



Uuden kampusalueen strateginen toteuttavuusselvitys

25.6.2026

REALIDEA **LUN
D
ÉN**

Johtoryhmä

LUT

Rehtori Juha-Matti Saksa

Strategiajohtaja Janne Hokkanen

LAB

Rehtori Turo Kilpeläinen

Lahden kaupunki

Kaupunginjohtaja Niko Kyynäräinen

Elinvoimajohtaja Elina Laavi

Kaupunginarkkitehti Johanna Palomäki

Ohjausryhmä

Lahden kaupunki

Elinvoimajohtaja Elina Laavi, Kaupunginarkkitehti

Johanna Palomäki

LUT / LAB

Strategiajohtaja Janne Hokkanen

Työryhmä

Lundén Architectural Institute

Operatiivinen johtaja Sirkku Huisko, Arkkitehti

Hannele Cederström, arkkitehti Nitika Srivastava

Realidea

Urban development specialist Mika Korhonen, Senior

advisor Markku Hietala, Real estate development

manager Olli Kovanen

Kuvat Lundén Architecture ja Realidea,
ellei toisin mainita.

Alkusanat

Tämän selvityksen ensisijaisena tavoitteena on rakentaa yhteinen ymmärrys siitä, miten uusi korkeakoulukampus voi vahvistaa Lahden kaupungin kilpailukykyä ja elinvoimaa. Kampus ei ole vain rakennus tai yksittäinen investointi, vaan osa kaupunkia, sen identiteettiä, kehitystä ja tulevaisuutta.

Työtä pohjaa Lahden kaupungin hallituksen 16.12.2025 tekemään päätökseen (§ 384) *LUT-kampuksen sijaintiselvityksen käynnistämisestä Ranta-Kartanon alueella sekä selvityksen suunnitteluperiaatteiden hyväksymisestä*. Selvityksen tarkoituksena on tuottaa päätöksenteon tueksi kokonaiskuva niistä mahdollisuuksista, reunaehdoista ja vaikutuksista, joita uuden kampuksen toteuttamiseen liittyy.

Yhteisen ymmärryksen muodostaminen edellyttää, että tunnistamme tekijät, jotka vaikuttavat hankkeen onnistumiseen niin kaupunkikehityksen, talouden kuin toteutuksenkin näkökulmasta. Samalla on tärkeää hahmottaa, millainen kokonaisuus mahdollistaa tavoitteiden saavuttamisen käytännössä: laadukkaasti, kestävästi ja taloudellisesti hallitusti. Laatu ei synny yksinomaan kalleimmista materiaaleista tai poikkeuksellisista ratkaisuista, vaan ennen kaikkea huolellisesta suunnittelusta, toimivasta kaupunkirakenteesta sekä tarkoituksenmukaisesta toteutuksen organisoinnista.

Lahden toimintaympäristössä hankkeen taloudellinen realismi korostuu. Alueen vuokrataso on maltillinen, minkä vuoksi kokonaisuus on suunniteltava siten, että syntyvät tilat ovat sekä käyttäjille houkuttelevia että taloudellisesti saavutettavia. Tavoitteena on löytää tasapaino kunnianhimon ja toteuttamiskelpoisuuden välillä niin, että toimijoilla on sekä kyky että halu sitoutua hankkeeseen pitkällä aikavälillä.

Tämän saavuttaminen edellyttää riskien hallintaa koko prosessin ajan. Riskejä tulee tunnistaa, vähentää ja poistaa vaiheittain sekä omistuksen että toteutuksen rakenteissa. Kyseessä on monimutkainen kokonaisuus, jossa yksittäiset päätökset vaikuttavat toisiinsa ja jossa onnistuminen rakentuu useiden osatekijöiden yhteisvaikutuksesta.

Lopulta kyse on yhteisestä palapelistä. Mitä paremmin kaupunki, korkeakoulut ja muut keskeiset toimijat ymmärtävät kokonaisuuteen vaikuttavat tekijät sekä niiden väliset riippuvuudet, sitä paremmat edellytykset on ohjata hanketta kohti tavoiteltua lopputulosta. Tämä selvitys pyrkii tarjoamaan tälle keskustelulle yhteisen perustan.

Sisällysluettelo

Onnistumisen avaimet

Keskitä.
Yksinkertaista.
Palvele monipuolisesti.
Luo inhimillistä saavutettavuutta.
Kehitä kaupunkia.
Viesti ja osallista.
Ajoita oikein.
Poista epävarmuutta.
Kasvata ekosysteemiä.
Yhdistä tahtotilat.

Koko kaupungin kampus! - Visio ja tavoitteet

Koko kaupungin kampuksen elementit

Taloudelliset skenaariot ja laskelmat

Hankkeen omistus ja vuokravastuiden jakautuminen
Hankkeen kehittämisen ja toteuttamisen organisointi
Hankelaskelmat

Kohti koko kaupungin kampusta - Hankkeen vaiheistuminen

Johtopäätökset ja suositukset

Liite 1 Karkea markkinakatsaus

Liite 2 Tiivistelmä lähtökohdista



Onnistumisen avaimet

Kehittämistä ohjaavat periaatteet



Keskitä.



Yksinkertaista.



Palvele monipuolisesti.



Luo inhimillistä saavutettavuutta.



Kehitä kaupunkia.



Viesti ja osallista.



Ajoita oikein.



Poista epävarmuutta.



Kasvata ekosysteemiä.



Yhdistä tahtotilat.



Keskitä

Keskittäminen lisää elinvoimaa

Kaupunkien kehitystä koskeva tutkimus osoittaa johdonmukaisesti, että osaaminen, innovaatiot ja taloudellinen kasvu keskittyvät paikkoihin, joissa ihmiset, yritykset ja instituutiot sijaitsevat lähellä toisiaan. Tätä ilmiötä kutsutaan agglomeraatioeduksi. Läheisyys lisää kohtaamisia, tiedon leviämistä, yhteistyötä ja uusien liiketoimintojen syntyä. Erityisesti korkeakouluilla on merkittävä rooli tällaisissa osaamiskeskittymissä.

Useat tutkimukset osoittavat, että kaupunkikeskustoihin sijoittuvat yliopistot tuottavat suhteellisesti enemmän innovaatioita, yritysyhteistyötä ja kaupallisia tuloksia kuin syrjemmällä sijaitsevat kampukset. Brookings Institutionin laajassa analyysissä havaittiin, että suurten kaupunkien keskustoissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sijaitsevat tutkimusyliopistot tuottavat enemmän patenteja, lisensointituloja, startup-yrityksiä ja tutkimuksen kaupallistamista suhteessa opiskelijamääräänsä kuin vastaavat korkeakoulut esikaupunki- tai hajautuneissa sijainneissa. Tutkimuksen keskeinen johtopäätös oli, että yliopiston sijainnilla osana kaupunkirakennetta on merkittävä vaikutus sen taloudelliseen vaikuttavuuteen.

OECD:n aluekehitystä koskevissa tutkimuksissa korkeakoulut nähdään keskeisinä paikallisen talouskehityksen, osaamisen ja innovaatiotoiminnan vetureina. Vaikutukset ovat vahvimpia silloin, kun korkeakoulut ovat tiiviisti yhteydessä ympäröivään kaupunkiin, yrityksiin ja asukkaisiin eivätkä muodosta erillisiä saarekkeita kaupunkirakenteessa.

Myös kampuksen ja kaupungin suhdetta tarkasteleva kansainvälinen tutkimus korostaa integroitujen kampusympäristöjen hyötyjä. Yliopistot eivät ole ainoastaan koulutuksen ja tutkimuksen paikkoja, vaan ne toimivat myös fyysisen, sosiaalisen, kulttuurisen ja taloudellisen kehityksen moottoreina. Mitä vahvemmin kampus kytkeytyy ympäröivään kaupunkiin, sitä suurempia ovat sen vaikutukset elinvoimaan, yritystoimintaan ja kaupunkikulttuuriin.

Yksinkertaista

Sijoittaja suosii yksinkertaisuutta

Sijoittaja arvostaa tavallisesti yksinkertaista kiinteistösijoituskohdetta – monia toimintoja yhdistelevässä hybridikohteissa on usein vaikeuskertoimia.

Sijoittajan näkökulmasta kiinteistö tai hanke tulee usein osaksi isompaa kokonaisuutta, portfolioa tai rahastoa, jolla on omat tavoitteensa ja rajoitteensa.

Kuten kaikilla rahastoilla, myös kiinteistörahastoilla on tarkasti määritellyt sijoituskohteet, sijoitusaikajänne ja muut raamit joissa toimia. Usein kiinteistörahastot ovat keskittyneet yhden tyyppisiin käyttötarkoituksiin. Toimistoille, yhteiskuntakiinteistöille, hotelleille, asunnonle, liiketiloille ja logistiikalle on kullekin usein omat rahastonsa.

Monialaisesti sijoittavia kiinteistörahastojakin on, mutta mitä useampaa käyttöä kohteessa yhdistyy, sitä vähemmän on sopivia sijoitusinstrumentteja on tarjolla. Pieni määrä pääkäyttötarkoituksesta poikkeavaa toimintaa ei useimmiten ole ongelma.

Toiminnan synergia vs. sijoitustuotteen selkeys

Parhaimmillaan kokonaisuuden eri käyttötarkoitukset tarjoavat toisilleen arvokasta tukea ja synergiaa, mutta toimintojen yhdistämiselle samaan fyysiseen rakenteeseen tulisi kuitenkin olla aina selkeä toiminnallinen tai taloudellinen peruste, sillä se usein lisää suunnittelun haastavuutta, rakenteiden monimutkaisuutta, hankkeen kustannuksia ja riskejä sekä ylläpitoon liittyvää monimutkaisuutta. Erityisen haastavaa on keskenään erilaisten toimintojen yhdistäminen vertikaalisesti.

Mikäli selkeää toiminnallista perustetta toimintojen yhdistämiseen samaan fyysiseen rakenteeseen ei ole, kannattaa suosia niiden toteuttamista erillisinä, toisistaan riippumattomina, sijoitustuotteinaan.

Monta eri toimialaa ja osamarkkinaa riskeineen

Eri kiinteistölajit elävät hieman eri markkinatilanteessa. Hyvä aika asuntosijoittamiselle voi osua eri aikaan toimistosijoittamisen kanssa. Riippuvuus muiden toimintojen markkinatilanteista lisää erityisesti toteutuksen aikataulu- ja kustannusriskiä.

Palvele monipuolisesti

Kampus kaikille syntyy monipuolisten palveluiden kautta

Keskustakampusta ja laajemmin Ranta-Kartanon aluetta kehitetään kaikille lahtelaisille, vaikkakin kehityshankkeen näkökulmasta korkeakoulut pääpainossa ovatkin. Jotta kampuksesta muodostuisi kaikille avoin, toiminnallisesti monipuolinen ja luonteva osa koettua keskustaa, tulee siellä olla tarjolla monipuolisia palveluita myös muille kuin vain korkeakoulujen opiskelijoiden ja henkilökunnan käyttöön.

Kohtalaisen pienikin määrä kivijalkaliiketilaa mahdollistaa katutilan aktivoitumisen ja kytkeytymisen osaksi keskustan palvelurakennetta. Ravintolat, kahvilat, hyvinvointipalvelut ja liikuntapalvelut sekä erilaiset muut lähipalvelut ovat erinomaisesti kokonaisuuteen sopivia toimintoja, joilla on tärkeä rooli kampuksella palvelurakenteen muodostumisen kannalta. Kaupallisia palveluita voivat täydentää julkiset palvelut, jotka edelleen monipuolistavat alueen kohderyhmiä ja lisäävät kaupunkilaisten asiointia alueella.

