

HÄMEENLINNAN KESKUSTAN KAUPAN PALVELUVERKKOSELVITYS



ESITYS KESKUSTAVISION OHJAUSRYHMÄLLE 4.4.2019



RAMBOLL

Bright ideas. Sustainable change.

ALKUSANAT

Selvityksellä haetaan näkemystä keskustan tulevasta kaupallisesta konseptista:

- **Millaiseen kaupalliseen mitoitukseen suunnittelu perustetaan?**
- **Millaisiin kaupan ja palveluiden konsepteihin ollaan menossa?**
- **Millaisiin liiketilojen mitoituksiin laadittavissa asemakaavoissa tulisi varautua eri puolilla selvitysalueetta?**

Tavoitevuotena on 2035. Selvityksessä käsitellään kaikkia vähittäiskaupan laatuja, kaupallisia palveluita sekä soveltuvin osin muita liike- ja toimitilakäyttömuotoja. Tarkastelualueena on Hämeenlinnan keskusta-alue, mutta työssä tarkastellaan aluetta myös osana koko kaupungin ja vaikutusalueen kaupan palveluverkkoa.

Selvitys on laadittu keväällä 2019. Työtä ohjasi projektiryhmä, johon kuuluivat Johanna Närhi, Niklas Lähteenmäki, Tarja Majuri, Jari Mettälä ja Tommi Terästö Hämeenlinnan kaupungilta sekä Ari Räsänen Linnan kehitys Oy:stä. Työstä vastasivat Kimmo Koski, Eero Salminen, Tommi Eskelinen, Mikko Siitonen ja Veijo Kekkonen Ramboll Finland Oy:stä



SISÄLTÖ

LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

KAUPAN TRENDIT

KAUPAN KYSYNTÄ

LIIKENNE JA SAAVUTETTAVUUS

KEHITTÄMISHANKKEET

KAUPAN TARJONTA

KAUPALLISEN TOIMIVUUDEN ANALYYSI

PALVELUVERKON MITOITUS

KESKUSTAN KONSEPTIVAIHTOEHDOT

TAVOITTEELLINEN KONSEPTI

JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSET

KAUPAN TRENDIT

KAUPAN KESKEISIÄ KEHITYSTRENDEJÄ

Kaupan monikanavaisuus

Uudentyyppiset konseptit, joissa yhdistyvät verkkokauppa ja fyysinen myymälä sekä tuotteiden kokeilu testiympäristössä. Showroom-konseptit.



Elämys- ja vapaa-ajankonseptit kauppakeskuksissa ja myymälätiloissa

Vuoden 2019 lopulla valmistuvaan Pasilan Triplaan on tulossa mm. elokuvateatteri, SurfBeach ja yli 80 ravintolaa



Digitaalisuus ostopäätöksissä ja myymäläympäristössä

Virtuaaliset kauppapaikat, Click&Collect, IoT, virtuaalielämä ja -kulutus, ostosten kotiinkuljetus, palveluteiset.



Keskustojen muuttuva rooli

Keskustat kehittyvät ennen kaikkea vapaa-aikaan, viihtymiseen, kaupunkikulttuuriin ja kohtaamisiin keskittyneinä paikkoina. Rooli logistisena tavaroiden vaihtopaikkana pienenee. Tilojen ja ympäristöjen tilapäiskäyttö ja pop up -konseptit kasvavat.

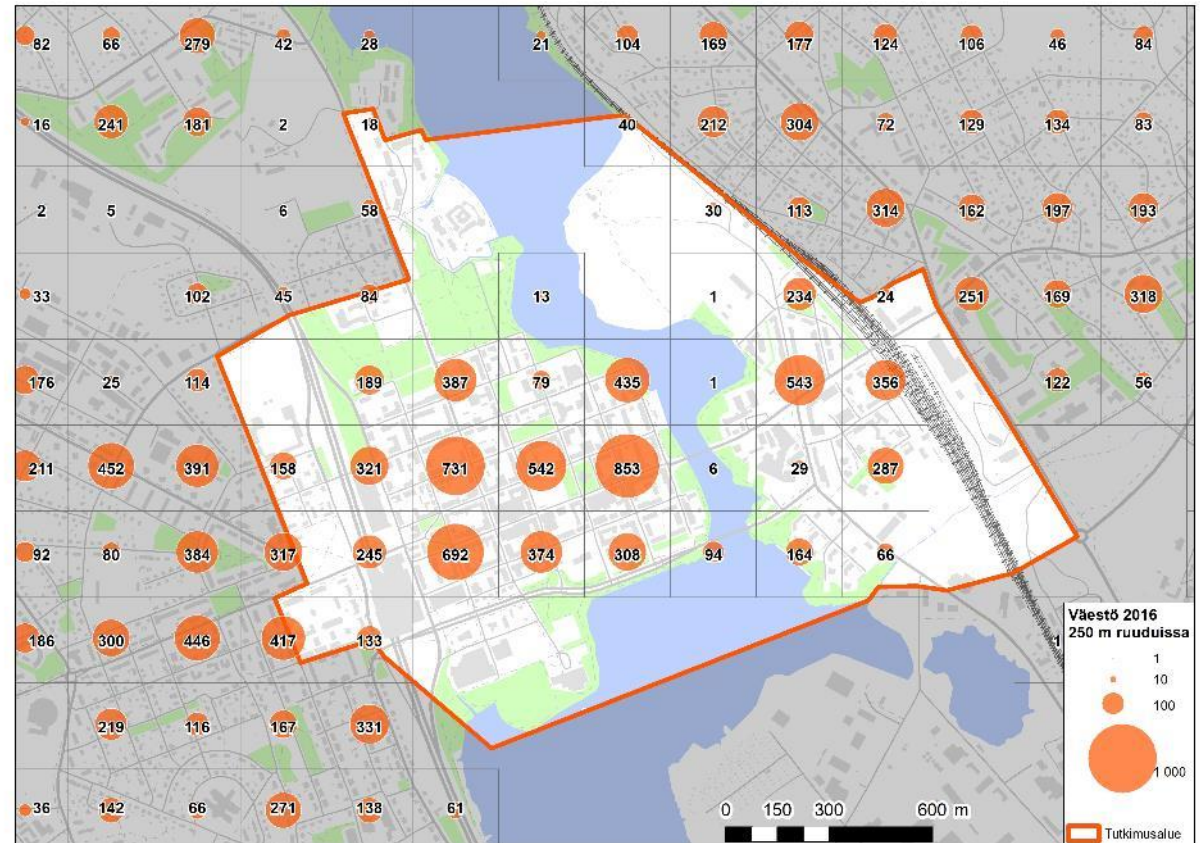


KAUPAN KYSYNTÄ HÄMEENLINNA

VÄESTÖ

Oheisella kartalla on havainnollistettu väestön sijoittumista Tilastokeskuksen Ruututietokannan perusteella 250 metrin tilastoruuduissa Hämeenlinnan keskustassa vuoden 2016 lopulla.

Keskustavision alueella asui vuoden 2016 lopulla yhteensä noin 7 370 asukasta.



VÄESTÖENNUSTE

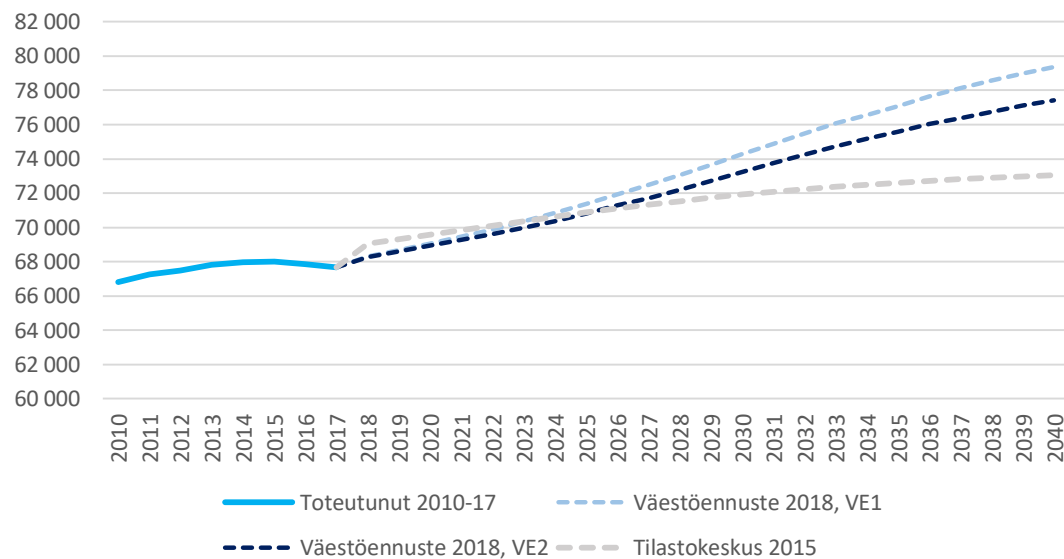
Hämeenlinnassa oli vuoden 2017 lopulla yhteensä noin 67 670 asukasta.

Vuoteen 2040 ulottuvissa ennusteissa Hämeenlinnan väestön arvioidaan kasvavan. Hämeenlinnan omissa väestöennusteissa (2018) nopean kasvun vaihtoehdossa (VE1) väestön arvioidaan kasvavan 79 374 asukkaaseen (+ 17,3 %) ja hitaamman kasvun vaihtoehdossa (VE2) 77 424 asukkaaseen (+14,4 %).

Tilastokeskuksen vuonna 2015 julkaistussa väestöennusteessa Hämeenlinnan väestön arvioidaan kasvavan vuoteen 2040 mennessä 73 030 asukkaaseen (+7,9 %).

Keskustavision alueella tavoitteena on mahdollistaa noin 4 000 uuden asukkaan sijoittuminen keskustaän vuoteen 2035 mennessä. Tiedossa oleville muutosalueille on sijoitettavissa tulevaisuudessa vähintään 7 300 uutta asukasta (2035+).

