



Seutukaupunkien ja kehyskuntien keskustojen elinvoimakartoitus 2023

Keskustojen elinvoimatekijät -analyysi



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment



KESTÄVÄ
KAUPUNKI

TietojärjestelmäPalvelu Salokorpi Oy

12.1.2024 / 8.3.2024



Keskustojen elinvoimakartoitus seutukaupungeissa ja kehyskunnissa 2023

- **Selvityksen tavoitteena** oli kartoittaa seutukaupunkien ja kehyskuntien keskustojen ajankohtainen elinvoimatilanne sekä hahmottaa pienten keskustojen keskeiset elinvoimatekijät.
- **Kaupunkikeskustojen elinvoimaa** on seurattu Suomessa vuodesta 2015 alkaen *Elävät Kaupunkikeskustat (EKK) ry:n* menetelmällä. Keskustojen liikeyritysten ja julkisten palveluiden toimialojen kehitystä on seurattu vuodesta 2019 alkaen.
- **Raporttiin** on koottu 23 seutukaupungin ja 11 kehyskunnan elinvoimalaskennan tulokset vuonna 2023. Osa laskentakartoituksista on tehty keväällä, osa syksyllä (lokakuussa). Kokonaan uusia keskustoja laskennassa on 18 kpl.
- **Kartoitukset ja raportti valokuvineen:** *TietojärjestelmäPalvelu Salokorpi Oy*. Raportin sisällöstä vastaa FM Martti Wilhelms.
- **Tilaja:** Elinvoimakartoitukset on tehty kaupunkien toimeksiannoista.
- **Yhteisen raportin** kokoamisen on mahdollistanut *Ympäristöministeriö, Kestävä kaupunki –ohjelmasta*.

Seutukaupungit

- Verkostossa on 57 kaupunkia (Kuntaliitto koordinoi)

Kehyskunnat

- Verkostossa on 44 kuntaa (Kuntaliitto koordinoi)

Kestävä kaupunki –ohjelma

- Mukana on kaupungit, kunnat, muut ministeriöt sekä joukko muita kestävän kaupunkikehityksen toimijoita
- Ympäristöministeriö koordinoi ohjelmaa vuosina 2019–2023

Elävät Kaupunkikeskustat ry (EKK)

- Valtakunnallinen kaupunkien ja keskustankehittäjien verkosto
- Keskustan elinvoimalaskennan menetelmän kehittäjä

TietojärjestelmäPalvelu Salokorpi Oy

- Keskustojen elinvoimalaskennan toteuttaja vuodesta 2015 alkaen, yhteistyössä EKK ry:n kanssa.

Sisällysluettelo

Toimeksiannon tiivistelmä	s. 2
Esipuhe	s. 4
1. Keskustan elinvoimalaskenta	s. 5
• Keskustojen elinvoimatekijät ja laskentamenetelmä	
2. Keskustojen elinvoimatekijät	s. 12
• Elinvoiman tunnusluvut kaupungeissa	
• Asukasmäärien muutokset keskustoissa 2000–luvulla	
• Kaupat ja ravintolat osuus liiketiloissa keskustoissa	
3. Keskustojen liiketilat ja toimialat 2023	s. 25
• Keskustojen liiketilat ja toimialat: seutukaupungit, kehyskunnat	
• Pienten keskustojen kehitys 2020–2023 (9 kaupunkia)	
• Yhteenvetoa	
4. Keskustojen elinvoimatekijät - esimerkkejä	s. 34
• Elinvoimatekijät – kyselyn tulokset	
• Esimerkkikeskustat – elinvoimatekijät ja kartat	
• Yhteenveto: Keskustan kehittämisen reseptit	
5. Keskustojen Voimakartat ja tunnusluvut	s. 46
• Seutukaupungit ja kehyskunnat (34 keskustaa)	
LIITE: Kyselylomake esimerkkikuntien edustajille	s. 81



Kuva: Raahen kävelykadun liikkeitä lokakuussa 2023. Martti Wilhelms.

Esipuhe - Seutukaupungit ja kehyskunnat alue- ja palvelurakenteen muutoksessa

Kaupungistuminen on kasvattanut lähinnä isoimpien kaupunkien sekä niiden kehyskuntien asukasmäärää.

Seutukaupungit ovat maakuntien kakkos- ja kolmoskaupunkeja, joiden kehitys on ollut verkkaista, jopa taantuvaa. Alueensa keskuksina seutukaupungeilla on iso merkitys aluetaloudessa, mutta myös ihmisten mielikuvissa omasta kotikaupungistaan. Keskusta on aina myös paikkakunnan käyntikortti, riippumatta kunnan koosta.

Kehyskunnissa kehitys on ollut asukasmäärällä mitaten enimmäkseen positiivinen. Palveluiden ja erityisesti kaupan tarjonnan kehittymistä hidastaa kuitenkin niiden sijainti lähellä

voimakkaita kaupan palvelukeskittymiä sekä asukkaiden pendelöinti keskuskaupungissa.

Seutukaupunkien, kuten useimpien kehyskuntienkin, keskustat ovat riittävän isoja ja riittävän lähellä ihmisiä palveluiden järjestämiseksi. Niiden kaupallista vetovoimaa kuitenkin koettelee päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan keskustapako. Kuluttajakäyttäytymisen muutos verkkoostamisen lisääntymisen ja hypermarkettien suosion myötä on kaventanut pienempien erikoisliikkeiden kannattavuutta sekä vienyt kaupan fyysisesti kauemmas kuluttajista.

Edellä mainittu kehityskulku näkyy sekä isojen että pienempien kaupunkikeskustojen palvelutarjonnassa

ja katukuvassa. Kauppojen vähentyessä muiden kaupallisten sekä julkisten palveluiden rooli keskustan elinvoiman ylläpitäjänä on kasvanut. Paljon on myös jäänyt liiketilaa tyhjäksi tai vajaakäytölle, mikä entisestään ankeuttaa keskustaa.

Pienten keskustojen kehittämisen haasteet liittyvät – edellä mainittujen lisäksi – väestörakenteen muutoksiin, niukkeneviin resursseihin sekä ilmastonmuutoksen huomioimiseen liikenteessä ja rakentamisessa.*

Keskustan ja sen asiointialueen pieni koko asettaa luonnollisesti reunaehdoja kaupalliselle kannattavuudelle, mutta se ei ole kehittämisen este. Jokaisella keskustalla on mahdollisuutensa loistaa. Suomestakin löytyy

muutamia hyviä esimerkkejä kukoistavista pikkukaupungeista.

Kehittäminen lähtee siitä, että tiedostetaan nykytilanne sekä oma asema aluerakenteessa. Elinvoimaa on mitattava ja seurattava, jotta oma asema voidaan määrittää. Tämä raportti antaa eväitä keskustan elinvoiman elementtien tunnistamiseen ja seurantaan.

* Resursseja kehittämiseen on mahdollista löytää erilaisista rahoituslähteistä, kansallisista ja kansainvälistäkin lähteistä.

FM Martti Wilhelms, keskustasiantuntija / *Tietojärjestelmä-Palvelu Salokorpi Oy*



1. Keskustojen elinvoimalaskenta

Elinvoimatekijät ja laskentamenetelmä

Keskustojen elinvoimatekijät ja mittarit

Keskustan elinvoimatekijät ja mittarit

1. Asumisen ja työnteon sijoittuminen keskusta vahvistaa keskustan palvelukysyntää ja elinvoiman pitoa

Mittari:

- Vartin keskusta –tarkastelu (asukasmäärä 1 km säteellä)

2. Kaupalliset palvelut keskittyneenä keskusta parantaa niiden saavutettavuutta

Mittarit:

- Kauppojen ja ravintoloiden määrä ja niiden osuus liiketiloissa; tyhjien liiketilojen osuus liiketiloissa (käänteinen vaikutus elinvoimaan)
- EKK–elinvoimaluku (kauppojen ja ravintoloiden määrä suhteutettuna asukaslukuun)
- Keskustan Voimakartta ja kaupallinen keskipiste

3. Keskustan palvelujen kattavuus ja saavutettavuus

Mittarit:

- Tarkempi toimialaluokitus yrityksille ja julkisille palveluille
- Päivittäistavarakaupan sijoittuminen (päivittäistavara-kauppa on tärkeä ajuri asiointille ja sitä kautta muiden palveluiden saavutettavuudelle)



Kuva: Kerrosluvun kasvattaminen on keino kasvattaa keskustan elinvoimaa. Ylivieskan keskustasta. Martti Wilhelms, 2023.

Vartin keskusta -tarkastelu

Vartin keskusta -tarkastelun avulla seurataan keskustan asukasmäärää ja asumistiheyttä.

Elinvoiman kannalta on tärkeää, että keskustassa asuu ja työskentelee mahdollisimman paljon asukkaita, jotka käyttävät ensisijaisesti keskustan palveluita. Keskusta-asuminen mahdollistaa myös autottoman asioinnin. Jalankulkija kävelee keskimäärin yhden kilometrin 15 minuutissa, joten keskustan keskipiste on kaikkialta saavutettavissa noin varttitunnissa.

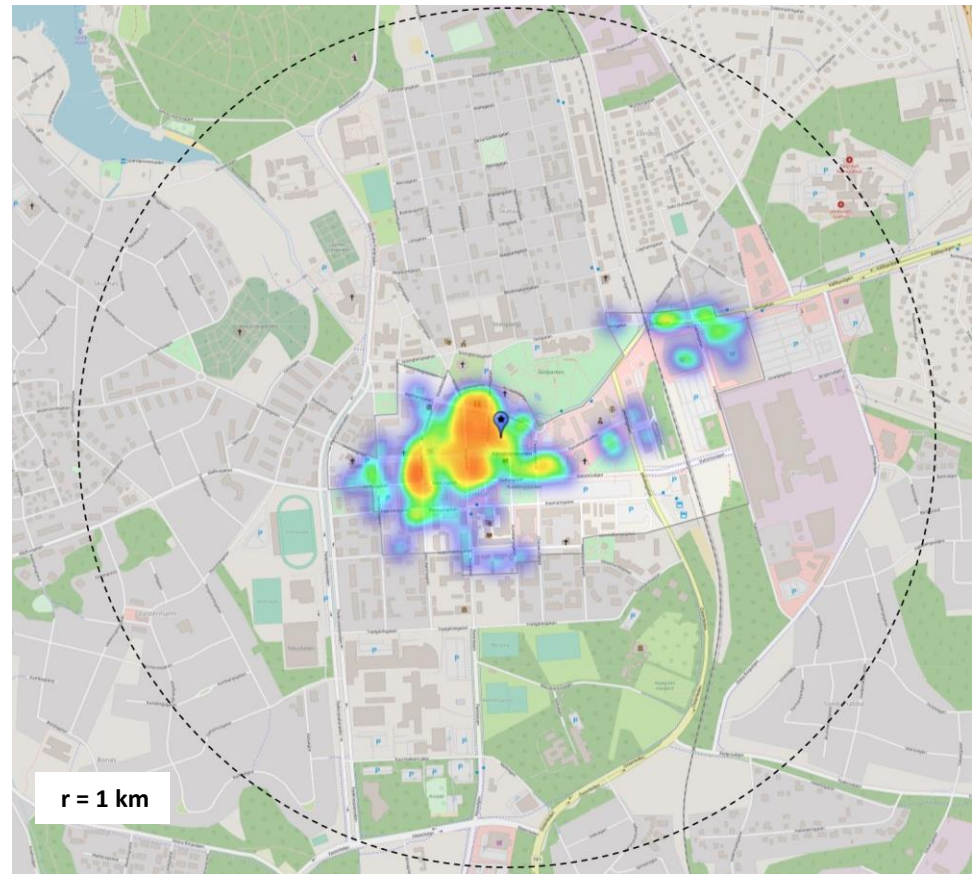
Tarkastelussa on laskettu keskustan asukkaat ja yhden kilometrin säteellä keskustan keskipisteestä.*

Vartin keskusta-alue = ympyrä kilometrin säteellä keskipisteestä.

Keskipiste on kauppojen ja ravintoloiden maantieteellinen keskipiste.

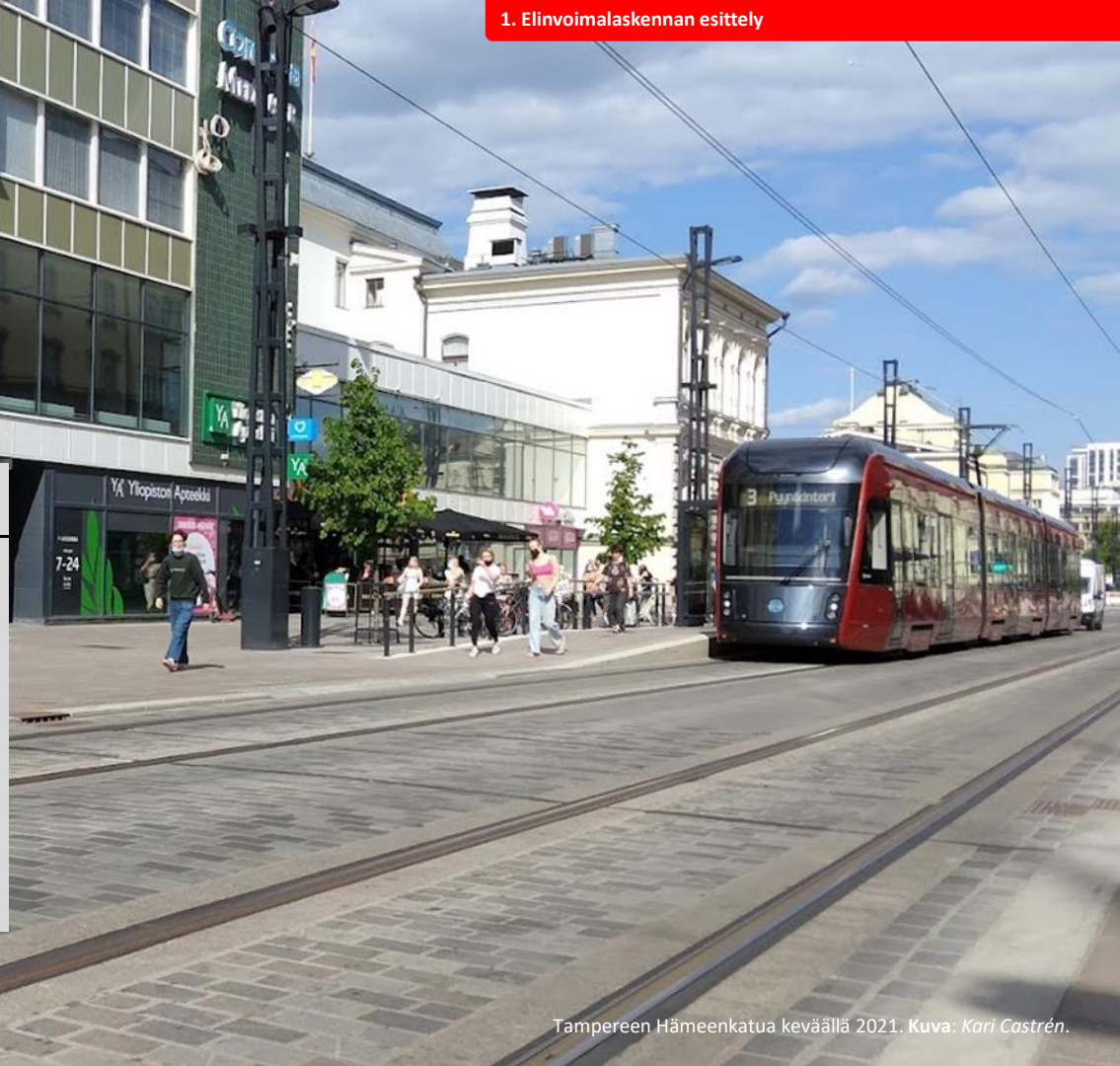
*) Tilastoaineisto: Suomen ympäristökeskus, Yhdyskuntarakenteen seurantajärjestelmä / Tilastokeskus

Kartta: Pietarsaaren keskustan Voimakartta ja Vartin keskusta-alue. (TietojärjestelmäPalvelu Salokorpi Oy). **Pohjakartta:** OpenStreetMap contributors.



Keskustojen elinvoimalaskenta

- Elinvoimalaskenta perustuu Elävät Kaupunkikeskustat ry:n (EKK) menetelmään.
- EKK on kaupunkien, kaupan liittojen ja kiinteistöalan järjestöjen perustama keskustojen kehitystyön verkostotoimija.
- Keskustojen elinvoimaa seurataan Suomessa noin 40:ssä kaupungissa.
- EKK julkistaa elinvoimalaskennan tiedot vuosittain kaikista mukana olevista kaupungeista.



Elinvoimainen keskusta

- Lauantaisin palvelevat kaupat ja ravintolat muodostavat keskeisen mittarin keskustan kaupallisesta elinvoimasta.
- Tyhjät liiketilat vähentävät elinvoimaa.
- Arkisin palvelevat liikkeet vaikuttavat elinvoimaan neutraalisti.
- Elävät kivijalkaliikkeet katutasossa pitävät keskustaympäristön viihtyisänä ja elämyksellisenä.
- Tiivis keskusta on resurssiviisas: se parantaa palveluiden saavutettavuutta ja hillitsee ilmastonmuutosta.



Kuva: Kivijalkaliikkeitä Ylivieskassa. Martti Wilhelms, 2023.

Kokonaiselinvoima: keskustat ja kaupan keskittymät

Keskustan lisäksi elinvoimalaskentaa voidaan täydentää voidaan tekemällä ns. **kokonaislaskennalla**, eli kartoittamalla pääkeskustan lisäksi alakeskustat ja kaupan keskittymät.

Kaupunkien keskinäisissä elinvoimavertailuissa käytetään vain varsinaisten pääkeskustojen tietoja.



Kuva: Heinolan keskusta ja kaupan keskittymä Vuohkallio sekä Vierumäen matkailualue elinvoimalaskennassa.

Pohjakartta: OpenStreetMap contributors

Elinvoimalaskennan kokonaisuus

- **Liiketilat digitaaliselle kartalle**
 - Jalkatyönä – todellinen tilanne kuluttajan silmin
 - Liiketilojen luokittelu ja tallennus / päivitys
 - Toimialamäärittelyt
- **Keskustan aluerajaus**
- **Raportointi ja analyysit**
 - Elinvoimaluku ja muut tunnusluvut, toimialatilastot
 - Kartta-aineistot
 - Valokuvat ja erityispiirteiden dokumentointi
 - Koosteet ja vertailutaulukot
- **Päivitys vuosittain mahdollistaa seurannan**





2. Keskustojen elinvoimatekijät

Seutukaupungit ja kehyskunnat elinvoimalaskennassa 2023

Elinvoiman tunnusluvut: suuret seutukaupungit

	Tunnusluvut							
Kaupungit (asukasluvun mukaan)	Asukasluku 2022	Vartin keskustan asukas- määrä 2022	Asukas- tiheys Vartin keskustassa (as./km2)	Kunnan asukkaiden osuus Vartin keskustassa	Keskustat ja keskittymät (lukumäärä)	Kauppojen ja ravintoloiden osuus	Tyhjien (vapaiden liiketilöiden) osuus	Elinvoima- luku (EKK)
Salo	50 933	5 203	1 656	10,2 %	3	44,61 %	17,25 %	2,140
Lohja	45 811	6 211	1 977	13,6 %	4	40,66 %	13,92 %	1,594
Savonlinna	32 085	4 548	1 448	14,2 %	5	33,45 %	15,11 %	1,590
Imatra, Imatrankoski	25 208	3 873	1 233	15,4 %	3	31,94 %	14,66 %	1,309
Imatra, Mansikkala	25 208	2 189	697	8,7 %	3	44,21 %	9,47 %	1,309
Raahe	24 073	3 912	1 245	16,3 %	3	34,64 %	17,32 %	1,288
Tornio	21 227	2 715	864	12,8 %	3	36,36 %	17,36 %	2,167
Hamina	19 559	2 800	891	14,3 %	1	33,82 %	9,80 %	2,505
Pietarsaari	19 194	5 304	1 688	27,6 %	1	54,72 %	2,76 %	6,877
Heinola	18 131	5 199	1 655	28,7 %	2	34,48 %	9,36 %	2,812

Tauluko: Suuret seutukaupungit (> 17 000 asukasta). Imatralla on laskettu tunnusluvut sekä Imatrankosken että Mansikkalan keskustoille (Imatrankoski on pääkeskusta).

- Suurimmat seutukaupungit ovat Salo, Lohja ja Savonlinna, joissa myös Vartin keskustan asukasmäärä on yli 4 500 asukasta.
- Pietarsaaren ja Heinolan keskustoissa Vartin keskustan asukasmäärä sekä kunnan asukkaiden osuus Vartin keskustassa on verraten korkea.
- Pietarsaaren keskusta on poikkeuksellisen elinvoimainen (tarkemmin ks. sivuilta 39, 52).

Kauppojen ja ravintoloiden osuus =
Kaupat ja Ravintolat / kaikki liiketilat

Tyhjien osuus =
Tyhjät / kaikki liiketilat

Elinvoimaluku =

$$\frac{\text{Kaupat ja Ravintolat} - \text{Tyhjät}}{\text{asukasluku}} \times 1\,000$$

Kaupat ja Ravintolat palvelevat myös lauantaisin. Asukaslukuna käytetään kunnan edeltävän vuoden asukaslukutietoa (Tilastokeskus).

Elinvoiman tunnusluvut: pienet seutukaupungit

Kaupungit (asukasluvun mukaan)	Asukasluku 2022	Vartin keskustan asukas- määrä 2022	Asukas- tiheys Vartin keskustassa (as/ km2)	Kunnan asukkaiden osuus Vartin keskustassa	Keskustat / keskittymät (lkm)	Kaupat ja ravintolat osuus	Tyhjät (vapaat liiketilat) osuus	Elinvoima- luku (EKK)
Loimaa	15 392	3 225	1 027	21,0 %	2	37,75 %	13,25 %	2,404
Ylivieska	15 295	3 546	1 129	23,2 %	2	28,41 %	8,52 %	2,288
Uusikaupunki	15 390	3 113	991	20,2 %	2	36,61 %	6,56 %	3,644
Loviisa	14 568	2 588	824	17,8 %	2	31,06 %	6,21 %	2,746
Kalajoki	12 335	2 317	738	18,8 %	2	30,23 %	9,30 %	2,139
Paimio	11 138	2 043	650	18,3 %	1	30,00 %	7,00 %	2,065
Nivala	10 419	2 168	690	20,8 %	2	27,68 %	8,93 %	2,016
Huittinen	9 745	2 245	715	23,0 %	2	33,59 %	14,06 %	2,565
Nurmes, Porokylä	9 243	1 258	400	13,6 %	2	34,33 %	10,45 %	1,731
Nurmes, V. Kauppala	9 243	890	283	9,6 %	2	19,23 %	17,95 %	0,108
Keuruu	9 250	2 453	781	26,5 %	2	30,00 %	6,92 %	3,243
Alajärvi	9 183	1 662	529	18,1 %	1	22,82 %	9,40 %	2,178
Saarijärvi	8 975	1 708	544	19,0 %	2	21,95 %	15,45 %	0,891
Somero	8 426	2 378	757	28,2 %	2	34,65 %	16,54 %	2,730
Kokemäki	6 905	1 375	438	19,9 %	1	23,53 %	8,82 %	2,172

Taulukko: Pienet seutukaupungit (< 17 000 asukasta). Nurmeksen keskusta on kahtiajakautunut; Porokylä on kaupallisesti vahvempi, Nurmeksen Vanha kauppala on perinteisempi keskusta pikkupuoteineen.

Kauppojen ja ravintoloiden osuus =
Kaupat ja Ravintolat / kaikki liiketilat

Tyhjien osuus =
Tyhjät / kaikki liiketilat

Elinvoimaluku =

$$\frac{\text{Kaupat ja Ravintolat} - \text{Tyhjät}}{\text{asukasluku}} \times 1\,000$$

Kaupat ja Ravintolat palvelevat myös lauantaisin. Asukaslukuna käytetään kunnan edeltävän vuoden asukaslukutietoa (Tilastokeskus).

- Pienistä seutukaupungeista keskustan asukastiheys on korkein Loimaalla, Ylivieskassa ja Uudessakaupungissa.

Elinvoiman tunnusluvut: kehyskunnat

	Tunnusluvut								
Kaupungit (Vartin keskustan asukasmäärän mukaan)	Asukasluku 2022	Vartin keskustan asukas- määrä 2022	Asukas- tiheys Vartin keskustassa (as./km2)	Kunnan asukkaiden osuus Vartin keskustassa	Etäisyys lähimpään isompaan keskukseen (km)	Keskustat / keskittymät (lkm)	Kaupat ja ravintolat osuus	Tyhjät (vapaat liiketilat) osuus	Elinvoima- luku (EKK)
Järvenpää	45 630	13 295	4 232	29,1 %	25	3	42,15 %	9,09 %	1,753
Vihti (Nummela)	28 954	6 950	2 212	24,0 %	36	2	44,12 %	4,12 %	2,349
Raisio	24 942	6 755	2 150	27,1 %	2	3	32,23 %	5,79 %	1,283
Kaarina	35 848	6 616	2 106	18,5 %	5	4	33,64 %	6,54 %	0,809
Tuusula (Hyrylä)*	40 384	4 987	1 587	12,3 %	16	4	35,34 %	9,48 %	1,259
Orimattila	15 735	4 212	1 341	26,8 %	26	1	28,23 %	6,45 %	1,716
Naantali	19 850	3 685	1 173	18,6 %	12	2	42,02 %	6,72 %	2,116
Lieto	20 497	3 359	1 069	16,4 %	13	1	31,17 %	6,49 %	0,927
Janakkala (Turenki)	16 280	3 162	1 006	19,4 %	16	2	32,94 %	12,94 %	1,044
Liminka	10 258	2 459	783	24,0 %	15	2	19,12 %	7,35 %	0,780
Tyrnävä	6 562	1 617	515	24,6 %	18	1	19,44 %	0,00 %	1,067

Kauppojen ja ravintoloiden osuus =
Kaupat ja Ravintolat / kaikki liiketilat

Tyhjien osuus =
Tyhjät / kaikki liiketilat

Elinvoimaluku =

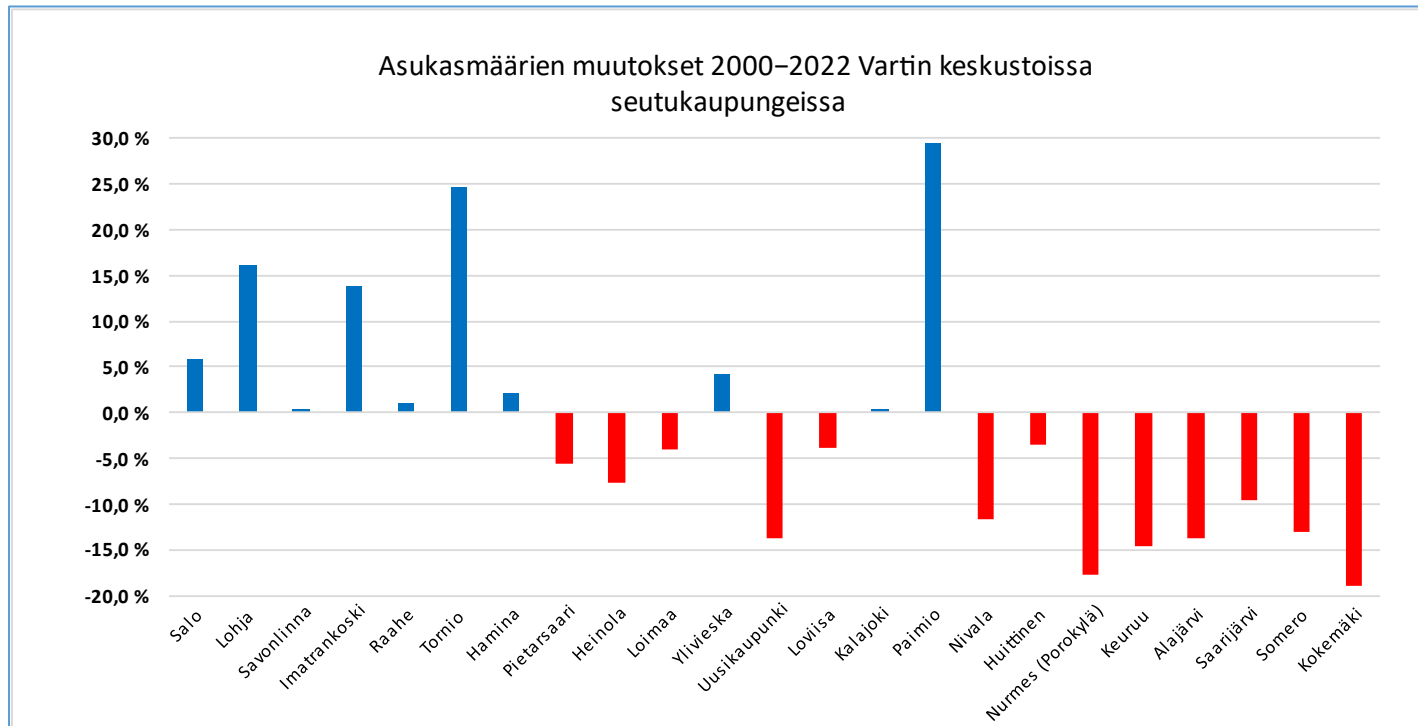
$$\frac{\text{Kaupat ja Ravintolat} - \text{Tyhjät}}{\text{asukasluku}} \times 1\,000$$

Kaupat ja Ravintolat palvelevat myös lauantaisin. Asukaslukuna käytetään kunnan edeltävän vuoden asukaslukutietoa (Tilastokeskus).

Taulukko: Kehyskuntien (11 kpl) tunnusluvut 2023. *Hyrylän elinvoimaluvun pohjana on Hyrylän suuralueen asukasluku.

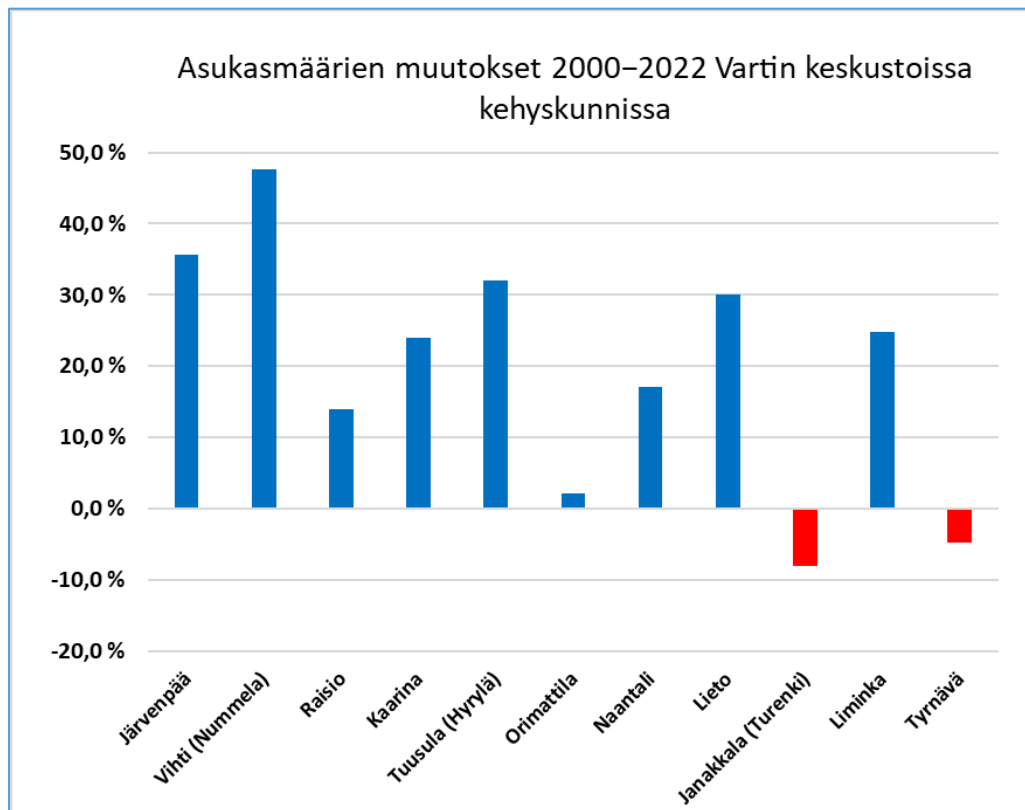
- Kehyskunnissa keskustan elinvoimaluku jää verraten matalaksi, mikä johtuu siitä, että asukkaat pendelöivät ja asioivat isommissa kaupunkiseudun keskustoissa ja kaupan keskittymissä.
- Korkein asukastiheys on Järvenpään keskustassa – lähes kolmannes järvenpäälaisistä asuu Vartin keskustassa.

