

KESKUSTAN ELINVOIMATEKIJÄT

OULUN KESKUSTAVISIO 2026–2040

16.1.2026

ARCTOS ADVISORS OY

Tiivistelmä - Oulun keskustavision elinvoimatekijät



Oulun keskustavision elinvoimatekijöitä on selvitetty asiantuntijatyönä kaupunki- ja kiinteistökehitykseen erikoistuneen kaupallisen neuvonantajan, Arctos Advisors Oy:n toimesta. Toimeksiantona on ollut arvioida Vision vaikutusta investointien toteutumisedellytyksiin Oulun keskusta-alueella sekä antaa suosituksia elinvoimaa tukevien tekijöiden huomioimisesta Vision laadinnassa. Asiassa on haastateltu merkittäviä kansallisia kiinteistösijoittajia.

Tiivistelmä raportista:

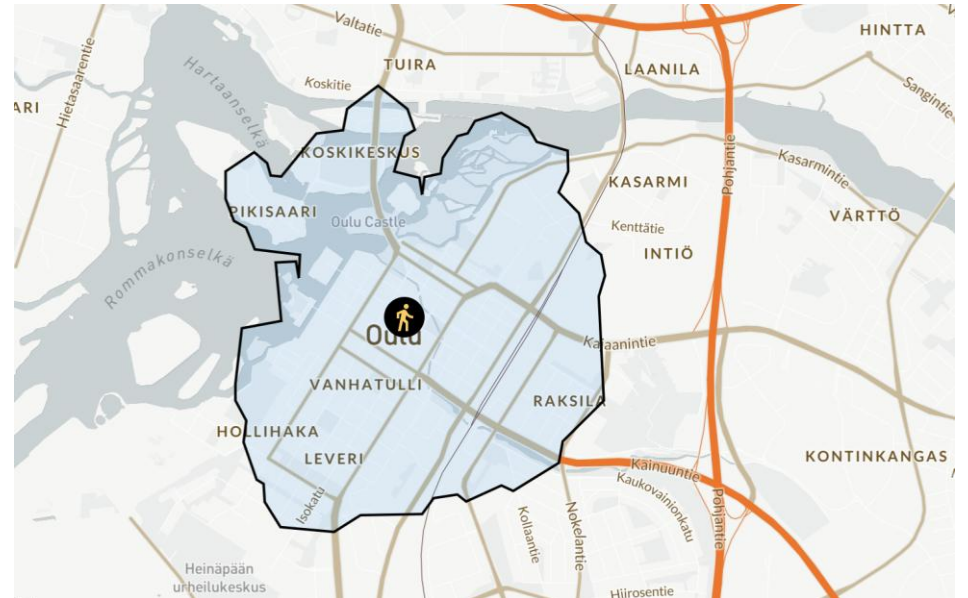
1. **Elinvoima syntyy ekosysteemistä**, ei yksittäisistä hankkeista tai ikonirakennuksista
2. **15 minuutin keskusta** tukee käveltävyyttä, sekoittunutta rakennetta sekä houkuttelevuutta ja tätä kautta alentaa sijoitusten riskipreemiota
3. **Täydennysrakentamisessa toteutettavuus ratkaisee**. Vaiheistettavat, hallitun kokoiset hankkeet ovat uskottavimpia
4. **Asuminen ja majoitus ovat tässä markkinatilanteessa kysytyimpiä**. Spekulatiiviset toimitilahankkeet nähdään liian riskisinä
5. **Saavutettavuus on elinvoiman edellytys**: kävely, pyöräily, joukkoliikenne ja autot tulee sovittaa yhteen
6. **Kaupunkivihreä, merellisyys ja valaistus luovat arvoa**, eivät vain viihtyisyyttä kun ne toteutetaan toimintaedellytyksiä parantavasti
7. **Kaupungin toimintatapa ratkaisee**, miten hyvin visio realisoituu investoinneiksi

Johdanto: Oulun keskustavisio 2026–2040 – mitä tästä seuraa?



- Oulu haluaa vahvistaa asemaansa Pohjois-Suomen vahvimpana keskuksena: elinvoimainen, merellinen, arjessa toimiva keskustaympäristö
- Täydennysrakentamisen, vihreän ja sinisen verkoston, valaistuksen sekä liikenne- ja pysäköintiratkaisujen visiot on jo hahmoteltu. Seuraavaksi on kysymys siitä miten ne johdetaan toteutusvalmiiksi konkretiaksi?
- Elinvoiman kannalta keskeinen viesti: keskustan kehittämisen olisi hyvä nojata ajatukseen 15 minuutin kaupungista – sekoittunut rakenne, riittävä tiiviyys ja palvelut saavutettavissa kävellen 15 minuutissa
- Visio ei saa jäädä kauniiksi kuviksi: sen on parannettava konkreettisesti liike-, toimisto-, ravintola-, majoitus- ja muiden palvelutilojen toteutumisedellytyksiä sekä keskustan työpaikkavetovoimaa

15 min keskusta Oulussa



“Kaupunkivisio ja kiinteistösijoitusten riskipremio”

- Kaupunkivisio vaikuttaa sijoittajan tuottovaatimukseen riskipremion kautta
- Saavutettavuuden, käyttötarkoitusten sekoittumisen ja ympäristölaadun paraneminen laskee riskipremiota → nostaa alueen arvoa
- Tämä tekee keskustasta kiinnostavamman myös **Core-sijoitusstrategioille**, jotka etsivät vakaata kassavirtaa

Sijoittajahaastattelun tuloksia:

