



Vihreämpi ja viileämpi Seppälä

”Liikepaikan triple bottom line”

RP Markku Ruohonen ja LPP Tapio Virtanen

8.10.2026





Prisma Seppälä ja Seppä liikepaikat

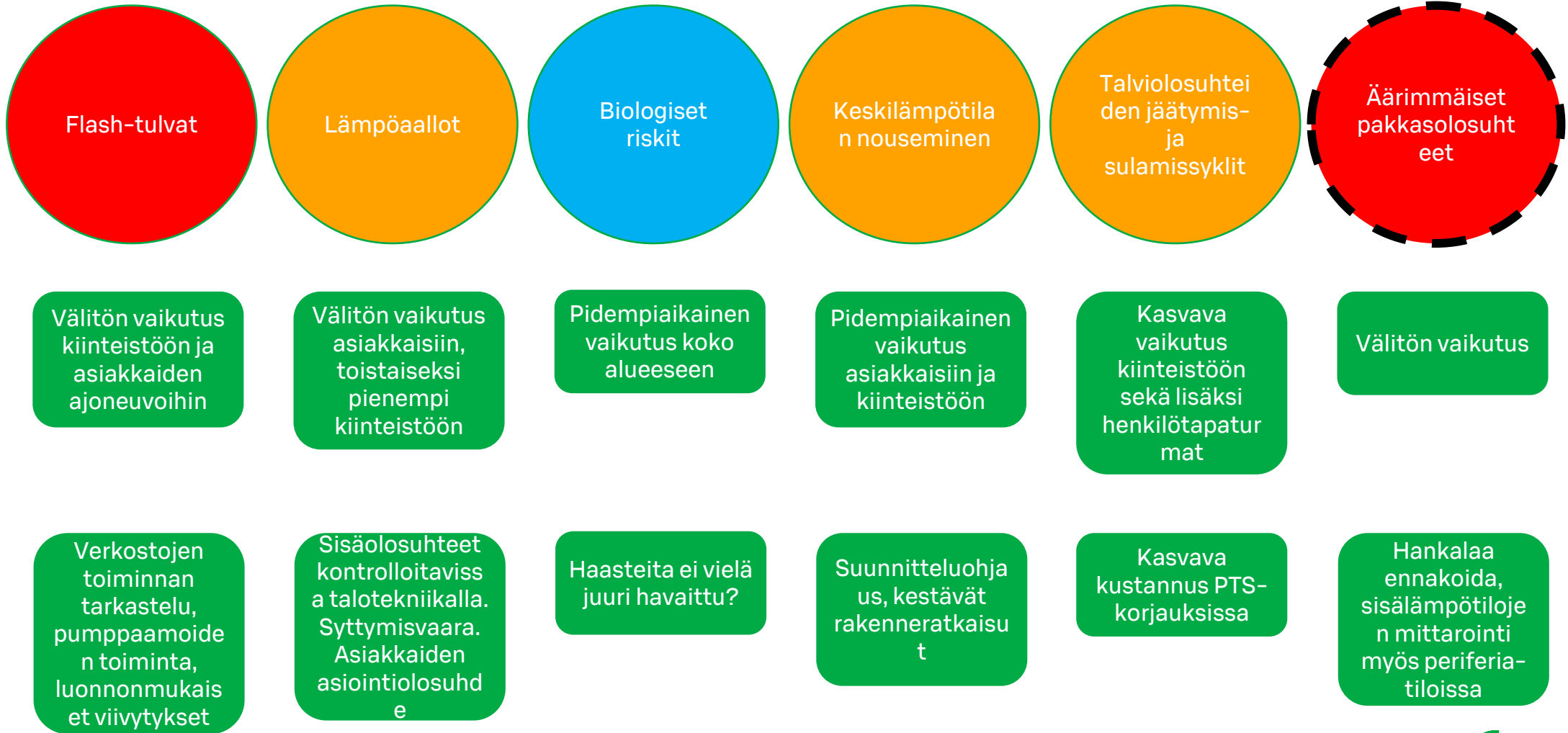
- Prisma Seppälä-Seppä kauppakeskusyhteenliittymä on Jyväskylän suurin yksittäinen kauppa-alue Jyväskylässä noin 210M€ verollisella myynnillään.
- Esimerkiksi kauppakeskus Sepässä vierailijoita vuosittain noin 3,2 miljoonaa*
- Alueelta uudishankkeen alta purettu Prisma oli Suomen ensimmäinen (1972-2016)
- Seppälä lisäksi merkittävä päivittäis- ja käyttötavarakaupan kauppa-alue
- Kiinteistön näkökulmasta liikenteellinen saavutettavuus sekä pysäköinnin ja asioinnin helppous ovat oleellisia vetovoimatekijöitä