Asukasmäärien muutos keskustoissa 2000-luvulla: seutukaupungit



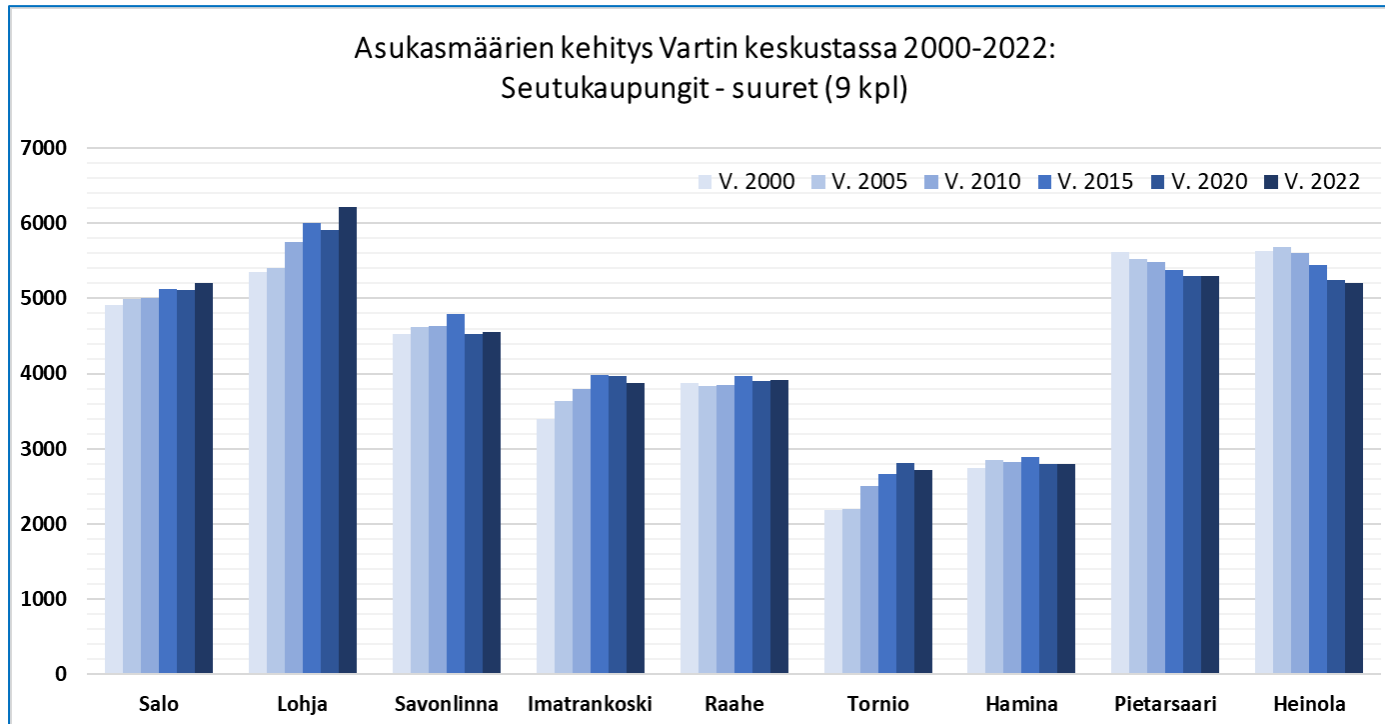
- Asukasmäärän kehitys seutukaupungeissa 2000–2022 on eriytynyt kaupunkien kesken.
- Suurimmat kaupunki-keskustat ovat saaneet lisää asukkaita, kun pienemmät ovat menettäneet (poikkeuksena Paimio, jossa keskusta-asukkaat ovat lisääntyneet suhteellisesti eniten).

Asukasmäärien muutokset keskustoissa: kehyskunnat



- Kehyskunnissa keskustan asukasmäärien suhteellinen kasvu on ollut ripeää ja keskimäärin voimakkaampaa kuin seutukaupungeissa.

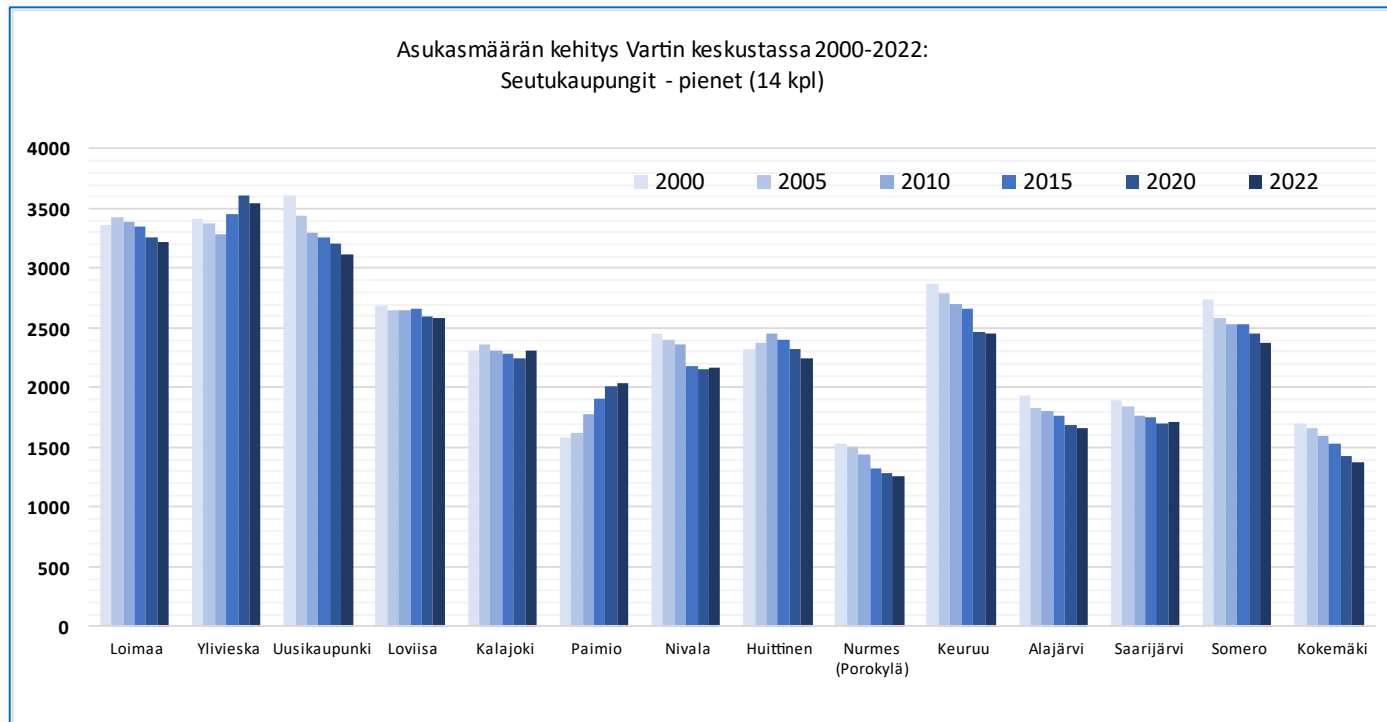
Asukasmäärän kehitys seutukaupunkien keskustoissa - suuret



- Asukasmäärät keskustoissa ovat useimmissa suurissa seutukaupungeissa on kasvaneet tarkastelujaksolla, poikkeuksina Pietarsaari ja Heinola, jossa asukasmäärä on laskenut.

Taulukko: Kaupungit asukasluvujärjestyksessä. Vartin keskusta on määritelty 1 km:n säteellä keskustan keskipisteestä. Asukaslukutiedot perustuvat Syken ja Tilastokeskuksen YKR-aineistoon 2022. **Lähde:** Seutukaupunkien ja kehyskuntien keskustojen elinvoimakartoitus 2023 (TietojärjestelmäPalvelu Salokorpi Oy / Ympäristöministeriö).

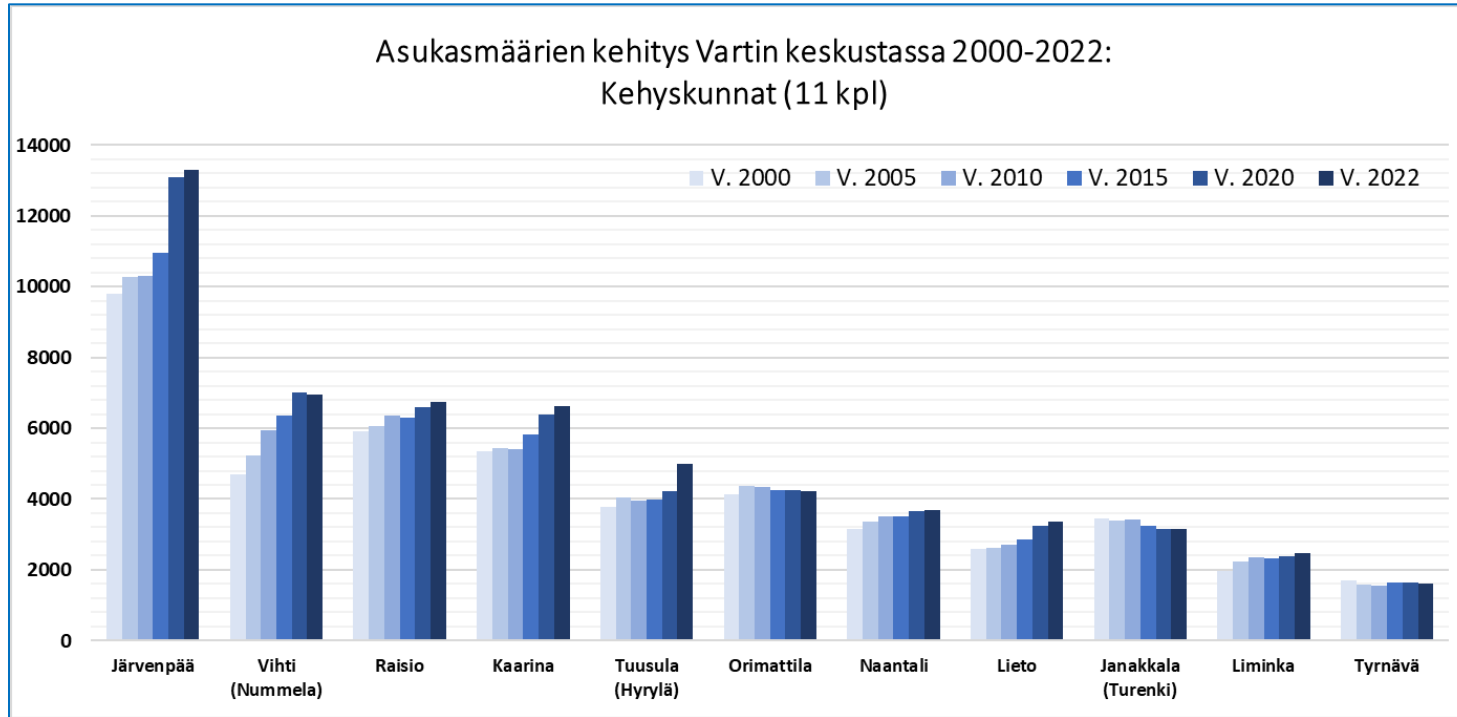
Asukasmäärän kehitys seutukaupunkien keskustoissa - pienet



- Keskustan asukasmäärä useimmissa pienissä seutukaupungeissa on laskenut tarkastelujaksolla, poikkeuksina Ylivieska, Kalajoki ja Paimio.

Taulukko: Kaupungit asukaslukujärjestyksessä. Vartin keskusta on määritelty 1 km:n säteellä keskustan keskipisteestä. Asukaslukutiedot perustuvat Syken ja Tilastokeskuksen YKR-aineistoon. **Lähde:** Seutukaupunkien ja kehyskuntien keskustojen elinvoimakartoitus 2023 (TietoJärjestelmäPalvelu Salokorpi Oy / Ympäristöministeriö).

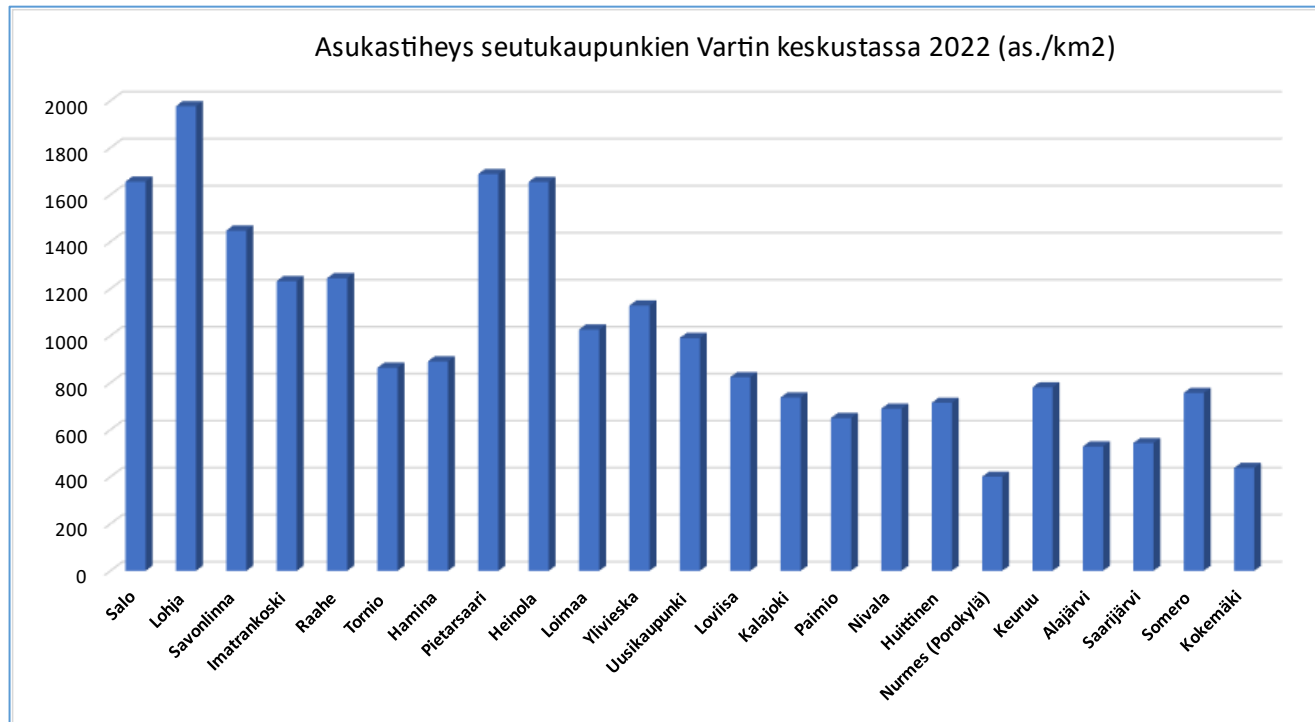
Asukasmäärien kehitys kehyskuntien keskustoissa



- Keskustan asukasmäärä on kasvanut lähes kaikissa kehyskunnissa, poikkeuksina Janakkalan Turenki ja Tyrvävän keskusta, joissa on pientä laskua.

Taulukko: Keskustat Vartin keskustan asukasluvun mukaisessa järjestyksessä. Vartin keskusta on määritelty 1 km:n säteellä keskustan keskipisteestä. Asukaslukutiedot perustuvat Syken ja Tilastokeskuksen YKR-aineistoon 2022. **Lähde:** Seutukaupunkien ja kehyskuntien keskustojen elinvoimakartoitus 2023. (TietojärjestelmäPalvelu Salokorpi Oy / Ympäristöministeriö).

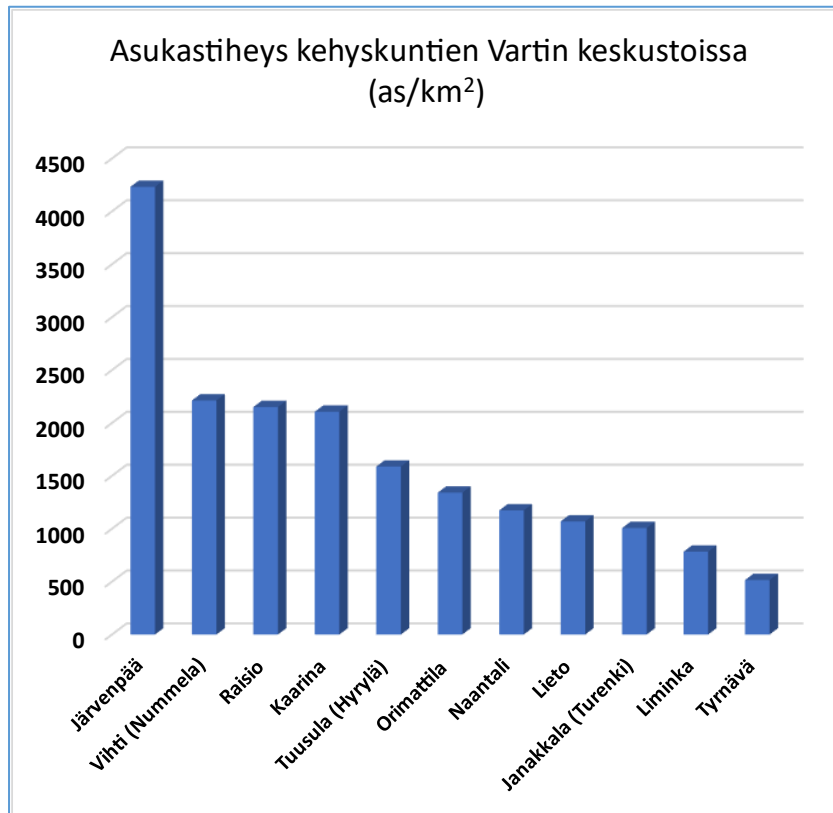
Asukastiheys seutukaupunkien keskustoissa



- Asukastiheys seutukaupunkien keskustoissa on melko vaatimaton, vaihtelee tyypillisesti n. 600–1200 asukasta/km² välillä.
- Yli 1600 as / km² päästään vain Salossa, Lohjalla, Pietarsaarella ja Heinolassa. Jälkimmäiset kaksi erottuvat selvästi kokoonsa verrattuna isommalla asukastiheydellä.

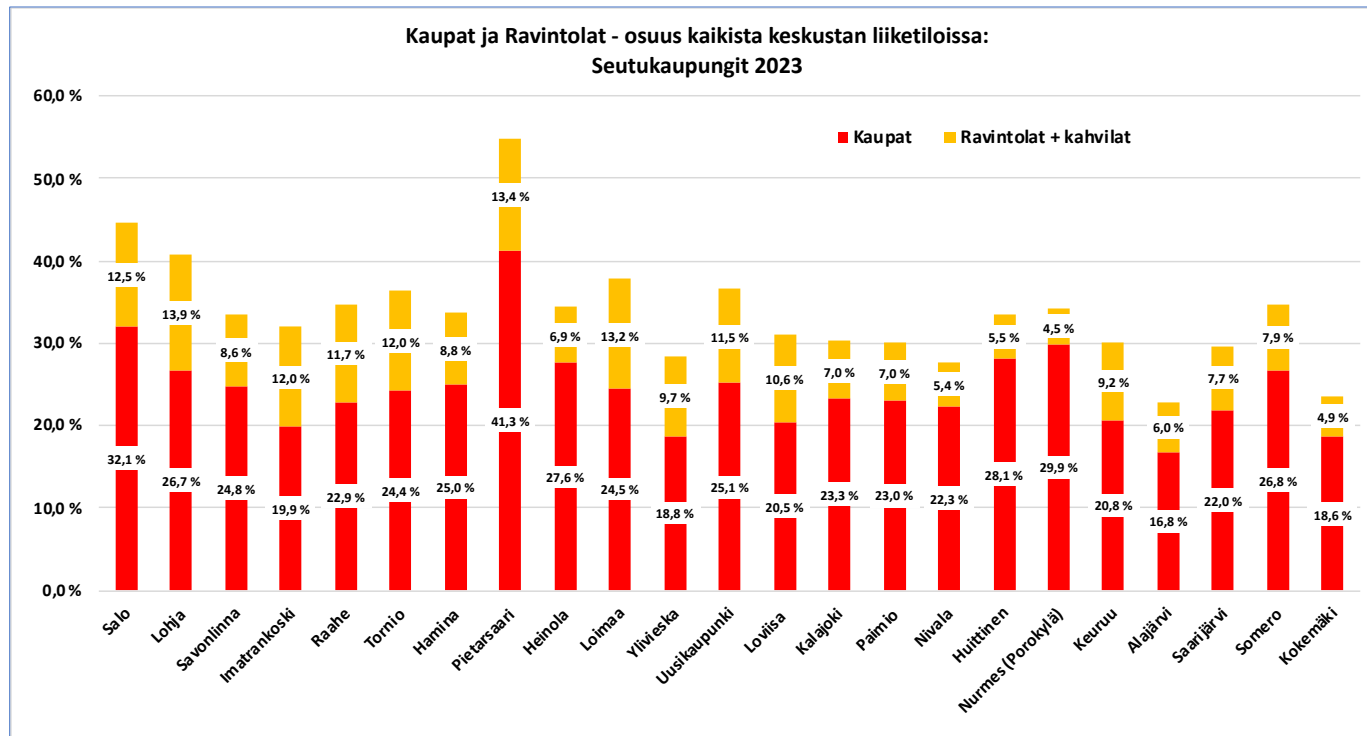
Taulukko: Kaupungit asukasluvujärjestyksessä. Vartin keskusta on määritelty 1 km:n säteellä keskustan keskipisteestä. Asukaslukutiedot perustuvat Syken ja Tilastokeskuksen YKR-aineistoon 2022. **Lähde:** Seutukaupunkien ja kehyskuntien keskustojen elinvoimakartoitus 2023 (TietojärjestelmäPalvelu Salokorpi Oy / Ympäristöministeriö).

Asukastiheys kehyskuntien keskustoissa



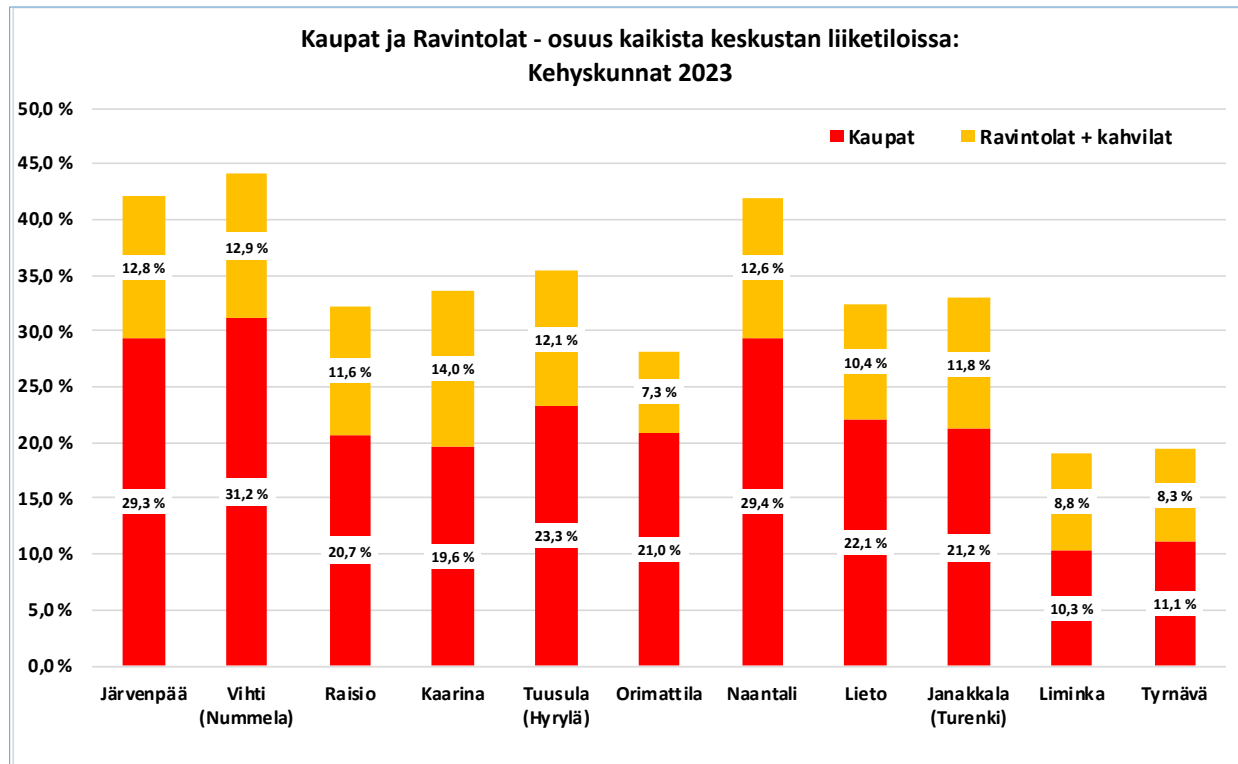
- Kehyskunnissakin keskustan asukastiheys jää melko vaatimattomaksi, joskin vastaavan kokoiisiin seutukaupunkeihin verrattuna taso on yleensä korkeampi.
- Järvenpää on omalla tasollaan keskustan asukastiheydessä.

Kaupat ja ravintolat osuus: seutukaupungit



- Lauantaisin palvelevien yritysten osuus liiketiloissa on seutukaupungeissa yleensä alle 40 %. Korkeampaan osuuteen ylletään vain Salon, Lohjan ja Pietarsaaren keskustoissa.

Kaupat ja ravintolat osuus: kehyskunnat



- Lauantaisin palvelevien yritysten osuus liiketiloissa on useimmissa kehyskunnissa alle 40 %. Korkeampaan osuuteen yletään vain Järvenpään, Nummelan ja Naantalin keskustoissa.



3. Keskustojen liiketilat ja toimialat 2023

sekä liiketilojen kehitys 2020-2023 (9 kaupungissa)

Loviisan keskustan lauantaisin palvelevat liiketilat ja niiden maantieteellinen keskipiste sekä toimialojen luokkanumerot. **Pohjakartta:** OpenStreetMap contributors, 2023.

Liiketilojen luokittelu

●	KAUPPA	Satunnaista asiakasta <u>myös lauantaisin palvelevat</u> liiketilat.
●	RAVINTOLA	Satunnaista asiakasta palvelevat ravintolat ja kahvilat (<u>myös lauantaisin</u>).
●	ARKIPÄIVÄ	<u>Ei palvelua lauantaisin</u> (arkipalvelut, toimistot, työhuoneet).
●	TYHJÄ	Liiketilat joissa ei ole palvelua, kaupalle potentiaaliset tilat.
●	REMONTTI/KAUSI	Remontissa / kausiluonteisesti palvelevat liiketilat.
■	ISO VÄHITTÄISKAUPPA	Isot vähittäiskaupan yksiköt (1000-4000 m ² / < 4000 m ²).
■	TILAA VAATIVA	Ns. tilaa vaativat vähittäiskaupan yksiköt *.

* Tilaa vaativia vähittäiskaupan yksiköitä (TiVa) ovat mm. rautakauppa, moottoriajoneuvojen ja niiden varaosien kauppa, huonekalu- ja kodinkonekauppa (Ympäristöministeriön määritelmä). TiVa-kaupan yksiköt sijaitsevat yleensä keskustan ulkopuolella.

Toimialaluokitus liiketiloille

- Liiketilojen käyttäjien toimialat on määritelty Suomen Kauppakeskusyhdistyksen luokitusta seuraten.
- Jokainen liiketila on luokiteltu vain yhteen toimialaluokkaan, sen tarjontaa parhaiten kuvaavan toimialan mukaan.
- Kauppa, palvelut ja toimistot: 14 pääluokkaa ja 71 alaluokkaa (alaluokkien määrät sulkeissa).
 1. Muoti ja asusteet (6)
 2. Kauneuden ja terveyden tuotteet (3)
 3. Sisustaminen ja kodin tarvikkeet (6)
 4. Vapaa-aika (8)
 5. Päivittäistavarat (4)
 6. Tavaratalot, Hypermarketit (2)
 7. Muut liikkeet (4)
 8. Kahvilat ja ravintolat (5)
 9. Kauneus- ja hyvinvointipalvelut (6)
 10. Viihde- ja vapaa-ajan palvelut (5)
 11. Kaupalliset palvelut (muut) (14)
 12. Palvelut ilman liikevaihtoa (2)
 13. Hotellit (1)
 14. Toimistot ym. (5)



Muoti ja asusteet -toimialan liikkeet ovat viime vuosina eniten vähentyneet keskustoissa.

Liiketilat ja toimialat: isot seutukaupungit

Kaupunki	Liiketilat (kpl)							Toimialat (kpl)				
	Liiketilojen määrä yhteensä	Lauantaisin palvelevat liikkeet (pl. Ravintolat)	Ravintolat	Lauantaisin palvelevat yhteensä	Arkipäivä	Tyhjät	Remontti / kausiluonteiset	Päivittäistavarat (market ja hypermarket)	Muut kaupat	Kahvilat ja ravintolat	Muut palvelut	Toimistot ym.
Salo	399	128	50	178	150	69	2	4	83	54	176	12
Lohja	273	73	38	111	124	38	0	3	51	40	133	38
Savonlinna	278	69	24	93	137	42	6	4	60	33	120	19
Imatra, Imatrankoski*	191	38	23	61	100	28	2	2	29	24	88	18
Imatra, Mansikkala*	95	33	9	42	32	9	12	4	22	11	34	5
Raahe	179	41	21	62	80	31	6	2	36	24	76	9
Tornio	242	59	29	88	100	42	12	2	48	30	104	9
Hamina	204	51	18	69	112	20	3	3	50	22	100	8
Pietarsaari	254	105	34	139	105	7	3	4	66	34	122	18
Heinola	203	56	14	70	111	19	3	4	52	17	96	14

Taulukko: Suuret seutukaupungit (> 17 000 asukasta). Lauantaisin palvelevat liikkeet sisältää myös julkisia palveluja (kirjastoja, museoitu ym.).

- Päivittäistavaramarkettien lukumäärä keskuksissa on melko vähäinen, vaikka ruokaostosten tiedetään olevan tärkeä ajuri asiainnille.
- Erikoistavarakauppa on vähentynyt viime vuosina, ravintolat ja muut palvelut ovat puolestaan menestyneet paremmin.
- Toimistojen määrä keskuksissa on lisääntynyt viime vuosina.