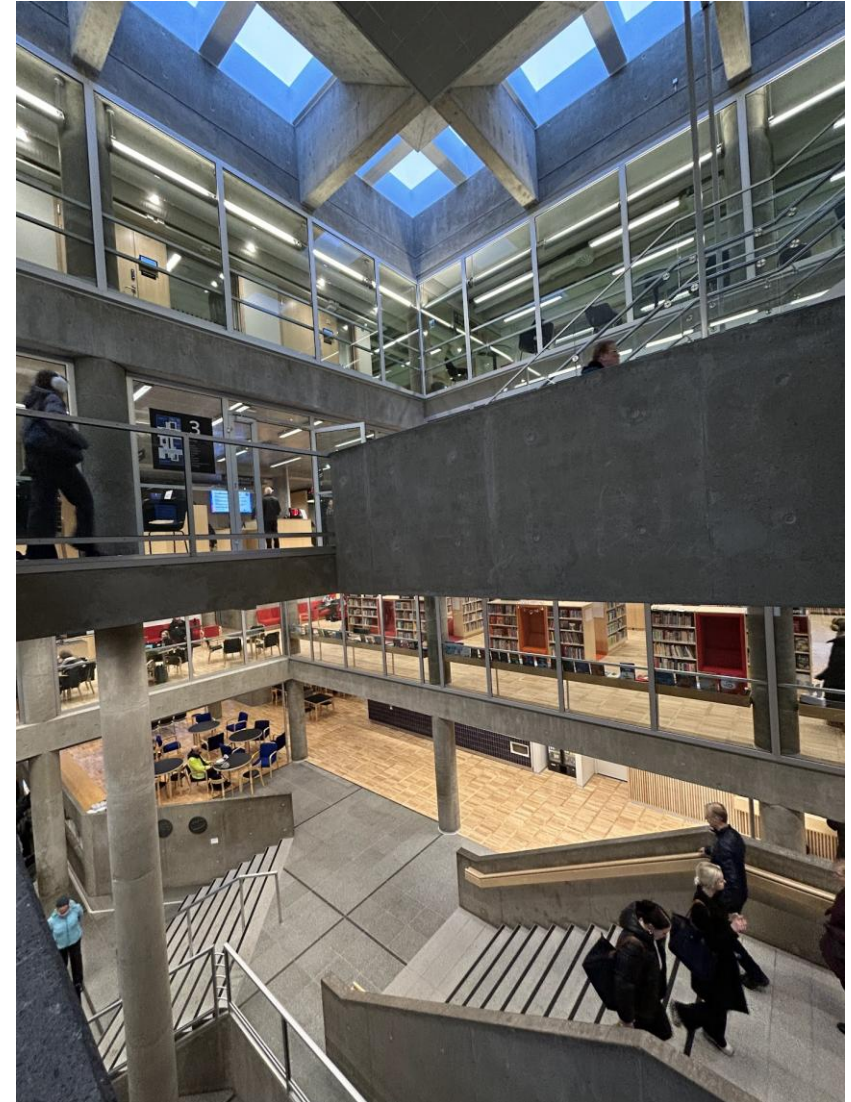
Elinvoima ei synny yksittäisistä hankkeista



- Elinvoima syntyy toimivasta ekosysteemistä, jonka olemassaoloa tuetaan jatkuvalla vuoropuhelulla toimijoiden kanssa
- Oulun vahvuus on osaamis- ja innovaatiokeskittymä, ei ostovoimaan perustuva massamarkkina
- Visioluonnosta pidetään ansiokkaana, erityisesti yritysten ja osaamiskeskittymän sekä tapahtumien fyysinen kytkeytyminen keskustaan on kriittistä
- Vastavuoroisesti autoriippuvaiset kauppakeskusratkaisut nähdään yleisellä tasolla kaupunkikeskustojen elinvoimaa heikentävinä
- Jatkuva vuoropuhelu omistajien ja sijoittajien kanssa on tärkeämpää kuin yksittäiset kuulemiset

Kiteytys vision näkökulmasta:

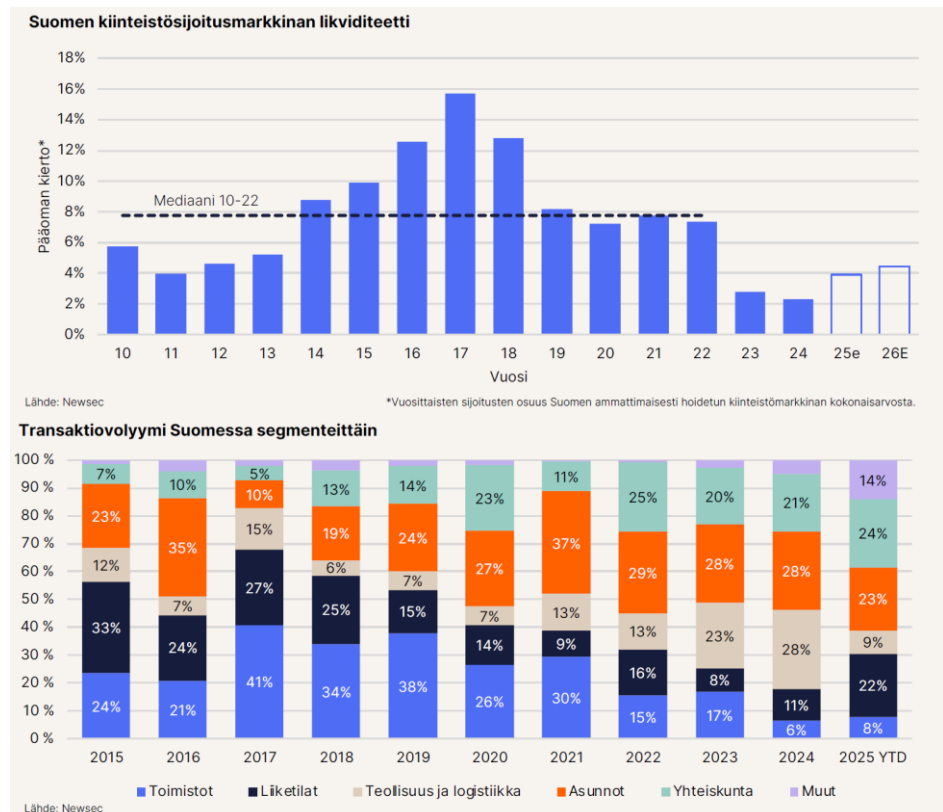
Elinvoima syntyy jatkuvasta toiminnasta ja ihmisten virroista, ei yksittäisestä ikonihankkeesta





Kiinteistömarkkinan kehys Oulun keskustalle

- Suomen kiinteistökauppa on kääntynyt elpymiseen: transaktiovolyymiin odotetaan olevan 2025 n. 80 % edellisvuotta korkeampi, mutta markkina on edelleen valikoiva
- Sijoittajakysyntä painottuu koko Euroopassa asumiseen ja logistiikkaan. Toimistot ja liiketilat kyllä kiinnostavat, mutta vain oikeissa paikoissa ja konsepteissa
- Ero prime- ja sekundaaritoimistojen välillä kasvaa: parhaissa kohteissa vajaakäyttö on selvästi pienempi ja vuokratasot korkeammat, kun taas B/C-luokan tiloissa vajaakäyttö kasvaa
- Kansainvälisesti tarkasteltuna käveltävät, sekoittuneet alueet tuottavat vuokra- ja arvopreemion. Parannus 'käveltävyydessä' madaltaa alueen tuottovaatimusta ja nostaa kiinteistöjen arvoja
- Oulun ei kannata houkutella sijoituksia olemalla "halpa perusmarkkina", vaan olemalla harvinaisen hyvä käveltävä, sekoittunut keskusta pohjoisessa yliopistokaupungissa joka kasvaa



“Mikä saa sijoittajat palaamaan markkinoille?”