Kampukselle sijoittuvat kaupalliset ja julkiset palvelut tukevat samaan aikaan korttelin pääkäyttötarkoitusta tarjoten samalla kaikille kaupunkilaisille mahdollisuuden ja syyn asioida alueella.



Kuva: tehty tekoälyllä

Luo inhimillistä saavutettavuutta

Saavutettavuus on enemmän kuin liikenneyhteyksiä.

Ihmiset kiinnittyvät paikkoihin, jotka ovat helposti hahmotettavia, sujuvasti saavutettavia ja tarjoavat mahdollisuuksia arjen kohtaamisille (Lynch, 1960; Gehl, 2010). Erityisesti opiskelijoiden, kansainvälisten osaajien ja uusien asukkaiden kohdalla kokemus kuulumisesta kaupunkiin rakentuu päivittäisten kokemusten kautta.

Kaupunkikehityksellä tulee varmistaa sujuva saavutettavuus kaikille käyttäjäryhmille. Pyöräilyn ja kävelyn houkuttelevuuden varmistamiseksi on erityisesti tarpeen tarkastella yhteyksiä matkakeskukseen ja keskustaan, eri kulkumuotojen yhteensovittamista sekä alueen sisäisten yhteyksien selkeyttämistä.

Pysäköintikapasiteetin lisäystä tulee tarkastella tarveperusteisesti, ei pelkästään pysäköintinormien kautta. Alueelle on kuitenkin todennäköisesti tarve kokonaisuudessaan sijoittaa noin 1000+ autopaikkaa, joista nykyisessä pysäköintitalossa sijaitsee noin kolmasosa.

Hyvä kampusympäristö tukee myös kansainvälisten opiskelijoiden ja uusien asukkaiden integroitumista. Selkeät reitit, turvalliset julkiset tilat ja mahdollisuudet luonteviin kohtaamisiin vahvistavat kokemusta kuulumisesta osaksi kaupunkia (Qadeer, 2016; Seamon, 2018).

Kun fyysinen saavutettavuus yhdistyy kokemukseen kuulumisesta, kampus vahvistaa sekä yksilöiden hyvinvointia että koko kaupungin elinvoimaa. Yhteisöllisyyttä tukevat erityisesti niin sanotut kolmannet paikat, kuten kahvilat, ravintolat, kirjastot ja muut epämuodolliset kohtaamisympäristöt, joissa ihmiset voivat kohdata toisensa luontevasti arjen keskellä (Oldenburg, 1999).



Kehitä kaupunkia

Kehitä kaupunkia ja kampuksen kehitys kertautuu

Lahden tavoitteena on rakentaa vuoteen 2035 mennessä avoin keskustakampus, joka yhdistää koulutuksen, yritykset ja kaupunkilaisten arjen samaan ympäristöön. Tavoitteena on synnyttää 5 000 uutta työpaikkaa paikallisiin yrityksiin sekä vahvistaa kaupungin kykyä houkutella, sitouttaa ja pitää osaajia Lahdessa.

Hanke vastaa useisiin samanaikaisiin haasteisiin. Lahdessa on edelleen korkea työttömyys, rakennemuutoksen synnyttämä osaamisvaje sekä tarve vahvistaa paikallista työpaikkakehitystä. Samalla merkittävä osa valmistuneista opiskelijoista, erityisesti kansainvälisistä osaajista, siirtyy valmistumisen jälkeen muihin kaupunkeihin. Lisäksi korkeakoulun, yritysten ja kaupunkilaisten välinen vuorovaikutus on ollut hajanaista, eikä korkeakoulu ole vielä muodostunut yhtä näkyväksi osaksi kaupungin identiteettiä kuin monissa Suomen vahvimmissa yliopistokaupungeissa.

Keskustakampus tarjoaa mahdollisuuden ratkaista nämä haasteet samanaikaisesti. Tavoitteena ei ole rakentaa erillistä kampusaluetta, vaan luoda ympäristö, jossa opiskelijat, tutkijat, yritykset, työnantajat ja kaupunkilaiset kohtaavat osana jokapäiväistä kaupunkielämää. Tämä vastaa myös kansainvälisessä tutkimuksessa tunnistettua mallia, jossa kampuksen ja kaupungin integraatio vahvistaa sekä korkeakoulun että kaupungin kehitystä.

Elinvoimaiset kaupungit syntyvät paikoista, joissa eri toiminnot tukevat toisiaan ja luovat jatkuvaa vuorovaikutusta (Jacobs, 1961).

Rantakartanon alue sijoittuu poikkeuksellisen vahvaan kohtaan Lahden kaupunkirakenteessa. Se yhdistää keskustan, Vesijärven rantavyöhykkeen, urheilukeskuksen ja Kisapuiston yhdeksi toiminnalliseksi kokonaisuudeksi. Alueella kohtaavat koulutus, kulttuuri, liikunta, tapahtumat ja luonto tavalla, joka luo erinomaiset edellytykset modernille kampusympäristölle.

Tässä sijainnissa kampus toimii keskustan luonnollisena jatkeena, eikä irrallisena kokonaisuutena. Se vahvistaa Lahden keskustan asemaa ympärivuotisesti aktiivisena kaupungin sydämenä sekä lisää opiskelijoiden, osaajien ja yritysten näkyvyyttä osana kaupunkikuvaa.

Kansainväliset kokemukset tukevat tätä lähestymistapaa. Useissa kaupungeissa yliopistojen sijoittuminen tai laajentuminen keskustaan on ollut merkittävä osa keskustojen uudistumista ja taloudellisen aktiivisuuden kasvua. Esimerkiksi Phoenixissa yliopiston keskustakampus rakennettiin osaksi kaupungin keskustan elvyttämisstrategiaa, ja useissa amerikkalaisissa kaupungeissa yliopistojen keskustasijainnit ovat toimineet uusien investointien, palveluiden ja yritystoiminnan käynnistäjinä.

Suomessa sama kehityssuunta näkyy Tampereella ja Turussa, joissa korkeakoulujen vahva kytkeytyminen keskustaan on tukenut osaamiskeskittymien kasvua ja vahvistanut kaupunkien vetovoimaa. Myös Oulu on viime vuosina tunnistanut keskustaan integroituvan korkeakoulutoiminnan merkityksen osana tulevaa kaupunkikehitystä.



Kuva: Sirkku Huisko (Kööpenhaminan yliopiston opiskelijaasunnot kampuksen yhteydessä)

Viesti ja osallista

Viestintä ja vuorovaikutus

Hankkeen onnistuminen edellyttää laaja-alaista ja jatkuvaa vuorovaikutusta

eri sidosryhmien kanssa. Keskeisiä kohderyhmiä ovat opiskelijat, yritykset, kansainväliset toimijat sekä kaupunkilaiset.

- Vuorovaikutuksen tavoitteena on:
- sitouttaa keskeiset toimijat hankkeeseen
- varmistaa kampuksen toiminallinen relevanssi
- tukea kansainvälisyyttä ja vetovoimaa

Viestinnässä korostuu selkeä viestin hallinta: kampukselta tulee rakentaa ymmärrettävä ja houkutteleva kokonaiskuva, joka tukee Lahden asemaa kehittyvänä korkeakoulu- ja opiskelijakaupunkina.

Kansainvälisiä opiskelijoita koskeva tutkimus osoittaa, että vahvat sosiaaliset yhteydet ja kokemus kuulumisesta paikalliseen yhteisöön tukevat opiskelijoiden integroitumista kaupunkiin, kun taas eriytyneet opiskelijayhteisöt voivat heikentää tätä kiinnittymistä (Fincher & Shaw, 2009).

Siksi opiskelijat tulee ottaa mukaan alueen kehittämiseen. Tavoitteena ei ole ainoastaan mahdollistaa opiskelua Lahdessa, vaan luoda ympäristö, jossa opiskelijat haluavat rakentaa tulevaisuutensa.

Open Campus Challenge

Ensimmäinen konkreettinen toimenpide on koko kaupungin opiskelijakilpailu, jossa lukiolaiset ja ammattiin opiskelevat suunnittelevat ideoita avoimelle kampukselle.



Nuorten arkkitehtien eurooppalainen arkkitehtisuunnittelukilpailu Europan Lahden Urheilukeskuksen alueelle oli merkittävä askel ottaa nuoret mukaan suunnitteluun. Kuva: kilpailun voittaja BLU.works, Jacopo Feslikenian & Matteo Motti

Ajoita oikein

Markkinatilanne elää – ajoituksen onnistumisella iso merkitys myynnin lopputulemaan

Sijoittajan tuottovaatimukset kiinteistöinvestoinneille vaihtelevat voimakkaasti markkinatilanteen mukaan. Hyvän ja huonon markkinatilanteen ero voi olla jopa useita prosenttiyksiköitä ja siten vaikutus kokonaistalouteen jopa kymmeniä prosentteja.

Lahdessa parhaiden toimistokohteiden tuottovaatimukset ovat vaihdelleet viimeisen kymmenen vuoden aikana 7,5 – 9,0 % välillä, mikä tarkoittaa, että vaikutus tuottoarvoon on ollut noin viidenneksen. Yhteiskuntakiinteistöjen osalta (esim. julkinen vuokralainen kasvukeskus) vaihteluväli on ollut 3,9 – 5,4 %. Kampuksen kokoluokan hankkeissa edellä mainittu heilunta tarkoittaa miljoonia ja jopa kymmeniä miljoonia euroja.

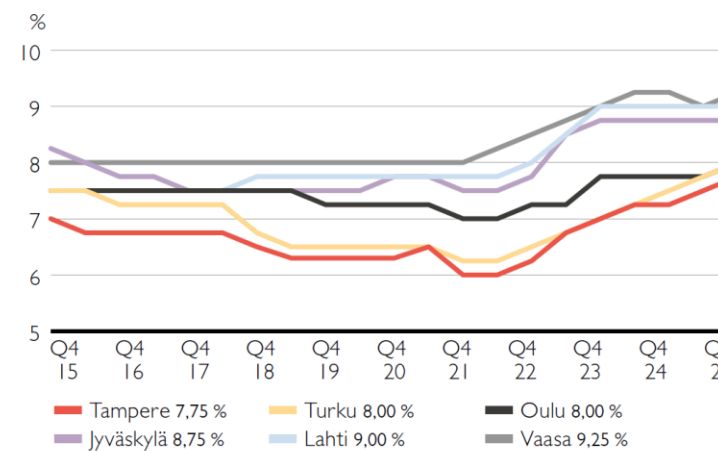
Ajoituksen onnistumista on kuitenkin vaikea ennakoida, kuten kaikessa sijoittamisessa, ja pitkän kehityshankkeen aikana markkinatilanne voi muuttua useammankin kerran.

Yhteiskuntakiinteistöjen prime-tuottovaatimukset



Lähde: Catella 2026

Prime-toimistojen tuottovaatimukset kasvukeskuksissa



Pitkät vuokrasopimukset laskevat tuottovaatimustasoa 0,1–0,7 %-yksikköä.



Poista epävarmuutta

Kehittämisvastuun ja -riskien kantaminen laskee tuottovaatimusta - Helsingin KYMP-talon esimerkki

Helsingin kaupunki kehitti tontilleen toimitilahankkeen omaan käyttöönsä, myi kohteen sijoittajalle ja jäi itse tiloihin vuokralle.