Liiketilat ja toimialat: pienet seutukaupungit

Kaupungit	Liiketilat (kpl)							Toimialat (kpl)				
	Liiketilojen määrä (kpl)	Lauantaisin palvelevat liikkeet (pl. Ravintolat)	Ravintolat	Lauantaisin palvelevat yhteensä	Arkipäivä	Tyhjät	Remontti / kausiluonteiset	Päivittäistavarat (market ja hypermarket)	Muut kaupat	Kahvilat ja ravintolat	Muut palvelut	Toimistot ym.
Loimaa	151	37	20	57	71	20	3	1	23	9	86	12
Ylivieska	176	33	17	50	107	15	4	3	20	19	105	13
Uusikaupunki	183	46	21	67	100	12	4	2	41	21	97	9
Loviisa	161	33	17	50	92	10	9	1	29	21	87	13
Kalajoki	129	30	9	39	78	12	0	4	27	9	65	12
Paimio	100	23	7	30	61	7	2	3	21	8	51	9
Nivala	112	25	6	31	71	10	0	4	19	6	67	6
Huittinen	128	36	7	43	67	18	0	6	25	9	60	10
Nurmes, Porokylä	67	20	3	23	37	7	0	2	22	5	28	3
Nurmes, V. kauppala	78	11	4	15	45	14	4	2	15	9	26	11
Keuruu	130	27	12	39	79	9	3	4	28	15	63	11
Alajärvi	149	25	9	34	99	14	2	3	22	9	81	18
Saarijärvi	123	20	7	27	77	19	0	3	19	10	65	7
Somero	127	34	10	44	59	21	3	4	24	15	52	11
Kokemäki	102	19	5	24	68	9	1	3	20	8	54	8

Taulukko: Pienet seutukaupungit (> 17 000 asukasta). Lauantaisin palvelevat liikkeet sisältää myös julkisia palveluja (kirjastoja, museoitu ym.).

Liiketilat ja toimialat: kehyskunnat

	Liiketilat (kpl)							Toimialat (kpl)				
Kehyskuntien keskustat	Liiketilojen määrä (kpl)	Lauantaisin palvelevat liikkeet (pl. Ravintolat)	Ravintolat	Lauantaisin palvelevat yhteensä	Arkipäivä	Tyhjät	Remontti / kausiluonteiset	Päivittäistavarat (market ja hypermarket)	Muut kaupat	Kahvilat ja ravintolat	Muut palvelut	Toimistot ym.
Järvenpää	242	71	31	102	116	22	2	2	48	36	121	12
Vihti (Nummela)	170	53	22	75	88	7	0	4	43	22	100	4
Raisio	121	25	14	39	75	7	0	2	15	15	77	5
Kaarina	107	21	15	36	63	7	1	3	14	16	62	4
Tuusula (Hyrylä)	116	27	14	41	64	11	0	2	17	15	62	9
Orimattila	124	26	9	35	81	8	0	4	23	11	71	7
Naantali	119	35	15	50	61	8	0	3	23	15	66	4
Lieto	77	17	8	25	48	5	0	3	11	10	43	5
Janakkala (Turenki)	85	18	10	28	45	11	1	3	13	12	37	8
Liminka	68	7	6	13	49	5	1	2	6	6	43	5
Tyrnävä	36	4	3	7	29	0	0	2	5	4	23	2

Taulukko: Kehyskuntien keskustat Vartin keskustan asukasluvun mukaisessa järjestyksessä.
Lauantaisin palvelevat liikkeet sisältää myös julkisia palveluja (kirjastoja, museoja ym.).

Liiketilojen kehitys keskustoissa 2020–2023

Kaupungit	Kaupat (lauantaisin) yhteensä			Ravintolat ja kahvilat			Arkipäivä			Tyhjäät (vapaat)			Remontissa / kausiluonteiset			Kaikki liiketilat yhteensä			Kauppojen ja Ravintoloiden osuus			Vapaiden liiketilojen osuus		
	2020	2023	Muutos 3 v	2020	2023	Muutos 3 v	2020	2023	Muutos 3 v	2020	2023	Muutos 3 v	2020	2023	Muutos 3 v	2020	2023	Muutos 3 v	2020	2023	Muutos 3 v	2020	2023	Muutos 3 v
Salo*	147	128	-19	50	50	0	135	150	15	74	69	-5	3	2	-1	409	399	-10	48,2	44,6	-7,4 %	18,1	17,3	-4,4 %
Lohja	94	73	-21	41	38	-3	110	124	14	25	38	13	1	0	-1	271	273	2	49,8	40,7	-18,4 %	9,2	13,9	50,8 %
Savonlinna	112	100	-12	40	43	3	183	175	-8	62	68	6	10	19	9	407	405	-2	37,4	35,3	-5,5 %	15,2	16,8	10,2 %
Järvenpää	85	71	-14	33	31	-2	102	116	14	6	22	16	1	2	1	227	242	15	52,0	42,2	-18,9 %	2,6	9,1	244,3 %
Pietarsaari	102	105	3	31	34	3	71	105	34	12	7	-5	7	3	-4	223	254	31	59,6	54,7	-8,2 %	5,4	2,8	-48,7 %
Heinola	57	56	-1	14	14	0	93	111	18	34	19	-15	4	3	-1	202	203	1	35,2	34,5	-1,9 %	16,8	9,4	-44,4 %
Loimaa	41	37	-4	18	20	2	64	71	7	22	20	-2	4	3	-1	149	151	2	39,6	37,8	-4,7 %	14,8	13,3	-10,3 %
Uusikaupunki	49	46	-3	18	21	3	88	97	9	21	12	-9	7	3	-4	183	179	-4	36,6	37,4	2,2 %	11,5	6,7	-41,6 %
Kalajoki*	40	30	-10	11	9	-2	77	78	1	9	12	3	3	0	-3	140	129	-11	39,3	30,2	-23,1 %	6,4	9,3	44,6 %

Taulukko: Kahdeksan seutukaupungin ja yhden kehyskunnan (Järvenpää) keskustan liiketilatilatiedot vuosilta 2020 ja 2023.

*Salon ja Kalajoen v. 2020 liiketilatilatiedot on interpoloitu 2019–2021 tiedoista.

Havaintoja seutukaupunkien keskustojen liiketilojen kehityksestä pandemia-ajan yli (keväästä 2020 kevääseen 2023):

- Lauantaisin palvelevien liikkeiden (kaupat lauantaisin) määrä laski melko voimakkaasti useimmissa kaupungeissa.
- Ravintoloiden määrä pysyi lähes ennallaan – neljässä kaupungissa niiden määrä jopa nousi hieman.
- Tyhjien eli vapaiden liiketilojen osuus liiketiloissa lisääntyi neljässä ja väheni viidessä kaupungissa.

Yhteenvetoa tuloksista: seutukaupungit

Seutukaupungit poikkeavat suuresti toisistaan – Pietarsaari hämmäyttävän vahva

- Seutukaupungeissa elinvoimalle tärkeiden kaupallisten palveluiden osuus liiketiloissa vaihteli 20–50 % välillä ja tyhjien (eli vapaiden) liiketilojen osuus puolestaan tyypillisesti kuudesta prosentista 15 % osuuteen. Molempien mittareiden osalta kärjessä loistaa *Pietarsaari*, jossa pitkäjänteinen kaupan ja palvelujen keskittäminen keskustaan kantaa hedelmää.
- Seutukaupungeissa asukasmäärän kehitys keskustan alueella vaihteli runsaasti 2000-luvulla: kehitys on heikoimmissa keskustoissa ollut yli 15 % negatiivinen (Nurmeksessa ja Kokemäellä) ja korkeimmillaan asukasmäärä on noussut lähes kolmanneksella (Paimiossa). Tämä selittyy suurelta osin kunnan asukasluvun yleisellä kehityksellä, mutta merkityksensä on myös maankäytön ratkaisuilla ja asumisen kaavoittamisen aktiivisuudella, mikä on usein edellyttänyt vanhemman rakennuskannan uudistamista.



Kuva: Pietarsaaren kävelykeskustaa. Ida-Marie Jungell, 2022.

Yhteenvetoa tuloksista: kehyskunnat

- **Kehyskunnilla kasvun mahdollisuus – Järvenpää loistaa keskustan asukasmäärän kehityksellä**
- Kehyskunnissa palvelutarjonta tyypillisesti keskittyy, seutukaupungeista poiketen, täydentämään lähellä olevan suuremman kaupungin/kaupunkien tarjontaa, sisältäen erityisesti päivittäistavarakauppaa ja lähipalveluja.
- Kauppojen ja ravintoloiden osuus liikeyrityksissä vaihtelee selvityksessä mukana olleissa kehyskunnissa melko paljon: matalimmillaan osuus on pienimmissä kunnissa alle 20 % (Limingassa ja Tyrnävällä) ja korkeimmillaan yli 40 % (Vihdin Nummelassa, Järvenpäässä ja Naantalissa). Tyhjien liikeyritysten määrä on kehyskunnissa keskimäärin seutukaupunkeja matalampi ja niiden osuus kaikista liikeyrityksistä vaihteluväli on tyypillisesti noin 6–10 %-yksikköä.
- Kehyskuntien keskustojen asukasmäärä on seutukaupunkeja useammin kehittynyt positiivisesti tällä vuosituhannella. Selkeää kärkipaikkaa keskustan asumistiheydessä pitää *Järvenpää*, missä Vartin keskusta-alueella on yli 13 200 asukasta, joka on verraten korkea luku. Ja uusia asuntoja on tulossa ihan kävelykadun varrelle.



4. Keskustan elinvoimatekijät - esimerkkejä

Kuuden kaupungin elinvoimatekijöiden tarkempi analyysi

Kuva: Valaistuksella on iso merkitys viihtyisyyteen ja turvallisuuteen pimeänä vuodenaikana. Someron keskustan pääkatua. *Martti Wilhelms, 2023.*

Elinvoimatekijät - kysely esimerkkikeskustoissa

- Ympäristöministeriön toimeksiannossa - liiketilojen ja niiden käytön sekä asukasmäärien kehityksen lisäksi - sovittiin yhdessä valittavissa keskustoissa tehtävästä kyselytutkimuksesta. Tällä kartoitettiin erityyppisten ja eri puolilla Suomea sijaitsevien keskustojen elinvoiman, ja siihen vaikuttavien tekijöiden kokemusta kunnallisjohdolta ja elinkeinoelämän edustajilta (yrittäjäjärjestö tms.).
- Kysely toteutettiin marraskuussa 2023 ja mukaan valitut keskustat olivat Heinola, Imatra, Naantali, Nummela, Pietarsaari ja Somero. Kyselyyn valittujen vastaajien määrä rajattiin pieneksi, joten tulosten käyttö kattavaan kvantitatiiviseen analyysiin ei ole relevanttia.
- Kyselyn tuloksista tunnistettiin kunkin keskustan poikkeamat kaikkien vastausten tyypillisistä arvoista, eli missä asioissa kyseisen keskustan vaikuttajat ja päättäjät itse kokivat oman keskustan olevan joko paremmassa tai huonommassa asemassa. Lisäksi teemahaastattelu-tyyppisistä vapaista kommentteista poimittiin kunkin keskustan toimijoiden havainnot sekä onnistumisiin että myös kehittämisen kipupisteisiin.

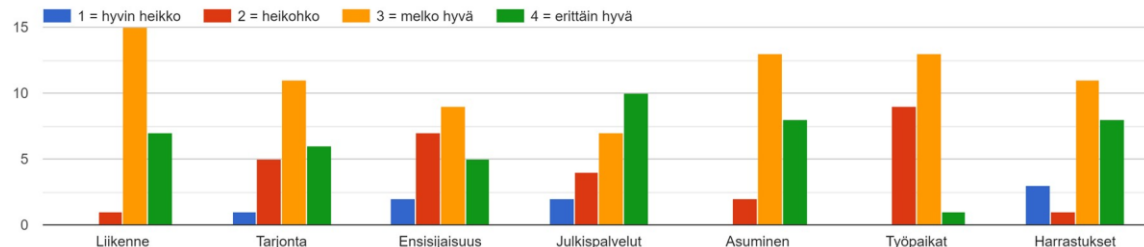
(Kyselylomake on tämän raportin liitteenä.)



Kuva: Heinolan keskusta. Mártili Wilhelms, 2023.

Elinvoimatekijät - kysely esimerkkikeskustoissa: tuloksia

Keskustan elinvoimatekijät ja sen palvelujen saavutettavuus:



Taulukko: Tunnistettuja keskustan elinvoimatekijöitä kuudessa esimerkkikunnassa marraskuun alussa 2023. Vastauksia yhteensä 23 kpl. (TietoJärjestelmäPalvelu Salokorpi Oy)

Kyselyssä väitteet oman keskustan elinvoimatekijöistä ja keskustan saavutettavuudesta (pääkeskusta):

- 1 Keskustan liikenteellinen saavutettavuus.
- 2 Monipuolinen kaupallinen tarjonta (ml. erikoiskaupat).
- 3 Keskustamme on kunnan asukkaiden pääasiallinen asiointikohde.
- 4 Julkiset palvelut ovat hyvin saavutettavissa keskustassa.
- 5 Asumisen määrä keskustassa.
- 6 Keskustassa on työpaikkakeskittymä tai useita niitä.
- 7 Harrastusmahdollisuuksien sijainti (liikuntahallit ym.) keskustassa.

Vastauksista voidaan havaita mm. seuraavia:

- Julkiset palvelut ja niiden saavutettavuus keskustassa on koettu jopa erittäin hyväksi. Keskustojen rakentuminen onkin usein tapahtunut kuntakeskuksen hallinnon ja palveluiden ympärille, erityisesti terveyspalveluiden merkitystä voidaan pitää suurena.
- Liikenteellinen saavutettavuus seutukaupungeissa ja kehyskunnissa koetaan olevan tyypillisesti hyvällä tasolla, tosin se pääsääntöisesti pohjautuu yksityisautoiluun.
- Asumisen määrä keskustassa koetaan melko hyväksi, sen sijaan työpaikkakeskittymien määrää keskustoissa ei pidetä riittävinä.

Kaupunkikohtaisia havaintoja:

- *Somerolla* tyytyväisyys keskustan ja sen palveluiden saavutettavuuteen koettiin lähes kaikilta osin keskimääräistä paremmaksi.
- *Nummelassa* ja *Imatralla* koettu tyytyväisyys oli keskimääräistä vähäisempää.

Elinvoimatekijät - kysely esimerkkikeskustoissa: tuloksia

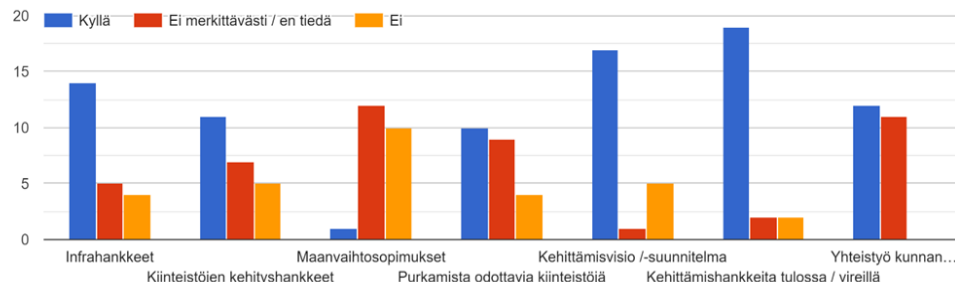
Kyselyssä kysymykset toimenpiteistä ja yhteistyöstä keskustassa:

1. Onko keskustassa toteutettu merkittäviä infrastruktuurihankkeita viim. 5 vuoden aikana?
2. Onko keskustassa toteutettu merkittäviä kiinteistöjen kehityshankkeita (julkisia tai yksityisiä) 2020-luvulla?
3. Onko keskustan alueella tehty merkittäviä maanvaihtosopimuksia (rakennusoikeutta on siirretty toiseen osaan keskustaa)?
4. Onko keskustassa merkittävän kokoisia kiinteistöjä, mitkä käytännössä odottavat purkamista (niille ei löydy käyttöä nykyisessä muodossa)?
5. Onko keskustalle laadittu kehittämissiisio / -suunnitelmaa?
6. Onko keskustan infrastruktuurin tai kiinteistöjen suuria kehittämishankkeita tulossa tai vireillä?
7. Toimiiko keskustan yrittäjien, kiinteistöomistajien ja kunnan yhteistyö?

Havaintoja kehittämistoimenpiteistä ja yhteistyöstä:

- Kehittämishankkeita ja -visioita oli lähes kaikissa keskustoissa, mutta niiden toteuttaminen koettiin hitaaksi tai sen tiellä oli esteitä (näitä ei kyselyssä eritelty)
- Yhteistyöstä kunnan ja yrittäjien / kiinteistöomistajien välillä ei ollut selkeää tietoisuutta

Toteutetut investoinnit ja laaditut kehittämissuunnitelmat sekä yhteistyö liittyen keskustaan:



Taulukko: Tunnistettuja keskustan kehittämistoimenpiteitä kuudessa esimerkkikunnassa marraskuun alussa 2023. Vastauksia yhteensä 23 kpl. (TietoJärjestelmäPalvelu Salakorpi Oy)

- Maanvaihtosopimuksia / rakennusoikeuden siirtoja tontilta toiselle ei oltu juurikaan hyödynnetty
- Infrahankkeita oli ollut lähes kaikkialla, suuressa osassa valitettavasti myös vain purkamista odottavia kiinteistöjä.

Elinvoimatekijät - kysely esimerkkikeskustoissa: tuloksia

Positiiviset ja esittelemisen arvoisina kohteina keskustoissa sekä kehittämistyön haasteina vastaajat mainitsivat:

- Historialliset ja luontoarvoja omaavat kohteet (vain yhdessä keskustassa mainittiin joku uusi rakennus ylpeyden kohteena)
- Kehittämisen suurimpina haasteina toistui vanha ja usein liian matala rakennuskanta
- Keskustojen kehittämisen haasteena on koettu myös yksityisautoilukeskeisyydestä luopumisen vaikeus

Realistisina ja parhaan tuloksen tuottavina toimenpiteinä pidettiin kyselyyn valituissa keskustoissa seuraavan kaltaisia asioita:

- Rakennuskannan yleinen uudistaminen
- Yrittäjähenkinen kehittäjäpersoonaa
- Vapaa-ajan toimintojen (harrastukset) lisääminen keskusta-alueilla



Kuva: Katuremonttia ja rakennustyömaa Naantalin keskustassa huhtikuussa 2023. Martti Wilhelms.

Elinvoimatekijät: Vihti (Nummela)

Yleiskuvaus

Pääkaupunkiseudun kasvava kehyskunta. Kaikki isot marketit on saatu sijoitettua Nummelan keskusta-alueelle eikä niitä ole hajautunut ”peltomarketeiksi” keskustan ulkopuolelle. Vihdin kirkonkylä sijaitsee sen verran etäällä, että keskustoilla on oma profiilinsa.

Vahvuudet ja potentiaali keskustassa

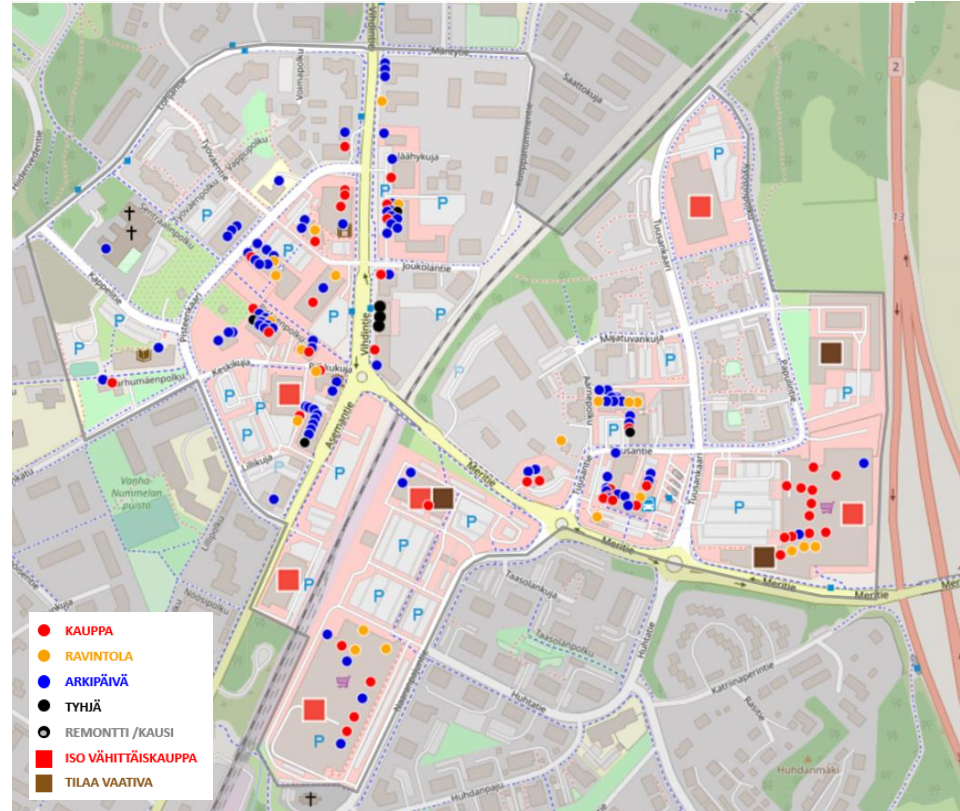
Jopa hieman poiketen muista kyselyn keskustoista, Nummelassa koettiin vahvuutena ja onnistumisena uudet julkiset rakennukset keskustan alueella (koulu ja liikunta-alueet). Alueena keskusta koetaan positiivisena sekoituksena vanhaa ja uutta - rakennuskannan uudistaminen on onnistunut, vaikka keskustan alueella on edelleen vanhaa rakennuskantaa.

Lähitulevaisuuden toimenpidetarpeet

Liikennejärjestelyjen selkeyttäminen ja uuden sote-keskuksen kautta julkisten palveluiden tuominen keskustaan.

- Nummelan Voimakartta ja tiedot Vartin keskustan kehityksestä raportin viimeisessä luvussa.

Nummelan keskustan liiketilakartta. **Pohjakartta:** OpenStreetMap contributors.



Elinvoimatekijät: Imatra

Yleiskuvaus

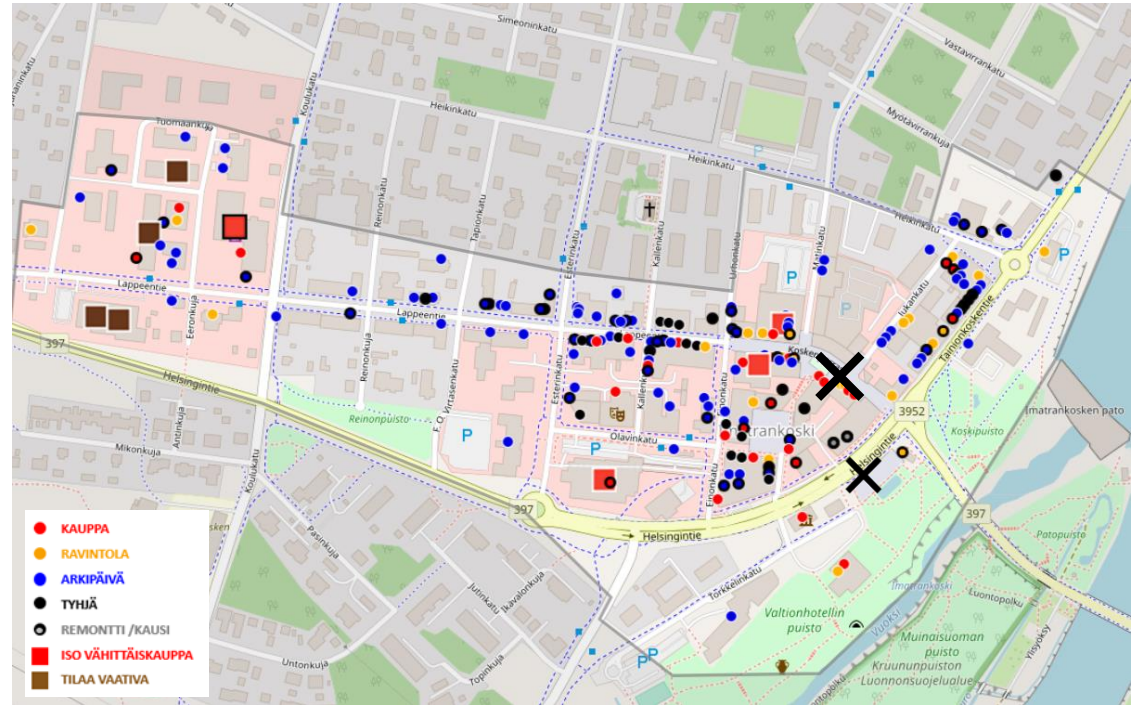
Kolmikeskustainen: Imatrankoski pääkeskusta, Mansikkalassa marketit ja suuri osa julkisista palveluista, Vuoksenniska paikallinen alakeskusta. Imatrankosken kauppakiinteistöissä pari isoa saneeraus-kohdetta. Imatra on kärsinyt muuttotappiosta.

Vahvuudet ja potentiaali keskustassa

Keskustan merkittävänä vetovoimatekijänä koetaan Imatrankoski sekä historiallinen Valtionhotelli. Näissä ei kuitenkaan ole riittävästi kiinnostavuutta kaupungin asukkaille ilman elävyyttä sinänsä hyvänä koetulla kävelykadulla. Keskustassa on useampia tyhjäksi jääneitä liikerakennuksia, jotka muodostavat hyvää potentiaalia kehittämiseen myös asuinrakentamisessa, mutta nykyisellään ne latistavat näkymää elinvoimaisesta keskustasta. Kaupungin houkuttelevuutta asuinpaikkana on mahdollisuus hyödyntää myös uusien yrittäjien houkuttelemisessa.

Lähtöleveysuuden toimenpidetarpeet

Merkittävän kokoisen rakentamishankkeen käynnistäminen keskustan alueella ja aktiviteettien lisääminen keskustan alueella. Kaupunki on käynnistänyt keskustan kehittämishankkeen.



Imatrankosken liiketilakartta. Kaksi isoa liikekiinteistöä odottaa saneerausta (merkitty kartalle rastilla. **Pohjakartta:** OpenStreetMap contributors.

Elinvoimatekijät: Pietarsaari

Yleiskuvaus

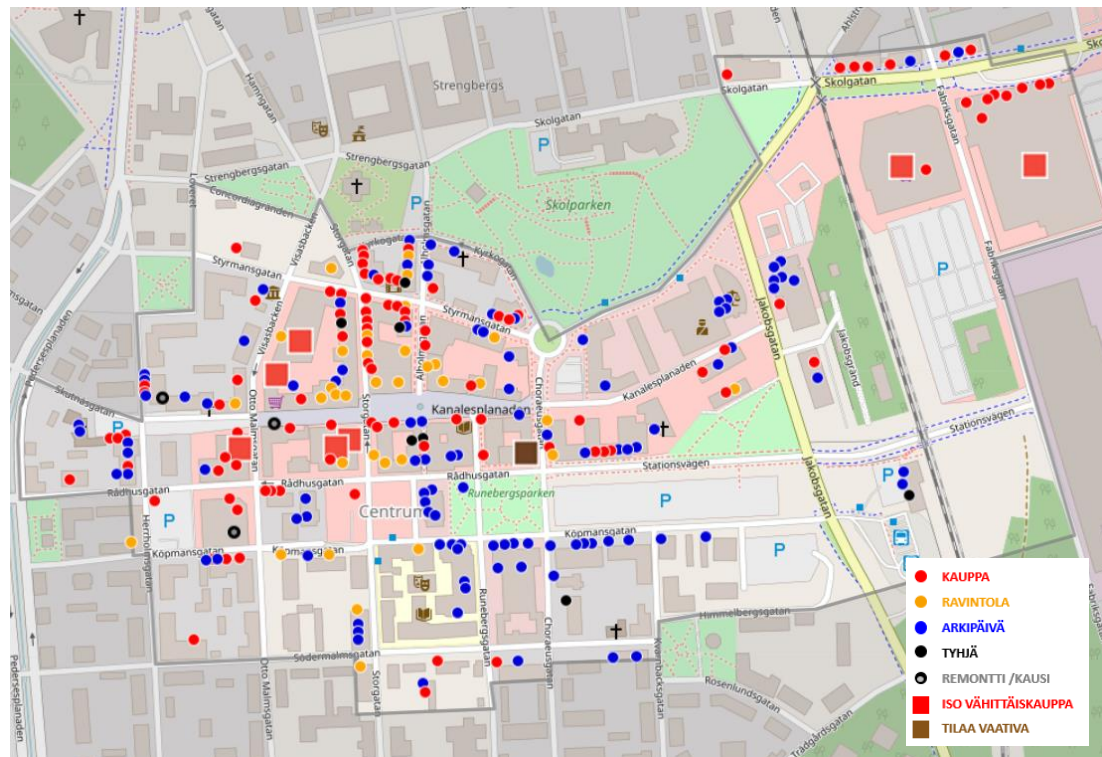
Paras pienen kaupungin keskusta valtakunnallisessa elinvoimalaskennan vertailussa. Lähes kaikki kaupat ja palvelut on keskitetty keskusta. Pitkä keskustan kehittämisen perinne (yli 50 vuotta).

Vahvuudet ja potentiaali keskustassa

Alueen kadunvarsien pienet liikkeet koetaan paikallisena ylpeytenä ja niiden vahvuus tunnistetaan yhdessä vanhojen tehdasrakennusten kanssa luomana kokonaisuutena. Keskustaan sijoittuvat puistoalueet tukevat toimivia ja miellyttäviä kulkureittejä keskustassa. Keskusta-alueen koko on asettanut painetta pysäköinnin siirtämiseen maan alle, mikä yhdessä keskustan asuntorakentamisen kanssa tarjoaa vahvaa potentiaalia.

Lähtöleveysuuden toimenpidetarpeet

Joukko-liikenteen (linja-autoasema) siirtäminen torin läheisyyteen ja asuinrakentaminen erityistarpeita (mm. seniorit) huomioiden.



Pietarsaaren keskustan liiketilakartta. Pohjakartta: OpenStreetMap contributors.

Elinvoimatekijät: Heinola

• Yleiskuvaus

Päijät-Hämeen seutukaupunki isomman Lahden kaupungin vaikutusalueella. Elinvoima keskittyy torin ympärille, ruokakaupat keskustassa. On kärsinyt muuttotappiosta, mutta asukastiheys keskustassa on silti huippuhuhyvä! Hypermarket sijaitsee keskustan ulkopuolella ja toinen on suunnitteilla myös 4-tien varteen.

