

HÄMEENLINNAN KESKUSTAN KAUPAN PALVELUVERKKOSELVITYS

LOPPURAPORTTI 29.5.2019



RAMBOLL

Bright ideas. Sustainable change.

Kuva: Hämeenlinnan kaupunki

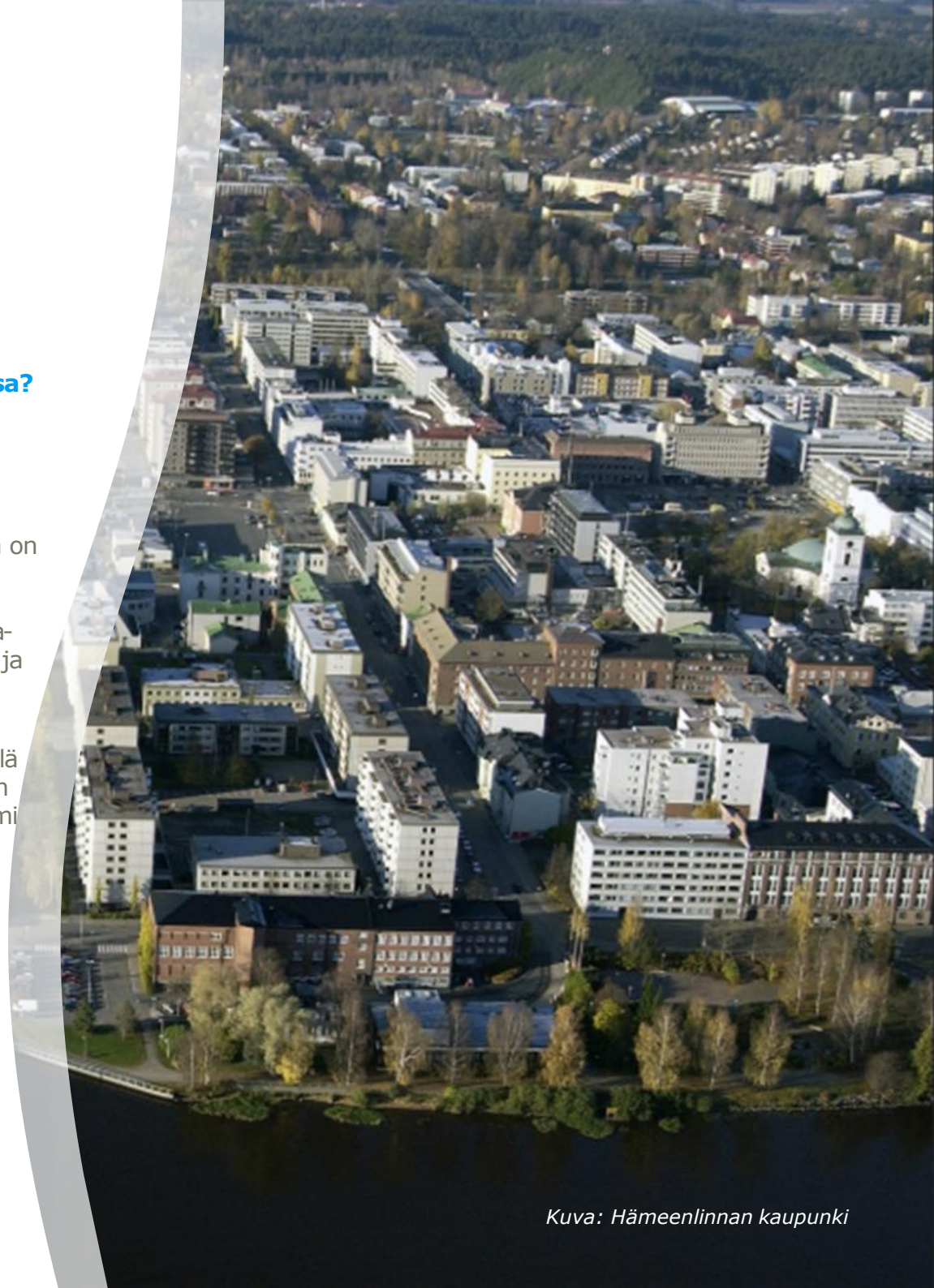
ALKUSANAT

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?**

Kaupan toimintojen suunnittelun lähtökohtana on maakunta-kaavan 2040 palveluverkkoselvitys. Tämä selvitys tarkoittaa maakuntatason palveluverkkoselvityksen kaupan mitoitusta ja laatua. Tavoitevuotena on 2035. Selvityksessä käsitellään kaikkia vähittäiskaupan laatuja, kaupallisia palveluita sekä soveltuvien 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 Terästä 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

KEHITYSHANKKEET

LIIKENNE JA SAAVUTETTAVUUS

KAUPAN TARJONTA

KAUPALLISEN TOIMIVUUDEN ANALYYSI

KESKUSTAN KONSEPTIVAIHTOEHDOT

TAVOITTEELLINEN KONSEPTI

JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSET

TARKASTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT



TARKASTELUALUEEN RAJAUS

Selvityksen tarkastelualueena on Hämeenlinnan keskustavision alue. Kaupan ja toimintojen näkökulmasta tarkastellaan myös synergioita alueen ulkopuolelle. Keskustavision rajausta on esitetty oheisella kartalla.

0 125 250 500 m

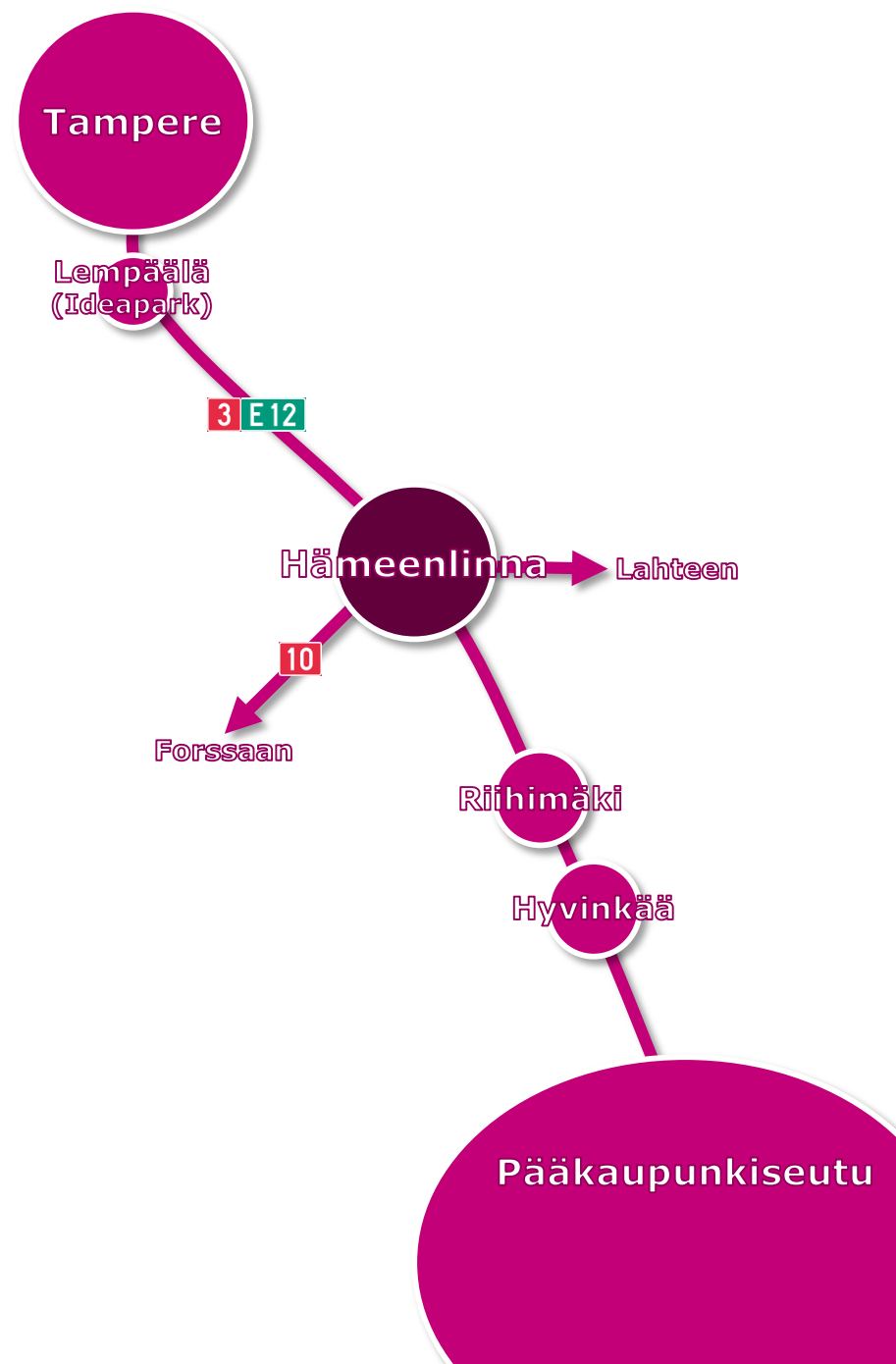


HÄMEENLINNAN ASEMA ALUERAKENTEES

Hämeenlinna sijaitsee valtatie 3:n (E12) ja valtatie 10:n sekä Helsinki-Tampere -ratayhteyden varrella. Hämeenlinna on osa pääkaupunkiseudulta pohjoiseen suuntautuvaa kasvukäytävää. Vuonna 2017 Hämeenlinnassa asui noin 68 000 asukasta ja koko seudulla (Hämeenlinna, Janakkala ja Hattula) noin 94 000 asukasta.

Hämeenlinnasta on matkaa (autolla):

- Helsinkiin n. 100 km (1h 15 min)
- Tampereelle n. 80 km (55 min)
- Lempäälään / Ideaparkkiin n. 60 km (40 min)
- Riihimäelle n. 35 km (25 min)
- Hyvinkäälle n. 50 km (35 min)
- Forssaan n. 55 km (45 min)
- Lahteen n. 75 km (1 h 5 min)



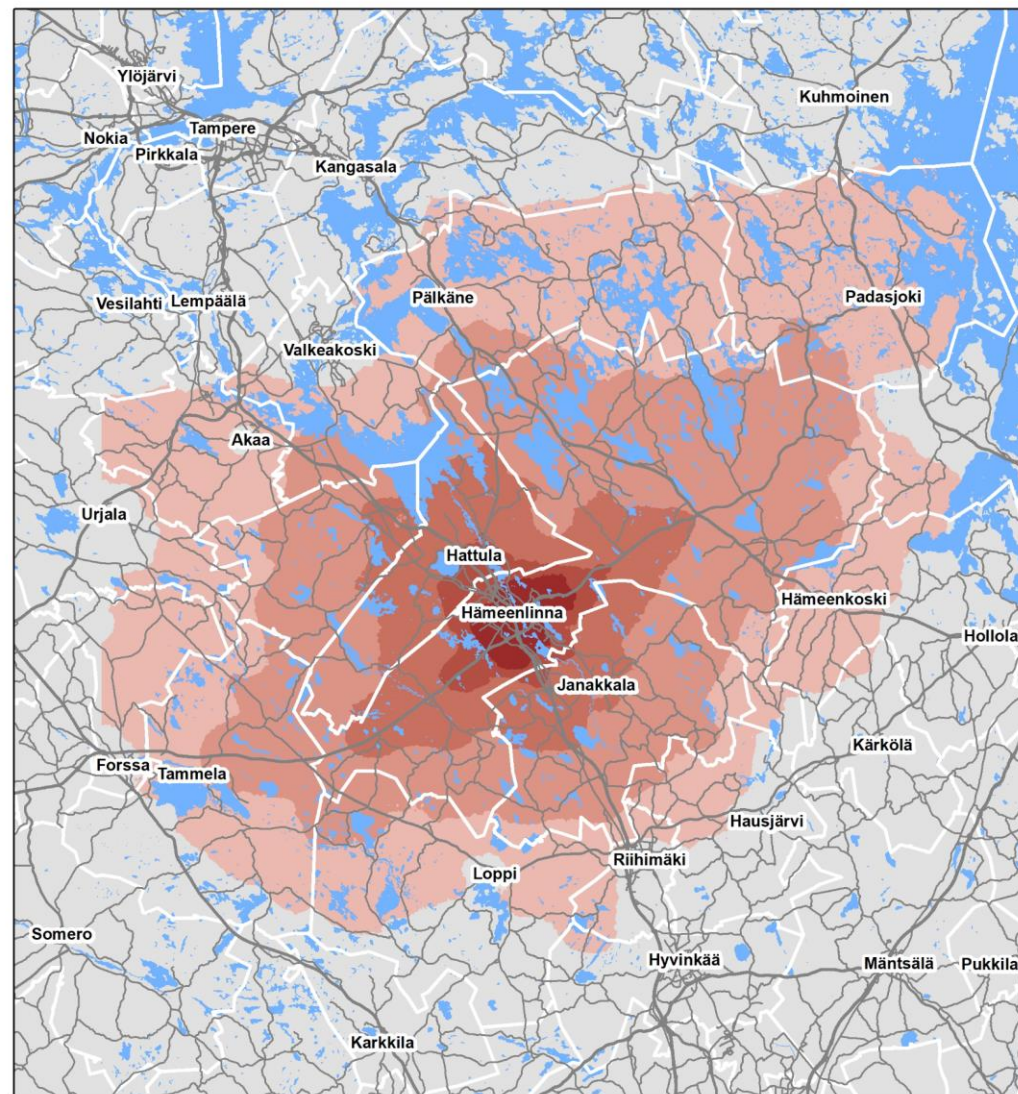
KESKUSTAN KAUPALLINEN VAIKUTUSALUE

Kanta-Hämeen maakunnassa asiantialueet ovat pitkälti seutukohtaisia. Hämeenlinnan asiantialueeseen kuuluu Hämeenlinnan seutu (Hämeenlinna, Hattula ja Janakkala).

Päivittäistavarakaupan asiantialueena on yleensä oma kunta, koska päivittäistavarakaupan ostoksia tehdään useasti (keskimäärin yli 3 kertaa viikossa/talous) ja lähellä kotia. Hämeenlinnan seudulla päivittäistavarakaupassa Janakkala muodostaa oman asiantialueensa ja Hämeenlinna ja Hattula yhtenäisen asiantialueen.

Erikoistavarakaupan osalta asiointit keskittyvät agglomeraatio, eli keskittymisetujen vuoksi voimakkaammin palvelutarjonnaltaan monipuolisiin ja laajoihin keskuksiin. Erikoiskaupan ostoksia tehdään harvemmin ja asiointimatkat ovat pidempiä, minkä vuoksi asiointimatkat suuntautuvat tyypillisesti monipuolisiin kaupan keskittymiin.

Oheisella kartalla on havainnollistettu Hämeenlinnan keskustan päivittäistavarakaupan ja keskustahakuisen erikoistavarakaupan mallinnettua asiantialuetta. Vaikutusalue on laskettu saavutettavuuden ja kilpailevien keskusten palvelutarjonnan laajuuden (k-m²) perusteella. Teorian mukaan (Huff) asiointit suuntautuvat sitä todennäköisemmin tiettyyn keskukseseen, mitä lähempänä se sijaitsee ja mitä parempi palvelutarjonta siellä on. Hämeenlinnan keskustan vaikutusalueen rajaavat osin pienemmät kuntakeskukset, mutta erityisesti pohjoisessa Lempäälään (Ideapark) ja Tampereen kaupallinen tarjonta sekä etelässä Riihimäen ja Hyvinkään tarjonta.



Hämeenlinnan keskustan vaikutusalue
Asiointitodennäköisyys
Mallinnettu (Huff)

0 10 20 40 km

- Alle 3 %
- 3-5 %
- 5-10 %
- 10-20 %
- 20-30 %
- Yli 30 %

KANTA-HÄMEEN MAAKUNTAKAAVA 2040

Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 on kokonaismaakuntakaava, joka korvaa aikaisemmat alueen maakuntakaavat. Maakuntakaavaehdotus on ollut nähtävillä alkuvuodesta 2019.

Keskustatoimintojen alueet (C)

Merkinnällä osoitetaan kaupunkien sekä alueellisten palvelukeskusten keskustatoiminnoille tarkoitettut alueet: keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet niihin liittyvine liikennealueineen ja puistoineen.

Keskustatoimintojen alueille voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka on suunniteltava keskusta-ympäristöön soveltuviksi. Ne on mitoitettava ja niiden toteutus on ajoitettava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia muille keskustatoimintojen alueille tai seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle. Maakuntakaavassa ei ole C-alueilla vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitusta eikä muutakaan sijainninohjausta MRL:n mukaisesti. Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle sijoittuvien merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainti ja mitoitus sen sijaan määritetään maakuntakaavassa.

Koko keskustavision alue on osoitettu keskustatoimintojen alueena. Hämeenlinnan kaupunkikeskustan C-alueella pääradan varressa on toiminnassa oleva rataverkon raakapuun kuormauspaikka. Yhdyskuntarakenteen kehittämismahdollisuuksien hyödyntämisen vuoksi tulisi raakapuun kuormaus toiminta siirtää kyseiseltä alueelta pääradan varressa sopivampaan paikkaan. Tällöin alueelle voisi tulevaisuudessa sijoittua varsinaisia keskustatoimintoja kuten palveluja, hallintoa ja myös asumista.



KANTA-HÄMEEN MAAKUNTA- KAAVA 2040

Kaupallisten palvelujen alueet tai kohteet, joille saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä (KM1, KM2 ja KM3)

Merkinnöillä osoitetaan keskustatoimintojen alueiden ulkopuoliset vähittäiskaupan kohteet, alueet tai keskittymät, jotka yhdyskuntarakenteellisen sijaintinsa ja saavutettavuutensa perusteella soveltuvat merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan sijaintipaikoiksi. Merkinnän osoittamille alueille voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Suuryksiköt on mitoitettava ja niiden toteutus on ajoitettava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, että ne kytkeytyvät ajallisesti ympäröivien työpaikka- tai taajamatoimintojen alueiden toteuttamiseen, eivätkä aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle. Hämeenlinnassa Tiiriön KM1-alueen enimmäismitoitus on 140 000 k-m² ja Harvialantien KM2-alueen 100 000 k-m².

Työpaikka- ja kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksiköitä (KMT)

Merkinnällä osoitetaan keskustatoimintojen alueiden ulkopuoliset työpaikka-alueet, jotka soveltuvat myös merkitykseltään seudullisen tilaa vaativan kaupan alueiksi. Suuryksiköt on mitoitettava ja niiden toteutus on ajoitettava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, että ne kytkeytyvät ajallisesti ympäröivien työpaikka- tai taajamatoimintojen alueiden toteuttamiseen, eivätkä aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle. Hämeenlinnassa Kirstulan KMT-alueen enimmäismitoitus on 140 000 k-m².



Maakuntakaavan 2040 kaupan ratkaisun perusperiaate.

Alue tai kohde	Maakunta- kaava- merkintä	Enimmäismitoitus k-m ²		
		Yht.	Tilaa vaativan kaupan ohella mitoitukseen saa sisältyä:	
		max k-m ²	Päivittäis- tavara- kauppaa	Erikois- kauppaa
Hämeenlinna:				
Tiiriö	KM1, alue	140000	15000	45000
Tuulonen	KM1, kohde	25000	4000	20000
Idänpää	KM2, kohde	20000		
Harvialantie	KM2, alue	100000		
Ruununmylly	KM2, kohde	50000		
Kirstula	KMT, alue	140000		

Keskustan ulkopuolisten suuryksiköiden enimmäismitoitukset Hämeenlinnan seudulla.

KANTAKAUPUNGIN YLEISKAAVA 2035

Hämeenlinnan keskustassa on voimassa kantakaupungin osayleiskaava, joka määrittelee alueen yhdyskuntarakenteen ja maankäytön periaatteellisella tasolla. Yleiskaavassa on seuraavia tavoitteita:

Yhdyskuntarakenne

Yleiskaavan keskeinen ajatus on mahdollistaa kevyt- ja joukkoliikenteellä tavoitettavat työpaikat ja palvelut mahdollisimman monelle. Tähän tähdätään tiivistämällä yhdyskuntarakennetta ja parantamalla ajoneuvoliikenteen sujuvuutta.

Laajeneva keskusta

Keskustan tärkeimmät uudisalueet ovat Engelinranta, Asemanranta ja Keinusaari. Rakentaminen ulottuu myös Kantolaan ja Kaurialaan, joita kehitetään monipuolisena yrittämisen ja asumisen kaupunginosina. Keskustan alueella on tyypillistä, että kortteleita käytetään monipuolisesti.

Palveleva keskusta

Olennaista kaupallisen vetovoiman kannalta on keskustan helppo saavutettavuus, mikä edellyttää selkeää pysäköintiratkaisua sekä kävely- ja pyöräily-ympäristöihin panostamista. Pyöräilyn edistämiseksi tarvittavia toimenpiteitä ovat mm. pyöräkaistojen toteuttaminen.

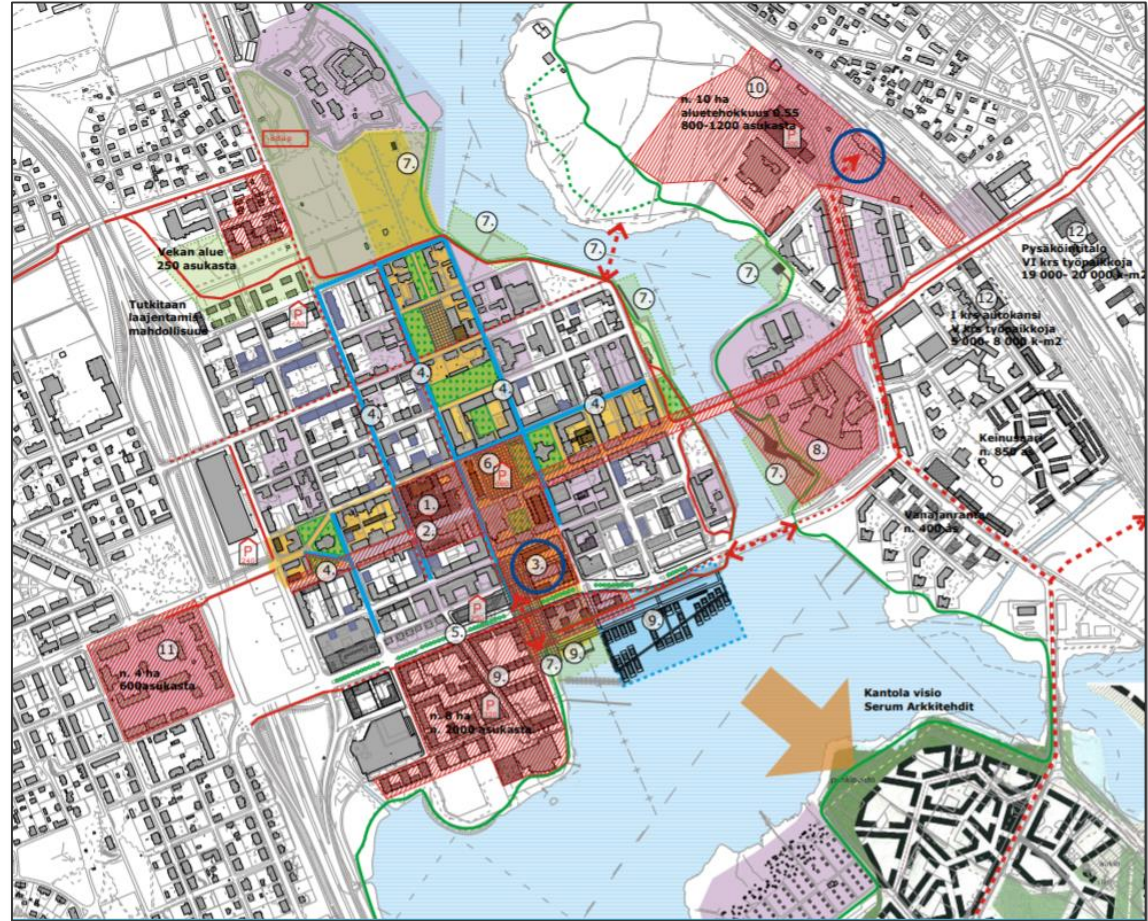
Rannat otetaan nykyistä paremmin käyttöön lisäämällä niihin palveluita, kuten vierasvenelaitureita, niihin liittyen monipuolisia palveluita (esim. tankkaus, kahvila- ja ravintolapalvelut, pyykkihuolto, peseytyminen, sähköt, matkailuinfo). Matkailupalvelujen tarjontaa ja markkinointia on lisättävä, etenkin tavoitteena on Linnanniemen ja Linnankadun kehittäminen matkailun näkökulmasta.



