

Livcy liveable properties

Livcy properties on uudenlainen työkalu vajaakäyttöisten kiinteistöjen potentiaalin arviointiin. Tavoitteena on tunnistaa kiinteistöjä, joiden kehittäminen loisi ympäristöönsä hyvinvointia kokonaisvaltaisesti

Tausta

Vajaakäyttöisten ja tyhjien tilojen haaste ei liity ainoastaan yksittäisen kiinteistöön. Se vaikuttaa laajemmin alueen elinvoimaan, elävyyteen ja viihtyisyyteen

Hoitamattomat tilat ja tyhjät tai hylätyt rakennukset voivat lisätä kaupunkilaisten turvattomuuden tunnetta. Rakennukset voivat houkutella ilkivaltaa, rikollisuutta tai luvattomia käyttäjiä. Lisäksi ne voivat heikentää alueen esteettistä ilmettä, käyttöä, vetovoimaa ja imagoa



Kuva: Tiina Örn

Ratkaisu

Tunnistetaan vajaakäyttöisiä tai tyhjiä kiinteistöjä, joiden kehittäminen loisi ympäristöönsä hyvinvointia kokonaisvaltaisesti

Hyödynnetään perinteistä tietoa kiinteistöistä ja yhdistetään siihen toimintaympäristön elinvoimaisuuteen ja alueen merkitykseen liittyvää tietoa



Kuva: Tiina Örn

Livcy properties (liveable properties)

**Livcy properties uudenlainen työkalu
vajaakäyttöisten kiinteistöjen potentiaalin
arviointiin. Tavoitteena on tunnistaa kiinteistöjä,
joiden kehittäminen loisi ympäristöönsä
hyvinvointia kokonaisvaltaisesti**

Livcy properties toimii konseptoinnin, arvioinnin ja päätöksenteon tukena ja mahdollistaa suuren tietomäärän esittämisen visuaalisella ja ymmärrettävällä tavalla.

Kiinteistöä koskeva tieto

Kiinteistötiedot, tilat

Korjausvelka, kestävyyskulmat

Laadulliset arviot, esim.
kehittämistä koskevat arviot

**Tarpeet,
tavoitteet**

Yhteiskehittäminen

Elinympäristöä koskeva tieto

Demografia, kohderyhmät

Kestävä palvelurakenne ja
liikkuminen

Alueen (elinympäristön)
nykytila ja tulevaisuus



Kokonaisvaltainen ja yhtenäinen tulos

Yhteismitallinen, skaalattava ja
vertailtava

Palvelutarpeet

Sijaintitekijät ja kiinteistön
kehittämismahdollisuudet

Pisteytys ja prioriteetti

Datalähtöinen lähestymistapa

**Kiinteistön potentiaali ja
konseptin määrittely**

Työn vaiheet ja alustava aikataulu

Vaihe 1



Lähtökohdat ja tavoitteet

- Työvaiheessa käydään keskustelua työn tavoitteista ja tarpeista. Valitaan yhdessä pilotoitava alue ja perehdytään siihen. Muodostetaan näkemys keskeisistä saatavilla olevista lähtötiedoista ja luodaan mahdolliset ja priorisoidut arviointikriteerit

12/2025-1/2026

Vaihe 2



Analyysi

- Kiinteistöjä analysoidaan rakennuksen tai kiinteistön ominaisuuksien, kehittämiselle asetettujen tavoitteiden sekä elinympäristön tietojen perusteella. Analyysissä hyödynnetään edellisessä vaiheessa tunnistettuja priorisoituja arviointikriteereitä.

2/2026-3/2026

Vaihe 3



Kehittämispotentiaali ja konsepti

- Työvaiheessa tunnistetaan, minkälaisille toiminnoille tai palveluille lähialueen asukkailla ja käyttäjillä voisi olla tarvetta ja minkälainen konsepti tyhjiin tai vajaakäyttöiseen tilaan voisi soveltua. Tavoitteena on kehittää kiinteistöjä suuntaan, joka säilyttää arvoa ja palvelee sekä kiinteistön käyttöä että luo hyvinvointia, elinvoimaa ja kestävyyttä lähiympäristöönsä.

4/2026-5/2026

Vaihe 4

Raportointi

- Työvaiheen tavoitteena on viimeistellä konseptit sekä koota selkeä, havainnollinen ja ymmärrettävä loppuraportti työn sisällöstä.
- Työ valmistuu arviolta toukokuun 2026 loppuun mennessä.

