1 700
Viihde- ja vapaa-ajan palvelut / Leisure and entertainment services		
Kaupalliset palvelut / Commercial services		
Palvelut ilman liikevaihtoa / Services without turnover		
<b>Vuokrattavat liiketilat yhteensä / Net leasable area (NLA)</b>	<b>26</b>	<b>4 535</b>

Asunnot, hotellit ja toimistot / Residentials, hotels and offices	kpl / units	m <sup>2</sup> / sq m
Asunnot ja hotellit / Residentials and hotels		
Toimistot / Offices	13	2 200
Aputilat / Additional facilities		
Muut vuokrattavat tilat / Other leasable areas		
<b>Vuokrattava kokonaispinta-ala yhteensä / Gross leasable area (GLA)</b>	<b>39</b>	<b>6 735</b>

## 2.0 JYVÄSKYLÄN KAUPUNKI

### 2.1. Keskustavisio 2030

Jyväskylän kaupungin määrittelemä strategia, joka toimii ohjenuorana keskusta-alueen elävöittämiseen. Siinä on määritelty millaista Jyväskylän keskustan halutaan olevan kymmenen vuoden kuluttua, ja siinä on linjattuna keinot, jolla tavoitteet pyritään saavuttamaan. Strategia pitää sisällään ohjeet täydennysrakentamiseen, kaupunkirakenteen tiivistämiseen sekä yritys-, tapahtuma- ja kulttuuritoiminnan vahvistamiseen. Keskustavisio 2030 ohjaa monien eri tahojen yksittäisten hankkeiden yhteensovittamista tasapainoisen kokonaisuuden luomiseksi, jotta tiivis ja kompakti maakuntakaupunki pysyisi tulevaisuudessakin aktiivisena. (Jyväskylän keskustavisio 2030, 2019)

#### Nykytilanne

Jyväskylän kävelykeskusta on määritelty kaupungin toiminnalliseksi keskukseksi, sillä sen läpi kulkee päivittäin noin 80 000 ihmistä ja siellä sijaitsee yli 1 100 liiketilaa. Siellä sijaitsee myös yli 50% erikoiskauppojen liiketiloista. Kävelykeskkustassa kaupunkilaisille ja turisteille järjestetään ympäri vuoden erilaisia tapahtumia, jotka houkuttelevat ihmisiä keskustaan ja käyttämään sen tarjoamia palveluita. (Jyväskylän keskustavisio 2030, 2019)

Kävelykeskustan vetovoima on uhattuna kasvavan verkkokaupan ja niiden noutopisteiden sekä ruoan- ja tavarankuljetuspalveluiden lisääntyessä. Uhkakuvana on, että asuminen keskittyy ympäröiville alueille ja että tavarat ja palvelut hankitaan netin kautta verkkokaupoista kotiinkuljetuksella. Kävelykeskustan imagon vahvistamiseksi kaupallisille toimijoille ja tapahtumanjärjestäjille suunnitellaan uusia palveluita, joiden on tarkoitus helpottaa tapahtumisen järjestämistä Jyväskylässä. (Jyväskylän keskustavisio 2030, 2019)

#### Toimintakeinot

Tärkeimmät keinot viihtyvyyden ja kiinnostavuuden luomiseksi ovat kaupunkivihreän lisääminen sekä kaunis ja laadukas kaupunkiympäristö, jossa virkistysmahdollisuudet, tapahtumapaikat, kulttuuri ja historia nivoutuvat osaksi kaupunkirakennetta houkuttelemaan ihmisiä keskustaan. Liikennejärjestelmää ja liikkumisen palveluja kehittämällä varmistetaan, että keskustaan on helppo saapua ja että keskustassa kulkeminen on miellyttävä elämys.

Jyväskylän keskustaa kehystävien viher- ja virkistysalueiden kokonaisuutta kutsutaan Kehä Vihreäksi, joka uudenlainen keskuspuisto, jossa kehämäinen muoto tuo viherialueiden virkistys- ja liikkumismahdollisuudet lähelle kaikkia kaupunkilaisia. Kehä Vihreä on tarkoitettu niin ulkoiluun, luontoretkiin, tekemiseen, oleskeluun ja leikkimiseen.<sup>11</sup> Kaupunkivihreää ja sen asemaa halutaan kuitenkin merkittävästi lisätä. (Mikä Kehä Vihreä? 2017)

## **Keskustan asukasmäärä kaksinkertaiseksi**

Kaupungin keskustan palvelut ja laadukas kaupunkitila houkuttelee ihmisiä keskustaan, mutta sen lisäksi keskustaan halutaan lisää vakituisia asukkaita. Asukkaat tuovat keskustaan elämää, ja eläväinen kävelykeskusta houkuttelee ihmisiä puoleensa viettämään aikaa ja käyttämään keskustan palveluita. Elävä, viihtyisä ja vetovoimainen kaupunkikeskusta sekä sen asukkaat luovat keskinäistä positiivista synergiaa, joten kävelykeskustan imagoon panostaminen vaatii myös keskustan vakituisen asukaskannan lisäämistä ja kaupunkirakenteen tiivistämistä täydennysrakentamalla. (Jyväskylän keskustavisio 2030, 2019)

Kaupunkirakenteen tiivistämistä ohjataan yhtenäisillä ohjeistuksilla, joihin kuuluu mm. kaupungin laatima korkean rakentamisen linjaukset, jotka käsitellään myöhemmässä luvussa.

Tavoitteen saavuttamisen työkaluiksi on määritelty hybridi-korttelit, korkean rakentamisen lisäämisen ja kattomaailman mahdollisuuksien hyödyntäminen. Kauppakeskusten yhteyteen tahdotaan integroida asumista ja lisätä ei-kaupallisia toimintoja luomaan viihtymistä edistäviä vetovoimatekijöitä. (Jyväskylän keskustavisio 2030, 2019)

Alla Jyväskylän kaupunkirakenteen strateginen suunnitelma ja keskustan kävelykadun käyttösunnitelma.

Jyväskylän kaupunki on myöntänyt luvan kaavioiden julkaisuun diplomityön yhteydessä.

Kaikki kaaviot on löydettävissä osoitteesta:

[https://www.jyvaskyla.fi/sites/default/files/atoms/files/jkl\\_kestustan\\_kaupunkirakenteen\\_strateginen\\_suunnitelma.pdf](https://www.jyvaskyla.fi/sites/default/files/atoms/files/jkl_kestustan_kaupunkirakenteen_strateginen_suunnitelma.pdf)

Jyväskylän kävelykadun käyttösunnitelma 2019 on löydettävissä osoitteesta:

[http://www3.jkl.fi/tekpa/kapu/kavelykeskusta/r-2858\\_kavelykadun\\_kayttosuunnitelma\\_muutos\\_ltk20190326.pdf](http://www3.jkl.fi/tekpa/kapu/kavelykeskusta/r-2858_kavelykadun_kayttosuunnitelma_muutos_ltk20190326.pdf)

# Täydentävä keskus

Median keskus

## KESKUSTAN KAUPUNKIRAKENTEEN STRATEGINEN SUUNNITELMA

1:100000 / 27.2.2017



Kahta  
1/5

tutkimisen arvoinen lisärakentamisen paikka

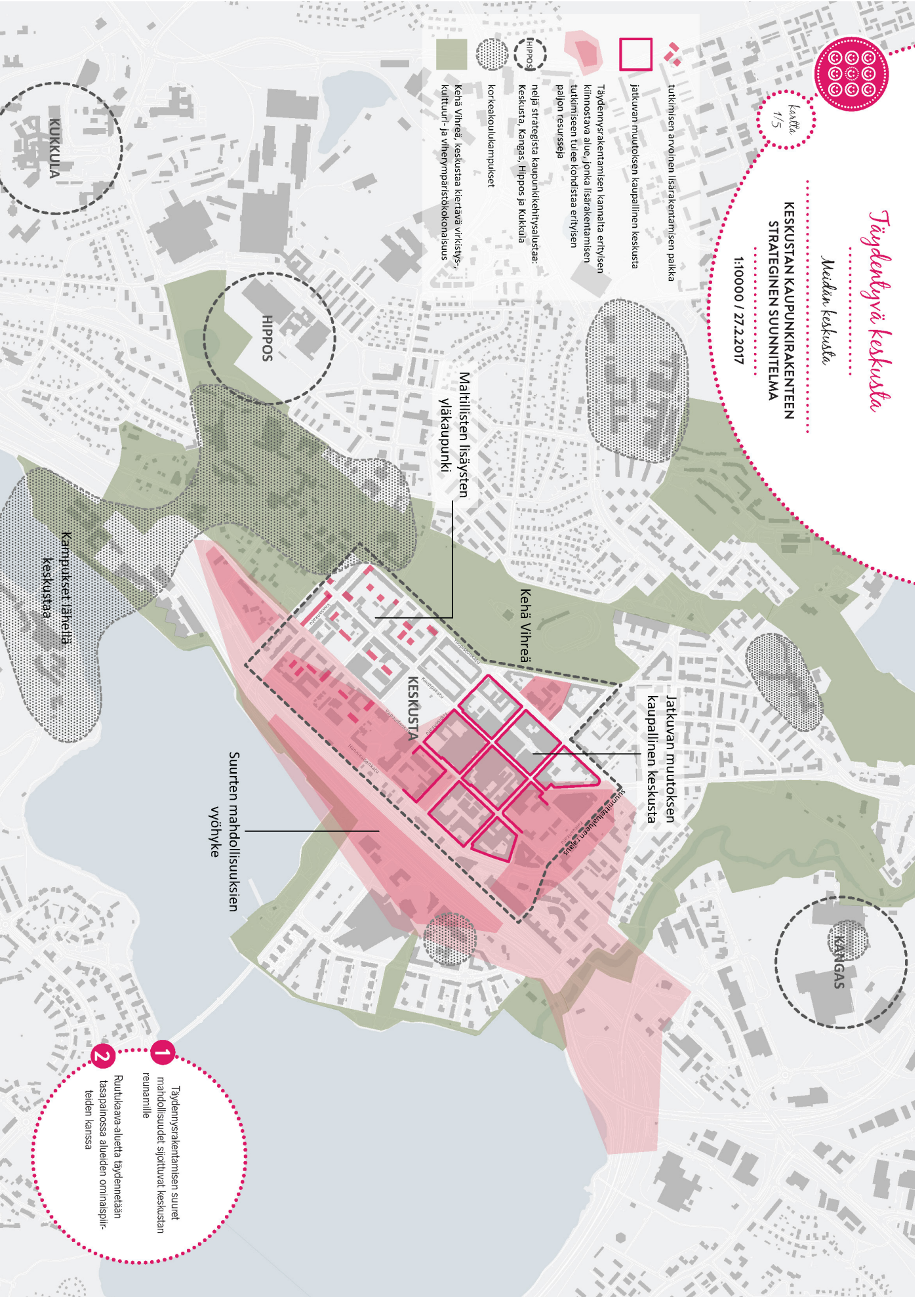
Jatkuvan muutoksen kaupallinen keskus

Täydennyserakentamisen kannalta erityisen kiinnostava alue, jonka lisärakentamisen tutkimiseen tulee kohdistaa erityisen paljon resursseja

neljä strategista kaupunkikehitysaluetta: Keskus, Kangas, Hippios ja Kukkula

korkeakoulukampanukset

Kehä Vihreä, keskusataa kiertävä virkistys-, kulttuuri- ja viherympäristökokonaisuus



Suurten mahdollisuuksien vyöhyke

Kehä Vihreä

Jatkuvan muutoksen kaupallinen keskus

Maittilisten lisäysten yläkaupunki

Kampanukset lähellä keskustaa

KUKKULA

HIPPIOS

KANGAS

1 Täydennyserakentamisen suuret mahdollisuudet sijoittuvat keskustan reunamille

2 Ruutu- ja aluetta täydennetään tasapainossa alueiden ominaispiirteiden kanssa



# Vihreää ja viihtyisää keskusta

Mäskalan keskusta

## KESKUSTAN KAUPUNKIRAKENTEEN STRATEGINEN SUUNNITELMA

1:5000 / 27.2.2017

Kaavak. 2/5

- Keuhka vihreää keskustaa kiertävä virkistys-, kulttuurin- ja viherympäristökokonaisuus
- keskustan nykyiset rakennetut puistot
- yhdytykset Keuhka Vihreästä keskustan viheralueeseen
- Keuhka Vihreän virkistysreittien kytkemät viheryhdytykset
- maandollinen taskupuisto\*
- keskustan tärkein oleskelualue
- viherympäristönä kehitettävä pihakatu
- vihreää oleskeluympäristönä kehitettävä akseli
- vihreä- ja oleskeluympäristönä kehitettävät kaupunkeikot
- kaupunkivihreän kehittämisen painopistealue
- kaupunkivihreän erityisviheralue
- Green street -kadut\*\*
- tärkeä näköymä järvelle
- toiminnallinen vesialue
- vihtyisämmäksi kehitettävä joukkoliikenteen pysäkkialue
- Keuhka sininen eli Jyväskivieää kiertävä rantaraitti olennassa oleva julkinen taideteos

\* kaupunkivihreää täydentävä pienikokoinen viheralue, joka piehmittäähän voi käsittää penkin ja viheristutuksia. Voi sijaita julkiseen kaupunkikiltaan tai osittain yksityiselle tontille.

\*\* Green Street -mallilla tarkoitetaan hulevesien hallintaa katualueilla vihreän infrastruktuurin keinoin. Se tuo samalla viihtyisää ja viheristä olennassa olevan kaupunkikeskustojen katualueille. Katutilaan lähtään lapsisavää pintaa esimerkiksi erilaisten viherpintojen ja istutusaluiden avulla. Lepäisevän pintoiteen avulla vesi ohjautuu maanalaiseen viivytävään rakenteeseen.



1 Keuhka Vihreää kehitetään Jyväskivien keskuspuistiksi

2 Kaupunkivihreää lisätään istuttamalla lisää puuta ja hyödyntämällä kattopintoja, sisäpihoja ja katutiloja. Uutta kaupunkivihreää luodaan taskupuistolla

3 Taideteos osaksi kaupunkirakennetta

4 Jyväskiviä on valaistuksen edelläkävää





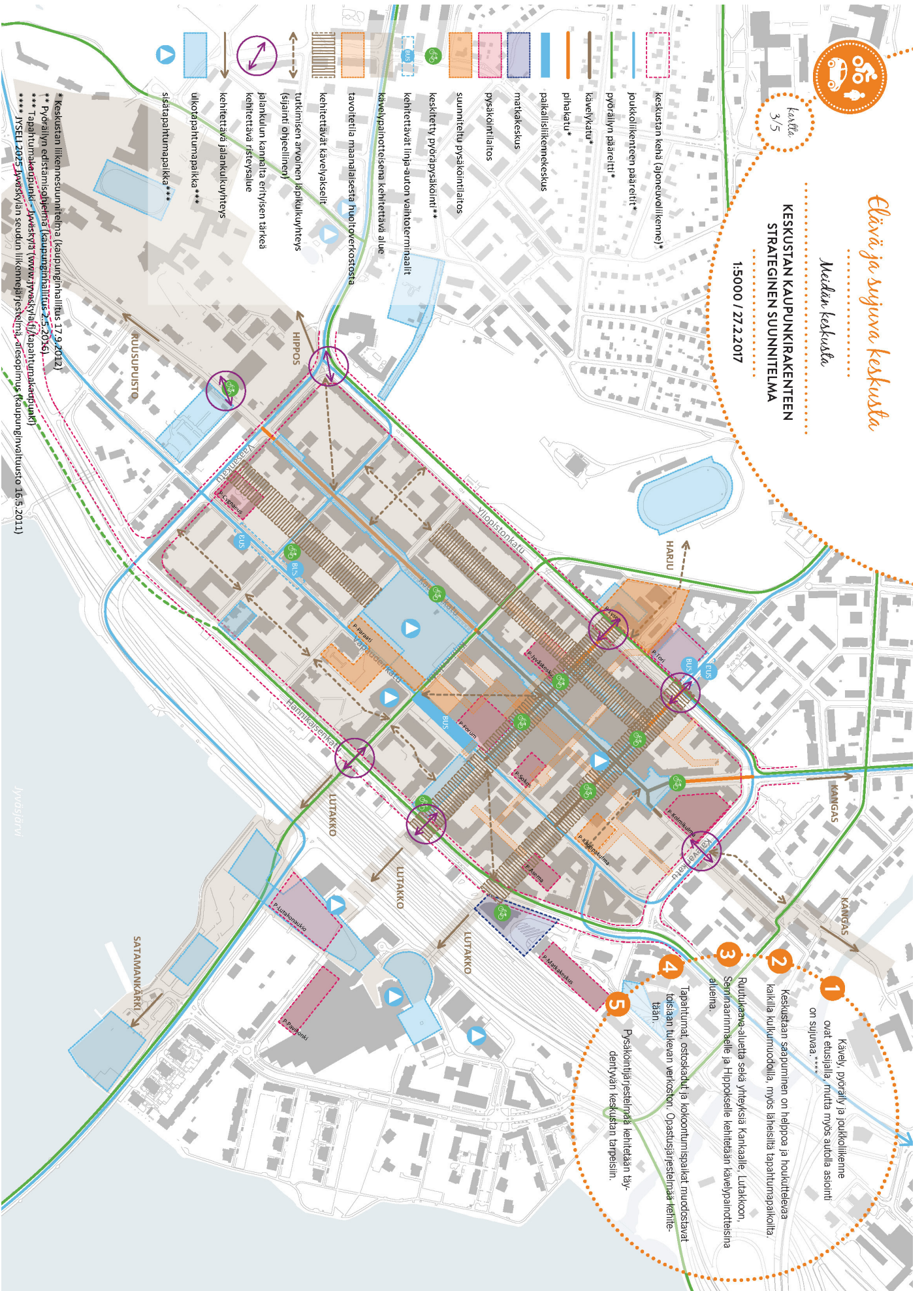
# Elävä ja sujuva keskusta

Medan keskusta

## KESKUSTAN KAUPUNKIRAKENTEEN STRATEGINEN SUUNNITELMA

1:50000 / 27.2.2017

kahta  
3/5



\*\* Keskustan liikennesuunnitelma (kaupunginhallitus 17.9.2012)  
\*\*\* Pyöräilyn edistämissuunnitelma (kaupunginhallitus 2.5.2016)  
\*\*\*\* Tapahtumapaikun...  
\*\*\*\*\* JYSELI 2025 Jyväskylän seudun liikennejärjestelmä...  
\*\*\*\*\* JYSELI 2025 Jyväskylän seudun liikennejärjestelmä...  
\*\*\*\*\* JYSELI 2025 Jyväskylän seudun liikennejärjestelmä...  
\*\*\*\*\* JYSELI 2025 Jyväskylän seudun liikennejärjestelmä...

# Kaunis ja laadukas keskusta

Median keskusta

## KESKUSTAN KAUPUNKIRAKENTEEN STRATEGINEN SUUNNITELMA

1:8000 / 27.2.2017



Kahta  
4/5

- erityisen merkittävä kaupunkinäkyminen
- merkittävä näkyminen
- merkittävä näkymäpaate
- merkittävässä kaupunkinäkymissä erottuva maamerkkirakennus
- merkittävä sisäahtuomaisena erityisesti rajaava julkisivu
- solmukohta, jossa jalankulkuympäristön laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota
- kaupunkikuvallinen/rakenteellinen epäkohta
- maasegnallisesti merkittävä harju, joka muodostaa selustan kaupungin silinuetille
- alue, jolla rakentamisen tulee soveltaa kaupungin silinuetkivaan kaupunkinäkymä Ainoastaan, ja rakennusten korkeuden myötäillä olemassa olevaa rakennuskantaa sen mukaisesti
- maastollisesti avarampi alue, joka ei erotu merkittävästi kaupunkinäkymissä Ainoastaan ja VT 4:itä. Alue ei ole yhtä herkä rakentamisen korkeuksien suhteen kuin muut keskusta
- ydinkeskustan umpikortteli, erityistä huomiota kiinnitettävä aktiiviseen kattomaailmaan (viherrakennus, talde, elämykset)
- kaupunkikuvallisesti erityisen merkittävä kokonaisuus
- merkittävä kaupunkikaukio
- tulevaisuuden omaleimainen kaupunkikokonaisuus
- alue, jolla rakennusten katutasossa tulee olla liiketila
- merkittävä yhteys, jota tulee kehittää laadukkaana kaupunkiympäristöä



1. Oraleimaisia kaupunkinäkymiä vaailtaan osana Jyväskylätaiästä identifioitettii.
2. Laadukkaalla rakentamisella tuetaan keskustan arvokasta kaupunkikuvaa.
3. Mielenkintoisia rakentamisen mahdollisuuksia on katolla, keskustan reunarilla ja alakaupungilla.
4. Kävelykeskustassa suositetaan katutason liiketiloja.