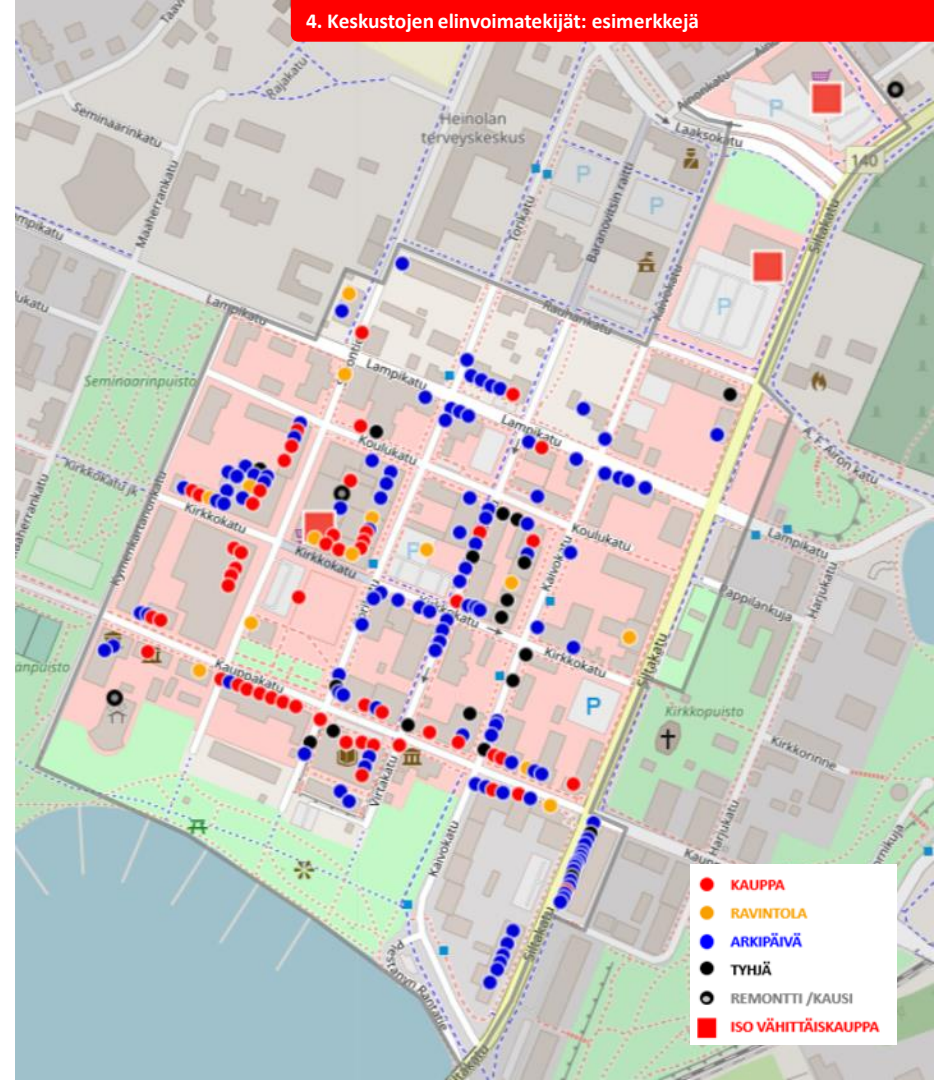
• Vahvuudet ja potentiaali keskustassa

Alueena keskusta koetaan selkeäksi ja se siten omaa myös hyvää potentiaalia, torialueen uudistaminen on luonut keskustalle selkeästi tunnistettavan sydämen/keskipisteen ja vesielementin hyödyntäminen rantapuiston kautta omaa myös merkittävää potentiaalia. Kivijalkakauppoja on edelleen ja niiden ikääntyvä kauppiaskunta on tunnistettu haasteena. Kaupungin houkuttelevuus asuinpaikkana on mahdollisuus hyödyntää myös uusien yrittäjien houkuttelemisessa.

• Lähitulevaisuuden toimenpidetarpeet

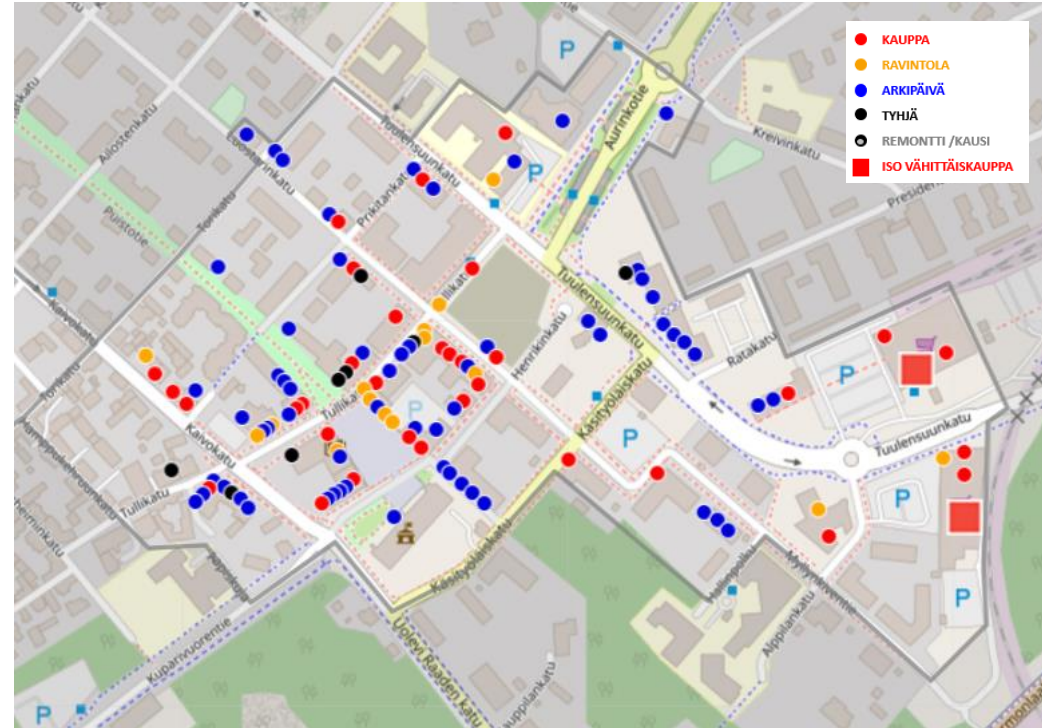
Suojeltavien kohteiden priorisointi ja rakennuskannan uudistaminen, vapaa-ajan toimintojen lisääminen keskustan alueella.

Heinolan keskustan liiketilakartta. **Pohjakartta:** OpenStreetMap contributors.



Elinvoimatekijät: Naantali

- **Yleiskuvaus**
Pieni Turun seudun kehyskunta, joka on onnistunut kasvattaman keskustan asukasmäärää rohkealla rakentamisella.
- **Vahvuudet ja potentiaali keskustassa**
Keskustan kehittämiseksi on laadittu suunnitelma, jota on myös kyetty noudattamaan ja se on luonut uskoa ja kasvua keskustassa. Veden läheisyys ja puistot sekä vanha kaupunki koetaan vahvuutena ennen kaikkea matkailulliseen elinvoimaan, mutta sitä pyritään hyödyntämään myös asumisen lisäämisessä. Keskustan kaavoitus on jopa kyennyt olemaan kysyntää edellä niin, että tällä hetkellä markkinatilanne ja hidastunut kysyntä on esteenä kehityksen kiihtymiselle. Uusi asemakaava koetaan merkittävänä potentiaalina tulevaisuuteen.
- **Lähitulevaisuuden toimenpidetarpeet**
Rakentamisen toteuttaminen kaavoituksen mukaisena.



Naantalin keskustan liiketilakartta. **Pohjakartta:** OpenStreetMap contributors.

Elinvoimatekijät: Somero

• Yleiskuvaus

Pieni seutukaupunki, millä on selkeä nauhamainen keskustarakenne. Pääkadun viihtyisyyteen on panostettu ja keskusta-alueelle on hyväksytty viitesuunnitelma.

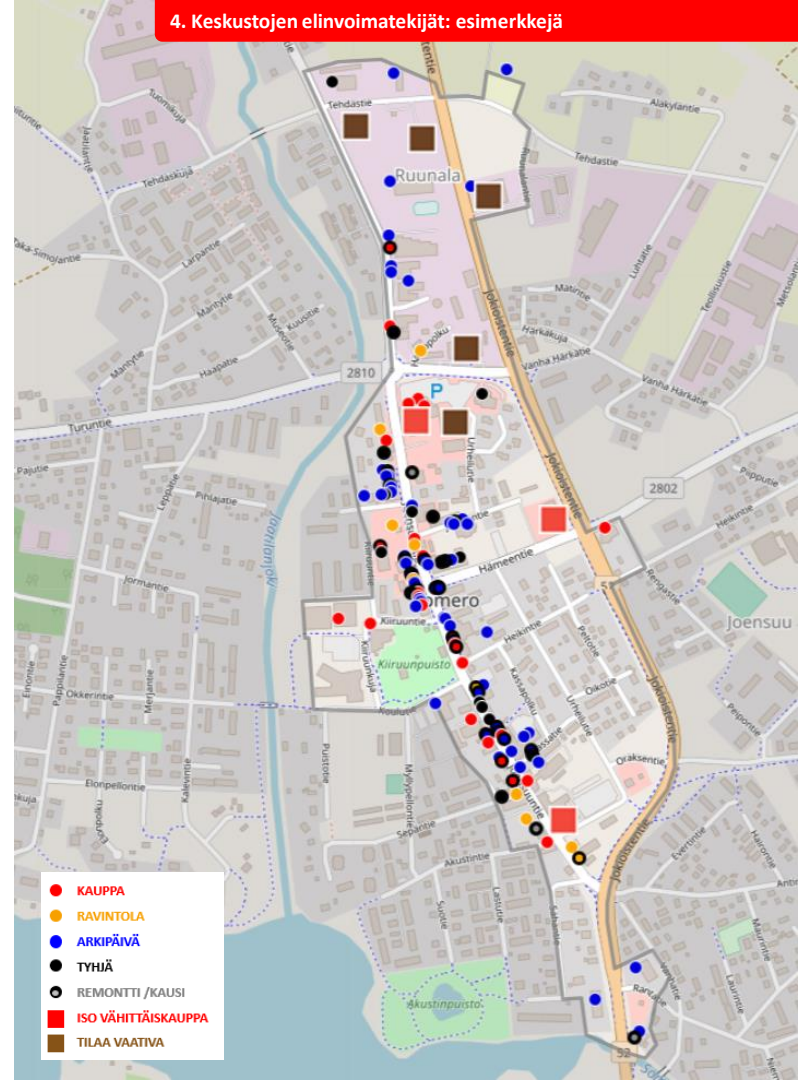
• Vahvuudet ja potentiaali keskustassa

Keskustan kivijalkaliikkeiden määrä on säilynyt varsin hyvällä tasolla ja tyhjentyneitä liiketiloja on otettu ravintolakäyttöön. Selkeä nauhamainen rakenne on mahdollistanut viihtyisyyden lisäämisen pääkadulla kohtuullisilla taloudellisilla panostuksilla (valaistus, kivetykset, suihkulähde). Julkiset palvelut hyvin saavutettavissa keskustassa ja sivistys- sekä kulttuuripalveluiden keskus. Kiiruun puisto mielletään selkeänä vetovoimatekijänä muutoin autoilukeskeisessä keskustassa.

• Lähitulevaisuuden toimenpidetarpeet

Keskustan kehittämissuunnitelman toimeenpano ja yrittäjähenkisen toteuttajan valjastaminen kehittämiseen.

Someron keskustan liiketilakartta. **Pohjakartta:** OpenStreetMap contributors.



Yhteenveto: Keskustan kehittämisreseptejä

Keskustan kehittämisen reseptejä:

- Keskustojen kehittäminen on määrätietoista ja pitkäjänteistä työtä, jossa tarvitaan sekä julkista että yksityistä panostusta (investointeja). Palveluiden tarjonta riippuu kysynnästä, mutta myös yritysten halusta investoida.
- Määrätietoinen keskustan kehittäminen vaatii visiota ja strategiaa, johon kaikki osapuolet sitoutuvat. Sitouttaminen edellyttää vuorovaikutusta ja avoimuutta päättäjien, yrittäjien ja kiinteistönomistajien kesken.
- Keskustassa tulee olla mahdollisuus turvalliseen ja viihtyisään asumiseen, työskentelyyn ja vapaa-ajanviettoon. Kaupallinen keskusta vahvistuu ihmisvirroista ja viiptymisistä. Kysyntä lisää tarjontaa. Keskustan viihtyisyys lisää viiptymistä ja ruokkii palveluyrityksiä.
- Ruokakaupat pitää sijoittaa keskusta, koska ne tuovat päivittäistä asiointiliikennettä ja syöttävät asiakkaita erikoiskaupalle ja muille palveluyrityksille.
- Keskustan tiiviys parantaa asiakaskokemusta ja palveluiden saavutettavuutta. Myös julkinen sektori näyttää esimerkkiä palveluiden saavutettavuuden ja keskeisen sijainnin vaalimisessa.
- Keskusta tulee olla hyvin saavutettavissa kaikilla liikkumismuodoilla. Myös autoilija jalkautuu keskustassa asioidessaan, joten huomiota on kiinnitettävä jalankulkuympäristöön.





5. Keskustojen Voimakartat ja tunnusluvut

Seutukaupungit ja kehyskunnat (34 kpl)

Salo - seutukaupunki

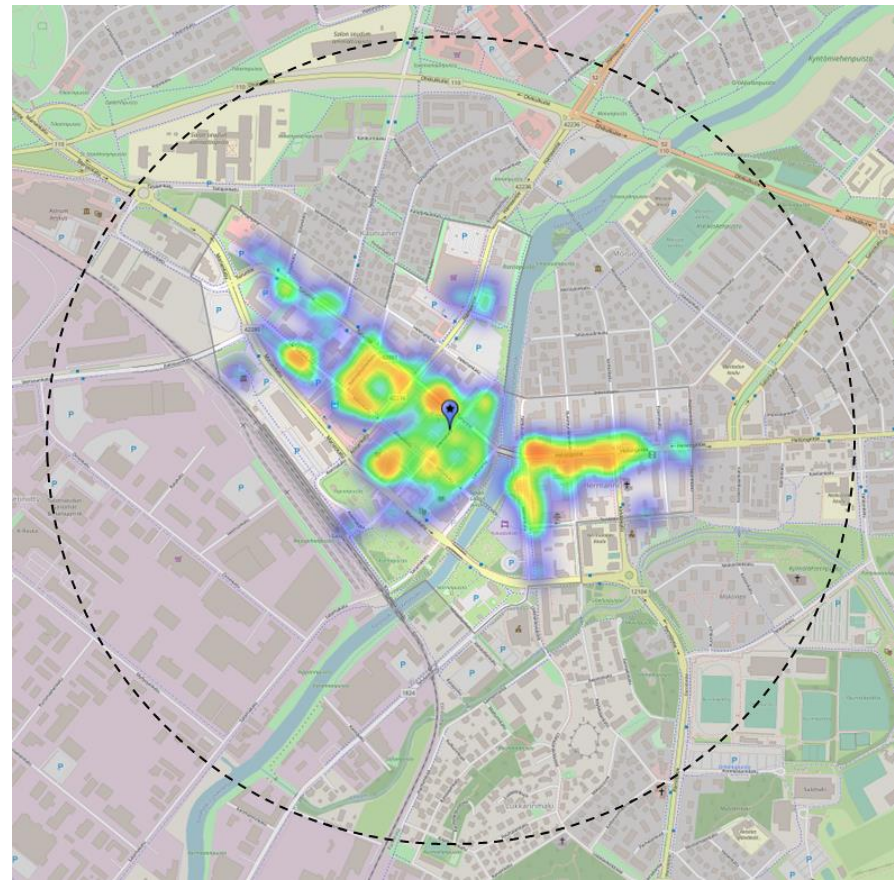
Salo on suurin seutukaupungeista ja sijaitsee Varsinais-Suomessa, reilun 50 km etäisyydellä Turusta.

- Salon väestökehitys on ollut negatiivinen, mutta Vartin keskustan asukastiheys on kasvanut koko 2000-luvun ajan.
- Salon keskustan elinvoimaa on seurattu EKK:n laskentamenetelmällä vuodesta 2017 alkaen.
- Keskustan elinvoima on ollut koetuksella, erityisesti tyhjien liikeytilojen osuus on ollut korkea, joskin viimeisen kolmen vuoden aikana tyhjien osuus on hieman laskenut.

Kaupunki	Asukasluku 2022	Vartin keskusta asukasluku 2022	Asukastiheys Vartin keskustassa	Kunnan asukkaiden osuus Vartin keskustassa	Liiketilöiden määrä (kpl)	Kaupat ja ravintolat osuus	Tyhjät (vapaat liikeytilat) osuus
Salo	50 969	5 203	1656	10,2 %	399	44,61 %	17,25 %

Taulukko: Vartin keskusta on määritetty 1 km:n säteellä keskustan keskipisteestä. Asukaslukutiedot perustuvat Syken ja Tilastokeskuksen YKR-aineistoon 2022.

Kartta: Salon keskustan Voimakartta ja Vartin keskusta. **Pohjakartta:** OpenStreetMap contributors.



Lohja - seutukaupunki

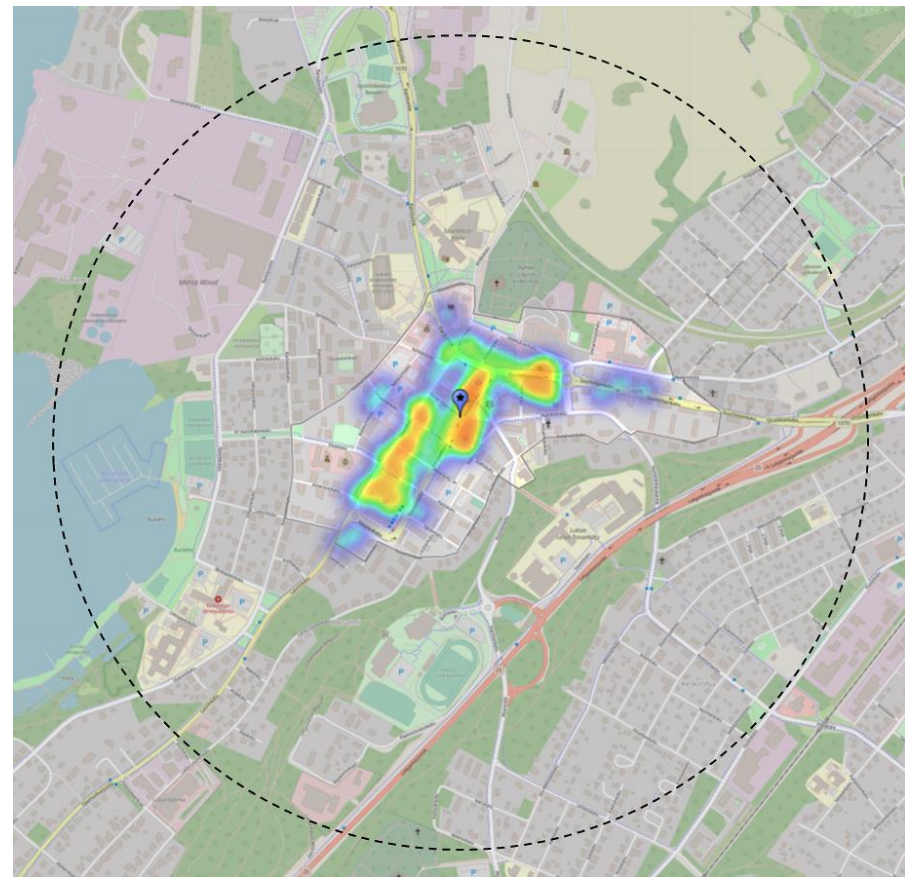
Lohja sijaitsee läntisellä Uudellamaalla, noin 80 km etäisyydellä Helsingistä.

- Lohja on lisännyt väkilukuaan ja erityisesti asukasluku on kasvanut Vartin keskustassa (kasvua 16 % vv. 2000-2022).
- Lohjan keskustan elinvoimaa on seurattu EKK:n laskentamenetelmällä vuodesta 2019 alkaen.
- Keskustaa on kehitetty viime vuosina kauppakeskusrakentamisella: uusi kauppakeskus sijaitsee toisessa päässä, Prismakeskus toisessa, ja tori sekä kolmas vanhempi kauppakeskus on keskustan keskellä.
- Elinvoima on ollut koetuksella; erityisesti tyhjen liikeilojen osuus on melko korkea, kun liikeilojen kokonaismäärä on kasvanut.

Kaupunki	Asukasluku 2022	Vartin keskusta asukasluku 2022	Asukastiheys Vartin keskustassa	Kunnan asukkaiden osuus Vartin keskustassa	Liikeilojen määrä (kpl)	Kaupat ja ravintolat osuus	Tyhjät (vapaat liikeilat) osuus
Lohja	45 786	6 211	1 977	13,6 %	273	40,66 %	13,92 %

Taulukko: Vartin keskusta on määriteltä 1 km:n säteellä keskustan keskipisteestä. Asukaslukutiedot perustuvat Syken ja Tilastokeskuksen YKR-aineistoon 2022.

Kartta: Lohjan keskustan Voimakartta ja Vartin keskusta. **Pohjakartta:** OpenStreetMap contributors.



Savonlinna - seutukaupunki

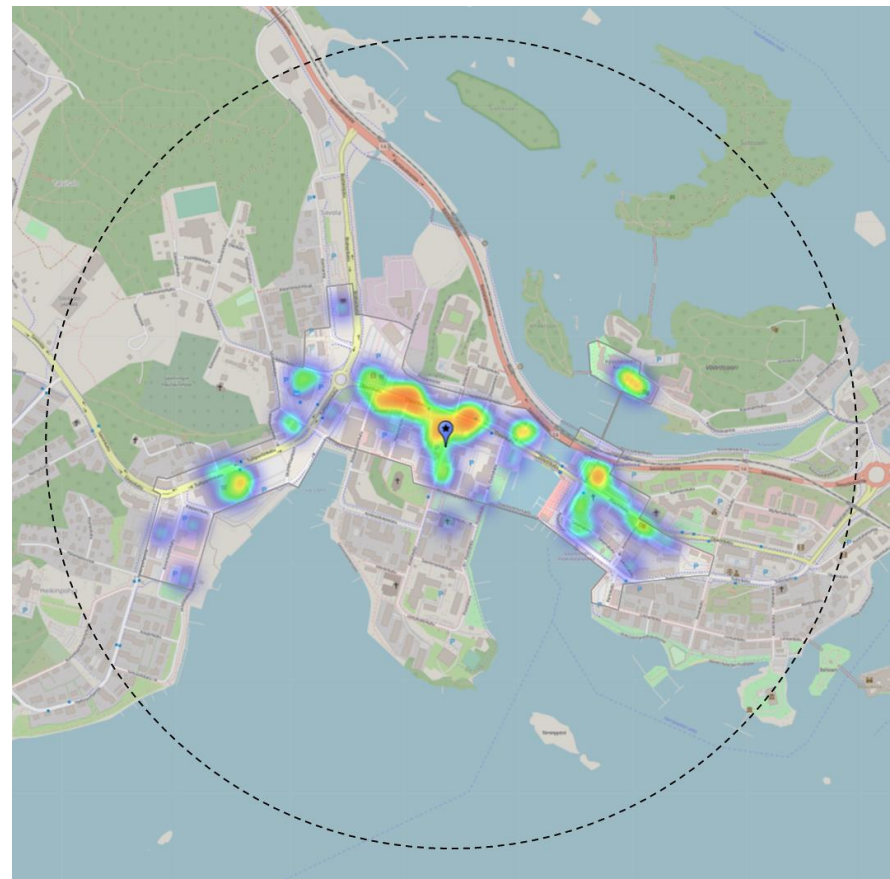
Savonlinna sijaitsee melko kaukana Etelä-Savon maakuntakeskuksesta Mikkelistä (hieman yli 100 km maanteitse).

- Savonlinna on kärsinyt voimakkaasta väestökadosta, mutta Vartin keskusta on pitänyt asukaslukunsa 2000-2022 tarkastelujaksolla.
- Savonlinnan keskustan elinvoimaa on seurattu EKK:n laskentamenetelmällä vuodesta 2017 alkaen.
- Keskusta on rakenteeltaan pitkä ja nauhamainen, mikä heikentää asiakaskokemusta.
- Kausivaihtelu on suurta; kesällä suosittu lomailu- ja kulttuurikohte ylläpitää kaupungin toimeliaisuutta ja elinvoimaa. (Kausiluonteisesti palvelevat yritykset eivät näy liiketilastoissa, eikä kartalla.)

Kaupunki	Asukasluku 2022	Vartin keskusta asukasluku 2022	Asukastiheys Vartin keskustassa	Kunnan asukkaiden osuus Vartin keskustassa	Liiketilojen määrä (kpl)	Kaupat ja ravintolat osuus	Tyhjät (vapaat liiketilat) osuus
Savonlinna	32 085	4 548	1 448	14,2 %	278	33,45 %	15,11 %

Taulukko: Vartin keskusta on määritelty 1 km:n säteellä keskustan keskipisteestä. Asukaslukutiedot perustuvat Syken ja Tilastokeskuksen YKR-aineistoon 2022.

Kartta: Savonlinnan keskustan Voimakartta ja Vartin keskusta. Pohjakartta: *OpenStreetMap contributors*.



Imatra (Imatrankoski) - seutukaupunki

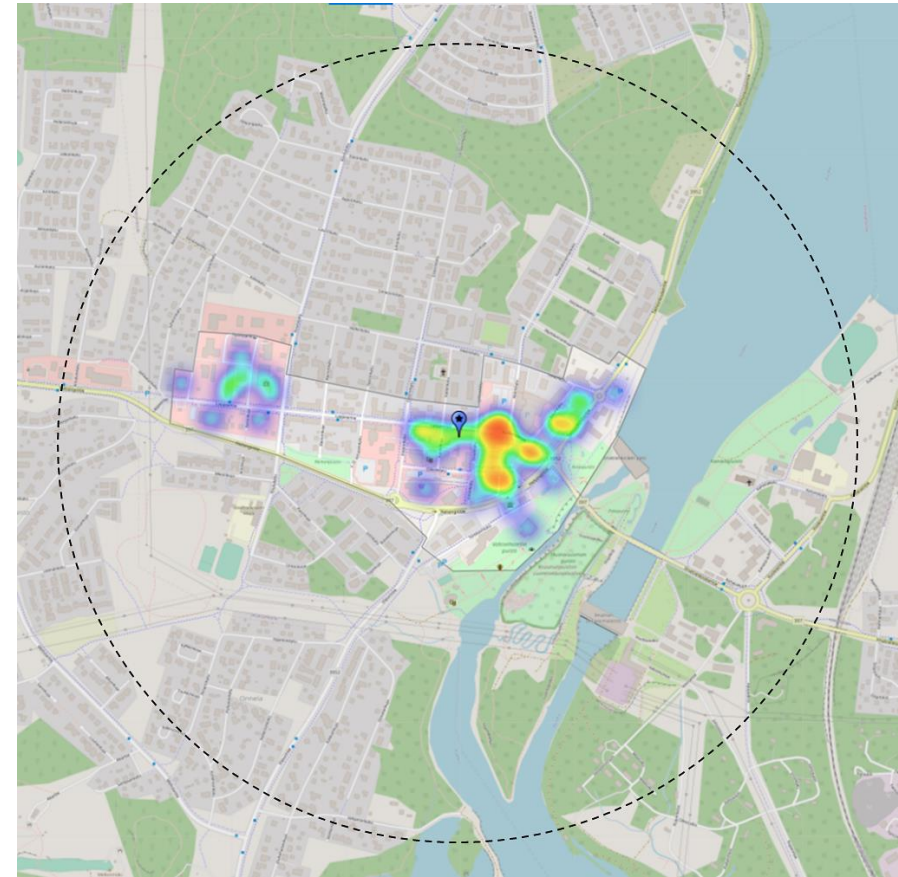
Imatra on kolmikeskustainen; Imatrankoski on pääkeskusta.

- Imatra on kärsinyt muuttotappiosta, mutta Imatrankosken Vartin keskusta on saanut lisää asukkaita tarkastelujaksolla 2000-2022, joskin kehitys kääntyi laskuun v. 2015 jälkeen.
- Imatran keskustojen elinvoimaa on seurattu EKK:n laskentamenetelmällä aiemmin 2018. Päivitys tehtiin syksyllä 2023.
- Imatrankoski on yksi kuudesta esimerkkikeskustasta – ks. tarkemmin luvussa 4.

Kaupunki	Asukasluku 2022	Vartin keskusta asukasluku 2022	Asukastiheys Vartin keskustassa	Kunnan asukkaiden osuus Vartin keskustassa	Liiketilojen määrä (kpl)	Kaupat ja ravintolat osuus	Tyhjät (vapaat liiketilat) osuus
Imatra, Imatrankoski*	25 234	3 873	1 233	15,3 %	191	31,94 %	14,66 %

Taulukko: Vartin keskusta on määritelty 1 km:n säteellä keskustan keskipisteestä. Asukaslukutiedot perustuvat Syken ja Tilastokeskuksen YKR-aineistoon 2022.

Kartta: Imatran keskustan Voimakartta ja Vartin keskusta. Pohjakartta: *OpenStreetMap contributors*.



Raahe - seutukaupunki

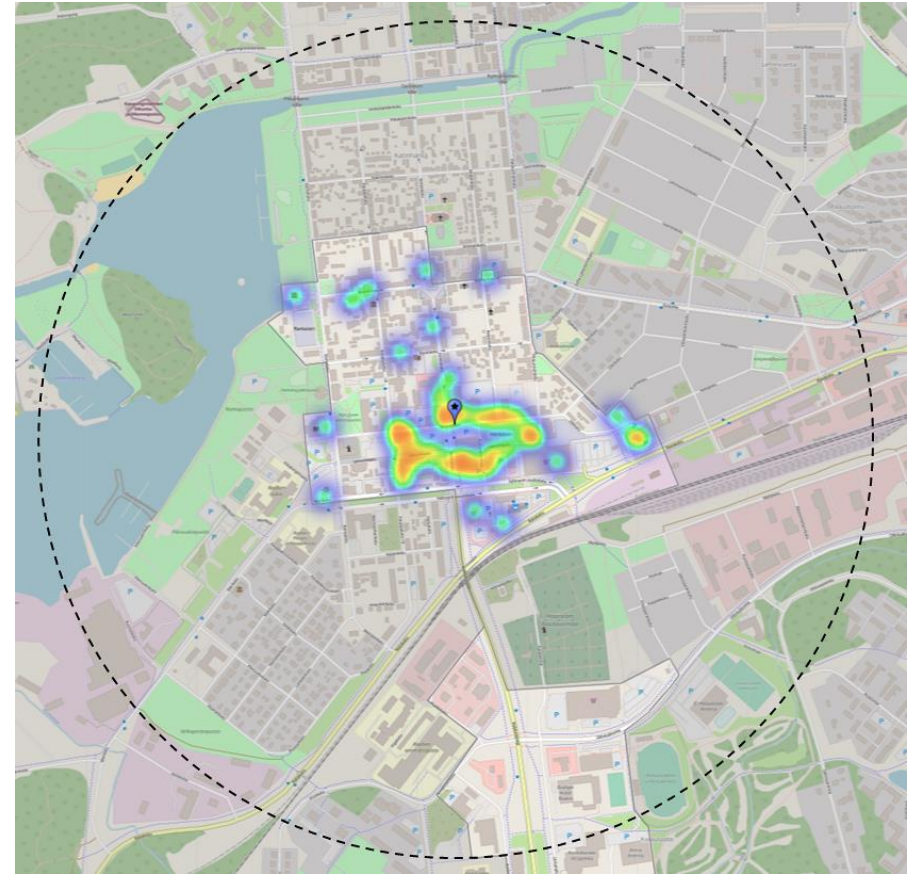
Raahe on Pohjois-Pohjanmaan teollisuuskaupunki, josta matkaa maakuntakeskukseen Ouluun tulee noin 75 km; Oulun eteläpuolen isoisiin kauppakeskittyymiin hieman vähemmän.

- Raahe on kärsinyt lievistä muuttotappiosta, mutta täälläkin Vartin keskusta on pitänyt asukaslukunsa 2000-luvulla.
- Raahen keskustan (ja kaupan keskittymien) elinvoimaa on laskettu EKK:n menetelmällä edellisen kerran v. 2018 (päivitys syksyllä 2023).
- Keskustan elinvoimaa rasittaa vanhat tyhjentyneet liikekiinteistöt.

Kaupunki	Asukasluku 2022	Vartin keskusta asukasluku 2022	Asukastiheys Vartin keskustassa	Kunnan asukkaiden osuus Vartin keskustassa	Liiketilojen määrä (kpl)	Kaupat ja ravintolat osuus	Tyhjät (vapaat liiketilat) osuus
Raahe	24 260	3 912	1 245	16,1 %	179	34,64 %	17,32 %

Taulukko: Vartin keskusta on määritelty 1 km:n säteellä keskustan keskipisteestä. Asukaslukutiedot perustuvat Syken ja Tilastokeskuksen YKR-aineistoon 2022.