KESKUSTAN YLEISSUUNNITELMA

Hämeenlinnan keskustan kehittämisen tueksi laaditussa yleissuunnitelmassa (2014) on esitetty yhteensä 12 toimenpidettä keskustan elävöittämiseksi:

1. Ykköskorttelin uudisrakentaminen
2. Reskan perusparannus
3. Linja-autoaseman korttelin täydennysrakentaminen
4. Ydinkeskustan katujen jäsentelyn muuttaminen, katutilat viihtyisämmäksi
5. Paasikiventiestä kaupunkibulevardi
6. Pysäköintiratkaisu; maanalainen pysäköintilaitos (660 ap) torille tai pysäköintilaitokset hajautetusti
7. Rantojen hyödyntäminen
8. Verkatehtaan kehittäminen
9. Engelinrannan rakentaminen (asukkaita noin 2 000)
10. Asemanseudun rakentaminen (asukkaita 800 - 1 200)
11. Suomen kasarmit (asukkaita 400 - 600)
12. Radan varren kehittäminen työpaikka-alueena



KESKUSTAVISIO 2035

Hämeenlinnan keskustavisio on keskustan strateginen suunnitelma, joka luo yhteisen suunnan kehittämistyölle ja näkymän keskustan tulevaisuudesta. Alkuperäinen keskustavisio laadittiin vuonna 2014 ja sitä päivitetään vuosina 2018-2019. Keskustavisiossa 2035 päätavoitteena on

- Mahdollistaa 7 300 uuden asukkaan ja 1 100 -1 600 uuden työpaikan sijoittuminen alueelle
- kaupunkirakenteellisten akselien ja kävelykeskustan vahvistaminen
- Hämeenlinnan korostaminen puistojen kaupunkina.
- Kehittää keskustaa alueena, jossa on paljon mahdollisuuksia kohtaamisille, istuskelulle ja aktiviteeteille sekä rannoilla että ydinkeskustassa.
- Liikenteellisesti turvata keskustan hyvä saavutettavuus kaikilla liikenumuodoilla. Keskustan kaupunkiympäristön viihtyisyyden kehittäminen erityisesti kävelyä ja pyöräilyä painottaen. Ajoneuvoliikennettä ohjataan entistä enemmän keskustan kehille. Pysäköintiratkaisun tulee palvella kaikkia käyttäjäryhmiä; työssä käyviä, keskustassa asioivia, asukkaita ja liityntäpysäköintiä.



Keskustavision akselit, luonnos 3/2019.

KAUPAN TRENDIT

VÄHITTÄISKAUPAN TRENDIT

Kaavoituksessa ja keskustan kehittämisessä on keskeistä huomioida vähittäiskaupan muuttuva toimintaympäristö. Vähittäiskauppa on jatkuvassa muutoksessa ja muutoksen syklit ja nopeus on ollut viime vuosina yhä nopeampaa.

Muutosten taustalla on niin kuluttajiin liittyvät kysynnän muutostrendit kuin kaupan rakenteeseenkin liittyvät tarjontatekijöiden muutokset. Muutosten taustalla on esim. yhteiskunta- ja talouskehitys, ikärakenteen ja kulutuskäyttäytymisen muutokset, kaupan konseptien kehittyminen sekä esim. digitalisoituminen ja verkkokaupan kasvu.

Seuraavilla sivuilla on havainnollistettu vähittäiskaupan toimintaympäristössä tapahtuneita muutoksia niin tilastojen valossa kuin kysyntä- ja tarjontalähtöisistä muutostekijöistä katsottuna.

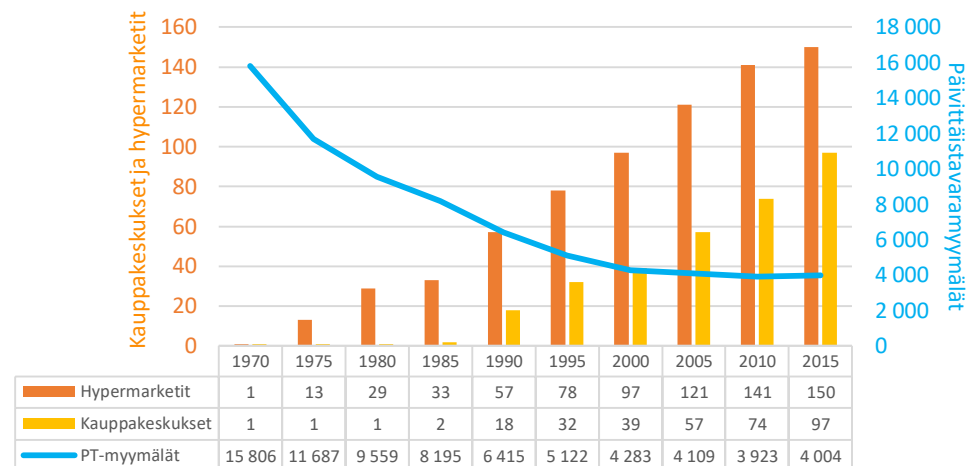


KAUPPOJEN LUKUMÄÄRÄ JA LIIKEVAIHTO

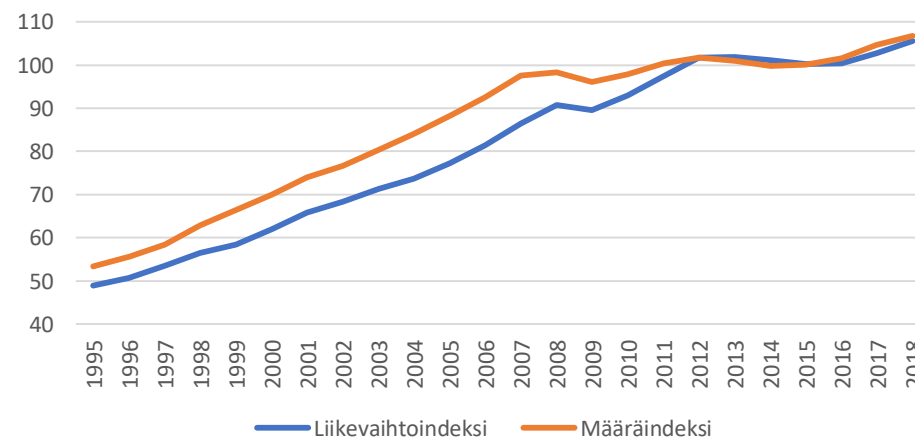
Vähittäiskaupan rakenne on keskittynyt ja ketjuuntunut voimakkaasti. Suuryksiköiden määrä (kauppakeskukset, hypermarketit) on kasvanut ja vastaavasti pienempien myymälöiden määrä on laskenut. Erityisesti 2010-luvulla trendi on kuitenkin tasoittunut ja eräänlaisena vastatrendinä on havaittavissa erityisesti hyvän pt-valikoiman supermarket-kokoluokan myymälöiden merkityksen kasvu sekä toisaalta hiljaisena signaalina pienempien paikallisten lähipalveluiden paluu kaupunkien katukuvaan (esim. pienemmät liha- ja kalaliikkeet sekä leipomot).

Kauppa on ollut laajemminkin voimakkaassa rakennemuutoksissa vuodesta 2008 lähtien. Rakennemuutoksen käynnisti kansainvälinen taantuma, minkä jälkeen rakennemuutosta ovat jatkaneet teknologinen kehitys (verkkokauppa) sekä kulutuskäyttäytymisen muutos. Vähittäiskaupan liikevaihtoindeksi on kasvanut 2008-2018 yhteensä vain noin 7 %, kun tätä aikaisemmin keskimääräinen vuosikasvu oli lähes 3-4 %.

Kauppojen lukumäärän kehitys 1970-2015



Vähittäiskaupan liikevaihdon ja määrän kehitys Suomessa 1995-2018 (indeksi 100 = vuosi 2015)



PÄIVITTÄISTAVARAKAUPAN MYNNIN KEHITYS

Vuonna 2017 koko Suomen päivittäistavaramyynnistä 37 % toteutui isoissa supermarketeissa ja 28 % hypermarketeissa. Lukumääräisesti suurimman myymälätyypin, isojen valintamyymälöiden, osuus päivittäistavaramyynnistä oli 12 %.

Vuosina 2010-2017 hypermarkettien myynti on kasvanut 1,12 miljoonaa euroa (+29 %), suurten supermarkettien 1,58 miljoonaa euroa € (+32 %) ja erikoismyymälöiden ja kauppahallien 88 miljoonaa euroa (+48 %). Tavaratalojen päivittäistavaramyynti on pienentynyt 101 miljoonaa euroa (-18 %).

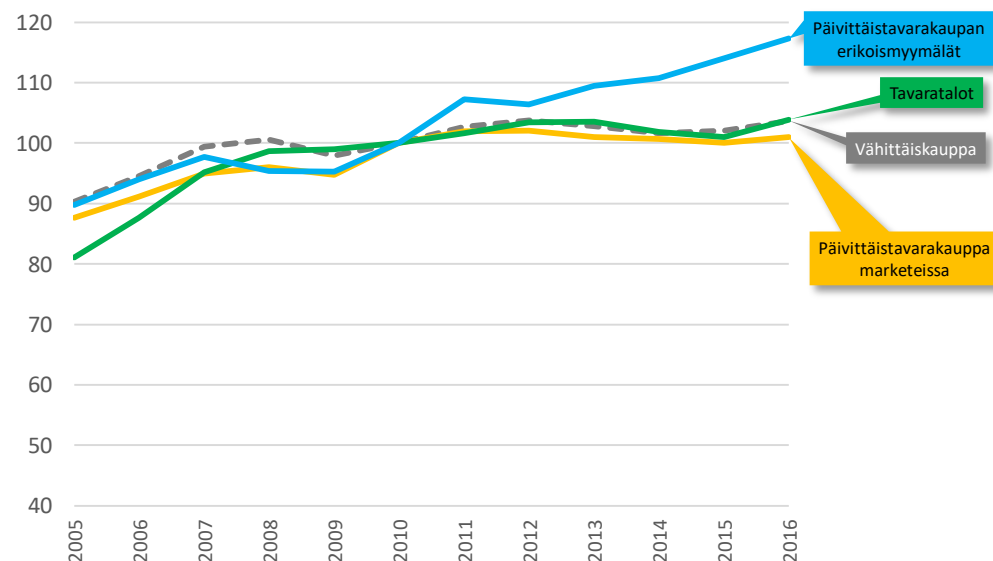
Pienempien erikoistuneiden yksiköiden rooli päivittäistavara-kaupassa on jälleen hieman korostumassa, mikä mahdollistaa esim. paikallisten pienten erikoispalveluiden kehittämisen.

Vuonna 2016 noin 0,6 % päivittäistavarakaupan myynnistä tuli verkkokaupasta. Iso-Britanniassa ja Ranskassa päivittäistavaroiden myynnistä noin 6 % tulee verkkokaupasta.

Suomen päivittäistavaramyymälät 2010-2017 (www.pty.fi).

	Myynti, milj. €		Muutos 2010-16	
	2010	2016	Milj. €	%
Hypermarketit (myyntipinta-ala yli 2 500 m ²)	3 802	4 923	1 121	29 %
Tavaratalot	558	457	-101	-18 %
Supermarketit, isot (1 000-2 500 m ²)	4 913	6 497	1 584	32 %
Supermarketit, pienet 400-999 m ²	1 776	1 901	125	7 %
Valintamyymälät, isot 200-399 m ²	2 306	2 151	-155	-7 %
Valintamyymälät, pienet 100-199 m ²	473	356	-117	-25 %
Pienmyymälät Alle 100 m ²	317	203	-114	-36 %
Erikoismyymälät ja hallit	185	273	88	48 %

Päivittäistavarakaupan kehittyminen 2005-2016
koko maa, indeksi vuosi 2010 = 100



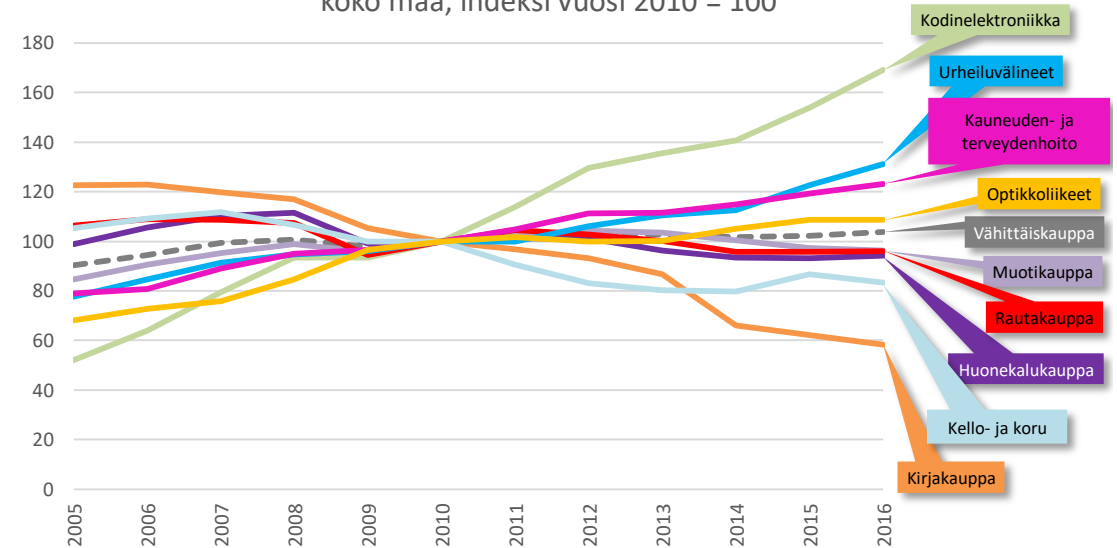
ERIKOISTAVARAKAUPAN LIIKEVAIHDON KEHITYS

Erikoistavarakaupassa verkkokaupan vaikutus tiettyihin erikoistavarakaupan toimialoihin on ollut merkittävä – ja tulee tulevaisuudessa edelleen muuttamaan fyysisen myymälätilan tarvetta.

Erikoistavarakaupassa kasvua on ollut erityisesti viihteeseen, vapaa-aikaan ja hyvinvointiin liittyvillä toimialoilla (kodinelektroniikka- ja urheiluvälinekauppa sekä kauneuden- ja terveydenhoito).

Erityisesti verkkokaupan ja digitaalisten jakelukanavien kehittymisen myötä kirjakauppa sekä kello- ja korukauppa ovat liikevaihdolla mitaten olleet laskusuhdanteessa. Myös muotikauppa on ollut lievässä laskussa ja muotikaupan ennakoidaan muuttuvan merkittävästi verkkokaupan kasvun myötä.

Erikoistavarakaupan kehittyminen 2005-2016
koko maa, indeksi vuosi 2010 = 100



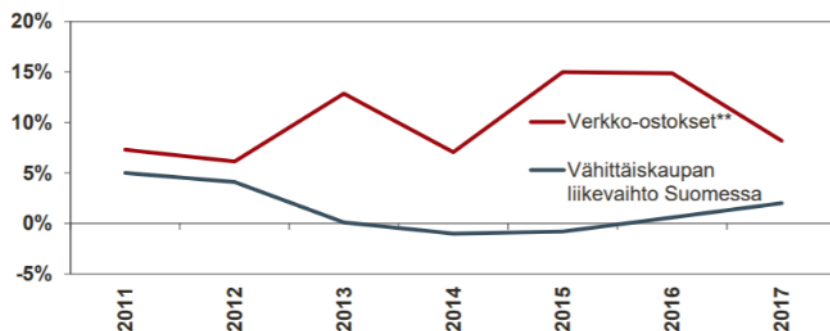
VERKKOKAUPPA

Verkkokauppa on merkittävin vähittäiskaupan tarjontaa muuttava trendi. Viime vuosina vähittäiskaupan liikevaihdon kasvu on ollut hyvin vähäistä, mutta verkko-ostosten arvo on kasvanut vuosittain noin 5-15 %.

Merkittävimpiä verkosta ostettavia tuoteryhmiä ovat vaatteet ja kengät, viihde-elektronikka, mediatuotteet sekä kauneuteen ja terveyteen liittyvät tuotteet.

Jos kuluttajat saisivat itse valita, heidän tilauksensa toimitettaisiin suoraan kotiin lukittuun ja turvalliseen pakettilaatikkoon. Mitä nuorempia kuluttajat ovat, sitä halukkaampia he ovat kokeilemaan innovatiivisia toimitusvaihtoehtoja.

Kuluttajien digitaalisesti ostamien vähittäiskaupan tuotteiden arvon vuosimuutokset*, %



Lähteet: ASML, TNS Gallup, Kaupan liitto: Verkkokauppatilasto 2010-2015.
Kaupan liitto: Digitaalinen kauppa 2016 – Kuluttajien tekemät verkko-ostokset koti- ja ulkomailta.
Tilastokeskus: Kaupan liikevaihtotilasto.

Millaisia tuotteita olet ostanut verkosta viimeisten 30 päivän aikana? Verkko-ostoksia tekevien osuus

Tutkimusjoukko: tuotteita verkosta viimeisten 30 päivän aikana ostaneet.	Pohjoismaat	Ruotsi	Tanska	Norja	Suomi
Vaatteet/kengät	37 % ↑	39 % ↑	37 % ↑	35 % ↑	36 % ↑
Viihde-elektronikka*	23 %	22 %	26 %	23 %	22 %
Mediatuotteet**	24 %	26 %	20 %	24 %	25 %
Kauneus/terveys	23 % ↑	31 % ↑	16 % ↑	22 % ↑	18 %
Urheilu/vapaa-aika	11 %	11 %	10 %	13 %	9 % ↑
Auto-/vene-/moottori-pyörätarvikkeet	5 %	5 %	4 %	7 % ↑	5 %
Lastentarvikkeet/lelut	5 %	6 %	6 %	5 %	4 % ↑
Päivittäistavarat	11 % ↑	12 % ↑	11 % ↑	10 %	8 % ↑
Huonekalut/kodinsisustus	10 %	11 %	12 %	9 %	9 %

Missä määrin haluaisit, että tilauksesi toimitettaisiin tulevaisuudessa seuraavalla tavalla? (Niiden osuus, jotka vastasivat Erittäin suuressa määrin tai Melko suuressa määrin)

</

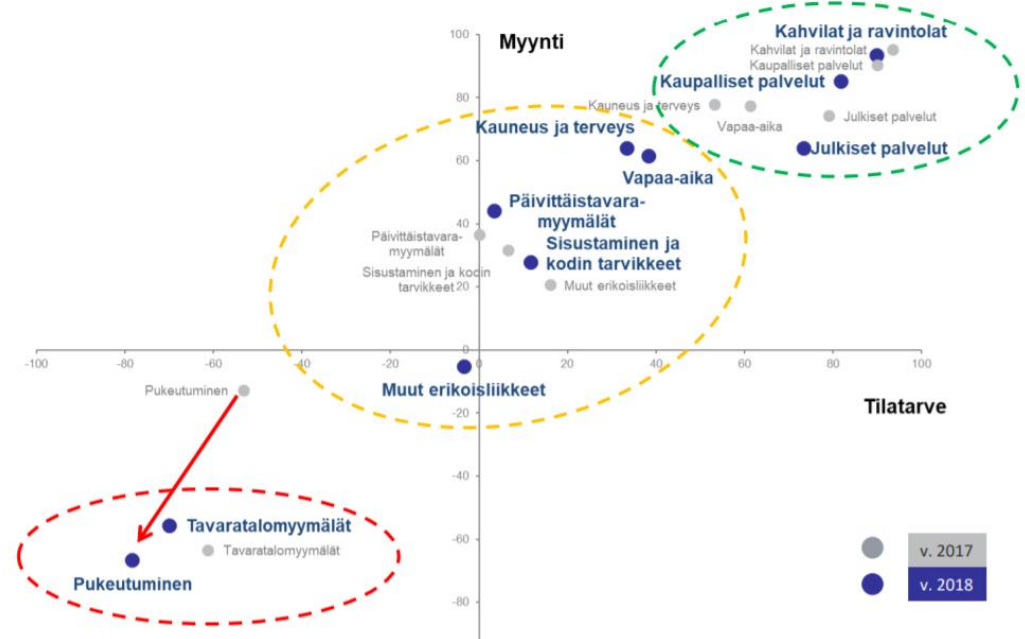
LIIKETILAKYSYNTÄÄN VAIKUTTAVIA KEHITYSTRENDEJÄ

Kulutuskohteet muuttuvat yksilöllisemmiksi ja ”suuri massa” kutistuu, mikä johtuu osin siitä, että kulutusmahdollisuudet ja -kohteet ovat monikertaistuneet. Kaupan kanssa kulutuksesta kilpailevat erityisesti ravintolat, viihde ja matkailu, jolloin kauppaan kohdistuvan kulutuksen suhteellinen osuus vähenee.

Ilmiö näkyy jo nykyään mm. kauppakeskuksissa: **pinta-alasta entistä suurempi osa on palveluita, viihdettä ja ravintoloita.** Muita kasvavia toimialoja ovat esim. julkiset palvelut ja liikuntapalvelut, kauneus- ja hyvinvointipalvelut sekä viihde- ja elämyssektori.

Aikaa arvostetaan yhä enemmän ja kauppa kilpailee asiakkaan ajasta; joko asiakkaan täytyy selviytyä vähemmällä ajalla eli **asioinnin täytyy olla sujuvaa** (erityisesti päivittäistavarat ja tilaa vievä kauppa) tai **asioinnin täytyy olla niin miellyttävää, että asiakas haluaa viettää aikaa ostosympäristössä,** jolloin myymälämiljöön elämyksellisyys korostuu

Miten myynti ja tilan tarve kehittyvät eri toimialoilla seuraavan kolmen vuoden aikana?



Kauppakeskusyhdistys ry: Kauppakeskusbarometri 2018

Lähteet:

Kaupan alan asiantuntijahaastattelut 2013-2014, Ramboll Finland Oy.

Terhi-Anna Wilska & Jussi Nyrrhinen (toim), [KULUTTAJAT JA TULEVAISUUDEN ERIKOISKAUPPA ERIKA 2020 -hankkeen loppuraportti](#)

Kauppakeskusbarometri 2018, Suomen kauppakeskusyhdistys.

KAUPAN TOIMINTAYMPÄRISTÖN 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.



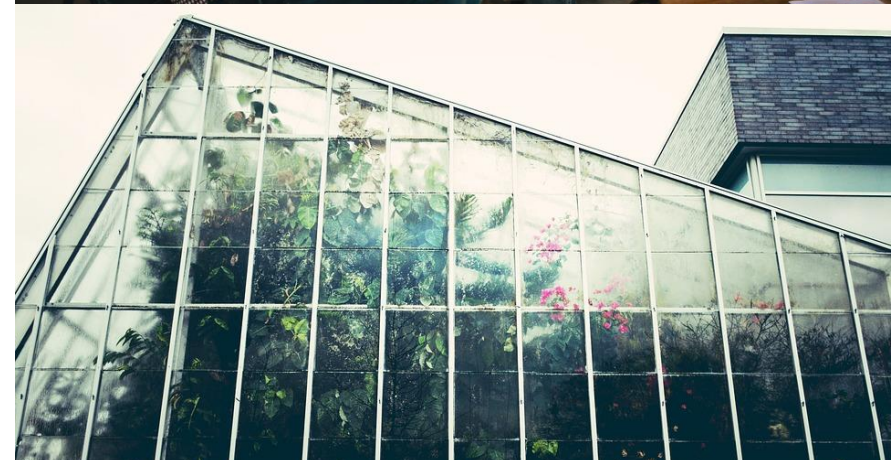
MUUTTUVA TOIMINTAYMPÄRISTÖ ESIMERKKINÄ URBAANI YRITTÄJYYS

Vaikka kehittyvät tietoliikenneyhteydet vähentävät fyysisen sijainnin asettamia rajoitteita työnteolle, on sijainnilla nykyisin yhä suurempi merkitys. Kohtaamiset synnyttävät innovaatioita ja verkostoja, jotka ovat yhä nopeammin muuttuvassa maailmassa entistä tärkeämpiä.