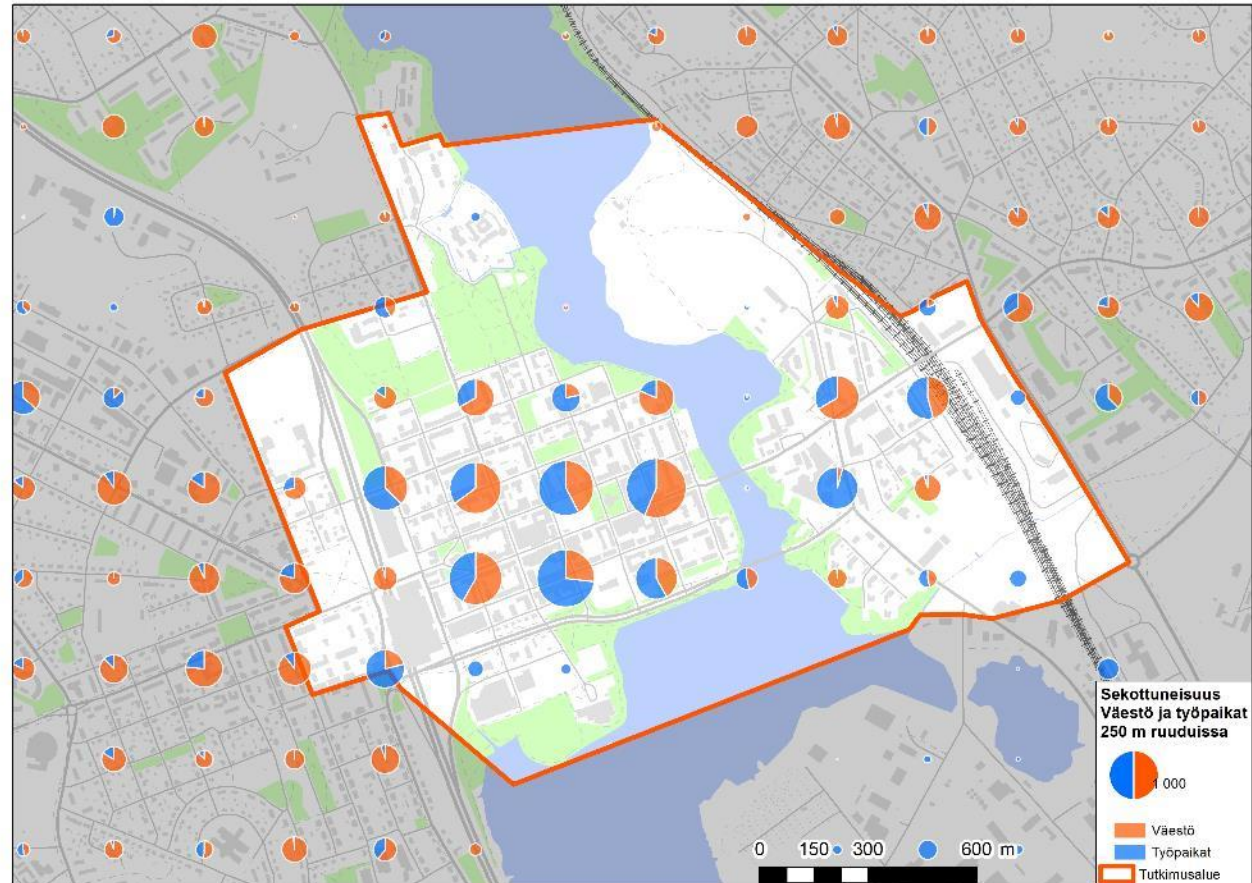
Hämeenlinnan väestönkehitys 2010-2040



SEKOITTUNEISUUS VÄESTÖ JA TYÖPAIKAT

Vuonna 2017 alueella sijaitsi noin 6 400 työpaikkaa.

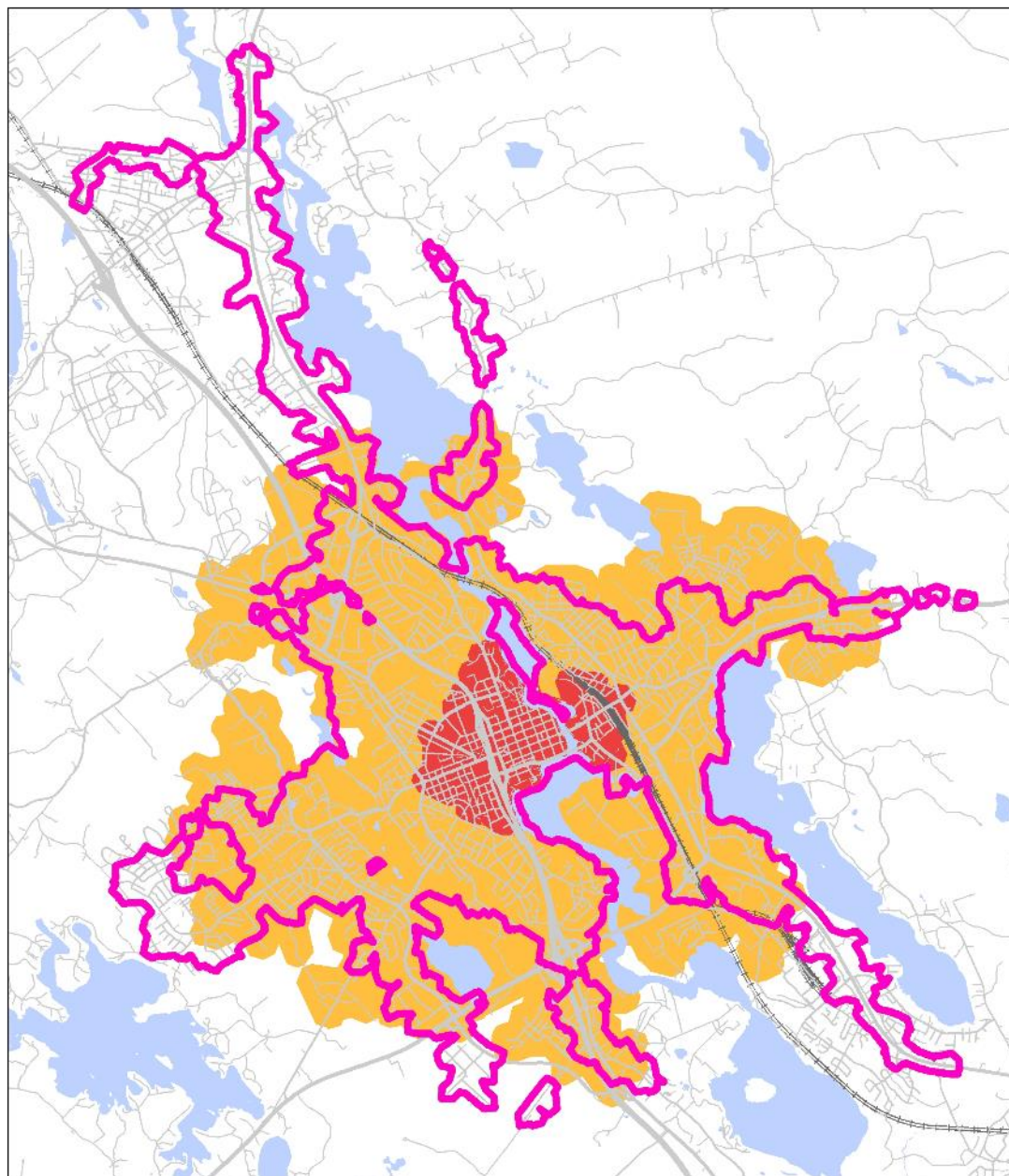
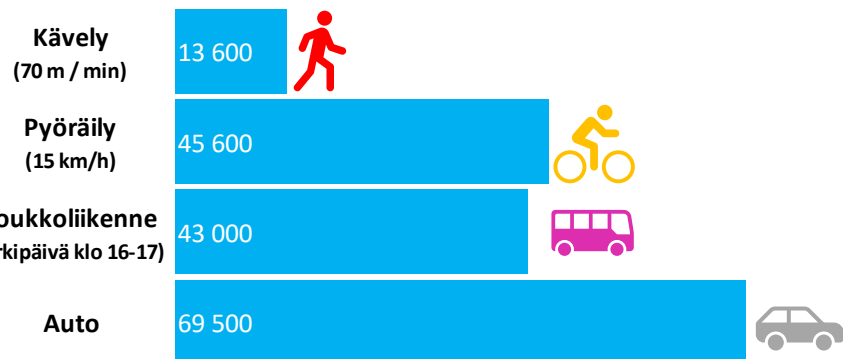
Keskusta on toiminnallisesti melko sekoittunut, mikä luo hyvät edellytykset keskustan kaupalliselle kehittämiselle. Asutus luo alueelle lähikysyntää ja työpaikat puolestaan synnyttävät alueelle muuta asiointitarvetta ja synnyttävät esim. lounaskysyntää.



KESKUSTAN SAAVUTETTAVUUS

Kartalla on kuvattu Hämeenlinnan keskustan (tori) saavutettavuus 20 minuutissa eri kulkumuodoilla. Autoliikenteessä on huomioitu 5 minuutin sakko pysäköintiin ja kävelyyn. Joukkoliikennematkat on laskettu arkipäivälle klo 16-17 ja huomioitu kävely pysäkillä ja pysäkiltä (70 m/min).

Hämeenlinnan torin saavuttaa 20 minuutissa kävellen noin 13 600, pyörällä 45 600, joukkoliikenteellä 43 000 ja autolla 69 500 asukasta.



KAUPAN TARJONTA

KAUPAN TARJONTA HÄMEENLINNASSA

Tiiriö-Kirstula

Hypermarket+tiva-alue (n. 105 000 k-m²)

K-Citymarket, Prisma, Lidl, Tokmanni, K-Rauta, Kodin Terra, Motonet, Puuilo, Gigantti, Nanso Outlet, Jysk, autokauppoja ja -huolto

Kauriala

Tiva- ja autokaupan alue
(n. 30 000 k-m²)

Länsiauto, Delta Auto, Autokeskus, Onninen, RengasCenter, Euromaster

Jukola

Lähipalvelukeskus
(n. 6 000 k-m²)

S-market, Kukkatalo, lähipalveluita

Ydinkeskusta

(n. 100 000 k-m²)

Erikoiskauppa ja ravintolat, kauppakeskukset, kivijalkaliiketilat

Hättilä

Pt-kauppa ja tiva
(n. 14 000 k-m²)

K-Supermarket, S-market, Lidl, SA-kauppa, RTV, Würth, lähipalvelut

Kantola

Tiva-kauppa ja liikuntapalvelut, tapahtumapuisto

Stark, Suurkirpputori, Touhula, Kiipeilupuisto, Sporttimekka, Ramirent

0 250 500 1 000 m



LIIKETILAT HÄMEENLINNAN KESKUSTASSA

Hämeenlinnan keskusta-alueen liiketilat kartoitettiin helmikuussa 2019. Kartoituksessa selvitettiin liiketilan käyttö sekä arvioitiin karkeasti liiketilan myyntipinta-ala.