Hanke myytiin sijoittajalle kehittämisen kannalta ”valmiina”:

- Kaavoitus valmiina
- Hankesuunnitelma ja toteutussuunnittelu tehty
- Urakkasopimus kilpailutettu
- Rakennusaikainen rahoitus järjestetty (kaupungin hankkima rahoitus mahdollisesti halvempaa kuin ulkopuolisen kehittäjä-sijoittajan hankkima rahoitus)

Myyjä (kaupunki) kantoi kehitysriskiä mahdollisimman pitkälle, jolloin ostajan riski jäi pieneksi, mikä mahdollisti tarjoajien suuren määrän ja hyvän myyntihinnan (matalamman tuottovaatimuksen).

Hankekehittämisen malli edellytti ison määrän kaupungin sisäistä työtä, investointeja ja riskinkantoa ennen kilpailutusta ja irtautumista omistuksesta.

→ Oppilaitosten ja kaupungin vastuunkanto hankkeen kehittämisestä ja kehitysriskeistä nostavat hankkeen arvoa merkittävästi ja johtavat siten matalampaan vuokrasopimukseen.



Kasvata ekosysteemiä

Aglomeraatioajattelu ohjaa yritysten sijoittumista

Yritysten näkökulmasta sijoittuminen lähelle muita yrityksiä on toivottavaa, sillä kasvokkain tapahtuva vuorovaikutus, tiedon leviäminen ja kumppanuudet syntyvät luonnollisemmin. Näiden niin sanottujen aglomeraatioetujen saavuttamiseksi sijoittuminen alueella, jossa jo sijaitsee merkittävä määrä muita yrityksiä, on tavoiteltavaa.

Todellisten synergiahyötyjen syntyminen edellyttää kuitenkin riittävää volyymia. Mitä enemmän tilakantaa ja erilaisia yrityksiä alueella, sitä todennäköisemmin yhteistyökumppanit sijaitsevat lähellä. Laaja tilakanta mahdollistaa myös joustavammin tilatarpeen muutoksien ratkaisemisen saman alueen sisällä. Laaja yrityskäyttäjäkunta mahdollistaa myös monien yrityspalveluiden keskittämisen alueelle ja sitä kautta synergiaetujen saavuttamisen.

Osamarkkina-alueella on mahdollista erottua kaupungin muusta tilakannasta

Jotta toimistoalue voi profiloitua ja erottua markkinasta, on sen voitava tarjota käyttäjilleen jotain erityistä lisäarvoa verrattuna muuhun toimistotilakantaan. Erottuvuustekijöitä voivat olla muun muassa tilakannan laatu, arkkitehtuuri, ympäristötekijät, palvelurakenne sekä eri alojen osaamisen keskittyminen.

Markkinointi tärkeässä roolissa, mutta peruspilareiden oltava kunnossa

Tavoite kaupungin houkuttelevimmasta toimistoalueesta ei toteudu sattumalta, vaan siihen on panostettava merkittävästi myös markkinoinnin keinoin. Alueen on kyettävä muodostamaan brändinäkökulmasta oma tunnistettava kokonaisuutensa, joka tarjoaa tiloja monenlaisiin tarpeisiin, mikä puolestaan edellyttää riittävän laajaa tilakantaa sekä markkinoinnin resursointia.

Vahva uusi toimisto-osamarkkina muodostuu sinne, minne kysyntä kohdistuu. Näin ollen on varmistuttava, että tavoiteltava uusi alue täyttää toimistokäyttäjien perustarpeet erityisesti saavutettavuuden ja riittävän palvelurakenteen näkökulmasta suhteessa kilpaileviin alueisiin.

Ståhlberginkadun kiinteistöjen vaiheittainen muutos yritysalueeksi



Koulutuskeskus Salpauksen tilojen mahdollisesti vapautuessa muodostetaan **Ståhlberginkadun yrityskeskittymä**, jonne kokoluokaltaan monipuolisia yrityksiä houkutellaan kilpailukykyisellä vuokratasolla, laajalla palvelurakenteella, kiinnostavalla aluebrändillä sekä kampusyhteistyöllä.

Ståhlberginkadun yrityskeskittymä kehittyy ja vuokrakysyntä kasvaa kohti uudisrakentamisen mahdollistavaa tasoa. Kampus ja yrityskeskittymä ovat toiminnallisesti ja henkisesti yhtä. Kampusalueelta on varattu alueen parhaat tontit tulevaa yritysalueen laajentumista varten.

Kampusalueelle toteutetaan ensimmäiset uudistoimistotilat vuokrakysynnän ja -tason saavuttaessa sijoittajille riittävän houkuttelevan tason. Toteuttamista edistävät huipputontit, laaja palvelurakenne ja kampusyhteistyö. Alueesta on muodostunut kaupungin houkuttelevin toimistotyöpaikkojen alue.

Salpausselkä

Pikku-Vesijärven puisto

Kisapuisto

Ståhlberginkadun kiinteistöjen potentiaali

Kariniemenkatu

Asuminen

**Yritykset
(pysäköinti)**

noin 20 000 kem²

**Startup-hub
Opiskelija -asuminen**

noin 20 000 kem²

**Opiskelija-asuminen
(päiväkoti)**

noin 20 000 kem²

Ståhlberginkatu

Kyösti Kallion katu

Uusi tielinjaus

Puistoyhteys

Pysäköinti

Pysäköinti

Kartanonkatu

Stadion

Lahden
historiallinen
museo

Lahden
kartanonpuisto

Fellmanninpuisto

Urheilukeskus

Lahden
kauppatori



Kuva: Sirkku Huisko (Wrocław, Puola, vanhan teollisuuskiinteistön uusiokäyttöä)

Yhdistä tahtotilat

Strateginen viitekehys

- **Lahti 2035 -strategia**, jossa korostuvat uuden ajan yliopisto- ja ympäristökaupungin luominen, yritykset ja hyvä elämä.
- **Keskustavisio 2040**, joka tähtää kestävään, kompaktiin, kutsuvaan ja kekseliääseen keskusta
- **LUT strategia**, jossa korostuu yhteistö, monitieteisyys ja planetaariset lähtökohdat ja rajat
- **LAB strategia**, joka korostaa aineetonta arvonluontia, hyvinvoivia ihmisiä ja monikäyttöisiä materiaaleja



Lahti 2035 – Tehty kestäväksi

Uuden ajan yliopisto- ja ympäristökaupungissa yritykset menestyvät ja elämä on merkityksellistä.



2040 Keskustavisio

Kestävä, kompakti, kutsuva ja kekseliäs



LAB strategia

Uskomme yritysten kasvun luovan hyvinvointia. Tuotamme merkittävää lisäarvoa tulevaisuuden työelämälle koulutuksen ja TKI-toiminnan keinoin.



LUT yliopiston strategia

Rohkeus menestyä
Intohimo luoda uutta tieteen avulla
Tahto rakentaa hyvinvointia

Koko kaupungin kampus!



"Vuoteen 2035 mennessä rakennamme kaupunkikeskustaan avoimen kampuksen, joka synnyttää työpaikkoja ja innovaatioita, vetää puoleensa osaajia ja tuo 5 000 uutta työpaikkaa paikallisiin yrityksiin."

Visio ja tavoitteet

Kampuksen visio

Kampuksesta halutaan rakentaa:

- avoin ja helposti saavutettava osa kaupunkia,
- yritysten, opiskelijoiden ja asukkaiden yhteinen toimintaympäristö,
- hyvinvointiin, liikuntaan ja kulttuuriin kytkeytyvä kokonaisuus,
- vihreän siirtymän ja kestävän rakentamisen suunnannäyttäjä,
- osa Lahden uutta identiteettiä modernina yliopistokaupunkina.

Kampuksen kehittämisessä korostuvat hiilineutraali energia, kiertotalous, kestävät liikkumisratkaisut sekä yhteiskäyttöiset tilat. Tavoitteena on rakentaa ympäristö, jossa opiskelu, työ, asuminen ja vapaa-aika limittyvät aidosti yhteen.

Rantakartanon erityinen vahvuus on mahdollisuus yhdistää kaupunkikeskusta, järvimaisemaa, viheralueita sekä kulttuuri- ja tapahtumainfrastruktuuria tavalla, joka on Suomessa harvinainen. Kampus järvimaisemassa voi muodostua merkittäväksi vetovoimatekijäksi niin opiskelijoille, yrityksille kuin uusille asukkaillekin.

Päätavoitteet vuoteen 2035

Hankkeen onnistumista mitataan kolmella toisiaan tukevalla osa-alueella:

1. Osaajien pysyminen ja työllistyminen

- enemmän valmistuneita jää Lahteen asumaan ja töihin,
- enemmän kansainvälisiä opiskelijoita työllistyy paikallisesti.

2. Yritysyhteistyö ja talouskasvu

- enemmän yrityksiä osallistuu kampuksen toimintaan,
- enemmän yrityksiä sijoittuu kampuksen läheisyyteen,
- startup-yritysten ja yksityisten investointien määrä kasvaa.

3. Asukkaiden osallistuminen ja kaupunki-identiteetti

- vähintään 50 % lahtelaisista osallistuu vuosittain kampuksen toimintaan,
- kampuksen palveluiden ja jatkuvan oppimisen käyttö lisääntyy,
- kampuksesta muodostuu näkyvä osa Lahden identiteettiä ja kaupunkielämää.

Kaupungin elinvoimaa ruokkivat kehittämisen tavoitteet



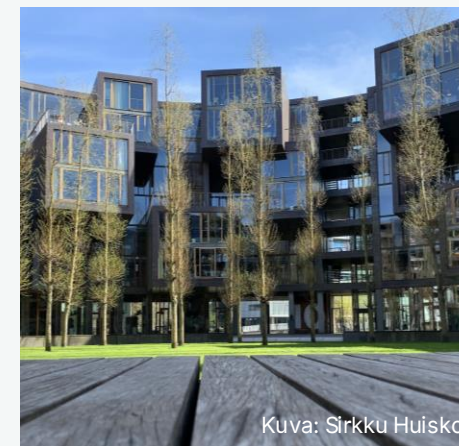
Kuva: Sirkku Huisko



Kuva: Sirkku Huisko



Kuva: Sirkku Huisko



Kuva: Sirkku Huisko

Uusi kerros kaupunkia

Korkeakoulujen ja kaupungin yhteisenä tavoitteena on tehdä kaupunkia, ei erillistä kampusta. Opiskelijat, olevat ja tulevat, ovat tärkeä osa sekä toimivaa opiskeluympäristöä että kaupunkia.

Elävä ja yhteisöllinen

Elävä ja monimuotoinen kaupunkitila tuo yritykset, asukkaat, opiskelijat ja vierailijat yhteen. Kaupunkitila kuuluu kaikille ja on lähestyttävä ja turvallinen.

Kestävä ja mukautuva

Ratkaisut ovat realistisia, laadukkaita ja kestäviä. Kaupunkitila ja kampus muuttuvat ja kasvavat ajassa tarpeiden mukaan.

Kohtuuhintainen mutta laadukas

Laatu tarkoittaa tarkoituksenmukaisia ja harkittuja ratkaisuja. Wau-efektit ovat läsnä, mutta tarkkaan valikoiduissa paikoissa. Pääpaino on arjen toimivuudessa.

Koko kaupungin kampuksen elementit

Kampus keskustassa muuttaa koko kaupunkia

Kokonaisuutena kampus toimii katalyyttinä, joka ei ainoastaan kehitä Rantakartanon aluetta, vaan käynnistää laajemman rakennemuutoksen. Tämä korostaa tarvetta tarkastella hanketta koko kaupungin mittakaavassa ja varmistaa, että eri alueiden roolit täydentävät toisiaan pitkällä aikavälillä.