Urbaani yrittäjyys saa yhä muuttuvia muotoja, mikä tarkoittaa myös tarvetta uudentyyppisille joustaville tiloille kaupunkiympäristössä. Tilojen tulee edistää kohtaamisia, yhteistyötä ja ideanvaihtoa eri työntekijöiden ja toimijoiden välillä. Maailmalle syntyneitä urbaanin yrittäjyyden ympäristöjä ovat mm. omien tuotteiden pienvalmistukseen kehitetyt Fab Labit, avoimet innovaatiokeskittymät sekä sektorirajoja ylittävät yrityshautomot.

Innovatiivisten keskittymien lisäksi myös tuotannon ja myynnin yhdistävät kokonaisuudet ovat kasvussa kaupunkikeskustoissa. Esimerkkejä tällaisesta sekoittuneista kokonaisuuksista voivat olla esim. artesaanityyppiset suklaatehdas-myymläkonseptit, pienpanimo-ravintolayhdistelmät, pyörämyynnin, -vuokrauksen ja -huollon yhdistävät kokonaisuudet tai vaikkapa lähituotantoon keskittyneet kapuunkiviljelmät (urban farming).

Yhteistä kaikille on tarve entistä joustavammille tiloille, joissa yritysideoita ja -konsepteja on mahdollista sekoittaa ja innovoida. Myös kaupan toiminnot ovat tulevaisuudessa yhä voimakkaammin sekottuneita, koska perinteisen myymälätilan yhteyteen yhdistetään usein myös monia muita toimintoja ja lisäarvopalveluita yhteisistä työnteon tiloista elämyksellisiin palveluihin. Seuraavalla sivulla on kuvattu, miten muutokset ovat heijastuneet esimerkiksi autokaupassa. Vastaavia kehityskulkuja on monissa muissakin kaupan konsepteissa.



MUUTTUVA TOIMINTAYMPÄRISTÖ

ESIMERKKINÄ KESKUSTOIHIN SIJOITTUVAT AUTOKAUPAN SHOWROOMIT

Kaupan muutoksesta ja hybridikonseptien syntymisestä esimerkkinä on autokaupan toimintojen paluu keskustoihin. Autonvalmistajat ovat kehittäneet myymälöihinsä uusia konsepteja, jotka kuvastavat uutta asiakaslähtöisempää toimintatapaa. Eräs uuden konseptin mukainen autoliike on Cadillacin New Yorkiin avaama Cadillac House.

Sen lisäksi, että tilassa on esillä uusimpia Cadillacin malleja, on liiketilassa lisäksi muun muassa taidegalleria ja kahvila. Lisäksi tilassa toimii pop-up designmyymälä, jossa alueen vaatesuunnittelijat voivat esitellä ja myydä uusinta mallistoaan.

Sen sijaan, että tila toimisi automyyntin tilana, tarkoitus on esitellä Cadillac-brändiä potentiaalisille asiakkaille. Cadillac House -showroom toimii kokoontumistilana eri tyyppisille ”trend settereille”, olivat nämä sitten muotimaailmasta, taidepiireistä tai start-up innovaattoreita. Erityisesti tilan taidegalleria sidosryhmineen on vakiinnuttanut paikkansa New York Cityn taide-elämässä.

Autonvalmistajien ja -myyjien tarve kehittää uusia tapoja vaikuttaa potentiaaliin asiakkaisiin on myös havaittavissa Mercedes Me -hybridikahvilan konseptista. Muun muassa Melbournessa on avattu Mercedes Me -näyttelytila, joka on yhdistelmä laatukahvilaa ja autonäyttelytilaa. Mercedes Me -näyttelytilan tarkoitus on tutustuttaa kävijät Mercedes-Benz -brändiin. Tilan kosketus brändiin on kuitenkin toteutettu hienovaraisesti, jolloin autoilusta vähemmän kiinnostuneet voivat viihtyä ja käyttää tilaa olematta sen suuremmin vuorovaikutuksessa brändin kanssa. Automyyntin sijaan tilassa on mahdollista nauttia design-ympäristöstä laadukkaan kahvin ja hienovaraisten brändijohtolankojen, kuten kierrätettyjen Mercedes-Benzien osista tehtyjen kahvinpaahtimien, parissa.



Cadillac House, New York



Mercedes-Me, Melbourne

TIIVISTELMÄ: MUUTOSTRENDIT PESTE-KEHIKOSSA

Poliittiset ja lainsäädännölliset	Ekonomiset	Sosiaaliset	Teknologiset	Ekologiset
- Maankäyttö- ja rakennuslain muutokset kaupan sijainninhjausta koskien - Toimialojen ja toimintojen sekoittuminen korostuva ilmiö, haaste kaavoitukselle - Aukiolo- ja alkoholilainsäädännön vaikutukset pienempien markettien ja lähipalveluiden toimintaedellytyksiin; sääntelyn vapautuminen vinyt kilpailuedun - Julkisen palveluverkon keskittyminen vaikuttaa myös kaupan sijaintipäätöksiin, yksityisten ja julkisten palveluiden synergiahyödyt korostuvat ja niiden väliset rajat hämärtyvät	- Asukasmäärän kehitys ja kasvava ostovoima houkuttelee myös kaupan investointeja - Kaupan ja palveluiden tilojen tehokkuusvaatimukset kasvavat; esim. Hypermarkettien supistuminen käyttötavaraosastojen kustannuksella - Tilojen monikäyttöisyyden ja joustavuuden tarve kasvaa; tilojen hybridikäyttö sekä erilaisten toimintojen sekoittuminen - Pop up- ja start up -toiminta edellyttää lyhyempiä ja joustavampia vuokrasopimuksia - Halutaan entistä pienempiä myymälätiloja keskeisemmillä sijainneilla, esim. tilaa vievän kaupan express/city -konseptit) - Liikepaikkoina korostuvat keskustat, olemassa olevat kaupan alueet sekä liikenteen (erit. raideliikenne) asemat ja solmukohdat	- Väestön ikääntyminen, tarve kaupan saavutettavuudelle, saatavuudelle ja esteettömyydelle (-2030 vuoteen) - Pirstoutuva kulutuskäyttäytyminen sekä ihmisten muuttuvat kulutustottumukset ja arvot; massakulutuksen loppu ja kulutuksen siirtyminen entistä enemmän palveluihin - Vapaa-ajan arvostus kasvaa; nousevia esim. ravintola- ja viihdepalvelut, liikunta, elämyksellisyys - Maahanmuutto synnyttää uusia palvelutarpeita ja -mahdollisuuksia - Paikallisuuden korostuminen imagotekijänä, esim. lähiruoka, paikallistuotanto, urbaani elintarviketuotanto - Kaupan sosiaalinen vastuu ja vastuunkanto kasvavat → kaupasta ja palveluista osa yhteisöä - Julkisen tilan merkitys kasvaa kohtaamispaikkana myös kaupallisissa ympäristöissä - Kuluttajien välinen kauppa lisääntyy, jakamistalouden merkitys kasvaa	- Digitaalisuus, verkkokauppa ja monikanavaisuus muuttavat kaupan toimintalogiikkaa; monipuoliset osto- ja noutomahdollisuudet - Tarve verkkokaupan nouto- ja varastopisteille; päivittäistavarakaupan "dark store" -yksiköt, joissa ainoastaan tuotteiden keräily ja lähetys - Uudet kuljetustavat ja jakelukanavat, esim. drone-logistiikka ja erilaiset click&collect -palvelut yleistyvät - Kotiinkuljetettavat palvelut ja tuotteet lisäävät tarvetta esim. Palveluteisille sekä noutopisteille 3D-printtauksen tuomat mahdollisuudet; varaosien printtaaminen kotona / keskitetyissä palvelupisteissä - Virtuaalikulutuksen lisääntyminen - Show room -konseptien lisääntyminen; tuotteiden fyysinen / virtuaalinen kokeilu ja tuotteiden kuljetus kotiin	- Ympäristövaatimukset kiristyvät: energiankäyttö ja resurssitehokkuus keskiöön, kiertotalouden huomioiminen myös kaupan toiminnassa - Ekologinen jalanjälki tulee yhä laajemmin näkyviin kaupan toiminnassa (kiinteistö, tuotanto- ja kuljetusketju ja asiointit) - Kaupan saavutettavuuden turvaaminen keskeistä asiointimatkatuotoksen hillitsemisessä; erityisesti lähisaavutettavuus kävellen ja pyörällä sekä kaupan palveluiden korostuminen joukkoliikenteen asema- ja solmukohdissa

TRENDIEN VAIKUTUS HÄMEENLINNAN KESKUSTAN KAUPAN PALVELUVERKON KEHITTÄMISEEN

Kaupan kysyntä- ja tarjontatrendit vaikuttavat myös Hämeenlinnan keskustan kaupalliseen kehittymiseen ja kehittämiseen. Seuraavat muutostekijät tulee erityisesti huomioida Hämeenlinnan keskustassa:

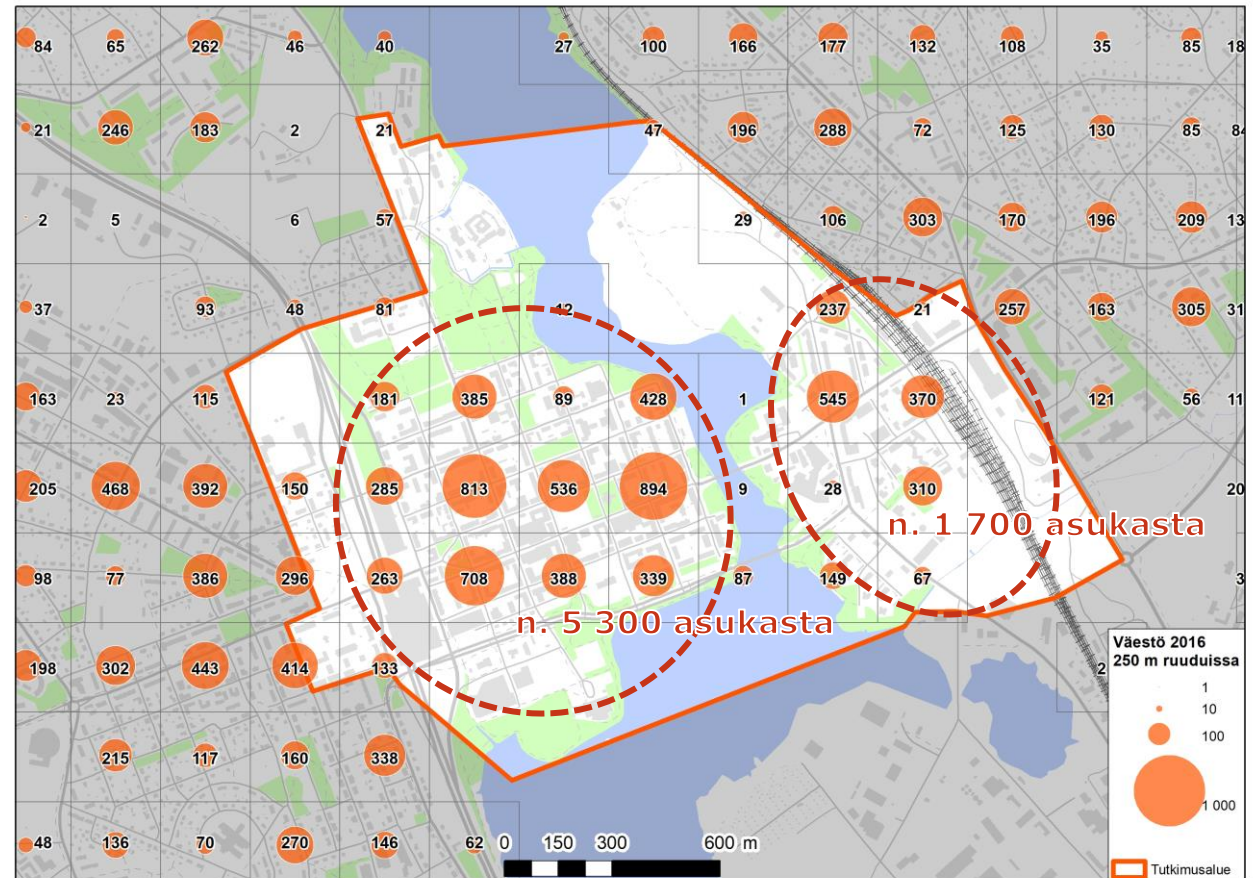
- Kaupalliset ympäristöt monipuolistuvat ja konseptit sekoittuvat; tulevaisuudessa on yhä enemmän mixed use -kokonaisuuksia, joissa yhdistyvät kauppa ja palvelut, elämykset, viihde- ja vapaa-aika, liikunta, työnteko ja asuminen.
- Kulutuskäyttäytyminen muuttuu, vapaa-ajanarvostus kasvaa; ei enää pelkkiä kauppapaikkoja, vaan kohtaamis- ja elämyspaikkoja niin nuorille kuin vanhuksillekin.
- Julkisten ja yksityisten palveluiden sekoittuminen kauppakeskiksissä. Julkisten palveluiden merkitys keskustan kehittämisessä nousee.
- Verkkokauppa vähentää fyysisen liiketilan tarvetta.
- Jakeluratkaisut, click&collect -pisteet, showroomit sekä monia toimintoja, palveluita ja elämyksiä yhdistävät konseptit yleistyvät.
- Tehokkuusvaatimukset tilojenkäytössä kasvavat ja tarvitaan yhä pienempiä liiketiloja.
- Konseptien elinkaaret lyhenevät ja muutostrendien sykli tihenee; tarve tilojen muuntojoustavuudelle korostuu.



KAUPAN KYSYNTÄ HÄMEENLINNA

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

Väestön määrä keskustavision alueella on kasvanut koko 2000-luvun. Alueella asui vuoden 2016 lopulla yhteensä noin 7 370 asukasta.



KESKUSTAN VÄESTÖPROFIILI

Oheisissa kaaviossa on havainnollistettu Hämeenlinnan keskustan väestöprofiilia suhteessa koko Hämeenlinnaan. Tiedot perustuvat Tilastokeskuksen Ruututietokantaan ja ovat vuodelta 2016.

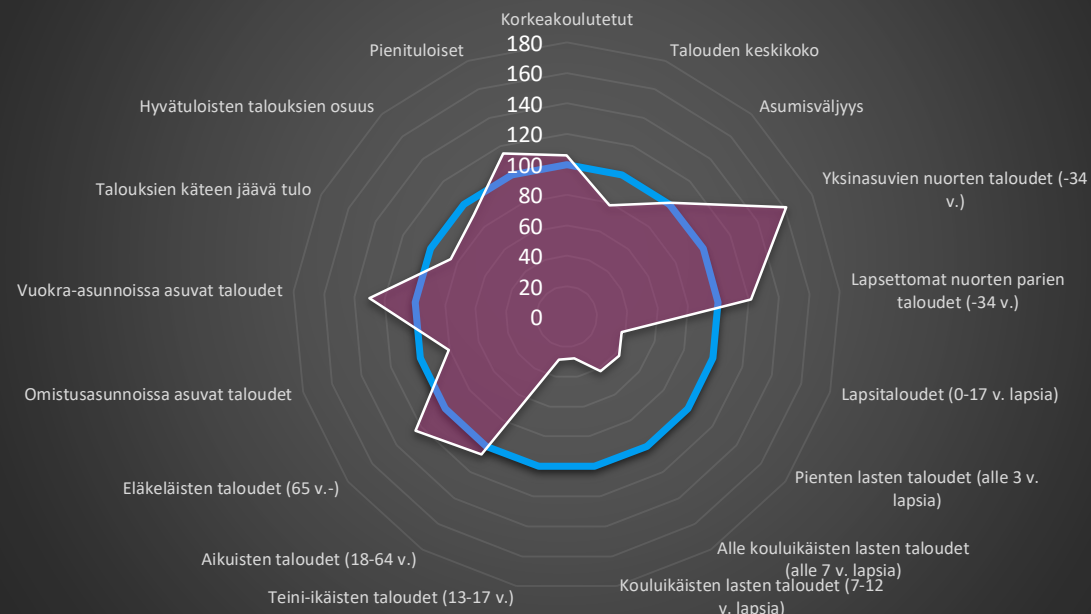
Ylemmässä kaaviossa Hämeenlinnan keskustavision alueella asuvien profiili on indeksoitu suhteessa koko Hämeenlinnan väestöprofiiliin (=100). Mikäli indeksi on yli sata, keskustavision alueella asuu suhteessa enemmän tietyn väestöprofiilin asukkaita kuin Hämeenlinnassa keskimäärin.

Kaaviosta voidaan havaita, että keskustavision alueella korostuvat yksinasuvien nuorten taloudet, lapsettomat nuorten parien taloudet, eläkeläisten taloudet sekä vuokra-asunnoissa asuvat taloudet. Lisäksi alueen asukkaat ovat keskimääräistä hämeenlinnaista korkeammin koulutettuja (alempi tai ylempi korkeakoulututkinto) sekä pienituloisempia. Keskustassa talouksien keskikoko on selkeästi keskimääräistä pienempi ja alueella asuu todella vähän lapsiperheitä.

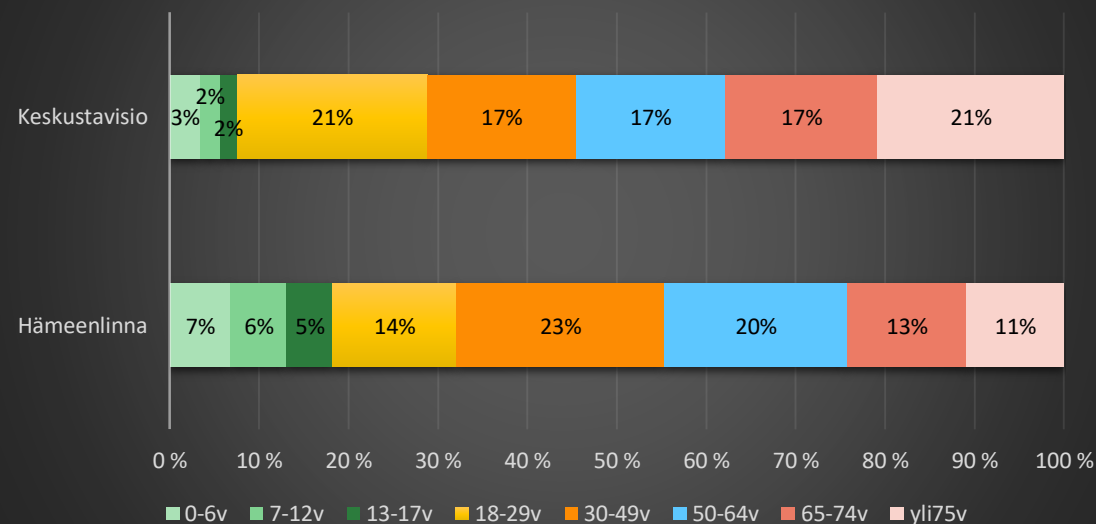
Alemmassa kaaviossa on kuvattu väestön ikäjakaumaa. Keskustavision alueella asuvista vain noin 7 % on alle 18-vuotiaita, kun koko Hämeenlinnassa vastaava osuus on 18 %. Keskustavision alueella asuvista noin 38 % on 65+ -vuotiaita, kun vastaavasti Hämeenlinnassa osuus on noin 24 %.

Asukasprofiili 2016

■ Hämeenlinna yhteensä ■ Keskustavision alue



Väestön ikäjakauma 2016



VÄESTÖENNUSTE

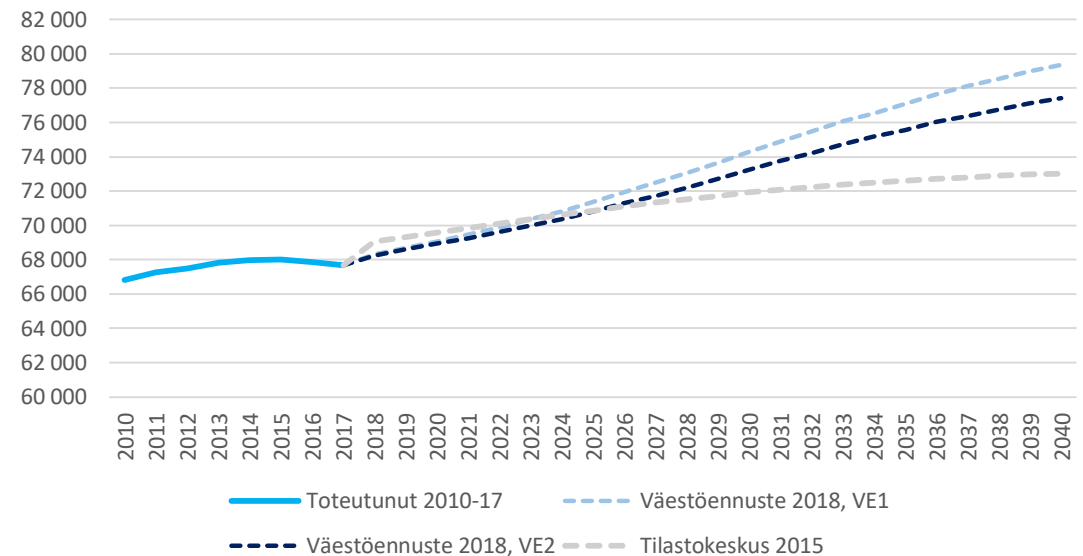
Hämeenlinnassa oli vuoden 2017 lopulla yhteensä noin 67 670 asukasta.

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 keskusta vuoteen 2035 mennessä. Tiedossa oleville muutosalueille on sijoitettavissa tulevaisuudessa vähintään 7 300 uutta asukasta (2035+).

Hämeenlinnan väestönkehitys 2010-2040



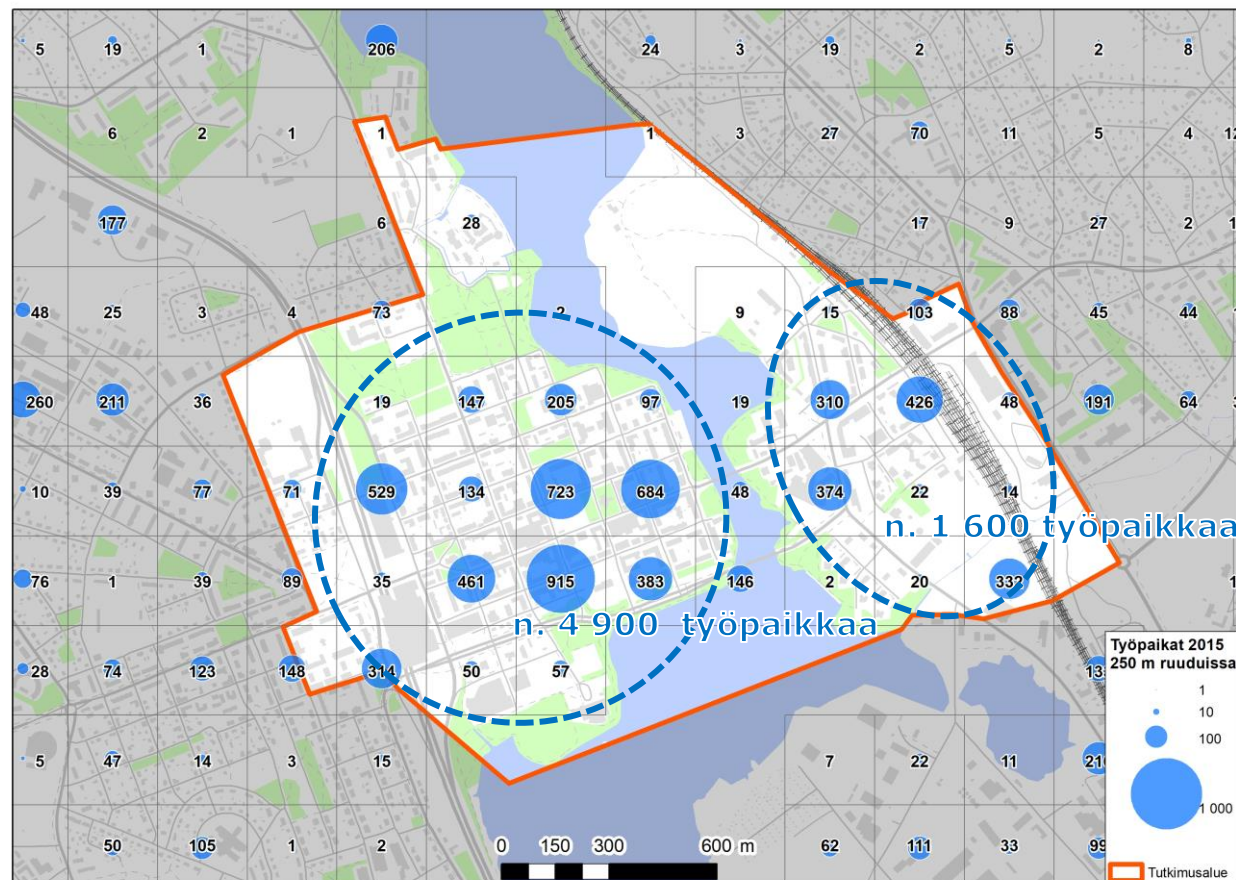
TYÖPAIKAT

Oheisella kartalla on havainnollistettu työpaikkojen sijoittumista keskustavision alueella Tilastokeskuksen ruututietokannan perusteella 250 metrin ruuduissa vuoden 2015 lopulla.