- Core-sijoittajien paluun ennakoitaan olevan alkamassa
- Core-sijoittajat etsivät vakaata vuokratuloa, haluttua sijaintia ja ennustettavaa kysyntää
- 15-minuutin kaupungin kaltainen rakenne tukee juuri näitä kriteerejä

Sijoittajahaastattelun tuloksia: Oulu sijoituskohteena



- Oulu nähdään Suomessa Tier 2 -luokan sijoituskaupunkina, jolla on vahvat fundamentit
- Yliopisto, keskussairaala ja kansainvälisesti merkittävä teknologiaklusteri tukevat pitkän aikavälin kysyntää
- Keskustan merkitys portfoliossa voi kasvaa, jos hankkeet mitoitetaan paikalliseen maksukykyyn ja toteuttavuudessa huomioidaan vaiheistus kysynnän mukaan
- PKS:n vuokra- ja tehokkuuslogiikka ei ole suoraan siirrettävissä Ouluun
- Sijoituspäätökset tehdään aina suhteessa koko talousalueen kehitykseen ja vaihtoehtoisiin kohteisiin

Kiteytys vision näkökulmasta:

Keskustan kehittymisen yksityisin investoinnein tulee perustua realistiseen markkina-analyysiin ja vaatii kurinalaisuutta mitoituksessa ja ajoituksessa

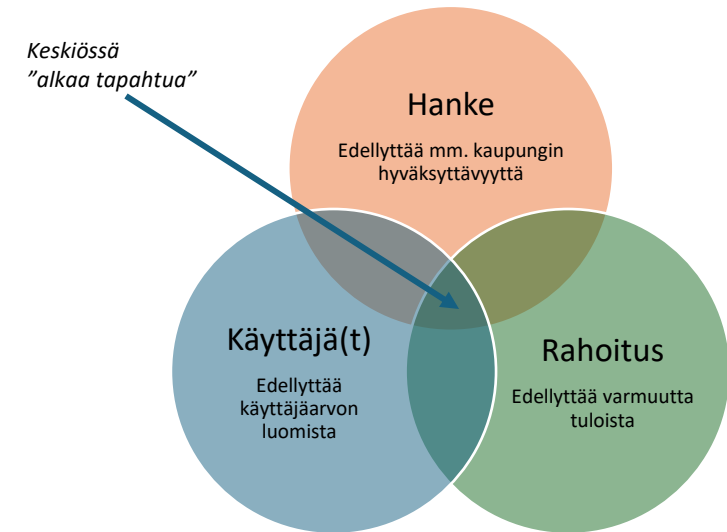




Täydennysrakentamisen visio vs. toteuttamiskelpoisuus

- Täydennysrakentamisen tavoitteena on lisätä asuin-, liike- ja toimitilarakentamista sekä parantaa keskustan kaupunkikuvallista ja toiminnallista laatua
 - Tavoitteen onnistuminen edellyttää yksittäisten hankkeiden toteutumista ja niistä syntyvän vaikutuksen ymmärtämistä
- Visiossa esitetään merkittävää täydennysrakentamista, jonka täysimääräinen toteutuminen edellyttää oletettavasti pitkän ajanjakson
 - Kasvavassakin kaupungissa osa kehitettävien kohteiden käyttäjistä on kaupungin sisäistä muuttoliikettä, jolloin tiivistyvän alueen kysyntä on pois jostain muualta
 - Vähintään kaupunkitasoinen koordinaatio kehityshankkeiden volyyymista ja ajoituksesta tärkeää
- Kehittäjän näkökulmasta keskeiset teemat toteuskelpoiselle visiolle:
 - Mahdollisuus vaiheistaa ja priorisoida hankkeita kysyntätilanteen mukaan ilman, että pito hankkeisiin kuormittaa tasetta
 - Selkeästi profiloitu "15 min -ydinalue", jossa jalankulkijavirrat, palvelut, työssäkäynti ja asuminen tukevat toisiaan
 - Samaan runkoon toteutettavat hybridikohteet sekä korkean rakentamisen hankkeet ovat kannattavuudeltaan usein hyvin haastavia
- Korttelikohtaiset analyysit (säilytettävä/purettava, alitehokkaat tontit, ikkunattomat julkisivut) antavat hyvän teknisen pohjan, mutta niiden lisäksi tarvitaan sijoittajatarina: missä syntyy Oulun "15 minuutin keskusta ja merellinen elämisyöhyke"?
- **Suositus:** täydennysrakentamisen painopiste kannattaa viedä sekoittuviin toimintoihin (asuminen + työ + palvelut), mutta erillisinä hallitun kokoisina hankkeina, korjausrakentamista unohtamatta

Rakennushankkeen toteutumisedellytykset kehittäjän näkökulmasta



Kehittäjän neljä pointtia:



Sijainti: Ymmärrä paikallinen kysyntä ja tarjonta sekä vuokrataso ja tuottovaatimus



Käyttäjät: Älä kehitä sellaista, mihin potentiaalisilla käyttäjillä ei ole varaa



Vaiheistus: Hyväkään tuote ei myy, jos volyyymi on liian suuri kysyntään nähden



Tulevaisuustietoisuus: Kehitä sellaista, jolla on käyttöä myös maailman muututtua