Kartta : Raahen keskustan voimakartta ja Vartin keskusta. **Huomaa:** kartassa ei ole esitetty keskustarajauksen ulkopuolisia kauppoja (etelässä Koivuluodon marketalue, lännessä Ratakadun TiVa-kaupan alue) **Pohjakartta:** OpenStreetMap contributors.



Tornio - seutukaupunki

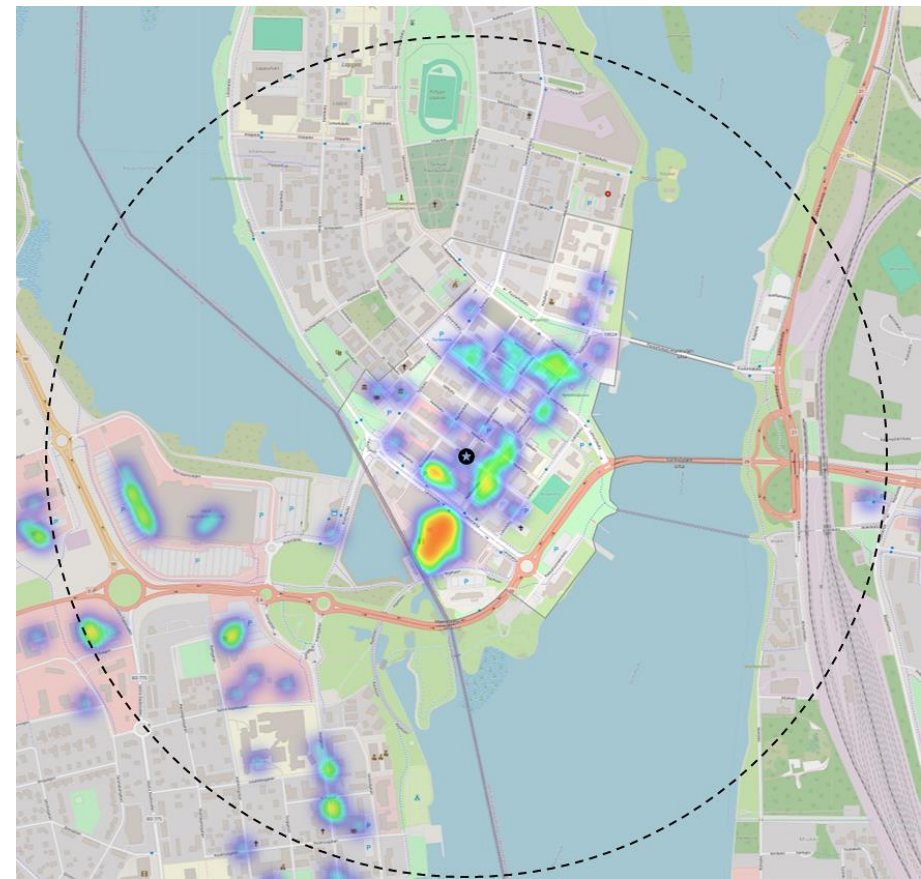
Tornio on Meri-Lapin kaksoiskaupunki (Tornio-Haaparanta), josta matkaa maakuntakeskukseen Rovaniemelle on maanteitse noin 120 km.

- Tornio on kärsinyt lievästä muuttotappiosta, mutta Vartin keskustan on asukastiheys on kuitenkin kasvanut selkeästi 2000-luvun aikana.
- Tornio-Haaparannan kaksoiskeskustan elinvoimaa on seurattu EKK:n laskentamenetelmällä jo vuodesta 2016 alkaen - Tornion keskustan itsenäiset liiketila- ja elinvoimaluvut on laskettu vuodesta 2021 alkaen.
- Rajakaupunki on matkailijoiden ja seudun asukkaiden vilkas ostospaikka. Tornion keskustan elinvoimaa rasittaa tyhjien liiketilojen suuri määrä.

Kaupunki	Asukasluku 2022	Vartin keskusta asukasluku 2022	Asukastiheys Vartin keskustassa	Kunnan asukkaiden osuus Vartin keskustassa	Liiketilojen määrä (kpl)	Kaupat ja ravintolat osuus	Tyhjät (vapaat liiketilat) osuus
Tornio	21 229	2 715	864	12,8 %	242	36,36 %	17,36 %

Taulukko: Vartin keskusta on määritelty 1 km:n säteellä keskustan keskipisteestä. Asukasluvutiedot perustuvat Syken ja Tilastokeskuksen YKR-aineistoon 2022.

Kartta: Tornion keskustan voimakartta ja Vartin keskusta. Ruotsin puolella Haaparannassa näkyvät isot marketit. **Pohjakartta:** OpenStreetMap contributors.



Hamina - seutukaupunki

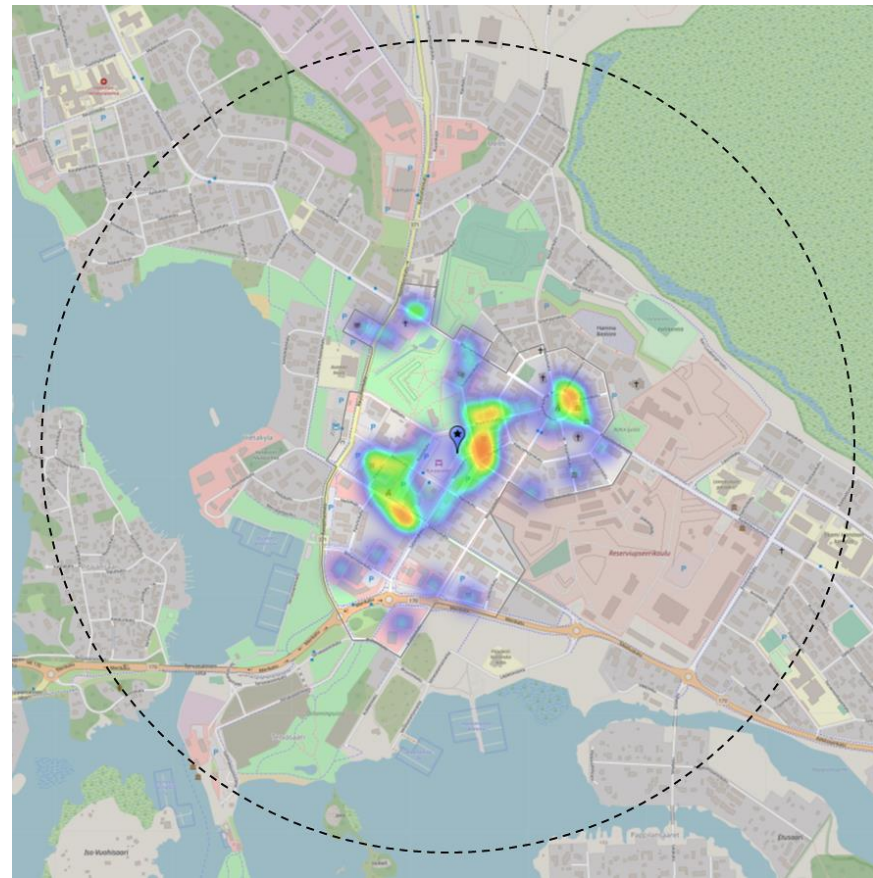
Hamina on Kymenlaakson itäisin seutukaupunki. Etäisyys Kotkaan on alle 30 km ja Kouvolaan hieman yli 50 km.

- Asukasmäärä Vartin keskustassa on verraten vaatimaton, eikä siinä ole tapahtunut juuri muutosta 2000-luvun aikana.
- Haminan keskustan elinvoima laskettiin ensimmäisen kerran EKK:n menetelmällä keväällä 2023.
- Haminan elinvoimaluku on verraten korkea, vaikka tyhjät liiketilat rasittavat. Päivittäistavarakaupat ovat keskittyneet keskustaan, ja vain yksi tavaratalo sijaitsee keskustan ulkopuolella.
- Vanha ympyräkaava antaa keskustalle omaleimaisen luonteen. Keskustan kaupallinen keskipiste sijaitsee torilla.

Kaupunki	Asukasluku 2022	Vartin keskusta asukasluku 2022	Asukastiheys Vartin keskustassa	Kunnan asukkaiden osuus Vartin keskustassa	Liiketilojen määrä (kpl)	Kaupat ja ravintolat osuus	Tyhjät (vapaat liiketilat) osuus
Hamina	19 559	2 800	891	14,3 %	204	33,82 %	9,80 %

Taulukko: Vartin keskusta on määritelty 1 km:n säteellä keskustan keskipisteestä. Asukaslukutiedot perustuvat Syken ja Tilastokeskuksen YKR-aineistoon 2022.

Kartta: Haminan keskustan voimakartta ja Vartin keskusta. **Pohjakartta:** OpenStreetMap contributors.



Pietarsaari - seutukaupunki

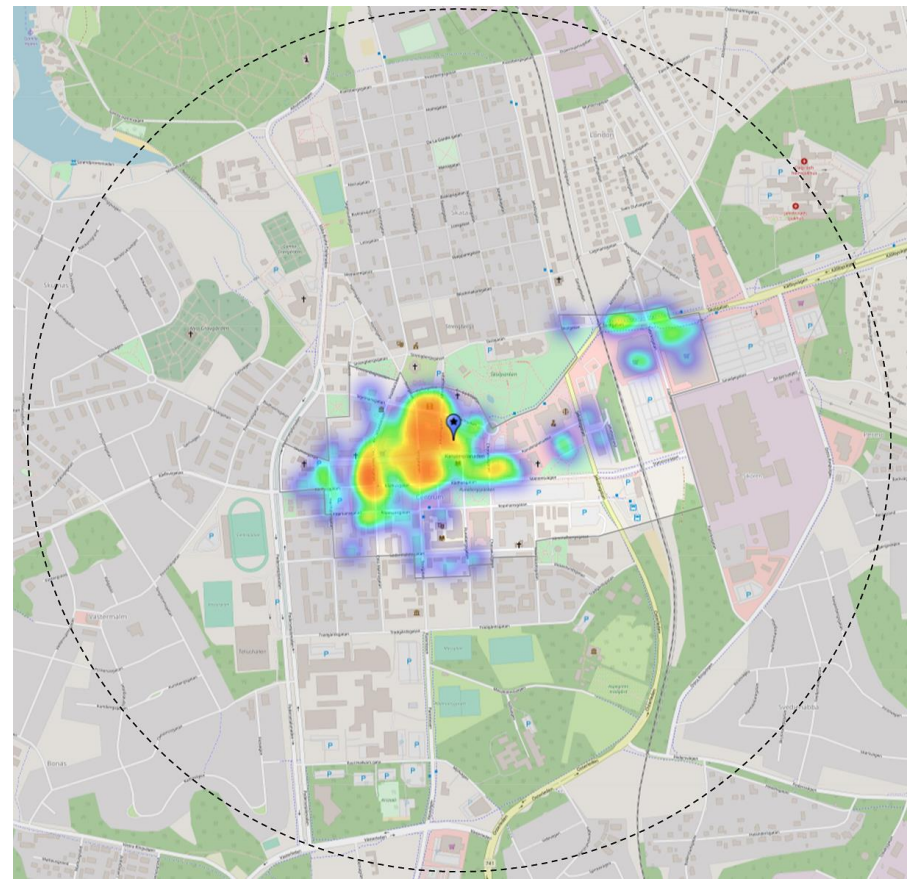
Pietarsaari sijaitsee Pohjanmaan rannikolla, noin 100 km maakunnan pääkaupungista Vaasasta ja noin 35 km Keski-Pohjanmaan pääkaupungista Kokkolasta.

- Pietarsaari on luontainen keskus sitä ympäröiville maalaiskunnille, Koko seudun asukasluku on liki 50 000 asukasta, josta Pietarsaareissa asuu noin 19 000 asukasta. Pietarsaaren asukasluku on hieman laskenut 2000-luvulla, kuten myös Vartin keskustan asukasluku, joka kuitenkin on verraten korkealla tasolla.
- Pietarsaaren poikkeuksellisen korkeaa elinvoimaluku selittää kaupan keskittyminen keskustaan sekä tyhjien liikeytilojen vähäisyys. Seudun asukkaat kokevat Pietarsaaren palvelut riittäviksi, eivätkä hakeudu ostoksille muihin isompiin kaupunkeihin.
- Pietarsaari on yksi esimerkkikeskustoista (ks. tarkemmin luvussa 4.).

Kaupunki	Asukasluku 2022	Vartin keskusta asukasluku 2022	Asukastiheys Vartin keskustassa	Kunnan asukkaiden osuus Vartin keskustassa	Liiketilojen määrä (kpl)	Kaupat ja ravintolat osuus	Tyhjät (vapaat liikeytilat) osuus
Pietarsaari	19 194	5 304	1 688	27,6 %	254	54,72 %	2,76 %

Taulukko: Vartin keskusta on määritelty 1 km:n säteellä keskustan keskipisteestä. Asukaslukutiedot perustuvat Syken ja Tilastokeskuksen YKR-aineistoon 2022.

Kartta: Pietarsaaren keskustan voimakartta ja Vartin keskusta. **Pohjakartta:** OpenStreetMap contributors.



Heinola - seutukaupunki

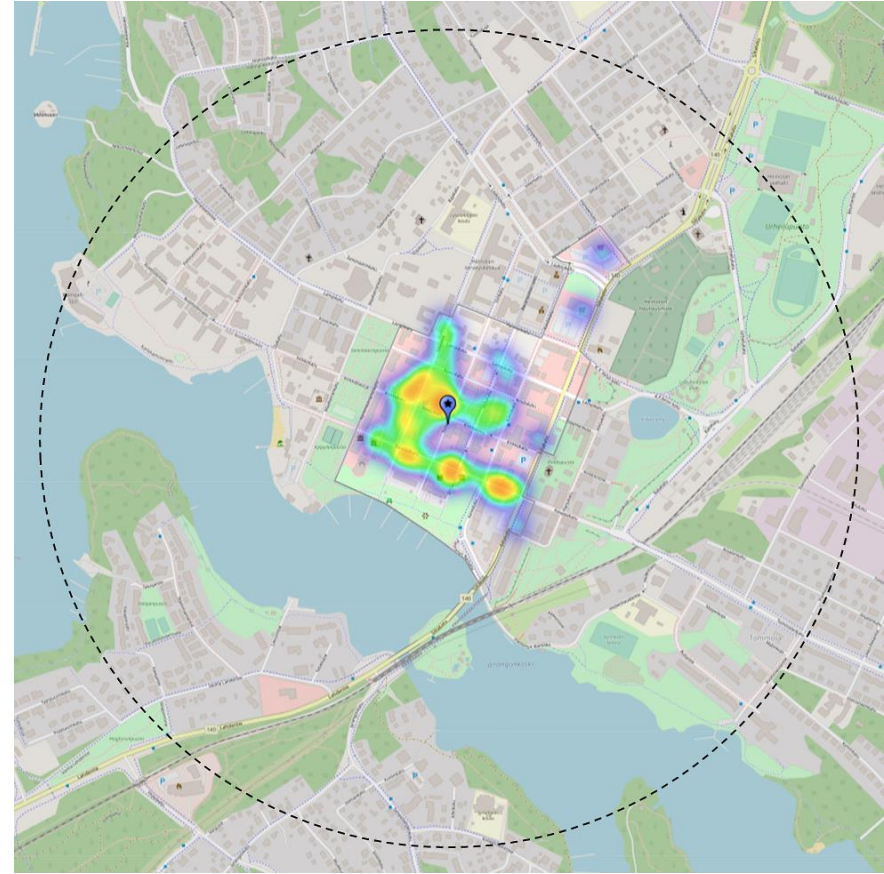
Heinola sijaitsee Päijät-Hämeessä, 4-tien varrella, noin 35 km Lahdesta pohjoiseen.

- Heinolan asukasluku on hieman laskenut 2000-luvulla, kuten myös Vartin keskustan asukasluku, joka kuitenkin on edelleen verraten korkealla tasolla.
- Heinolassa on seurattu keskustan sekä kahden muun keskustan ulkopuolisen alueen elinvoimaa useiden vuosien ajan.
- Heinola on yksi kuudesta esimerkkikeskustasta – ks. tarkemmin luvussa 4.

Kaupunki	Asukasluku 2022	Vartin keskusta asukasluku 2022	Asukastiheys Vartin keskustassa	Kunnan asukkaiden osuus Vartin keskustassa	Liiketilojen määrä (kpl)	Kaupat ja ravintolat osuus	Tyhjät (vapaat liiketilat) osuus
Heinola	18 135	5 199	1 655	28,7 %	203	34,48 %	9,36 %

Taulukko: Vartin *keskusta* on määritelty 1 km:n säteellä keskustan keskipisteestä. Asukaslukutiedot perustuvat Syken ja Tilastokeskuksen YKR-aineistoon 2022.

Kartta: Heinolan keskustan voimakartta ja Vartin keskusta. **Pohjakartta:** OpenStreetMap contributors.



Loimaa - seutukaupunki

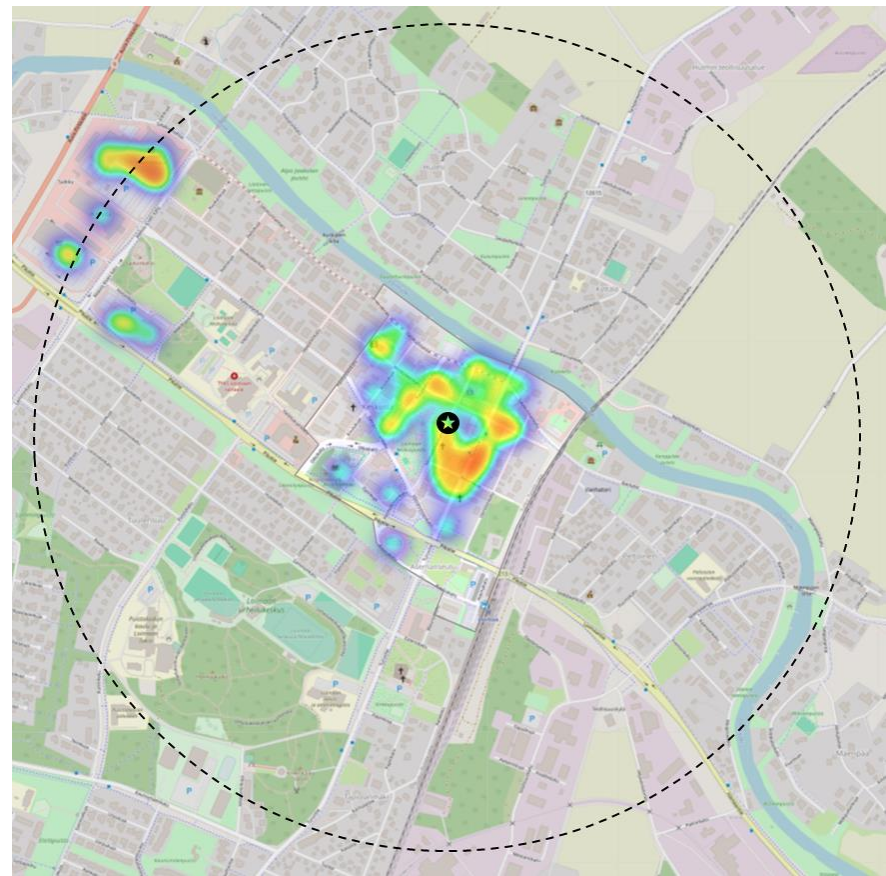
Loimaa sijaitsee Varsinais-Suomen koilliskulmassa, matkaa Turkuun tulee 65 kilometriä.

- Loimaan asukasluvun kehitys 2000-luvulla on ollut laskeva, samoin Vartin keskustan asukasmäärä (vuodesta 2005 alkaen).
- Loimaan keskustan sekä 9-tien varrella sijaitsevan marketalueen kaupan keskittymän elinvoimaa on seurattu EKK:n laskentamenetelmällä jo vuodesta 2018 alkaen.
- Loimaan keskustan elinvoimaa heikentää marketalueen ja keskustan erillisyyks. Tyhjien liikeilojen määrä keskustassa on melko suuri.

Kaupunki	Asukasluku 2022	Vartin keskusta asukasluku 2022	Asukastiheys Vartin keskustassa	Kunnan asukkaiden osuus Vartin keskustassa	Liikeilojen määrä (kpl)	Kaupat ja ravintolat osuus	Tyhjät (vapaat) liikeilojen osuus
Loimaa	16 468	3 225	1 027	19,6 %	151	37,75 %	13,25 %

Taulukko: Vartin keskusta on määritelty 1 km:n säteellä keskustan keskipisteestä. Asukaslukutiedot perustuvat Syken ja Tilastokeskuksen YKR-aineistoon 2022.

Kartta: Loimaan keskustan voimakartta ja Vartin keskusta. Kartalla näkyy, että Isot marketit sijaitsevat keskustan ulkopuolella 9-tien varrella. **Pohjakartta:** OpenStreetMap contributors.



Ylivieska - seutukaupunki

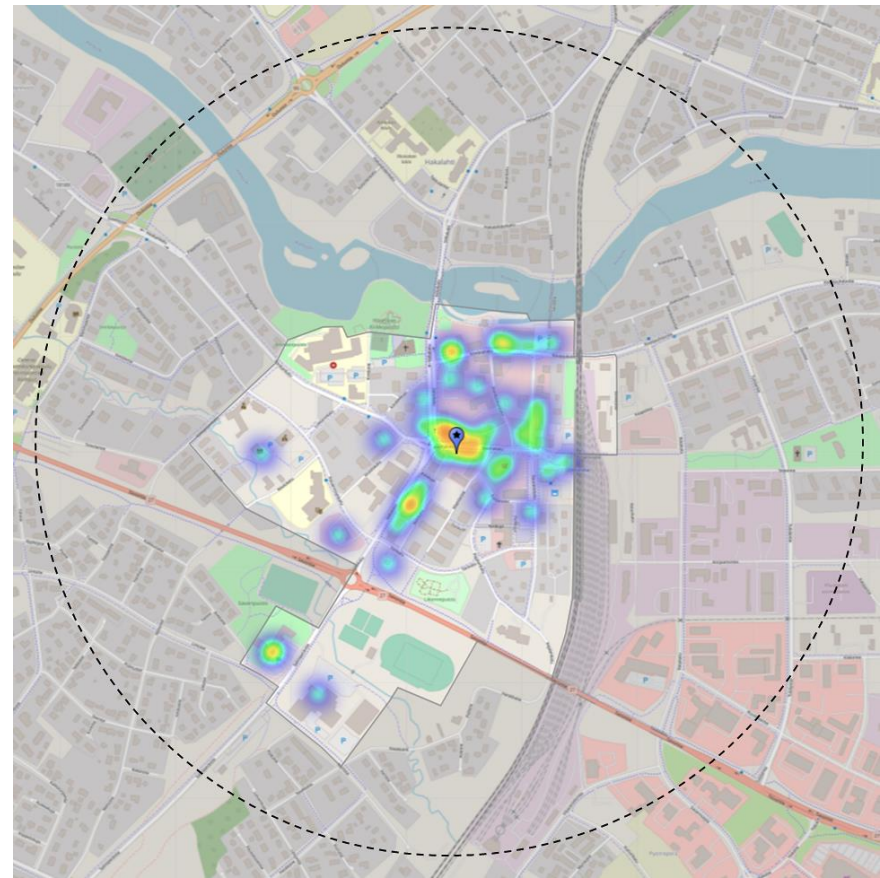
Ylivieska sijaitsee Oulun eteläisessä, Pohjois-Pohjanmaalla. Matkaa maakuntakeskus Ouluun tulee n. 130 kilometriä ja lähimpään isompaan kaupunkiin, Kokkolaan n. 80 kilometriä. Ylivieska sijaitsee rautatieverkossa pääradan varrella.

- Ylivieskan väestönkehitys on ollut positiivista koko 2000-luvun. Vartin keskustan asukasmäärä on hieman heilahdellut, mutta on korkeampi nyt kuin 2000-luvun alussa (yli 3 500 asukasta).
- Elinvoimalaskennan alkukartoitus tehtiin lokakuussa 2023.
- Keskustan elinvoimaan vaikuttaa *Savarin alueen* poikkeuksellisen vahva kaupan keskittymä keskustan ulkopuolella, jonka myötä Ylivieska on seudullinen kaupan keskus. (Savarin alueen elinvoimaa ei ole kartoitettu.)

Kaupunki	Asukasluku 2022	Vartin keskusta asukasluku 2022	Asukatstiheys Vartin keskustassa	Kunnan asukkaiden osuus Vartin keskustassa	Liiketilojen määrä (kpl)	Kaupat ja ravintolat osuus	Tyhjät (vapaat) liiketilat osuus
Ylivieska	15 296	3 546	1 129	23,2 %	176	28,41 %	8,52 %

Taulukko: Vartin keskusta on määritelty 1 km:n säteellä keskustan keskipisteestä. Asukaslukutiedot perustuvat Syken ja Tilastokeskuksen YKR-aineistoon 2022.

Kartta: Ylivieskan keskustan voimakartta ja Vartin keskusta. Savarin market ja liikealue sijaitsee keskustan kaakkoispuolella (kartassa vaaleanpunaisella). **Pohjakartta:** OpenStreetMap contributors.



Uusikaupunki - seutukaupunki

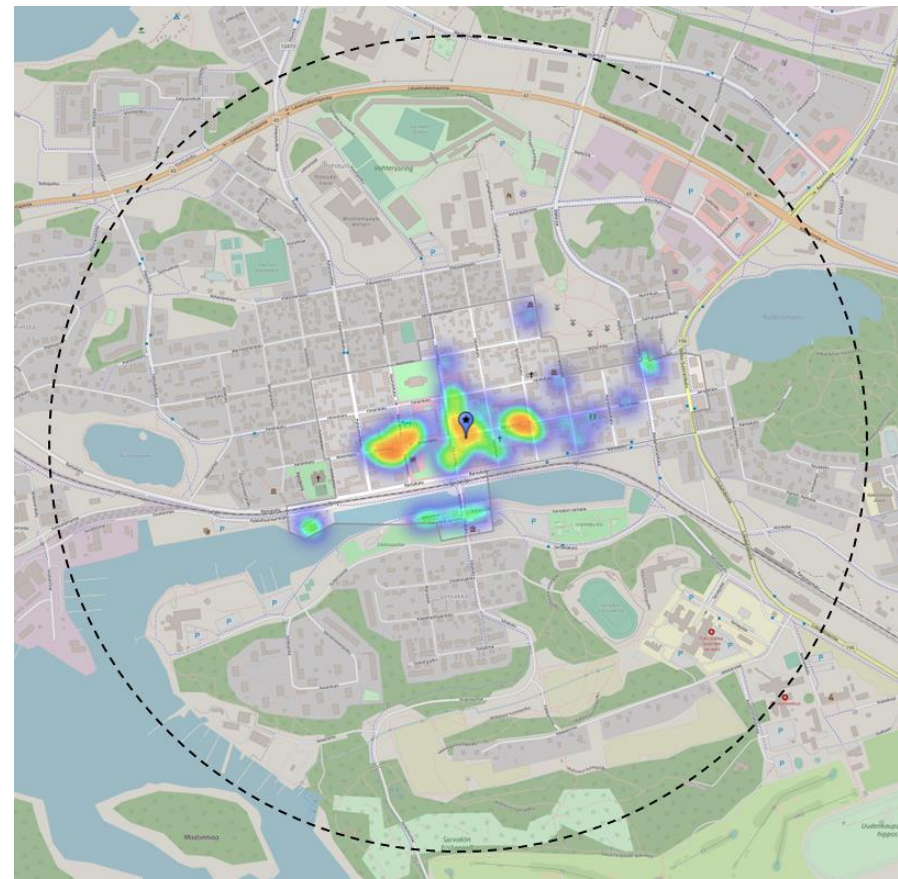
Uusikaupunki sijaistee Varsinais-Suomen rannikolla noin 80 kilometrin etäisyydellä maakuntakeskus Turusta. Lähimpään isompaan kaupunkiin Raumalle tulee matkaa noin 50 kilometriä.

- Uudenkaupungin väestökehitys on ollut tappiollista 2000-luvulla. Myös Vartin keskusta on menettänyt asukkaitaan.
- Uusikaupungissa on seurattu keskustan ja likeisen kaupallisen keskittymän elinvoimaa vuodesta 2019 alkaen. Uudenkaupungin keskusta on kyennyt pitämään suhteellisen korkean elinvoimatasonsa. Tähän vaikuttanee suhteellisen pitkä välimatka maakunnan isoihin keskittyimiin. Tyhjen liiketilojen osuus on maltillinen. Kesäaika tuo matkailijoita ja kausivaihtelua.

Kaupunki	Asukasluku 2022	Vartin keskusta asukasluku 2022	Asukastiheys Vartin keskustassa	Kunnan asukkaiden osuus Vartin keskustassa	Liiketilojen määrä (kpl)	Kaupat ja ravintolat osuus	Tyhjät (vapaat liiketilat) osuus
Uusikaupunki	15 390	3 113	991	20,2 %	183	36,61 %	6,56 %

Taulukko: Vartin keskusta on määritelty 1 km:n säteellä keskustan keskipisteestä. Asukaslukutiedot perustuvat Syken ja Tilastokeskuksen YKR-aineistoon 2022.

Kartta: Uudenkaupungin keskustan voimakartta ja Vartin keskusta. Keskustan koillipuolella sijaitsee pieni kaupan keskittymä (kartassa vaaleanpunaisella). **Pohjakartta:** OpenStreetMap contributors.



Loviisa - seutukaupunki

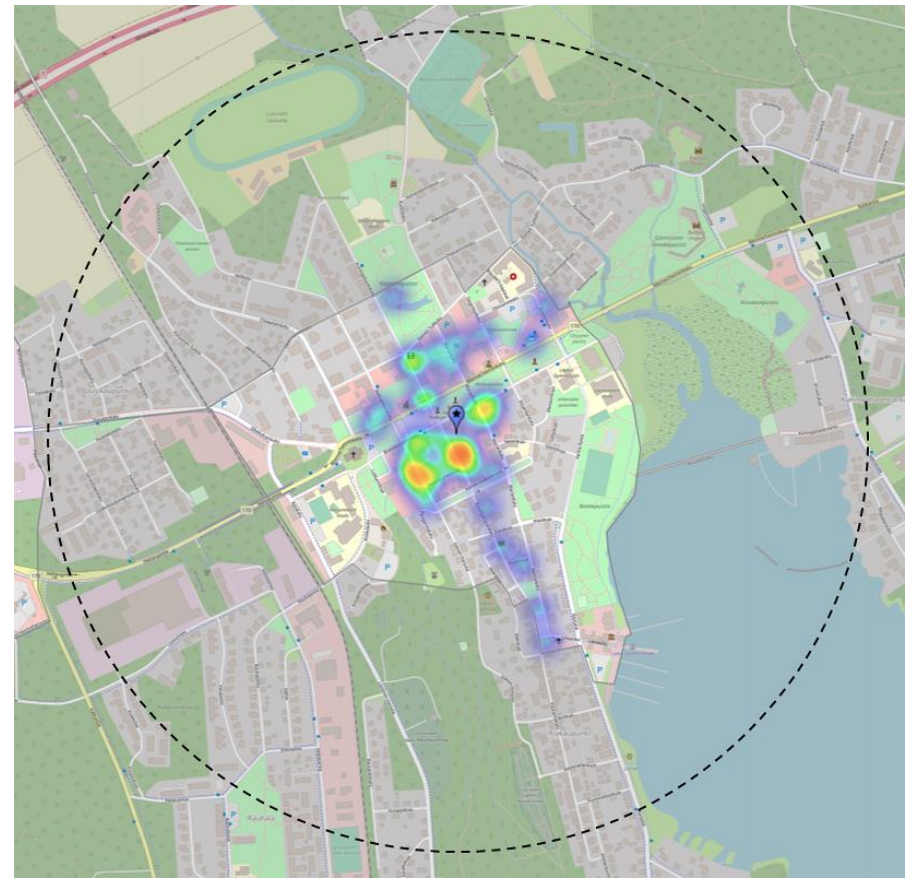
Loviisa on Uudenmaan itäisin kaupunki, josta matkaa Porvooseen tulee alle 40 km ja Helsinkiin noin 90 km.