# Arvokas keskusta

Median keskusta

## KESKUSTAN KAUPUNKIRAKENTEEN STRATEGINEN SUUNNITELMA

1:50000 / 27.2.2017

Kaavak. 5/5

valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009)

lain nojalla suojeltu rakennus

lain nojalla suojeltu rakennettu alue

maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö

asemakaavalla suojeltu rakennus

Alvar Aallon maisemaperintö\*

Erikyinen kokonaisuus, ei suojeltu, mutta otetaan huomioon jatkosuunnittelussa

1. Kauppakadun kokonaisuus
2. Keskustien kortteitit (17 ja 18)
3. Kortteitit 15
4. Gummeruksenkatu + näköymä
5. Vaasankadun ympäristö
6. Hannikaisenkadun virastotalot
7. Yliopistonkadun kaupunkimainen katuilma
8. Väinönkadun kaupan kehityksen kokonaisuus

rakennusperinnön arvotivisyynä\*\*

**1** Sekä vanha että moderni rakennusperintö nostetaan kaupungin veto-voimaksi.

\* Jyväskylän kaupungin Veisikaava (Kaupunginvaltuusto 10.11.2014)  
\*\* Investointien kohteiden lääkennällisen arvotivisyynä, tuotettu paikallistieteellisistä



## **2.2. Korkean rakentamisen linjaukset**

Jyväskylän ydinkeskustan korkean rakentamisen linjaukset ohjaavat keskusta-alueen kaupunkisuunnittelua ja asemakaavoitusta siten, että yksittäiset hankkeet toteuttavat johdonmukaisesti yhtenäistä kokonaisnäkemystä keskustan kaupunkirakenteen kehittämisestä ja jyväskyläläisen identiteetin vahvistamisesta. (Jyväskylän ydinkeskustan korkean rakentamisen linjaukset, 2019)

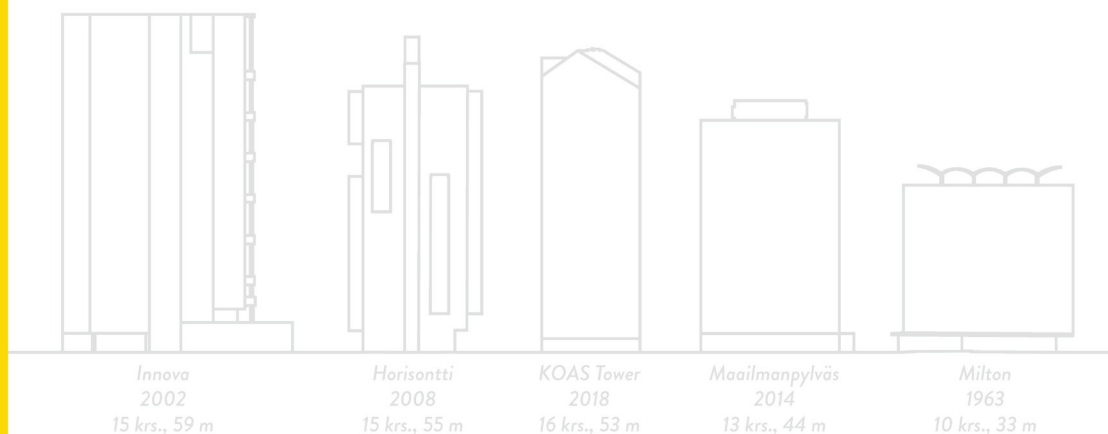
Jyväskylän kaupunki on myöntänyt luvan kaavioiden julkaisuun diplomityön yhteydessä.

Kaikki kaaviot ovat löydettävissä osoitteesta:  
[http://www2.jkl.fi/kaavakartat/korkea\\_rakentaminen/linjaukset.pdf](http://www2.jkl.fi/kaavakartat/korkea_rakentaminen/linjaukset.pdf)

# Jyväskylän ydinkeskustan korkean rakentamisen linjaukset

Kaupunkirakennelautakunta  
24.9.2019

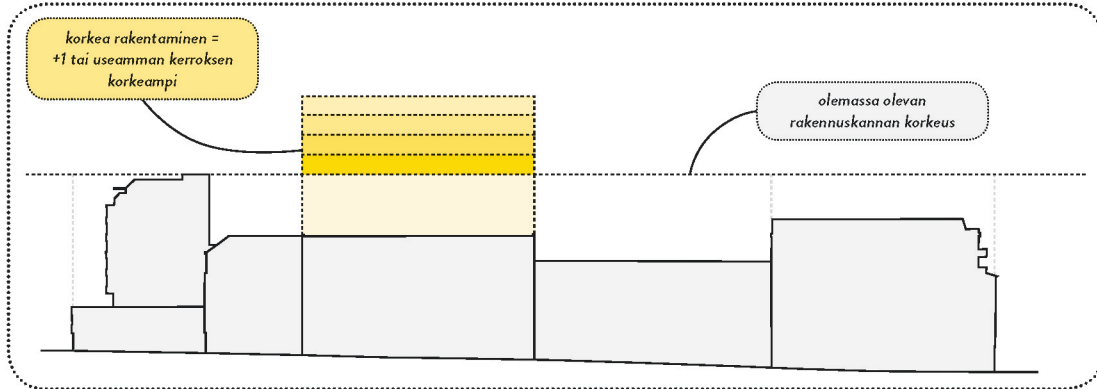
Ydinkeskustan korkean rakentamisen linjaukset ohjaavat keskusta-alueen kaupunkisuunnittelua ja asemakaavoitusta siten, että yksittäiset hankkeet toteuttavat johdonmukaisesti yhtenäistä kokonaisnäkemystä keskustan kaupunkirakenteen kehittämisestä ja jyväskyläläisen identiteetin vahvistamisesta.



1

## Periaate 1. Korkean rakentamisen määritelmä

Jyväskylän keskustassa korkea rakentaminen tarkoittaa rakennusta, joka on olemassa olevaa lähiympäristön rakennuskantaa yhden tai useamman kerroksen korkeampi.



Korkean rakentamisen määritelmä.

2

## Periaate 2. Korkean rakentamisen vyöhykkeet

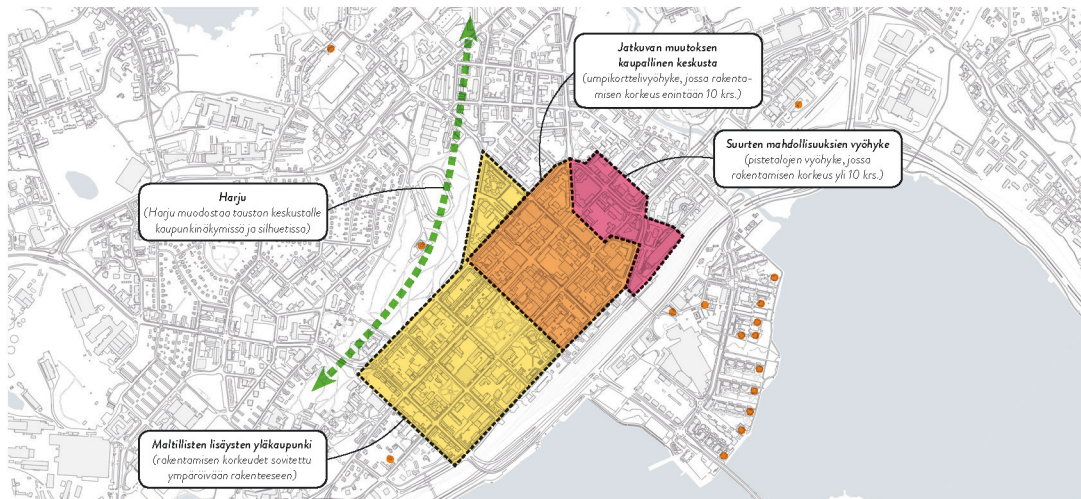
Ydinkeskustan alue on jaettu kolmeen vyöhykkeeseen:

**vyöhyke 1.** Alakaupungin alueelle sijoittuu suurten mahdollisuuksien vyöhyke, jossa rakentamisen korkeus voi olla yli 10 kerrosta. Vyöhykkeelle sijoittuu keskustan korkeimmat rakennukset.

**vyöhyke 2.** Keski kaupungin alueelle sijoittuu jatkuvan muutoksen kaupallinen keskusta, jossa rakentamisen korkeus voi olla enintään 10 kerrosta.

**vyöhyke 3.** Yläkaupungin alueelle sijoittuu maltillisten lisäysten vyöhyke, jossa rakentamisen korkeus tulee sovittaa ympäröivään rakenteeseen.

Vyöhykejaosta riippumatta rakentamisen korkeus ratkaistaan aina tarkemmassa suunnittelussa ottaen huomioon muun muassa rakennettu kulttuuriympäristö, kaupunkinäkyvät ja kaupunkikuva.



Kartta korkean rakentamisen vyöhykejaosta ydinkeskustassa (kartta erillisliitteenä).

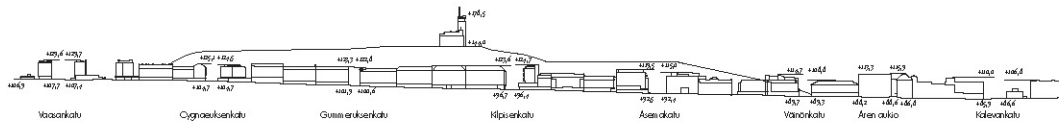
# 3

## Periaate 3. Kaupunkirakenne ja kaupunkikuva

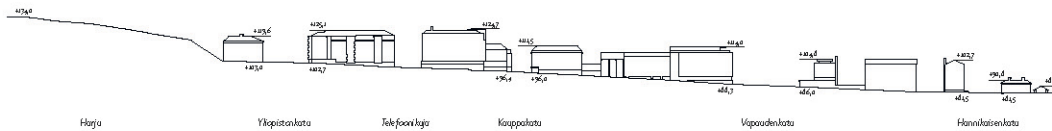
Korkea rakentaminen tulee aina sovittaa ydinkeskustan arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön, arvokkaisiin kaupunkinäkymiin sekä ainutlaatuiseseen kaupunkisiluettiin (keskustan kaupunkirakenteen strateginen suunnitelma 3/2017, kartta 4). Harjun tulee säilyttää asemansa keskustan vihreänä taustana.

Korkea rakentaminen näkyy laajalle alueelle. Siksi arkkitehtuurilta ja toteutukselta vaaditaan huippulaatua. Rakennuksen ylimpien kerrosten ja huipun muotoilu on erityisen herkkää. Korkea rakentaminen tulee aina ratkaista arkkitehtuurikilpailulla tai useamman arkkitehtitoimiston rinnakaistoimeksiantona. Keskeistä on, että ratkaisu perustuu aina laaja-alaiseen vaihtoehto- ja vaikutustarkasteluun.

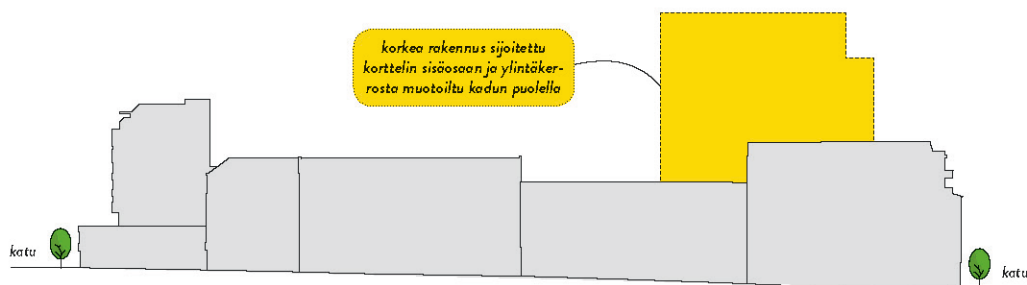
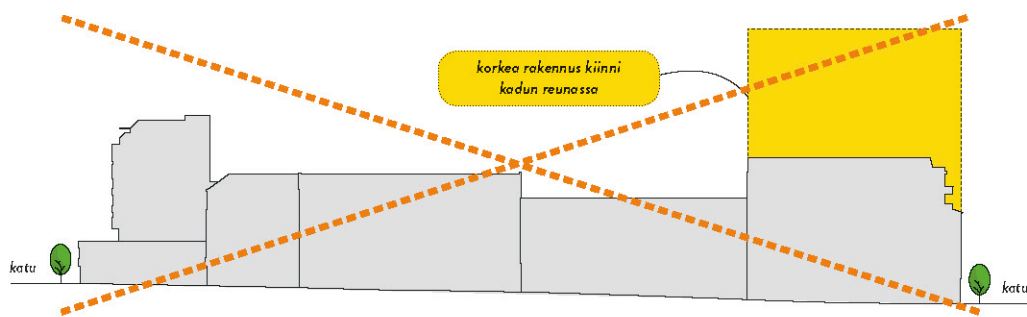
Kaupallisen keskustan alueella (vyöhyke 2) korkea rakentaminen tulee lähtökohteisesti sijoittaa korttelin keskiosiin, ei kadun reunaan. Rakennusten sijoittuminen vaikuttaa merkittävästi ihmisenmittakaavaisen jalankulkuympäristön muodostumisessa.



Poikkileikkaus Kauppakadulta Harjun suuntaan (nykytilanne).



Poikkileikkaus Kilpisenkadulta alakaupungin suuntaan (nykytilanne).



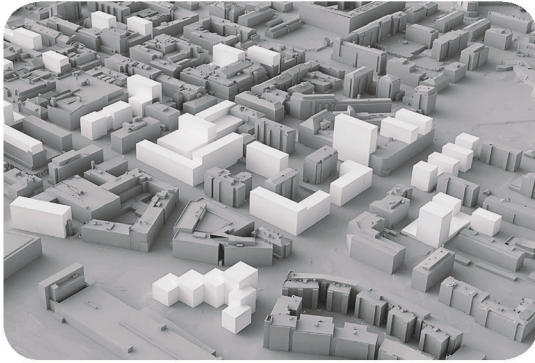
Korkeiden rakennusten sijoittuminen korttelissa vyöhykeellä 2.



# 4

## Periaate 4. Kaupunkimalli suunnittelutyökäluna

Korkean rakentamisen kaupunkikuvalliset vaikutukset tulee aina tutkia 3d-kaupunkimallissa sekä lähinäköymien että kaukonäköymien osalta. Tutkielma tulee laatia ydinkeskustaa laajempaan kokonaisuutena erityisesti arvokkaiden kaupunkinäköymien osalta. Korkean rakentamisen tulee muodostaa kaukomaisemassa harmoninen sommitelma kaikista suunnista katsottuna.



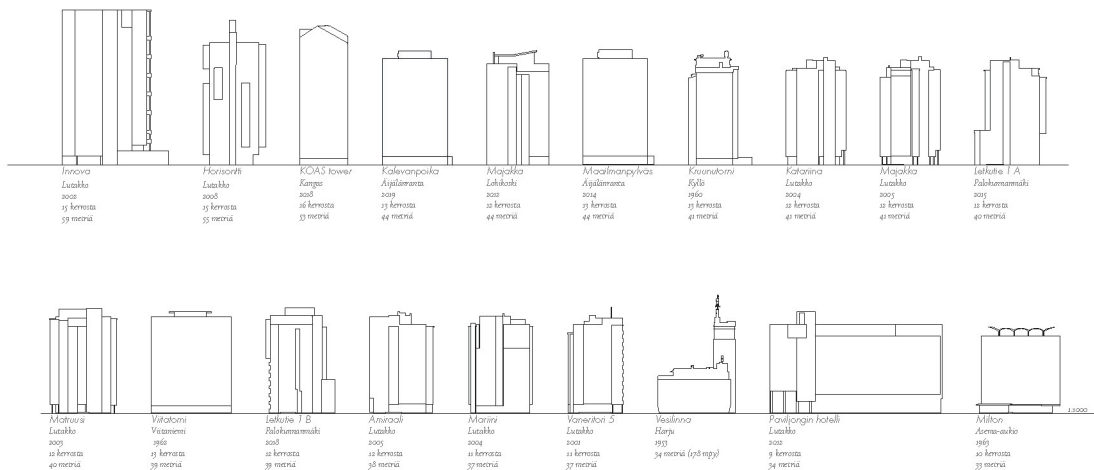
Esimerkkejä kaupunkimallin hyödyntämisestä.

# 5

## Periaate 5. Korkean rakentamisen erityiskysymykset

Korkean rakentamisen hankkeissa tulee erityisesti selvittää:

- rakentamisen varjostusvaikutukset
- tuuliolosuhteet (tuulen kanavoituminen, pyörteet, tuulikuorma ym.)
- katutaso-arkkitehtuurin ja lähiympäristön käsittely ja viihtyisyys
  - pelastustiet ja paloturvallisuus
  - pysäköinnin järjestäminen ja huolto
- kaupunkivihreän laatu ja riittävyys (vihertehokkuus ja kaupunkivihreän uudet mahdollisuudet)



Kooste Jyväskylään toteutuneista korkeista rakennuksista.

## 3.0 RAKENNUSPAIKAN ANALYYSI

### 3.1. Alueanalyysi

Diplomityöni sijoituspaikaksi valitsin Jyväskylän kävelykeskustan välittömässä läheisyydessä toimivan korttelin 49, jossa sijaitsee tällä hetkellä Mäki-Matin liikekeskus, viisi asuinkerrostaloa ja yksi toimistorakennus. Rakennusten muodostaman sisäpihan puolelle jää aidoin rajatut parkkialueet, yksittäisiä piharakennuksia, kahden asuinkerrostalon takapihat sekä luiska, jota pitkin kulkee säännöllinen ihmisvirta Matkakeskuksesta Aren aukiolle. Kyseinen luiska on osa Mäki-Matin huoltoaluetta, mutta nykyään se on vakiintunut ihmisten kävelyreitiksi.

Korttelin ympärillä on useita hotelleja ja hallintorakennuksissa työskenteleviä ja asioivia ihmisiä. Mäki-Matin uudispuolella toimii tällä hetkellä Halosen liiketila, joka tullaan purkamaan ennen vuotta 2030. Kyseinen kortteli erottaa toisistaan asuinalueen ja kävelykeskustan, joka päättyy Aren aukioon kauppakeskus Kolmikulmaan.