Vuonna 2017 alueella sijaitsi yhteensä noin 6 400 työpaikkaa. Suurimpia toimiala-sektoreita ovat julkinen hallinto (17 %), terveys- ja sosiaalipalvelut (17 %) sekä tukku- ja vähittäiskauppa (14 %)

Negatiivinen työpaikkakehitys on jatkunut keskustassa koko 2010-luvun ja esim. toimistorakennusten kerrosala vähentynyt useita tuhansia kerrosneliömetrejä.

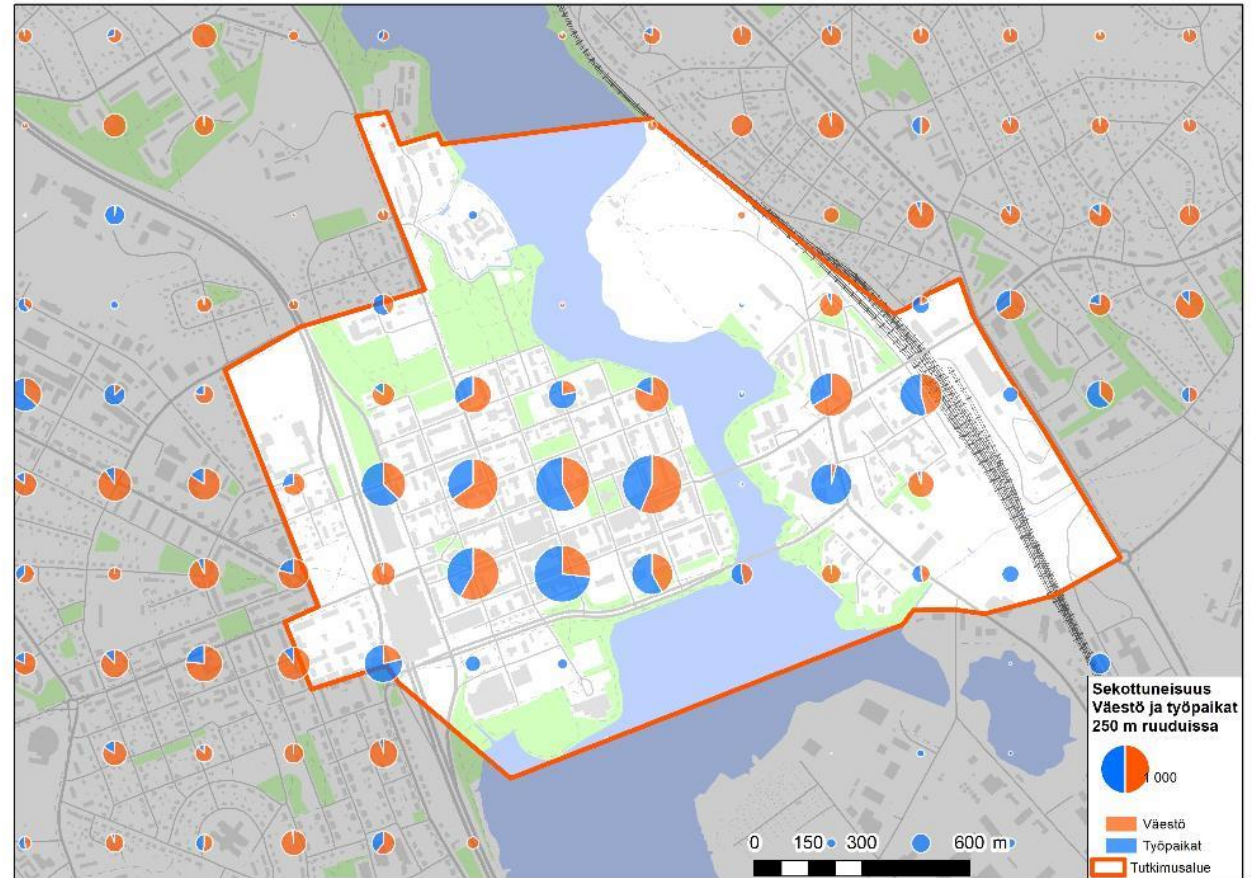
Vuoteen 2035 mennessä keskusta tavoitellaan noin 1 100 - 1 600 uutta työpaikkaa.



SEKOITTUNEISUUS VÄESTÖ JA TYÖPAIKAT

Oheisella kartalla on havainnollistettu keskustan sekoittuneisuutta asumisen ja työpaikkojen suhteen 250 metrin ruututietokantaan perustuen. Punainen segmentti kuvaa väestöä ja sininen puolestaan työpaikkoja.

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.



MATKAILU HÄMEENLINNASSA

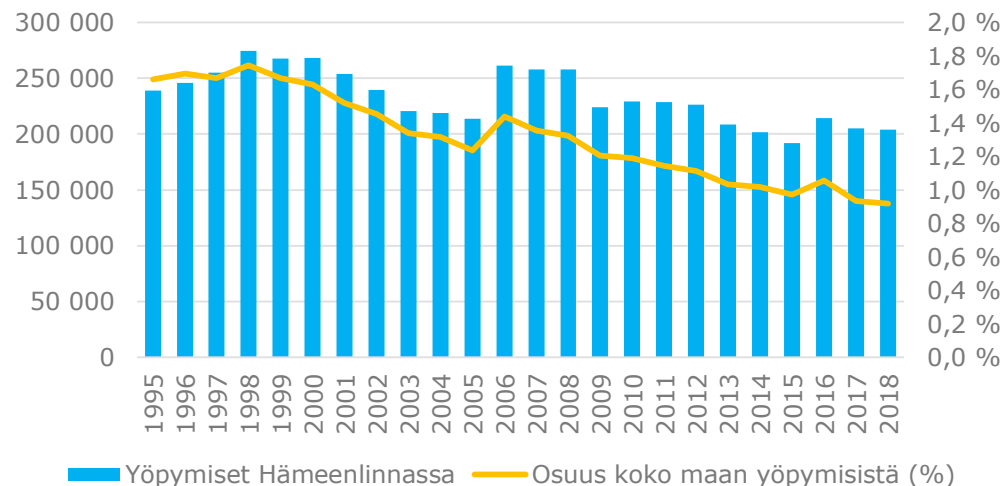
Hämeenlinnassa oli vuonna 2018 yhteensä 11 majoitusliikettä, joissa oli 753 huonetta ja 1 589 sänkyä. Huoneenkäyttöaste oli 42,8 %.

Vuonna 2018 Hämeenlinnassa rekisteröitiin yhteensä 204 000 yöpymistä, joista noin 91 % kotimaisia. Trendi on ollut laskeva 2000-luvulla, vaikka koko maassa matkailu ja yöpymisten määrä on ollut nousussa. Vuosina 2000-2016 yöpymisten määrä Suomessa on kasvanut 35 %, kun vastaavasti Hämeenlinnassa yöpymisten määrä on vähentynyt 24 %. Yöpymiset ovat vähentyneet sekä kotimaisten että ulkomaisten yöpyjien osalta.

Kanta-Hämeen yöpymisistä noin 65 % liittyi vapaa-aikaan ja 35 % työhön. Vapaa-aikaan liittyvien matkojen osuus on kasvanut vuodesta 2000, jolloin ko. matkojen osuus oli 60 %.

Hämeenlinnan kaupungin uudessa kaupungin strategiassa matkailua koskevana päämääränä on, että Hämeenlinna on merkittävä matkailukaupunki.

Yöpymisten kehitys Hämeenlinnassa



KEHITYSHANKKEET

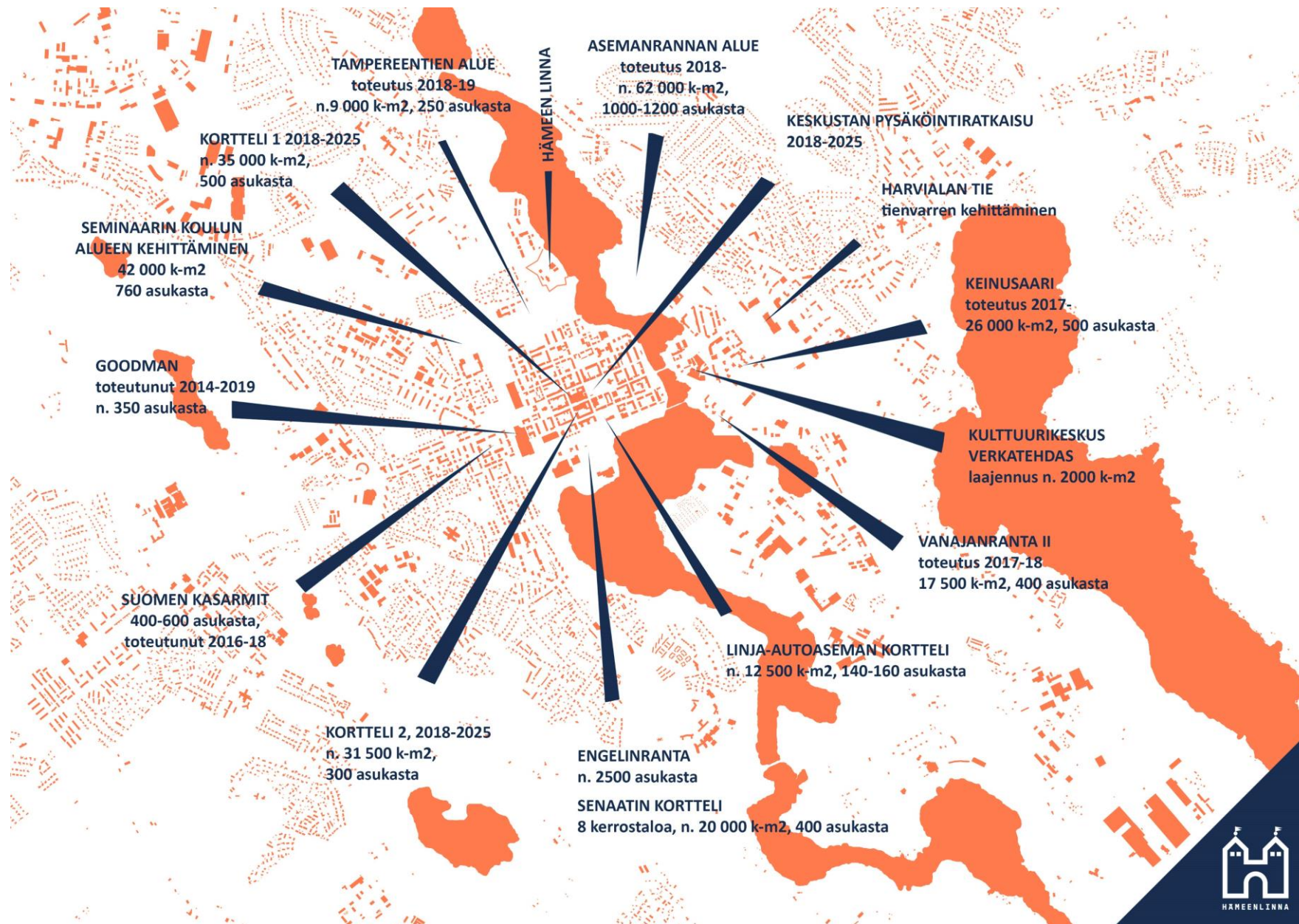
KEHITYSHANKKEET HÄMEENLINNASSA

Hämeenlinnan keskusta-alueella on käynnissä ja suunnitteilla lukuisia kehityshankkeita, jotka tiivistävät keskustan kaupunkirakennetta. Kehityshankkeiden myötä keskustavision alueen asukasmäärä kasvaisi noin 7 800 asukkaalla. Kasvava asukasmäärä luo myös keskusta-alueelle ostovoiman lisäystä, mikä tarkoittaa tarvetta monipuolisemmille lähipalveluille.

Seuraavan sivun kartalla on esitetty kehityshankkeita keskustavision alueella. Kartan jälkeen tulevilla sivuilla on tarkemmin kuvattu joitakin keskeisimpiä hankkeita.



KEHITYSHANKKEET HÄMEENLINNAN KESKUSTASSA



KORTTELI 1

Hämeenlinnan kaupungin ydinkeskustassa, Reskan varrella sijaitsevassa Ykköskorttelissa toimiva kauppakeskus Linna on käytännössä tyhjentynyt Goodmanin aloittamisen myötä. Korttelin kehittäminen edellyttää merkittävää uudistamista ja investointeja.

Korttelin kehittämiseksi on laadittu 2016 arkkitehtisuunnitelma (Harris & Kjsik Oy) sekä markkinaselvitys (Realprojekti Oy). Selvityksissä on arvioitu korttelin kehittämisen edellytyksiä sekä toiminnallista sisältöä. Markkinaselvityksessä kortteliin oli alustavasti osoitettu noin 6 000 m² vuokrattavia liiketiloja sekä näiden lisäksi noin 1 000 m² monitoimitiloja (yrityskeskus).

Ykköskorttelin kehittäminen on keskeistä tori-Goodman akselin ja elävän kävelykatu Reskan uudistumisen vuoksi sekä koko Hämeenlinnan keskustan elinvoimaisuuden näkökulmasta. Kortteli 1:n kehittämistä edesauttaisi P-Tori -pysäköintiratkaisun toteutuminen ja keskustan parempi autosaavutettavuus, mikä mahdollistaisi esimerkiksi päivittäistavarakaupan toimintojen sijoittumisen ydinkeskustaan.



Toimiala	1. kerros	Vuokrattava-ala, m ²	2. kerros	Vuokrattava-ala, m ²	Yhteensä, vuokrattava-ala, m ²
Päivittäistavarakauppa	yhteensä	1030			1030
	pt-kauppa	800			
	kioski	80			
	leipomo	60			
	lähiruoka / marjatori / luontaistuote	50			
	liha / juusto / kala	40			
Erikoiskauppa	yhteensä	720			720
	kukkakauppa	40			
	apteekki	200			
	kultakauppa	50			
	operaattori	70			
	optikko/silmälääkäri	100			
	sisustusliike/fotoliike	60			
	eläintarvikeliike	150			
	käsityökauppa	50			
Kahvilat ja ravintolat	yhteensä	1210			1210
	kahvila-konditoria	140			
	ajanvietekahvila	250			
	fast casual	200			
	fast casual	200			
	destinaatoriravintola	150			
	gastropub/mikropanimo	150			
	pikaruoka	120			
Kaupalliset palvelut	yhteensä	430		2500	2930
	parturi-kampaamo	70	liikuntasali	1200	
	kauneushoitola / fysikaalinen	60	lääkäriasema	1000	
	pankki/vakuutuspalvelu	50	pankki	300	
	pankki/vakuutuspalvelu	50			
	kiinteistövälitys	50			
	RAY (ravintolan yhteydessä)	150			
Monitoimitilat ("yrityskeskus")	yhteensä			1000	1000
Kaikki yhteensä, vuokrattava m²		3390		3500	6890
Kaikki yhteensä, k-m² (+20 %)		4068		4200	8268

KORTTELI 2

Reskan varrella sijaitsevan kakkoskorttelin kaavoittamisesta on jätetty esitys Etelä-Hämeen Osuuspankin toimesta. Tavoitteena on suunnitella kakkoskorttelin tulevaisuutta yhdessä ykköskorttelin ja kävelykadun kehittämisen kanssa.

Korttelia kehitetään kaupallisille palveluille, toimistoille ja asumiselle. Lisäksi kortteliin kehitetään maanalaisia yhteyksiä P-tori –pysäköintilaitoksesta. Kaavoitushakemuksessa on esitetty Reskan varren kiinteistöjen mitoituksi 15 000 k-m², joka on noin kaksinkertainen määrä nykyiseen verrattuna.

Kakkoskorttelin kehittäminen on vasta hyvin alkuvaiheessa ja kehittäminen sekä täydennysrakentaminen on ajankohtaista vasta 2020-luvulla.



HÄMEENSAAREN MONITOIMIAREENA

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 verotulovaikutuksia Hämeenlinnalle rakentamisen ja toiminnan aikana. Hankkeen olisi tarkoitus valmistua vuonna 2023 - 2024. Hankkeelle on myönnetty kahden vuoden pituinen suunnitteluvaraus vuonna 2019.



ENGELINRANTA

Engelinrannan alueelle Hämeensaareen on tavoitteena synnyttää asuinalue noin 2 500 asukkaalle.

Hämeenlinnan kaupunki on asettanut Engelinrannalle tavoitteita, joiden mukaan Engelinranta on kaupungin käyntikortti ja julkisivu. Se on osa elinvoimaista keskustaa ja toteuttaa keskustavisiota. Kaupunginosasta löytyy monimuotoista asumista niin omistusasunnoista vuokra- ja tukiasuntoihin. Asumisessa huomioidaan niin lapsiperheet, nuoret kuin senioritkin. Suunnittelu tapahtuu kestävän kehityksen periaattein.



Havainnekuva aloituskorttelista



LINJA-AUTOASEMAN KORTTELI

Linja-autoaseman tontin kaavatyö on tullut vireille ja siitä on ilmoitettu kaavoituskatsauksen 2017 tiedottamisen yhteydessä. Ennen kaavaproessia alueesta järjestettiin yleinen tontinluovutuskilpailu, jonka voitti ehdotus nimeltä "Lohkot". Asemakaava laaditaan tontinluovutuskilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta, sitä edelleen kehittäen.

Suunnittelukilpailun voittajatyö *Lohkot* tuo Hämeenlinnan linja-autoaseman kortteliin 131 asuntoa ja lähes sata uutta hotellihuonetta. Kaukoliikenteen bussit kaartavat lähtölaitureilleen hotellin alta.

Ehdotuksessa säilytetään suojeltu, funkistyylinen linja-autoasema.



ASEMANRANTA

Asemanrantaan, Vanajaveden itärannalle, on suunnitteilla uusi kaupunginosa noin 1 200 asukkaalle. Asemanranta laajentaa Hämeenlinnan keskustaa aseman suuntaan ja alueen kehittäminen on yksi Hämeenlinnan kaupungin kärkihankkeista.

Myös rautatienaukion kulmasta puretun vanhan Mensan tehtaan tilalle tulevan uuden liike- ja toimistotalon suunnittelu on alkanut. Lisäksi alueelle on tulossa pysäköintilaitos.

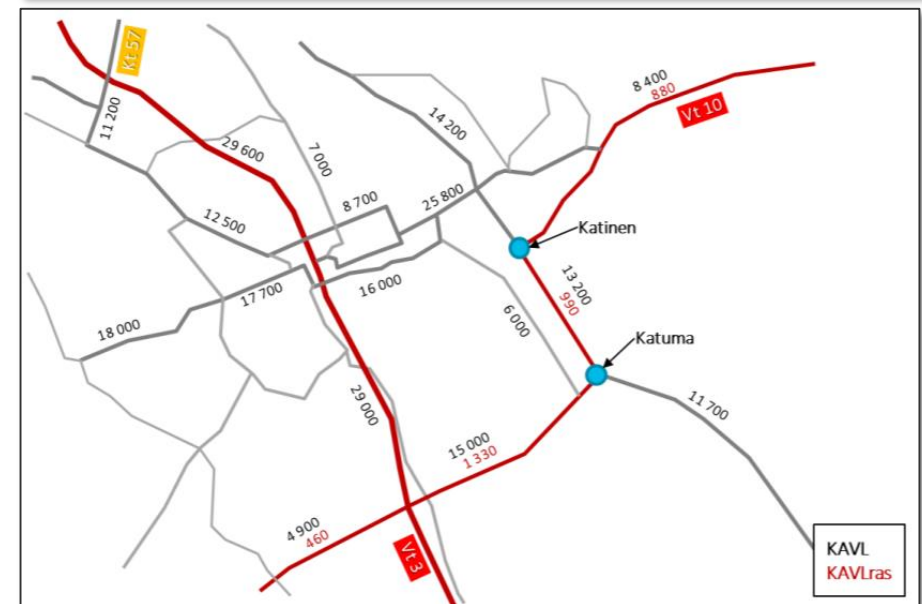
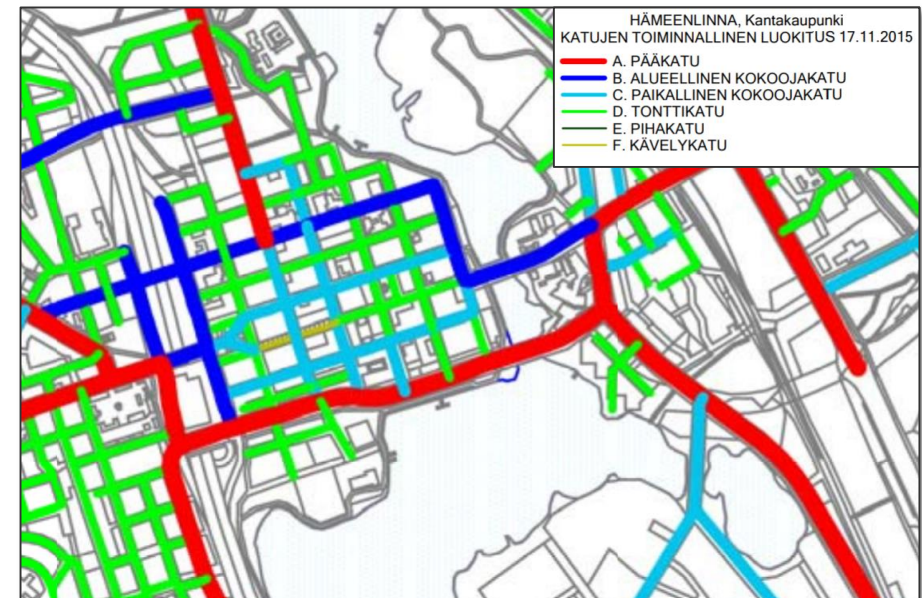


LIIKENNE JA SAAVUTETTAVUUS

AUTOLIIKENTEN LIIKENNEVERKKO JA -MÄÄRÄT

Autoliikenteen näkökulmasta Hämeenlinnan tärkeimmät yhteydet ovat valtatie 3 (Helsinki-Tampere) sekä valtatie 10 (Turku-Hämeenlinna/Tuulos). Keskustassa merkittävimmät autoliikenteen yhteydet ovat ruutukaava-alueen eteläreunassa kulkeva Paasikiventie ja pohjoisreunassa kulkeva Lukiokatu, jotka muodostavat keskustan kehäkatujen verkoston. Keskustasta itäänpäin kulkeva Viipurintie muodostaa merkittävän yhteyden valtatie 10:lle.

Hämeenlinnan keskustan tuntumassa vt 3:lla liikennemäärät ovat noin 30 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Viipurintiellä keskustassa noin 26 000 ajoneuvoa vuorokaudessa.