- Loviisan väestökehitys on ollut tappiollinen 2000-luvulla ja myös Vartin keskusta on menettänyt hieman asukkaitaan.
- Elinvoiman alkukartoitus tehtiin lokakuussa 2023 keskustan lisäksi läntisessä kaupan keskittymässä.
- Keskustan elinvoima on pikkukaupungiksi hyvällä tasolla. Kaupallinen rakenne on melko tiivis, vaikka kiinteistöjen kerros-luku on melko matala. Kesäaika tuo matkailijat ja kesäasukkaat, mikä lisää kausielinvoimaa.

Kaupunki	Asukasluku 2022	Vartin keskusta asukasluku 2022	Asukastiheys Vartin keskustassa	Kunnan asukkaiden osuus Vartin keskustassa	Liiketilöiden määrä (kpl)	Kaupat ja ravintolat osuus	Tyhjät (vapaat liiketilat) osuus
Loviisa	14 567	2 588	824	17,8 %	161	31,06 %	6,21 %

Taulukko: Vartin keskusta on määritelty 1 km:n säteellä keskustan keskipisteestä. Asukaslukutiedot perustuvat Syken ja Tilastokeskuksen YKR-aineistoon 2022.

Kartta: Loviisan keskustan voimakartta ja Vartin keskusta. Keskustan länsipuolella on kaupan keskittymä (ei näy kartassa). **Pohjakartta:** OpenStreetMap contributors.



Kalajoki - seutukaupunki

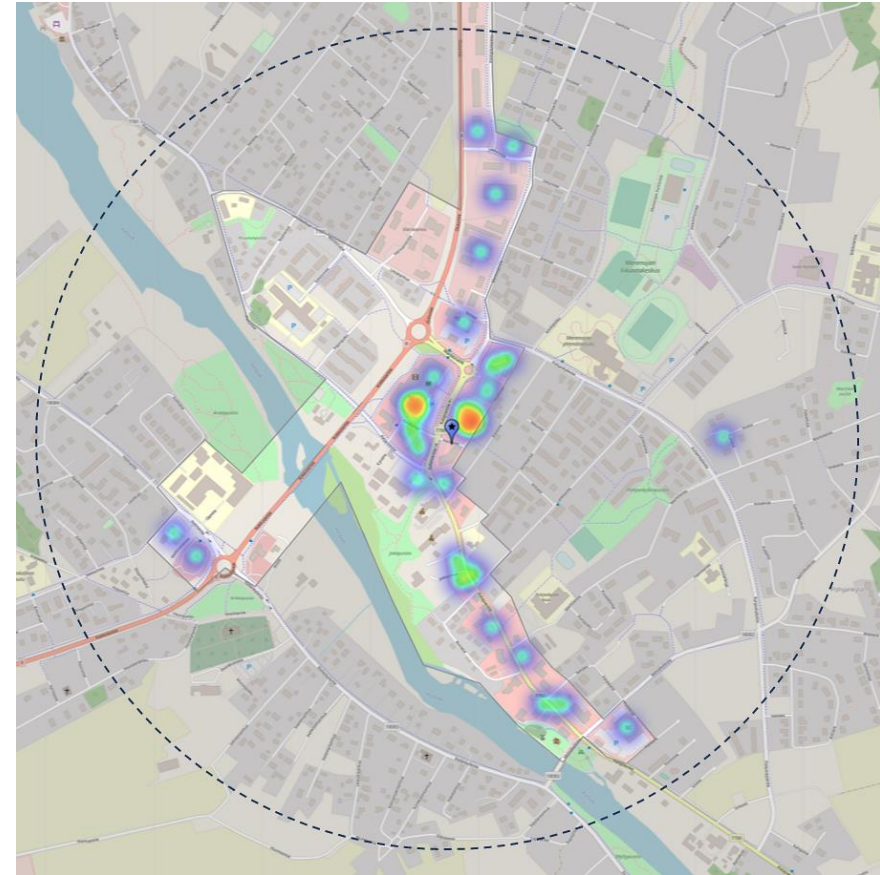
Kalajoki sijaitsee Pohjois-Pohjanmaan rannikolla, Oulun eteläisessä. Matkaa Ouluun tulee noin 130 km, Kokkolaan lähes 70 km ja Ylivieskaan noin 40 km.

- Kalajoen asukasluvun kehitys on pysynyt lähes samalla tasolla 2000-luvun aikana, kehitys Vartin keskustassa on ollut hieman laskeva, mutta viimeisen kahden vuoden aikana hieman nouseva.
- Kalajoen keskustan elinvoimaa on seurattu EKK:n menetelmällä jo vuodesta 2016 alkaen.
- Keskustan rakenne on nauhamainen, mikä heikentää asiakaskokemusta. Kauppa- ja kulttuurikeskuksen integroiminen keskustassa on ollut hyvä ratkaisu. Kalajoen vahva matkailuelinkeino ei juuri ruoki keskustan elinvoimaa (matkailualue on erillinen).

Kaupunki	Asukasluku 2022	Vartin keskusta asukasluku 2022	Asukastiheys Vartin keskustassa	Kunnan asukkaiden osuus Vartin keskustassa	Liiketilojen määrä (kpl)	Kaupat ja ravintolat osuus	Tyhjät (vapaat liiketilat) osuus
Kalajoki	12 335	2 317	738	18,8 %	129	30,23 %	9,30 %

Taulukko: Vartin keskusta on määritelty 1 km:n säteellä keskustan keskipisteestä. Asukaslukutiedot perustuvat Syken ja Tilastokeskuksen YKR-aineistoon 2022.

Kartta: Kalajoen keskustan voimakartta ja Vartin keskusta. **Pohjakartta:** OpenStreetMap contributors.



Paimio - seutukaupunki

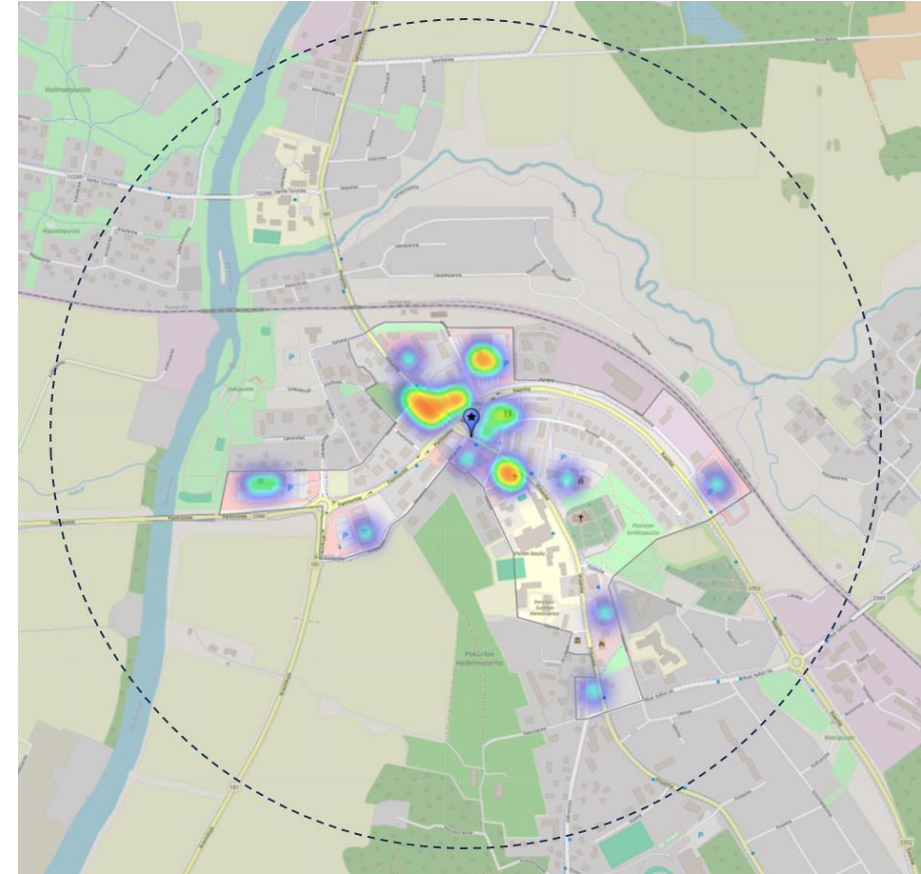
Paimio sijaitsee Varsinais-Suomessa. Etäisyys Turkuun on alle 30 km ja Saloon noin 30 km.

- Paimio on nauttinut positiivisesta väestökehityksestä 2000-luvulla. Vartin keskusta asukasluku on kasvanut voimakkaimmin koko viiteryhmästä (pienet seutukaupungit).
- Paimion keskustan elinvoiman alkukartoitus tehtiin lokakuussa 2023. Paimion keskustan elinvoima on pikkukaupungille tyypillinen. Tyhjiä liiketiloja on suhteellisen vähän.
- Isojen markettien sijainti keskustan laidoilla ei tue keskustan tiiviyttä ja elinvoimaa.

Kaupunki	Asukasluku 2022	Vartin keskusta asukasluku 2022	Asukastiheys Vartin keskustassa	Kunnan asukkaiden osuus Vartin keskustassa	Liiketilojen määrä (kpl)	Kaupat ja ravintolat osuus	Tyhjät (vapaat liiketilat) osuus
Paimio	11 138	2 043	650	18,3 %	100	30,00 %	7,00 %

Taulukko: Vartin keskusta on määritelty 1 km:n säteellä keskustan keskipisteestä. Asukaslukutiedot perustuvat Syken ja Tilastokeskuksen YKR-aineistoon 2022.

Kartta: Paimion keskustan voimakartta ja Vartin keskusta. **Pohjakartta:** OpenStreetMap contributors.



Nivala - seutukaupunki

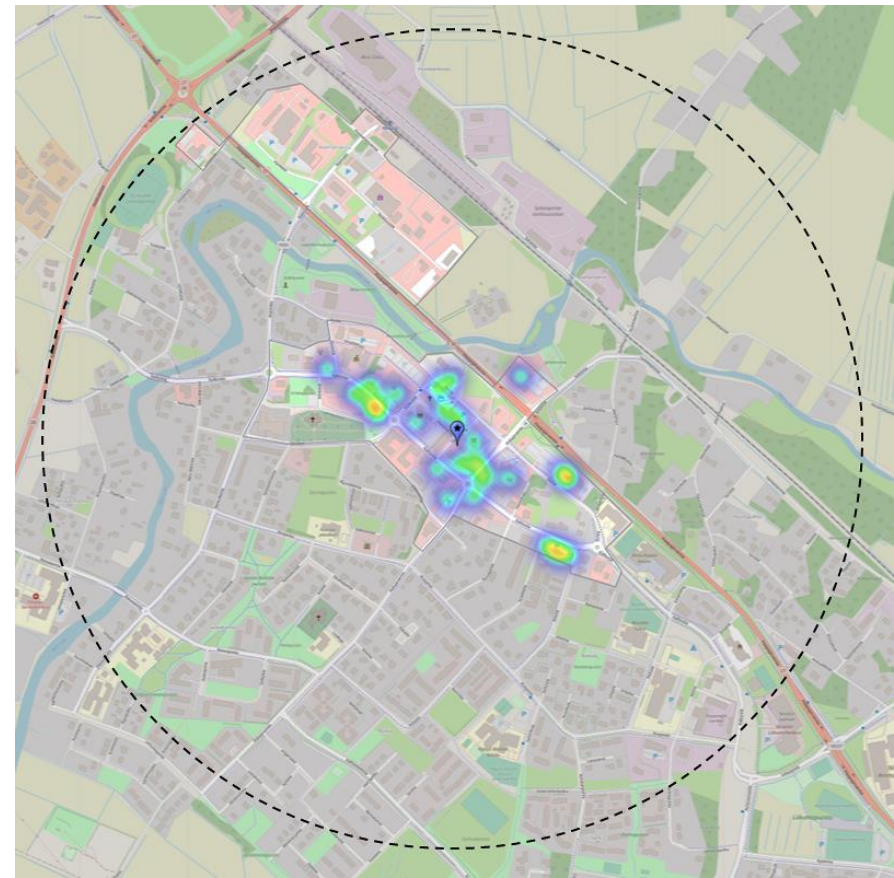
Nivala sijaitsee Pohjois-Pohjanmaalla, Oulun Eteläisessä. Etäisyys Ouluun on 150 km ja Ylivieskaan alle 30 km.

- Nivalan väestökehitys on ollut tappiollinen 2000-luvulla, myös Vartin keskustan asukasmäärä on tipahtanut vuoden 2000-tasolta, joskin tasaantunut vuoden 2015 jälkeen.
- Nivalan keskustan elinvoiman alkukartoitus tehtiin lokakuussa 2023. Kauppojen ja ravintoloiden osuus on suhteellisen vaatimaton, elinvoimaluku pikkukaupunkien keskitasoa.
- Keskustan pohjoispuolella on pieni kaupan keskittymä, jonka tarjonta on lähinnä tilaa vaativaa rauta- ja konekauppaa sekä huoltoliikkeitä (alue ei kuulu keskustan laskenta-alueeseen).

Kaupunki	Asukasluku 2022	Vartin keskusta asukasluku 2022	Asukastiheys Vartin keskustassa	Kunnan asukkaiden osuus Vartin keskustassa	Liiketilojen määrä (kpl)	Kaupat ja ravintolat osuus	Tyhjät (vapaat liiketilat) osuus
Nivala	10 407	2 168	690	20,8 %	112	27,68 %	8,93 %

Taulukko: Vartin keskusta on määritelty 1 km:n säteellä keskustan keskipisteestä. Asukaslukutiedot perustuvat Syken ja Tilastokeskuksen YKR-aineistoon 2022.

Kartta: Nivalan keskustan voimakartta ja Vartin keskusta. **Pohjakartta:** OpenStreetMap contributors.



Huittinen - seutukaupunki

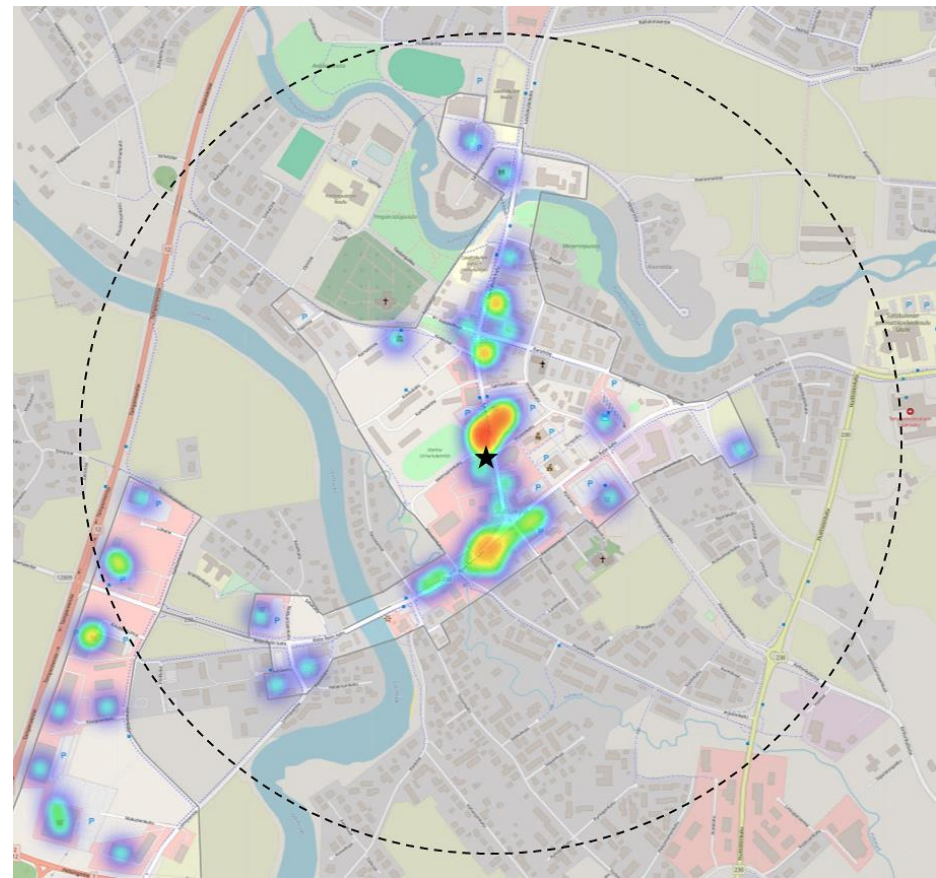
Huittinen sijaitsee Satakunnan kaakkoisnurkassa. Etäisyys maakunnan pääkaupunkiin Poriin on yli 60 km.

- Huittisten väestökehitys 2000-luvulla on ollut tappiollinen. Vartin keskustan asukasmäärä kasvoi tarkastelujakson puolivälissä, mutta on laskenut alle vuoden 2000 lähtötason (nyt noin 2 245 asukasta).
- Huittisten keskustan elinvoiman alkukartoitus tehtiin lokakuussa 2023. Tampereentien varrella on vahva isojen markettien alue, joka jää keskustan ulkopuolelle. Tästä huolimatta Huittisten keskustan elinvoimaluku on suhteellisen korkea. Tyhjiä liikeyrityksiä on suhteellisen paljon keskustassa on melko korkea.
- Keskustan rakenne on nauhamainen, mutta ydinosa on melko tiivis.

Kaupunki	Asukasluvut 2022	Vartin keskusta asukasluvut 2022	Asukastiheys Vartin keskustassa	Kunnan asukkaiden osuus Vartin keskustassa	Liiketilöiden määrä (kpl)	Kaupat ja ravintolat osuus	Tyhjät (vapaa- liiketilä) osuus
Huittinen	9 748	2 245	715	23,0%	128	33,59 %	14,06 %

Taulukko: Vartin keskusta on määritelty 1 km:n säteellä keskustan keskipisteestä. Asukasluvutiedot perustuvat Syken ja Tilastokeskuksen YKR-aineistoon 2022.

Kartta: Huittisten keskustan ja marketalueen voimakartta ja Vartin keskusta. Marketalue sijaitsee keskustan länsipuolella, Tampereentien varrella. **Pohjakartta:** OpenStreetMap contributors.



Nurmes (Porokylä) - seutukaupunki

Nurmes sijaitsee Pohjois-Karjalassa, melko etäällä maakunnan pääkaupungista Joensuusta - välimatkaa on noin 130 km (saman verran kuin Savon suuntaan Kuopioon).

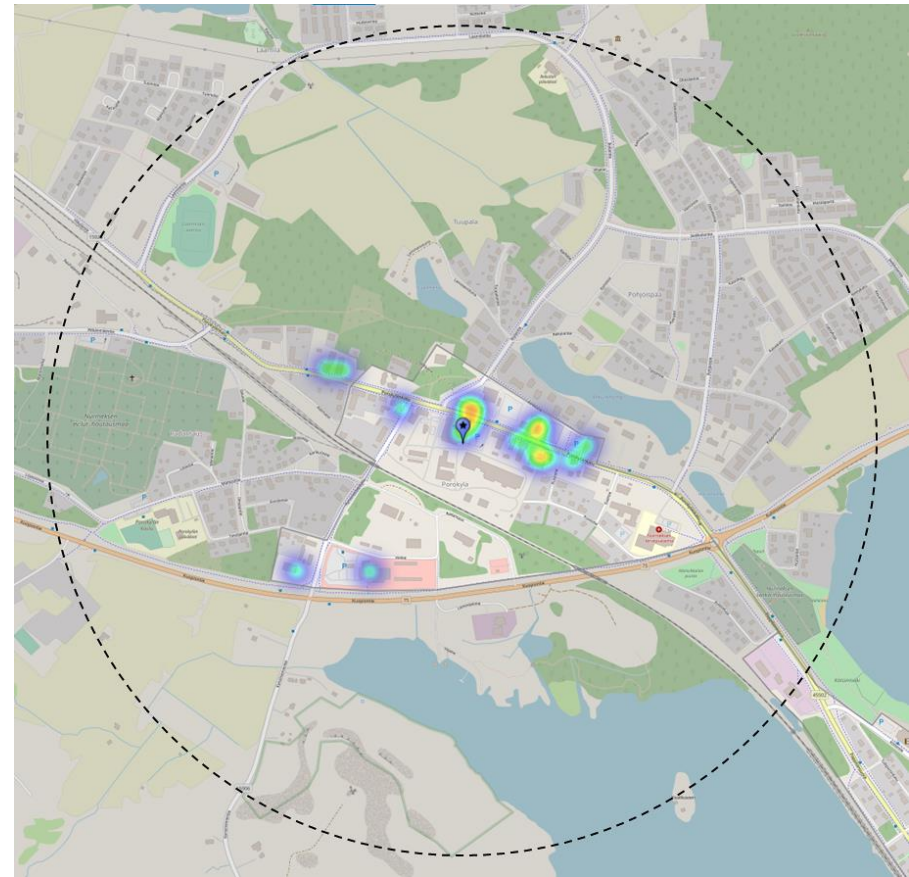
Nurmeksen keskusta on jakautunut kahteen osaan, joista Porokylä on kaupallinen pääkeskusta, jossa on myös enemmän asukkaita kuin Vanhassa Kauppalassa.

- Nurmeksen väestökehitys on ollut jyrkän laskeva koko 2000-luvun. Porokylän Vartin keskustassa asukasluku on laskenut, joskaan ei suhteellisesti yhtä jyrkästi kuin koko kunnassa.
- Nurmeksen keskustojen elinvoiman alkukartoitus tehtiin lokakuussa 2023. Porokylän kaupallinen rakenne on nauhamainen

Kaupunki	Asukasluku 2022	Vartin keskusta asukasluku 2022	Asukastiheys Vartin keskustassa	Kunnan asukkaiden osuus Vartin keskustassa	Liiketilojen määrä (kpl)	Kaupat ja ravintolat osuus	Tyhjät (vapaat liiketilat) osuus
Nurmes, Porokylä	9 245	1 258	400	13,6 %	67	34,33 %	10,45 %

Taulukko: Vartin keskusta on määritelty 1 km:n säteellä keskustan keskipisteestä. Asukaslukutiedot perustuvat Syken ja Tilastokeskuksen YKR-aineistoon 2022.

Kartta: Nurmeksen Porokylän keskustan voimakartta ja Vartin keskusta. (Vanhan Kauppalan alue alkaa kartan oikeasta alakulmasta.) **Pohjakartta:** OpenStreetMap contributors.



Keuruu - seutukaupunki

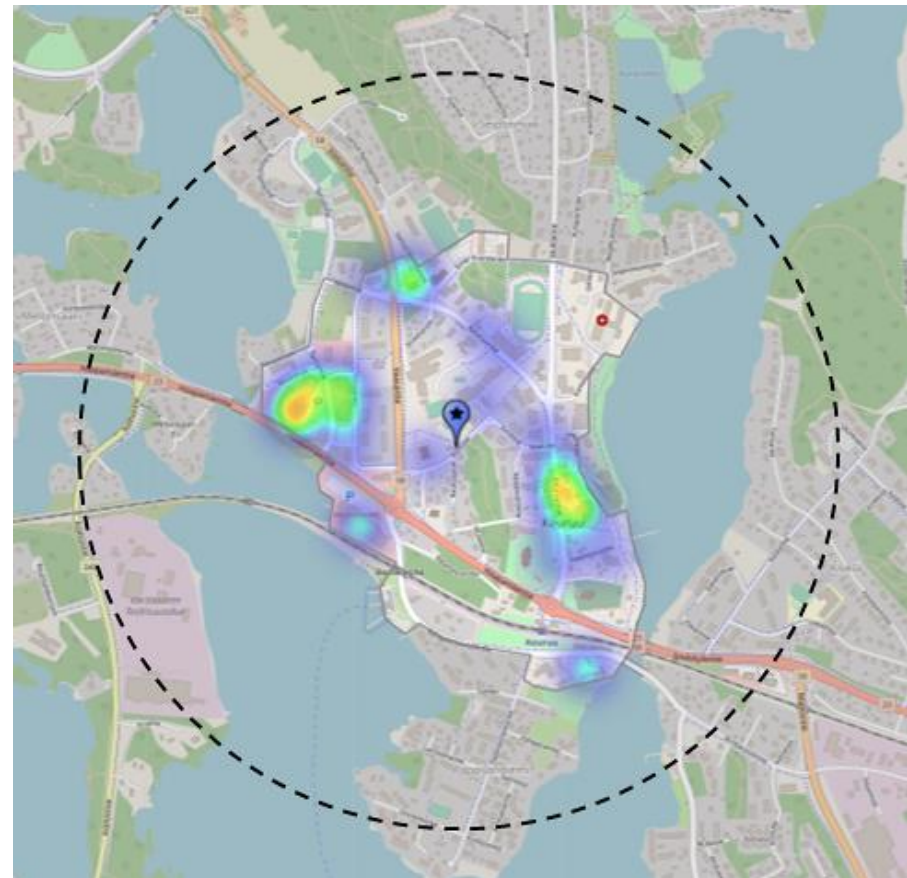
Keuruu sijaitse Keski-Suomen länsiosassa. Matkaa maakuntakeskukseen Jyväskylään tulee noin 60 km.

- Keuruun väestökehitys on ollut jyrkästi tappiollinen 2000-luvulla. Vartin keskustan asukasmäärä on ollut Keuruulla melko verraten korkealla tasolla, mutta se on laskenut melko jyrkästi 2020 vuoteen asti.
- Keuruun keskustan, Haapamäen ja Yliahon yritysalueen elinvoiman alkukartoitus tehtiin lokakuussa 2023.
- Keskustan elinvoimataso on suhteellisen korkea. Market-alueen rakentaminen keskustan länsilaitaan (2010-luvulla) on kuitenkin syönyt vanhan liikekeskustan elinvoimaa, jossa tyhjiä kiinteistöjä on melko paljon. Keskustan keskipisteen sijainti paljastaa keskustan jakautumisen.

Kaupunki	Asukasluku 2022	Vartin keskusta asukasluku 2022	Asukastiheys Vartin keskustassa	Kunnan asukkaiden osuus Vartin keskustassa	Liiketilojen määrä (kpl)	Kaupat ja ravintolat osuus	Tyhjät (vapaat liiketilat) osuus
Keuruu	9 252	2 453	781	26,5 %	130	30,00 %	6,92 %

Taulukko: Vartin keskusta on määritelty 1 km:n säteellä keskustan keskipisteestä. Asukaslukutiedot perustuvat Syken ja Tilastokeskuksen YKR-aineistoon 2022.

Kartta: Keuruun keskustan voimakartta ja Vartin keskusta. **Pohjakartta:** OpenStreetMap contributors.



Alajärvi - seutukaupunki

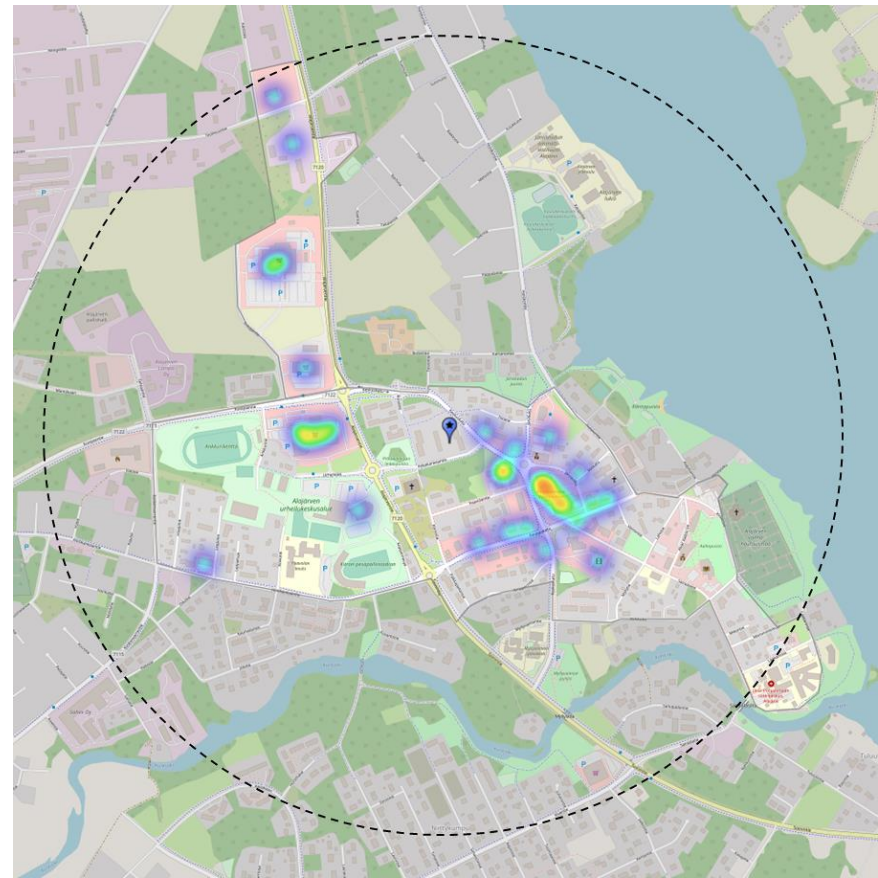
Alajärvi sijaitsee Etelä-Pohjanmaan itäosassa, maakuntakeskukseen Seinäjoelle on matkaa 55 km.

- Alajärven asukasmäärä on ollut laskusuunnassa ja asukasmäärä on vähentynyt myös Vartin keskustassa.
- Alajärvellä tehtiin EKK:n elinvoimalaskennan alkukartoitus lokakuussa 2023. Alajärvi on seudun kaupallinen keskus, mikä näkyy korkeana elinvoimatasona.
- Keskustan rakenne on jakautunut - isot marketit ovat erillään muusta liikekeskustasta. Keskustan keskipisteen sijainti paljastaa jakautumisen.

Kaupunki	Asukasluku 2022	Vartin keskusta asukasluku 2022	Asukastiheys Vartin keskustassa	Kunnan asukkaiden osuus Vartin keskustassa	Liiketilojen määrä (kpl)	Kaupat ja ravintolat osuus	Tyhjät (vapaat liiketilat) osuus
Alajärvi	9 185	1 662	529	18,1 %	149	22,82 %	9,40 %

Taulukko: Vartin keskusta on määritelty 1 km:n säteellä keskustan keskipisteestä. Asukaslukutiedot perustuvat Syken ja Tilastokeskuksen YKR-aineistoon 2022.

Kartta: Alajärven keskustan voimakartta ja Vartin keskusta. **Pohjakartta:** OpenStreetMap contributors.



