

# Mikä rooli taloyhtiöillä on elävässä keskustassa

Päijät-Hämeen Taloyhtiöpäivät 2023

Pipsa Wirtanen  
toiminnanjohtaja  
Lahti City ry  
8.11.2023



Keskusta on suuri puheenaihe.

Viime vuosina on puhuttu paljon myös näivettyvästä keskusta.

Mitä sillä kukin tarkoittaa ei oel tarkkaan tiedossa, mutta usein se liittyy ilmeisesti kivijalkatiloihin ja niiden käyttöasteeseen.

Kun puhutaan tyhjästä liiketiloista, niin siinäkin asiassa katse kohdistuu usein kaupunkiintai muihin toimijoihin. Harvoin katse kohdistuu kiinteistöihin tai kiinteistö-

omistajiin, vaikkakin lähes 100 % kivijalkatiloista sijaitsee yksityisissä kiinteistöissä.

Keskusta on kaupungin kasvot, sydän ja käyntikortti. Se on tärkeä kaikille.

Miksi keskusta puhututtaa?

Keskusta koetaan usein yhteiseksi alueeksi, ja siinä hämärtyy raja, mikä julkista ja mikä yksityistä.



Lähes 70 %  
ydinkeskustan  
pinta-alasta  
on yksityisessä  
omistuksessa,  
kiinteistöillä

Lähes 70 %  
kiinteistöistä on asun-  
to-osakeyhtiöitä





Kaupunkikeskustoja verrataan usein muihin kauppakeskittyymiin, vaikka ne eroavat muista kauppakeskitymistä sillä, että siellä yhdistyy tiiviisti asuminen, liike-elämä ja vapaa-aika, joita taas kauppakeskitymissä ei ole.

Taloyhtiöt tarjoavat asuintiloja, jotka mahdollistavat asukkaiden läheisyyden esim. kaupungin palveluihin, kulttuuritarjontaan ja muihin aktiviteetteihin.

Taloyhtiöt tarjoavat myös palvelutiloja, jotka rikastuttavat keskuksa-alueen tarjontaa.

Palvelutilojen avulla taloyhtiöt vaikuttavat kaupungin elinvoimaan ja paikallisen talouden tukemiseen.

Lahden keskustassa on lähes 20 000 asukasta, tuhansia toimitiloja, ja lähes 900 kivijalkatilaa.

Kuva: JOA Photography



**Asuin- ja palvelutilat**



# Kaupunkikuvallinen merkitys



VUORIKATU 18 ▶ 22

SALONMAZIC.FI  
SALONMAZIC.FI



Taloyhtiöiden rooli kaupunkikuvaan on myös merkittävä, koska kiinteistöt muodostavat kaupunkikuvan keskeisen elementin, ison rakennusmassan.

Taloyhtiöt voivat parantaa kaupunkikuvaa huolehtimalla rakennusten ulkoasusta, riittävästä valaistuksesta, maisemoinnista. Ja esimerkiksi nyt syksyn aikaan katujen puhtaanapidosta.

Tiiviissä rakennetussa keskustassa heijastusvaikutukset ympäristöön ovat suuria sekä hyvässä että huonossa. Yksittäinen taloyhtiö voi vaikuttaa ja luoda koko alueen identiteettiä. Jokainen taloyhtiökin on osa kokonaisuutta. Ei yksin vaan yhdessä.

Huonosti hoidetut kiinteistöt voivat pilata koko keskustan maineen.

Hyvin hoidetut kiinteistöt puolestaan luovat visuaalisesti miellyttävää ja kiinnostavaa kaupunkikuvaa, joka houkuttelee ihmisiä alueelle, ja siten nostaa myös koko alueen arvoa.



Taloyhtiöt voivat vaikuttaa ympäristöön esimerkiksi energiankulutuksen, jätehuollon ja kestävien materiaalivalintojen kautta.

Ne voivat kannustaa asukkaita kiertäykseen, jätelajitteluun, energiatehokkuuteen ja muihin ympäristöystävällisiin toimintatapoihin.



**Ympäristövaikutukset**



# Yhteisöllisyys

Kerrostaloasuminen on yhteisöllistä asumista. Taloyhtiöt voivat vaikuttaa ja tarvittaessa parantaa yhteisöllisyyttä monella tavalla.

Esimerkiksi taloyhtiöt voivat tarjota tiloja sosiaaliseen vuorovaikutukseen ja kohtaamisiin, tapahtumiin jne.

Olisiko hyvä tuntea naapurit? Olisiko taloyhtiöillä tilaa yhteistyölle kaupungin, yritysten, yhteisöjen ja muiden kiinteistöjen kanssa?



Koska keskusta paikkana koetaan jollain tavalla jokaisen kaikkien yhteiseksi alueeksi, niin kaikista sen toiminnoista, rakennusmassasta ja viihtyisyyslementeistä jne. tulee merkityksellisiä. Siellä ovat kiinteistöt muistuttavat menneistä ja koetuista tapahtumista. Iloista, onnesta, suruista.

Vanhoilla taloyhtiöillä voi olla historiallista tai kulttuurista arvoa jo arkkitehtuurinkin takia.

Vanhat kiinteistöt rikastuttavat keskustan identiteettiä.

## Historiallinen ja kulttuurinen arvo

Kuva: JOA Photography





Taloyhtiöillä olisi ja heille usein tarjotaankin mahdollisuutta osallistua ja vaikuttaa kaupunkisuunnitteluun ja keskustan kehittämiseen.