Hämeenlinnan liikennemäärät 2015 (ajoneuvoa/arkivuorokausi).
(Tierekisteri, Hämeenlinnan kaupunki, Sito Oy)

LIIKENNEVERKON KEHITTÄMINEN

Hämeenlinnan keskustan liikenneympäristöä parannetaan erityisesti kävelijöiden ja pyöräilijöiden näkökulmasta. Pyöräilyn edistämiseksi tarvittavia toimenpiteitä ovat yksisuuntaisten pyöriteiden toteuttaminen Sibeliuksenkadulle ja Hallituskadulle, pyöräparkkien tekeminen näkyväksi elementiksi keskustassa sekä pyöräilyreittien opastaminen etenkin pyöräilyn laatukäytävillä. Pyöräilyä ja kävelyä edistävät myös jalankulku- ja pyöräily sillan toteuttaminen keskustasta asemanseudulle ja yhteyksien parantaminen keskustan ja Engelinrannan välillä.

Keskustassa on selkeä pysäköintijärjestelmä, joka palvelee kaikkia käyttäjäryhmiä: liike-elämää, asiakkaita, asukkaita, työssäkäyviä, pendelöijä ja matkailijoita. Linja-autoaseman korttelia kehitetään monipuolisena, eri liikennemuodot yhdistävänä ja palveluita tarjoavana matkakeskuksena. Rautatieympäristö liitetään osaksi keskustaa parantamalla yhteyksiä keskustaan rakentamalla jalankulku- ja pyöräily silta ja jäsentämällä Viipurintien katutilaa pyöräilyä ja kävelyä suosivaksi.

Aseman lähelle toteutetaan matkailupalvelut, pysäköinnin ja muut kaupalliset ja julkiset palvelut yhdistävä rakennus.



KESKUSTAN LIIKENNEVERKKKO





**HÄMEENLINNAN RAUTATIEASEMA ON YKSI HÄMEENLINNAN
JOUKKOLIIKENTEN SOLMUKOHDISTA**

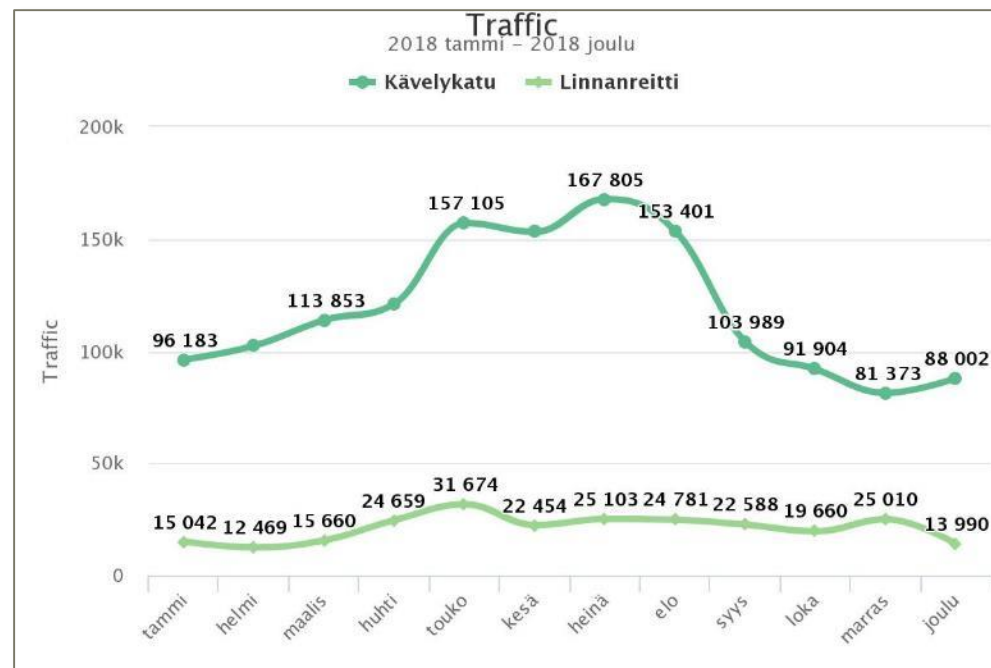
KÄVELY JA PYÖRÄILY

Oheisella kartalla on kuvattu kävely- ja pyöräilyvirtoja Hämeenlinnan keskustassa Strava-palveluun kirjattujen liikuntasuoritusten perusteella. Kartta antaa karkean kuvan, missä erityisesti vapaa-ajan kävelijä- ja pyöräilijävirrat liikkuvat keskusta-alueella.

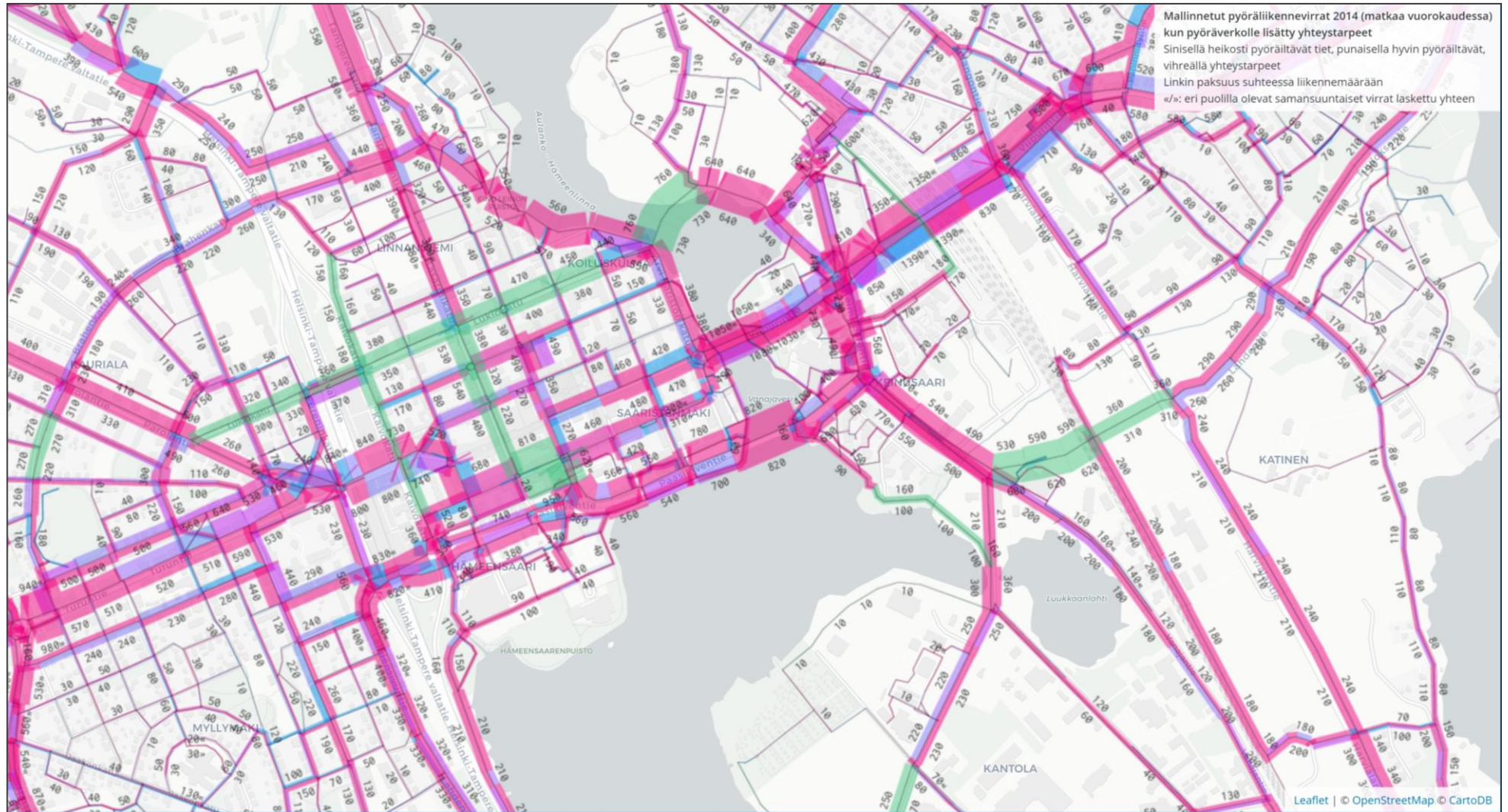
Kartalla korostuvat erityisesti rantojen yhteydet sekä Raatihuoneenkatu-Viipurintie -akseli. Torin ja Hämeensaaren välillä ei ole nähtävillä merkittävää liikennettä.

Hämeenlinnan keskustan kävelijälaskureiden mukaan kävelykadulla liikkui vuonna 2018 kesäkuukausina noin 150 000 - 170 000 kävelijää / kuukausi. Talvikuukausiksi kävelijämäärä laskee noin tasolle 80 000 - 100 000 kävelijää / kuukausi.

Vertailun vuoksi: kauppakeskus Goodmanissa vieraili vuonna 2017 yhteensä 3,1 miljoonaa kävijää (keskimäärin 260 000 / kuukausi).



PYÖRÄILYN POTENTIAALI



Pyöräilyn potentiaali. Lähde: Strafica Oy (2014) Brutus-malli

JOUKKOLIIKENNE

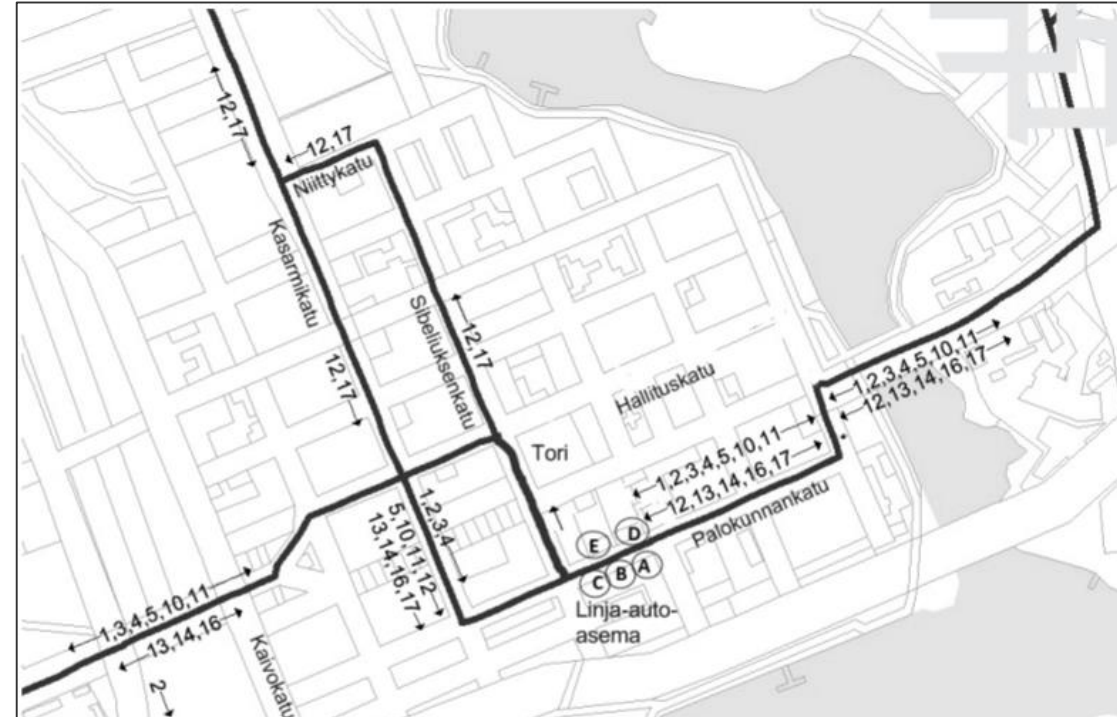
Hämeenlinnan seudulliseen joukkoliikennealueeseen kuuluvat Hämeenlinna, Janakkala ja Hattula.

Hämeenlinnan seudulla on käytössä lippu- ja maksujärjestelmä Waltti. Waltissa seutu on jaettu kolmeen maksuvyöhykkeeseen: A, B ja C.

Hämeenlinnan keskustassa joukkoliikenteen näkökulmasta keskeisin solmukohta on linja-autoasema, jonka kautta kulkevat kaikki paikallisliikenteen linjat.

Kaupallisesta näkökulmasta joukkoliikennelinjat ovat painottuneet keskustan eteläosaan; vain muutama linja kulkee torin poikki pohjoiseen. Valtaosa linjoista kulkee Goodmanin ja rautatieaseman kautta.

Kaupallisesta näkökulmasta keskeistä on, että joukkoliikenteen linjat palvelevat hyvin kaupallisesti merkittäviä kohteita ja erityisesti keskustaa.



PYSÄKÖINTI HÄMEENLINNAN KESKUSTASSA

Nykyisin ydinkeskustassa on maksullista pysäköintiä, aikarajoitteista ja täysin rajoittamatonta pysäköintiä.

Kadunvarsipysäköintiä on keskustassa paljon (yht. 983 paikkaa), joista maksullisia on alle puolet (38,6 %). Kaikkiaan pysäköintipaikkoja on 3 690, joista kiinteistöjen omia paikkoja on 2 200 eli yli 60 %. Nykytilakartoituksen mukaan ydinkeskustassa tulisi olla 70 paikkaa enemmän, mikä mahdollistaisi keskustasta pysäköintipaikan löytämisen sujuvasti ja Linnan alueen rauhoittamisen (Hämeenlinnan keskustan pysäköintistrategia, 2016). Tulevaisuuden pysäköintitarve on merkittävästi suurempi.

Hämeenlinnan keskusta kehittyy ja nykyisin pysäköinnille varattuja alueita tullaan muuttamaan muuhun käyttöön. Konkreettisimpia pysäköintitarpeen määrittäjä tulevaisuudessa ovat Hämeenlinnan keskustasta lähitulevaisuudessa poistuvat pysäköintipaikat (yhteensä 487 autopaikkaa):

- Hämeensaari 193
- Linja-autoasema 26
- Paasikiventie 50
- Linnan seutu 128
- katujen kehittäminen noin 90

Lähitulevaisuudessa Hämeenlinnan keskustassa tarvitaan vähintään 300 uutta autopaikkaa. Vuoden 2040 tavoitetilään mennessä tarve kasvaa 700- 800 autopaikkaan. Näistä suurin osa johtuu ydinkeskustasta poistuvista paikoista.

Tulevaisuuden pysäköintitarpeeseen vastataan parhaiten keskitetyllä pysäköintiratkaisulla, jonka kautta kaikki keskustan palvelut ovat mahdollisimman hyvin saavutettavissa. Tavoitetilan tarpeeseen voidaan vastata:

- Rakentamalla kolme 200 - 300 autopaikan pysäköintitaloa eri puolille keskustaa (hajautettu malli)
- Rakentamalla yksi suurempi keskitetty pysäköintilaitos ydinkeskustaan

Pysäköintiä on kuvattu seuraavan sivun kartalla.

PYSÄKÖINTIPAIKAT

Asemanranta
uudet: 600 ap
sis. liityntäpysäköinnin

P

Kaivoparkki
708 ap
ka 60 %

P

Kortteli 1
uudet: 100 ap

P

P-Tori
uudet: 600 ap

P

P

P

Keinuparkki
268 ap
ka 87 %

Goodman
600 ap

P

P

Kortteli 2
uudet: 85 ap

P

P

Linja-autoasema
124 ap

Hämeensaari
193 ap

P

P

Engelinranta
uudet: 360 ap

P Olemassa oleva
pysäköintilaitos

P Uusi
pysäköintilaitos



PYSÄKÖINTIÄ HÄMEENLINNAN TORILLA TALVELLA 2019

P-TORI – KESKITETTY PYSÄKÖINTIRATKAISU

Hämeenlinnan torin alle on kaavailtu keskitetyn pysäköintiratkaisun kehittämistä. Pysäköintilaitos liittyisi kiinteästi keskustan kehittämiseen ja kaupallisten palveluiden toimintaedellytyksiin torilla ja sitä ympäröivissä kiinteistöissä. P-Tori mahdollistaisi myös katutilan kehittämisen kävelyille ja pyöräilylle sekä oleskelulle.

P-Torin kehittämiselle on ollut kolme vaihtoehtoista laajuutta:

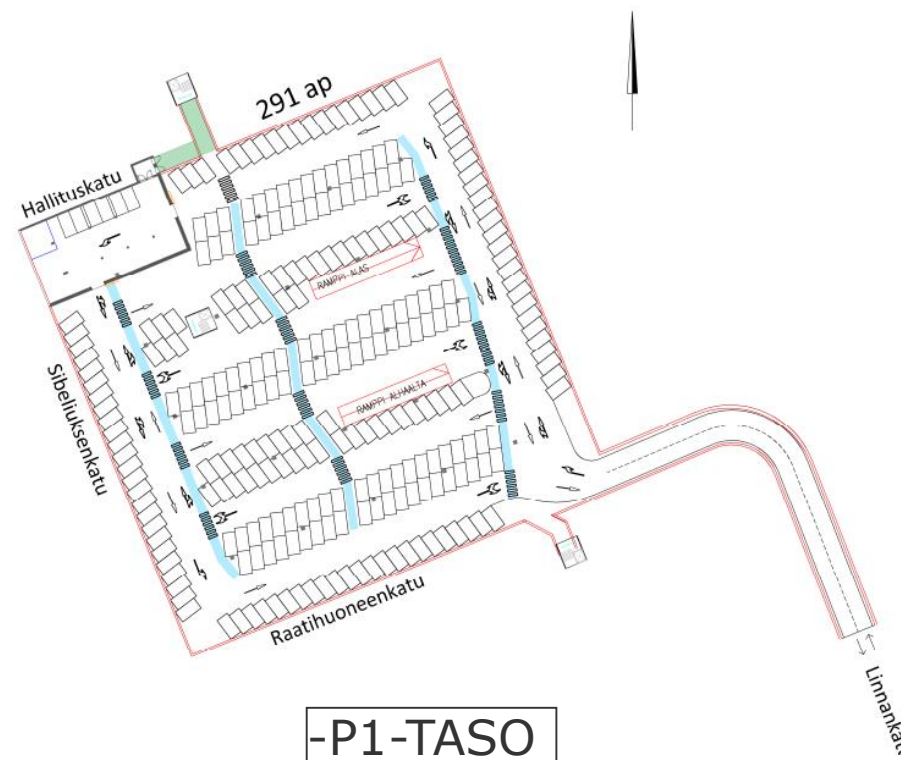
- A. 1-tasoinen: 330 autopaikkaa
- B. 1,5-tasoinen: 480 autopaikkaa
- C. 2-tasoinen: 630 autopaikkaa.

P-Toriin on mahdollista sijoittaa asiakaspysäköinnin lisäksi asukas- ja työpaikkapysäköintiä sekä kiinteistöjen veloituspysäköintipaikkoja.

Vertailujen perusteella kaupunginvaltuusto päätti 28.01.2019, että hankesuunnittelua jatketaan 2-tasoisena pysäköintilaitoksena ja että ajoyhteys tehdään Linnankadun kautta, mikä mahdollistaa suoran yhteyden Paasikiventien kautta sekä keskustan jalankulkuympäristön kehittämisen. Pysäköintilaitoksesta on lisäksi mahdollista toteuttaa suoria maanalaisia jalankulkuyhteyksiä ympäröiviin kiinteistöihin.

Maanalainen pysäköintilaitos keskeisellä paikalla on tehdyissä selvityksissä ja laskelmissa todettu parhaiten vastaavan tulevaisuuden paikoitushaasteisiin.

Oheisessa kuvassa on havainnollistettu pysäköintilaitoksen rakennetta P1-tasolta. Toinen taso on lähes identtinen.

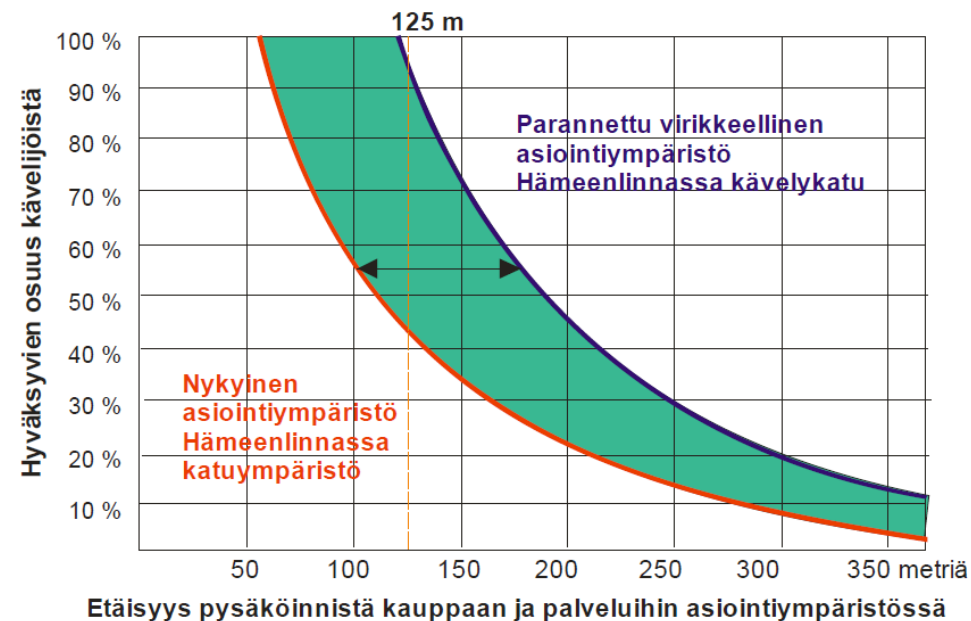


PYSÄKÖINNIN MERKITYS SUHTEESSA KAUPPAAN JA PALVELUIHIN

Pysäköinti on palvelu, joka mahdollistaa ja edistää kaupallista toimintaa. Asiointiin liittyy läheisesti käsite saavutettavuus, jolla tarkoitetaan asiointietäisyyttä pysäköintipaikan ja asiointipaikan välillä. Asiointietäisyys koetaan eri ympäristöissä erilaiseksi. Matkan pituuden kokemiseen vaikuttavat esimerkiksi ympäristön laatu, erilaiset esteet, väenpaljous, ilmanala, kaupunkielämän läsnäolo ja turvallisuuden tunne.

Hämeenlinnan keskustan kaupalliset palvelut ovat keskittyneet hyvin ydinkeskustaan sekä sen reunalle (Goodman, Hämeensaari). Keskustan reunoilla olevilla liikekeskuksilla on käytössä omat pysäköintilaitoksensa. Vilkkaimmat kivijalkaliiketiloihin painottuneet asiointikorttelit ovat kävelykatu Reskan vanhan osuuden reunoilla sekä torin/kirkon reunalla ja Palokunnankadulla. Muutoin keskustan kortteleissa asiointia on varsin vähän.

Nykyiset pitkäaikaiset pysäköintilaitokset ovat liian kaukana ydinkeskustan palveluista. Näin ollen ydinkeskustan liikekorttelit tarvitsevat uusia pysäköintiratkaisuja.