Saarijärvi - seutukaupunki

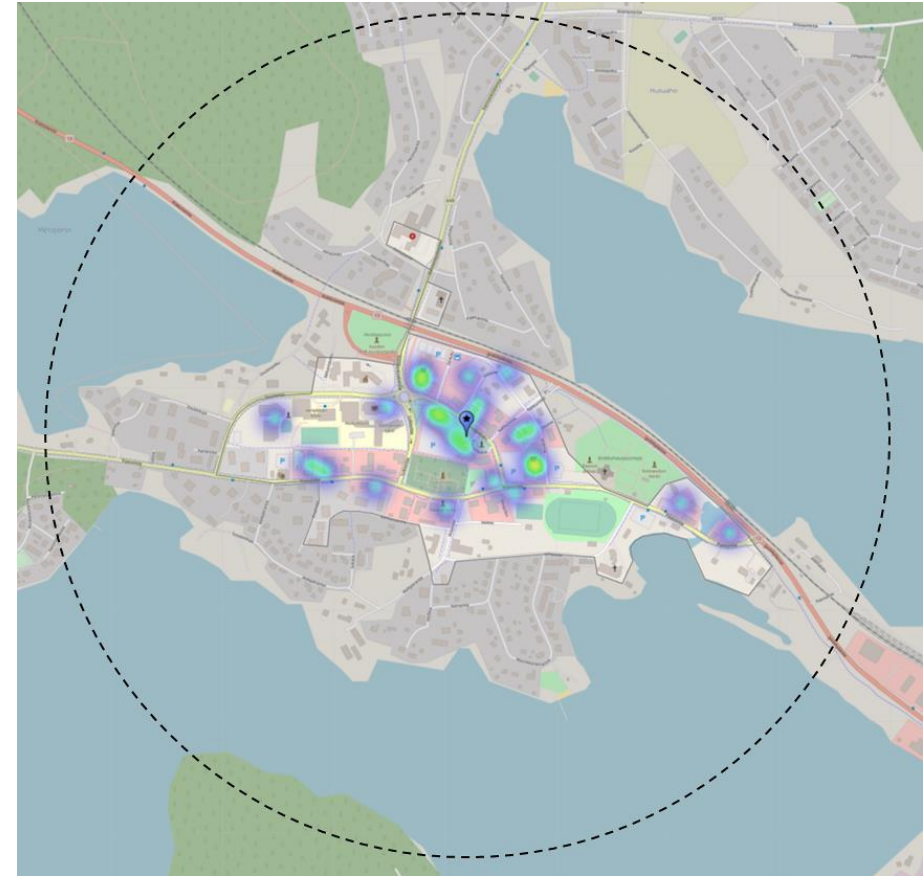
Saarijärvi sijaitsee pohjoisessa Keski-Suomessa. Matkaa Jyväskylään on noin 65 km.

- Saarijärven väestökehitys on ollut melko jyrkästi tappiollinen 2000-luvulla. Vartin keskustan asukasmäärä on myös laskenut, mutta ei niin jyrkästi kuin koko kaupungin.
- Keskustan elinvoimalaskennan alkukartoitus tehtiin lokakuussa 2023.
- Keskustan elinvoimaa syö isojen markettien sijoittuminen keskustan ulkopuolelle, Asemankankaalle. Tyhjien liikeilojen osuus on korkea.
- Keskustan kaupallinen keskipiste sijaitsee keskustan liikekeskuksessa (Säästökeskus).

Kaupunki	Asukasluku 2022	Vartin keskusta asukasluku 2022	Asukastiheys Vartin keskustassa	Kunnan asukkaiden osuus Vartin keskustassa	Liikeilojen määrä (kpl)	Kaupat ja ravintolat osuus	Tyhjät (vapaat liikeilat) osuus
Saarijärvi	8 975	1 708	544	19,0 %	123	21,95 %	15,45 %

Taulukko: Vartin keskusta on määriteltä 1 km:n säteellä keskustan keskipisteestä. Asukaslukutiedot perustuvat Syken ja Tilastokeskuksen YKR-aineistoon 2022.

Kartta: Saarijärven keskustan voimakartta ja Vartin keskusta. Isot marketit sijaitsevat keskustan ulkopuolella 13-tien varressa (kartan ulkopuolella). **Pohjakartta:** OpenStreetMap contributors.



Somero - seutukaupunki

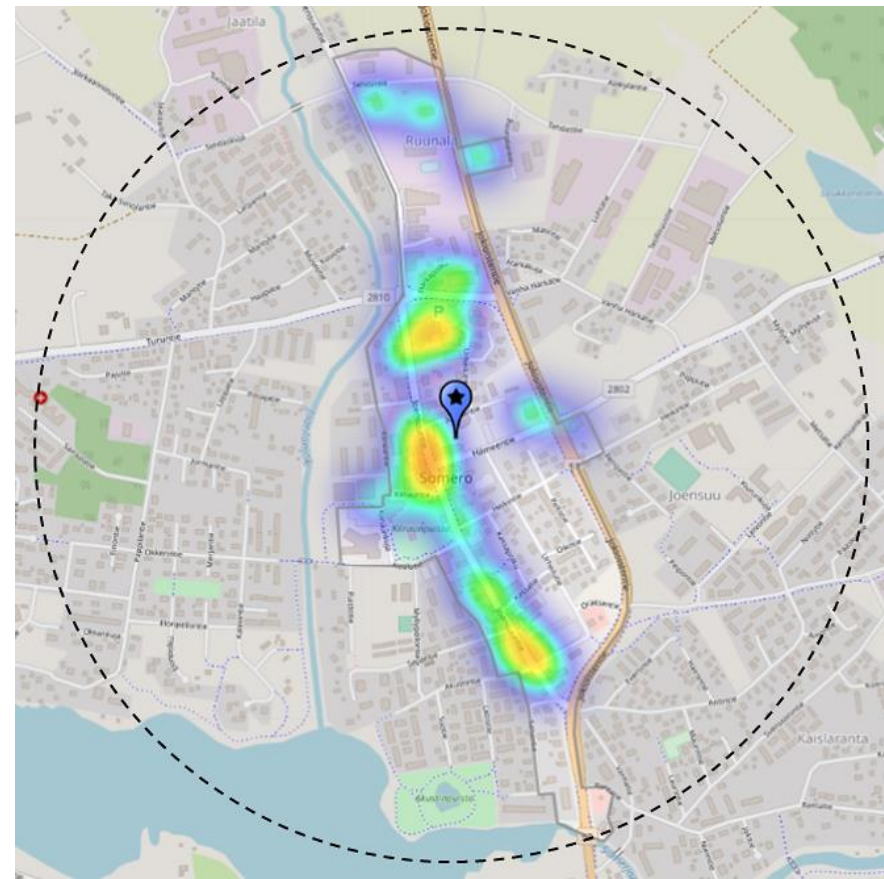
Somero sijaitsee Varsinais-Suomen läntisimmässä kulmassa. Matkaa Turkuun tulee liki 90 km ja Saloon alle 40 km.

- Someron väestönkehitys on ollut tappiollista koko 2000-luvun. Vartin keskustan asukasmäärä on verraten korkealla tasolla, mutta on kuitenkin laskenut huippuvuosista (nyt n. 2380 asukasta).
- Somerossa keskustan elinvoiman alkukartoitus tehtiin vuonna 2018, päivityslaskenta tehtiin lokakuussa 2023.
- Somero on yksi kuudesta esimerkkikeskustasta – ks. tarkemmin luvussa 4.

Kaupunki	Asukasluku 2022	Vartin keskusta asukasluku 2022	Asukastiheys Vartin keskustassa	Kunnan asukkaiden osuus Vartin keskustassa	Liiketilojen määrä (kpl)	Kaupat ja ravintolat osuus	Tyhjät (vapaat liiketilat) osuus
Somero	8 427	2 378	757	28,2 %	127	34,65 %	16,54 %

Taulukko: Vartin keskusta on määritelty 1 km:n säteellä keskustan keskipisteestä. Asukaslukutiedot perustuvat Syken ja Tilastokeskuksen YKR-aineistoon 2022.

Kartta: Someron keskustan voimakartta ja Vartin keskusta. Keskustan eteläpuolella on pieni kaupan keskittymä (kartan ulkopuolella). **Pohjakartta:** OpenStreetMap contributors.



Kokemäki - seutukaupunki

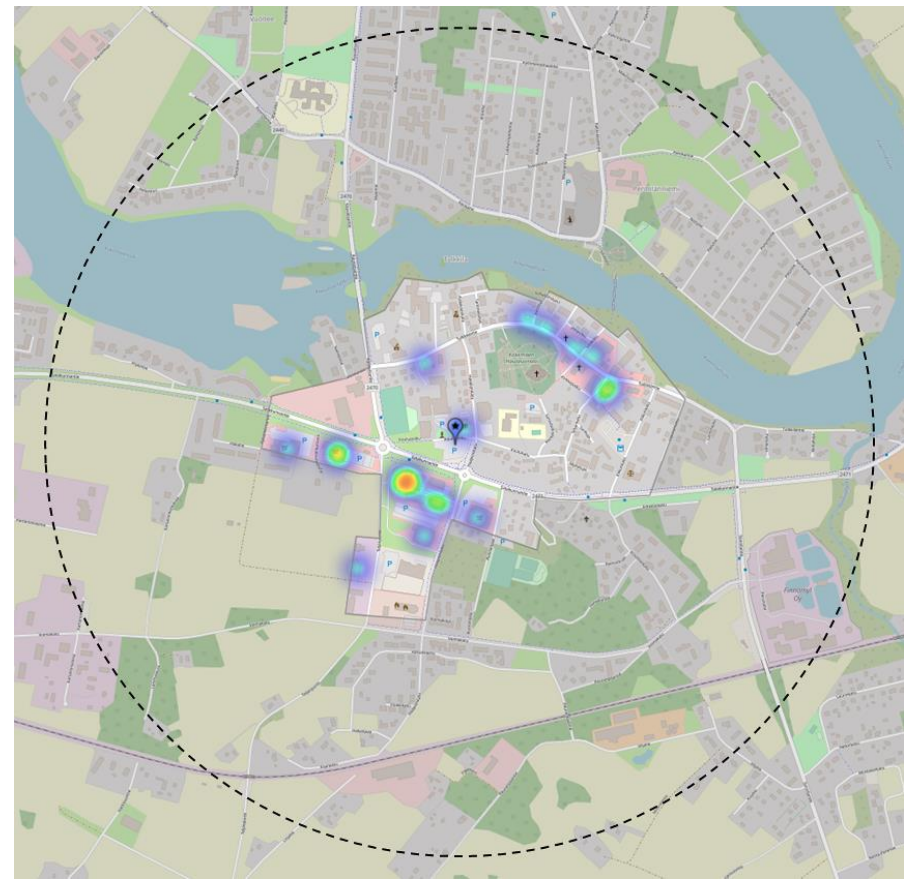
Kokemäki sijaitsee Satakunnassa, reilun 40 kilometrin etäisyydellä maakuntakeskuksesta Porista.

- Kokemäen väestönkehitys on ollut tappiollinen 2000-luvulla. Vartin keskustan asukasmäärä on myös laskenut tasaisesti.
- Kokemäen keskustan elinvoimalaskennan alkukartoitus tehtiin lokakuussa 2023.
- Keskustan elinvoimaan vaikuttanee naapurikaupungin Huittisten voimakas kaupallinen tarjonta (etäisyys 25 km) sekä Porin kaupallinen tarjonta.
- Keskusta on jakautunut kahteen: vanha liikekeskusta Kokemäenjoen rannalla, isot marketit sekä kirjasto ja uimahalli etelämpänä Satakunnantien varressa.

Kaupunki	Asukasluku 2022	Vartin keskusta asukasluku 2022	Asukastiheys Vartin keskustassa	Kunnan asukkaiden osuus Vartin keskustassa	Liiketilojen määrä (kpl)	Kaupat ja ravintolat osuus	Tyhjät (vapaat liiketilat) osuus
Kokemäki	6 905	1 375	438	19,9 %	102	23,53 %	8,82 %

Taulukko: Vartin keskusta on määritelty 1 km:n säteellä keskustan keskipisteestä. Asukaslukutiedot perustuvat Syken ja Tilastokeskuksen YKR-aineistoon 2022.

Kartta: Kokemäen keskustan voimakartta ja Vartin keskusta. **Pohjakartta:** OpenStreetMap contributors.



Järvenpää - kehyskunnan keskusta

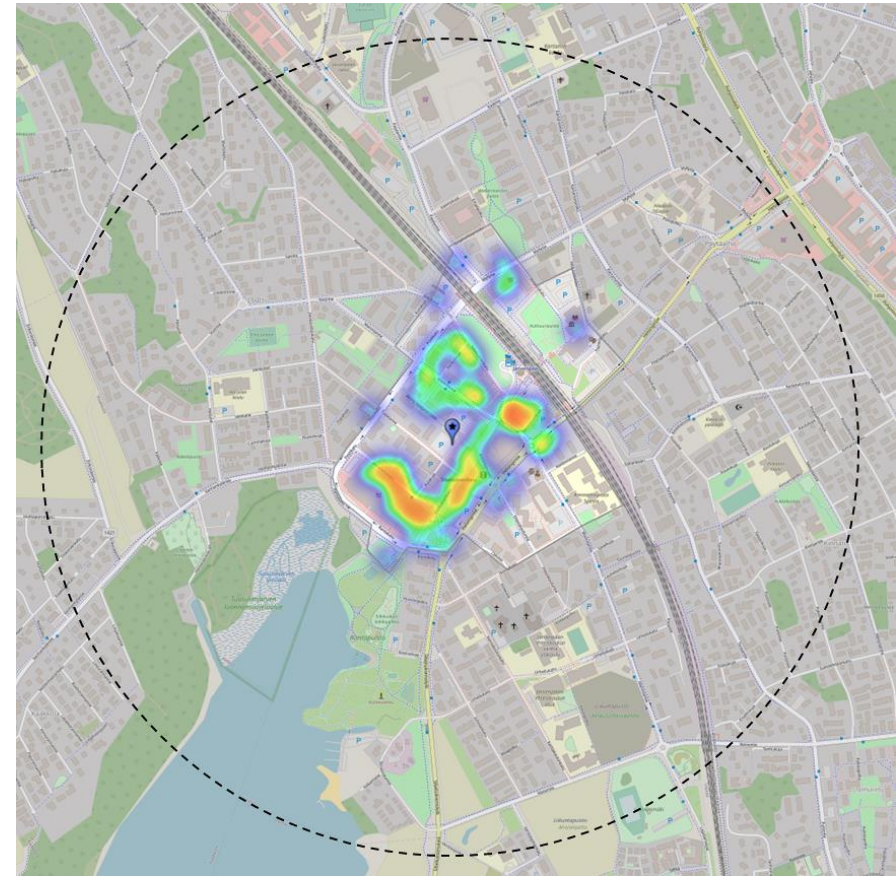
Järvenpää on kasvava pääkaupunkiseudun kehyskunta, noin 40 kilometrin etäisyydellä Helsingin keskustasta. Matkaa Vantaan suurimpaan kauppakeskukseen Jumboon tulee autolla 25 kilometriä.

- Järvenpään väestökehitys on ollut voimakkaasti kasvava 2000-luvulla. Asukasmäärä Vartin keskustassa on kasvanut erityisen voimakkaasti vuodesta 2015 alkaen.
- Järvenpään keskustan ja kahden kaupan keskittymän elinvoimaa on seurattu EKK:n menetelmällä vuodesta 2019 alkaen. Keskustan elinvoima on ollut koetuksella viime vuosian mm. suurten saneerausten ja rakennustyömaiden vuoksi.
- Järvenpään keskustassa on melko mittava kävelykatu. Hypermarket keskustan eteläpäässä on hyvä perusta keskustan elinvoimalle.

Kaupunki	Asukasluku 2022	Vartin keskusta asukasluku 2022	Asukastiheys Vartin keskustassa	Kunnan asukkaiden osuus Vartin keskustassa	Liiketilojen määrä (kpl)	Kaupat ja ravintolat osuus	Tyhjät (vapaat) liiketilat osuus
Järvenpää	45 630	13 295	4 232	29,1 %	242	42,15 %	9,09 %

Taulukko: Vartin keskusta on määritelty 1 km:n säteellä keskustan keskipisteestä. Asukaslukutiedot perustuvat Syken ja Tilastokeskuksen YKR-aineistoon 2022.

Kartta: Järvenpään keskustan voimakartta ja Vartin keskusta. **Pohjakartta:** OpenStreetMap contributors.



Vihti (Nummela) - kehyskunnan keskusta

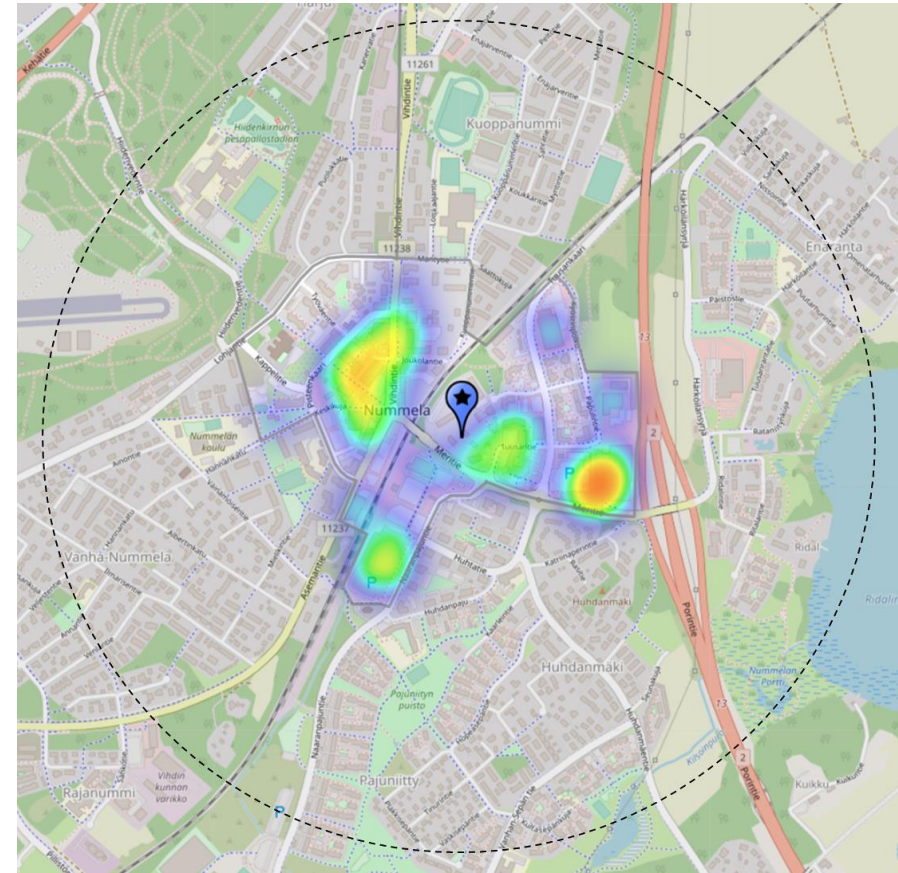
Nummela on Vihdin kunnan pääkeskusta, joka sijaitsee Uudellamaalla, Pääkaupunkiseudun pendelöintialueella. Etäisyys Helsinkiin on n. 45 km ja lähimpään isoon kauppakeskittymään Espoon Selloon noin 35 km.

- Vihdin väestönkehitys on ollut positiivinen koko 2000-luvun. Nummelan Vartin keskustan asukasluvun kehitys on ollut ripeää - suhteellisesti suurinta vertailumme kehyskunnista (11 kpl).
- Vihdissä tehtiin keskustan elinvoiman alkukartoitus lokakuussa 2023 Nummelan lisäksi kirkonkylässä..
- Nummelan keskustan elinvoimataso on korkein kehyskunnista; lauantaicin palvelevien kauppojen ja ravintoloiden osuus on korkea ja tyhjien liiketilojen osuus pieni.
- Nummela on yksi kuudesta esimerkkikeskustasta – ks. tarkemmin luvussa 4.

Kaupunki	Asukasluku 2022	Vartin keskusta asukasluku 2022	Asukastiheys Vartin keskustassa	Kunnan asukkaiden osuus Vartin keskustassa	Liiketilojen määrä (kpl)	Kaupat ja ravintolat osuus	Tyhjät (vapaat liiketilat) osuus
Vihti (Nummela)	28 954	6 950	2 212	24,0 %	170	44,12 %	4,12 %

Taulukko: Vartin keskusta on määriteltä 1 km:n säteellä keskustan keskipisteestä. Asukaslukutiedot perustuvat Syken ja Tilastokeskuksen YKR-aineistoon 2022.

Kartta: Nummelan keskustan voimakartta ja Vartin keskusta. **Pohjakartta:** OpenStreetMap contributors.



Raisio - kehyskunnan keskusta

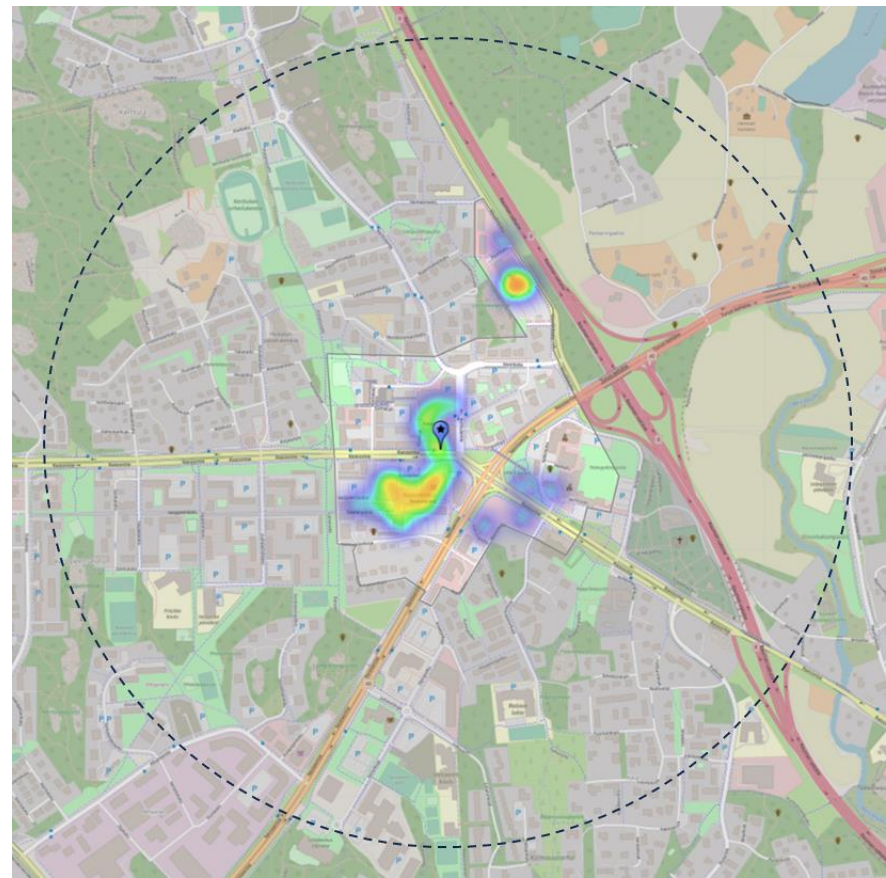
Raisio sijaitsee Varsinais-Suomessa. Etäisyys Turun keskusta on alle 10 kilometriä. Raisiossa on Turun seudun suurin kaupallinen keskittymä (Mylly-Kuninkoja), joka on vain kahden kilometrin etäisyydellä Raision keskustasta.

- Raision väestönkehitys on ollut lievästi positiivista 2000-luvulla (joskaan ei tasaista). Vartin keskustassa asukasmäärä on myös kasvanut. Nyt keskustan asukasmäärä on nyt n. 6800 as. (27 % koko kunnan asukkaista).
- Raision keskustan ja kaupan keskittymien elinvoimaa on seurattu EKK:n menetelmällä vuodesta 2018 alkaen.
- Keskustan haasteena ovat sitä pirstovat läpikulkuväylät. Tori ja sitä ympäröivät alueet ovat kuitenkin jalankulkuystävällisiä.

Kaupunki	Asukasluvu 2022	Vartin keskusta asukasluvu 2022	Asukastiheys Vartin keskustassa	Kunnan asukkaiden osuus Vartin keskustassa	Liiketilojen määrä (kpl)	Kaupat ja ravintolat osuus	Tyhjät (vapaat liiketilat) osuus
Raisio	24 961	6 755	2 150	27,1 %	121	32,23 %	5,79 %

Taulukko: Vartin keskusta on määritelty 1 km:n säteellä keskustan keskipisteestä. Asukaslukutiedot perustuvat Syken ja Tilastokeskuksen YKR-aineistoon 2022.

Kartta: Raision keskustan voimakartta ja Vartin keskusta. **Pohjakartta:** OpenStreetMap contributors.



Kaarina - kehyskunnan keskusta

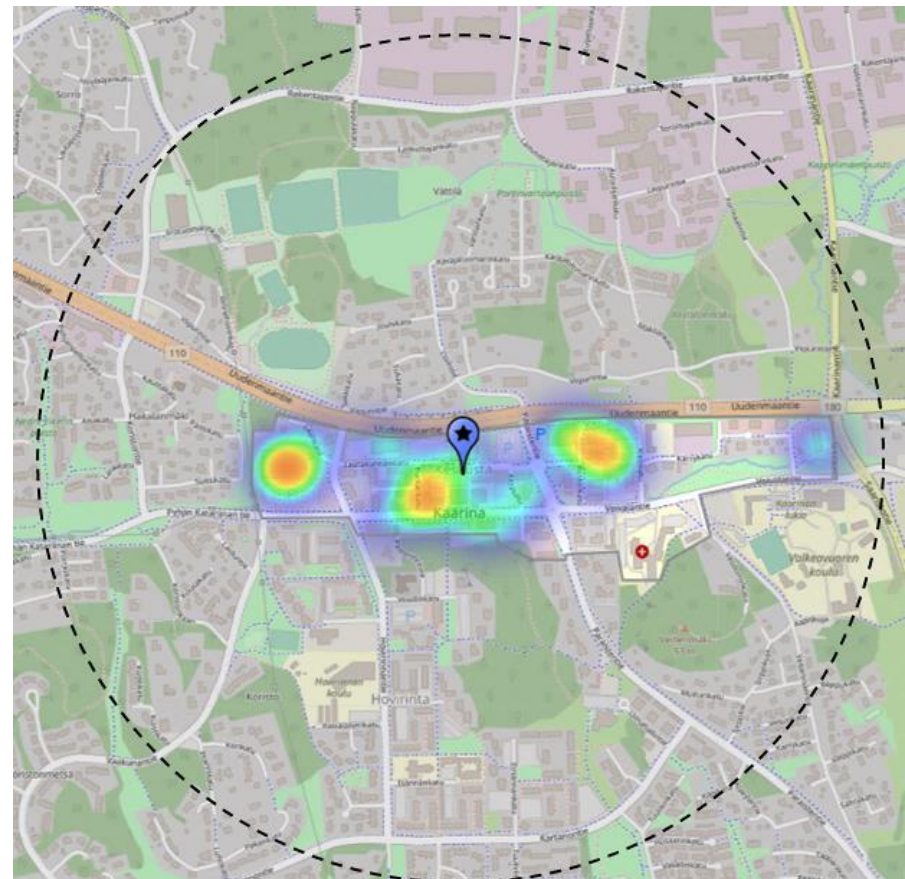
Kaarina kuuluu Turun kaupunkiseutuun. Matkaa Turun keskustaanku tulee vain 10 kilometriä.

- Kaarinan kaupungin väestönkehitys on ollut ripeää koko 2000-luvun. Vartin keskusta asukasluku on kasvanut vuodesta 2010 alkaen. Nyt keskustassa asuu jo yli 6600 as. (18,5 % kunnan asukkaista).
- Kaarinan keskustan ja kaupan keskittymien (Piispanristi, Krossi) sekä Piikkiön alakeskustan elinvoimalaskennan alkukartoitus tehtiin lokakuussa 2023.
- Keskustan kaupalliseen elinvoimaan vaikuttaa Kaarinan seudun vahva kaupan tarjonta (omat kaupan keskittymät sekä Turun seudun keskittymät).
- Keskusta on rakenteeltaan nauhamainen.

Kaupunki	Asukasluku 2022	Vartin keskusta asukasluku 2022	Asukastiheys Vartin keskustassa	Kunnan asukkaiden osuus Vartin keskustassa	Liiketilöjen määrä (kpl)	Kaupat ja ravintolat osuus	Tyhjät (vapaat liiketilat) osuus
Kaarina	35 835	6 616	2 106	18,5 %	107	33,64 %	6,54 %

Taulukko: Vartin keskusta on määritelty 1 km:n säteellä keskustan keskipisteestä. Asukaslukutiedot perustuvat Syken ja Tilastokeskuksen YKR-aineistoon 2022.

Kartta: Kaarinan keskustan voimakartta ja Vartin keskusta. **Pohjakartta:** OpenStreetMap contributors.



Tuusula (Hyrylä) - kehyskunnan keskusta

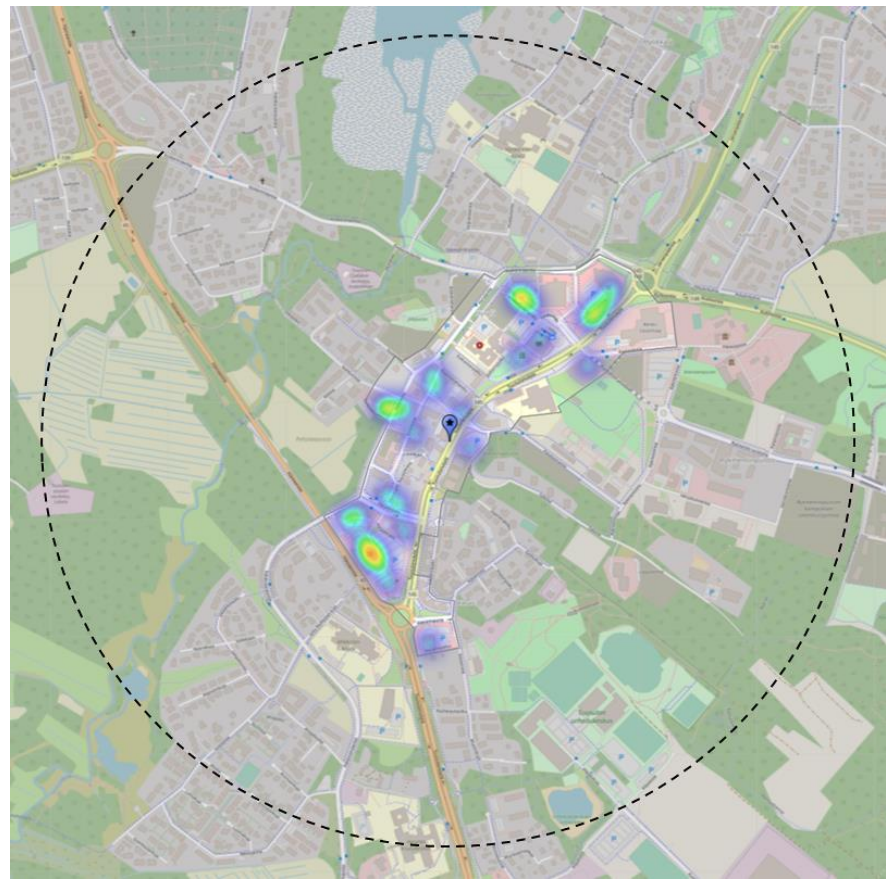
Tuusula sijaitsee keskellä pohjoista Uuttamaata ja kuuluu pääkaupunkiseudun pendelöintialueeseen. Tuusulan asuinalueet sijaitsevat melko kaukana ja erillään toisistaan. Hyrylä on pääkeskusta. Etäisyys Hyrylästä Helsingin keskusta on noin 35 km.

- Tuusulan väestönkehitys on ollut positiivista 2000-luvulla. Erityisesti viimeisten vuosien aikana on tullut kasvupyrähdys, joka näkyy myös Hyrylän Vartin keskustan asukasmäärän kasvupiikkinä (2020-2022).
- Tuusulan keskustojen ja kaupan keskittymien elinvoimaa on seurattu EKK:n laskentamenetelmällä vuodesta 2018 alkaen.
- Hyrylän keskustan elinvoimaan vaikuttaa runsas seudullinen kaupan tarjonta. Hyrylän keskustassa on kaksi isoa päivittäismarkettia, mutta ei hypermarketteja.

Kaupunki	Asukasluku 2022	Vartin keskusta asukasluku 2022	Asukastiheys Vartin keskustassa	Kunnan asukkaiden osuus Vartin keskustassa	Liiketilojen määrä (kpl)	Kaupat ja ravintolat osuus	Tyhjät (vapaat) liiketilat osuus
Tuusula (Hyrylä)*	40 384	4 987	1 587	12,3 %	116	35,34 %	9,48 %

Taulukko: Vartin keskusta on määritelty 1 km:n säteellä keskustan keskipisteestä. Asukaslukutiedot perustuvat Syken ja Tilastokeskuksen YKR-aineistoon 2022.