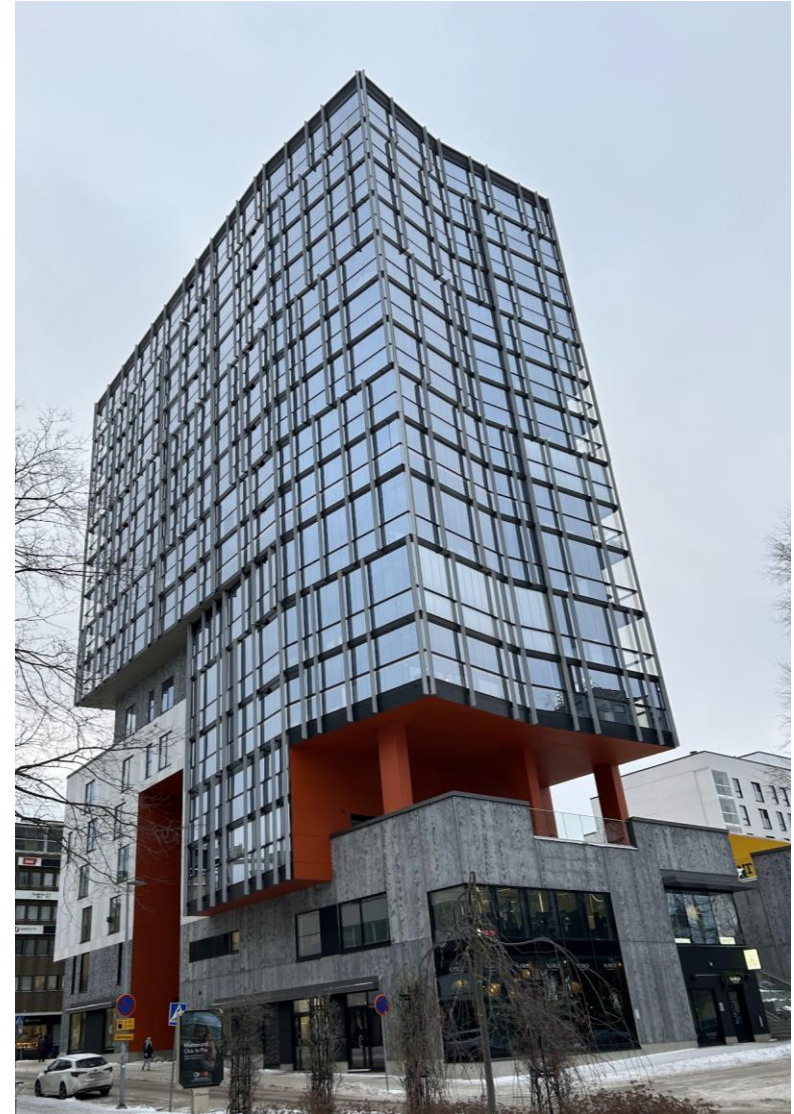


Sijoittajahaastattelun tuloksia: Täydennysrakentamisessa toteutettavuus ratkaisee

- Rakennusoikeuden määrä ei ole ratkaisevaa – läpivietävyys on
- Hankkeiden on oltava aidosti vaiheistettavia kysynnän mukaan
- Liiallinen tehokkuus, korkea rakentaminen ja monimutkaiset hybridit lisäävät riskiä
 - Hybridihankkeet ovat sijoittajalle usein ongelmallisia
 - Toteutusta ei voi yleensä jaksottaa markkinatilanteen mukaan
 - Käyttötarkoituksilla eri kassavirrat, riskiprofiilit ja irtautumistavoitteet
 - Epäonnistuminen yhdessä osassa heikentää koko hankkeen houkuttelevuutta
- Maanomistusrakenne ja omistajien intressit vaikuttavat ratkaisevasti toteutukseen

Kiteytys vision näkökulmasta:

Täydennysrakentamisen painopisteen tulee olla selkeissä, hallittavissa kokonaisuuksissa