Kauppakeskus Kolmikulman liiketiloista suuri osa on tyhjillään maantasossa sijaitsevia liiketiloja lukuun ottamatta eikä sitä koeta vetovoimaiseksi. Kävelykeskustan veto-voimaisin osa onkin Kauppakadun keskivaiheilla. Muut keskustan kauppakeskukset sijaitsevat Kauppakadun toisessa päässä. (Jyväskylän keskustan kaupallinen kehittäminen, 2017)

#### **Hyvät lähtökohdat uudelle kauppakeskukselle**

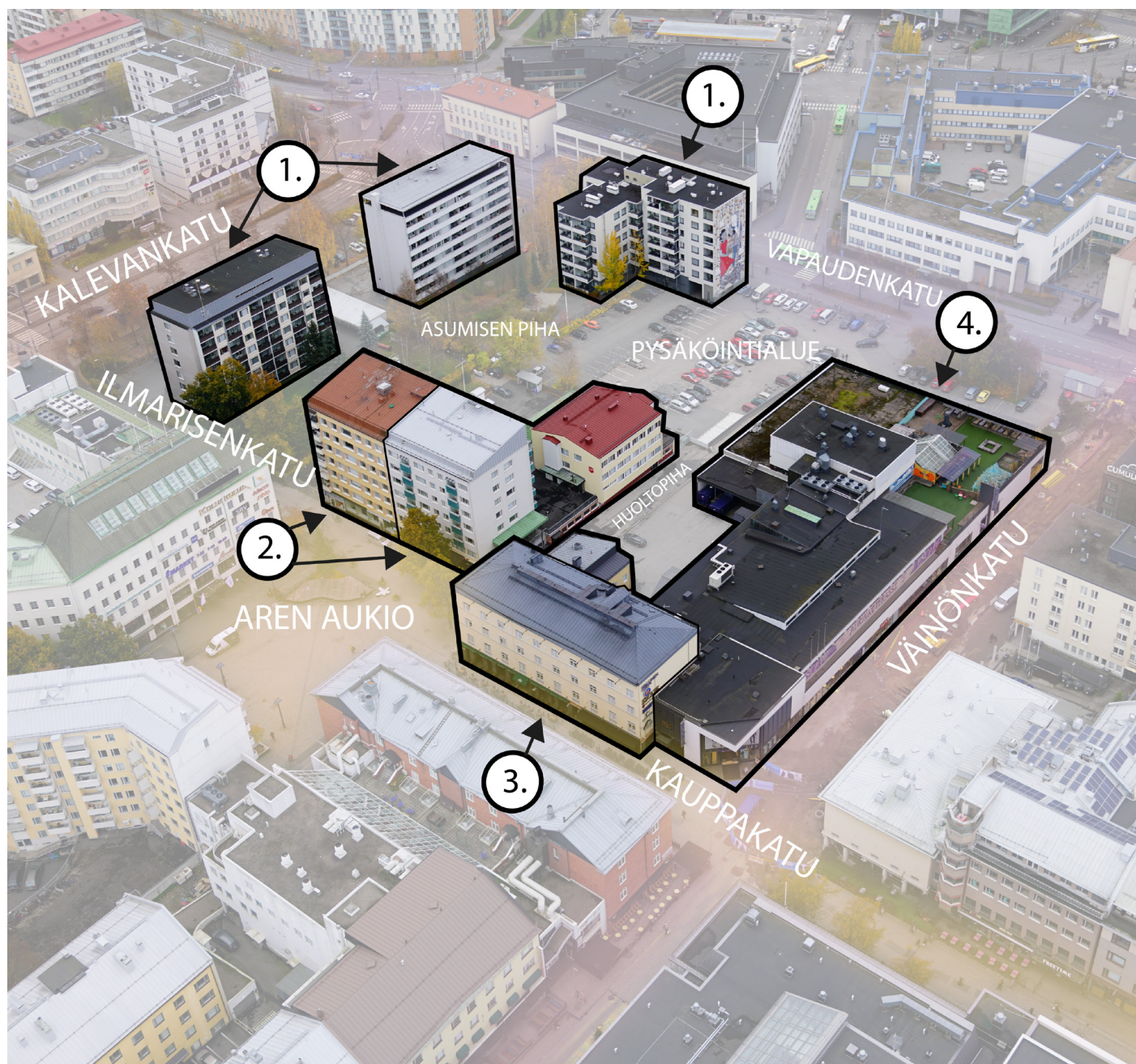
Hyvällä suunnittelulla tontille on mahdollista perustaa kauppakeskus, joka kerää asiakasvirtoja Vapaudenkadun toisella puolella sijaitsevista hallintorakennuksista ja Matkakeskuksesta ja ohjaa ne Aren aukiolle.

Valitsemani tontti on optimaalinen hybridirakentamiselle, sillä julkiset palvelut, toimistotyöpaikat, asuminen, vetovoimainen kävelykatu ja kahden erillisen kauppakeskuksen kaupalliset palvelut saadaan nivottua yhteen dynaamiseksi kokonaisuudeksi, jonka toiminnot tukevat toisiaan ja palvelevat sekä kuluttajia että asuinkortteleiden asukkaita.

Haasteita suunnittelualueelle asettaa Jyväskylän kaupungin korkean rakentamisen viisiot, jossa määritellään että katujulkisivussa korkea rakentaminen on sijoitettava korttelin keskelle ja kadun julkisivun harjakorkeuden on mukailtava viereisten kortteleiden harjakorkeuksia. (Jyväskylän ydinkeskustan korkean rakentamisen linjaukset, 2019)

Tämän rajoituksen vuoksi jouduin sulkemaan pois ajatuksen erillisistä asuntotorneista kauppakeskuksen yhteydessä, koska korttelin keskelle toteutettuna asuintornit olisivat varjostaneet liikaa rakennusmassojen keskelle muodostuvaa atriumia, ja katujulkisivu olisi muodostunut mielestäni liian hajanaiseksi. Toinen syy erillisten asuintornien poisjättämiseen oli kauppakeskuksen viereen rakennettava yhteisöllinen asuinkortteli, jonne sain sijoitettua tarpeeksi asuntoja ja miellyttäviä piha-alueita.

## 3.2. Olemassa olevat rakennukset ja niiden muutokset



Olemassa olevat rakennukset: Tekijän kuva  
(Taustalla oleva valokuva: Jyväskylän kaupungin toimittamaa kuva-aineistoa)

## **1. Asuinkerrostalot, 1980-1998**

Kolme asuinkerrostaloa, joiden sisäänkäynnit sijaitsevat Kalevankadun, Ilmarisenkadun ja Vapaudenkadun puolella. Talot ovat 6-7 -kerroksisia. Kerrostalojen parkkipaikoitus sijaitsee Kalevankadun puolella sekä korttelin sisäpihalla, ja kaikilla kerrostaloilla on yhteinen piha-alue korttelin sisällä.

## **2. Ilmarisenkatu 2, 1959 ja Ilmarisenkatu 4, 1962**

Osoitteessa Ilmarisenkatu 2 oleva rakennus jakaantuu seitsemänkerroksiseen asuinkerrostaloon ja nelikerroksiseen toimistorakennukseen, joita yhdistää yksikerroksinen liiketila maantasossa. Rakennuksia yhdistävässä yksikerroksisessa liiketilassa on toiminut useampi eri yritys, mutta diplomityöni suunnitteluvaiheessa liiketila on tyhjillään.

Yksikerroksisen liiketilan katolla on kattopiha, josta on käynti toimistorakennukseen. Tämän kattopihan ja sen tarjoaman yhteyden toimistorakennukseen olen halunnut säilyttää sellaisenaan, eikä se tule suunnitelmassani olemaan kauppakeskuksen asiakkaiden käytössä. Asuinkerrostalojen maantasokerroksessa on liiketiloja, joista kuljetaan Ilmarisenkadun puolelta. Sisäpihan puolella sijaitsee matala autokatos, jonka olen diplomityössäni päättänyt purkaa.

## **3. Mäki- Matti, 1953**

Rakennuksen katutasossa liiketiloja, joissa kaikissa toimii anniskeluravintola. Anniskeluravintoloiden sisäänkäynti sijaitsee Aren aukion läheisyydessä. Ravintoloiden päällä sijaitsee kolmessa kerroksessa toimistotiloja, joissa on toimintaa ainoastaan päivisin. (Jyväskylän keskustan kaupallinen kehittäminen, 2017)

## **4. Mäki-Matti, laajennus 1977**

Rakennuksessa toimii Halosen liikekeskus. Laajennusosa tullaan purkamaan vuokrasopimuksen umpeuduttua ennen vuotta 2030, ja Jyväskylän kaupunki kartoittaa tällä hetkellä ratkaisuehdotuksia purettavan rakennuksen tilalle. Aiheeseen on otettu kantaa esimerkiksi kaupungin järjestämässä korkean rakentamisen ideointikilpailussa. Diplomityössäni olen pyrkinyt esittämään oman ratkaisuehdotuksen tontin käytölle.

## **Muutokset olemassa olemassa oleviin rakennuksiin**

Kalevankadun puoleisten olemassa olevien kerrostalojen parvekevyöhyke rajautuu nykyisellään kaikkien kolmen kerrostalon yhteiseen piha-alueeseen. Diplomityössäni tämä piha-alue poistetaan ja korvataan puolikaupallisella pihakadulla. Asumisen piha siirretään Kalevankadun puolelle säilyvän pysäköintialueen väliin.

Pysäköintipaikoitus ja kerrostalojen pihat rajataan yksityisemmäksi puurivistöillä, jotka istutetaan Kalevankadun ja parkkipaikkojen välille. Ilmarisenkadun ja Vapaudenkadun puolella pihaille yksityisyyttä luovat erilliset puistoalueet. Kerrostalojen väliin rakennetaan ajoramppi, josta ajetaan kauppakeskuksen alle.

Vapaudenkadun puoleinen asuinkerrostalo koki suuren muutoksen pihatoimintojensa ja autopaikoituksen suhteen. Piha on suunnitelmassani tiivistetty pihakadun haarautumiskohtaan. Kaupparaitilta kulku asumisen pihalle tapahtuu lukollisen portin läpi. Vapaudenkadun puolella sijaitsee myös porttikongi, josta on käynti asumisen pihalle. Asuintalon pysäköintipaikat on siirretty kauppakeskuksen K2-pysäköintihalliin, jonne pääsee helposti kulkemaan Kaupparaitille avautuvan viereisen kerrostalon hissillä.

Samaan pysäköintihalliin on sijoitettu myös Ilmarisenkadun puoleisten olemassa olevien kerrostalojen pysäköintipaikat. Näiden talojen piha-alueena toimii pihakansi ja yksityinen Pihakuja.

Asuinkorttelin muutokset ovat nähtävissä myöhemmässä luvussa 7.0 Asumisen kortteli.

## 4.0 TOIMINTOJEN JAKAANTUMINEN

Valitsemani rakennuspaikka jakaantuu jo valmiiksi kaupalliseen kortteliin ja asumisen kortteliin, jotka erottuvat toisistaan suurella pysäköintialueella ja Mäki-Matin laajennusosan huoltopihalla. Kortteleiden välinen tila on kaupunkikuvallisesti kömpelö, ja myös Jyväskylän kaupungin toiminnallisessa strategiassa se on määritelty kaupunkikuvalliseksi epäkohdaksi.

### **Kaupunkikuvallisesta epäkohdasta hybridikortteliksi**

Tahdoin diplomityössäni hyödyntää hybridikortteliajatusta ja säilyttää nykyisen toimintojen jakautumisen sekä korjata vallitsevan epäkohdan tutkimalla yksityisen ja julkisen tilan suhdetta toisiinsa.

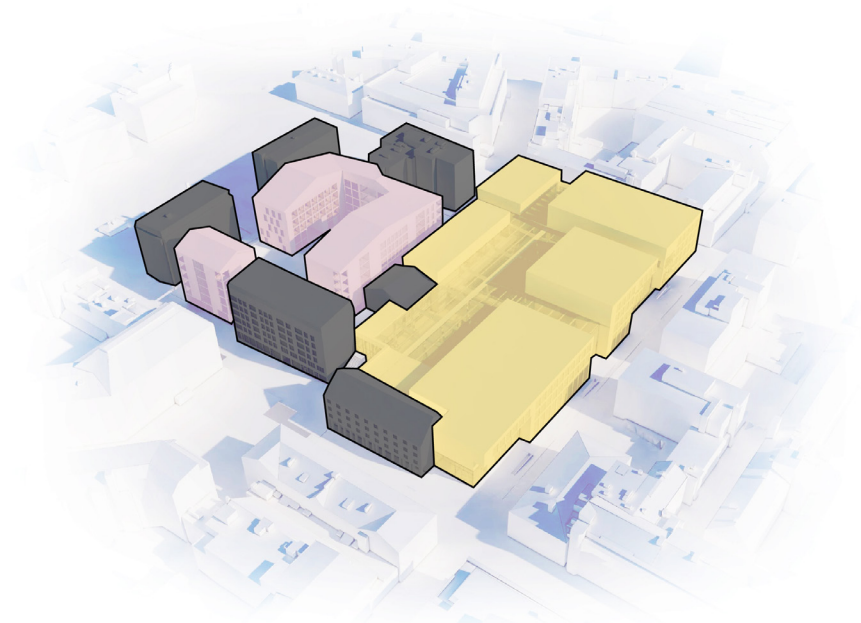
Asumisen tilojen yhdistäminen kaupallisiin palveluihin luo synergiaa eri toimintojen välillä. Perinteisissä hybridiratkaisuissa asuminen sijoitetaan erillisiksi asuntotorneiksi kauppakeskuksen päälle. Edellä listattujen Jyväskylän kaupungin korkean rakentamisen periaatteiden mukaisesti korkea rakentaminen olisi sijoitettava diplomityöni suunnitelualueella korttelin keskiosaan, ja katupuolten julkisivujen rakennusmassojen korkeus on sopeutettava ympäröivien rakennusten harjakorkeuteen. (Jyväskylän keskustan korkean rakentamisen linjaukset, 2019)

Suorittamieni massoittelukokeilujen tuloksena päädyin jättämään kauppakeskuksen yläpuoliset asuntornit pois ja keskittämään asuinrakentamisen kokonaisuudessaan viereiseen kortteliin. Muodostui täysin erihenkiset korttelit, jotka rajautuvat toisistaan kaupallisilla pihakaduilla. Asumisen korttelista ja kaupallisista pihakaduista kerron enemmän myöhemmissä luvuissa, joka käsittelee asumisen korttelia.

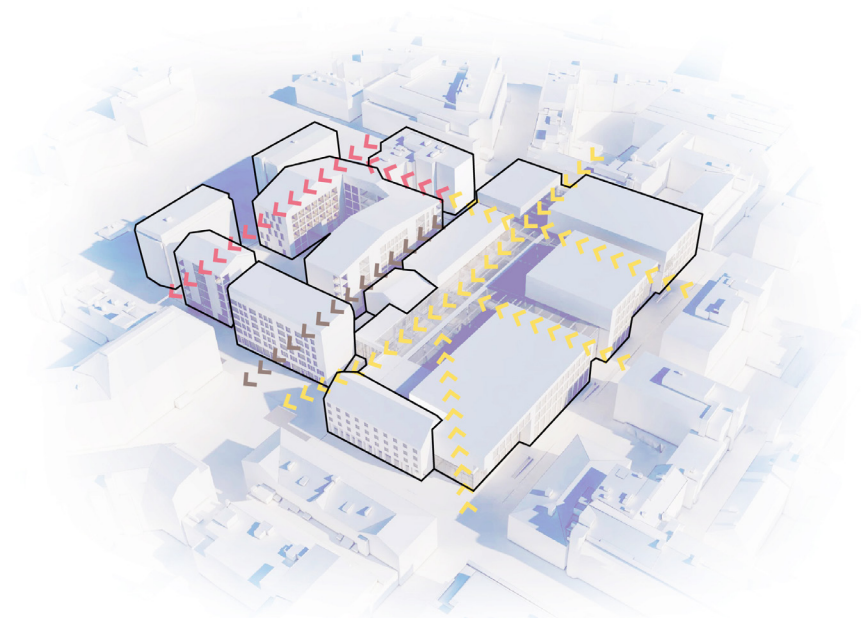
### **Massoittelu**

Kaupalliseen kortteliin suunnittelin kauppakeskuksen, joka sai nimen UUMEN. Kortteli kätkee sisäänsä elämää ja lukuisia kaupallisia toimintoja, jotka sijaitsevat nimensä mukaisesti *uumenissa*, piilossa ympäröiviltä kaduilta. Lisää kauppakeskus UUMENin nimestä ja brändistä kerron Brändäys-osiossa.

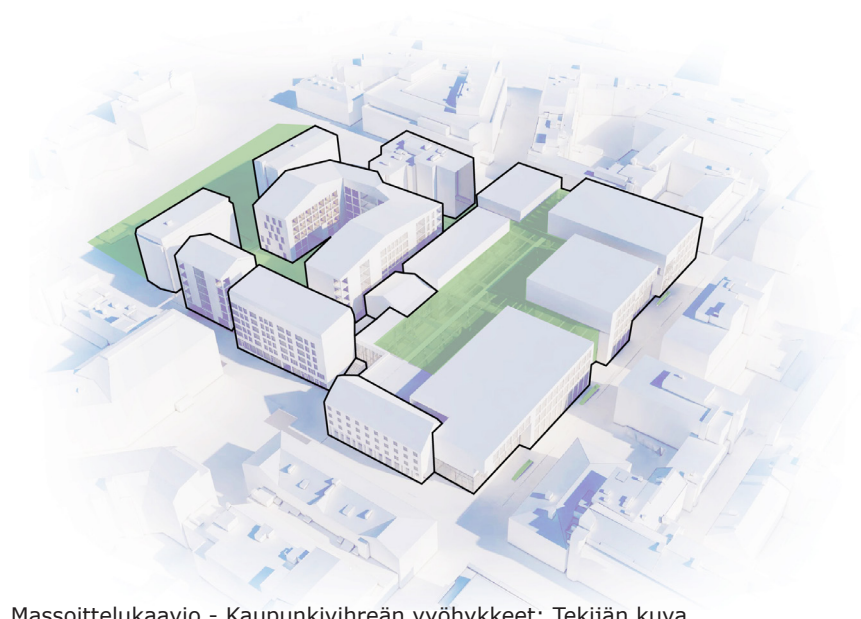
Oheisissa massoittelukaavioissa olen esittänyt korttelit suhteessa toisiinsa. Keltainen väri symboloi kaupallista korttelia ja punainen asumisen korttelia, värikoodatut nuolet kulkuyhteyksiä kortteleiden sisällä ja niiden välillä. Vihreä väri symboloi kaupunkivihreän vyöhykkeitä, jotka tukevat Jyväskylän kaupungin Kehä Vihreä -ajatusta. (Mikä Kehä Vihreä? 2017)



Massoittelukaavio - Kaupallinen kortteli ja asuinkortteli: Tekijän kuva



Massoittelukaavio - Liikkuminen kortteleissa ja niiden välillä: Tekijän kuva



Massoittelukaavio - Kaupunkivihreän vyöhykkeet: Tekijän kuva

## 5.0 SUUNNITELUN PAINOPISTEET

Diplomityössäni tarkastelen Keskustavisio 2030:n tavoitteita ensisijaisesti valitsemani korttelin kannalta. Työssäni haluan noudattaa Jyväskylän kaupungin määrittelemiä linjauksia yhtenäisen kaupunkikuvan ja kattavan palvelurakenteen luomiseksi.

Kauppakeskus ja siihen liittyvät asuinkortteli muodostaa kaupallisen kiintopisteen ja toimivan asuinkorttelin sekä siirtää kaupallisen keskustan painopistettä lähemmäs Aren Aukiota, jonka palvelutarjonta koostuu nykyisin baareista ja ravintoloista. (Jyväskylän keskustan kaupallinen kehittäminen, 2017)

Suunnittelualue on diplomityössäni jaettu kaupallisen ja asumisen puoliin, mutta suunnittelun painopiste on kauppakeskuksen suunnittelussa sekä julkisten ja yksityisten tilojen välisten suhteiden tutkimisessa. Asuintalot ja niiden toiminnot on esitetty siinä mittakaavassa, mikä on kauppakeskuksen suunnittelun kannalta välttämätöntä.

Diplomityöni suunnitteluprosessi poikkeaa klassisesta kauppakeskuksen suunnittelu-prosessista, sillä taustatutkimukset perinteisesti suorittaa yleensä useampi ulkopuolinen konsulttiyritys, jotka yhdessä sijoittajan, rakennuttajakonsultin ja vähittäiskauppan konsultin kanssa määrittelevät ulosvuokrattavan kokonaisalan määrän, liiketilojen tyypit, muiden ulosvuokrattavien tilojen halutut toiminnot, avain- ja ankkuriliikkeet sekä luovat alustavan tilaohjelman ja määrittelevät yhdessä kauppakeskuksen brändin. (Heinimäki, 2006)

Diplomityötäni varten määrittelin kauppakeskuksen sijainnin ja tein tarvittavat taustatutkimukset siinä mittakaavassa, että sain suunnitteluprosessilleni rajaavat suuntaviivat.





Havainnekuva atriumista pääsisäänkäynnin suuntaan

## 6.0 KAUPPAKESKUS UUMEN

### 6.1. Yleistä

Kauppakeskus UUMEN sijaitsee Jyväskylän kävelykeskustan loppupäässä, Aren aukion vieressä. Lasikatteella varustettu, lämmitetty kaupunkitila mahdollistaa ympärivuotisen toiminnan katutilassa ja vahvistaa kävelykeskustan identiteettiä ja palvelurakennetta.

Kauppakeskuksessa on viisi maanpäällistä kerrosta ja kolme kellarikerrosta. Kaupallinen toiminta keskittyy pääasiassa maanpäällisiin kerroksiin ja kaksi alinta kerrosta on varattu pysäköinnille. Ylimmässä kellarikerroksessa sijaitsee kaupallinen tapahtumatori.

Luvuissa "Liiketilat ja liikkuminen kauppakeskuksen sisällä" sekä "pysäköiminen" on käyty tarkemmin läpi kerrosten toimintoja. Kaavioissa on esitetty selkeästi kauppakeskuksen sisäinen- ja ulkoinen liikenne sekä liiketilojen keskinäinen hierarkia ja vuokratasot.