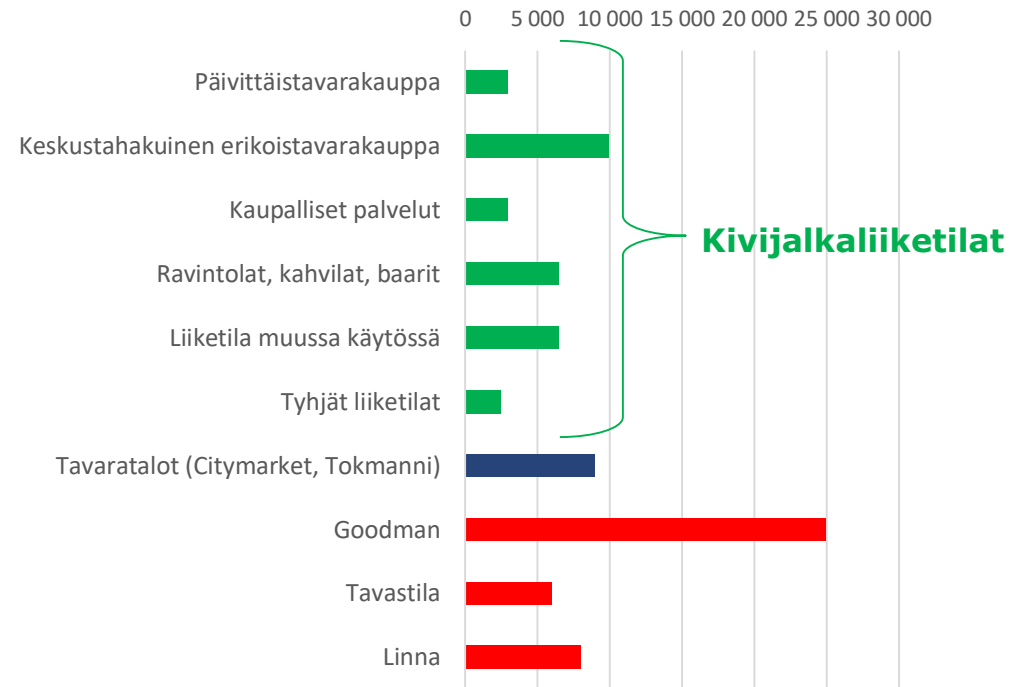
Suurimpia kokonaisuuksia alueella ovat kauppakeskus Goodman (24 400 m²), kauppakeskus Tavastila (6 000 m²) sekä Tokmannin ja Citymarketin tavaratalot Hämeensaassa (yhteensä noin 9 000 m²).

Kartoituksessa ei ole jaettu kauppakeskuksissa (Goodman, Tavastila) sijaitsevaa liiketilaa eri toimialoihin. **Yhteensä päivittäistavarakaupan pinta-ala Hämeenlinnan keskusvision alueella on arviolta noin 10 000 m².**

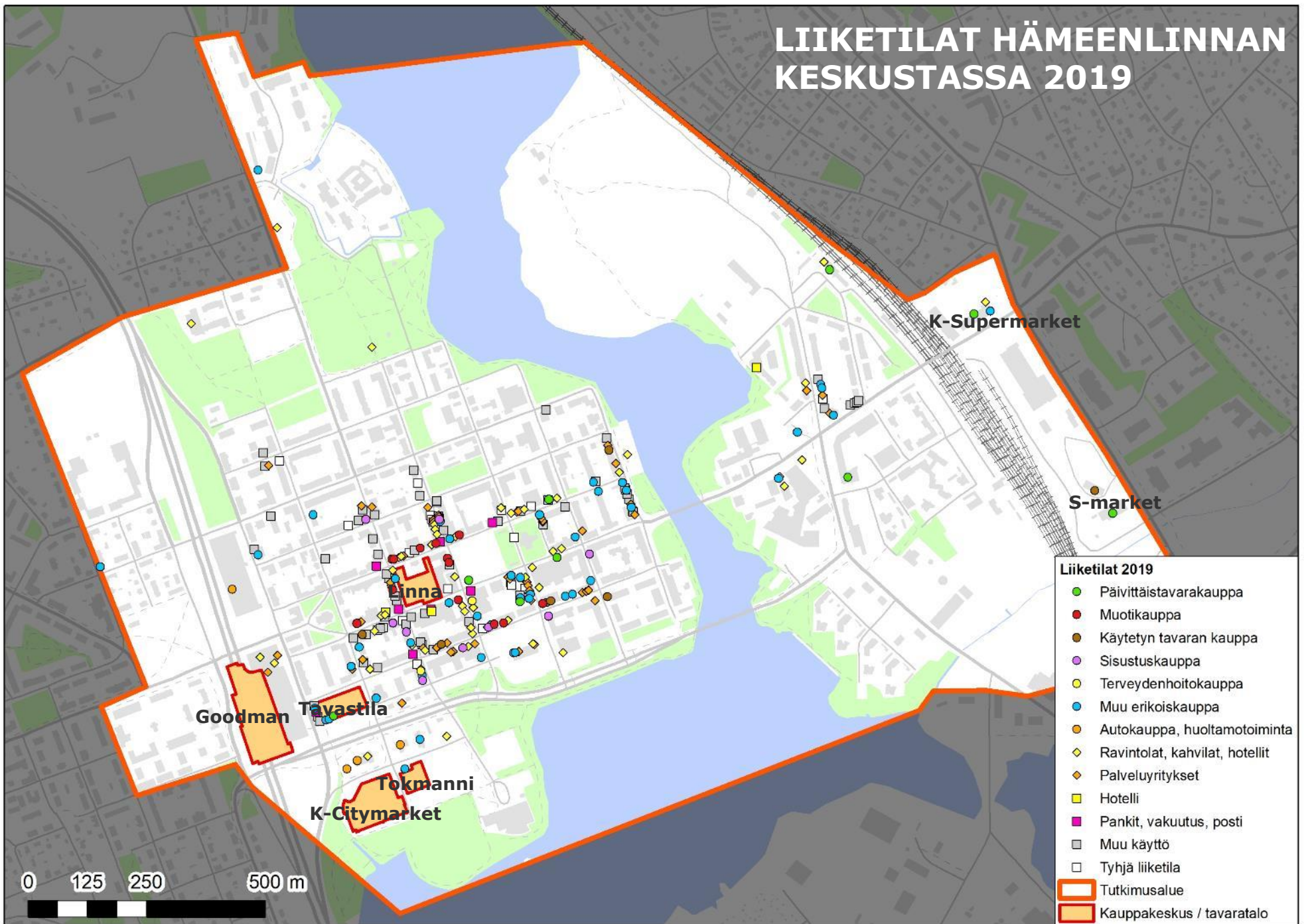
Yhteensä liiketiloja oli kartoituksen perusteella noin 79 500 m². Myyntineliöt voidaan muuttaa kerrosneliömetreiksi keskimäärin kertoimella 1,3 (n. 105 000 k-m²).

Hämeenlinnan keskustan liiketiloista lukumäärällisesti noin 10 % oli tyhjinä. AllIn-elinvoimalaskelman perusteella tyhjien liiketilojen osuus on laskenut viime vuosina noin 4 prosenttiyksikköä. Suurin yksittäinen tyhjien liiketilojen kokonaisuus on kauppakeskus Linna. Myös kauppakeskus Goodmanissa sijaitsee lähes 20 tyhjää liiketilaa.

Liiketilat 2019, my-m²



LIIKETILAT HÄMEENLINNAN KESKUSTASSA 2019



HÄMEENLINNAN KESKUSTAN KAUPALLISEN YMPÄRISTÖN ANALYYSI

ONGELMAKOHTIA HÄMEENLINNASSA

- Vajaakäyttöinen / tyhjä kauppakeskus
- Lääkärikeskukset kaupallisesti "paraatipaikalla", kehitettävä osuus jää näiden taakse



- Ylämäki
- Passiiviset julkisivut
- Kaupallisen kiintopisteen puuttuminen



- Tyhjän aukiotilan estevaikutus, kun torilla ei ole toimintaa

- Passiiviset julkisivut
- Heikko luontainen orientoituvuus risteyksissä

- Radan ylityksen estevaikutus ja katkos kaupunki-ympäristössä

- Katkos kaupunki-ympäristössä
- Käännettävissä positiiviseksi elävöittämissuunnitelmoilla

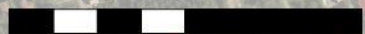
- Nousut / heikko esteettömyys

- Aukiomaisuus
- Epäjatkuvuus
- Epämiellyttävä kävely-ympäristö
- Paasikiventien estevaikutus



- Kävelykadun passiiviset julkisivut ja liiketilarajat

0 125 250 500 m



PAIKKOJEN VERKOSTO HÄMEENLINNASSA

- Linnan ja keskustan väliä aktivoiva paikka, kaupunkikuvallinen ja toiminnallinen kehittäminen

Hämeen linna

- Rantavyöhykkeen aktivointi ja toimintaa tukevat palvelut.
- Houkuttelu lähestymään kaupunkikeskustaa idästä.

**Sisäänkäynti
Linnanpuistoon**

- "Portti" kävelykadulle, kaupunkitilallinen ja/tai toiminnallinen ratkaisu – kutsuu lähestymään keskustaa Goodmanin suunnasta

Rautatieasema

- Radanyliityksen estevaikutuksen lieventäminen

Verkatehdas

- Kaupunkitilan ja liikkumisyhteyksien orientoituvuuden parantaminen
- Opastus ja informointi

**Torin
ympäristö**

- Linja-autoaseman tontin aktivointi hankkeen myötä. Kauppakujan aktivointi ja kehittäminen torin ja linja-autoaseman välillä.

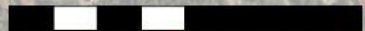
Goodman

- "Välivyöhyke 150-250 metriä torista

**Hämeensaaren
palvelut**

Uimahalli ja ranta

0 125 250 500 m



HÄMEENLINNAN KESKUSTAN KAUPAN TOIMINTAYMPÄRISTÖ

TIIVISTELMÄ: SWOT-ANALYYSI

VAHVUUDET

- **Tiivis ruutukaavakeskusta ja selkeät kaupunkiakselit**
- **Sekoittuneet toiminnot ja rakenne**
- **Arvokas ja kiinnostava kaupunkikuva, idyllisiä rakennuksia**
- Kesällä vilkas torielämä
- Kävelykatu

MAHDOLLISUUDET

- **Ydinkeskustan kehitystä tukevat hankkeet ja väestönkasvu**
- **Keskustassa mm. korttelin 1 kokonaisuudella iso kehittämispotentiaali**
- **Keskustan maanalainen pysäköintilaitos ja keskustan parempi saavutettavuus autolla**
- Monitoimiareenan positiivinen vaikutus Hämeenlinnan keskusta
- Omaleimaisen profiilin löytäminen ydinkeskustalle
- Asemanseudun kehittäminen ja tiivistäminen (ml. Viipurintien ympäristö)
- Omaleimaisen historian ja nähtävyyksien hyödyntäminen matkailutoiminnassa
- Tapahtumat ja tapahtumien tuomien vierailijoiden ohjaaminen hyödyntämään keskustan palveluita
- Vesiliikenteen kehittäminen ja satamapalvelut

HEIKKOUEDET

- **Ankkuritoiminnon puuttuminen ydinkeskustasta (pl. tori)**
- **Kylmät julkisivut, tyhjät liiketilat ja katkokset toiminnallisessa rakenteessa**
- Keskustan korkeuserot, nousu laidoilta ytimeen
- Ydin- ja ankkuritoimintojen sijoittuminen n. 400-800 metrin päästä ytimestä sijaitsevalle vyöhykkeelle

UHAT

- **Kaupan kehityshankkeiden painottuminen ydinkeskustan ulkopuolelle**
- **Verkkokaupan vaikutus kauppaan; suurten ankkureiden löytyminen haastavaa**
- **Kiinteistönomistajien tuotto-odotukset uusista liiketiloista; pystytäänkö keskustaa kehittämään nykyisillä tuotto-odotuksilla?**
- **Toimintojen (yksityiset + julkiset) painottuminen yhä vahvemmin ydinkeskustan ulkopuolelle (yli 400 m torista)**

KESKUSTAN KAUPALLINEN KONSEPTI VAIHTOEHDOT

KESKUSTAN KAUPALLISET JA TOIMINNALLISET VISIOT: LÄHTÖKOHDAT

Selvityksessä on laadittu 2 vaihtoehtoa Hämeenlinnan keskusta-alueen kaupallisen ja toiminnalliset kehittämisen näkökulmasta. Visiot ovat tarkoituksella toisistaan poikkeavat. Lopullinen tavoitteellinen kaupan ratkaisu voi olla esimerkiksi visioiden eri osien yhdistelmä.