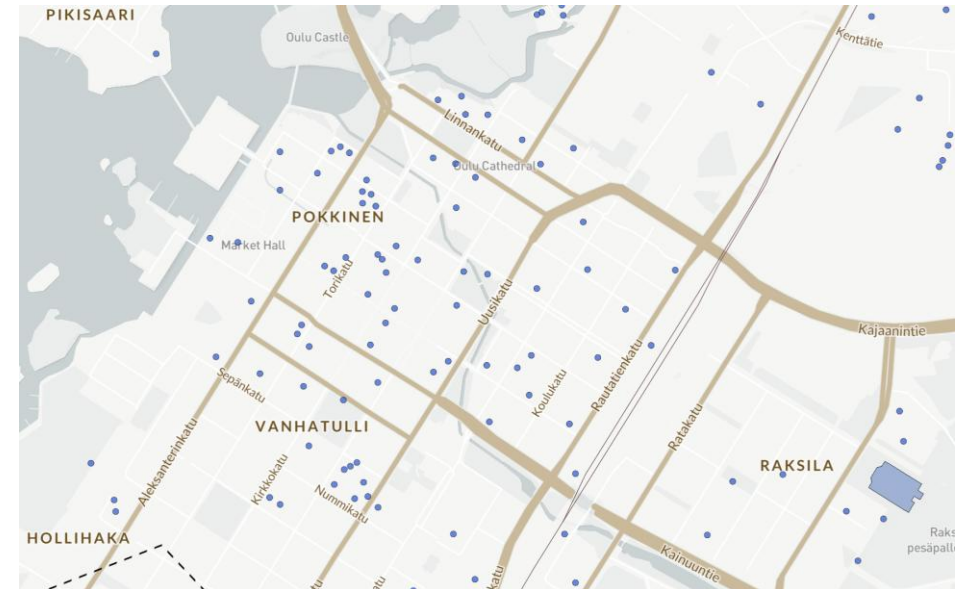




Toimistomarkkina 15 minuutin kaupungin näkökulmasta

- Toimistomarkkina elpynee tulevina vuosina jollain tavalla, mutta jää hyvin valikoivaksi: modernit, hyvin saavutettavat, vastuulliset kohteet vetävät, perustoimistot eivät enää myy
- Visiossa on elementit, jotka tukevat toimistoinvestointeja:
 - urbaani bulevardi joukkoliikenteelle ja jalankululle Raksilasta rantaan toimii selkärankana asiantuntijatyöpaikkojen sijoittumiselle
 - kävelykadun laajentaminen Hallituskadun suuntaan ja katuvihreän lisääminen parantavat houkuttelevuutta
- Kansainvälinen näyttö tukena: hyvä saavutettavuus, käveltävyys ja sekoittunut ympäristö nostavat toimisto- ja liikekiinteistöjen arvoja ja pitävät käyttöasteet korkeampina.
- Toisaalta visio ei vielä yksin ratkaise B- ja C-luokan toimistokannan ongelmaa; voi olla realistisempaa muuttaa niitä asumiseen, yhteiskuntatiloiksi tai muuhun käyttöön.
- **Suositus:** keskustavisiossa olisi hyvä tunnistaa selkeät kehitettävät “asiantuntijatyön solmukohdat” ja tukea niissä tapahtuvaa kehitystä konkreettisia toimistokehityksen edellytyksiä luomalla
 - Hankkeet voivat olla joko täydentävää uudisrakentamista tai käyttöä lisäävää korjausrakentamista

Olemassa olevien toimistorakennusten sijainti Oulun keskustassa



“Vajaakäyttö heikentää kassavirtaa ja nostaa riskiä”

- Vajaakäyttö kasvattaa sijoittajan riskipreemiota, mikä nostaa tuottovaatimusta ja laskee arvoa.
- Käveltävyys, palvelut ja saavutettavuus vähentävät vuokralaisriskiä → laskee tuottovaatimusta.
- Modernit sekoittuneet alueet ovat houkuttelevampia myös Core-toimistostrategialle.

Sijoittajahaastattelun tuloksia: Markkinatilanne



- Toimistomarkkina on tällä hetkellä erittäin haastava
- Spekulaatiivisia toimistohankkeita ei tehdä ilman varmaa käyttäjää
- Oulun volyymi on rakenteellisesti pienempi kuin PKS:ssa
- Liiketoissa jalankulkupohjainen sijainti ratkaisee enemmän kuin koko
- Asuntomarkkina nähdään suhteellisesti terveempänä kuin pääkaupunkiseudulla
- Keskustan houkuttelevuus perustuu arjen toimivuuteen ja turvallisuuteen
- Vuokrien kehitys on keskeinen sijoituspäätöksiä ohjaava tekijä
- Laatu ja ympäristö ratkaisevat enemmän kuin maksimitehokkuus
- Asuminen muodostaa keskustan kehittämisen pitkäjänteisen kivijalan. Painopistettä on syytä siirtää toimitiloista asumiseen, hotelleihin ja elämysten mahdollistajiin

Kiteytys vision näkökulmasta:

Keskustavision tulee ohjata kehittämistä kohti käyttäjälähtöistä ja vaiheittain toteutuvaa keskustaa, jossa toimitilat täydentävät kokonaisuutta kysyntään perustuen

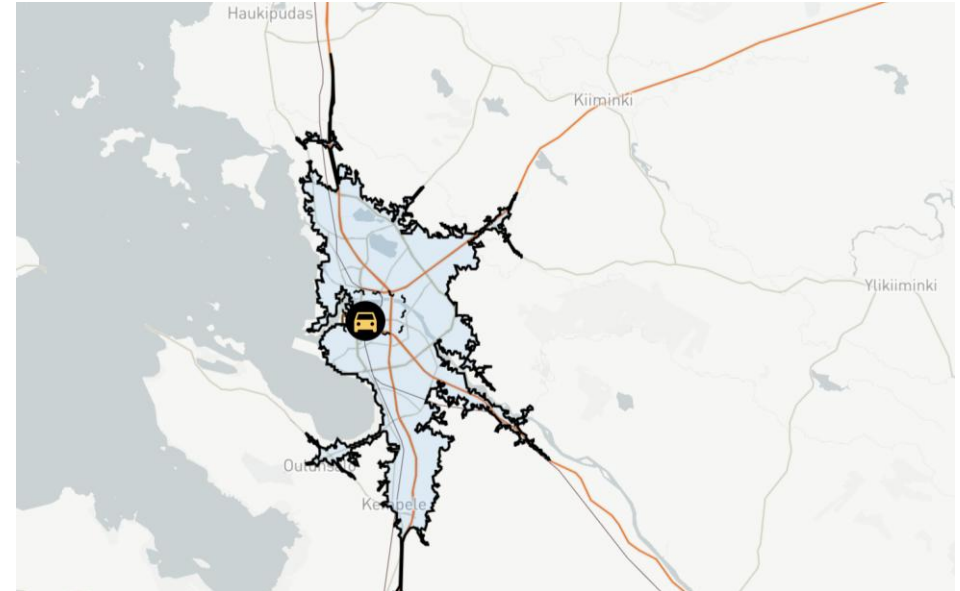


Saavutettavuus = perusedellytys, ei vastakohta 15 minuutin kaupungille



- Liikenne- ja pysäköintivisio parantaa kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen olosuhteita:
 - kävelykaduston laajentaminen
 - joukkoliikenteelle varatut reitit
 - pyöräilyn runkoyhteydet erillään autoliikenteen pääkaduista
- Kivisydämen laajentaminen ja mahdolliset uusien pysäköintilaitosten rakentaminen kadunvarsipaikkoja korvaamaan mahdollistavat sen, että autoilun saavutettavuus säilyy, vaikka pinta-alaa käytetään kävelylle ja oleskelulle.
- Sijoittajan/kiinteistökehittäjän näkökulma:
 - ”autottomuus” ilman ratkaisua huoltoon, asiakaspaikoitukseen ja saavutettavuuteen on riski
 - selkeä pysäköinti- ja liikenneratkaisu yhdistettynä käveltävyyteen on kilpailuetu, jonka arvo näkyy vuokratasoissa ja käyttöasteissa
 - Helsingissä etenevä markkinaehtoinen pysäköintimalli edistää keskusta-alueiden hankkeiden toteutusedellytyksiä merkittävästi
- Julkisen sektorin liikenneinfraan kohdistuvat pysyvät investoinnit (esim. kiskoilla kulkevat joukkoliikenteen muodot) vaikuttavat positiivisesti yksityisen sektorin kiinteistöinvestointeihin
- Muuntojoustava ja lapsiystävällinen katu -konsepti sekä vihertaskut tekevät katutilasta tapahtuma- ja kohtaamisalustan, mikä lisää keskustan ”ohjelmointikapasiteettia” ja tukee ravintola- ja palveluinvestointeja
- Mikäli pysäköinnin hinnoittelu, opastus ja kapasiteetti jäävät epämääräisiksi, visio voi karkottaa tiettyjä toimialoja (esim. isommat päivittäistavara- ja vapaa-ajan kohteet) reuna-alueille