UUMEN ei tavoittele pinta-alaltaan Suomen kauppakeskusten kärkijoukkoa vaan pyrkii erottumaan persoonallisella, rouhealla ilmeellään. Suuri määrä pop-up -liikkeitä mahdollistavat vaihtuvat toimijat ja pienyrityksille riskittömän tavan tuoda tuotteensa myyntiin verkkokaupan ulkopuolelle, mikä on linjassa Jyväskylän kaupungin kaupallisen keskustan kehittämissuunnan kanssa. (Jyväskylän keskustan kaupallinen kehittäminen, 2017)

Ulosvuokrattavien toimistotilojen ja ravintoloiden suhteellisen suuri määrä ovat yhteyksissä toisiinsa, sillä lounastavat toimistotyöntekijät tuovat päivisin kauppakeskukseen ihmisvilinää ja työpaikan yhteydessä sijaitsevat erikoisliikkeet, päivittäistavarakauppa, Alko ja postin toimipiste houkuttelevat tekemään päivittäiset asiointit työpäivän jälkeen samassa tilassa, mikä tulee haastamaan keskustan ulkopuoliset palveluntarjoajat.

#### **Kokonaisuus on enemmän kuin osiensa summa**

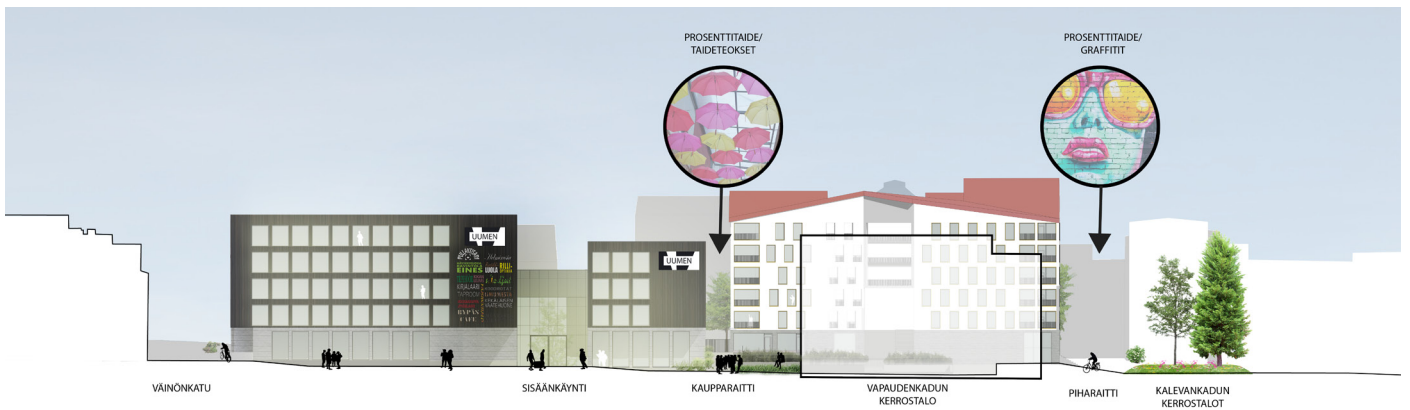
Arkkitehtoninen kantava ajatus on ollut luoda "rakennuksia rakennuksen sisään". Kappalemaisuus ja toisistaan selkeästi erottuvat, rouheat pintamateriaalit luovat mielikuvan kaupunkitilan jatkumisesta ulkoa sisälle. Osittain lasikatteinen atrium rajautuu kappaleimaisiin uudisrakennuksiin. Strategisesti vilkkaille kulkuväylille sijoitetut lasiset sisäänkäynnit avaavat kadulle näkymiä atriumin vilinään ja vahvistavat Väinönkadun heikkoa asemaa kauppakatuna. (Jyväskylän keskustan kaupallinen kehittäminen, 2017)

Atriumin puoleisilla sisäjulkisivuilla jokaisella rakennusmassalla on oma materiaalinsa, joka jatkuu paikoittain ulkojulkisivuihin sisäänkäyntien kohdalta. Tämä luo mielikuvaa kappalemaisuudesta ja erottaa kauppakeskuksen eri osat toisistaan.

Katumainen atriumin pääkulkuväylä kauppakäytävien tuo mieleen keskustakorttelien kivijalkaliikkeet, ja runsaat viheraiheet luovat jatkoa Kehä Vihreälle. Runsaat viheraiheet näkyvät myös kauppakeskuksen ulkopuolisten katujen ja pihojen suunnittelussa. Viereisen sivun julkisivukuvassa on osoitettu prosenttitaideperiaatteen toteuttamisen paikat. (Mikä kehä Vihreä, 2017?)



Julkisivu Väinönkadulta



Julkisivu Vapaudenkadulta

## 6.2 Ulkoarkkitehtuuri

Sisäjulkisivuissa pintamateriaaleina on käytetty rouheita ja omaleimaisia pintoja kuten corten-terästä, sammalseinä- ja lasipaneeleita sekä ulkojulkisivussakin käytettyä tummaa muotolaattaa. Lattiassa on käytetty laatoitusta. Luonnollisilla pintamateriaaleilla ja tummilla yksityiskohdilla on saatu aikaan nykyaikainen ja rohkea yleisilme.

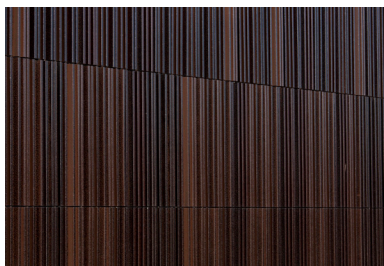
Sisätiloista poiketen ulkojulkisivut ovat yhtenäisesti samaa materiaalia, jotta kauppakeskuksen ulkoinen yleisilme ei kävisi liian levottomaksi ja sisäänkäynnit sekä mainospaikat saataisiin korostettua julkisivupinnasta.

Pääasiallisiksi julkisivumateriaaleiksi valikoitui Moedingin pystyyn asennettavat lasitamattomat muotolaatat. Muotolaatat on mahdollista tilata mittatilaustyönä, ja niillä on mahdollista saada aikaan luonnollisen näköinen, elävä julkisivupinta. (kuva 1)

Julkisivumateriaali on yksinkertainen, joka sopii kaupalliseen rakennukseen, mutta samaan aikaan elävä ja tunnelmallinen. Lähietäisyydeltä se antaa lämpimän ja yksityiskohtaisen vaikutelman tekstuurinsa ansiosta, mutta kauempaa tarkasteltuna näyttää tarpeeksi siloitellulta eikä varasta huomiota liikaa itseensä. Pystysuuntainen asennus toimii hyvin yhteen korkeiden ikkunoiden kanssa (kuva 8).

Muotolaatan värisävyinä toimivat tumma ruskea ja tumma harmaa. Referenssikohteena toimii Karlsruhen musiikkiyliopisto Saksassa. Sen arkkitehtisuunnittelun on toteuttanut arkkitehtitoimisto Architekten 3P Feuerstein Rüdener & Partner.

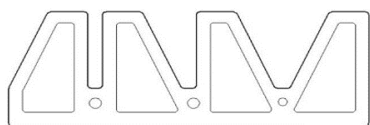
Sisäänkäyntien sisäänvedoissa ja maantasokerroksessa julkisivumateriaalina toimii keraaminen, keskiharmaan sävyinen karhea laatta, Florim CDC/CSM Pietre/3 Limestone Ash. Se on materiaaliltaan luonnollinen ja jäljittelee aitoa kivipintaa. Mielenkiintoinen struktuuri on tärkeä elementti kerroksessa, jossa ihmisen katse hakeutuu seinäpintaan. (kuva 5)



Kuva 1: Geheimnisvolles Schimmern:  
Mediakomplex des CampusOne in  
Karlsruhe,  
Kuvaaja: Toni Ott, Landshut



Kuva 3: Moeding  
Laatan läpileikkaus



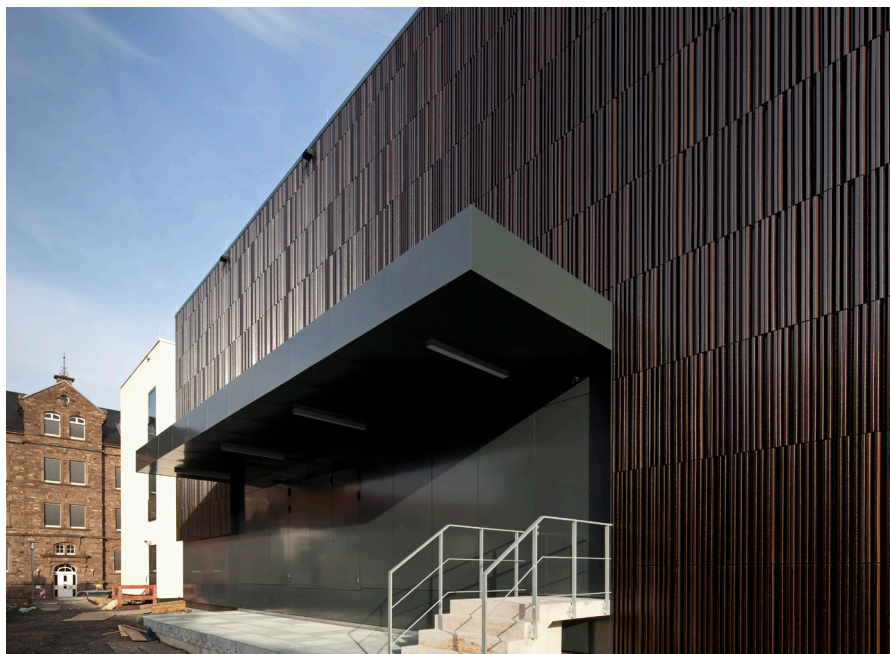
Kuva 4: Moeding  
Laatan läpileikkaus



Kuva 5: Moeding, natural colours,  
Longoton: Farben und Oberflächen,  
colours and surfaces



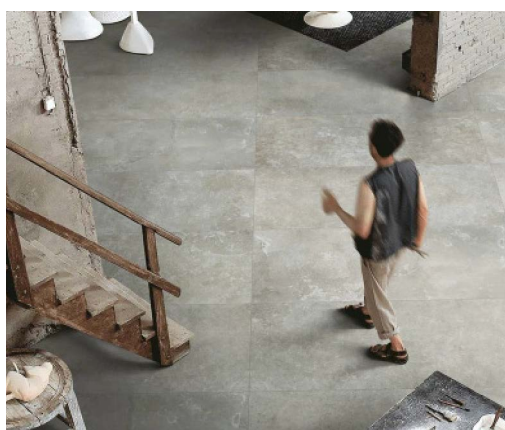
Kuva 6: Florim CDC/CSM Pietre/3  
Limestone Ash -keraaminen laatta



Kuva 2: Geheimnisvolles Schimmern:  
Mediakomplex des CampusOne  
in Karlsruhe,  
Kuvaaja: Toni Ott, Landshut



Kuva 8: (Yllä)  
Malmo live,  
Kuvaaja: Anke Müllerkein



Kuva 7: (Vasen)  
Florim CDC/CSM Pietre/3  
Limestone Ash -keraaminen laatta  
lattiamateriaalina

## 6.3. Kauppakeskuksen tilat ja liikkuminen kauppakeskuksen sisällä

### Erilaiset liiketilat luovat vaihtelua

Pääosa liiketiloista on suurehkoja, n. 100 neliömetrin laajuisia liiketiloja, mutta mukana on myös hieman päälle 50-neliöisiä tiloja sekä koko kerroksen kattavia suuria myymäläkokonaisuuksia, jotka voivat toimia yksittäisinä liikkeinään taikka esimerkiksi pienempien toimijoiden kokonaisuutena, esimerkiksi ravintolamaailmana.

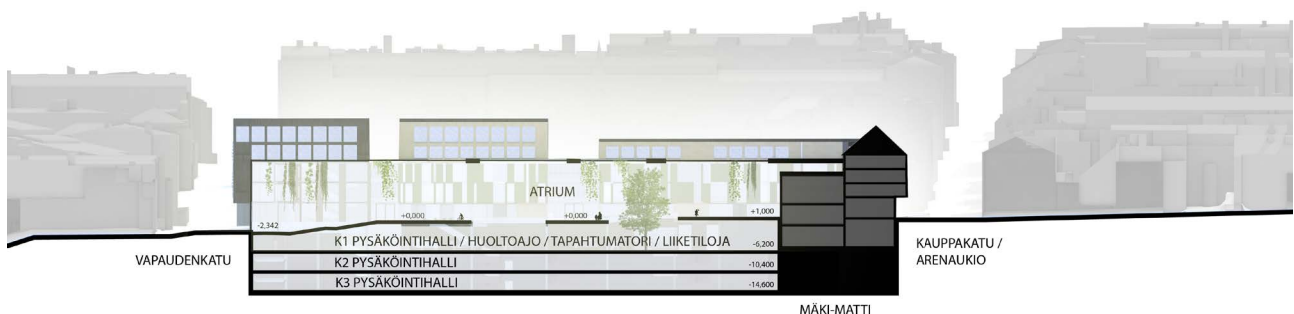
Suuret liiketilat rakennuksen näkyvimmillä paikoilla on mietittävä huolellisesti, koska niiden yleinen ilme vaikuttaa paljon atriumin yleisilmeeseen. (Heinimäki, 2006)

Mielestäni on perusteltua määritellä nämä liikkeet ankkurimyymälöiksi, koska silloin suurimmalla todennäköisyydellä myymälöiden layout saadaan toimimaan yhteen atriumin arkkitehtuurin kanssa, ja asiakasvirrat saadaan todennäköisimmin johdatettua niiden kautta. Ankkuri- ja avainyritysten sijoitukset ja liiketilojen arvioitun suhteellisen vuokratason näkee edempänä esitetyistä liiketilakaavioista.

Pop-up -alueet ovat liiketiloja, joita vuokrataan lyhytaikaiseen käyttöön. Veloitus tapahtuu neliömäärän mukaan, ja vuokrausaika voi vaihdella muutamasta päivästä useampaan kuukauteen. Pop-up -alueilla vuokraaja voi itse rakentaa paikalle show-roomin vuokra-ajaksi. Pop up- alueet on sijoitettu pystysuuntaisen kulkuliikenteen solmukohtiin, eli hissien ja liukuportaiden läheisyyteen. Niiden vuokratustannukset halutaan pitää alhaisina korkean käyttöasteen saavuttamiseksi.

### Liiketilojen taustatilat

Olen pyrkinyt minimoimaan ulkoseiniin yhdistyvät väliseinät, ja siksi jotkut liiketilat ovat muodoltaan L:n mallisia. Jokaisella liiketilalla on omat taustatilansa, joissa sijaitsee työntekijöille wc-tilat sekä minikeittiöllä varustettu taukuhuone. Taustatilapaketit sijaitsevat liiketilojen yhtymäkohdissa ja toimivat samalla jäykistävänä rakenteena. Taustatiloja voidaan käyttää myös lyhytaikaisena varastona esimerkiksi saman päivän aikana purettavalle kuormalle. Pidempikestoista säilytystä varten kauppakeskus tarjoaa ulosvuokrattavia varastoja K1-kerroksessa.



Leikkaus Atriumista

## **Ulkotilamainen maantasokerros**

Kaikki kauppakeskuksen sisäänkäynnit sijaitsevat maantasokerroksessa. Maanpinnan korkeus vaihtelee suunnittelualueella melkein neljä metriä, mikä on osaltaan vaikuttanut rakennuksen arkkitehtuuriin ja liiketilojen sijoitteluun. Rakennuksen ensimmäisen kerroksen lattiakorko on matalimmillaan Vapaudenkadun ja Kalevankadun risteyksessä ja korkeimmillaan Kauppakadun ja Väinönkadun risteyksessä.

Ensimmäisen kerroksen lattiakorko nousee porrastetusti Vapaudenkadulta Kauppakadulle kuljettaessa. Korkovaihtelut on rakennuksen sisällä toteutettu luiskilla, jotka kallistuvat 8 asteen kulmassa huomioiden esteettömyysmääräykset.

Koska tahdoin ensimmäisen kerroksen olevan mahdollisimman yhtenäinen ja avoin tila, ensimmäisen kerroksen liiketilat avautuvat atriumiin ja kauppakäytävälle. Monilla liiketiloilla on kaksi erillistä sisäänkäyntiä.

Atrium avautuu maantasokerroksen kävelykadun lisäksi kellarikerrokseen. Kellarikerroksessa sijaitsee avoin tapahtuma-aukio, jonne on näkymä atriumista lattian aukotuksen ansiosta. Kerrosten välistä eroa häivytetään kerroksesta toiseen ulottuvilla viheraiheilla, jättiläisenportaila ja porrastasoille sijoitetulla asiakaspaikoituksella.

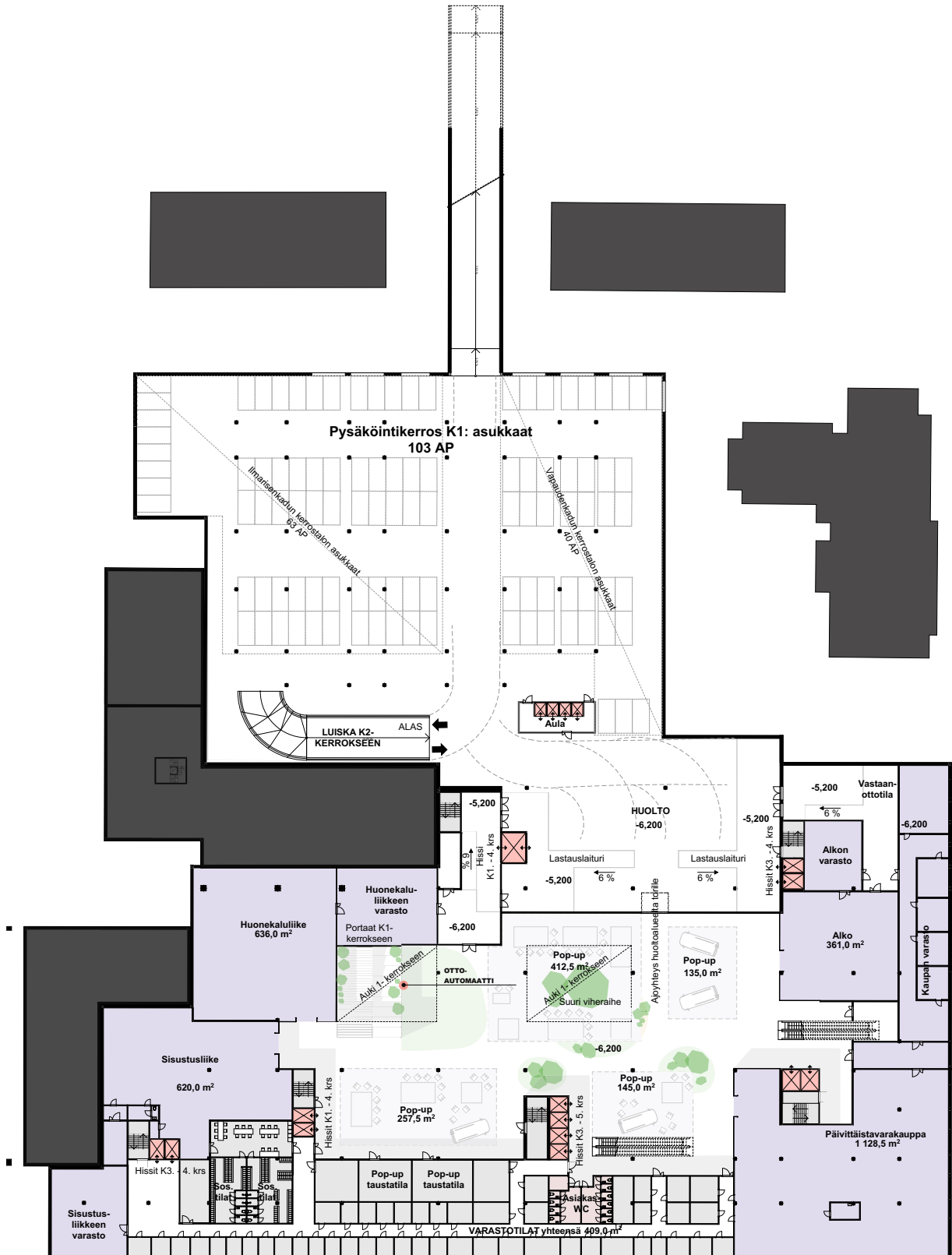
Näihin kahteen toiminnallisimpiin kerrokseen on sijoitettu liike- ja pop-up -tiloja sekä ravintoloita, jotka palvelevat kauppakeskuksen asiakkaiden lisäksi viereisen asuinkorttelin asukkaita, kauppakeskuksen toimistokerroksissa työskenteleviä ihmisiä, viereisten hotellien asukkaita ja kaupungissa ohikulkumatalla olevia vierailijoita. Ravintoloille ja kuppiloille on varattu siäisiin katutiloihin omia asiakaspaikkoja, mikä tekee atriumista ja alapuolen tapahtumatorista asiakkaiden yhteisen, kaksitasoisen oleskelutilan. (Gehl, 2010)

## **Osallistava Tapahtumatori**

Tapahtumatorin tarkoitus ei ole pelkästään houkutellessa ihmisiä kuluttamaan vaan myös aktiivisesti osallistumaan, oppimaan ja nauttimaan kauppakeskuksen tarjoamista elämyksistä. Tapahtumatori tarjoaa kohtaamispaikan erilaisille käyttäjille ja siellä on tarkoitus järjestää myyntitapahtumien lisäksi myös toiminnallista ohjelmaa, kuten luentoja, keskustelutilaisuuksia, kaupunkijoogaa ja työpajoja.