Visioiden lähtökohtana on ollut muodostaa Hämeenlinnan keskustalle houkutteleva ja omaleimainen konsepti, jossa keskustan kokonaisvetovoima muodostuu keskustan eri alueiden synergian kautta.

Visiovaihtoehdoista on kuvattu ratkaisun pääperiaatteet, kaupan sijoittuminen ja volyyymi sekä eri alueiden kaupalliset roolit. Lisäksi vaihtoehdoista on analysoitu keskeisimmät vaikutukset.



VE 1

HÄMEENLINNAN KESKUSTAN KAUPAN PALVELUVERKKO

VAIHTOEHTO 1 – KESKEISET RATKAISUT

P

Pysäköintiratkaisun kulmakivenä keskitetty P-tori, joka mahdollistaa torin ympäristön kiinteistöjen kehittämisen ja keskustan paremman saavutettavuuden henkilöautolla.



Kortteleita 1 ja 2 kehitetään merkittävänä yhtenäisenä kaupallisena kokonaisuutena, jonka liiketilat levittäytyvät kävelykadun molemmille puolille. Kävelykatu muutetaan osaksi liiketilaympäristöä toiminnallisesti ja esim. kattamisen myötä. **Ankkuritoimintona on supermarket-tasoinen päivittäistavarakauppa**, keskustahakuista erikoiskauppaa (esim. design), pop up -tiloja, liikunta- ja co-working tiloja ja julkisia palveluita.



Toritoiminnan ja -aktiviteettien kehittäminen ja **kauppahallin / toripaviljongin toteuttaminen torin yhteyteen**. Lähiruoka- ja ravintolaelämysklusterin toteuttaminen Hämeenlinnan keskustaan, ml. toimintaa tukevien tapahtumien kehittäminen.



Monitoimiareenan toteuttaminen Hämeensaareen. Areenan yhteydessä liiketiloja (ml. Hämeensaaren K-Citymarket), ravintolatoimintoja, viihde- ja elämystoimintoja sekä työpaikkoja ja asumista.



Juna-aseman säilyminen nykyisellä paikallaan. Aseman ympäristön palveluiden monipuolistaminen ja lähipalveluiden tuominen Asemanrannan asukkaille.



Kaupan ja palveluiden rakenteen voimakas painottuminen keskustan länsiosaan, Goodmanin, monitoimiareenan ja ydinkeskustan (korttelit 1 ja 2) muodostamaan kolmioon. Autosaavutettavuuteen ja moottoritien läheisyyteen perustuva palveluverkko.

Esitetty vain liiketilojen m²

YHT: 56 000 – 81 000 m²

+ Kivijalkaliiketilat

KAUPALLINEN KEHITTÄMINEN VE1: TORIPARKKI TOTEUTETAAN

Rautatieaseman ympäristö

Matkailijoiden palvelut, kioski, kahvila-ravintola. Asemanrannan alueen lähipalvelut.

Lähipalveluiden kehittämisvyöhyke kivijalassa n. 500-1000 k-m²

Päivittäistavara-kaupan pien-/valintamyymälä, arjen palveluita, kahvila-ravintolapalveluita

Torikauppa ja kauppahalli 700 - 1 500 k-m²

Kauppahalli, food court, terassit, avautuminen torille

Korttelit 1 ja 2 yht. 10 000 – 15 000 k-m²

Liiketilaa kahdessa kerroksessa. Ankkurina pt-supermarket. Design- ja pop up myymälöitä, erikoiskauppaa ja liikuntapalveluita. Julkiset palvelut? Liiketiloiden avautuminen kävelykadulle ja katutilaan. Co-working tiloja ja toimistotilaa. Maanalainen yhteys toriparkkiin.

Kauppakeskus Goodman 30 000 k-m²

Monipuolinen pt- ja et-kaupan sekä palveluiden kohde

Kauppakäytävä ja sisäpiha 1 000 – 2 000 k-m²

Keskustaerikoiskauppaa, pop up -tiloja, kahvila- ja ravintolapalveluita, yhteys tori-linja-autoasema

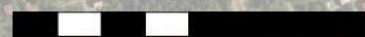
Hämeensaaren monitoimiareenan alue, 10 000 – 15 000 k-m²

Elämys-, viihde- ja liikuntakeskus. Liiketilat erityisesti ravintola- ja kahvilatoimintaa, mutta myös pt-kauppaa (Citymarket) sekä areenatoimintoja palvelevaa erikoistavara-kauppaa

Lähipalveluiden kehittämisvyöhyke n. 4 000-8 000 k-m²

Päivittäistavara-kaupan supermarket-kokoluokan myymälöitä, arjen palveluita, kahvila-ravintolapalveluita, tiva-kauppaa. Hajautunut rakenne.

0 125 250 500 m



VE 2

HÄMEENLINNAN KESKUSTAN KAUPAN PALVELUVERKKO

VAIHTOEHTO 2: KESKEISET RATKAISUT

P

Pysäköintiratkaisun kulmakivenä **hajautettu pysäköintiratkaisu** keskustan reunoilla. Uusia pysäköintimahdollisuuksia synnytetään ydinkeskustan ulkopuolelle esimerkiksi radan tuntumaan.



Kortteleita 1 ja 2 kehitetään pienimuotoisena, pääasiassa **1. kerroksen kivijalkaliiketiloihin keskittyvinä erillisinä kokonaisuuksina**. Kivijalkaliiketiloiissa esim. **valintamyymälä-kokoluokan päivittäistavarakauppa**, keskustahakuista erikoistavarakauppaa, palveluita sekä ravintola- ja viihdetoimintaa. 2. kerroksessa esim. liikunta- ja hyvinvointitiloja.



Toritoiminnan ja -aktiviteettien kehittäminen keskustassa perustuen tapahtumiin ja tempauksiin. Hämeenlinnan keskustan palvelurakenne on pienimuotoisempaa ja perustuu pieniin yksityisyrittäjien pitämiin putiikkeihin ja palveluihin. Keskustassa valintamyymälä-kokoluokan pt-tarjontaa.



Monitoimiareenan toteuttaminen Hämeensaareen. Areenan yhteydessä liiketiloja (ml. Hämeensaaren K-Citymarket), ravintolatoimintoja, viihde- ja elämystoimintoja sekä työpaikkoja ja asumista.



Rautatieasematoimintojen siirtyminen Viipurinsillan yhteyteen toteutettavaan kokonaisuuteen. Hämeenlinnan radanvarsikaupunki-statuksen korostuminen. Vanhan aseman muuttaminen esim. museo- ja näyttelytilaksi. **Asemakeskuksen** yhteydessä liiketiloja (ankkuritoimintoina keskukseen siirtyvät supermarketit ja Alko), ravintolatoimintoja, viihde- ja elämystoimintoja sekä työpaikkoja ja asumista (korkea rakentaminen).



Kaupan ja palveluiden rakenteen keskittyminen erityisesti Goodman-Viipurinsilta - akselin päätepisteisiin ja Hämeensaareen. Ratkaisu tukee myös asemaseudun kehittämistä ja tätä myöden junaliikenteeseen perustuvaa saavutettavuutta.

Esitetty vain liiketilojen m²

YHT: 51 500 – 71 000 m²
+ Kivijalkaliiketilat

KAUPALLINEN KEHITTÄMINEN VE2: TORIPARKKIA EI TOTEUTETA

Asema-/paikalliskeskus 5 000 – 10 000 k-m²

Lähipalvelut: 2-3 supermarket-kokoluokan päivittäistavarakauppaa, Alko, kaupallisia palveluita, liikuntapalveluita, kahvila-ravintolapalveluita. Co-working. Korkeaa rakentamista ja asumista. Mahdollisuus hotellitoiminnoille.

Lähipalveluiden kehittämisvyöhyke kivijalassa, n. 500-1000 k-m²

Päivittäistavarakaupan pien-/valintamyymälä, arjen palveluita, kahvila-ravintolapalveluita

Korttelit 1 ja 2 yht. 3 000 – 8 000 k-m²

Liiketilaa katutasolla, yläkerroksissa mahdollisesti liikunta- ja terveystilaa. Valintamyymälä-kokoluokan pt-kauppa. Liiketilojen avautuminen kävelykadulle ja katutilaan.

Kauppakeskus Goodman 30 000 k-m²

Monipuolinen pt- ja et-kaupan sekä palveluiden kohde

Kauppakeskus Tavastila 5 000 k-m²

Supermarket-tasoinen pt-kauppa, erikoiskauppoja, arjen palveluita, kahvila- ja ravintolatarjontaa.

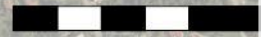
Kauppakäytävä ja sisäpiha 500 – 1 500 k-m²

Keskustaerikoiskauppaa, pop up -tiloja, kahvila- ja ravintolapalveluita, yhteys tori-linja-autoasema

Hämeensaaren monitoimiareenan alue, 10 000 – 15 000 k-m²

Elämys-, viihde- ja liikuntakeskus. Liiketilat erityisesti ravintola- ja kahvilatoimintaa, mutta myös pt-kauppaa (Citymarket) sekä areenatoimintoja palvelevaa erikoistavarakauppaa

0 125 250



KESKUSTAN KAUPALLINEN KONSEPTI TAVOITTEELLINEN RATKAISU



KEHITTYÄÄKSEEN HÄMEENLINNAN YDINKESKUSTA TARVITSEE VAHVAN ANKKURITOIMINNON, JONKA SIJOITTUMINEN MAHDOLLISTETAAN KEHITTÄMÄLLÄ KESKUSTAN SAAVUTETTAVUUTTA KAIKILLA KULKUMUODOILLA

TAVOITTEELLINEN KONSEPTI

Hämeenlinnan keskustan tavoitteellinen kaupan konsepti on muodostettu edellä esitettyjen vaihtoehtojen pohjalta. Tavoitteellinen konsepti ja mitoitus on esitetty karkealla tasolla ja niin, että kaavoitukseen jätetään liikkumavaraa. Käytännössä alueiden toteutuminen riippuu kuitenkin vahvasti sekä kaavoituksen luomista mahdollisuuksista että erityisesti kaupallisten toimijoiden ja kiinteistönomistajien päätöksistä.