Oulun keskusta-alueen saavutettavuus yksityisautolla (15min Otto Karhin puistolta)



”Saavutettavuus = kassavirran vakuutus”

- Toimitilat, hotellit ja ravintolat tarvitsevat eri saavutettavuusmuotoja
- Ennakoitava pysäköintistrategia vähentää vuokralaisten liiketoimintariskiä
- Kun riski pienenee, tuottovaatimus laskee → sijoittajaprofiili siirtyy kohti vakaata Core-tasoa

Sijoittajahaastattelun tuloksia:

Saavutettavuus: tasapainoa, ei ideologiaa



- Joukkoliikenne, kävely ja pyöräily ovat keskustan perusedellytys
- Pyöräily ja kävely ovat Oulun kilpailuetu myös kiinteistösijoittajien ajattelussa
- Auto on edelleen kriittinen erityisesti toimistokäyttäjille
- Toimistokysyntä kärsii, jos autosaavutettavuus heikkenee
- Maanalainen pysäköinti toimii, jos se on aidosti helppokäyttöistä
- Mahdollisten raideliikennneratkaisuiden kaupunkirakennetta ohjaava vaikutus tunnistetaan

Kiteytys vision näkökulmasta:

Keskustan saavutettavuus tulee ratkaista käyttäjälähtöisesti, ei yksittäistä kulkumuotoa korostaen.

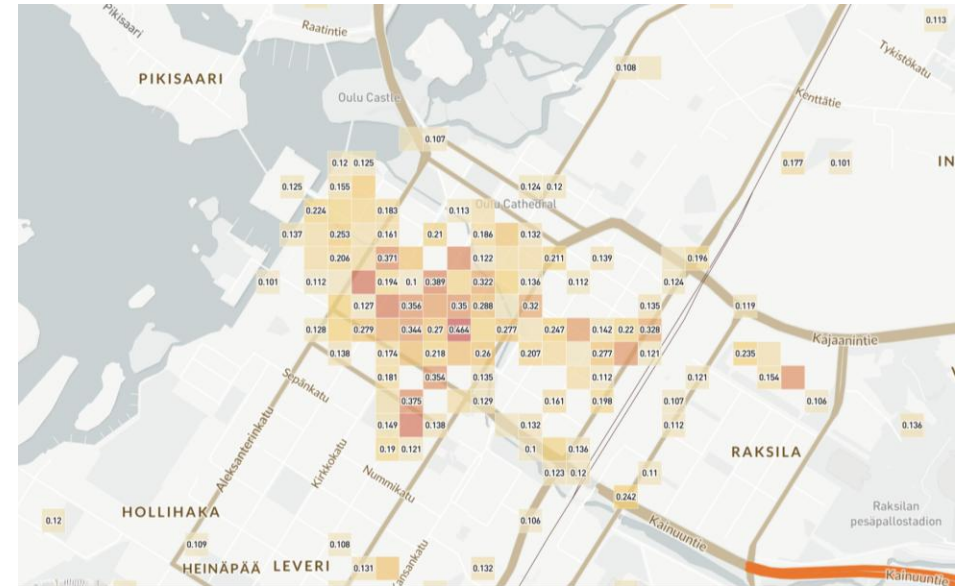




Ympäristölaatu sijoitus- ja työpaikkavetovoiman ajurina

- Kaupunkivihreän ja -sinisen tavoitteina ovat vehreämpi, elämyksellinen ja monimuotoinen keskustaympäristö: vihertaskut, viheryhteydet, vihreät pysäköintialueet, rantavyöhykkeiden aktivointi
- Valaistusvisio (turvallisuus, tunnelma, vuodenajat) tukee iltakaupankäyntiä, ravintolaelämää ja tapahtumia – käytännössä pidentää “taloudellista vuorokautta” keskustassa
- Tutkimusnäyttö: käveltävät, vihreät ja laadukkaasti valaistut alueet lisäävät kiinteistöjen arvoa ja vuokratasoja sekä vahvistavat vähittäiskaupan myyntiä
- Investoinnit kannattaa keskittää sinne, missä niillä on parhaat edellytykset ohjata ihmisvirtoja käyttämään palveluita, jolloin niillä on myös konkreettinen elinvoimaa vahvistava rooli
- Kääntöpuoli: jos parannukset keskittyvät vain “haluttuihin” alueisiin, riskinä on ympäristögentrifikaatio, mikä tulee ottaa huomioon esimerkiksi tunnistamalla vajaakäyttöisistä rakennuksista mahdollisuuksia edullisempien toimintaedellytysten luomiselle
- Oulu voi erottautua sillä, että se yhdistää vihreän/ sinisen infrastruktuurin ja sekoittuneen kaupunkirakenteen myös arjen toimintoihin (päiväkodit, koulut, liikunta, lähipalvelut)

Ihmisten liikkumistiheys Oulun keskusta-alueella



“Vihreys on taloudellinen kilpailuetu”

- Parempi ympäristölaatu pidentää vuokrasuhteita ja stabiloi kassavirtaa.
- Tämä tekee kohteista houkuttelevampia Core-sijoittajille, joille vakaus on tärkein kriteeri.