Tapahtuma-aukiolle on kulkuyhteys parkkihallin puolelta, ja tämä mahdollistaa monipuolisen liiketoiminnan, koska tilassa voidaan järjestää esimerkiksi peräkonttikirpputori tai lähiruoan jakelutilaisuus, jonne tuottajat voivat saapua omien kuljetusautojensa kanssa, tai sitä voidaan vuokrata erilaisten pienyrittäjien käyttöön.

Tapahtumatorista ja yläkerran atriumista tulee linkki, joka punoo yhteen Jyväskylän kävelykeskustan ja Matkakeskuksen ja tarjoaa tapahtuma-alustan monipuolisille toiminnoille.



Pohjapiirros 1:600 K1. kerros





Pohjapiirros 1:600 1. kerros

## **Kauppakeskuksen peruserrokset**

Kerrokset 2 ja 3 ovat keskenään lähes identtiset ja niitä voitaisiin kutsua kauppakeskuksen peruserroksiksi. Liiketilat avautuvat kauppakäytävälle, ja kulkua ohjaavat hissien ja rullaportaiden sijainnit. Sisäänkäyntien yläpuolelle sijoittuvat kulkusillat mahdollistavat kulun rakennuksesta toiseen ja niiden äärelle on mahdollista pysähtyä seuraamaan atriumin ympäröivien katutilojen tapahtumia.

Ympäröivän maaston korkovaihteluista johtuen molemmat Kauppakadun puoleisten sisäänkäyntien lattiakorko on niin korkealla, että sisäänkäynnistä oli tehtävä korkea tilaa, minkä ansiosta molempien kerrosten Kauppakäytävältä aukeaa hienot näkymät Kauppakadulle. Kauppakäytävien elävöittämiseksi niiden varsille on sijoitettu erilaisia viheraiheita ja pop-up -tiloja.

Saavutettavuudeltaan Kauppakäytävän Kauppakadun puoleiset liiketilat ovat huonommassa asemassa kuin luonnollisten kulkuyhteyksien varrella sijaitsevat liikkeet, koska satunnaiset asiakkaat eivät välttämättä satu kulkemaan kyseisten liikkeiden ohi. Tätä epäkohtaa voidaan kuitenkin kompensoida huolellisella ankkuri- ja avainliikevalinnalla ja sitä tukevalla opasteiden suunnittelulla sekä alemmalla vuokratasolla. Liiketilakaaviot havainnollistavat vuokratasoa sekä ankkuri- että avainliikevalintoja.

Kerroksissa toimii myös kaksikerroksinen ravintola, jonka sisällä kulku tapahtuu sisäisen portaan kautta. Ravintolaan on mahdollista saapua molemmista kerroksista.



Pohjapiirros 1:600 2. kerros



Pohjapiirros 1:600 3. kerros

## Lasikatteen yläpuoliset kerrokset

Kerroksissa 4 ja 5 ei ole enää varsinaisia kauppakäytäviä. Neljännen kerroksen liiketilat korkeammassa rakennuksessa ovat koko kerroksen kattavia käsittäviä yhtenäisiä tiloja, jonne on tärkeää saada vetovoimainen vuokralainen. Näissä liiketiloissa työntekijöillä on omat sosiaalitalansa, koska työntekijöitä voi olla suhteessa paljon ja kulku K1-kerroksen työntekijöiden yhteisiin sosiaalitaloihin on pitkä matka. Sosiaalitalapaketeista on myös mahdollista irrottaa neuvottelutiloja tai toimistohuoneita. Liiketilän keskelle on merkitty roilotukset, joiden paikka määräytyy muiden kerrosten viemäröintien perusteella. Matalammassa rakennuksessa tähän kerrokseen on sijoitettu toimistotiloja.

Rullaportaat mahdollistavat satunnaiset vierailijat, joten niiden sijainti tilassa vaikuttaa vuokratason nostavasti ja mikäli kulku kerrokseen on ainoastaan hissien varassa, on liiketilalla huonompi saavutettavuus. Pelkän hissiyhteyden varassa olevia liiketiloja sijaitsee ainoastaan 5. kerroksessa, jonne on sijoitettu toimistotiloja.

## Lasikate

Atrium ja sisäänkäynnit katetaan lasikatteella, joka on osin kiinteää kattorakennetta. Katto kallistetaan kokonaisuudessaan 3 asteen kulmassa, ja sadevedet johdetaan sisäänrakennetun vedenpoistojärjestelmän kautta asuinkorttelin puolelle.

Kattorakenteen lasiasiaukotus on mitoitettu niin, että päivänvalo osuu tapahtumatorille avautuviin aukkoihin atriumin lattiassa. Pimeinä aikoina atrium on valaistavissa kiinteillä kattorakenteisiin sisäänrakennetuilla valaisimilla, joten sisätila on ympäri vuoden valaistu ja täten tunnelmaltaan kutsuva.

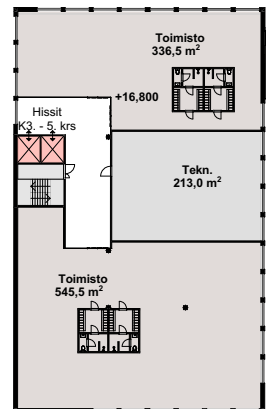
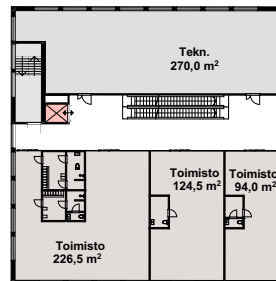
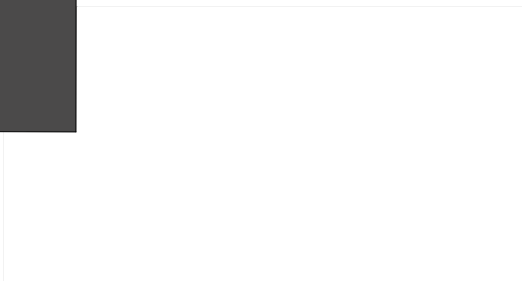
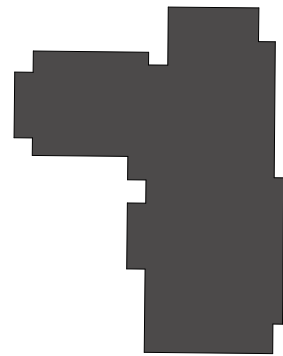
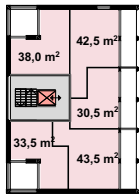
Yläpinnaltaan lasittamattomat alueet ovat perinteistä konesaumattua peltikatetta, alapinnaltaan valkeaa rei'itettyä metallilevyalakattoa. Samaa alakattomateriaalia käytetään kauppakäytävien alakatoissa. Metallilevyalakattoon saadaan helposti rakennettua sisään tekniikkajärjestelmät kuten valaisimet, sprinklaukset ja savunilmaisimet sekä siihen on helppo ripustaa tarvittavat opasteet. Lasitetuissa kohdissa riippuu viheraiheena erilaisia köynnöskasveja.

Referenssikohteena olen käyttänyt Münchenissa sijaitsevaa kauppakeskus Fünf Höfeä; Five Courtyards for the Munich City Centre, jossa on innovatiiviset lasikatteen viheraiheet. Fünf Höfen on suunnitellut arkkitehtitoimisto HERZOG & DE MEURON.

Atriumissa on samankaltaisia elementtejä kuin Oulun keskustassa sijaitsevassa Valkea-kauppakeskuksessa, sillä molemmissa on tavoiteltu sisätilaksi muuttuvaa ulkotilaa ja katumaisuutta. Diplomityössäni kappalemaisuuksena on kuitenkin viety pidemmälle pitämällä seinälinjat puhtaina erillisistä ulokkeista.



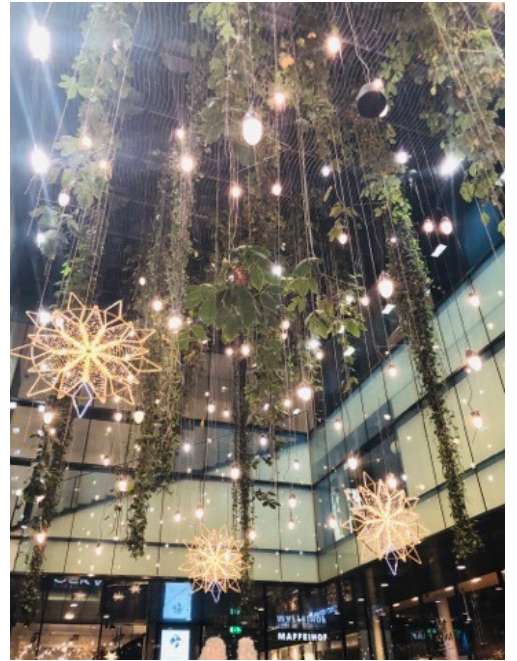
Pohjapiirros 1:600 4. kerros



Pohjapiirros 1:600 5. kerros



Kuva 9: Kauppakeskus Fünf Höfe, München, Kuvaaja: Teemu Jämsä



Kuva 11: Kauppakeskus Fünf Höfe, München  
Kuvaaja: Heli Manner



Kuva 10: Kauppakeskus Valkea, Oulu  
Kuvaaja: Juho Tastula



## **Kolmen kerroksen pysäköintiä**

Pysäköinti koko korttelin alueella jaetaan kolmeen eri kerrokseen; pihakannen alle Tapahtumatorin kanssa samaan kerrokseen ja kahteen erilliseen pysäköintikerrokseen.

Pysäköintihalleihin on sijoitettava uuden asumisen korttelin ja kauppakeskuksen asiakaspaikoituksen lisäksi myös alueella aiemmin olleet asuinkerrostalojen pysäköinti-paikat, joita täydennysrakentamisen tieltä poistui noin 120 kappaletta.

Nykyään pysäköintialueen käyttöaste on korkeimmillaankin vain 45%, ja Jyväskylän kaupungilla on visio asukaspysäköinnin vähentämisestä kävelykeskustan alueella, otin diplomityössäni vapauden tiivistää kaikkien olemassa olevien asuinkerrostalojen asukaspysäköinnin K1-kerroksen 103:lle pysäköintipaikalle. (Pysäköinti - hallinta ja normit Jyväskylässä, 2018)

Koska uusi asuinkortteli ja kauppakeskus on suunniteltu konseptitasolla, en ole pyrkinyt laskemaan kerrosalaneliöiden mukaan toteutettavia minimejä vaan tutkinut alueelle mahtuvan pysäköintipaikkojen maksimimäärän.

### **K1. kerros pihakannen alla**

Pihakannen alla olevassa pysäköintihallissa on 68 autopaikkaa, jotka toimivat uuden asuinkorttelin asukkaiden pysäköintihallina. Pihakannen alle ajetaan Ilmarisenkadun puolella sijaitsevaa ramppia pitkin. Käynti pihakannen alle tätä kautta on luonnollinen, sillä Ilmarisenkatu ja Aren aukio päättävät Jyväskylän kävelykeskustan, eikä Ilmarisenkadulla tapahtuva autoliikenne luo rasitteita kävelykeskustalle.

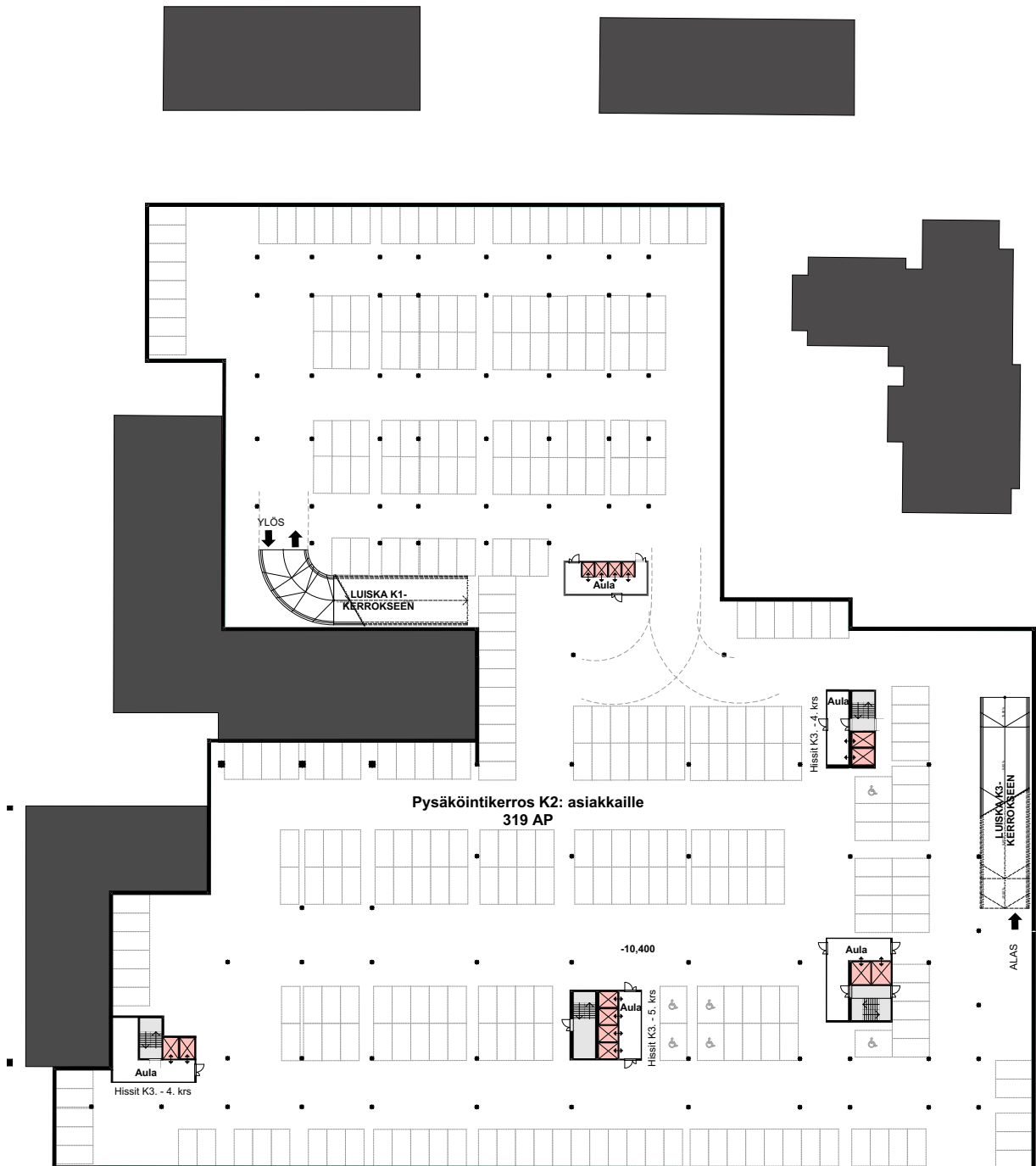
Pysäköintihallista asukkaat voivat kulkea oman asuinkerrostalonsa rappukäytävään, jonka kautta pääsevät pihakannelle sekä maantasossa sijaitseviin hybriditiloihin ja asumisen tukitiloihin, kuten jätehuoneeseen ja väestönsuojaan. Hissit ja porrashuoneet on rajattu väliseinillä omiksi tiloikseen, joten jokaiselle talolle muodostuu hissien eteen oma pieni aula. Tässä kerroksessa on hissit, joilla pääsee nousemaan maan pinnalle tai suoraan omaan asuinkerrokseen.

Tässä pysäköintihallissa sijaitsee myös kauppakeskuksen huoltoajo. Huoltolaiturit sijaitsevat pysäköintikerroksen perällä. Huoltolaiturit on mitoitettu niin, että tavarantoinnittajien perävaunulliset rekat mahtuvat peruuttamaan molempien laitureiden viereen ja toimitetut tavarat saadaan syötettyä huoltolaitureiden välittömässä läheisyydessä olevien hissien kautta kauppakeskuksen eri kerroksiin. Myös kauppakeskuksen jätehuolto sijaitsee huoltolaitureiden yhteydessä.

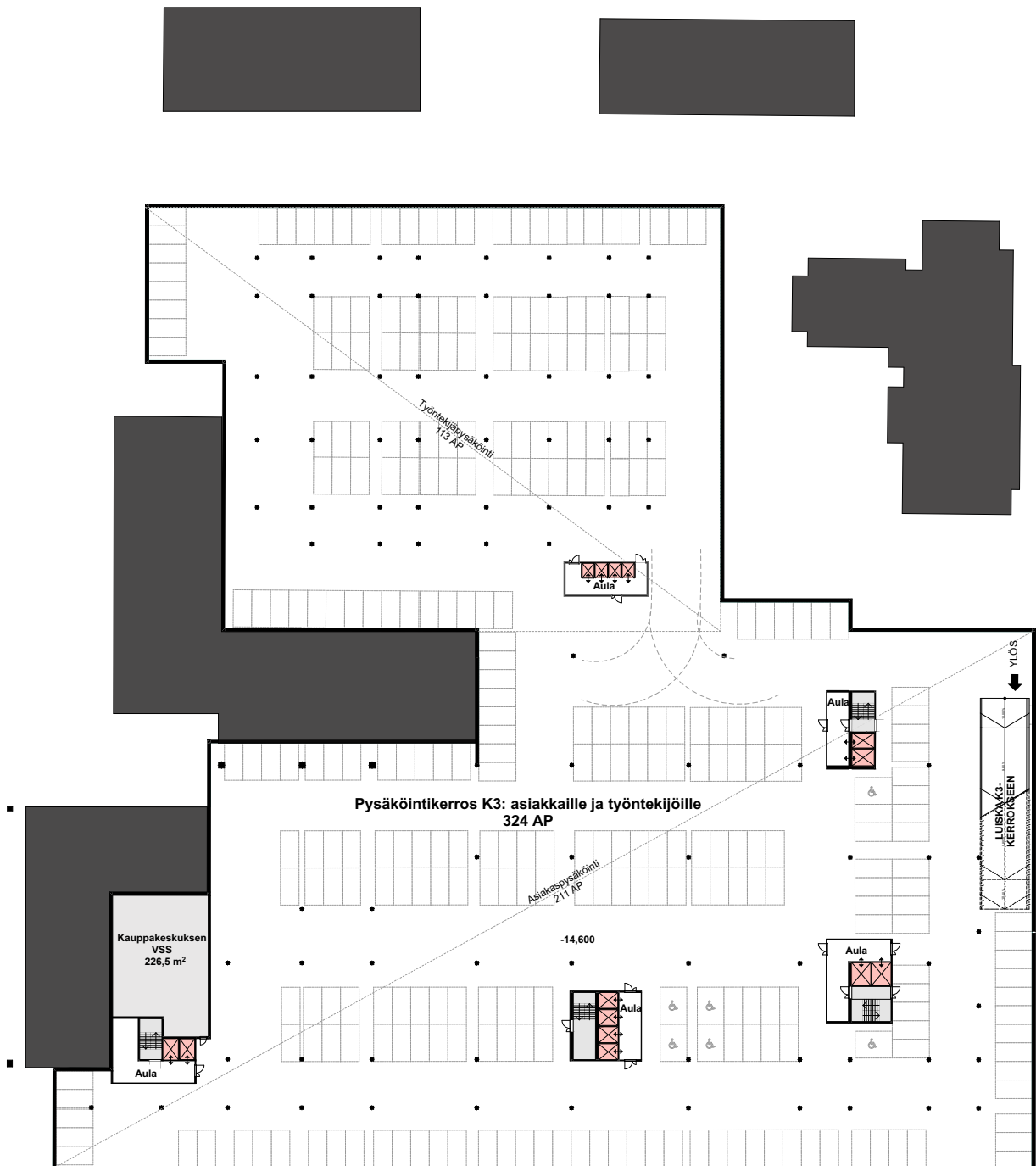
## **Pysäköintikerrokset K2 ja K3**

Kauppakeskuksen asiakkaiden ja työntekijöiden pysäköinti on jaettu kahteen maan alaiseen pysäköintihalliin, K2 ja K3, joissa on yhteenlaskettuna 643 kpl autopaikkaa. K2-kerros on kokonaan asiakkaiden käytössä, ja K3:ssa sijaitsee asiakaspaikoituksen lisäksi työntekijäiden pysäköinti. Pysäköintihalleihin K2 ja K3 päästäkseen on ajettava ensin Kalevankadulta kerrokseen K1, josta on ramppiyhteys alempiin kerroksiin.