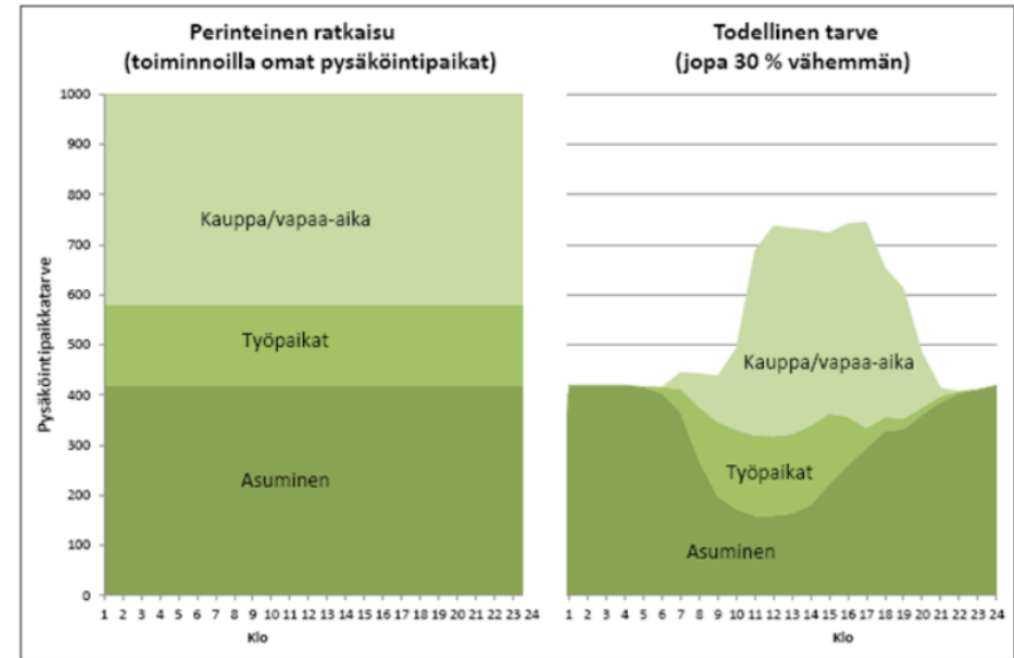
*Asiointiympäristön vaikutus kävelyetäisyyden hyväksyttävyyteen (vihreä alue edustaa kävelykatua),
lähde: O. Pepernan kaaviota mukaillen, TU Wien 1982,
Hämeenlinnan keskustan pysäköintistrategia 2016.*

VUOROTTAISPYSÄKÖINNIN MAHDOLLISUUDET

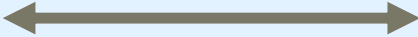
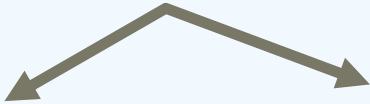
Vuorottaispysäköinti tehostaa autopaikkojen käyttöä verrattuna tilanteeseen, jossa käyttäjillä tai käyttäjäryhmillä on omat nimetyt pysäköintialueet tai -paikat. Vuorottaispysäköinti vähentää pysäköintipaikkoja, koska samat paikat palvelevat useita käyttäjäryhmiä riippuen kunkin ryhmän suurimman kysyntäpiikin ajankohdasta. Tämä on mahdollista vain riittävän suurella (>250 ap), keskeisellä paikalla sijaitsevalla P-laitoksessa, jolla on usean tyyppisiä käyttäjiä (asutusta, työpaikkoja, kaupallisia palveluita).

Hämeenlinnan keskustassakin pysäköintilaitosten toimintaa voidaan tehostaa vuorottaispysäköinnin ja operoinnin avulla. Tällöin autopaikoissa olisi mahdollista säästää noin 20 %. Tulevaisuudessa yhteiskäyttöautot vähentävät myös pysäköintitarvetta.

Pysäköinnin tehokkuuden kannalta keskeistä on myös älykkäät pysäköinti- ja liikenteenohjausratkaisut sekä kaupunki- että laitostasolla. Älykkäällä opastuksella pystytään ohjaamaan liikennettä vapaisiin pysäköintilaitoksiin sekä laitostasolla pysäköintipaikoille, jolloin vähennetään turhaa ajelua keskusta-alueella.



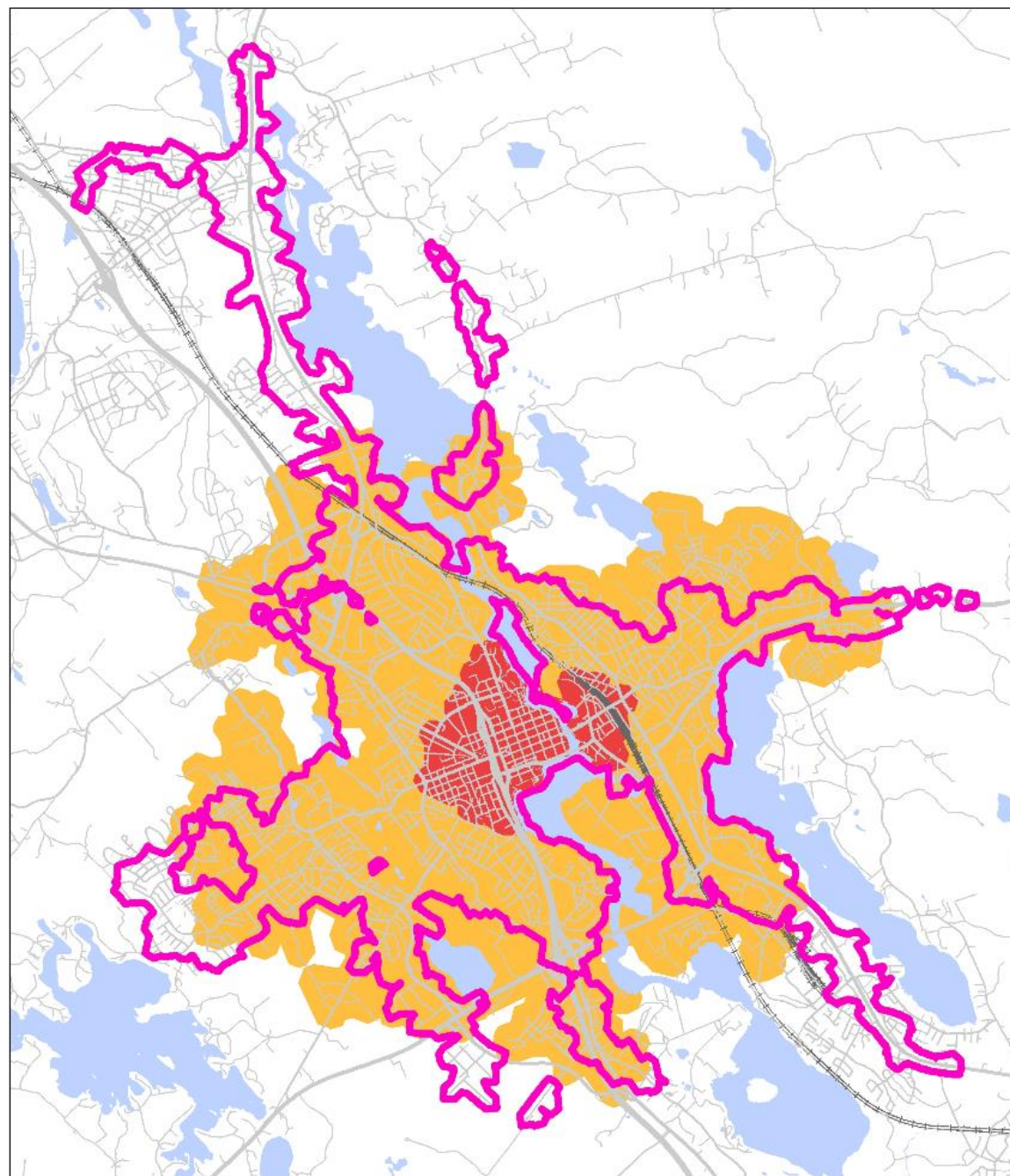
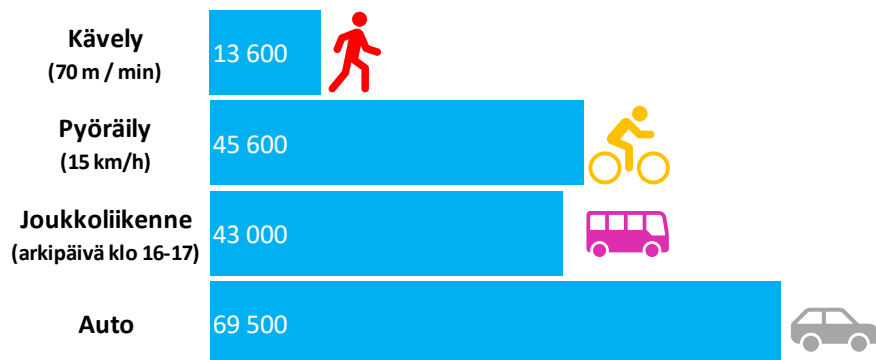
SAAVUTETTAVUUDEN MÄÄRITELMÄ

	Mitä tarkoittaa?	Miten voidaan parantaa?
FYYSINEN SAAVUTETTAVUUS 	Miten kaukana palvelut ovat? Maantieteellinen etäisyys, myymälöiden aukioloajat, tie- ja katuverkko sekä Liikkumismahdollisuudet (esim. joukkoliikennetarjonta)	• Kaupan palveluverkon kattavuus • Asutuksen tiiveys • Jalankulkuverkoston kattavuus ja laatu • Joukkoliikenteen kattavuus ja palvelutaso
KOETTU SAAVUTETTAVUUS 	Miten palvelujen saavutettavuus koetaan? Kulutustavat, palvelujen laatu ja tarjonnan kattavuus, tietotaito, elämäntilanne, tulotaso, kulutustarpeet ja hintataso, jalankulkuympäristön miellyttävyys ja virikkeisyys	• Monipuolisten palveluiden ja tarjonnan mahdollistaminen (kaavoitus) • Jalankulkuympäristön • Turvallisuus • Esteettömyys • Viihtyisyys ja miellyttävyys • Monipuolisuus

KESKUSTAN SAAVUTETTAVUUS

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

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



HÄMEENLINNAN KESKUSTAN SAAVUTETTAVUUS VERRATTUNA MUIHIN KAUPUNKEIHIN

Taulukossa on havainnollistettu Hämeenlinnan keskustan kävelysaavutettavuutta suhteessa vastaaviin samankokoisiin kaupunkeihin

Hämeenlinnan asukkaista noin 20 % saavuttaa keskustan (torin) 20 minuutissa kävellessä

Hämeenlinnaa tiiviimpiä keskustaympäristöjä ovat esimerkiksi Vaasa (17 400 asukasta), Hyvinkää (16 700 asukasta) ja Joensuu (15 000 asukasta)

Tulevaisuudessa Hämeenlinnan keskustan täydennysrakentamisen myötä keskusta on saavutettavissa yhä useammalle asukkaalle, mikä vahvistaa myös keskustan kaupallista potentiaalia

		Väestö 2 km säteellä keskustasta	
Kunta	Väestö 2016	Asukkaat	%
Riihimäki	29 160	11 300	39 %
Hyvinkää	46 596	16 700	36 %
Mikkeli	54 517	11 100	20 %
Seinäjoki	62 052	9 500	15 %
Rovaniemi	62 231	12 500	20 %
Vaasa	67 620	17 400	26 %
Hämeenlinna	67 850	13 600	20 %
Lappeenranta	72 872	14 400	20 %
Joensuu	75 848	15 000	20 %

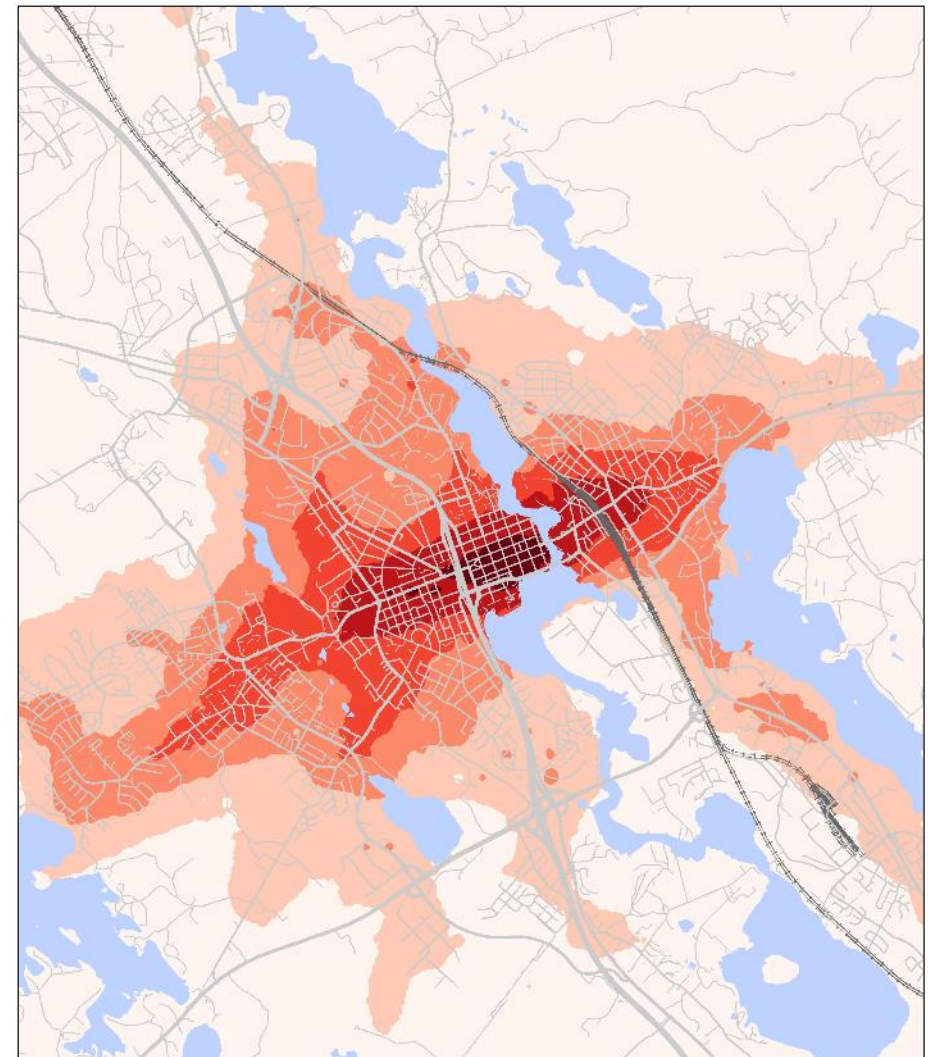
TAVOITETTAVUUS JOUKKOLIIKENTEELLÄ

Kartalla on havainnollistettu väestötavoitettavuutta joukkoliikenteellä. Teemakartan värit kuvaavat, kuinka monta asukasta tavoittaa tietyn pisteen 20 minuutin joukkoliikennematkan aikana arkipäivänä klo 16-17.

Hämeenlinnan keskustavyöhykkeen tavoittaa 20 minuutissa yli 32 000 asukasta ja koko ruutukaava-alueen vähintään 25 000 asukasta.

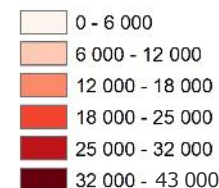
Hämeenlinnan keskustan saavutettavuus joukkoliikenteellä on kohtalainen. Joukkoliikennesaavutettavuutta parantamalla voidaan tukea myös keskustan elinvoimaisuutta.

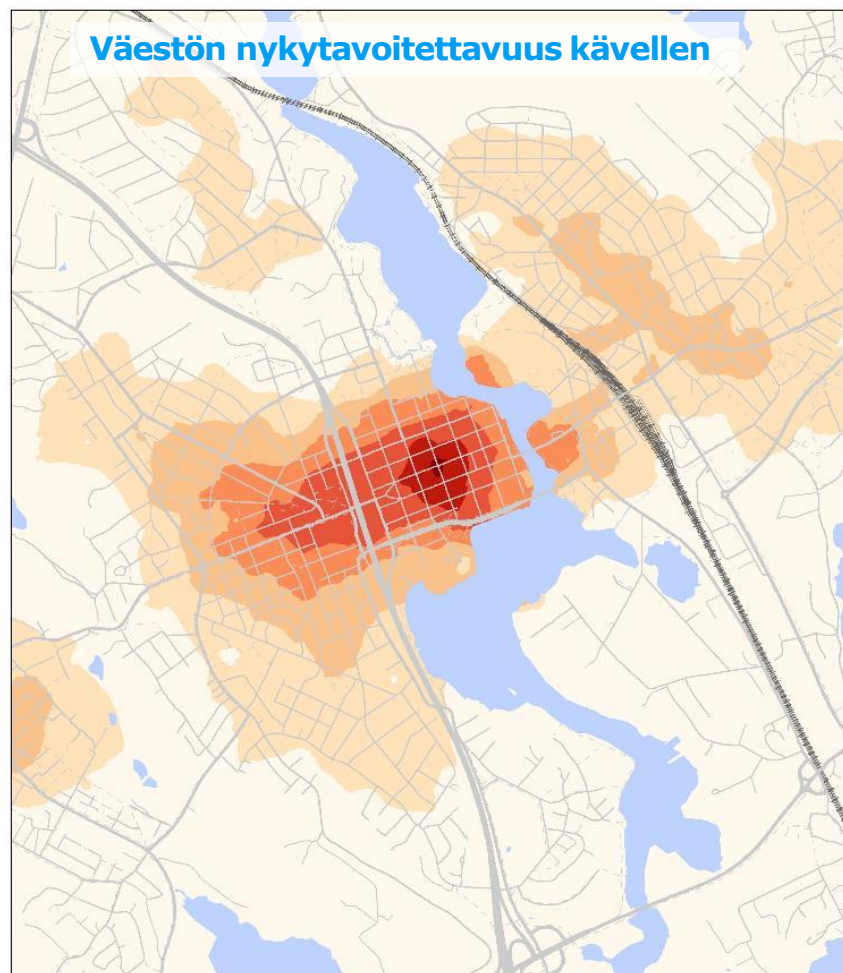
Seuraavalla sivulla on kuvattu Hämeenlinnan keskustan kävelytavoitettavuutta samalla periaatteella. Tavoitettavuus on kuvattu nykytilanteessa sekä keskustan asuinrakentamishankkeiden toteuduttua. Kartoilta voidaan havaita, miten keskustan täydennys-rakentaminen laajentaa vyöhykettä, jonka tavoittaa yli 4 800 asukasta kävellessä 10 minuutissa (600 m). Täydennysrakentaminen tuo keskusta-alueeseen lisää ostovoimaa, mikä puolestaan osaltaan mahdollistaa kaupan palveluiden kehittämisen keskusta-alueella.



Joukkoliikennetavoitettavuus
Väestö 20 minuutin joukkoliikennematkan
säteellä 2016

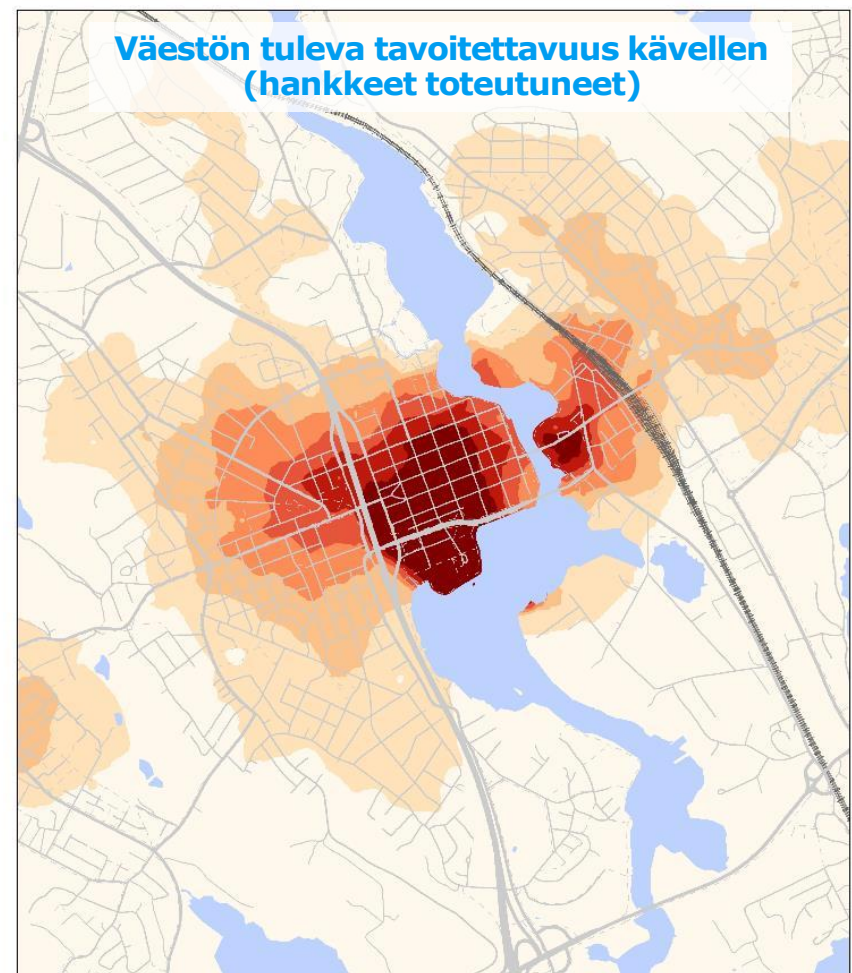
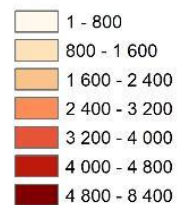
0 750 1 500 3 000 m





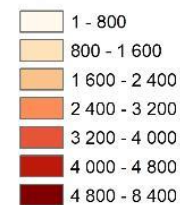
Kävelytavoitettavuus
Väestö 600 metrin säteellä 2018

0 375 750 1 500 m



Kävelytavoitettavuus
Väestö 600 metrin säteellä (hankkeet toteutuneet)

0 375 750 1 500 m



KAUPAN TARJONTA

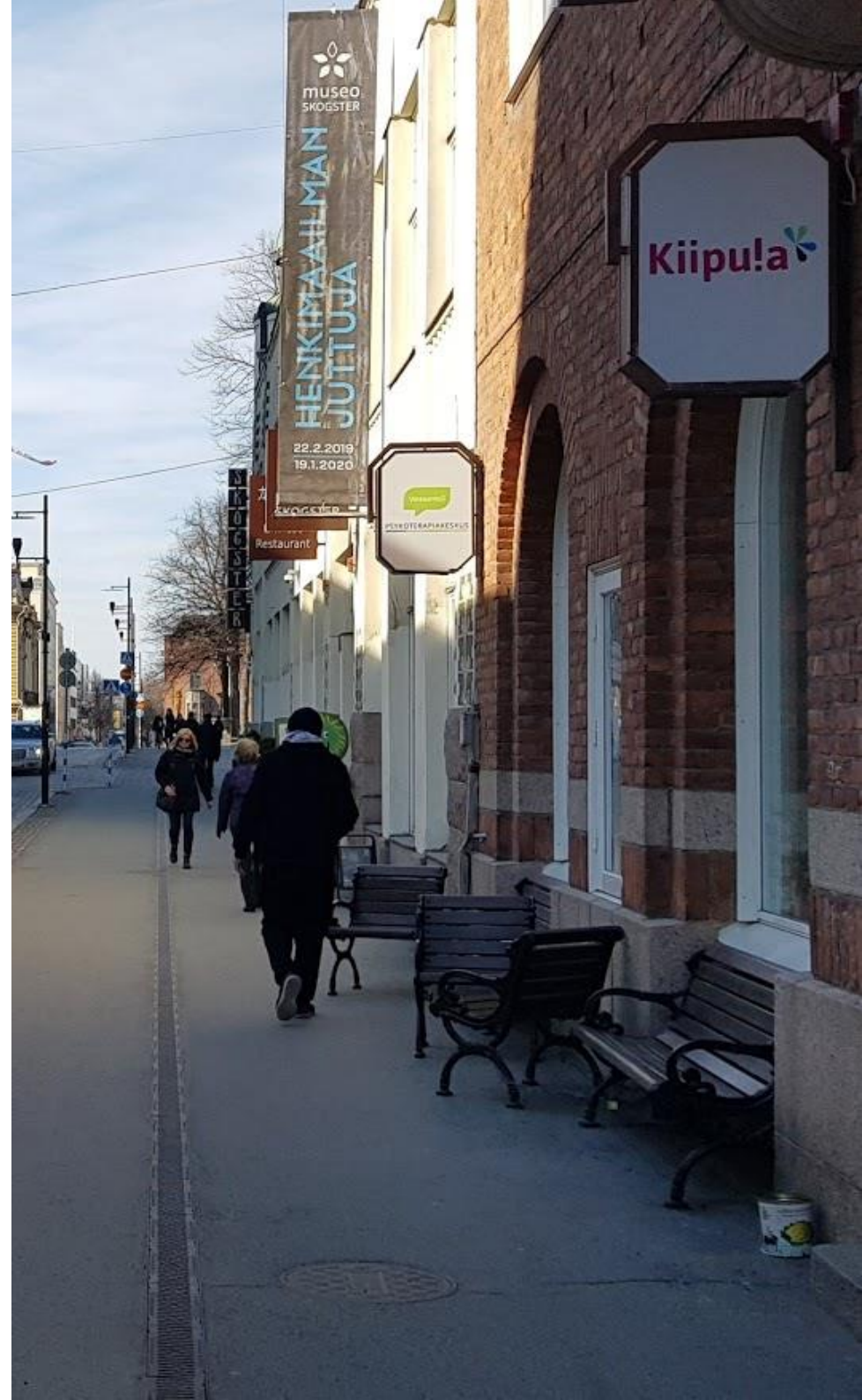
KAUPPA JA PALVELUT HÄMEENLINNASSA

Hämeenlinnassa oli kaupan liiketilaa vuonna 2015 yhteensä noin 366 000 k-m², joista suuryksiköissä 204 000 k-m² (56 %). Päivittäistavarakaupassa liiketilaa oli 41 000 k-m², tilaa vaativassa erikoiskaupassa ja autokaupassa 124 000 k-m² ja muissa liiketiloissa 199 000 k-m².