5/2026

OR1 Aloituskokous
Tavoitteet, lähtötiedot, kriteerit
12/2025

OR2 ohjausryhmän kokous
Priorisoidut kriteerit ja painotukset
2/2026

Round table
Analyysin tulokset konseptointia varten
4/2026

Esittelytilaisuus
alustavasti **5/2026**

Optio valmis
31.10.2026

Miten innovaatio vastaa haasteeseen

- Ratkaisu pyrkii **jatkamaan vajaakäyttöisten tai purku-uhan alla olevien rakennusten elinkaarta ja tilojen käyttöä**. Löytämällä tiloille uutta käyttöä, vähennetään myös esim. rakennuksiin kohdistuvaa ilkivaltaa.
- Ratkaisulla pyritään luomaan mahdollisimman paljon **positiivisia vaikutuksia elinympäristöön ja parantamaan erityisesti kriittisten alueiden viihtyisyyttä ja turvallisuutta**.
- Tutkimalla alueiden potentiaalia ja käyttötarkoitusta pyritään löytämään **uusi tiloille käyttötarkoitus ja konsepti, joka luo alueelle hyvinvointia ja elävyyttä sekä huomioi eri käyttäjäryhmät**
- Ratkaisun avulla voidaan tunnistaa kehitettäviä kohteita mutta myös kohteita, joissa ei löydy selkeää kehittämispotentiaalia tai uutta käyttökohdetta kokonaisuutena mielekkäällä tavalla



Kuva: Vantaan kuvapankki

Miten innovaatio vastaa työn tavoitteisiin

Uusi ja innovatiivinen työkalu kiinteistöjen arvioinnin ja konseptoinnin tueksi

- Markkinoilla ei ole työkalua, jolla voidaan tunnistaa yksittäisen kiinteistön vaikutus elinympäristöön kokonaisvaltaisesti. Perinteisillä tavoilla kiinteistöjä ei voida tutkia myöskään vertailukelpoisesti toisiinsa nähden.
- **Uuden tiedon pohjalta voidaan tehdä järkevämpiä päätöksiä.** Alueiden elinvoimaisuuden ja viihtyisyyden edistäminen yhdistyvät osaksi kiinteistöjä koskevaa päätöksentekoa.
- **Menetelmä ja työkalu kehitetään pilotin aikana.** Analyysi yhdistelee uudella ja innovatiivisella tavalla työtapoja ja tietolähteitä. Se yhdistelee siis uutta ja vanhaa.
- Ramboll soveltaa työssä Livcy menetelmää uudella tavalla ja uudella hanketyypissä. Pilotin mukainen toteutus **monipuolistaa analyysiä ja laajentaa työkalun hyödyntämismahdollisuuksia.**

Ratkaisu on skaalattavissa erikokoisiin kohteisiin, erilaisille toimijoille

- Ratkaisu on hyvin skaalattavissa erikokoisten **kuntien ja esim. yksityisten toimijoiden käyttöön** (esim. rakennusyhtiöt, kiinteistökehittäjät).
- Lähtökohtana on yhteismitallisuus, jolloin eri kohteet ovat **vertailtavissa toisiinsa** ja niitä voidaan **priorisoida**
- Ratkaisulla voidaan tutkia **yksittäisiä kohteita tai jopa koko kunnan rakennuskantaa**
- Ratkaisulla on hyvä vaikuttavuus rakentamisen kiertotalouteen, sillä se on kevyt toteuttaa ja skaalattavissa erilaisiin tarkoituksiin ja tavoitteisiin.

Innovatiivinen



Integroitava



Skaalattava



Osallistava



Kuva: Vantaan kuvapankki

Avainhenkilöstö

Nimi, tutkinto ja SKOL-luokka	Rooli työssä ja asiantuntemus
Jarkko Kukkola FM, suunnittelumaantiede SKOL 01	PROJEKTIPÄÄLLIKKÖ, ASiantuntija Strateginen aluekehitys, yhteiskehittäminen, tiedolla johtaminen, konseptit
Eero Salminen KTM SKOL 01	VARAPROJEKTIPÄÄLLIKKÖ, ASiantuntija Tiedolla johtaminen, konseptit, palvelut ja elinkeinot
Tero Iikkanen FM, maantiede SKOL 03	ASiantuntija Paikkatietoanalyysit, Livcy properties
Lari Jaakkola FM, maantiede SKOL 04	ASiantuntija Paikkatietoanalyysit, Livcy properties
Ville Pyhäjärvi FM, maantiede SKOL 04	ASiantuntija Paikkatietoanalyysit, Livcy properties
Juho Renvall Muotoilija (AMK) SKOL 04	Yhteiskehittäminen ja vuorovaikutus

Bright
ideas.
Sustainable
change.

RAMBOLL