Molemmista alimmista pysäköintikerroksista (K2 ja K3) on useita hissi- ja porrasliikenneyhteyksiä kauppakeskukseen. Asuinalueen alla sijaitsevasta hissipaketista pääsee nousemaan Kaupparaitille kauppakeskuksen ulkopuolelle, joten asuinalueen hybridikortteli on myös kauppakeskuksen pysäköintikerroksen asiakkaiden tavoitettavissa.



Pohjapiirros 1:600 K2. kerros



Pohjapiirros 1:600 K3. kerros

### 6.3. Liiketilakaaviot ja liikennekaaviot kerroksittain

Kaavioissa havainnollistetaan yllä kerrotut liikkumiseen- ja liiketilojen arvottamiseen liittyvät asiat. Ensimmäisen kerroksen liikennekaavio havainnollistaa myös asemapiirustusta rajaamalla yksityiset ja julkiset tilat toisistaan.

Liiketilakaavioissa ulosvuokrattavat liiketilat on jaoteltu kolmeen eri kategoriaan vuokrahinnan mukaan. Hintaa kohottavan pisteen lähellä sijaitsevat liiketilat ovat arvokkaampia, ja vastavuoroisesti ne jotka sijaitsevat hintaa alentavien pisteiden lähellä ovat vuokratasoltaan alhaisempia. Halvalla vuokratasolla näin ollen kompensoidaan vuokralaiselle epäedullista sijaintia.

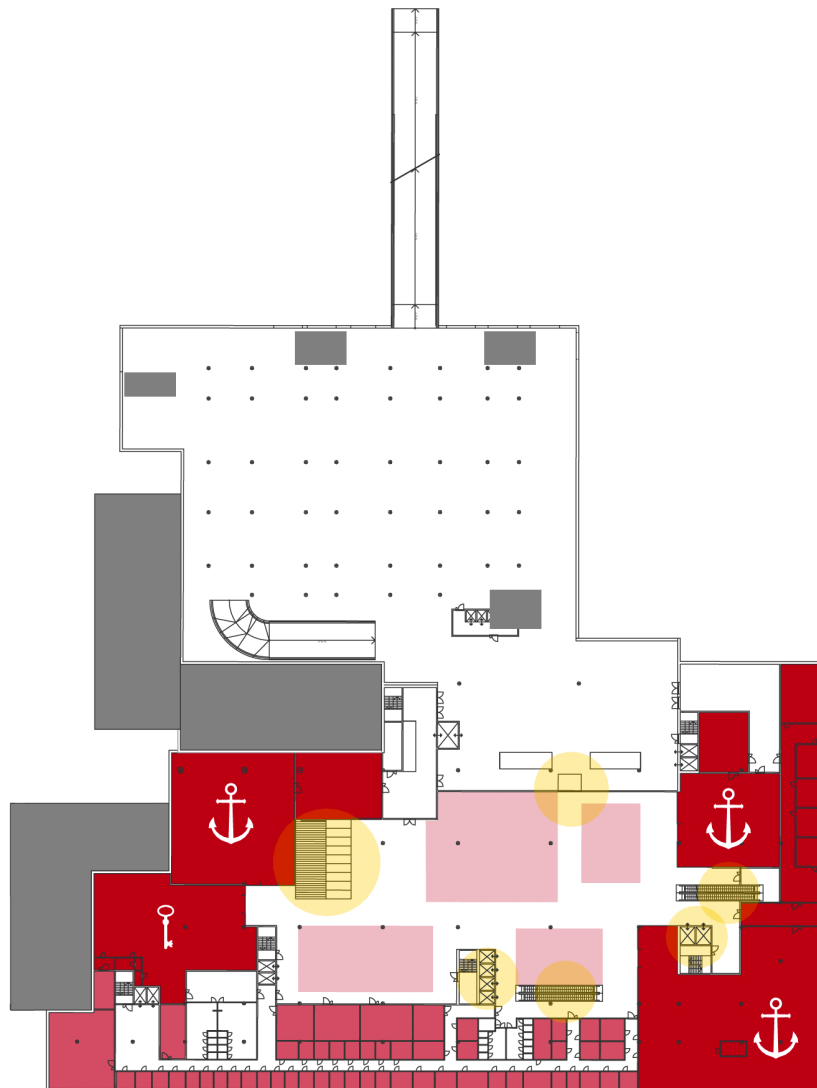
Pop-up -alueet ovat sijainnista riippumatta alhaisen vuokratason tiloja, koska niiden käyttöaste halutaan pitää korkeana, ja toimijoiden vilkas vaihtuvuus on kauppakeskusten etu.

#### **Kaavioissa käytettyjä käsitteitä**

**Ankkuriyritys** tarkoittaa yritystä, joka esiselvitysten perusteella toiminnaltaan sopii kyseiseen liiketilan sijaintiin, ja jonka tarkoitus on houkuttaa asiakkaat kyseiseen osaan kauppakeskusta. Perinteisesti ankkuriyritykset sijoitetaan kauppakeskuksen eri laidoil-  
lle.

**Avainyritykset** tukevat ankkuriyritysten toimintaa. Jos ankkuriyrityksenä on esimerkiksi kenkäkauppa, avainyrityksenä voi olla suutariliike.

Ankkuri- ja avainyrityksillä pyritään pitämään kauppakeskusten kaikkien osien käytösten mahdollisimman korkealla. Kun ankkuri- ja avainyritykset on valikoitu oikein, kauppakeskuksen kävijämäärä jakautuu tasaisesti koko rakennukseen, mikä tukee muiden, ei-korvamerkkityjen, liiketilojen houkuttelevuutta.



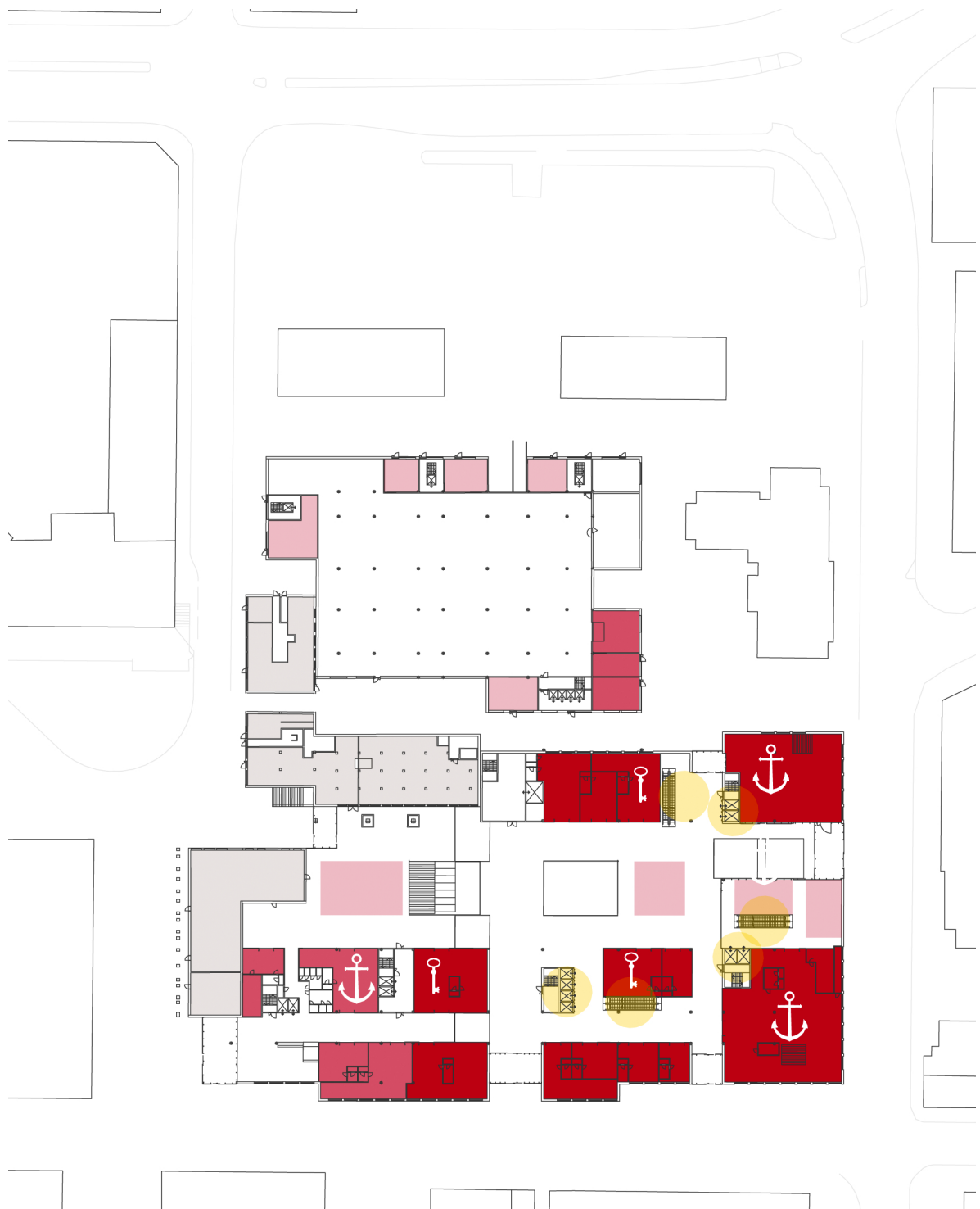
KORKEA VUOKRATASO  
 NORMAALI VUOKRATASO  
 ALHAINEN VUOKRATASO

HINTAA KOHOTTAVA PISTE

HINTAA ALENTAVA PISTE

ANKKURIYRITYS

AVAINYRITYS

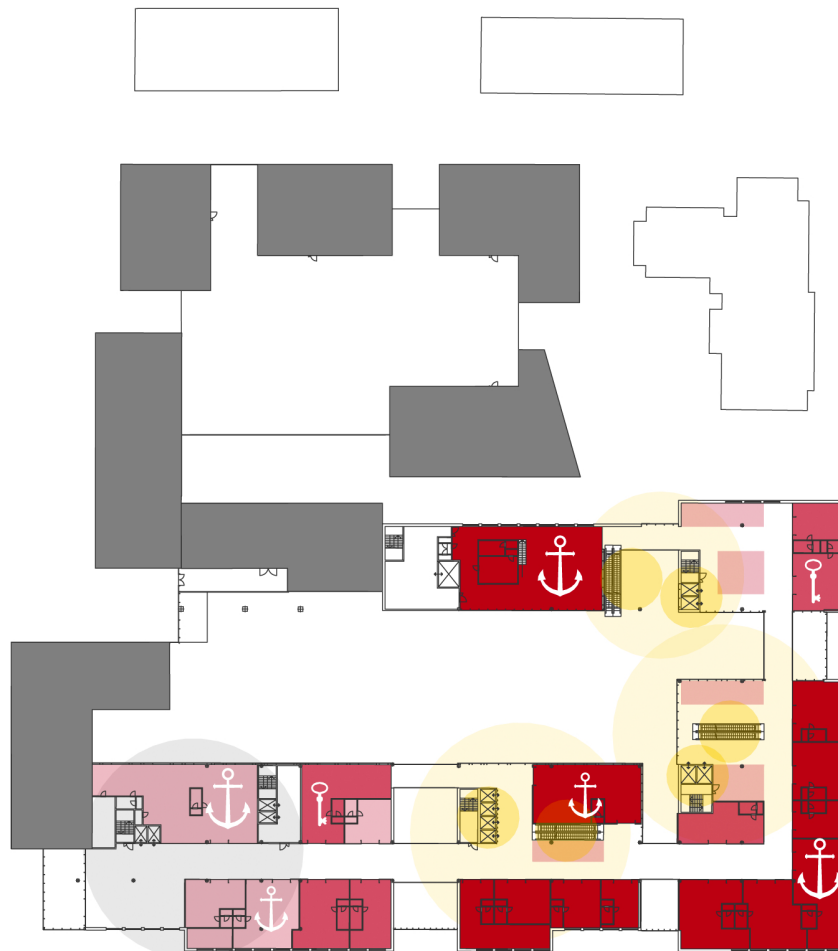


KORKEA VUOKRATASO  
 NORMAALI VUOKRATASO  
 ALHAINEN VUOKRATASO

HINTAA KOHOTTAVA PISTE  
 HINTAA ALENTAVA PISTE

ANKKURIYRITYS

AVAINYRITYS

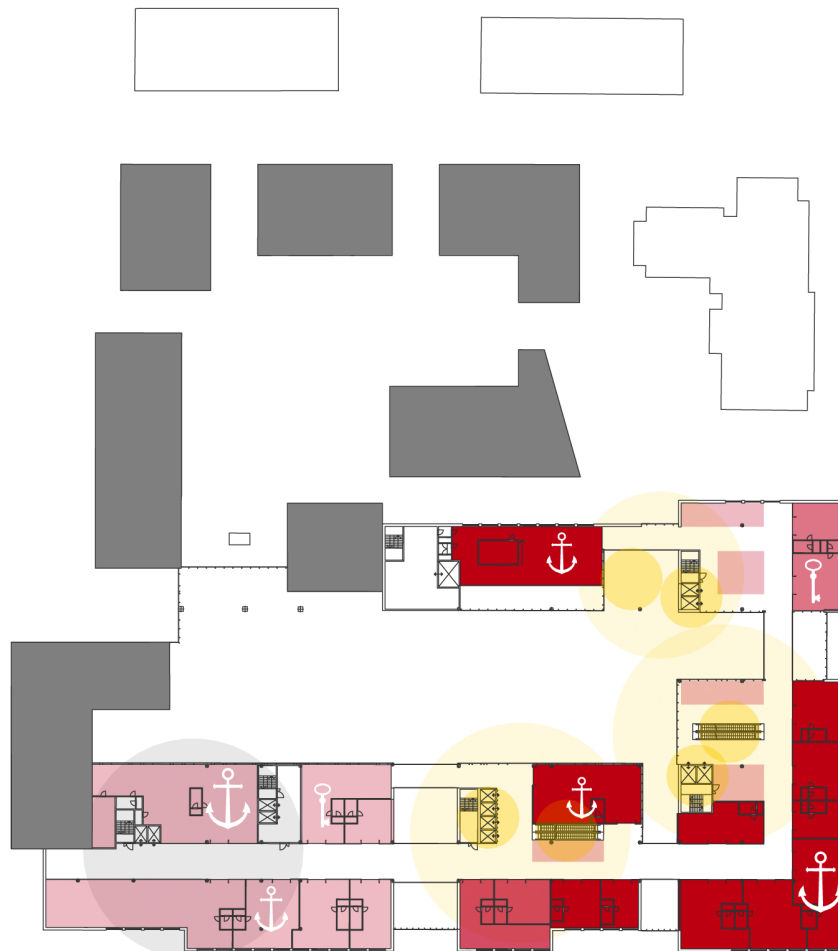


- KORKEA VUOKRATASO
- NORMAALI VUOKRATASO
- ALHAINEN VUOKRATASO
  
- HINTAA KOHOTTAVA PISTE
- HINTAA ALENTAVA PISTE

- ANKKURIYRITYS
- AVAINYRITYS

Liiketilakaavio 2. kerros





- KORKEA VUOKRATASO
- NORMAALI VUOKRATASO
- ALHAINEN VUOKRATASO
- HINTAA KOHOTTAVA PISTE
- HINTAA ALENTAVA PISTE

- ANKKURIYRITYS
- AVAINYRITYS

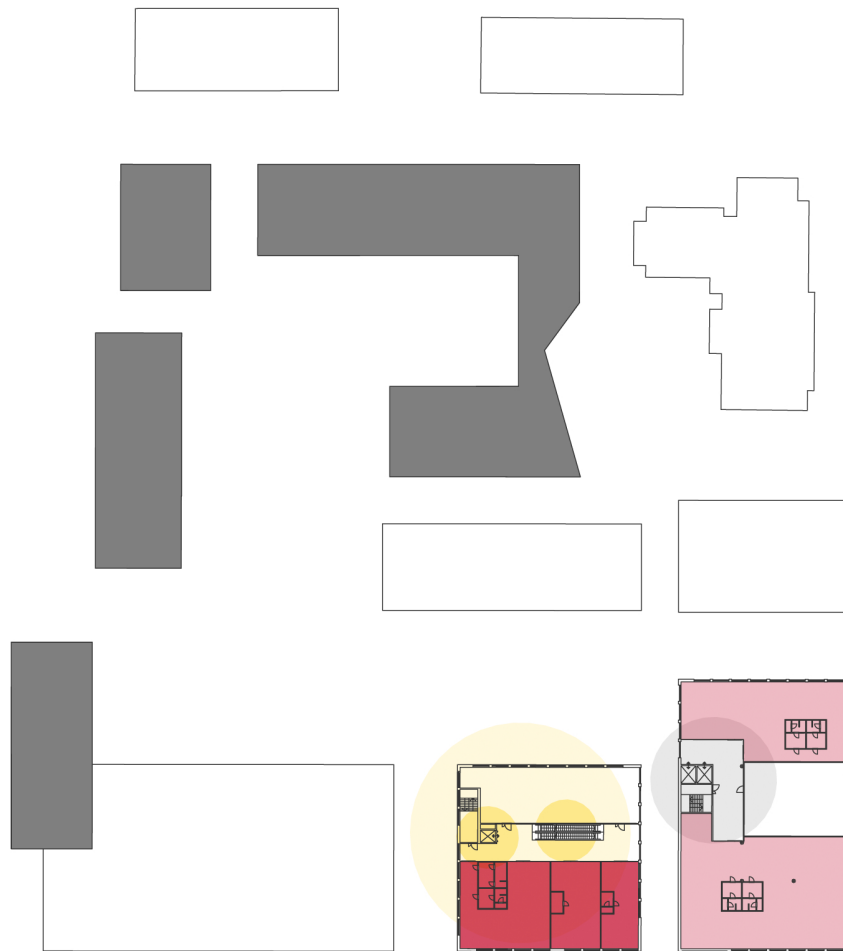
Liiketilakaavio 3. kerros



- KORKEA VUOKRATASO
- NORMAALI VUOKRATASO
- ALHAINEN VUOKRATASO
- HINTAA KOHOTTAVA PISTE
- HINTAA ALENTAVA PISTE

- ANKKURIYRITYS
- AVAINYRITYS

Liiketilakaavio 4. kerros



- KORKEA VUOKRATASO
- NORMAALI VUOKRATASO
- ALHAINEN VUOKRATASO
- HINTAA KOHOTTAVA PISTE
- HINTAA ALENTAVA PISTE

- ANKKURIYRITYS
- AVAINYRITYS

Liiketilaavaio 5. kerros

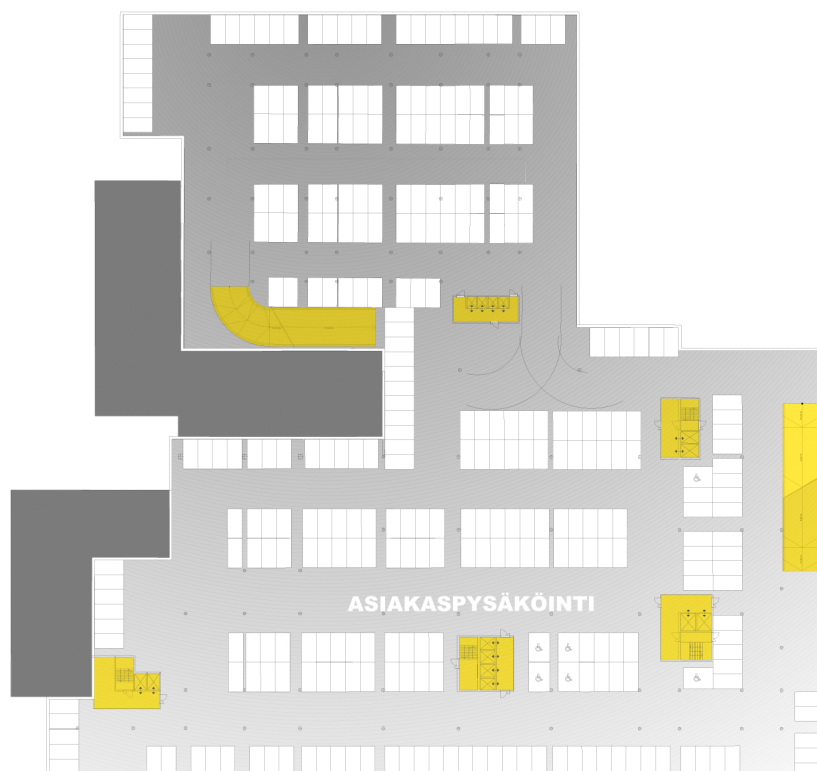


- KÄVELYKATU
- AUTOLIIKENNE
- PYSÄKÖINTI
- YKSITYINEN
- JULKINEN

- JULKINEN KULKU KAUPPAKESKUKSESSA
- TYÖNTEKIJÖIDEN KULKU KAUPPAKESKUKSESSA
- LIIKETILASSA AVATTAVATOVET KULKUTILAAN
- PYSTYLIKENNETILA