Tavoitteellisessa konseptissa **Hämeenlinnan keskusta profiloituu erityisesti elämyksellisenä kauppapaikkana, jossa toteutetaan monipuolisia ja sekoittuneita ympäristöjä. Keskustaan toteutettava P-tori –pysäköintiratkaisu luo edellytykset keskustan kiinteistöjen kehittämiseksi sekä liiketilojen uudistamiselle keskusta-alueella. Keskustaan tullaan tulevaisuudessa ennen kaikkea viettämään aikaa, minkä vuoksi ravintola- ja kahvilapalvelut, liikuntapalvelut sekä muut vapaa-ajanviettopaikat (kaupalliset ja ei-kaupalliset) ovat keskeisessä asemassa keskustan tarjonnassa.** Keskustan tärkein vetovoimatekijä on idyllisen ja tiiviin kaupunkirakenteen luomat mahdollisuudet synnyttää mielenkiintoista ja alati vaihtuvaa kaupunkielämää ja –tapahtumaa.

Kaupallisen ytimen muodostaa ensivaiheessa torin, Goodmanin ja Hämeensaaren muodostama kolmio, jonka välisiä yhteyksiä kehitetään ja joita profiloidaan toisistaan erilaisiksi niin, että alueiden välille muodostuu synergiahyötyjä. Goodman on tulevaisuudessakin Hämeenlinnan tärkein keskustahakuisen erikoiskaupan keskittymä. Hämeensaareissa korostuu monitoimiareena ja sen ympärilleen muodostama kaupallinen tarjonta ja suuryksikkömyymälät. Ydinkeskustan ja torin kaupallisena ankkuritoimintona puolestaan ovat ruokatarjontaan keskittyvät kokonaisuudet; supermarket-tasoinen päivittäistavaramyymälä sekä kauppahallin/toripaviljongin muodostama kokonaisuus, jossa myös lähiseudun pientuottajilla on mahdollista tarjota tuotteitaan.

Tulevaisuudessa **Hämeenlinnan radanvarsistatusta korostetaan muodostamalla uusi houkutteleva asemakeskus**, joka yhdistää radan itäpuolen hajanaiset päivittäistavarakaupan toiminnot houkuttelevaksi kokonaisuudeksi. Keskuksen yhteyteen syntyy myös erikoiskaupan sekä kaupallisten palveluiden tarjontaa erityisesti alueen asukkaille sekä aseman käyttäjille. Alueella on mahdollista kehittää myös mm. toimisto- ja co-working –tiloja sekä majoitusta.

Tavoitteellisen konseptin **toteutumisen edellytyksenä on keskustan hyvä saavutettavuus kaikilla kulkumuodoilla sekä keskustan sisäisten kävely-yhteyksien ja ympäristöjen miellyttävyyteen panostaminen.** Keskeisten solmukohtien (pysäköinti, linja-autoasema, rautatieasema) kytkeytymistä kaupunkitilaan ja kaupalliseen ympäristöön tulee edistää ja kehittää. Keskustan kaupallista kehittymistä tukee myös muun maankäytön tiivistäminen, erityisesti asumisen ja työpaikkojen lisääminen keskusta-alueella; nämä toiminnot tuovat kaupalle ja kaupallisille palveluille (ravintolat, kahvilat, kauneuden- ja terveyshdenhoito yms.) tärkeää lähikysyntää. Sekoittunut ympäristö varmistaa myös sen, että kaupallisiin palveluihin kohdistuu kysyntää tasaisesti koko päivän ajan.

Esitetty vain liiketilojen m²

YHT: 56 500 – 68 800 m²

+ Kivijalkaliiketilat

Lisäksi korkeatasoinen hotelli n. 7 000 k-m²

Arjen lähipalveluiden kehittäminen kivijalassa n. 300-800 k-m²

Päivittäistavarakaupan pien/valintamyymälä, arjen palveluita

Korttelit 1 ja 2 yht. 8 000 – 12 000 k-m²

Liiketilaa kahdessa kerroksessa. Ankkurina pt-supermarket. Design- ja pop up myymälöitä, erikoiskauppaa ja liikuntapalveluita. Julkiset palvelut? Liiketilojen avautuminen kävelykadulle ja katutilaan. Co-working tiloja ja toimistotilaa. Maanalainen yhteys toriparkkiin.

Kauppakeskus Goodman 30 000 k-m²

Monipuolinen pt- ja et-kaupan sekä palveluiden kohde. Säilyy nykyisessä laajuudessaan.

Torikauppa ja -paviljonki 750 - 1 000 k-m²

Toripaviljonki / kauppahalli, pientuottajien food court, terassi, avautuminen torille, julkiset palvelut.

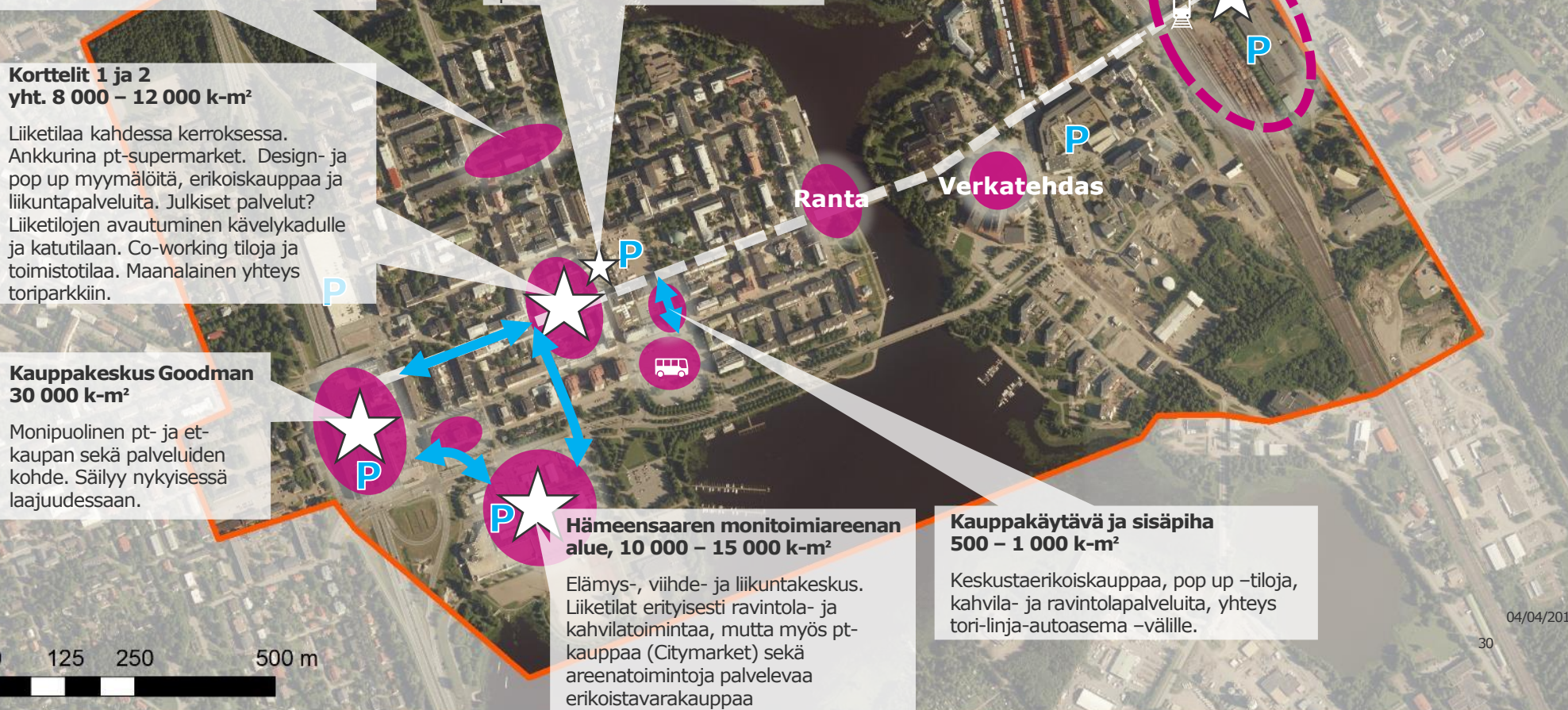
Arjen lähipalveluiden kehittäminen n. 1 000 k-m²

Päivittäistavarakaupan pien/valintamyymälä, arjen palveluita

Asumisen ja työpaikkojen kehittämisvyöhyke, uusi asemakeskus 6 000 – 8 000 k-m²

Nykyinen ja uusi kerrosala yhteensä. Nykyiset myymälät siirtyvät "saman katon alle".

Lähipalvelut: 2-3 supermarket-kokoluokan päivittäistavarakauppaa, Alko, kaupallisia palveluita, liikuntapalveluita, kahvila-ravintolapalveluita. Co-working. Korkeaa rakentamista ja asumista. Mahdollisuus hotellitoiminnolle. Elämys- ja sisäaktiiviteettitoimintoja.



0 125 250 500 m

KEHITYKSEN VAIHEISTUS

VAIHE 1 (0-10 v.)

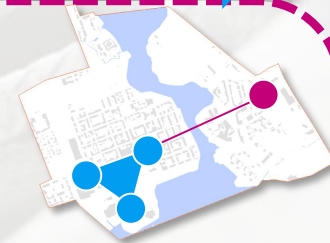


Ydinkeskustan länsiosan kolmion (tori-Goodman-Hämeensaari) vahvistaminen ja toiminnallinen kehittäminen

Toteutettavat toimenpiteet:

- P-Tori keskistetyn pysäköintiratkaisun toteuttaminen
- Toripaviljongin / kauppahallin toteuttaminen ml. Kaupalliset ja julkiset toiminnot
- Reskan kävelykadun perusparannus (osittainen kattaminen, kadun lämmitys, katu ympäristön kehittäminen ja viihtyisyyden parantaminen)
- Kävely-ympäristön ja yhteyksien kehittäminen torin ja Hämeensaaren välillä
- Korttelien 1 ja 2 kaupallisten toimintojen kehittäminen, kytkökset kävelykatuun ja P-Toriin
- Monitoimiareenan toteuttaminen Hämeensaareen, liiketilojen ja kaupan tarjonnan monipuolistaminen areenatoimintoihin kytkeytyen
- Goodman-Verkatehdas -akselin kehittäminen kortteliväleittäin (Goodman → kauppa ja liiketilat → aktiivinen toriympäristö → kahvila- ja museovyöhyke → rannan toiminnot → Verkatehdas)
- Julkisia palveluita ydinkeskustaan tukemaan alueen kehittymistä

VAIHE 2 (10+ v.)