Kampuksen sijoittumisella ja sinne keskittyvillä toiminnoilla on merkittäviä kerrannaisvaikutuksia koko Lahden kaupunkirakenteeseen ja palveluverkkoon. Kyse ei ole vain uuden alueen kehittämisestä, vaan myös olemassa olevien toimintojen uudelleen jäsentymisestä ja saavutettavuuden parantumisesta.

Keskeisiä vaikutuksia ovat:

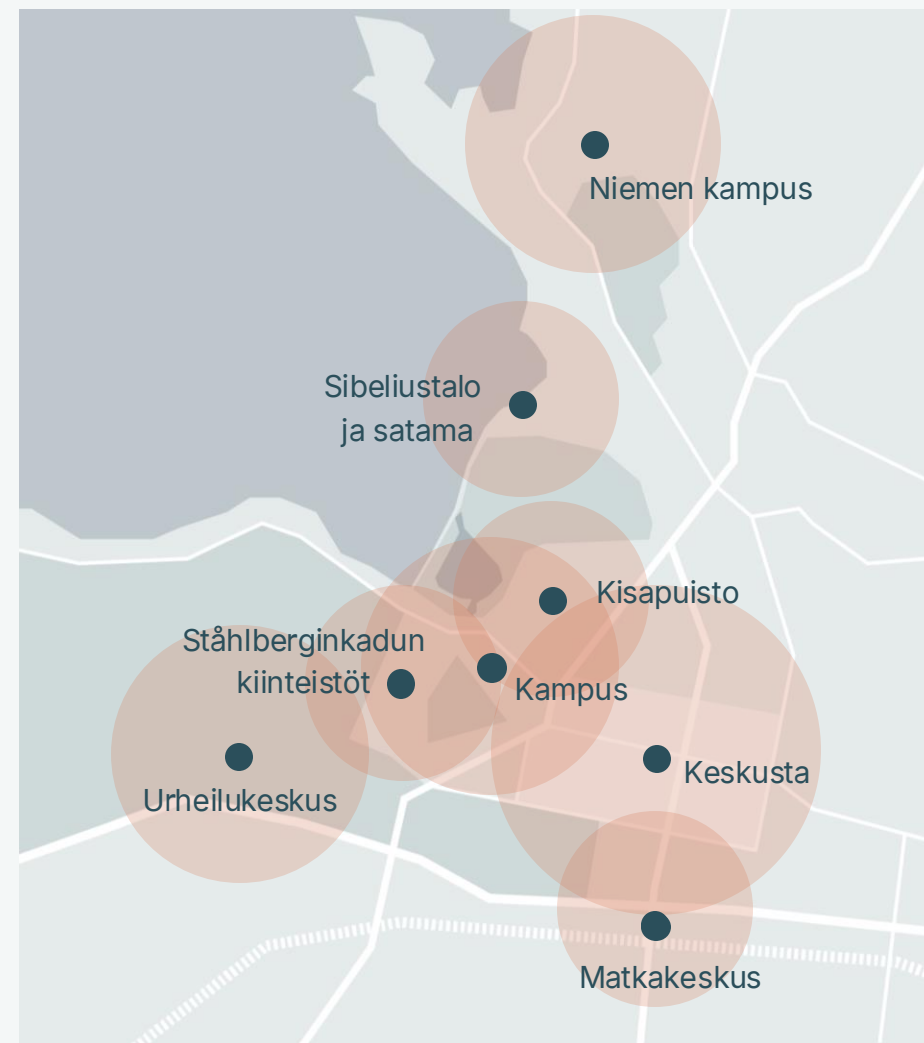
Niemen kampuksen roolin muutos: toimintojen mahdollinen siirtyminen tai uudelleen painottuminen avaa Niemen alueelle uusia kehittämismahdollisuuksia, kuten yritystoiminnan, tutkimuksen tai asumisen vahvistumista.

Toimintojen uudelleen järjestely: kampuksen ympärille syntyvä uusi keskittymä voi edellyttää ja mahdollistaa palveluiden, tilojen ja toimintojen uudelleensijoittamista tehokkaamman ja houkuttelevan kokonaisuuden saavuttamiseksi. Harkittavaksi tulee kunnallisten palvelujen kuten päiväkodin, sivukirjaston tai esimerkiksi palvelutorin sijoittaminen alueelle. Koulutuskuntayhtymä Salpaus selvittää samanaikaisesti sijoittumista yhteen toimipisteeseen mitä nykyiset toimipaikat eivät mahdollista. Tämän myötä Ståhlberginkadun toimipiste vapautuisi muuhun käyttöön.

Yritysekosysteemin vahvistuminen: kampuksen ympärille syntyvä osaamiskeskittymä houkuttelee yrityksiä ja synnyttää uusia, mikä vaikuttaa paitsi alueelle myös muihin kaupunginosiin. Tavoitteena on Lahden houkuttelevin yritysalue johon muun muassa Ståhlberginkadun kiinteistöt tarjoaisivat vapautuessaan matalan kynnyksen mahdollisuuksia.

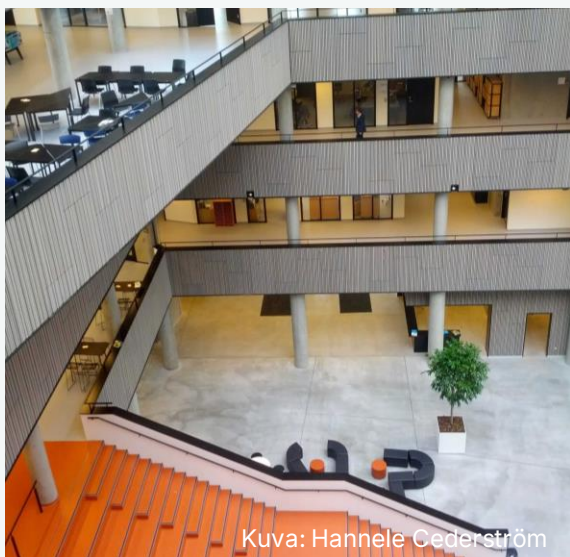
Liikkumisen ja asiainnin virtojen muutos: opiskelijoiden, työntekijöiden ja vierailijoiden liikkuminen suuntautuu uudella tavalla, mikä vaikuttaa keskustan, asemanseudun ja muiden keskeisten alueiden käyttöön ja kehitykseen. Yhteys satamaan ja Sibeliustalolle ei fyysisesti lyhene, mutta siitä tulee käveltämpi kaupunkitilan monipuolistuessa.

Asumisen kysynnän kasvu: kampus lisää vetovoimaa keskustan läheisyydessä ja avaa uusia mahdollisuuksia asumiselle, mikä voi ohjata täydennysrakentamista ja asumisen kehittämistä laajemmin kaupungissa. Ståhlberginkadun kiinteistöt avaavat mahdollisuuksia myös opiskelija-asumiselle.



Kampukset ovat osa kaupunkirakennetta ja tarjoavat palveluita ja toimintamahdollisuuksia myös muille kuin korkeakoulujen toimijoille

Referenssejä



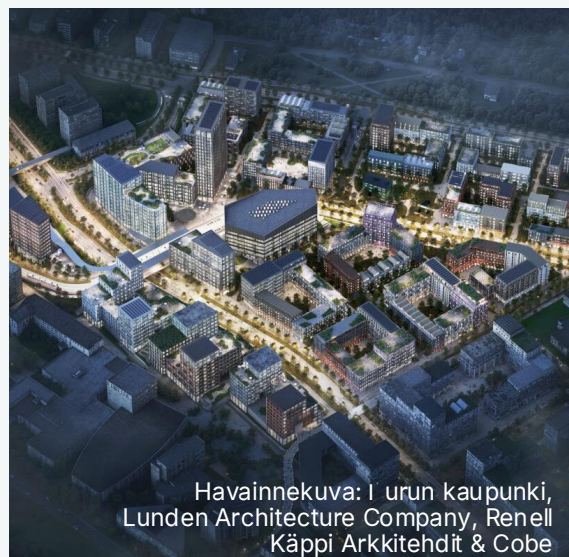
Kuva: Hannele Cederström

Aalborg University Campus, Tanska

Henning Larsen Architects

Korttelissa on kaikille avoin maantasokerros jossa sijaitsee auditorio, kahvilaa ja näyttelytilaa.

Rakennus on osa julkisen rantareitin kokonaisuutta kulttuurirakennusten ja urheilupaikkojen kanssa.



Havainnekuva: I urun kaupunki,
Lunden Architecture Company, Renell
Käppi Arkkitechdit & Cobe

Taitokampus, Turku

Renell&Käppi, Lundén Architecture, COBE

Taitokampus liittyy kaupunkirakenteeseen, jossa yhdistyvät monipuoliset toiminnot asumisesta liiketiloihin ja hotelliin. Kampusrakennuksessa on julkinen avoin aulatila, sekä opiskelijat ja opinnot näkyvät katutilassa.



Kuva: Hannele Cederström

Aalto-yliopisto Väre, Espoo

Verstas Arkkitechdit

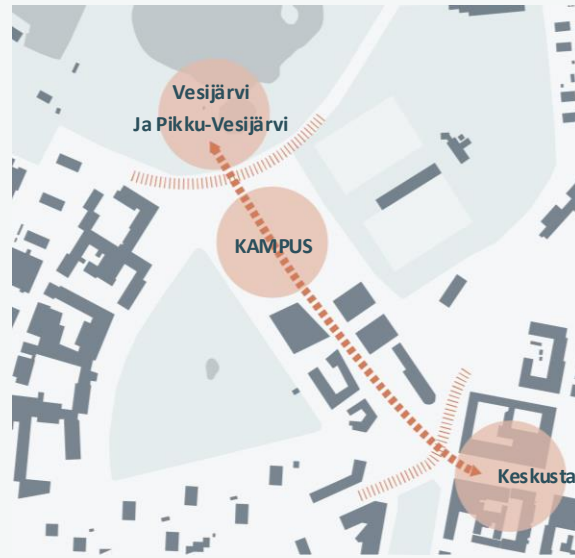
Samasta rakennuksesta yliopiston tilojen kanssa löytyy kauppakeskus, ravintoloita ja metroasema tuoden kampukselle elämää. Oppimistiloihin on paikoin avattu näkymiä ja aulatilat toimivat näyttelypaikkoina, tuoden opiskelijoiden tekemistä näkyväksi myös ulospäin.

Jotta kampuksesta tulee osa kaupunkirakennetta, tarvitaan panostusta myös ympäröivien alueiden osalta



Käveltävän kaupunkirakenteen täydentäminen

Keskeisenä lähtökohtana on alueen läpi kulkemaan suunniteltu puistoakseli, joka lisää eri alueiden ja viherverkoston yhtenäisyyttä. Keskustalla on mahdollisuus kurottua aina Vesijärven rannalle asti aluetta täydentämällä ja kehittämällä, toimintojen luodessa elävää kaupunkitilaa matkan varrelle.



Estevaikutusten poistaminen

Keskustan läheisyyttä ja Vesijärven ranta-alueen upeiden maisemien vetovoimaisuutta päästään paremmin hyödyntämään nykyisten teiden luomia estevaikutuksia poistamalla. Liikennejärjestelyitä tarkastelemalla yhteyksiä voidaan kehittää entisestään.



Ympäröivien alueiden kehitys

Kisapuiston kehitys ja Ståhlberginkadun kortteleiden mahdollinen tuleva käyttö avaavat uusia mahdollisuuksia alueen kehittämiseksi kokonaisuutena. Kampuksen tilat, asuminen, edulliset yritystilat ja stadionin toiminnot tarjoavat kytkeytyessään synergiaetuja puolin ja toisin. Nykyisen rakennuskannan hyödyntäminen on ilmastokestävää ja lisää alueen kiinnostavuutta ajallisten kerrostumien kautta, sekä vahvistaa yhteyttä historialliseen Fellmaninpuistoon.