Sijoittajahaastattelun tuloksia:

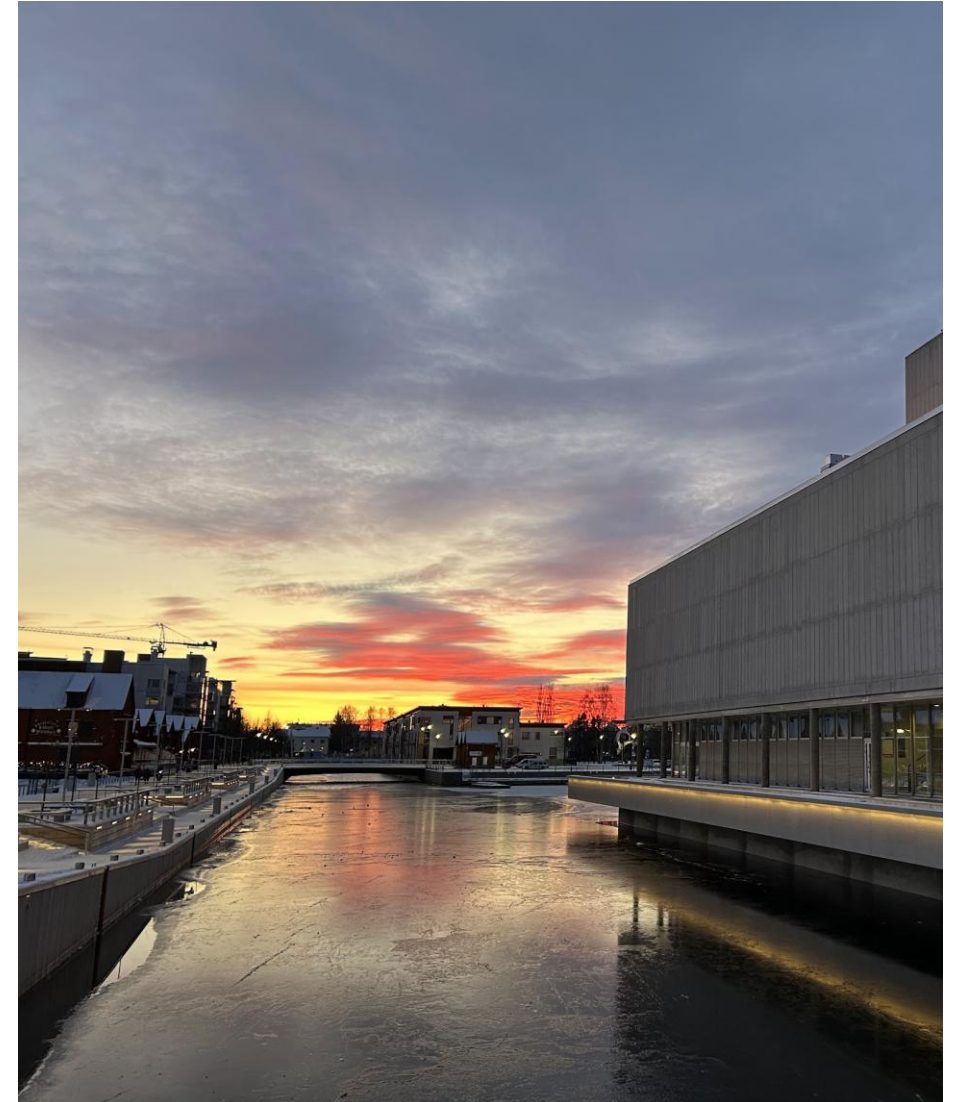
Kaupunkivihreä, merellisyys ja viihtyisyys



- Oulun etu on **ihmisen kokoinen, vihreä ja luonnonläheinen keskusta**. Tätä ei pidä uhrata liiallisella tiivistämisellä.
- Vihreys ja veden läheisyys eivät ole vain imagotekijöitä, vaan:
 - lisäävät asumisen houkuttelevuutta
 - tukevat tapahtumia ja matkailua
 - parantavat pitkän aikavälin arvoa
- Taloudellinen arvo realisoituu epäsuorasti käyttöasteina, vuokrien kehityksenä ja keskustan vetovoimana

Kiteytys vision näkökulmasta:

Viihtyisyys ei ole “pehmeä” arvo, vaan pitkän aikavälin tuoton edellytys

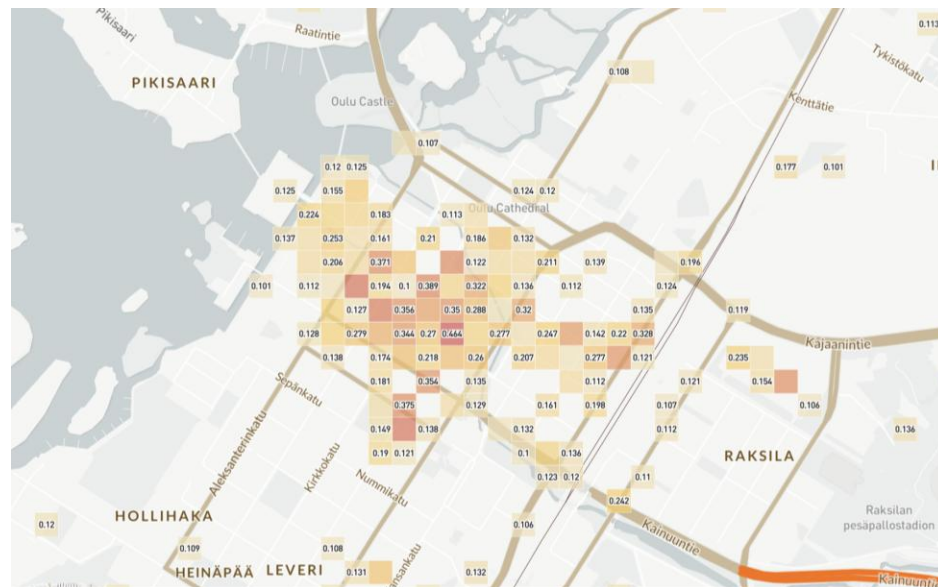




Kuluttamisesta kokemukseen – miten visio tukee palveluinvestointeja?