Mutta saavuttaako tämä mahdollisuus taloyhtiöiden edustajat?

**Vaikuttaminen**

Kuva: JOA Photography



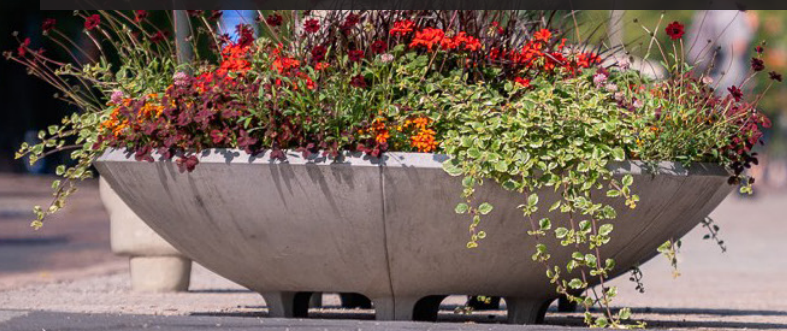


Taloyhtiöt voivat edistää turvallisuutta keskustassa.

Ne voivat tarjota turvallisia ja hyvin valaistuja asuinympäristöjä, järjestää naapuriapua tai valvoa alueen turvallisuutta esimerkiksi turvakameroiden avulla.

Tai huolehtimalla aktiivisesti katutilan hyvästä hoidosta.

# Turvallisuus





Taloyhtiöt ovat vastuussa rakennusten ja kiinteistöjen ylläpidosta kustassa.

Ne huolehtivat esimerkiksi hisseistä, lämmitysjärjestelmästä, vesi- ja viemärijärjestelmästä sekä verkko- ja kaapeliyhteyksistä jne., joilla on tärkeä merkitys myös kivijalkatiloissa.

Tämän päivän ja tulevaisuuden tarpeita vastaava talotekniikka, infra, mahdollistaa mm. kivijalkatiloihin erilaisia toimintoja ja palveluita.

# Infrastruktuurin ylläpito



# Sosiaalinen vastuu

Taloyhtiöt voivat ottaa sosiaalista vastuuta ja tukea keskustan yhteisöä.

Taloyhtiöt voivat esimerkiksi tarjota asuntoja tai tiloja vähävaraisille tai toimia nuorisotilojen tai vanhusten palveluiden järjestäjinä.

Lahden keskustassa asuu paljon yksinasuvia. Perheasuinkuntien osuus on n vain n. 10 %. Varsinkin ikääntyvä väestö asuu ja muuttaa mielellään keskustaan.

Koko ajan vanheneva väestö tarvitsee myös taloyhtiöissä esteettömiä ja hyvin valaistuja tiloja liikkumiseen ja asumiseen.





# Kaupallinen toiminta

Taloyhtiöt voivat harjoittaa kaupallista toimintaa keskustassa. Ne voivat omistaa tai vuokrata liiketiloja yrityksille tai palveluntarjoajille.

Tulevaisuudessa taloyhtiöiden olisi-kin hyvä tarkastella laajemmin kaikkia kiinteistöjen elementtejä; julkisivuja, piha-alueita, parvekkeita, kattotilaa liiketilojen lisäksi aivan uusin silmin ja miettiä, kuinka myös niistä voisi saada tuottavia tiloja.





**Taloyhtiöillä on  
vastuita ja  
velvollisuuksia  
mutta myös valtaa**

**70 %**

**käyttäkää sitä :-)**





Tällä hetkellä Lahden kaupunki valmistelee Keskustavisiota vuodelle 2040. Olisi todella tärkeää, että myös taloyhtiöiden edustajat osallistuisivat tähänkin visiotyöhön. Kaupungin linjauksilla on iso vaikutus myös taloyhtiöihin.

Keskustavisiio 2040 lisäinfoa:

[www.lahti.fi/Keskustavisiio2040](http://www.lahti.fi/Keskustavisiio2040)

## **Tulevaisuusfestarit - Miltä näyttää Lahden keskusta 2040?**

**Aika: 21.11. klo 9-12**

**Paikka: kaupungintalo**

Tulevaisuusfestareilla 21.11. matkataan Lahden keskusta vuonna 2040. Miltä täällä silloin näyttää? Mitä Lahden keskusta voi olla parhaimmillaan?

Lahtelaiset pääsevät Tulevaisuusfestareilla kommentoimaan ja kehittämään aiemmissa visiotyöpajoissa syntyneitä ideoita, joiden pohjalta lopullinen keskustavisiio muodostetaan. Tapahtuma järjestetään juuri remontoidulla kaupungintalolla.

## **Aamupäivällä ohjelmassa on seminaari sidosryhmille**

Aamupäivän seminaarissa keskustan alueen toimijat, ammattilaiset ja sidosryhmät kokoontuvat työstämään keskustavision aihioita. Tilaisuudessa kuullaan myös kaupunkistrategi Jorick Beijerin (Alankomaat) alustuspuheen-vuoro.

**Ilmoittaudu mukaan täyttämällä lomake:**  
<https://forms.office.com/e/iY1W2P2Wix>



# Tiedostavatko taloyhtiöt kuinka suuria vaikuttajia ovat

Päijät-Hämeen Taloyhtiöpäivät 2023  
Kiitos