Illustraatiokuva uudesta monitoimiareenasta Urheilukeskukseen ,
 Kuva: AOR Arkkitehdit, 2. tullut ehdotus Europan -kilpailussa



Lahden torirakennusten arkkitehtuurikilpailun voittajaehdotus I orihatut,
 Kuva: AOR Arkkitehdit

Kaupalliset ja julkiset palvelut ovat osa kampusta

Kampuksen opiskelijat ja työntekijät sekä ympäröivät asukkaat mahdollistavat kampuksen alueelle lähipalvelukeskus-tasoisien kaupallisen mitoituksen. Tavoitteena olisi, että mahdollisimman yhtenäinen kivijalkapalveluiden ja –toimintojen vyöhyke jatkuisi keskustasta Paasikivenaukion kautta kampusalueen läpi.

Kampusalueen kaupallinen tarjonta painottuu ympäröivät asukkaat ja työpaikat sekä liikennevirrat huomioiden mahdolliseen päivittäistavarakauppaan (pt-kauppa), kahviloihin ja ravintoloihin sekä erilaisiin pieniin palvelutoimintoihin. Päivittäistavarakaupan sijoittumisessa on muutamia eri sijaintimahdollisuuksia, ja pt-kaupan viereiset liike-tilat ovat monien palveluiden kannalta parhaita liikepaikkoja. Oheiseen karttaan pt-kauppa (noin 500 m²) on sijoitettu liikenteellisesti helposti saavutettavalle paikalle lähelle pysäköintiä. Suuremman supermarket-kokoluokan (1000-2000 m²) pt-kaupan sijoittuminen alueelle vaatisi pysäköinnin toteuttamista suoraan kaupan yhteyteen.

Kaupallisia palveluita täydentävät hyvin kadunvarren julkiset palvelut, kuten esimerkiksi työllisyys- ja elinkeinopalvelut, palvelutori, yrityskylä ja yhdistysten toimitilat, jotka laajentavat kampusalueen kohderyhmiä asioiden näkökulmasta. Osa näistä julkisista palveluista voi sijoittua katutason lisäksi myös kerroksiin, mutta katutason elävöittämiseksi on tärkeää sijoittaa myös julkisia palveluita täydentämään kaupallisten palveluiden kokonaisuutta.

Kaupallisten ja julkisten palveluiden muodostaman palvelurakenteen konsepti katutasossa



Julkiset palvelut

- Työllisyys- ja elinkeinopalvelut, 500 m²
- Palvelutori, 800 m²
- Yrityskylä, 200 m²
- Yhdistysten toimitilat, 1000 m²

Kaupalliset palvelut

- Ravintolat ja kahvilat, 600 m²
- **Kaupalliset palvelut**
- Parturi- ja kampaamopalvelut, 100 m²
- Kauneudenhoitopalvelut, 100 m²
- Päivittäistavarakauppa, 400 – 600 m² (1 200 – 2 000 m²)
- Liikuntapalvelut, 800 m²

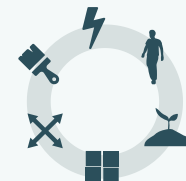
Elävyys ja laatu syntyvät sekä rakennusten, että kaupunkitilan hyvästä suunnittelusta



Panostus kaupunkitiloihin



Elävä ja avoin maantaso



Kestävyys ja elinkaariajattelu



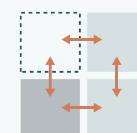
Viihtyisät arkkitehtuuri ja materiaalit



Miellyttävä mittakaava



Osallistuva suunnittelu ja tyytyväiset käyttäjät



Tilojen joustavuus ja monikäyttöisyys



Harkittu näyttävyys

KOKO KAUPUNGIN KAMPUS

Viihtyisien kaupunkitilojen ja sujuvien yhteyksien suunnittelu tekee alueella kulkemisesta ja oleskelusta houkuttelevaa ja turvallista. Ulkotilat ovat osa toiminnallista kokonaisuutta ja antavat kaupungin ja kampuksen elämän näkyä ympäristössä. Vaihteellisessa toteutuksessa tyhjää tilaa voidaan hyödyntää tilapäisiin toimintoihin viihtyisyyttä ylläpitäen alueen kasvun aikana.

Rakennusmassojen jäsentelyllä voidaan muodostaa miellyttävää mittakaavaa kaupunkitiloihin ja sovittaa rakentamista luontevasti nykyiseen ympäristöön.

ELÄVÄ JA YHTEISÖLINEN

Julkisten, kaikille avoimien, tilojen sijoittaminen maantasoon elävöittää kampusaluetta ympäristöineen ja tekee siitä helposti lähestyttävää. Julkisten tilojen lähelle on hyvä sijoittaa puolijulkiset yhteiskäyttöiset ja varattavat tilat. Keskitettyjen aulojen ja kulkureittien varrelle saadaan luontevia sijainteja vuorovaikutusta ja yhteisöllisyyttä tukeville tiloille.

Ilojen muuttuminen asteittain yksityisemmiksi oppimistiloiksi tukee kampuksen turvallisuutta ja monipuolisten oppimistilojen tarpeita. Vuorovaikutteinen suunnitteluprosessi on avainasemassa kaikkien tarpeiden tunnistamiseksi.

KESTÄVÄ JA MUKAUTUVA

Rakennuksen tilojen käyttöön saadaan joustavuutta suunnitteluratkaisuilla, kuten modulaarisuudella ja vyöhykkeisyydellä. Ilojen mitoituksella ja sijoittelulla huomioidaan monikäyttöisyyttä ja vältetään hukkatilaa, esimerkiksi liikennetilojen käytössä. Oppimisen tilojen on taivuttava monipuoliseen käyttöön, ryhmätöistä hiljaiseen työskentelyyn, etäyhteyksien tarpeet ja mahdollisuudet huomioiden.

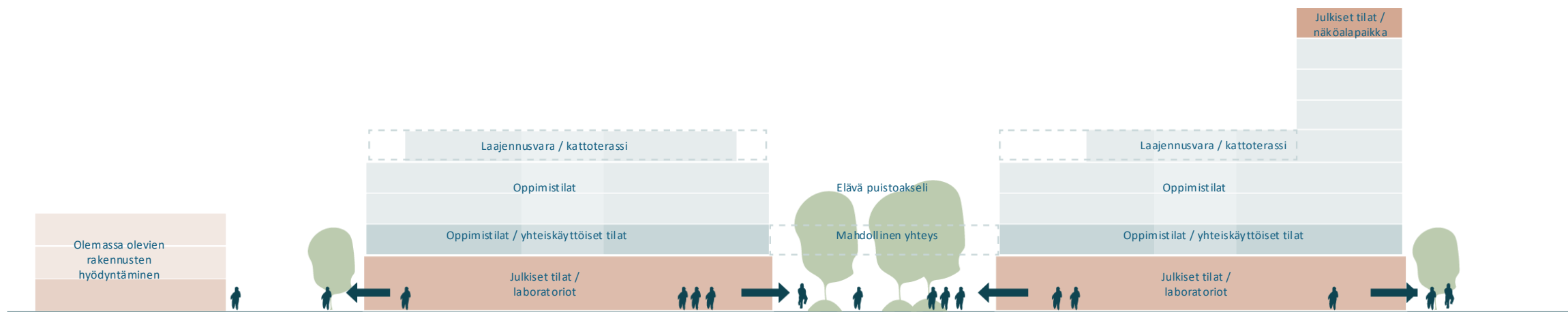
Mahdollisen myöhemmän laajenemisen huomioimisella varmistetaan kampuksen vastaaminen myös tulevaisuuden tarpeisiin, resurssiviisaasti rakentaen.

KOHTUUHINTAINEN MUTTA LAADUKAS

Kampuksen suunnittelussa voidaan hyödyntää alueella jo olevia vetovoimatekijöitä, kuten sijainti, järvimaisemat ja puistoakseli. Voidaan myös hyödyntää synergiaetua ympäröivien urheilutoimintojen ja nykyisen rakennuskannan kanssa.

Rakennussuunnittelussa kannattaa erityisesti panostaa tavoitteiden täyttymisen kannalta keskeisiin kohtiin, vetovoimaisiin yhteisöllisyyttä ja elämää tuoviin tiloihin. Elinkaarikestävyydellä ja tilojen optimoinnilla rakennetaan kestävästi ja taloudellisesti ja varmistetaan laadukkaat ja aikaa kestävät oppimisen tilat.

Elävä ja yhteisöllinen osa kaupunkia syntyy katutasen aktivoinnista ja ensimmäisen kerroksen avoimuudesta



Julkisten ja yksityisten tilojen luontevat siirtymät

Julkisten, kaikille avoimien, tilojen sijoittaminen maantasaan elävöittää kampusaluetta ympäristöineen ja tekee siitä helposti lähestyttävää. Julkisten tilojen lähelle on hyvä sijoittaa puolijulkiset yhteiskäyttöiset ja varattavat tilat. Keskitettyjen aulojen ja kulkureittien varrelle saadaan luontevia sijainteja vuorovaikutusta ja yhteisöllisyyttä tukeville tiloille.

Tilojen muuttuminen asteittain yksityisemmiksi oppimistiloiksi tukee kampuksen turvallisuutta ja monipuolisten oppimistilojen tarpeita.

Joustavuus ja monikäyttöisyys

Rakennuksen tilojen käyttöön saadaan joustavuutta suunnitteluratkaisuilla, kuten modulaarisuudella ja vyöhykkeisyydellä. Tilojen mitoituksella ja sijoittelulla huomioidaan monikäyttöisyyttä ja vältetään hukkatilaa, esimerkiksi liikennetilojen käytössä. Oppimisen tilojen on taivuttava monipuoliseen käyttöön, ryhmätoista hiljaiseen työskentelyyn, etäyhteyksien tarpeet ja mahdollisuudet huomioiden.

Mahdollisen myöhemmän laajenemisen huomioimisella varmistetaan kampuksen vastaaminen myös tulevaisuuden tarpeisiin, resurssiviisaasti rakentaen.

Vetovoimainen kampus resurssiviisaasti

Kampuksen suunnittelussa voidaan hyödyntää alueella jo olevia vetovoimatekijöitä, kuten sijainti, järvimaisemat ja puistoakseli. Voidaan myös hyödyntää synergiaetua ympäröivien urheilutoimintojen ja nykyisen rakennuskannan kanssa.

Rakennussuunnittelussa kannattaa erityisesti panostaa tavoitteiden täyttymisen kannalta keskeisiin kohtiin, vetovoimaisiin yhteisöllisyyttä ja elämää tuoviin tiloihin. Elinkaarikestävyydellä ja tilojen optimoinnilla rakennetaan kestävästi ja taloudellisesti ja varmistetaan laadukkaat ja aikaa kestävät oppimisen tilat.

Asemakaavassa on huomioitava vaiheistus, hankkeen tavoitteiden tarkentuminen ja erilaiset toteutuspolut

Vaihtoehtoja samalla rakentamisen määrällä



Korkea ja kompakti

Torneilla varustetut kompaktit massat mukailevat nykyisen asemakaavan ideaa ja luovat maamerkit alueelle. Puistoakselille jää hyvin tilaa, mutta rannan ympäristössä rakentaminen on varsin korkeaa ympäristöön nähden.



Tasainen ja leveä

Ilman korkeampia osia kortteleiden leveys syö enemmän tilaa puistoakselilta, mutta on hillitympi vaihtoehto.