Tori-uusi asemankeskus -akselin kehittäminen, akselin uusi ja vetovoimainen päätepiste asemansseudulle

Toteutettavat toimenpiteet / mahdollisuudet:

- Asematoimintojen siirtäminen radan päälle Viipurinsillan kohdalle
- Asemansseudutokeskuksen kehittäminen toimintoja yhdistämällä ja toiminnallisuutta parantamalla. Sekoittuneen kokonaisuuden toteuttaminen (asuminen, liiketilat, toimistot ja co-working, elämyspalvelut, matkailupalvelut)
- Automatisoitu joukkoliikennelinja Goodman-tori- asemankeskus -välille (robottibussi)

KEHITYSKOHTTEIDEN KUVAUS

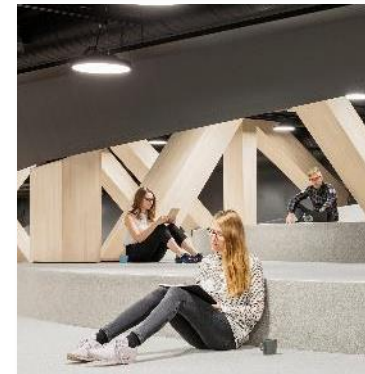
YDINKESKUSTAN KONSEPTI KORTTELIT 1 JA 2

Keskitetty toriparkkiratkaisu ja keskustan parempi autosaaeutettavuus mahdollistaa toria ympäröivien kortteleiden tehokkaamman hyödyntämisen ja suuremman kaupan kerrosalan. Keskustan kaupalliset korttelit tarjoavat tiloja erityisesti paikallisille liikkeille, jotka eivät sijoitu kauppakeskusmaiseen ympäristöön.

Keskustan vetovoimatekijöinä toimivat korttelien 1 ja 2 tarjonta, joka koostuu mm. seuraavista kokonaisuuksista:

- supermarket-kokoluokan päivittäistavaramyymälä ja Alko
- erikoiskauppaa (esim. muotikauppa, design- ja outlet-liikkeitä)
- kahviloita ja ravintoloita, viihde- ja viihtymistiloja
- pop up -tiloja
- kaupallisia palveluita, hyvinvointipalveluita
- liikuntatiloja (kuntosali, tanssistudio, yms)
- julkisia palveluita ja yhteisöllisiä tiloja (esim. oppimis- ja työskentelytilaa, kirjastopalveluita)

Kävelykatua kehitetään korttelit yhdistävänä ulkotilana, jonka kattaminen on myös mahdollista.



KAUPPAHALLI / TORIPAVILJONKI

Hämeenlinnassa kauppahalli on ollut suunnitelmissa jo yli sata vuotta. Kauppahallin sijaintipaikoiksi on ehdotettu mm. torin reunaa, korttelia 1 sekä linja-autoaseman korttelia. Kauppahallille ehdottomasti potentiaalisin sijoittumiskohde olisi torin länsireuna, jossa halli voisi muodostaa myös arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti vetovoimaisen kokonaisuuden sekä toimia synergiasa toritoimintojen kanssa.

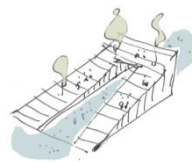
Kauppahallit sekä lähi- ja pientuottajatoiminta on ollut viime vuosina voimakkaasti nousussa ja halleista on muodostunut kaupunkilaisten kohtaamispaikkoja.

Hämeenlinnan keskustassa P-Tori mahdollistaisi kauppahallin tai toripaviljongin tarvitsemat asiointivirrat. Kokonaisuuteen voisi sijoittua esim. pientuottajien suoramyyntiä, käsityöliikkeitä, kahviloita ja ravintoloita, pyörävuokraamo yms. Kauppahallin/toripaviljongin toimintaa voitaisiin tukea esim. sijoittamalla julkisia palveluita (matkailu-/kaupunki-info, julkisten palveluiden pop up -tiloja, teatterin lipunmyyntiä yms.. Hämeenlinnassa kauppahallin/toripaviljongin sopiva kokoluokka olisi esim. 700-1 000 m²:

- Päivittäistavaran erikoismyymälät: 200-400 m²
- Ravintolat ja kahvilat: 200-300 m²
- Julkiset palvelut (matkailuinfo, kunnan asiointipiste, näyttelytila): 100-200 m²
- Kioski 100 m²



RAMBOLL



VE1 - AMFITEATTERI



VE2 - KORTTELIPUUTARHA



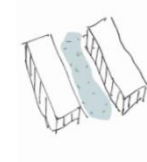
VE3 - KYLÄ



VE4 - BLOB



VE5 - SUORAKULMIO



VE6 - VIIVAKOODI



VE7 - VIIVAKOODI 2

KAUPPAKESKUS GOODMAN

Kauppakeskus Goodman on tulevaisuudessakin Hämeenlinnan merkittävin kauppakeskus ja erikoistavara-kaupan keskittymä. Kauppakeskus Goodman on ensisijainen sijoittumispaikka ketjutyypisille toimijoille (mm. muotikauppa, tavaratalot, kahvilat).

Goodmanin kytkeytymistä ympäröiviin kaupallisiin keskittymiin (keskusta, Hämeensaari) tulee edistää. Goodman toimii myös erinomaisena linkkinä keskustan ja Myllymäen alueen välillä.

Goodmanin laajentamiselle ei ole tarvetta, eikä myöskään fyysisiä edellytyksiä.



HÄMEENSAAREN MONITOIMIAREENA

Helmikuussa 2019 julkistettu Hämeensaari-hanke on matkailun, konserttien, elektronisen urheilun, liikunnan sekä arjen palvelujen, työn ja asumisen kaupunkikeskittymä. Yhteensä noin 64 000 kerrosneliömetrin kokonaisuus sisältää mm.

- 5 000 k-m² liikuntatiloja,
- 13 000 k-m² ravintola- ja liiketiloja,
- 9 000 k-m² toimistoja,
- 14 000 k-m² asuntoja sekä
- 21 000 k-m² monitoimiareenan tiloja.

Hankkeen kustannusarvio on noin 190 miljoonaa euroa, joka on tarkoitus rahoittaa pääosin yksityisten sijoittajien turvin, kaupunki osallistuu vähemmistönä. Hanke tuottaa merkittäviä työllisyys- ja verovaikutuksia Hämeenlinnalle, niin rakentamisen, kuin toiminnan aikana. Hankkeen olisi tarkoitus valmistua vuonna 2023-2024.

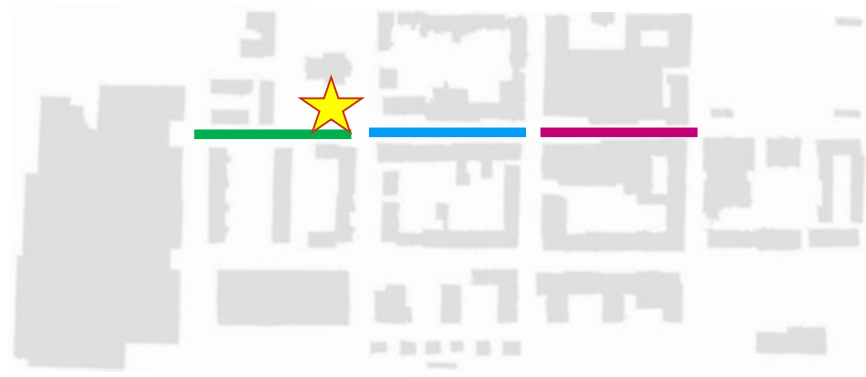


TORI-GOODMAN -AKSELIN KEHITTÄMINEN

Tori-Goodman -akseli on keskeinen kehitettävä kokonaisuus, jotta Goodmanin vierailijoita pystytään houkuttelemaan käyttämään myös ydinkeskustan palveluita ja päinvastoin.

Kokonaisuutena askelia tulee kehittää intensiivisenä liiketilojen vyöhykkeenä, jossa on monipuolisesti erilaisia toimintoja. Kesäisin liiketilat levittäytyvät myös kävelykadulle. Koko kävelykadun elävyyttä voidaan parantaa esim. seuraavin toimenpitein:

- Kaupunkitilojen ja aukioiden kehittäminen akselilla
- Valaistuksen ja kaupunkitaiteen hyödyntäminen
- Tapahtumat ja vuodenaikojen mukaiset teemat
- Kadun pintamateriaalien laatu
- 1. kerroksen liiketilojen julkisivun korostaminen
- Istutukset ja viherympäristö
- Kohtaamistilat, penkit ja pöydät
- Osittainen kattaminen / sääsuoja
- Kadun lämmitys / sulanapito
- Goodmanin ja Reskan "sisäänkäyntien/porttien" korostaminen



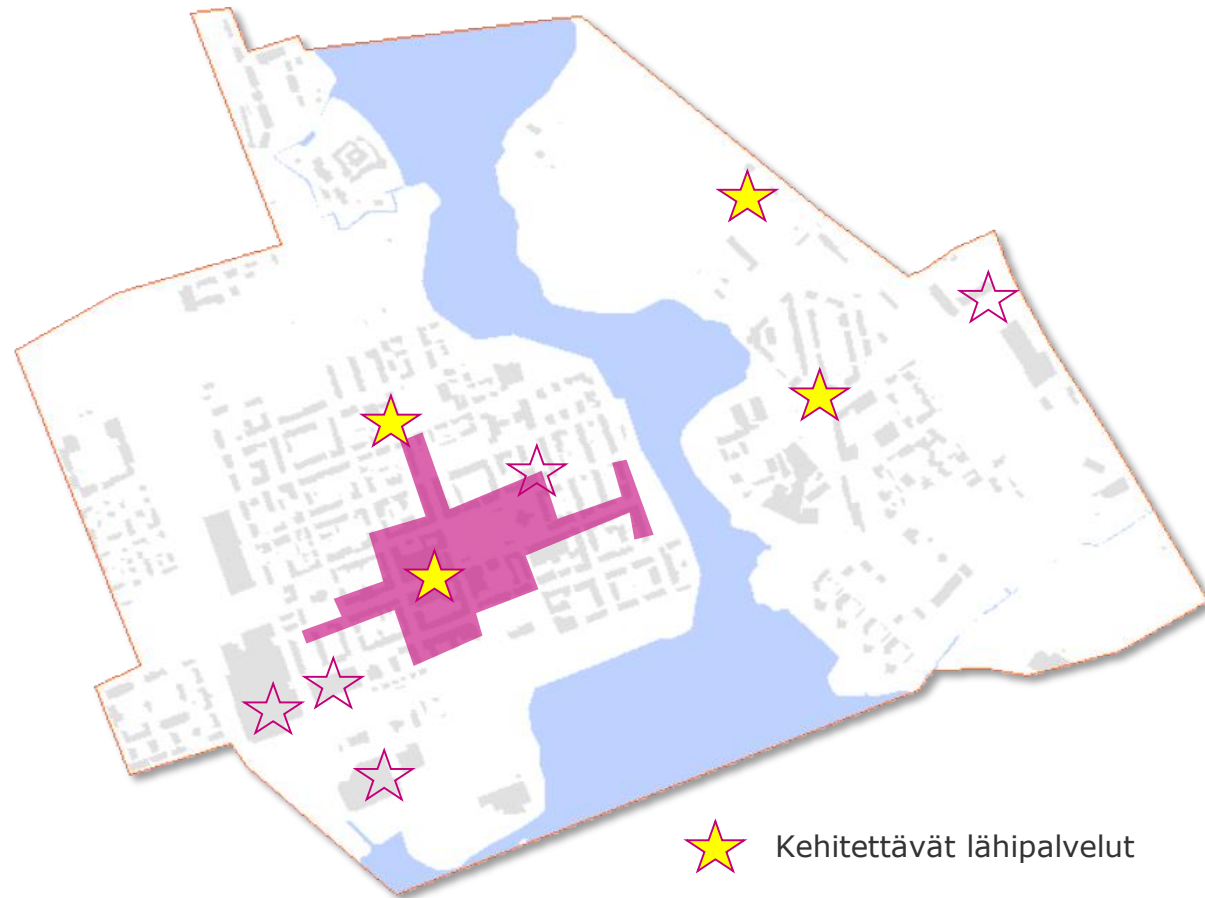
YHTENÄISET KATUTASON LIIKETILAVYÖHYKKEET YDINKESKUSTASSA

Yhtenäiset ja tiiviit katutaso liiketilavyöhykkeet luovat aktiivista ympäristöä, joka houkuttelee ihmisiä kävelemään ja käyttämään palveluita.