- SISÄÄNKÄYNTI
- KULKUVÄYLÄ
- KOHTAAMISPAIKKA
- KULKUREITTI

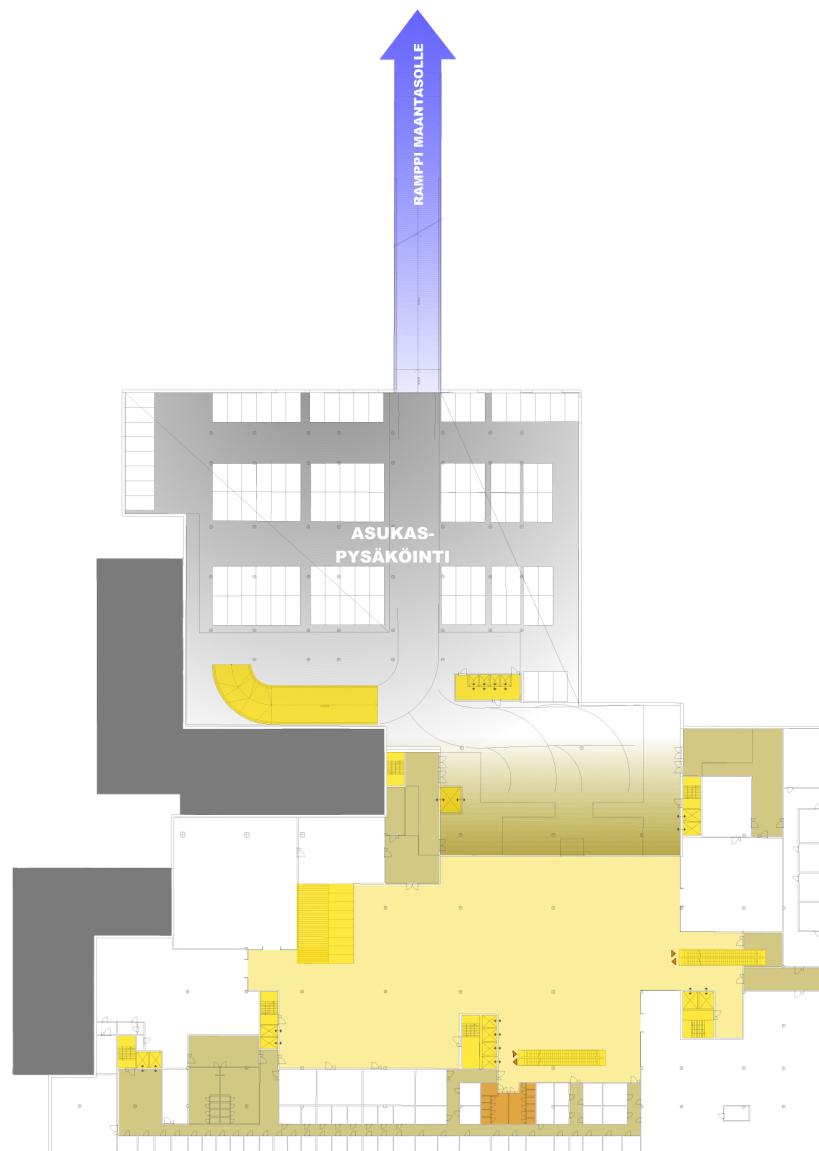
Liikennekaavio K3. kerros



- KÄVELYKATU
- AUTOLIIKENNE
- PYSÄKÖINTI
- YKSITYINEN
- JULKINEN

- JULKINEN KULKU KAUPPAKESKUKSESSA
- TYÖNTEKIJÖIDEN KULKU KAUPPAKESKUKSESSA
- LIIKETILASSA AVATTAVATOVET KULKUTILAAN
- PYSTYLIKENNETILA

- SISÄÄNKÄYNTI
- KULKUVÄYLÄ
- KOHTAAMISPAIKKA
- KULKUREITTI

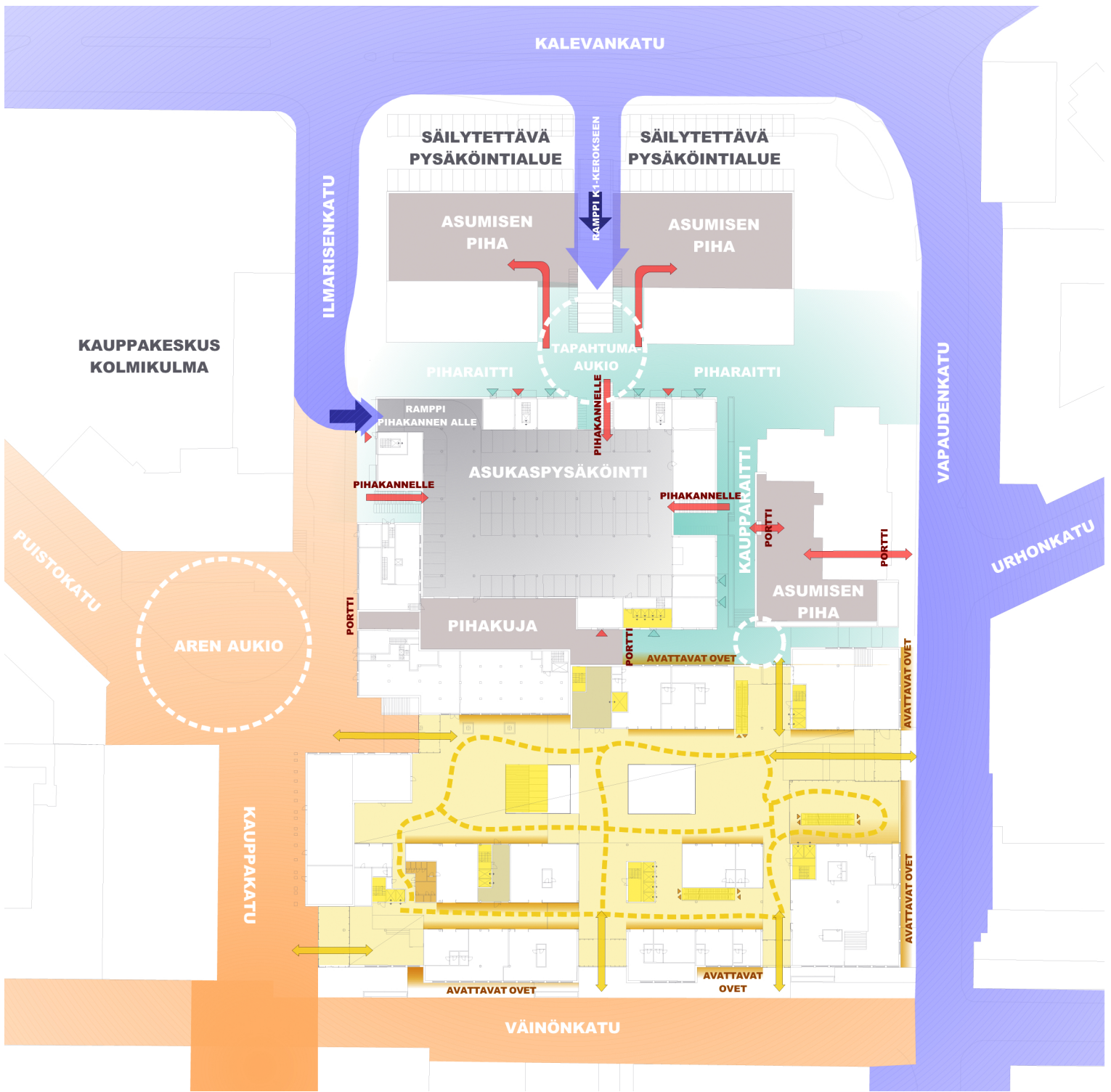


- KÄVELYKATU
- AUTOLIIKENNE
- PYSÄKÖINTI
- YKSITYINEN
- JULKINEN

- JULKINEN KULKU KAUPPAKESKUKSESSA
- TYÖNTEKIJÖIDEN KULKU KAUPPAKESKUKSESSA
- LIIKETILASSA AVATTAVATOVET KULKUTILAAN
- PYSTYLIKENNETILA

- SISÄÄNKÄYNTI
- KULKUVÄYLÄ
- KOHTAAMISPAIKKA
- KULKUREITTI

Liikennekaavio K1. kerros

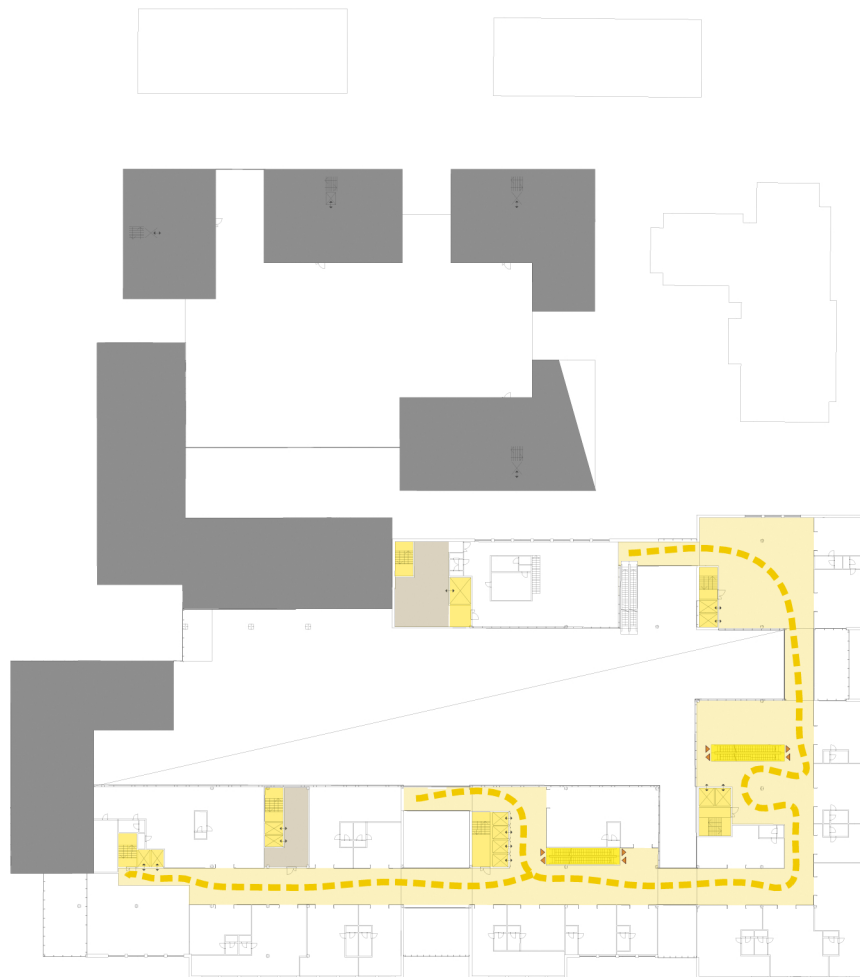


- KÄVELYKATU
- AUTOLIIKENNE
- PYSÄKÖINTI
- YKSITYINEN
- JULKINEN

- JULKINEN KULKU KAUPPAKESKUKSESSA
- TYÖNTEKIJÖIDEN KULKU KAUPPAKESKUKSESSA
- LIIKETILASSA AVATTAVATOVET KULKUTILAAN
- PYSTYLIKENNETILA

- SISÄÄNKÄYNTI
- KULKUVÄYLÄ
- KOHTAAMISPAIKKA
- KULKUREITTI

Liikennekaavio 1. kerros



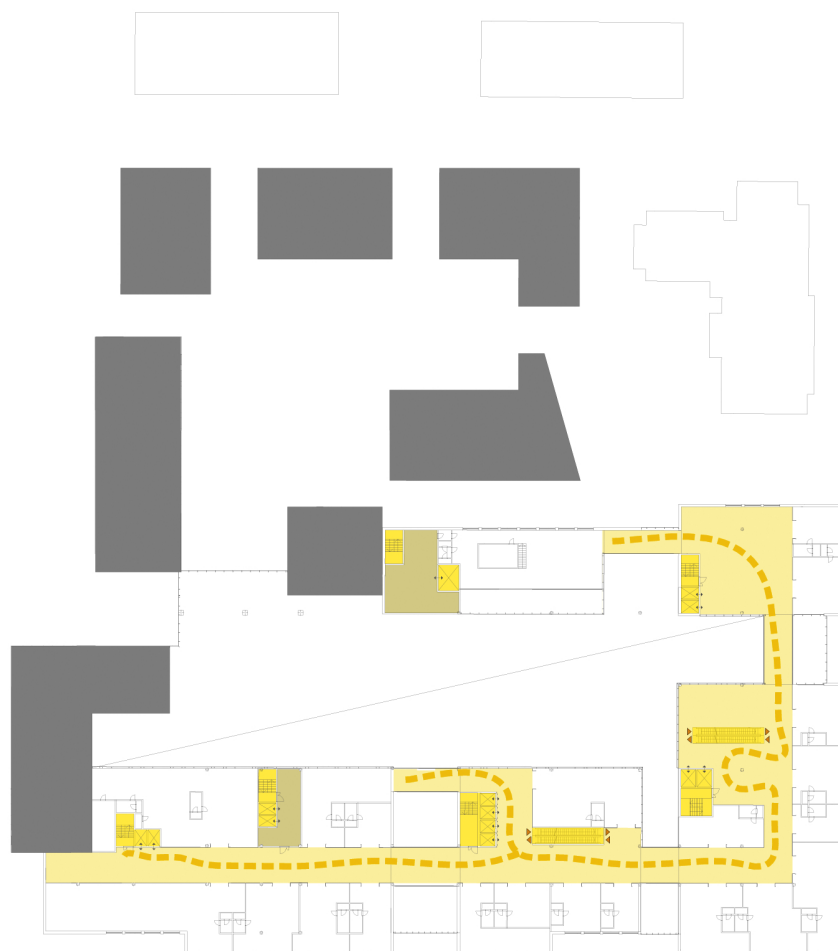
- KÄVELYKATU
- AUTOLIIKENNE
- PYSÄKÖINTI
- YKSITYINEN
- JULKINEN

- JULKINEN KULKU KAUPPAKESKUKSESSA
- TYÖNTEKIJÖIDEN KULKU KAUPPAKESKUKSESSA
- LIIKETILASSA AVATTAVATOVET KULKUTILAAN
- PYSTYLIKENNETILA

- SISÄÄNKÄYNTI
- KULKUVÄYLÄ
- KOHTAAMISPAIKKA
- KULKUREITTI

Liikennekaavio 2. kerros





- KÄVELYKATU
- AUTOLIIKENNE
- PYSÄKÖINTI
- YKSITYINEN
- JULKINEN

- JULKINEN KULKU KAUPPAKESKUKSESSA
- TYÖNTEKIJÖIDEN KULKU KAUPPAKESKUKSESSA
- LIIKETILASSA AVATTAVATOVET KULKUTILAAN
- PYSTYLIKENNETILA

- SISÄÄNKÄYNTI
- KULKUVÄYLÄ
- KOHTAAMISPAIKKA
- KULKUREITTI

Liikennekaavio 3. kerros

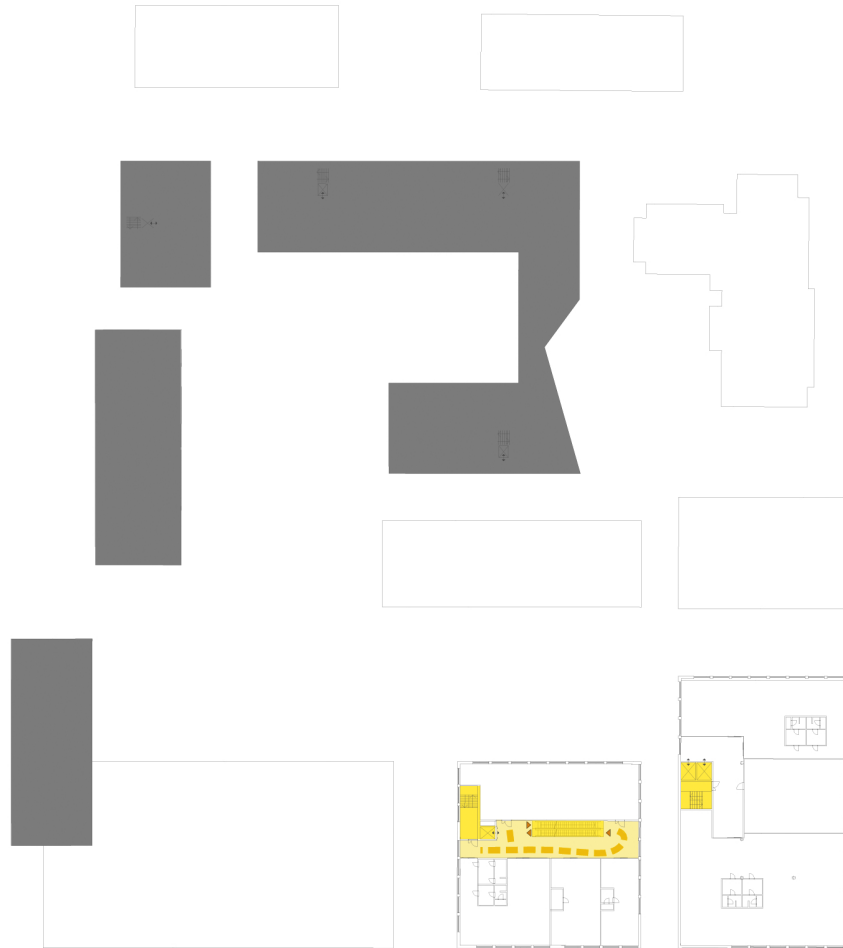


- KÄVELYKATU
- AUTOLIIKENNE
- PYSÄKÖINTI
- YKSITYINEN
- JULKINEN

- JULKINEN KULKU KAUPPAKESKUKSESSA
- TYÖNTEKIJÖIDEN KULKU KAUPPAKESKUKSESSA
- LIIKETILASSA AVATTAVATOVET KULKUTILAAN
- PYSTYLIKENNETILA

- SISÄÄNKÄYNTI
- KULKUVÄYLÄ
- KOHTAAMISPAIKKA
- KULKUREITTI

Liikennekaavio 4. kerros



- KÄVELYKATU
- AUTOLIIKENNE
- PYSÄKÖINTI
- YKSITYINEN
- JULKINEN

- JULKINEN KULKU KAUPPAKESKUKSESSA
- TYÖNTEKIJÖIDEN KULKU KAUPPAKESKUKSESSA
- LIIKETILASSA AVATTAVATOVET KULKUTILAAN
- PYSTYLIKENNETILA

- SISÄÄNKÄYNTI
- KULKUVÄYLÄ
- KOHTAAMISPAIKKA
- KULKUREITTI

Liikennekaavio 5. kerros

## 6.5. Ulosvuokrattavat liiketilaneliöt ja pysäköintipaikoitus

Seuraavassa taulukossa olen jaotellut kauppakeskus UUMEN:en ulosvuokrattavat liiketilat, varastot ja parkkipaikat kerroksittain ja tilatyypeittäin, jotta kauppakeskusta olisi mahdollista vertailla muihin Suomen ja Jyväskylän kauppakeskuksiin.