Vaihteleva

Kortteleiden madaltaminen kohti rantaa ja jäsentely pienempiin osiin rikkoo mittakaavaa paikkaan sopien ja mahdollistaa monipuolisen mitoituksen erikoistuneille tiloille.

Kampuksen kehitys tarjoaa monia mahdollisuuksia erilaisille toiminnoille



Hankkeen kehittämisen ja toteuttamisen organisointi

Hankkeen organisointi vs. myyntituottoarvo

Hankkeen myyntituottoarvo nousee vaihe vaiheelta ostajalle siirtyvien riskien vähentyessä:

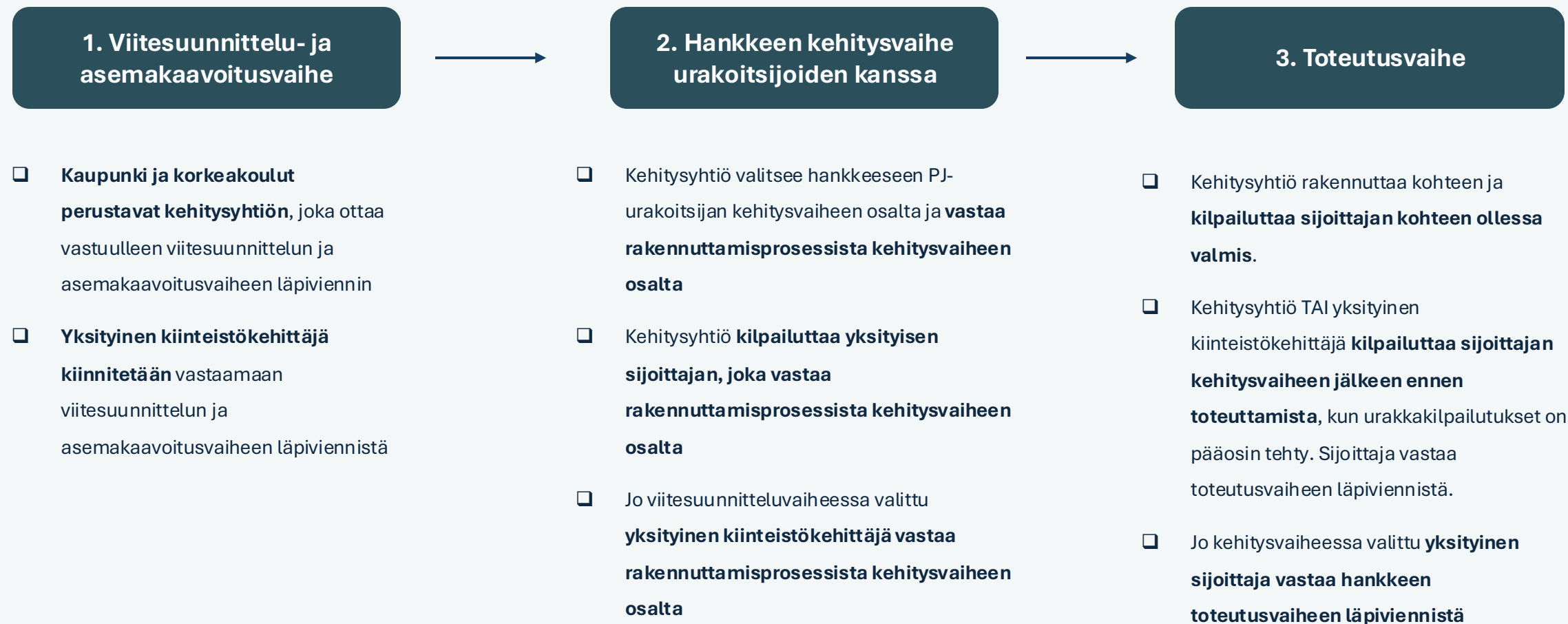
- Asemakaavoitusvaiheen myötä kaavoitusriski poistuu
- Vuokrasopimukset vahvistavat tuottotason
- Urakkakilpailutukset ja hankkeen kehitysvaiheen läpivienti vähentää merkittävästi investointikustannustasoon liittyviä riskejä
- Kohteen valmistuessa myös rakennusaikaiset riskit poistuvat

Vaikutus voi olla jopa 20 % kehitysvaiheen alusta käyttöönottohetkeen.

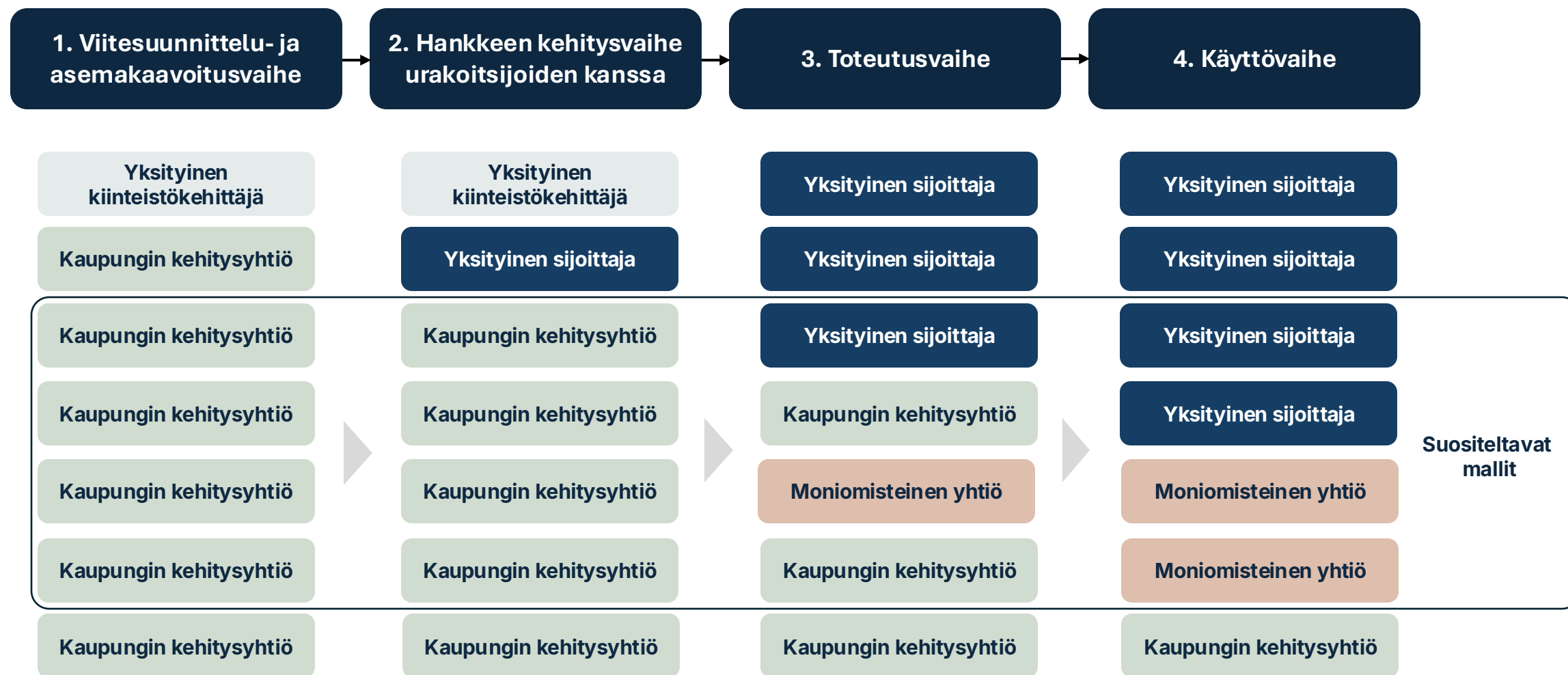
- **Hankkeen kehittäminen mahdollisimman pitkälle itse on onnistuessaan vuokralaisen kannalta merkittävä taloudellinen mahdollisuus Sale & leaseback -tyyppisissä hankkeissa.**
- **Joisaaalta kehittäville osapuolelle jää aidosta kehittäjän riskit, kuten kehitykseen investoitujen varojen menetys hankkeen kariutuessa tai kokonaan toteutuvan investointikustannuksen myötä syntyvä myyntitappioriski.**



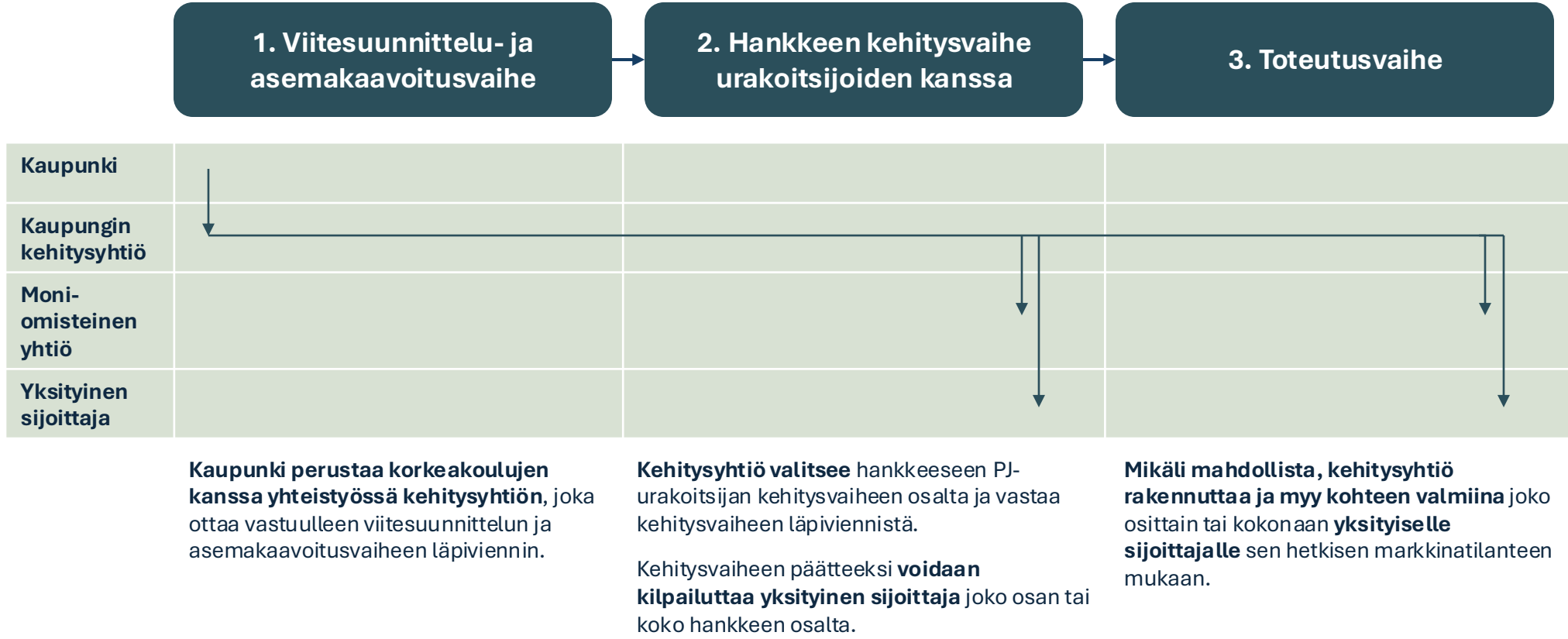
Hankkeen toteuttamisen organisoinnin vaihtoehtoja



Hankkeen omistajuuden vaihtoehtoja vaiheittain - Suositus



Hankkeen omistajuuden vaihtoehtoja vaiheittain - Suositus



Kohti koko kaupungin kampusta -Hankkeen vaiheistuminen

2029-2034 Kampuksen ensimmäisen vaiheen toteutus (noin 30 000 k-m²)



Kampuskorttelit alkavat toteutua vaiheittain. Muutos alkaa asemakaavoituksella.