Katutaso liiketilojen kohdalla tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että niillä tuetaan kehitettävien kaupunkiakselien elävyyttä.

Oheisella kartalla on kuvattu vyöhyke, jonka alueella tulisi kiinnittää erityistä huomiota katutaso liiketilojen rytmitykseen, julkisivujen aktiivisuuteen sekä toimintojen monipuolisuuteen.

Tähdellä on merkitty nykyisiä ja kehitettäviä, kävellen saavutettavien lähipalveluiden kohteita.



★ Kehitettävät lähipalvelut

☆ Olemassa olevat lähipalvelut

RANTOJEN TOIMINNALLISET KEHITTÄMISMAHDOLLISUUDET

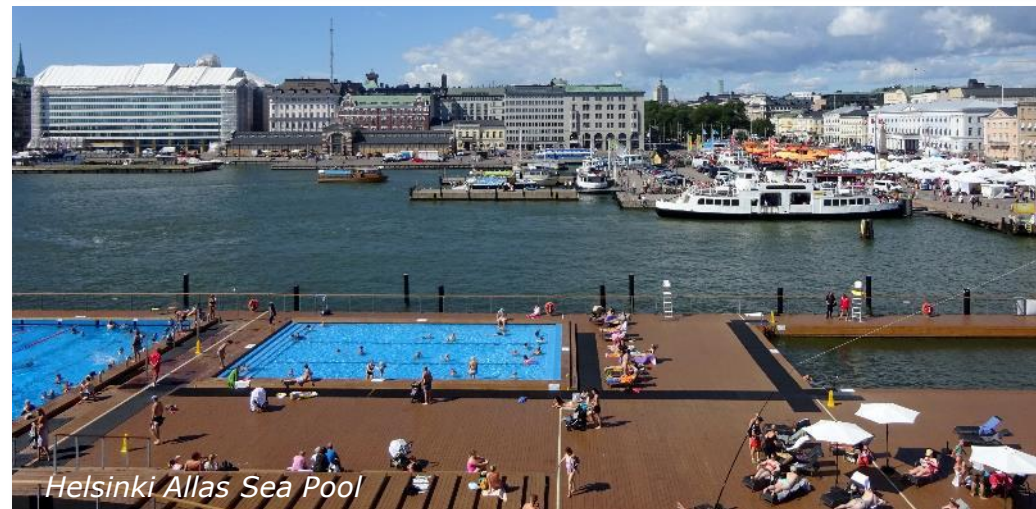
Vanajavesi jakaa fyysisesti ja toiminnallisesti Hämeenlinnan ydinkeskustan. Sillalta avautuu upeat näköalat järvelle ja keskustan rakennettuun ympäristöön. Aluetta toiminnallisesti aktivoimalla voitaisiin muodostaa solmupiste, joka yhdistäisi alueita ja muodostaisi vetovoimaisen keskittymän.

Useissa kaupungeissa on toteutettu tai vireillä erilaisia sauna- ja kylpylähankkeita vesistöjen rannalla. Kokonaisuuksissa yhdistyvät elämyksellisyys, vapaa-aika, virkistäytyminen, kulttuuri sekä kaupalliset toiminnot ja palvelut (esim. kahvilat, ravintolat ja terassit sekä hyvinvointipalvelut).

Hämeenlinnassa elämyksellinen rantakokonaisuus voisi sijoittua esim. Linnansalmen rannalle, jossa se aktivoisi ympäristöä ja sijoittuisi Goodman-rautatieasema -kaupunkiakselin yhdeksi solmu- ja vetovoimapisteeksi. Alue toimisi myös luonnollisena jatkeena Verkatehtaan elämystoiminnoille. Lisäksi kohde toimisi koko rannan virkistyskäytön monipuolistajana. Muita sijaintivaihtoehtoja ovat esim. Hämeensaaren ympäristö tai Keinusaari-Kantola -alue. Hämeenlinnassa kokonaisuutta voi konseptoida myös eri lähtökohdista kuin muissa kaupungeissa ja kokonaisuuteen voidaan yhdistää esim. vierasvenesatama ja sen palvelut, mikäli kohde sijoittuu esim. Hämeensaaren.



Turun kulttuurijokilautta-kilpailun voittanut "Kaarna" (Töölö Urban Oy)

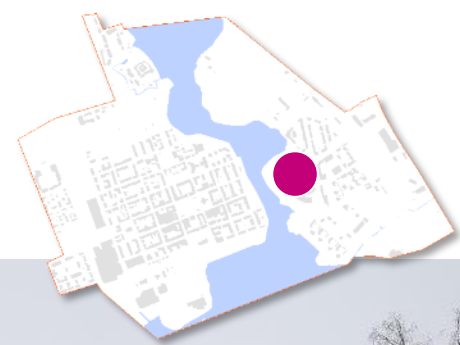


Helsinki Allas Sea Pool

VERKATEHTAAN ALUE

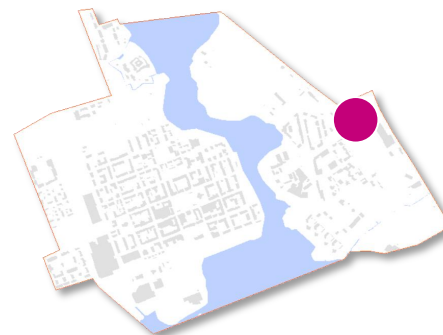
Verkatehdas on jatkossakin merkittävä kulttuuri-, viihde ja kokous-/kongressikeskittymä, joka sijaitsee arvokkaassa ja ainutlaatuisessa rakennetussa ympäristössä. Verkatehtaalla sijaitsee myös 40 erilaista huoneistoa, jotka soveltuvat työ- ja liiketilaksi. Erityisesti alueella sijaitsee erilaisia luovien alojen toimijoita.

Verkatehtaan alueella ei ole juurikaan laajenemismahdollisuuksia. Verkatehtaan toimintoihin synergisesti liittyviä palveluita ovat esim. erilaiset viihde- ja vapaa-ajanpalvelut sekä kahvilat, ravintolat ja baarit. **Verkatehtaan kokonaisuuden toimintaa voidaan tukea myös ympäröivää kaupunkirakennetta kehittämällä (esim. synergiat rannan toimintojen aktivointiin ja Goodman-tori-asema -akselin kehittämiseen sekä uudistuvaan asemansetuun).**



UUDISTUVA ASEMANSEUTU

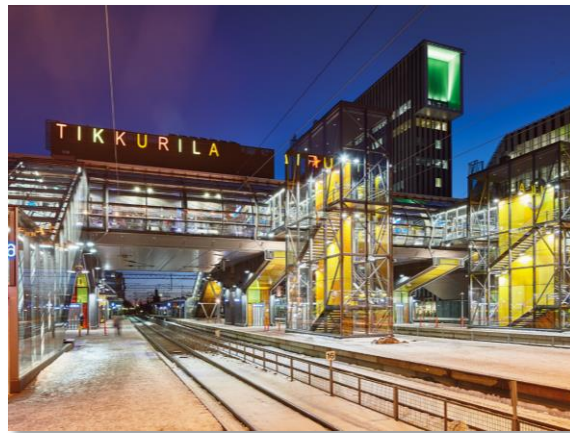
Uudistuvan asemakeskuksen myötä myös alueen kaupallisia palveluita mahdollista keskittää lähikeskustyyppiseksi kokonaisuudeksi, jossa yhdistyvät monipuoliset lähipalvelut, asemaan liittyvät matkapalvelut sekä arjen palvelut. Asemakeskuksen yhteyteen on mahdollista yhdistää myös esim. co-working -tiloja, hotellitoimintoja, vapaa-ajanpalveluita (esim. sisäaktiviteettipuisto) julkisia palveluita sekä asumista (korkea rakentaminen). Asema sijoittuisi Viipurintien sillan reunalle (vrt. esim. Pasilan väistöasema / Tikkurilan Dixi). Asemanseudun kaupallinen kokonaisuus ei koostuisi merkittävästi uusista kaupallisista toiminnoista, vaan keskittymään tuotaisiin alueen nykyiset, hajanaisesti sijoittuneet kaupan toiminnot. Tämä mahdollistaisi myös asukkaiden arkea helpottavien lähipalveluiden syntymistä alueelle. Alla on kuvattu erilaisia lähikonsepteja esimerkkinä kokoluokista.



PIENI

Suurpellon ostoskeskus, Espoo
(4 500 m²)

Noin 10 liikettä:
K-supermarket
Kuntosali
Ravintoloita, baari
Arjen lähipalveluita



KESKIKOKOINEN

Dixi, Tikkurila, Vantaa
(8 600 m²)

Noin 30 liikettä:
S-market, K-market
Kuntosali
Kahviloita ja ravintoloita
Arjen palveluita, hyvinvointipalveluita
Vantaa-info + Toimistoja 8 400 m²



SUURI

Entresse, Espoo
(17 000 m²)

Noin 40 liikettä:
S-market, Lidl, Alko
Erikoistavarakauppoja
Kahviloita ja ravintoloita
Arjen palveluita, hyvinvointipalveluita
Kirjasto ja kaupunginarkisto

HÄMEENLINNAN TAPAHTUMIEN JA MATKAILIJOIDEN OHJAAMINEN KÄYTTÄMÄÄN KESKUSTAN PALVELUITA

Hämeenlinnan tulisi pystyä täysimittaisesti hyödyntämään tapahtumakävijöiden ja matkailijoiden tuoma ostovoima. Matkailijavirtoja tulisi ohjata paremmin hyödyntämään keskustan palveluita. Esimerkiksi kesällä 2017 Kantolan tapahtumapuistossa vieraili Guns N' Rosesin keikalla peräti 55 000 vierailijaa.