Hämeenlinnan tärkeimmät kaupan alueet ovat keskusta (keskustavision alue arviolta 100 000 k-m²) ja Tiiriö (noin 105 000 k-m²).

Hämeenlinnan kantakaupungin yleiskaavassa on osoitettu kolme uutta merkittävää kaupan aluetta: Kirstula ja valtatie 10:n varsi Suosaassa ja Ruununmyllyssä. Kirstula ja Suosaari on varattu alueellisesti merkittäville paljon tilaa vaativan kaupan palveluille. Alueille ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa (KL). Ruununmyllyn alueelle on osoitettu varaukset päivittäistavarakaupan suuryksikölle (KM) sekä tilaa vaativalle kaupalle (KL). Keskustan uusia kauppapaikkoja on osoitettu moottoritien uudelle katteelle, rautatien varteen sekä Keinusaareen.

Kauppa tulee lisääntymään myös tiivistymisen myötä torin ympäristössä ja Engelinrannassa. Tiiriö on varattu seudullisesti merkittäville kaupan palveluille, mutta alue on käytännössä täyteen rakennettu. Muita hyviä ja toteuttamiskelpoisia vaihtoehtoisia uusia kaupan alueita ei käytännössä ole löydettävissä kantakaupungin alueelta.



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 -huoltoa

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

Hättilä

Pt-kauppa ja tiva
(n. 14 000 k-m²)

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

Ydinkeskusta

(n. 100 000 k-m²)

Erikoiskauppa ja ravintolat, kauppakeskukset, kivijalkaliiketilat

Kantola

Tiva-kauppa ja liikuntapalvelut, tapahtumapuisto

Stark, Suurkirpputori, Touhula, Kiipeilupuisto, Sporttimekka, Ramirent

0 250 500 1 000 m

LIIKETILAT HÄMEENLINNAN KESKUSTASSA 2019

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 Hämeensaarella (yhteensä noin 9 000 m²).

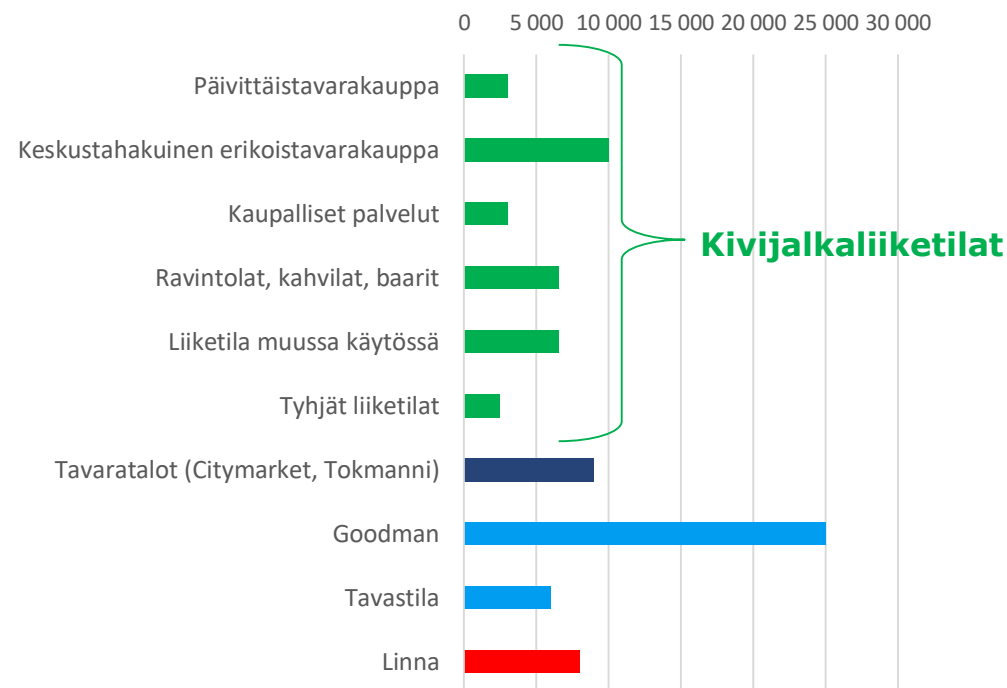
Kartoituksessa ei ole jaettu kauppakeskuksissa (Goodman, Tavastila) sijaitsevaa liiketilaa eri toimialoihin. **Yhteensä päivittäistavarakaupan pinta-alaa Hämeenlinnan keskusvision alueella on arviolta noin 10 000 m².**

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

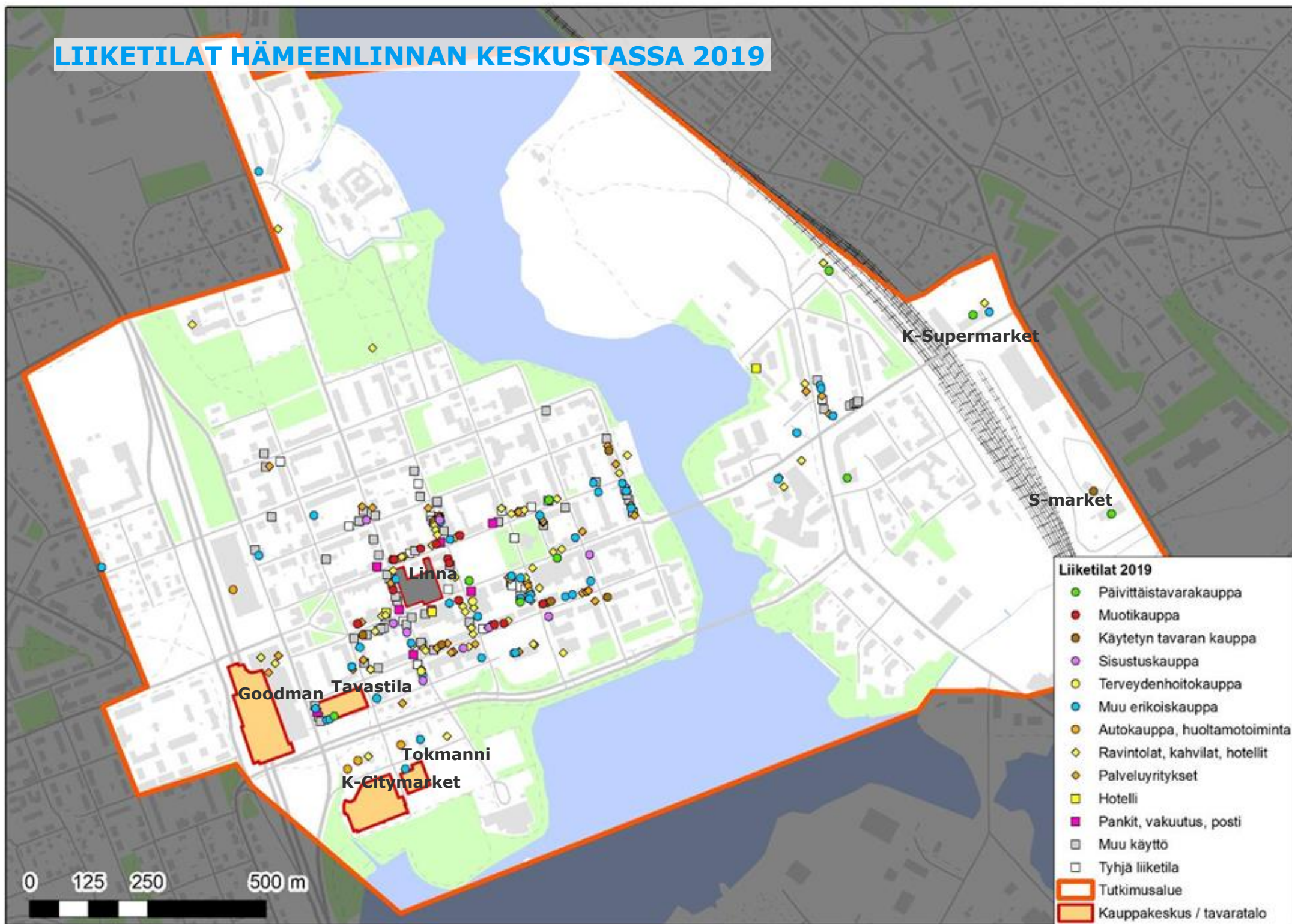
Hämeenlinnan keskustan liiketiloista lukumäärällisesti noin 10 % oli tyhjinä. AllIn-elinvoimalaskelman perusteella tyhjien liiketilojen osuus on laskenut viime vuosina noin 4 prosenttiyksikköä. Suurin yksittäinen tyhjien liiketilojen kokonaisuus on kauppakeskus Linna, joka on käytännössä käyttökelvoton.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

Seuraavilla sivuilla olevilla kartoilla on esitetty liiketilojen sijoittuminen keskusta-alueella. Intensiivisin liiketilavyöhyke jatkuu noin 1-2 korttelin etäisyydelle torista.

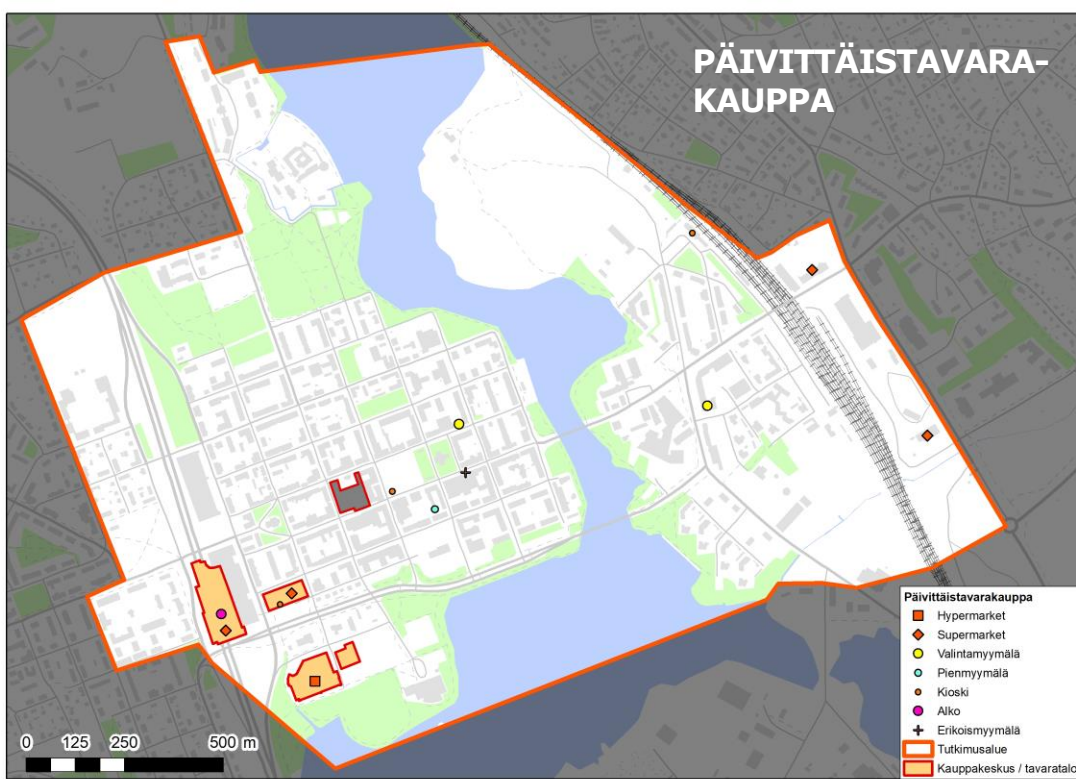
Liiketilat 2019, my-m²



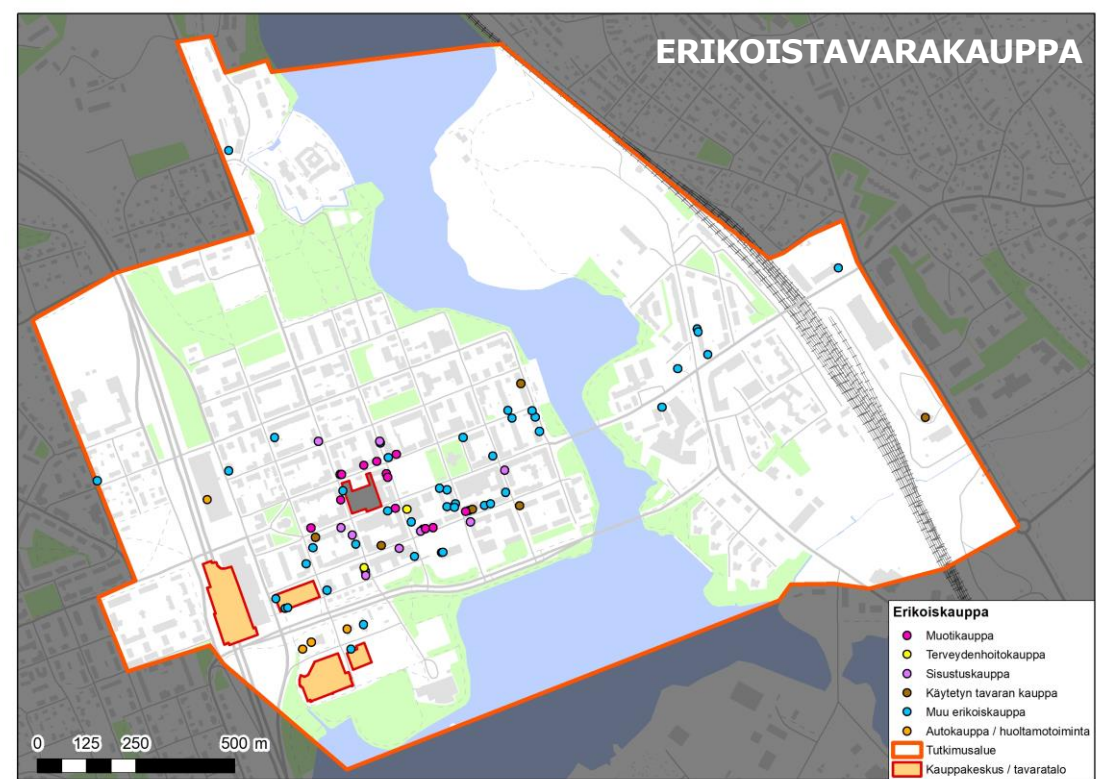
LIIKETILAT HÄMEENLINNAN KESKUSTASSA 2019



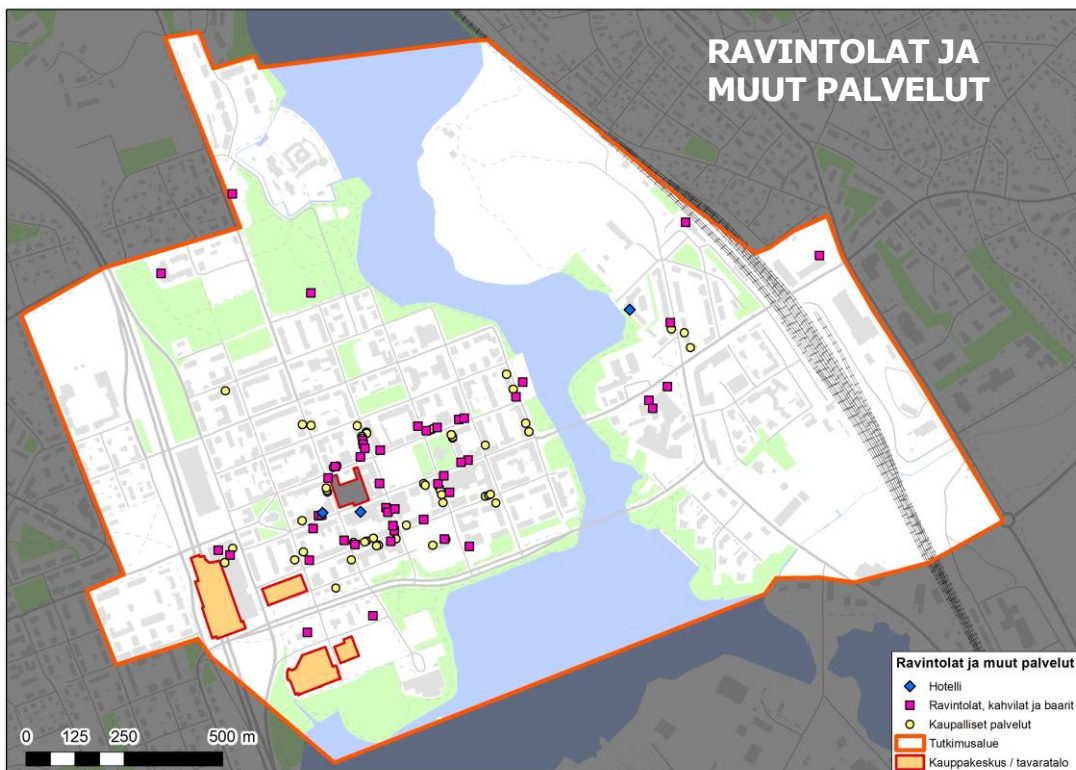
PÄIVITTÄISTAVARA- KAUPPA



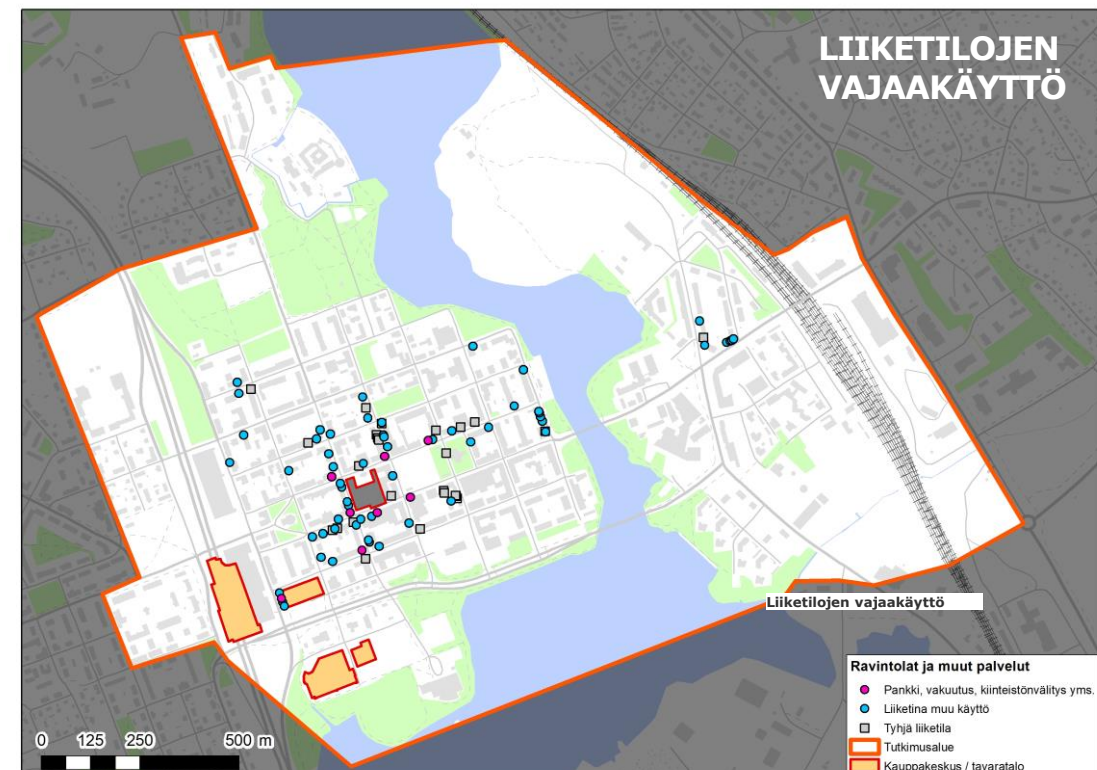
ERIKOISTAVARAKAUPPA



RAVINTOLAT JA MUUT PALVELUT



LIIKETILOJEN VAJAAKÄYTTÖ



KAUPPAKESKUS GOODMAN

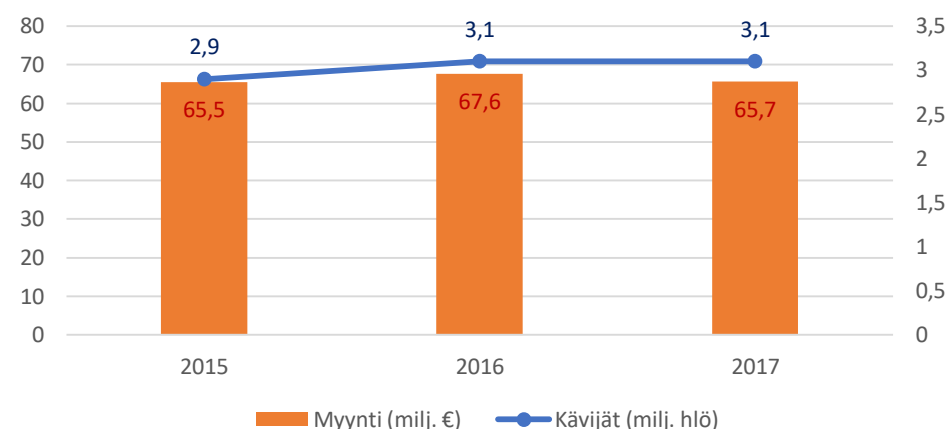
Kauppakeskus Goodman on Hämeenlinnan merkittävin keskustahakuisen erikoiskaupan keskittymä. Kauppakeskus avattiin vuoden 2014 lopulla. Goodmanin vuokrattava kokonaispinta-ala (NLA) on 24 000 m². Kauppakeskuksen kerrosalasta lähes 46 % on muotikauppaa.

Vuonna 2017 Goodmanissa kävi yhteensä noin 3,1 miljoonaa vierailijaa ja kauppakeskuksen myynti oli noin 65,7 miljoonaa euroa (keskiostos n. 21,2 €/vierailija ja myyntiteho n. 2 700 €/m²).

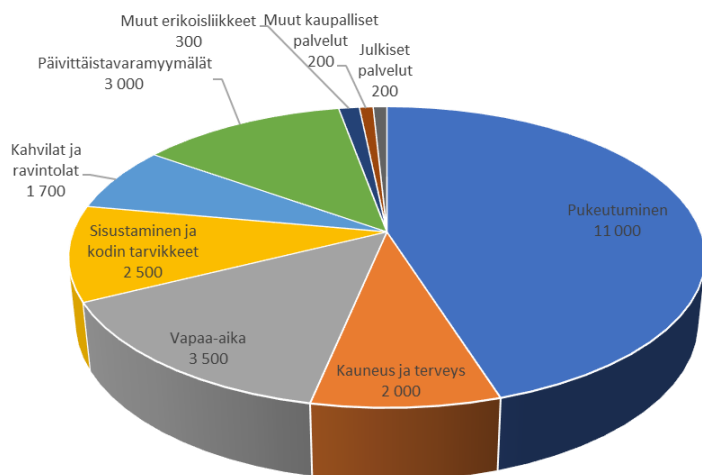
Goodmanin merkittävimpiä toimijoita ovat S-market, Clas Ohlson, H&M, Stadium, KappAhl, TopSport ja Sokos Emotion.

Kauppakeskuksessa on lisäksi 600 katettua pysäköintipaikkaa.