Samalla puistoakselia keskustaan vahvistetaan ja luodaan siitä vahva sydän ja punainen lanka koko alueelle.

Kaavoitus

2026-2028 Kisapuiston asemakaava

2026-2029 Kampuksen asemakaava

Kaupalliset tilat

Korkeakoulujen tilojen lisäksi maantasoon sisällytetään lähipalveluita, kuten kahviloita, ravintoloita, parturikampaamoita, hyvinvointipalveluita sekä pieni päivittäistavarakauppa (yhteensä 2 000 k-m²). Alueella on lisäksi mahdollisuus toteuttaa esimerkiksi hotelli erillisenä hankkeena jo tässä vaiheessa.

Julkiset palvelut

Lähipalvelukokonaisuutta täydentävät kunnalliset palvelut esimerkiksi työllisyys- ja elinkeinopalveluiden, palvelutorin, yrityskylän ja yhdistysten toimitilojen muodossa (2 500 k-m²)

Toimitilat

Kaavalla on tavoitteena mahdollistaa myös uusi toimitilarakentaminen. Toimitiloja voidaan myös toteuttaa erillisenä hankkeena jo tässä yhteydessä, mikäli kysyntää on.

Yhteydet ja pysäköinti

Kampuksen ensimmäisen vaiheen toteutus voidaan aloittaa nykyisellä liikennejärjestelyllä. Pysäköintiä lisätään toteuttamalla toinen pysäköintilaitos nykyisen viereen.

Yhteyttä keskustan ja sataman välillä vahvistetaan luomalla siitä tilallisesti jatkuva ja visuaalisesti yhtenäinen. Samalla huolehditaan yhteyksistä matkakeskuksesta kampukselle julkisella liikenteellä ja pyörällä.

2028-2033 Kisapuiston stadionin toteutus



Kisapuistoa kehitetään uusilla rakennuksilla ja rakenteilla. Kampuksen ja Kisapuiston rakennusten välille järjestetään sujuva yhteys maantason ja/tai sillan kautta. Stadionin VIP-tiloja voidaan hyödyntää myös kampuksen ravintolana.

Kevyellä rakentamisella rannan suuntaan elävöitetään reitistöä ja tuodaan uusia palveluita.

Kartanonkadun autoliikenne ohjataan Kyösti Kallion kadulle ja Kariniemenkatu rauhoitetaan kevyelle liikenteelle kampuksen kohdalta, jolloin kampus yhdistyy entistä vahvemmin Kisapuistoon ja yhdistää keskustaa rantaan.

Kaavoitus

2026-2028 Kisapuiston asemakaava

Kisapuisto

Kisapuiston stadionin kehitys voidaan aloittaa rannan kampuksen rakennustöiden kanssa mikäli hankkeessa on valmius. Yhtäaikainen toteutus mahdollistaisi esimerkiksi VIP-ravintolapalveluiden ja tilojen yhdistämisen korkeakoulujen opiskelijaravintolan kanssa, mikä toisi molemmille osapuolille etua.

Kaupalliset tilat

Kartanonkadun ja Kariniemenkadun alta vapautuneille alueille on mahdollista toteuttaa esimerkiksi hotelli ja lisää ravintola- ja kahvilapalveluita. Mikäli näille toiminnoille ei löydy vielä tässä vaiheessa kysyntää, voidaan alueet liittää väliaisena puistona Pikkuvesijärven puistoon.

Yhteydet ja pysäköinti

Kampuksen ensimmäisen vaiheen toteutus voidaan aloittaa nykyisellä liikennejärjestelyllä, mutta mikäli Kisapuiston stadionin toteutus alkaa samanaikaiseksi on Kartanonkatu järkevä linjata uudelleen kampusalueen eteläpuolelta siten että nykyinen katualue kampuksen ja Kisapuiston välillä vapautuu muuhun käyttöön. Pysäköintiä lisätään toteuttamalla toinen pysäköintilaitos nykyisen viereen.

2027-2040 Monipuolisen kaupunkikampuksen toteutus ja Ståhlberginkadun kortteleiden mahdollistama kehitys



Ståhlberginkadun kortteleista ja niiden mahdollisesta täydennysrakentamisesta tulee osa kokonaisuutta tarjoten mahdollisuuksia yrityksille, startupeille, hotellille ja opiskelija-asumiselle.

Kaavoitus

2027-2030 Ståhlbergin kadun kortteleiden kaava

Korkeakoulukampus

Korkeakoulukampukselle voidaan toteuttaa lisää uudistilaa, mikäli se nähdään korkeakoulujen näkökulmasta tarpeellisenä. Vaiheittainen toteutus mahdollistaa todellisen tilatarpeen tarkentamisen muuttuvassa maailmassa. Ståhlberginkadun kiinteistöt mahdollistavat myös tarvittaessa korkeakouluille väliaikaista tai pysyvää tilaa.

Julkiset palvelut

Tarvittaessa korkeakoulukampusta voidaan laajentaa ensimmäisestä vaiheesta ja taloudellisen yhtälön tueksi kampuksen tilojen yhteyteen voidaan toteuttaa myös julkisia palveluita tai kaupungin vuokraamia toimistotiloja.

Toimitilat

Ståhlberginkadun korttelit mahdollistavat edullista yritystilaa, jolla on mahdollista houkutella alueelle aloittavia yrityksiä joiden vuokranmaksukyky on rajallinen, sekä yrityksiä joille myös visuaalisesti vanhemmat tilat ovat houkuttelevampia.

Yhteydet ja pysäköinti

Pysäköintitalovaraus lisätään Ståhlberginkadun kortteleiden yhteyteen.

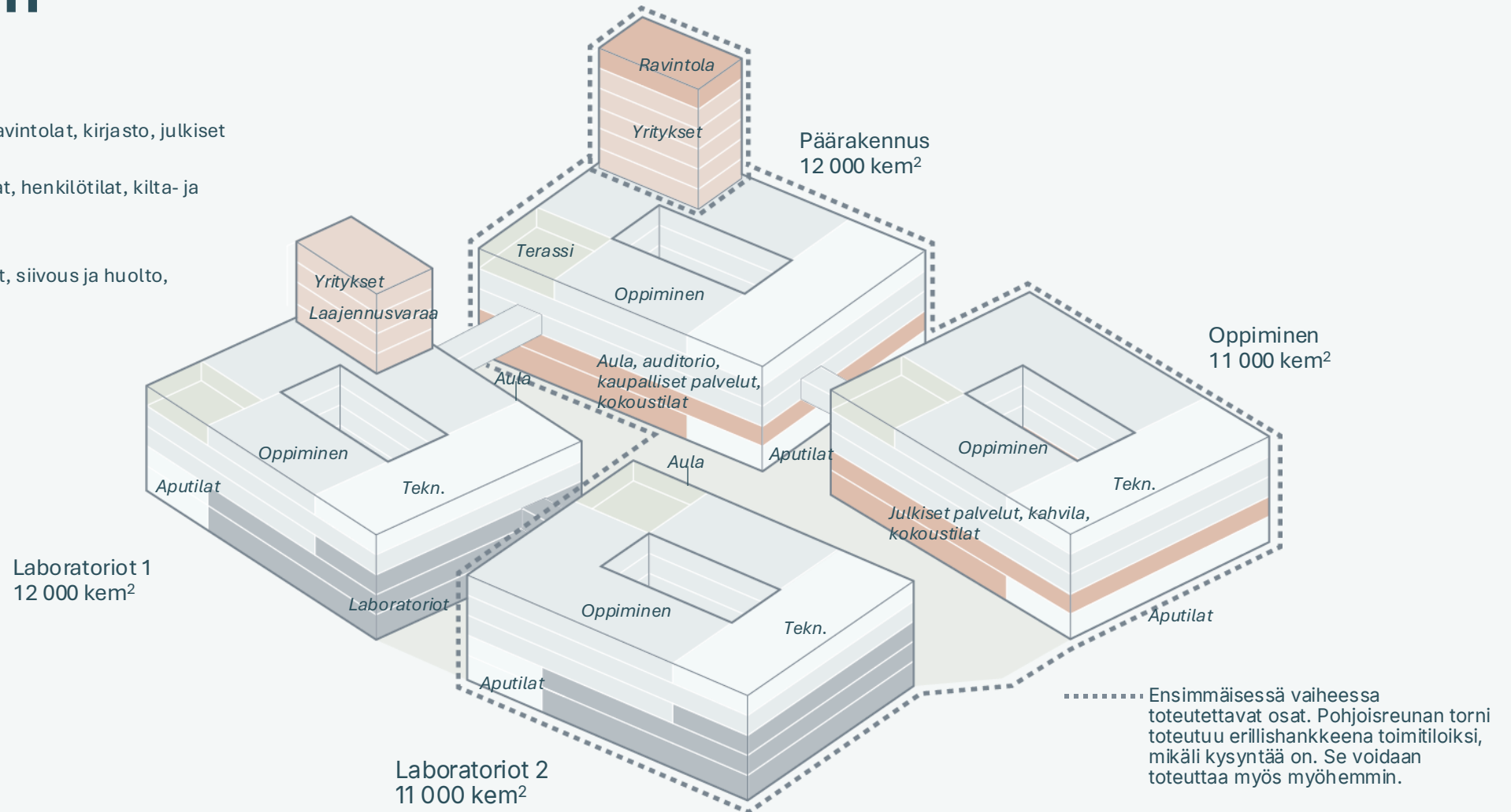
Asuminen

Mikäli Salpaus siirtyy toisiin tiloihin, Ståhlberginkadun täydennysrakentaminen ja tilojen muutostyöt esimerkiksi opiskelija-asumiseen voidaan aloittaa kaavan vahvistumisen jälkeen ja Salpauksen siirryttyä pois.

Kampuskortteleiden toiminnot esimerkinomaisesti kortteleittain

yhteensä 46 000 kem²

- Julkiset tilat:** aula, kokoustilat, ravintolat, kirjasto, julkiset palvelut, kaupalliset palvelut
- Oppimistilat:** opetus- ja mikrotilat, henkilötilat, kiltä- ja opiskelijatilat
- Laboratoriot**
- Aputilat ja tekniset tilat:** varastot, siivous ja huolto, sosiaalityilat
- Muut käyttäjät:** yritykset



Kokonaisuuden vaiheittainen eteneminen

2026	2027	2028	2029	2030-2033	2034	2035→
Strateginen toteutettavuusselvitys ja korkeakoulujen päätös jatkosta	Open Campus Challenge –kilpailu opiskelijoille					
Päätös etenemismallista ja toteutuksen organisoiminen, kumppanuudet	Kampuksen kaavaluonnos	Kampuksen kaavaehdotus	Kampuksen kaavan hyväksyminen			
LUT+LAB-korkeakoulujen tilojen tarveselvitys	Kampuksen hankesuunnittelu		Kampuksen toteutussuunnittelu	Kampuksen rakentaminen (ensimmäinen vaihe)	Kampuksen avajaiset	Vaiheittainen toteutus
Mahdollisen arkkitehtikilpailun valmistelu ja käynnistys	Arkkitehtikilpailun ratkaisu					
Ståhlberginkadun kiinteistöjen ja Niemen alueen kehittämisen selvitykset						Start-up hub? Opiskelija-asuminen
Kisapuiston kaava	Kisapuiston hankesuunnittelu		Kisapuiston toteutussuunnittelu	Kisapuiston rakentaminen		
Julkisten palveluiden sijaintiselvitys ja sen taloudelliset vaikutukset						

Johtopäätökset ja suositukset

Yhteenvedo ja johtopäätöksiä

Aivan ensimmäiseksi on syytä todeta, että hanke on taloudellisesti haastava ja edellyttää kaikilta osapuolilta tietoisia valintoja riskeistä ja kehittämispanostusta, jotta tavoitteet toteutuvat.