Kartta: Hyrylän keskustan voimakartta ja Vartin keskusta. Keskusta on rakenteeltaan kaksinapainen ja sisäiset välimatkat ovat melko pitkiä. **Pohjakartta:** OpenStreetMap contributors.



Orimattila - kehyskunnan keskusta

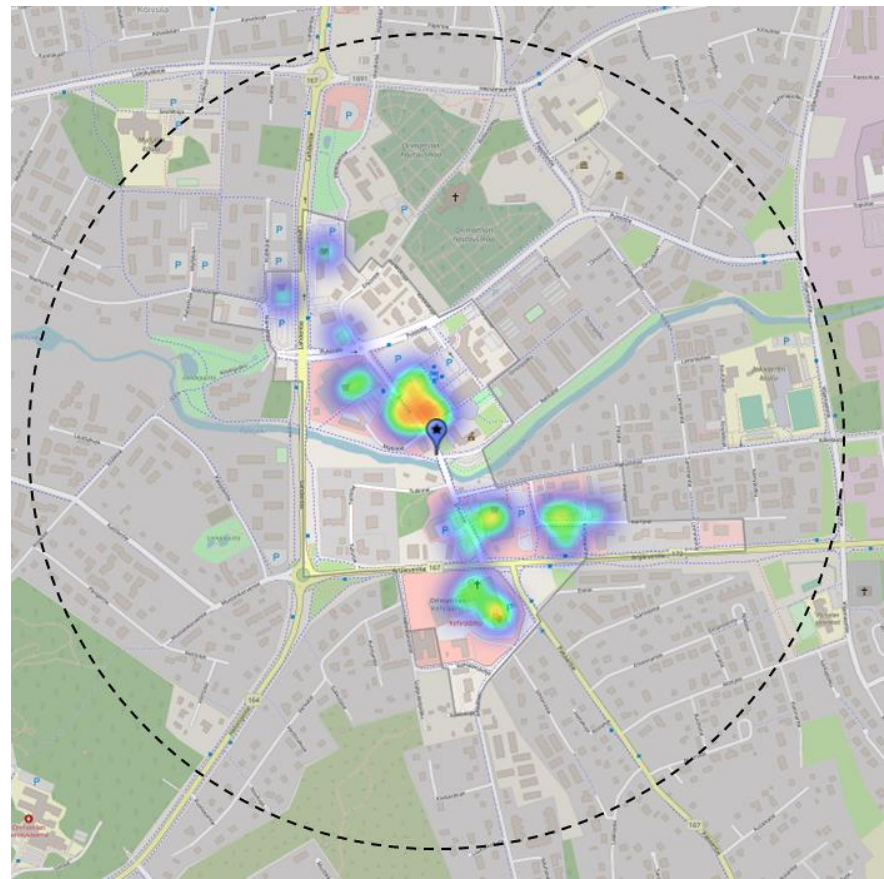
Orimattila on Päijät-Hämeen eteläisin kaupunki. Etäisyys Lahden keskusta on reilut 20 kilometriä ja Renkomäen kaupan keskittymään vähemmän.

- Orimattilan väestönkehitys on ollut melko tasaista 2000-luvulla. Vartin keskustassa asukasmäärä on myös pysytellyt melko tasaisena, hieman yli 4200 asukkaan tuntumassa.
- Orimattilassa tehtiin elinvoiman alkukartoitus lokakuussa 2023.
- Orimattilan elinvoimataso on ison kaupungin läheisyydessä olevalla kehyskunnalle tyypillisellä tasolla. Tyhjiä liiketiloja on verraten vähän.
- Keskustan tiiviys on kohtuullisen hyvä, joskin joki jakaa alueen kahtia. Keskustan ulkopuolella on vain yksi tavaratalo ja rautakauppa, muutoin kaupalliset palvelut sijaitsevat keskustassa.

Kaupunki	Asukasluku 2022	Vartin keskusta asukasluku 2022	Asukastiheys Vartin keskustassa	Kunnan asukkaiden osuus Vartin keskustassa	Liiketilojen määrä (kpl)	Kaupat ja ravintolat osuus	Tyhjät (vapaat liiketilat) osuus
Orimattila	15 735	4 212	1 341	26,8 %	124	28,23 %	6,45 %

Taulukko: Vartin keskusta on määritelty 1 km:n säteellä keskustan keskipisteestä. Asukaslukutiedot perustuvat Syken ja Tilastokeskuksen YKR-aineistoon 2022.

Kartta: Orimattilan keskustan voimakartta ja Vartin keskusta. **Pohjakartta:** OpenStreetMap contributors.



Naantali - kehyskunnan keskusta

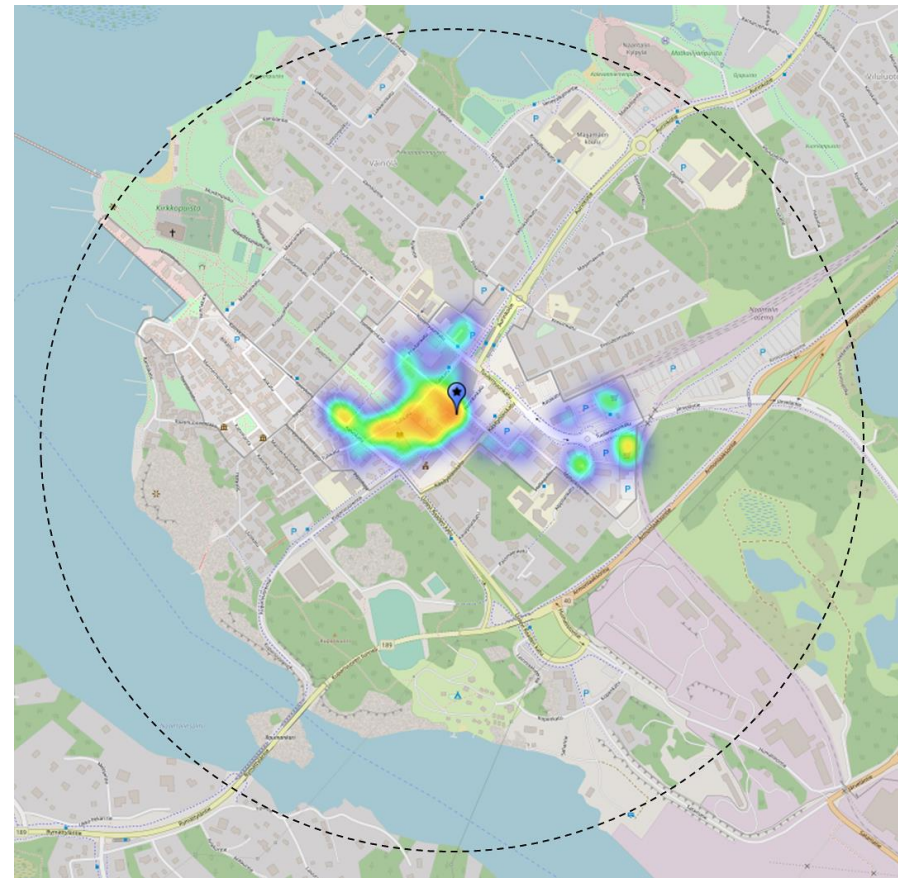
Naantali sijaitsee Varsinais-Suomessa. Etäisyys Turun keskusta on vain 15 kilometriä. Saman verran matkaa tulee Varsinais-Suomen suurimpaan kaupakeskukseen Raision *Myllyyn*.

- Naantali on nauttinut väestönkasvusta koko 2000-luvun ajan. Myös Vartin keskustan asukasluku on kasvanut hitaasti, mutta tasaisesti (on nyt lähes 4000 as.). Uusia asuinkeuhkoja on noussut keskustaan, keskeisille paikoille.
- Naantalin keskustan sekä sen jatkeena olevan matkailullisesti vilkkaan Vanhankaupungin elinvoimaa on seurattu EKK:n menetelmällä vuodesta 2018 alkaen. Elinvoimaluku on hyvällä tasolla ottaen huomioon seudun runsas kaupallinen tarjonta.
- Naantali on yksi kuudesta esimerkkikeskustasta – ks. tark. luvussa 4.

Kaupunki	Asukasluku 2022	Vartin keskusta asukasluku 2022	Asukastiheys Vartin keskustassa	Kunnan asukkaiden osuus Vartin keskustassa	Liiketilöiden määrä (kpl)	Kaupat ja ravintolat osuus	Tyhjät (vapaat liiketilat) osuus
Naantali	18 974	3 685	1 173	19,4 %	119	42,02 %	6,72 %

Taulukko: Vartin keskusta on määritelty 1 km:n säteellä keskustan keskipisteestä. Asukaslukutiedot perustuvat Syken ja Tilastokeskuksen YKR-aineistoon 2022.

Kartta: Naantalin keskustan voimakartta ja Vartin keskusta. (Vanhankaupungin liiketilat eivät näy tällä kartalla.) **Pohjakartta:** OpenStreetMap contributors.



Lieto - kehyskunnan keskusta

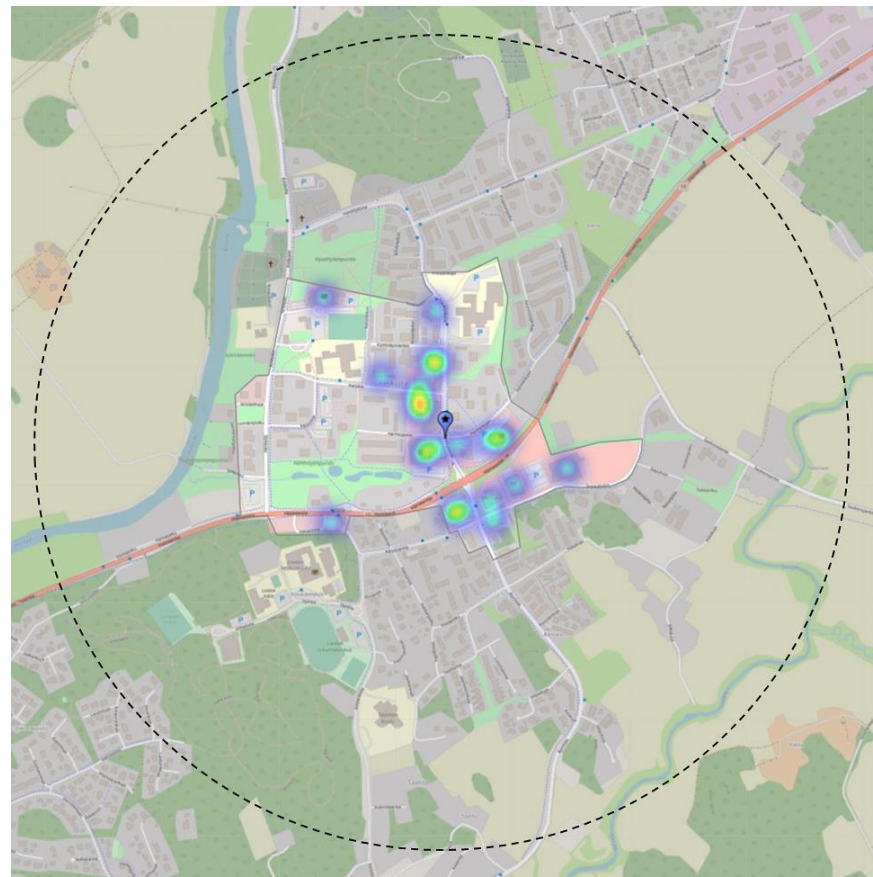
Lieto sijaitsee Turun kaupunkiseudulla, vain 12 kilometrin etäisyydellä Turun kauppatorista. Matkaa Raision *Kauppakeskus Myllyyn* tulee noin 16 km.

- Kuten useat kehyskunnista, Lietokin on nauttinut positiivisesta väestönkehityksestä. Vartin keskustassa asukasmäärä on kasvanut, mutta ei yhtä ripeästi kuin koko kunnassa. Liedon keskustan asukastiheys jää noin puoleen esim. Raision ja Kaarinan vastaavasta.
- Liedossa tehtiin elinvoiman alkukartoitus elokuussa 2023.
- Keskustan elinvoimaan vaikuttaa sijainti lähellä seudun vahvoja kaupan keskittymiä. Tyhjien liikeilojen määrä on maltillinen.
- Keskustaa halkoo Valtatie 10, mikä rikkoo keskustan sisäistä yhtenäisyyttä.

Kaupunki	Asukasluku 2022	Vartin keskusta asukasluku 2022	Asukastiheys Vartin keskustassa	Kunnan asukkaiden osuus Vartin keskustassa	Liikeilojen määrä (kpl)	Kaupat ja ravintolat osuus	Tyhjät (vapaat liikeilat) osuus
Lieto	20 513	3 359	1 069	16,4 %	77	31,17 %	6,49 %

Taulukko: Vartin keskusta on määritelty 1 km:n säteellä keskustan keskipisteestä. Asukaslukutiedot perustuvat Syken ja Tilastokeskuksen YKR-aineistoon 2022.

Kartta: Liedon keskustan voimakartta ja Vartin keskusta. **Pohjakartta:** OpenStreetMap contributors.



Janakkala (Turenki) - kehyskunnan keskusta

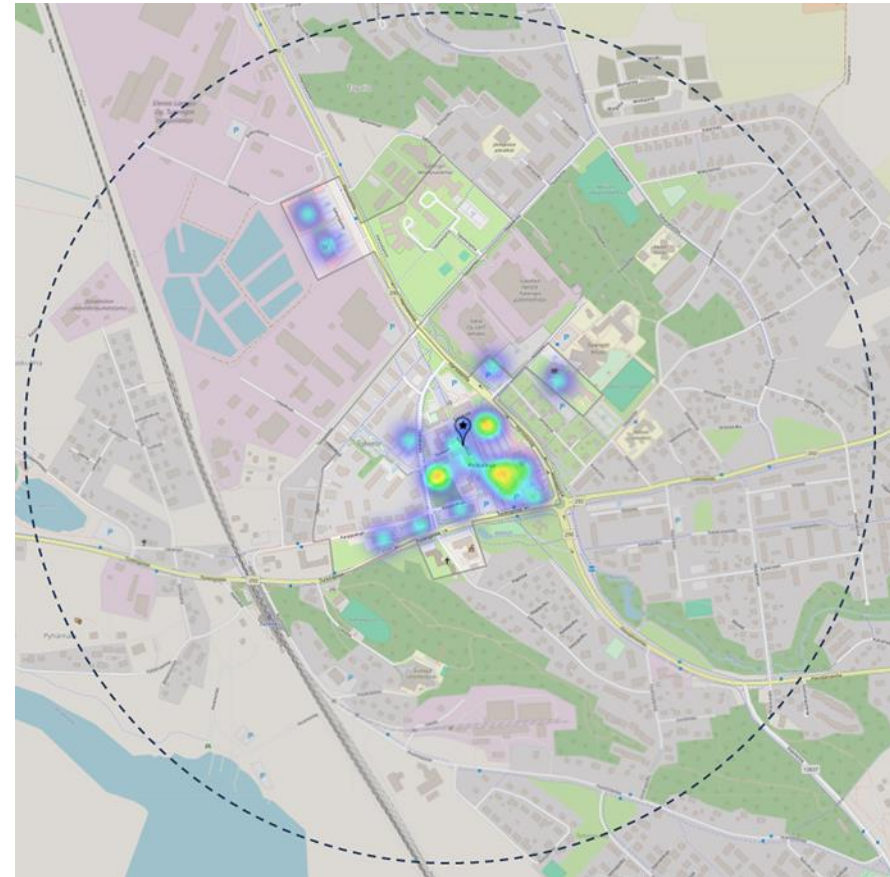
Janakkala sijaitsee Kanta-Hämeessä, noin 17 kilometrin etäisyydellä Hämeenlinnan keskustasta.

- Janakkalan väestökehityksen huippu saavutettiin noin vuonna 2010, minkä jälkeen asukasluku on hieman laskenut. Janakkalan pääkeskustan Turengin Vartin keskustan asukasluku on hieman laskenut koko 2000-luvun aikana.
- Turengissa tehtiin keskustan elinvoimalaskennan alkukartoitus lokakuussa 2023.
- Keskustassa on runsaasti vanhoja ja huonokuntoisia liiketiloja. Keskustan elinvoimatasoon vaikuttaa tyhjien liiketilojen määrä. *Tokmannin tavaratalo* ja *Lidlin päivittäistavaramarket* sijaitsevat hieman erillään muusta rakenteesta, mutta keskustan rajausalueella.

Kaupunki	Asukasluku 2022	Vartin keskusta asukasluku 2022	Asukastiheys Vartin keskustassa	Kunnan asukkaiden osuus Vartin keskustassa	Liiketilojen määrä (kpl)	Kaupat ja ravintolat osuus	Tyhjät (vapaat liiketilat) osuus
Janakkala (Turenki)	16 277	3 162	1 006	19,4 %	85	32,94 %	12,94 %

Taulukko: Vartin keskusta on määritelty 1 km:n säteellä keskustan keskipisteestä. Asukaslukutiedot perustuvat Syken ja Tilastokeskuksen YKR-aineistoon 2022.

Kartta: Turengin voimakartta ja Vartin keskusta. **Pohjakartta:** OpenStreetMap contributors.



Liminka - kehyskunnan keskusta

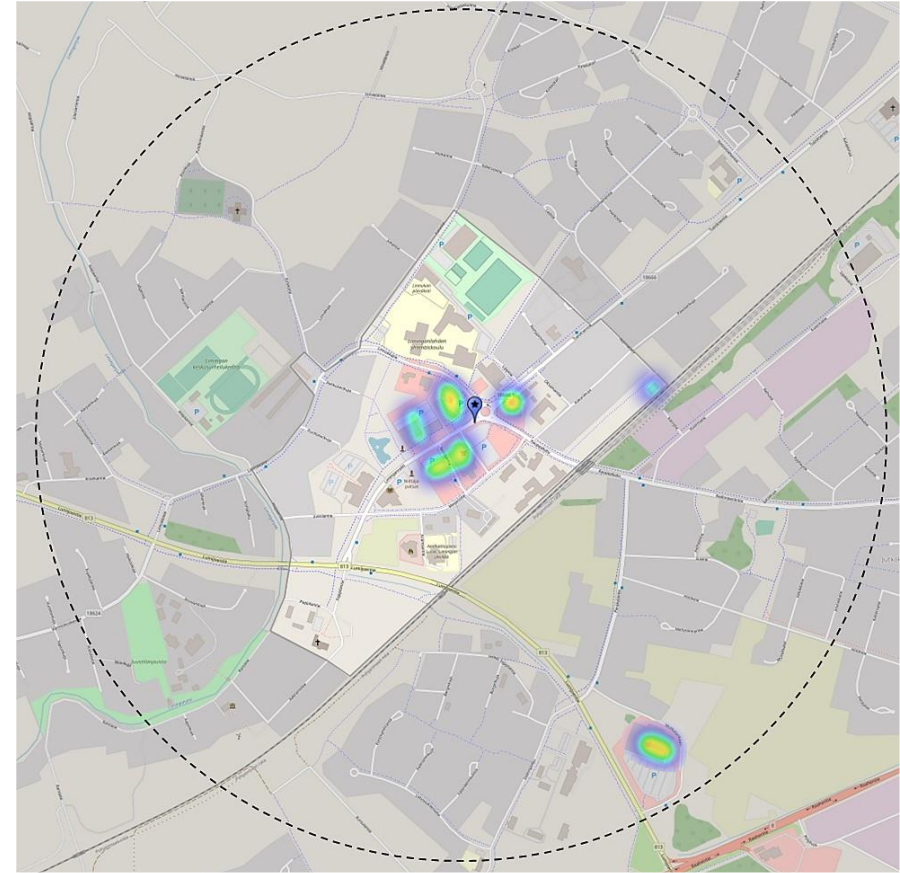
Liminka sijaitsee Pohjois-Pohjanmaalla. Oulun keskusta on tuloa matkaa alle 30 km ja Kempeleen *kauppakeskus Zeppeliiniin* puolelt vähemmän.

- Limingan väestönkehitys on ollut jyrkän positiivista koko 2000-luvun, mutta kasvu on tapahtunut keskustan ulkopuolella – Vartin keskustan asukasluku on kasvanut vain vähän tarkastelujaksolla.
- Keskustan elinvoiman alkukartoitus tehtiin lokakuussa 2023.
- Keskustan elinvoimaluku on vaatimaton. Tähän vaikuttaa etenkin Limingan sijainti lähellä seudun kaupallisia keskittymiä. Limingan kaupallinen rakenne on hajanainen; päivittäistavaramyymälöistä suurimmat sijaitsevat keskustan ulkopuolella (*Halpa-Halli hypermarket* ja *K-Supermarket*).

Kaupunki	Asukasluku 2022	Vartin keskusta asukasluku 2022	Asukastiheys Vartin keskustassa	Kunnan asukkaiden osuus Vartin keskustassa	Liiketilöiden määrä (kpl)	Kaupat ja ravintolat osuus	Tyhjät (vapaat liiketilat) osuus
Liminka	10 267	2 459	783	24,0 %	68	19,12 %	7,35 %

Taulukko: Vartin keskusta on määritelty 1 km:n säteellä keskustan keskipisteestä. Asukaslukutiedot perustuvat Syken ja Tilastokeskuksen YKR-aineistoon 2022.

Kartta: Limingan keskustan voimakartta ja Vartin keskusta. (Koillisnurkassa sijaiseva Halpa-Halli näkyy kartassa, mutta ei kuulu keskusta-alueeseen) **Pohjakartta:** OpenStreetMap contributors.



Tyrnävä - kehyskunnan keskusta

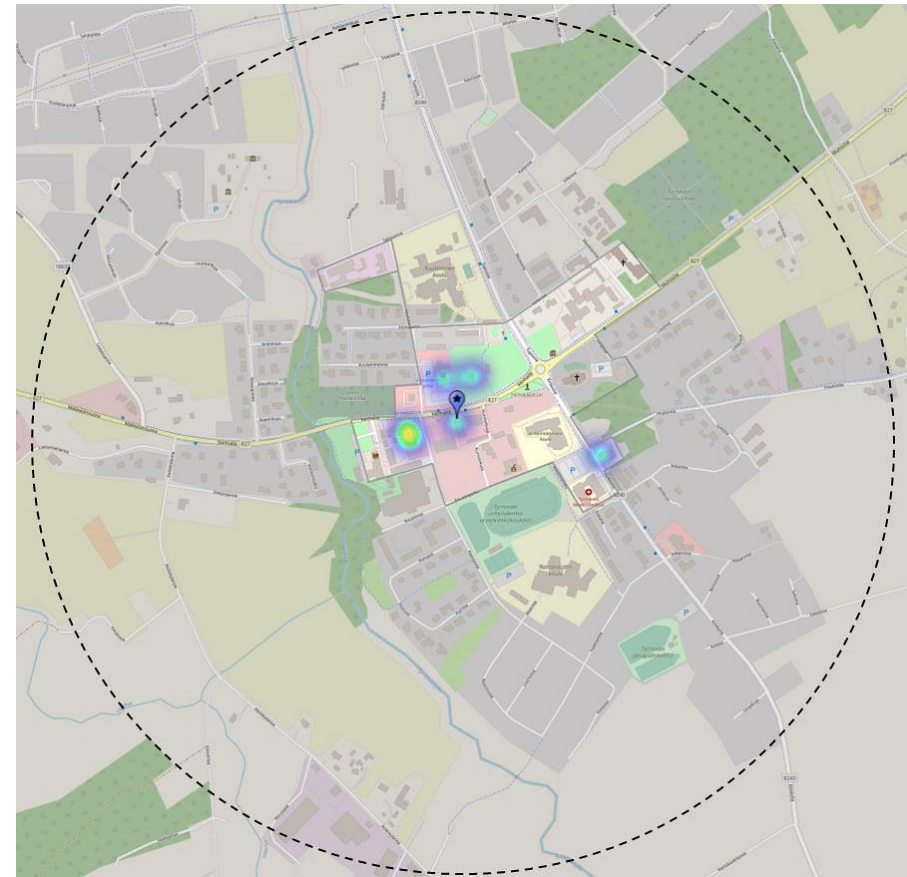
Tyrnävä sijaitsee Pohjois-Pohjanmaalla. Maakuntakeskuksen Ouluun keskusta tulee matkaa noin 35 km ja Kempeleen *kauppakeskus Zeppeleiniin* noin 23 km.

- Tyrnävän väestönkehitys on ollut positiivista 2000-luvulla, joskin vuoden 2015 jälkeen kasvu on taittunut. Maaseutuvaltaisen kuntakeskustan Vartin keskustan asukasmäärä on pysynyt melko tasaisena läpi tarkastelujakson (2000-2022).
- Keskustan elinvoiman alkukartoitus tehtiin lokakuussa 2023.
- Keskustan elinvoimatasoon vaikuttaa seudun kaupallinen tarjonta. Tyhjiä liiketiloja ei Tyrnävältä löytynyt kartoituksessa.

Kaupunki	Asukasluku 2022	Vartin keskusta asukasluku 2022	Asukastiheys Vartin keskustassa	Kunnan asukkaiden osuus Vartin keskustassa	Liiketilojen määrä (kpl)	Kaupat ja ravintolat osuus	Tyhjät (vapaat liiketilat) osuus
Tyrnävä	6 561	1 617	515	24,6 %	36	19,44 %	0 %

Taulukko: Vartin keskusta on määritelty 1 km:n säteellä keskustan keskipisteestä. Asukaslukutiedot perustuvat Syken ja Tilastokeskuksen YKR-aineistoon 2022.

Kartta: Tyrnävän keskustan voimakartta ja Vartin keskusta. **Pohjakartta:** OpenStreetMap contributors.



LIITE: Kyselylomake esimerkkikuntien edustajille

Seutukaupunkien ja kehyskuntien keskustojen elinvoimakartoitus 2023

Ympäristöministeriön toimeksiannosta kartoitamme suomalaisten seutukaupunkien ja kehyskuntien keskustojen elinvoimaa Elävät Kaupunkikeskustat ry:n ALL-In City menetelmällä, missä liiketilat karttapohjalla ja niiden tosiasiallinen käyttö muodostavat perustan kaupallisen elinvoiman tunnusluvuille sekä keskustan rakenteen tarkastelulle. Kartoituksessa on mukana 34 keskustaa.

Liiketila- ja elinvoimatietojen lisäksi toteutamme yhdessä ministeriön kanssa valituissa viidessä kunnassa johtaville virkamiehille ja yrittäjille suunnatun kyselytutkimuksen, minkä avulla osaltaan pyritään tunnistamaan ne tosiasialliset tekijät, minkä ympärille keskustan elinvoima ja ihmisille tärkeät palvelut hakeutuvat. Kysymyksillä pyritään selvittämään näkemyksiänne siitä, mitkä ovat olleet keskeisiä tekijöitä keskustan elinvoimakehityksessä ja miltä tulevaisuus näyttää.

Tavoitteena kyselytutkimuksella on löytää hyviä esimerkkejä keskustan elinvoiman säilyttämiseksi ja kasvattamiseksi.

Aikaa kyselyyn vastaaminen vie n. 5 minuuttia, raportointiaikataulun vuoksi **pyydämme teitä vastaamaan viimeistään torstain 16.11.23 aikana.**

FM Martti Wilhelms / TietoJärjestelmäPalvelu Salokorpi
Oy, martti.wilhelms@salokorpi.com

erityisasiantuntija Mika Ristimäki / Ympäristöministeriö, mika.ristimaki@gov.fi

* Pakollinen kysymys

1. Keskustan (ensisijainen kaupallinen keskus) ja sen palvelujen saavutettavuus: *

Merkitse vain yksi solkio riviä kohden.

	1 = hyvin heikko	2 = heikohko	3 = melko hyvä	4 = erittäin hyvä
Keskustan liikenteellinen saavutettavuus	☐	☐	☐	☐
Monipuolinen kaupallinen tarjonta (ml. erikoiskaupat)	☐	☐	☐	☐
Keskustamme on kunnan asukkaiden pääasiallinen asiointikohde	☐	☐	☐	☐
Julkiset palvelut ovat hyvin saavutettavissa keskustassa	☐	☐	☐	☐
Asumisen määrä keskustassa	☐	☐	☐	☐
Keskustassa on työpaikkakeskittymä tai useita niitä	☐	☐	☐	☐
Harrastusmahdollisuuksien sijainti (liikuntahallit ym.) keskustassa	☐	☐	☐	☐

2. Onko keskustanne mielestänne houkutteleva / viihtyisä? *

Merkitse vain yksi soikio.

☐ Kyllä
☐ Ei

3. Viihdytäänkö keskustassa myös vapaa-ajalla?

Merkitse vain yksi soikio.

☐ Kyllä
☐ Ei

4. Onko keskusta riittävän tiivis ja yhtenäinen? *

Merkitse vain yksi soikio.

☐ Kyllä
☐ Ei

5. Onko keskustalla selkeästi hahmotettava keskipiste? *

Merkitse vain yksi soikio.

☐ Kyllä
☐ Ei

6. Kommentit edelliseseen

7. Toteutetut investoinnit ja laaditut kehittämissuunnitelmat sekä yhteistyö liittyen keskustaan: *

Merkitse vain yksi soikio riviä kohden.

	Kyllä	Ei merkittävästi / en tiedä	Ei
Onko keskustassa toteutettu merkittäviä infrastruktuurihankkeita viim. 5 vuoden aikana?	☐	☐	☐
Onko keskustassa toteutettu merkittäviä kiinteistöjen kehityshankkeita (julkisia tai yksityisiä) 2020-luvulla?	☐	☐	☐
Onko keskustan alueella tehty merkittäviä maanvaihotosopimuksia (missä rakennusoikeutta on siirretty toiseen osaan keskustaa)?	☐	☐	☐
Onko keskustassa merkittävän kokoisia kiinteistöjä, mitkä käytännössä odottavat purkamista (niille ei löydy käyttöä nykyisessä muodossa)?	☐	☐	☐
Onko keskustalle laadittu kehittämissuunnitelmaa / -suunnitelmaa?	☐	☐	☐

Onko keskustan
infrastruktuuriin /
kiinteistöjen suuria
kehittämissuunnitelmia
tulossa / vireillä?

☐ ☐ ☐

Toimiiko keskustan
yrittäjien,
kiinteistönomistajien ja
kunnan yhteistyö
kehittämisessä?

☐ ☐ ☐

8. Kommentit liittyen investointeihin ja kehittämissuunnitelmiin ym.

9. Mitä asioita keskustassanne pidät onnistuneena ja esittelet mieluummin vieraille? *

10. Mikä on mielestäsi keskustanne kehittämisen suurin haaste? *

11. Mikä olisi mielestäsi mahdollinen ja parhaan tuloksen tuottava kehittämistoimi tai investointi keskustassanne?

12. Vastaajan asema kaupungissa/kunnassa: *

Merkitse vain yksi soikio.

- ☐ Kunnallisjohto (virkamies)
- ☐ Elinkeinoelämän edustaja

13. Vastaajan sijainti / vastaukset liittyen keskustaan *

Merkitse vain yksi soikio.

- ☐ Heinola
- ☐ Imatra
- ☐ Naantali
- ☐ Nummela
- ☐ Pietarsaari
- ☐ Somero



ALL-in keskustojen elinvoimalaskenta

TietojärjestelmäPalvelu Salokorpi Oy

FM Martti Wilhelms

p. 050 538 4334

martti.wilhelms@salokorpi.com

www.allincityapp.com



SALOKORPI.COM

Sovellus: Oy ALL-in CityApp Ltd.

Kehittämissyhteistyössä mukana:



Elävät Kaupunkikeskustat ry