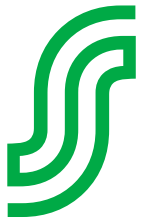


*2024

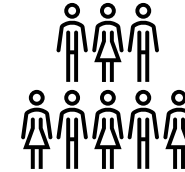
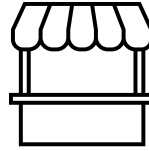
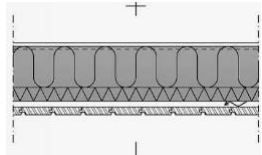


Tällä hetkellä tunnistetut riskit





Riskit kolmelta näkökulmalta



Rakennetekninen

- Flash-tulvien aiheuttamat rakenteelliset vauriot
- Diffuusion toiminta rakenteessa ei välttämättä suunnitellun rakennetyypin mukainen
- Homeriski kasvaa ”syksyn pidentyessä”
- Äärimmäinen kuumuus kuormittaa rakenteita ja talotekniikkaa
- Äärimmäisten kylmyysolosuhteiden aiheuttamat pakkasvahingot rakenteissa ja valvomattomissa teknisissä tiloissa
- Jäätymis-sulamissyklit ja niistä johtuva rapautuminen esimerkiksi betoni- ja asfalttirakenteissa
- Myrskytuulet rasittavat katto- ja katosrakenteita
- Kiinteistön ulkopuolinen riski kunnallistekniikan toimivuudessa, esim. hulevesien padotus, viemärin tulviminen. Sadevesien päätyminen viemäriverkoston.

Liikepaikat

- Poikkeustilanteiden hallinta: alueita pois käytöstä tulvien ja näiden korjausten aikana
- Kiinteistökustannukset kasvavat
- Liikepaikat vaativat yhä enemmän panostusta jäähdytykseen ja ilman kuivatukseen myös asiakas- ja työntekijäolosuhteiden parantamiseksi (eteenkin heinä-elokuu)
- Liikepaikkojen mahdolliset kiinniolut ja vakuutuskorvaukset pakkasvahinkojen jäljiltä, pahimmassa tapauksessa liiketoiminnan keskeytyminen

Käyttäjänäkökulma (asiakkaat ja henkilökunta)

- Tulvariskistä johtuvat ajoneuvo- ja liukastumisvahingot
- Valitaanko mieluummin asiointi- tai työpaikaksi sijainti, missä on vihreyttä ja suojaa helpon asiointin sijaan?
- On järjestettävä tervellinen paikka työskennellä ja asioida



Kehitysajatuksia liikepaikan näkökulmasta

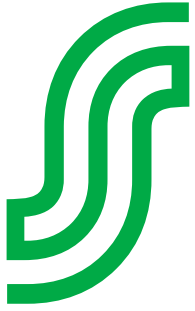
- Lisääntyneet kaavavaatimukset usein rajoittavat yksikön toimintaa. Pitäisi olla toimijalähtöistä.
- Rankkasateita imevät pintamateriaalit tervetulleita, kunhan järkevissä paikoissa, eivätkä vaikeuta asiointia tai huollettavuutta
 - Esimerkiksi viherkattoja käytettäisiin mieluummin kylmissä katosrakenteissa, kuin lämpimänrakennuksen yläpohjarakenteessa
 - Viivästysvaatimuksen vaihtoehtona voisi myös parantaa sovitulla summalla verkostoa, jos vesistön lähellä
- Olisiko vihreää mahdollista "offsetata" myös toisille kiinteistöille ja yhteishoittaa/ -rakentaa näitä kiinteistöjä? Voisi olla esimerkiksi osa uudishankkeen maankäyttömaksua tai rakentamis- ja huoltovelvoite
- Ääriämpötilat vaativat tarkempaa kiinteistöhuollon yhteistoimintaa
- Monimuotoisuuden tukeminen kasvillisuudella. Niittymäinen kasvillisuus viheralueilla voisi olla tervetullutta?
- CMT-ryhmän toiminta poikkeustilanteessa



Video: Ränsistynyttä vai kristallinkirkas strategia? Berliini lakkasi ajamasta nurmikoita

Berliini ei säästä rahaa, mutta niityillä hyönteiset ja linnut voivat paremmin.





KIITOS

Lähteet:

- [Video: Ränsistynyttä vai kristallinkirkas strategia? Berliini lakkasi ajamasta nurmikoita | Ulkomaat | Yle](#)
- Jyväskylän karttapalvelu
- RT-85-11203 Viherkatot ja katto- ja kansipuutarhat, periaatteet