Vierailijoita voitaisiin ohjata Hämeenlinnan keskustaan esimerkiksi vesiliikennettä hyödyntäen. Mahdollisia sijaintivaihtoehtoja olisivat esim.

- **Asemanranta - kantakaupunki:** junalla tulevien matkailijoiden ohjaaminen keskustaan. Lautta toimisi myös matkailunähtävyytenä ja synnyttäisi uuden tavan lähestyä keskustaa ja linnaa.
- **Kantolan tapahtumapuisto – kantakaupunki:** tapahtumien ajaksi toteutettava yhteys, joka mahdollistaisi vierailijoiden ohjaamisen myös keskusta-alueelle ja käyttämään keskustan palveluita.



VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

- **Keskustaan sijoittuva P-Tori –keskitetty pysäköintiratkaisu on edellytyksenä keskustan vetovoiman vahvistamiselle.** Pysäköintiratkaisu parantaa keskustan saavutettavuutta ja tuo asointivirtoja keskustan kiinteistöihin mahdollistaen näin osaltaan keskustan kiinteistöjen kehittämisen ja niihin tehtävät investoinnit. Mikäli toriparkkia ei rakenneta, jää ydinkeskustan painoarvo Hämeenlinnan kaupallisessa verkostossa selkeästi pienemmäksi.
- **Tori-Goodman-Hämeensaari –kolmion kehittäminen tukee tiiviin ja houkuttelevan kaupallisen ympäristön muodostamista.** Alueella on helppo kulkea keskustasta toiseen jalan ja pyörällä. Alue on myös joukkoliikenteellä hyvin saavutettavissa.
- **Kehittämällä kaupunkitilan paikkoja sekä parantamalla liikekiinteistöjen julkisivuja muodostetaan aktiivisempaa kaupunkitilaa,** joka houkuttaa ihmisiä asioimaan keskustassa ja liikkumaan keskusta-alueella jalan. Kävely-ympäristöjen kehittyminen vahvistaa katutilan liiketilojen menestymisedellytyksiä.
- Keskustan eri alueille muodostuu **selkeitä rooleja ja profileja**, joita voidaan vahvistaa myös katutilan kehittämisellä; Goodman on kaupallinen ydin, Hämeensaareissa yhdistyvät kauppa ja monitoimiareenan palvelut ja torin ympäristössä korostuvat omaleimainen kaupunkikuva ja historia yhdistettynä houkuttelevaan tarjontaan (ruokaelämykset, ajanviete, kivijalan erikoiskauppa)
- Uusissa kaupan ympäristöissä on mahdollista huomioida **tilojen monikäyttöisyys ja muuntojoustavuus**, jotta pystytään vastaamaan paremmin tulevaisuuden trendi- ja kysyntäjoustoihin. Houkuttelevat ympäristöt ovat yhä useammin mixed-use –kohteita, joissa kaupallisten toimintojen lisäksi sijaitsee mm. co-working –tiloja, majoitustoimintaa, asumista, yksityisiä ja julkisia palveluita sekä elämyskohteita. Hämeenlinnassa muuntojoustavuutta on mahdollista kehittää esim. kortteleissa 1 ja 2, Hämeensaaren monitoimiareenan yhteydessä sekä mahdollisesti uudistuvalla asemanseudulla.
- Pitkällä aikavälillä radan ympäristön kehittäminen ja asematoimintojen siirtäminen Viipurinsillan yhteyteen **korostaa Hämeenlinnan statusta radanvarsikaupunkina** sekä mahdollistaa toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen ympäristön kehittämisen. Alueelle on mahdollista keskittää myös nyt hajallaan olevat keskustan itäpuolen kaupat, mikä luo edellytyksiä monipuolisen lähipalvelukeskuksen muodostumiselle.
- Tavoitteellinen ratkaisu ei juurikaan lisää liiketilojen kerrosalaa keskusta-alueella. **Ratkaisu kuitenkin ohjaa liiketilojen käyttöä niin, että eri alueille muodostuu houkuttelevia kaupallisia keskittymiä sekä näiden välille aktiivista kaupunkitilaa kivijalkakauppoineen.** Merkittävimmät kaupan kehittymisalueet ovat ydinkeskusta (korttelit 1 ja 2), Hämeensaari sekä uudistuva asemanseutu.

TOTEUTUMISEN TODENNÄKÖISYYS JA RISKIT

Riski / epävarmuustekijä	Toimenpidemahdollisuudet
Uudet liiketilat nostavat tuotto-odotusta ja vuokratasoa; saadaanko uutta liiketilaa kehitettyä keskustaan niin, että se on taloudellisesti kannattavaa liiketilojen omistajille ja toisaalta potentiaalisille toimijoille?	Julkisia palveluita keskustaan ankkuritoiminnoiksi ja -vuokralaisiksi. Sekoittunut rakenne ja riittävät volyymit myös asuinrakentamiselle. Keskustan kokonaisvetovoimaisuuden kehittäminen.
Ydinkeskustan kehittyminen riippuu vetovoimaisesta ankkuritoiminnosta, jonka synnyttämien asiointivirtojen myötä keskustaan voi sijoittua myös muita palveluita (erikoiskauppaa ja kaupallisia palveluita). Ankkuritoiminnon (monipuolinen pt-kauppa, tavaratalo, erikoiskaupan keskittymä) löytyminen keskustaan on kuitenkin haastavaa.	Julkisia palveluita keskustaan ankkuritoiminnoiksi. Keskustan kokonaisvetovoiman kehittäminen ja saavutettavuuden turvaaminen P-Torin toteuttaminen).
Liiketilojen kehittäminen olemassaolevaan kaupunkirakenteeseen ja kiinteistöihin on haastavaa. Varsinkin osuuksilla, joilla halutaan muodostaa aktiivista jalankulkuympäristöä (Reska).	Tutkitaan mahdollisuuksia kehittää 1. kerroksen liiketilarakennetta keskeisimmillä osuuksilla. Työhön otetaan mukaan alueen kiinteistönomistajat ja toimijat. Sisäpihojen hyödyntäminen ja uudet kaupunkitilat.
Keskustaa ei pystytä kehittämään toiminnallisena kokonaisuutena johtuen toimijoiden ja kiinteistönomistajien hajanaisuudesta. Omistussuhteiltaan selkeämmät kauppakeskukset ja kaupan alueet jatkavat kehittymistään keskustan kustannuksella.	Tutkitaan mahdollisuuksia muodostaa "kauppakeskusmaisia" osuuksia keskustan rakenteeseen (ml. yhteinen manageeraus, vuokralaishankinta, pelisäännöt, ja markkinointi). Esim. 1. ja 2. korttelit + Reskan muodostama kokonaisuus.
Verkkokauppa mullistaa fyysisen kaupan tilantarpeen. On hyvin epävarmaa, kuinka paljon fyysistä tilaa tarvitaan tulevaisuudessa. Tämä heijastuu sekä kaupan alueisiin, kauppakeskuksiin kuin keskusta-alueisiin.	Varaudutaan tilantarpeen muutoksiin muuntojoustavilla tiloilla ja myös sallivilla kaavamerkinnoilla. Tilojen suunnittelussa pitää ottaa huomioon myös muut käyttötarpeet sekä esim. tilojen koko; tulevaisuudessa tilantarve tehostuu ja kaupat sijoittuvat yhä pienempiin liiketiloihin. Houkutteleville ja näkyville kauppapaikoille on kuitenkin tulevaisuudessakin kysyntää, sillä kivijalkakauppa on samalla brändin fyysinen ilmentymä.

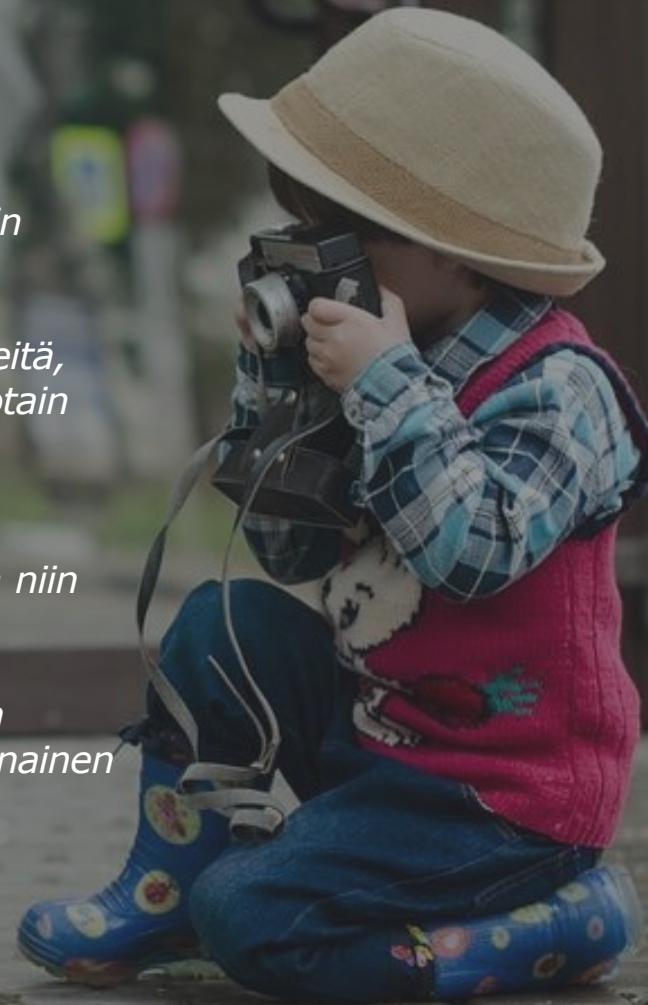


Jokainen matka kaupungin halki on koettava kuin jännittäväksi kirjoitettu romaani.

Jokaisen askeleen on synnyttävä uusia jännitteitä, tuotettava uusia oivalluksia, sen on annettava jotain uutta.

Vuorokautista valon ja varjon leikkiä on hyödynnettävä. Tarvitaan julkisivujen jäsentelyä niin pysty- kuin vaakalinjassa sekä harkittua värien käyttöä. Kunkin osan monimuotoisuuden ja vuodenaikojen myötä vaihtelevan sopusuhtaisen kokonaisuuden on määritettävä kaupungille ominainen kokemusmaailma.

Hermann Knoflacher (1995) Kaupungin ja liikenteen harmonia: vapaus autolla ajamisen pakosta. s. 113.



KIITOS

Kimmo Koski
+358 (40) 0817884
kimmo.koski@ramboll.fi

Eero Salminen
+358 (50) 3257830
eero.salminen@ramboll.fi

Connect with us
Ramboll
PL 25
Säterinkatu 6
02601 ESPOO
<https://fi.ramboll.com>



Bright ideas. Sustainable change.