Kauppakeskus UUMEN vastaa kokoluokaltaan Helsingin ydinkeskustan Kluuvia (19 209 m<sup>2</sup>). Jyväskylän kauppakeskuksista Forumin (20 904 m<sup>2</sup>) kanssa samoihin lukemiin. (Finnish Shopping Centers, 2019)

Ulosvuokrattavat liiketilat kerroksittain ja tyypeittäin					
Kerros	Myymälät (m2)	Ravintolat (m2)	Pop-up (m2)	Toimistot (m2)	Yhteensä (m2)
K3	0	0	0	0	0
K2	0	0	0	0	0
K1	2745,5	0	1050	0	3795,5
1	2432	1064	400,5	0	3896,5
2	2159	771,5	153	0	3083,5
3	2122	673,5	153	0	2948,5
4	2028,5	0	0	1856,5	3885
5	0	0	0	1327	1327
<b>Yhteensä (m2)</b>	<b>11487</b>	<b>2509</b>	<b>1756,5</b>	<b>3183,5</b>	<b>18936</b>

Ulosvuokrattavat liiketilat kerroksittain ja tyypeittäin					
Kerros	Myymälät (kpl)	Ravintolat (kpl)	Pop-up (kpl)	Toimistot (kpl)	Yhteensä (kpl)
K3	0	0	0	0	0
K2	0	0	0	0	0
K1	4	0	4	0	8
1	21	5	7	0	33
2	19	5	3	0	27
3	19	5	3	0	27
4	2	0	0	9	11
5	0	0	0	5	5
<b>Yhteensä (kpl)</b>	<b>65</b>	<b>15</b>	<b>17</b>	<b>14</b>	<b>111</b>

Ulosvuokrattavat varastot yksittäisille liiketiloille		
Kerros	Varastot (m2)	Varastot (kpl)
K1	409	52

Asunnot kerroksittain	
Kerros	Asunnot
K3	0
K2	0
K1	0
1	0
2	18
3	18
4	19
5	19
6	19
<b>Yhteensä (kpl)</b>	<b>93</b>

Pysäköintipaikat kerroksittain ja tyypeittäin				
Kerros	Asiakas-PP (kpl)	Työntekijä-PP (kpl)	Asukas-PP (kpl)	Yhteensä (m2)
K3	211	113	0	324
K2	319	0	0	319
K1	0	0	103	103
1	0	0	68	68
<b>Yhteensä:</b>	<b>530</b>	<b>113</b>	<b>171</b>	<b>814</b>

## 6.6. Brändi ja graafinen värimaailma

Kauppakeskuksen brändiin liittyvä graafinen ohjeisto tehdään yhteistyössä arkkitehdin, tilaajan ja mahdollisen mainostoimiston kanssa. Graafisessa ohjeistossa määritellään väripaletti, fontit ja graafisen aineiston reunaehdot, joiden puitteissa suunnitellaan kauppakeskuksen mainokset, opasteet, käytettävät logot, mainoskyltit ja shopfrontien yhtenäinen yleisilme. Kauppakeskuksen brändi nojaa arkkitehtuuriin, ja siksi arkkitehti on tärkeässä roolissa brändin rakentamisessa.

Olen diplomityössäni tehnyt kauppakeskukselle kevyen brändisuunnitelman, joka luo yhtenäisyyttä suunnitelmien ja niitä tukevien dokumenttien välille. Alla olevaa väripalettia olen käyttänyt diplomityön taitossa ja pohjapiirustusten visuaalisessa ilmeessä.

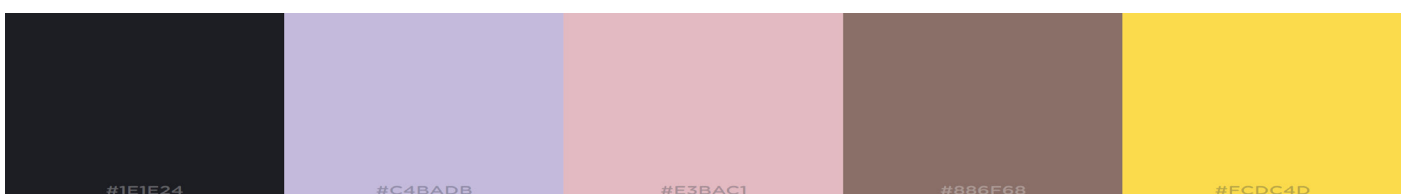
Kauppakeskuksen logo kuvastaa läpikuljettavuutta, värikkäitä sisäjulkisivuja ja toimintojen keskittymistä kauppakeskuksen sisälle. Logoa olen käyttänyt myös julkisivujen mainospinnoissa.



Logo värillinen: Tekijän kuva



Logo musta-valkoinen: Tekijän kuva



Väripaletti: Tekijän kuva

# 7.0 ASUMISEN KORTTELI

## 7.1. Yleistä

Asumisen kortteli koostuu monimuotoisella katolla varustetusta, pitkstä kerrostalokokonaisuudesta, joka kiertyy pihakannen ympärille sekä Ilmarisenkadun puoleisesta harjakattoisesta pistetalosta. Rakennusmassat rajaavat pihakannen yksityiseksi alueeksi. Pihakansi on uuden asuinkorttelin asukkaiden yksityinen asumisen piha, jossa vietetään aikaa erilaisten pihatoimintojen (kaupunkiviljely, grillaus) merkeissä. Pihakannelta avautuu näkymiä ympäröiville pihakaduille sekä Ilmarisenkadulle että Vapaudenkadulle. Rakennusten harjakorkeudet mukailevat ympäröivien asuinrakennusten harjakorkeuksia ja muodostavat persoonallisen kokonaisuuden, joka istuu hyvin ympäristöönsä.

Käynti pihakannelle tapahtuu ympäröiviltä pihakaduilta portaitse, jotka kulkevat rakennusmassoihin tehtyjen aukkojen läpi. Pitkän rakennusmassan pilkkominen alempien kerrosten suhteen aukoilla rytmittää rakennusta ja tuo pihakannelle näkymiä sekä valoa kaikista ilmansuunnista. Portaiden yhteydessä on viheraihe, esimerkiksi istutettu puu tai seinässä kiipeävä muratti sekä mahdollisuudet pyörien pysäköintiin.



Havainnekuva Kaupparaitilta kauppakeskuksen suuntaan: Tekijän kuva

## Kaupunkivihreää ja katutaidetta

Piha- ja Kaupparaitit tukevat kaupunkivihreän lisäämistä keskusta-alueella sekä Kehä Vihreän viheryhteyden parantamista. Alueella panostetaan mm. reitteihin, taiteeseen, kasvillisuuteen ja valoon. Jyväskylän Kehä Vihreän toimenpideohjelmassa on korostettu myös kokeilevuuden, yhteisöllisyyden ja osallisuuden merkitystä, mikä toteutuu pihakaduilla yksityisyyden ja julkisen tilan rajaamisella toisistaan, tapahtumaukioilla grillipaikkoineen ja monitasoisine pihoineen. (Mikä Kehä Vihreä? 2017)

Jyväskylän kaupunki noudattaa Kankaan kaupunginosassa prosenttitaideperiaatetta, minkä halusin laajentaa myös diplomityöni asumisen kortteliin. Prosenttitaideperiaattetta noudattamalla korttelille muodostetaan selkeä identiteetti, jolla se erottuu keskusta muista kortteleista nuorekkaana ja raikkaana. Prosenttitaiteen sijoituspaikat on merkitty alueen leikkauskuvassa. Alueelle on jo valmiiksi toteutettu suuri muraaali, mikä luo pohjan prosenttitaideperiaatteen laajentamiseen keskustakortteliin. (Kankaan laatuaapinen, 2015)



Kuva 14: Muraali Vapaudenkadun kerrostalon julkisivussa  
Kuvaaja: Mirva Ruotsalainen

## 7.2 Julkista vai yksityistä tilaa?

Asumisen kortteli rajautuu kaupallisesta korttelista pihakaduilla, joille avautuu asumisen korttelin ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevat liiketilat, mikä tekee niistä puolikaupallisia tiloja. Tällä alueella sijaitsevat liiketilat ovat toiminnoiltaan sellaisia, jotka palvelivat ensisijaisesti asumisen korttelin asukkaita (esim. parturi, leipomo, kukkakauppa, kioski), mutta ne ovat myös kauppakeskuksen asiakkaiden saavutettavissa.

Kaupparaitti ja Piharaitti ovat identiteetiltään yhteisöllisiä, kaupallisia pihakatuja, joilla sijaitsee tapahtuma-aukioita ja kohtaamispisteitä. Ne ovat asukkaiden kokoontumispaikkoja ja pihan kaltaisia alueita, joihin kokoonnutaan ja jossa vietetään yhdessä aikaa. Kaupparaitin päädyssä sijaitsee portilla erotettu täysin yksityinen katu, Pihakuja, jonka kautta pääsee kulkemaan olemassa olevien kerrostalojen välissä sijaitsevan, olemassa olevan portin kautta Ilmarisenkadulle. Tämä kulkuyhteys tukee asukkaan yksityistä kulkua Aren aukiolle ja Kauppakadulle pakottamatta häntä kulkemaan kauppakeskuksen läpi.

Kaupparaitille avautuu yksi kauppakeskuksen sisäänkäynneistä, josta on tehty luonteeltaan yksityisempi sisennyksellä. Tämä sisäänkäynti ei näy Urhonkadulta Vapaudenkadulle saavuttaessa, mutta sinne on helppo löytää kauppakeskuksen sisältä. Tämä mahdollistaa Kaupparaitin palveluiden saavutettavuuden kauppakeskuksen asiakkaille, mutta ehkäisee epätoivotun läpikulun.

Asumiskorttelin kulkujärjestelyt on esitetty havainnollisemmin aiemmin esitettyssä liikennekaaviossa.



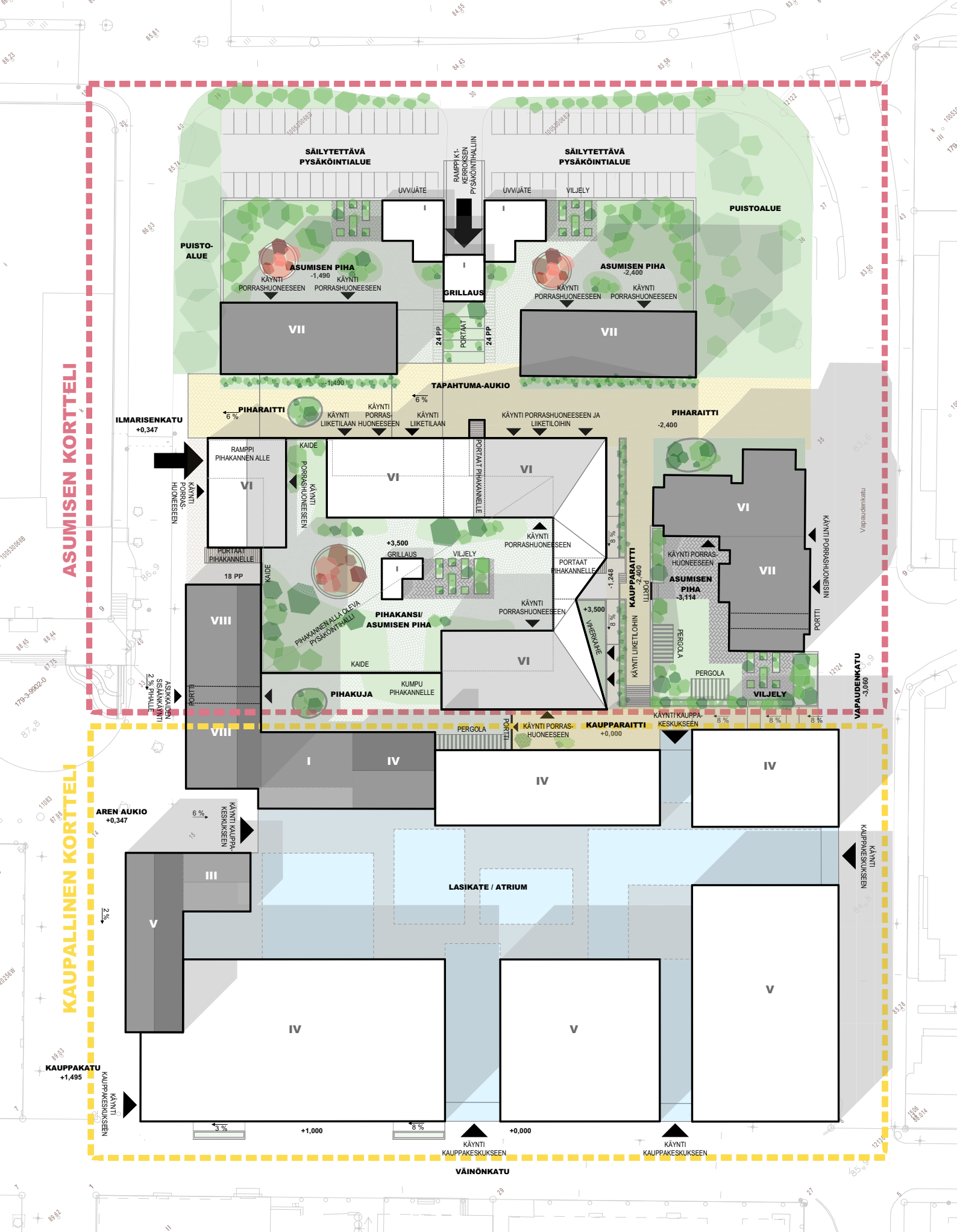
### 7.3 Julkisivumateriaalit ja referenssikohteet

Asuinkerrosten julkisivut ovat valkeaksi rapattua betonia, tehostevärinä ikkunanpielissä, vesipelleissä pihakannelle johtavien aukotusten seinissä kirkas keltainen. Liiketi-  
lojen kerroksessa julkisivumateriaalina toimii rouhea, vaaleanharmaa tiilimuuraus. Tavoitteena on luoda luonnonläheinen julkisivu, joka on myös talvella miellyttävän ja kutsuvan näköinen. Sisäpihalla taloilla on suuret aukotukset parvekevyöhykkeiden kohdalla.

Referenssikohteena toimii Käpylän posteljooni Helsingistä, jonka on suunnitellut Anttinen-Oiva Arkkitehdit Oy.



Havainnekuva Piharaitilta Ilmarisenkadun suuntaan: Tekijän kuva



Asemapiirros 1:600



Kuva 12: Käpylän Posteljooni, Kuvajaaja: Tuomas Uusheimo



Kuva 13: Käpylän Posteljooni, Kuvajaaja: Tuomas Uusheimo

# LÄHTEET

## Kirjalliset lähteet

1. Heinimäki, Heikki (2006): Kaupan toimintaympäristö  
Julkaisija: WSOY/Tilauskonttori, Porvoo
2. Lynch, Kevin (1960): The image of the City  
Julkaisija: M.I.T. Press, Cambridge
3. Gehl, Jan (1987): Life Between Buildings: Using Public Space  
Julkaisija: Arkitektens Forlag, Kööpenhamina
4. Gehl, Jan (2010) Cities for people  
Julkaisija: Island Press, Washington D.C.

## **Digitaaliset lähteet**

5. Finnish Shopping Centers, 2019

Verkkojulkaisu: <https://www.kauppakeskusyhdistys.fi/media>

kauppakeskusjulkaisu/2019-kauppakeskusjulkaisu\_aukeama\_nettili.pdf

Viitattu: 24/10/2019

6. "Asiakkaat ovat kaikonneet kauppakeskus Redistä – yrittäjän mukaan tilanne on katastrofi ja konkurssi uhkaa"

Verkkojulkaisu: <https://yle.fi/uutiset/3-10511940>

Viitattu 24/10/2019

7. Hybridikiinteistöt mahdollisuus sijoittajalle

Verkkojulkaisu: <https://www.realimanagement.fi/ajankohtaista/hybridikiinteistot-mahdollisuus-sijoittajalle>

Viitattu 24/10/2019

8. Kauppakeskus Redin kaikki opasteet vaihdetaan

Verkkojulkaisu: <https://www.hs.fi/kaupunki/art-2000006251679.html>

Viitattu 24/10/2019

9. Jyväskylän keskustavisio, Kehitystyön teemat, vetovoimatekijät ja tavoitteet

Verkkojulkaisu: [https://www.jyvaskyla.fi/sites/default/files/atoms/files/jyvaskylan-kaupunki-keskustavisio\\_hyvaksytty.pdf](https://www.jyvaskyla.fi/sites/default/files/atoms/files/jyvaskylan-kaupunki-keskustavisio_hyvaksytty.pdf)

Viitattu 24/10/2019

10. Jyväskylän ydinkeskustan korkean rakentamisen linjaukset, 2019

Verkkojulkaisu: [http://www2.jkl.fi/kaavakartat/korkea\\_rakentaminen/linjaukset.pdf](http://www2.jkl.fi/kaavakartat/korkea_rakentaminen/linjaukset.pdf)

Viitattu 24/10/2019

11. Mikä Kehä Vihreä? 2017

Verkkojulkaisu: [https://www.jyvaskyla.fi/sites/default/files/atoms/files/kehavihrea\\_esite\\_fin\\_nettili.pdf](https://www.jyvaskyla.fi/sites/default/files/atoms/files/kehavihrea_esite_fin_nettili.pdf)

Viitattu 6/11/2019

12. Itäkeskuksen peruskorjaus tuo kauppakeskukseen 11 000 neliötä lisää

Verkkojulkaisu: <https://www.rakennuslehti.fi/2012/03/itakeskuksen-peruskorjaus-tuo-kauppakeskukseen-11-000-neliota-lisaa-liiketila/>

Viitattu 13/2/2020

13. Pysäköinti - hallinta ja normit Jyväskylässä

Verkkojulkaisu: <http://www2.jkl.fi/kaavakartat/pysakointi/pysakointiraportti.pdf>

Viitattu 13/2/2020

14. Kankaan laatuaapinen

Verkkajulkaisu: [https://www.jyvaskyla.fi/sites/default/files/atoms/files/kankaan\\_laatuapinen.pdf](https://www.jyvaskyla.fi/sites/default/files/atoms/files/kankaan_laatuapinen.pdf)

Viitattu 13/2/2020

15. Jyväskylän keskustan kaupallinen kehittäminen, 2017

Verkkajulkaisu: <http://jyvaskyla.netpaper.fi/4022>

Viitattu 13/2/2020

## **Kuvalähteet**

### **Kuvat 1-3:**

Verkkojulkaisu:

<https://www.moeding.de/referenzen/academy-of-music/?lang=en>

Viitattu 16.11.2019

### **Kuva 4:**

Verkkojulkaisu:

[https://www.moeding.de/wp-content/uploads/MOEDING-Natural-Colours\\_LONGOTON.pdf](https://www.moeding.de/wp-content/uploads/MOEDING-Natural-Colours_LONGOTON.pdf)

Viitattu 16.11.2019

### **Kuva 5:**

Verkkojulkaisu

<https://www.moeding.de/referenzen/malmoe-live/?lang=en>

Viitattu 16.11.2019

### **Kuva 6-7:**

Verkkojulkaisu:

<https://www.abl.fi/fi/laattapankki/laatat/383290-florim-cdc-csm-pietre-3-limestone-ash>

Viitattu 3.2.2020

### **Kuva 8:**

Verkkojulkaisu:

<https://www.moeding.de/referenzen/malmoe-live/?lang=en>

Viitattu 16.11.2019

### **Kuva 9:**

Kuva valokuvaajan omasta arkistosta

Kuvaaja: Teemu Jämsä

Viitattu 13.2.2020

### **Kuva 10:**

UKI Arkkitehdit Oy:n kuva-aineistoa

Kuvaaja: Juho Tastula

Viitattu 13.2.2020

### **Kuva 11:**

Kuva valokuvaajan omasta arkistosta

Kuvaaja: Heli Manner

Viitattu 10.2.2020

**Kuvat 12-13:**

Verkkajulkaisu:

<http://www.uusheimo.com>

Kuvaaja: Tuomas Uusheimo

Viitattu 17.11.2019

**Kuva 14:**

Kuva valokuvaajan omasta arkistosta

Kuvaaja: Mirva Ruotsalainen

Viitattu 13.2.2020