Yksi keskeisimmistä asioista kampushankkeen onnistumisessa on elävän ja vetovoimaisen kaupunkikeskustan rakentaminen. Harkiten toteutettuna kampus voi muodostua merkittäväksi kilpailukykytekijäksi sekä kaupungin elinvoiman uudeksi moottoriksi.

Laatutaso-odotukset on asetettu hyvin korkealle kaikkien toimijoiden puolesta, joten on tärkeää huomata, että selvityksen taloudellisissa laskelmissa kampuksen laatutason on katsottu olevan tavanomainen, jotta tiukkaan vuokratasotavoitteeseen on ollut mahdollista päästä. Kampuksen rakennuskustannukseksi on arvioitu 3000 €/m², mikä vastaa toteutunutta osaamiskampushankkeen kustannusta Vantaan Tikkurilassa.

Edullinen ei kuitenkaan tarkoita huonoa suunnittelua, vaan resurssiviisasta toteutusta. Toteutus suositellaan tehtävän vaiheissa, joista ensimmäinen voisi olla noin 30 000 k-m². Kokonaisuus laajennetaan täyteen mittaan vasta, jos korkeakoulujen tarve sitä edellyttää eikä tilatarpeita pystytä ratkomaan olemassa olevassa rakenteessa. Vaiheittainen toteutus mahdollistaa myös joustavuutta muiden toimintojen sijoittumiseen alueelle.

Kampusalue tarvitsee kaupallisia ja julkisiakin palveluita, jotta siitä muodostuu vetovoimainen asiointikohde myös muille kuin korkeakouluyhteisölle. Huomioitava on että julkisten palveluiden siirtäminen uusiin tiloihin nostaa todennäköisesti olemassaolevia vuokrakustannuksia ja vapauttaa nykyisiä käytössä olevia tiloja mitkä vaikutukset on huomioitava pohdittaessa julkisten roolia kokonaisuudessa.

Salpauksen mahdollinen siirtyminen yhteen sijaintiin vapauttaisi Salpauksen nykyiset tilat Ståhlberginkadulla ja mahdollistaisi tiloihin alustan, joka tarjoaisi aloitteleville yrityksille matalan kynnyksen toimintaympäristöjä sekä mahdollisuuksia opiskelija-asumiseen. Jotta tämä on mahdollista, se edellyttää kaupunkokonsernissa selvitystä siitä miten kiinteistöjä tullaan hyödyntämään. Korkeakoulujen siirtymisellä Rantakartanoon on myös vaikutuksia Niemen kampukseen, joka edellyttää myös osaltaan tarkentavaa selvitystä.

Kaupunkielämän näkökulmasta tärkeää on rakentaa yhtenäinen kaupallinen ja toiminnallinen vyöhyke keskustasta kampukselle asti, jotta alueiden välille syntyy luonteva jatkuvuus. Kehittäminen edellyttää muun muassa katu- ja liikennejärjestelyjen tarkastelua siten, että alueelle syntyy riittävästi tilaa kampukselle ja siihen liittyville toiminnoille sekä sen kytkeytyminen muuhun kaupunkiin paranee. On myös varauduttava asemakaavan päivittämiseen vastaamaan kampuksen pitkän aikavälin tarpeita ja mahdollistamaan vaihteellinen kehitys.

Yhteiskuntakiinteistöt ovat olleet viime aikoina yksi aktiivisimmista sijoituskohteista. Myös tämä hanke kiinnostaa sijoittajia kilpailukykyisellä tuottotasolla.

Hankelaskelmien perusteella korkeakoulujen vuokranmaksukyky ei riitä kattamaan rakentaminen toteutuskustannuksia nykyisellä tuottovaatimustasolla.

Hanketalouden haasteista johtuen on tärkeä tunnistaa keinoja, joilla korkeakouluille aiheutuvaa vuokrarasitetta voidaan keventää. Näitä ovat erityisesti myytävän kiinteistökohteen toiminnallinen yksinkertaisuus, moniomisteisen rakenteen välttäminen sekä mahdollisimman valmiin kiinteistösijoituskohteen kilpailuttaminen. Houkutelevuutta voidaan lisätä merkittävästi rajoittamalla kehitys- ja toteutusvaiheen riskejä kaupungin ja/tai korkeakoulujen toimesta.

Hankkeen myötä muodostuvien kiinteistöjen omistamisen osalta on useita vaihtoehtoja. Osa malleista mahdollistaa kaupungin taloudellisen tuen hankkeelle. Merkittävin keino on rakennuttaa rakennukset itse ja jäädä mahdollisesti osittain pitkäaikaiseksi vuokranantajaksi, jolloin keskimääräiseen vuokrarasitteeseen pystytään vaikuttamaan merkittävästi.

Kaupunki voi rakennuttaessaan itse hankkeen päättää milloin tahansa hankkeen myymisestä. Myyntiin liittyy aina markkina- ja hintariski, mikäli myyntihinta ei kata investointikustannuksia. Toisaalta toimintatapa mahdollistaa kohteen myynnin ajoituksen mahdollisimman edullisessa markkinatilanteessa.

Mikäli hanketta tuetaan kaupungin toimesta taloudellisesti, on tärkeää huomioida kielletyn valtiontuen ja kilpailulain määräykset.



Suosittellemme, että hankkeen kehittäjäksi perustetaan kehitysyhtiö. Yhtiömalli mahdollistaa selkeän tavoiteasetannan, tavoitteiden toteutumisen valvonnan ja ohjauksen ammattimaisen ja riittävän resursoinnin sekä hankkeen rahoituksen selkeän kontrolloinnin. Lisäksi malli luo edellytykset hankkeen arvon kehittämiseen parhaalla mahdollisella tavalla oikea-aikaisen realisoinnin kautta.

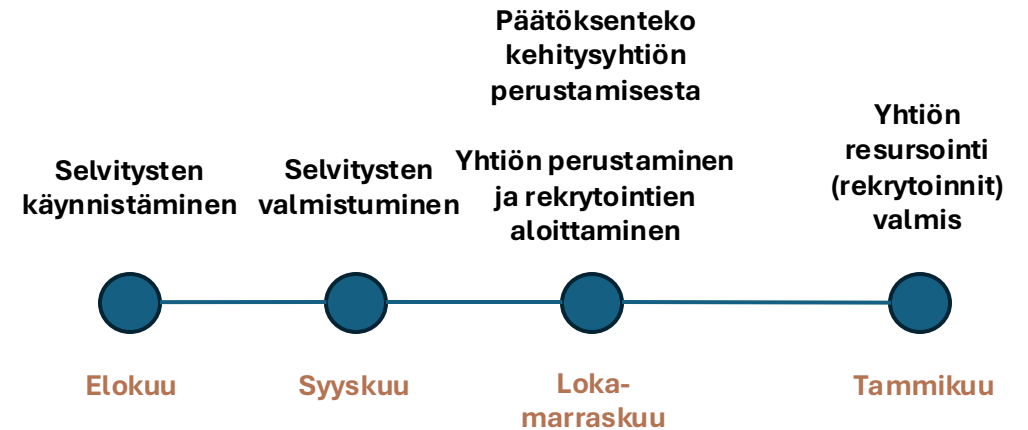
Ehdotus etenemismallista

- **Perustetaan kehitysyhtiö kaupungin ja korkeakoulujen toimesta vastaamaan hankkeen kehittämisestä ja suunnittelun edistämisestä**
 - Tarvittaessa kehitysyhtiöön voidaan hakea sijoittajakumppania joko perustettaessa yhtiötä tai myöhemmin kehitysvaiheen aikana
 - Kehitysyhtiölle myönnetään suunnitteluvaraus Rantakartanon alueelle
- **Käynnistetään tukevat selvitykset**
 - Hankkeistamisselvitys
 - Juridinen selvitys
 - Kaupunkikonsernin selvitys Ståhlberginkadun kiinteistöjen käytöstä
 - Selvitys Niemen alueen kehittämisestä
 - Selvitys julkisten palveluiden Rantakartanon alueelle sijoittamisen vaikutuksista

Kehitysyhtiön perustaminen

Alla kuvatut selvitykset voivat olla myös kehitysyhtiön tehtävä, jos itse yhtiön perustamisessa halutaan toimia nopeasti:

- **Hankeistamisselvityksen teettäminen**
 - Kehitysyhtiön tehtävien ja tavoitteen määrittäminen
 - Kehitysyhtiön organisointi- ja henkilöstöehdotuksen laatiminen
 - Kehitysyhtiön budjetointi ja rahoitus
 - Tarvittaen sopimusten tunnistaminen
- **Juridinen selvitys hankkeen erityiskysymyksistä**
 - Kaupungin tukemisen vaihtoehtojen säädöstenmukaisuus
 - Taloudellisten tukien mahdollisuudet
 - Verotukseen liittyvät kysymykset
- **Päätöksenteko kehitysyhtiön perustamisesta ja seuraavaan vaiheeseen investoinnista** em. selvitysten pohjalta kaupungin ja korkeakoulujen toimesta
- **Yhtiön perustaminen ja resursointi**





Kuva: tehty tekoälyllä

Lähteet

- Arbo, P. & Benneworth, P. (2007). *Understanding the Regional Contribution of Higher Education Institutions: A Literature Review*. OECD Education Working Papers No. 9. Paris: OECD Publishing.
- Andes, S. (2017). *Hidden in Plain Sight: The Oversized Impact of Downtown Universities*. Washington, DC: Brookings Institution.
- Fincher, R. & Shaw, K. (2009). The unintended segregation of transnational students in central Melbourne. *Environment and Planning A*, 41(8), 1884–1902.
- Gehl, J. (2010). *Cities for People*. Washington, DC: Island Press.
- Jacobs, J. (1961). *The Death and Life of Great American Cities*. New York: Random House.
- Katz, B. & Wagner, J. (2014). *The Rise of Innovation Districts: A New Geography of Innovation in America*. Washington, DC: Brookings Institution.
- Lynch, K. (1960). *The Image of the City*. Cambridge, MA: MIT Press.
- OECD. (2010). *Higher Education in Regional and City Development*. Paris: OECD Publishing.
- OECD. (2019). *On the Concentration of Innovation in Top Cities in the Digital Age*. Paris: OECD Publishing.
- Oldenburg, R. (1999). *The Great Good Place: Cafés, Coffee Shops, Community Centers, Beauty Parlors, General Stores, Bars, Hangouts, and How They Get You Through the Day* (3rd ed.). New York: Marlowe & Company.
- Perry, D. C. & Wiewel, W. (Eds.). (2005). *The University as Urban Developer: Case Studies and Analysis*. Armonk, NY: M.E. Sharpe.
- Qadeer, M. A. (2016). *Multicultural Cities: Toronto, New York, and Los Angeles*. Toronto: University of Toronto Press.
- Seamon, D. (2018). *Life Takes Place: Phenomenology, Lifeworlds, and Place Making*. New York: Routledge.
- Shaffer, D. F. & Wright, D. J. (2010). *How Higher Education Institutions Are Working to Revitalize Their Regional and State Economies*. Albany, NY: Nelson A. Rockefeller Institute of Government.
- Torre, A. & Rallet, A. (2005). Proximity and localization. *Regional Studies*, 39(1), 47–59.