- Visio nostaa merellisyyden, elämysten ja tapahtumallisuuden keskiöön – tämä on linjassa kaupan ja ravintola-/hotellimarkkinan suunnan kanssa: kulutus siirtyy tavaroista kohtaamisiin
- Hotellit ja kaupan tilat hyötyvät erityisesti käveltävistä, palvelurikkaista keskustoista, joissa on tasainen kysyntä läpi vuoden
- Kansainvälinen näyttö:
 - käveltävissä ympäristöissä hotellien huonehinnat ja käyttöasteet ovat korkeampia
 - Hyvä käveltyvyys lisää jalan liikkuvaa asiakasvirtaa ja vähittäiskaupan liikevaihtoa
- Oululla on mahdollisuus rakentaa merellinen palveluekosysteemi niin, että ne linkittyvät saumattomasti kävelykeskustaan, ei irrallisina “kesäkohteina”
 - Konkreettisenä toimenä on hyvä tunnistaa sijainteja hankkeiden kehittämiseksi ja näissä tukea kehitysedellytysten täyttymistä
- Jos merellinen vyöhyke jää heikosti saavutettavaksi ilman luontevaa kävely- ja pyöräketjua, sen potentiaali ravintola- ja majoitusinvestoinneille jää vajaaksi

Ihmisten liikkumistiheys Oulun keskusta-alueella



“Kaupallinen tiheys = vakaampi kassavirta”

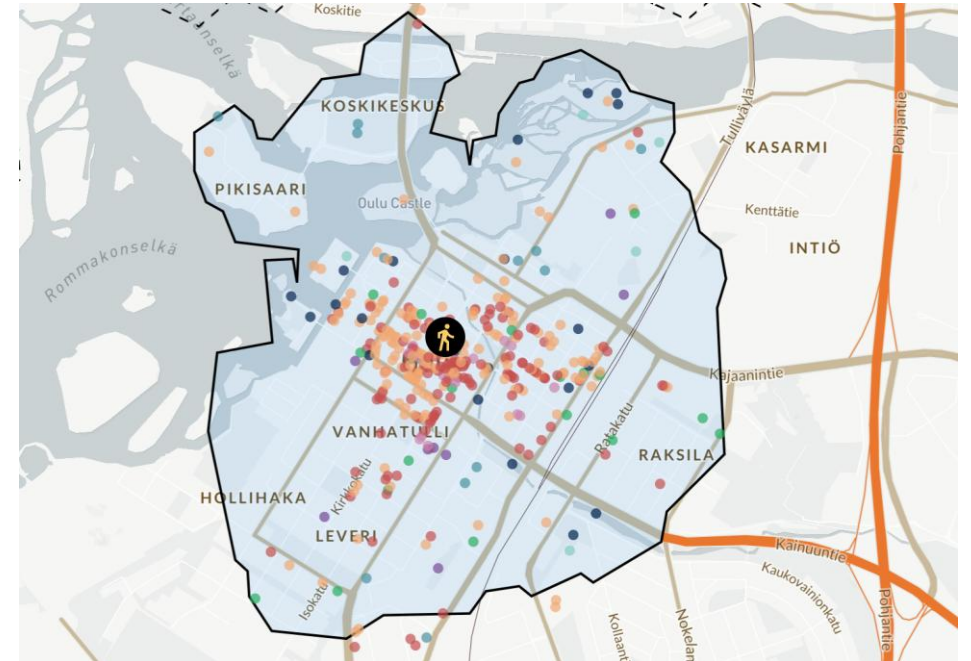
- Jalankulun määrä ja alueellinen tiiveys vaikuttavat suoraan palveluliiketoiminnan toimintaedellytyksiin.
- Kun kassavirran vaihtelu pienenee, kohde muuttuu Core-sijoittajalle sopivammaksi.
- Merellisyyden liittäminen kävelyreitteihin vahvistaa juuri tätä vakauden logiikkaa.

Suosituksset:

Mitä keskustavision pitäisi tehdä elinvoiman ja työpaikkavetoisuuden eteen?



1. Ohjaa huomio kaupallisia toimintaedellytyksiä tukeviin toimiin 15 minuutin kävelyalueella
 - Määriteltäväksi konkreettinen 15 min -ydinalue kävelyetäisyyksineen ja palvelusisältöineen (asuminen, työpaikat, arjen palvelut, kulttuuri, viher- ja siniverkko)
2. Pyri keskittämään täydennysrakentaminen “elinvoimaisiin” sijainteihin
 - Luontainen jalankulkijavirta (kävelykatu, urbaani bulevardi, merellinen akseli)
 - Hyvä saavutettavuus kaikilla kulkutavoilla
 - Mahdollisuus luoda aidosti sekoittunutta kaupunkirakennetta (asu+työ+palvelut)
3. Laadi tavoiteltavasta toimistorakenteesta rehellinen strategia
 - Markkinatilanteeseen on vaikea vaikuttaa
 - Modernien “prime”-toimistosijaintien tunnistaminen ja houkuttelevuustekijöiden tukeminen
 - Toisaalta tunnistaa sijainnit, joissa perustoimistot kannattaa suunnitelmallisesti muuntaa asumiseen, yhteiskuntakiinteistöiksi tai muuhun käyttöön
4. Suunnittele merellisestä vyöhykkeestä ja kävelykeskustasta yksi kokonaisuus
 - Saumattomat kävely- ja pyöräyhteydet Raksilasta keskustan kautta suistoon
 - Palveluekosysteemi (tapahtumat, ravintolat, majoitus) kokonaisuutena, ei irrallisina hankkeina
5. Laadi pysäköintistrategia, joka on sijoittajalle ennustettava
 - Konkreettiset linjaukset laajennuksista, uusista laitoksista ja hinnoitteluperiaatteista
 - Tavoitteena helposti autoilleen saapuva asiakas ja viihtyisä kävely-ystävällinen katutila
6. Tunnista sijainnit ja tavat missä vihreä, sininen ja valaistus tukevat liiketoimintaa
 - Investointeja siellä missä kaupunkivihreä, rantavyöhykkeet ja valaistus tukevat vuokralaiskysyntää, myyntiä ja kiinteistöjen arvoa – ei vain hyvinvointina, vaan myös euroina ja riskiprofiilin parantumisena.



“Regeneratiiviset mahdollisuudet”

- Oulussa on jo nyt hyvin saavutettava, keskittynyt ja käveltävä palveluiden keskittymä, jossa myös liikkuu ihmisiä.
- Tämä antaa hyvät lähtökohdat kannattaville kiinteistökehityshankkeille ydinkeskustassa
- Uudisrakentamisen investointikynnys on tässä markkinatilanteessa korkea, mikä voi siirtää painopisteen olevia rakennuksia elävöittäväälle korjausrakentamiselle
- Suhteessa pienemmillä investoinneilla hyvällä sijainnilla olevassa rakennuksessa on mahdollista luoda elinvoimaa tukevia toimintoja



ARCTOS

PÄÄTÖKSIÄ,
JOITA EI TARVITSE KATUA