Kauppakeskus Goodmanin myynti ja kävijämäärät 2015-2017



Kauppakeskus Goodmanin toimialajakauma (NLA, m²)

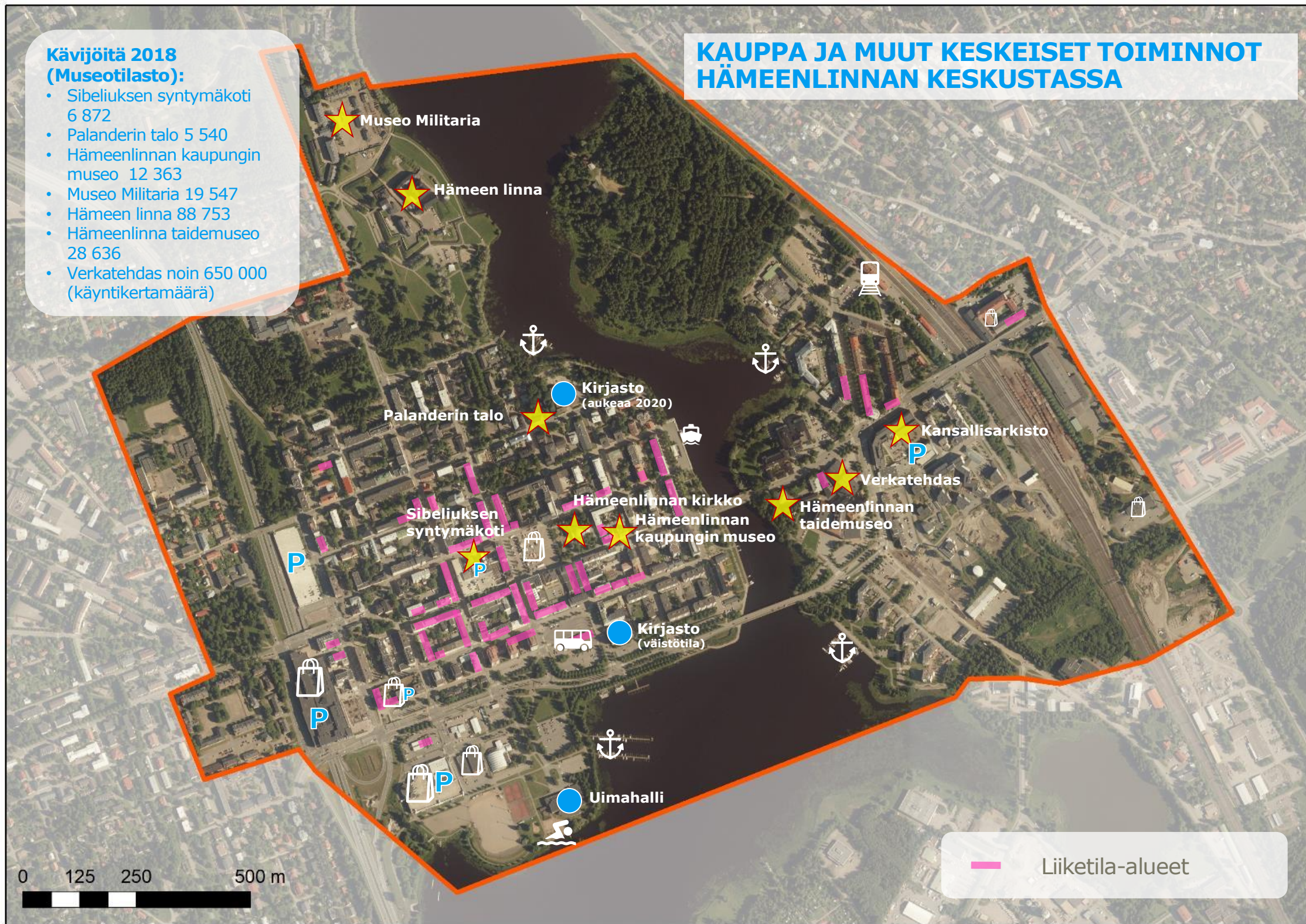


Kauppakeskus	Kaupunki	NLA (m ²)	Kävijät (milj.)	Myynti (milj. €)	Myyntiteho, €/m ²
Goodman	Hämeenlinna	24 400	3,1	65,7	2 693
Willa	Hyvinkää	53 415	7,5	186	3 482
Arabia	Helsinki	13 300	2,7	52,1	3 917
Columbus	Helsinki	18 800	6,4	90,4	4 809
Malmin Nova	Helsinki	20 900	6,2	85,5	4 091
Myymanni	Helsinki	31 800	8	152,9	4 808
Chydenia	Kokkola	18 900	2,1	37	1 958
Pasaati	Kotka	20 900	3,7	61,3	2 933
Trio	Lahti	32 900	5,3	51,6	1 568
IsoKristiina	Lappeenranta	28 800	4,2	87,3	3 031
Stella	Mikkeli	19 700	3,9	59,8	3 036
Rewell Center	Vaasa	22 200	4,1	59	2 658

Kävijöitä 2018 (Museotilasto):

- Sibeliuksen syntymäkoti 6 872
- Palanderin talo 5 540
- Hämeenlinnan kaupungin museo 12 363
- Museo Militaria 19 547
- Hämeen linna 88 753
- Hämeenlinna taidemuseo 28 636
- Verkatehdas noin 650 000 (käyntikertamäärä)

KAUPPA JA MUUT KESKEISET TOIMINNOT HÄMEENLINNAN KESKUSTASSA



— Liiketila-alueet

VÄHITTÄISKAUPAN LIIKEVAIHDON KEHITYS

Oheisissa kaaviossa on havainnollistettu vähittäiskaupan liikevaihdon kehitystä Hämeenlinnassa vuosina 2011-2017.

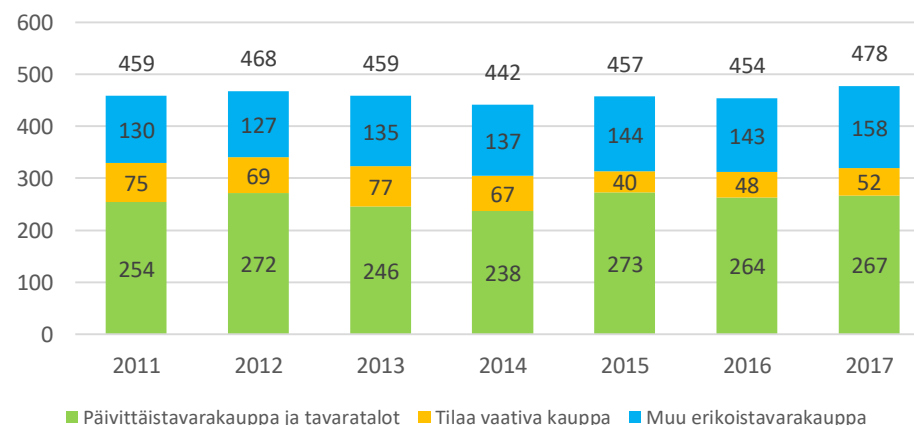
Vähittäiskaupan liikevaihto oli vuonna 2017 yhteensä 478 miljoonaa euroa ja kasvua vuoteen 2011 nähden on ollut 19 miljoonaa euroa (4,1 %).

Liikevaihto on kasvanut päivittäistavarakaupassa 13 miljoonaa euroa (5,1 %) ja keskustahakuisessa erikoistavarakaupassa 28 miljoonaa euroa (21,5 %). Tilaa vaativassa kaupassa liikevaihto on puolestaan pienentynyt noin 23 miljoonaa euroa (-30,7 %).

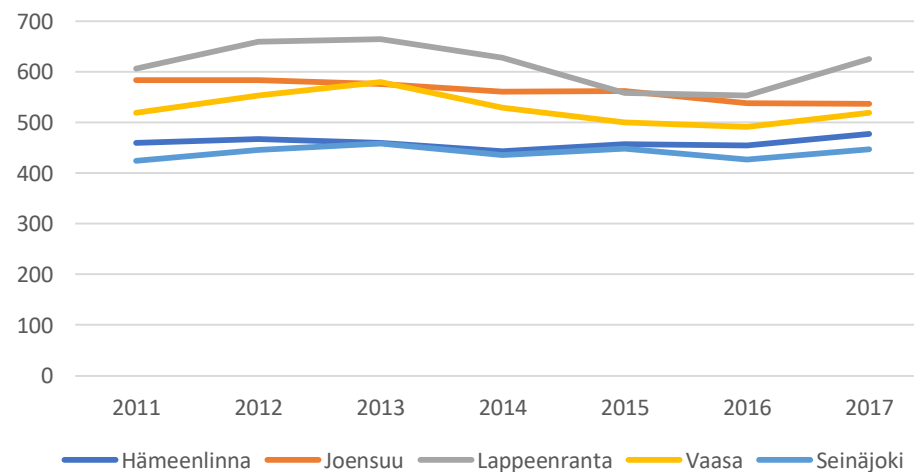
Vähittäiskaupan liikevaihto on kehittynyt suhteellisen tasaisesti verrattuna samankokoisiin kaupunkeihin Suomessa.

Liikevaihtotilastoista ei ole erityisesti huomattavissa kauppakeskus Goodmanin avautumista vuoden 2014 lopulla.

Vähittäiskaupan liikevaihto, milj. € (Hämeenlinna)



Vähittäiskaupan liikevaihto (milj. €)

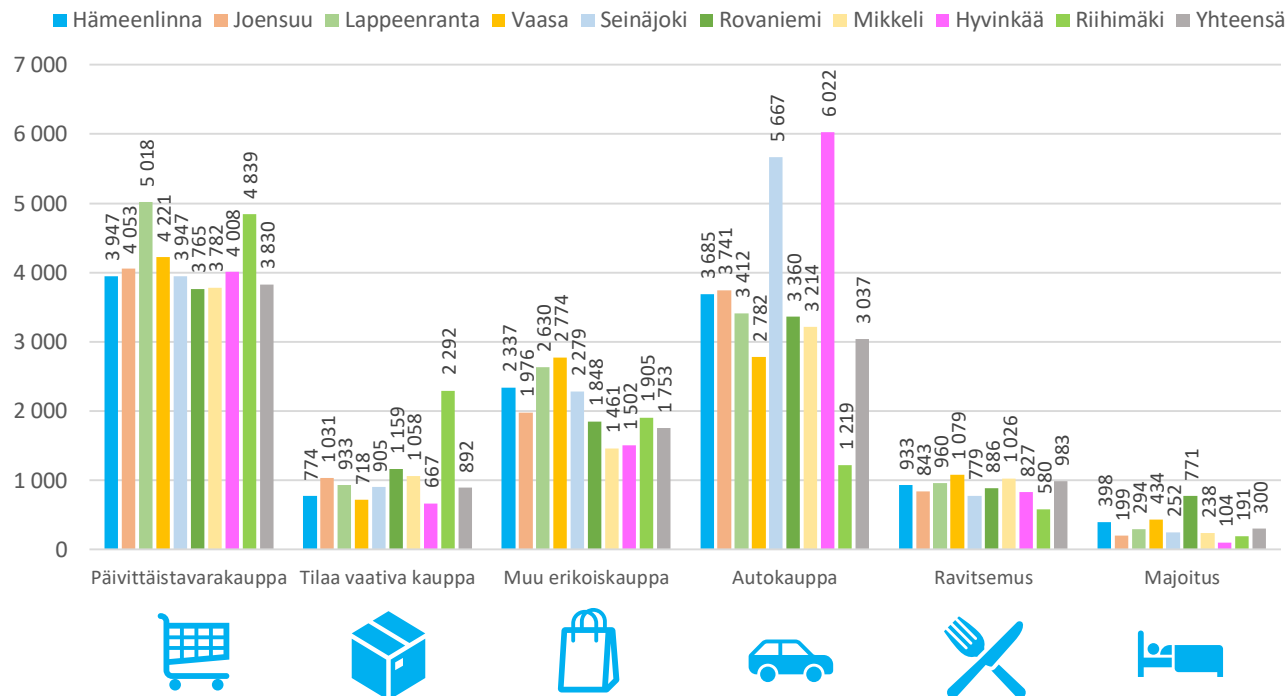


LIIKEVAIHTO (€/ASUKAS)

Oheisessa kaaviossa on havainnollistettu vähittäiskaupan asukaslukuun suhteutettua liikevaihtoa vuonna 2017 toimialoittain Hämeenlinnassa ja muutamassa vertailukaupungissa

Hämeenlinnassa keskustahakuinen erikoistavarakauppa ja autokauppa ovat koko maan tasoa korkeammalla, päivittäistavara- ja tilaa vaativa kauppa sekä ravitsemustoiminta ovat koko maan tasolla.

Liikevaihto 2017, €/asukas



LIIKETILAMARKKINAT

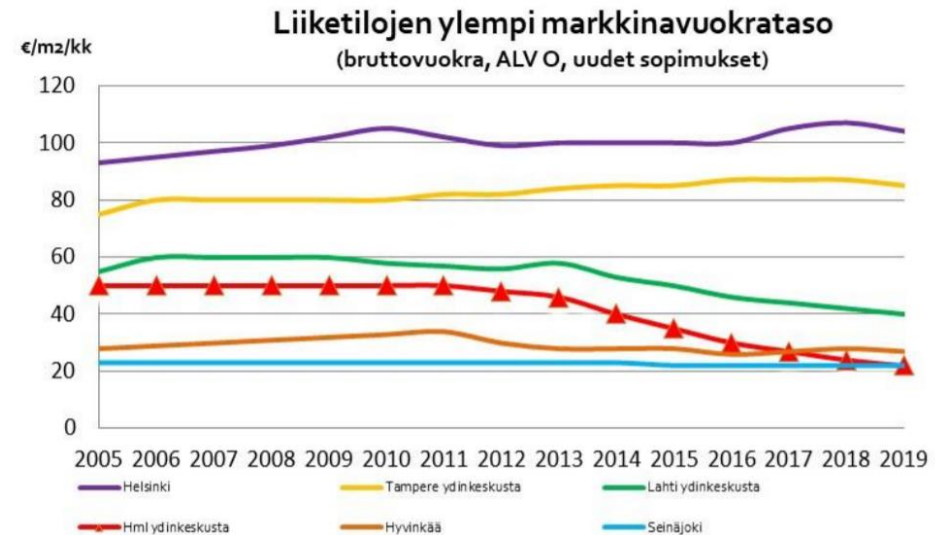
Kauppakeskus Goodmanin (avattu 2014) vaikutus Hämeenlinnan liiketilamarkkinoilla on jo useamman vuoden ajan näkynyt keskustan vuokratasoissa. Uusi kauppakeskus on selvästi kaupungin vetovoimaisin erikoiskaupan keskittymä, minkä johdosta osa ydinkeskustan tiloista on tyhjentynyt ja tilakysyntä vähentynyt. Keskustan liiketilatarjonta ei myöskään vastaa kysyntää; tilat ovat vanhoja, hajanaisia ja liian suuria.

Ydinkeskustan liiketilojen vallitseva vuokrataso on melko matala ja vajaakäyttö kasvanut. Keväällä 2019 julkaistun toimitilamarkkina-katsauksen mukaan toimitilojen kysyntä on kaikissa tilatyypeissä valtaosin vuokrauskysyntää ja kohdistuu lähinnä pieniin tiloihin.

Liiketilojen markkinavuokrat (brutto, ALV 0) ovat keskustan parhaalla hyvin pienellä alueella pienissä liiketiloissa 15-25 €/m² /kk. Tämän alueen ulkopuolella markkinavuokrat ovat parhaimmillaan 10-15 €/m² /kk.

Laitakaupungilla liiketilojen markkinavuokrat ovat toimistojen vuokrien tasoa eli 7-12 €/m² /kk. Tiiriössä tilat ovat kooltaan pääosin varsin suuria ja vuokrat ovat 10-20 €/m² /kk ja painottuvat etupäässä haarukan alaosaan.

Hämeenlinnan ydinkeskustassa uusien sopimusten markkinavuokrataso on ollut selkeässä laskusuhdanteessa vuodesta 2012 alkaen, jona aikana vuokrataso on puolittunut.



HÄMEENLINNAN KESKUSTAN KAUPALLISEN YMPÄRISTÖN ANALYYSI



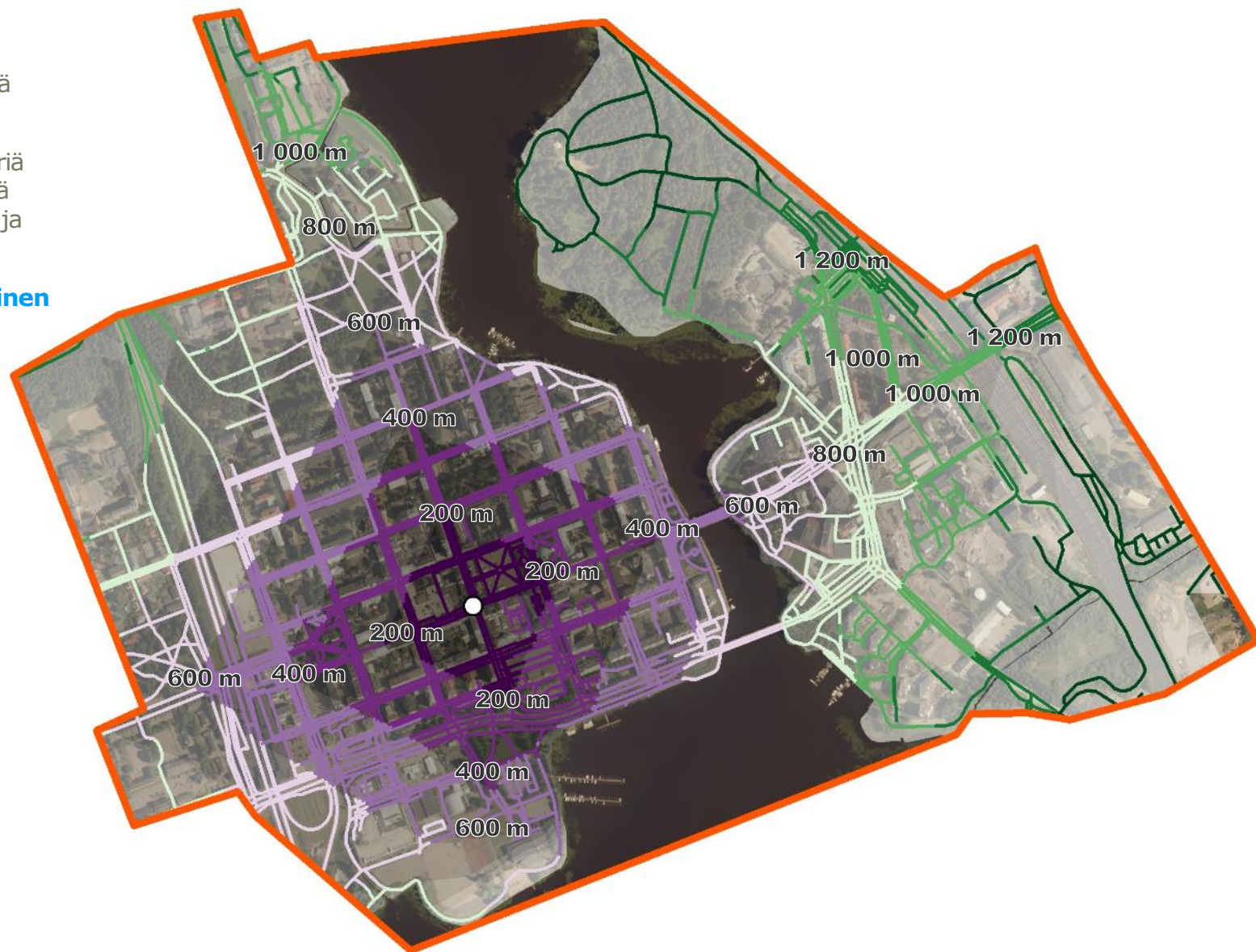
ETÄISYYDET HÄMEENLINNAN KESKUSTA-ALUEELLA

Kartalla on havainnollistettu etäisyyksiä keskustassa.

Hämeenlinnan torilta on noin 400 metriä kauppakeskus Goodmaniin, 800 metriä linnalle, 1200 metriä rautatieasemalle ja 600 metriä Hämeensaareen.

Goodmanin ja rautatieaseman välinen etäisyys on noin 1 600 metriä.

Hämeenlinnan keskusta-
ympäristö on tiivistä ja hyvin
käveltävää; kaikki keskeiset
paikat ovat helposti saavutettavissa.



PERIAATTEITA KESKUSTAN KAUPALLISELLE KEHITTÄMISELLE

Suunniteltaessa viihtyisää, vetovoimaista ja kaupallisesti toimivaa rakennetta ensiarvoisen tärkeää on minimoida fyysinen ja koettu etäisyys. Tämä tulee huomioida myös esimerkiksi keskustojen kaupallisessa kehittämisessä ja asemakaavoituksessa.



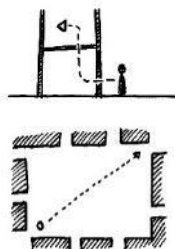
Etäisyys koetaan fyysisen välimatkan sekä psyykkisten, matka-aikaa hidastavien tai kulkemista haittaavien tekijöiden summana. Kaupallisessa keskustassa tämän kokonaisetäisyyden minimoiminen on ensiarvoisen tärkeää; palveluiden tulee sijaita tiiviisti toistensa läheisyydessä, jolloin niiden väliset matkat ovat lyhyitä ja kaupat koetaan helposti saavutettaviksi. **Vähittäiskaupan kannalta kriittisen etäisyyden on todettu olevan vain noin 10–25 metriä.** Tämä tarkoittaa sitä, että kauppojen välisen matkan ollessa yli 25 metriä muodostuu jo selvä este hakeutua seuraavaan, kaukaiseksi koettuun kohteeseen ja jatkaa näin kulkemista kaupunkirakenteessa. Kriittinen etäisyys ylittyy Suomessa useasti jo pelkästään kadun ylityksellä.



Epäviihtyisä kaupunkiympäristö ja erilaiset fyysiset esteet lisäävät myös etäisyyden tunnetta.

Erityisen suuri merkitys tällä seikalla on, kun mietitään tietyn alueen soveltumista liiketoiminnalliseen käyttöön sekä sitä, mikä merkitys kokonaisetäisyyksillä on ihmisten ostokäyttäytymiseen ja mahdollisuuksiin hakeutua alueella sijaitsevien kaupallisten palveluiden. Kadulla oleva liian pitkä suljettu näyteikkunasarja tai passiivinen seinätila voi lisätä suurestikin tunne-etäisyyttä ja estää hakeutumisen edessäpäin oleviin liikkeisiin tai kohteisiin.

Palveluiden sijoittuminen vertikaalisesti useaan kerrokseen pidentää etäisyyden tunnetta moninkertaisesti verrattuna etäisyyden muutoksiin horisontaalisella tasolla: yhden kerroksen nouseminen vastaa psyykkisesti noin 50 - 100 metrin etäisyyttä katutasolla.



Vastaavasti myös suuret tyhjät aukiot ja torit rajoittavat kulkemista kaupunkirakenteessa. Kun aukiolla tai torilla on elämää, ihmisiä ja torimyyjiä, etäisyyden tuntua ei pääse syntymään, mutta aukion ollessa tyhjä tai pysäköityjen autojen täyttämä koetaan sen ylittäminen liian pitkänä matkana.

Seuraavalla sivulla on tunnistettu Hämeenlinnan keskusta-alueelta kaupallisesta näkökulmasta ongelmallisia ja/tai kehittämistä vaativia alueita.

ONGELMAKOHTIA HÄMEENLINNASSA



- Ylämäki
- Passiiviset julkisivut
- Kaupallisen kiintopisteen puuttuminen

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



- 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

Goodmanin ja torin välissä on tarvetta kaupunkitilan ja -ympäristön kehittämiseksi sekä selkeälle kaupunkikuvalliselle kiintopisteelle.



KAUPPAKESKUS GOODMAN KÄVELYKADUN PÄÄSTÄ NÄHTYNÄ



**PASSIIVINEN LIIKETILASARJA HÄMEENLINNAN KAUPUNGINTALON
1. KERROKSESSA**



**KÄVELYKADULLA FYYSISET ESTEET, PITKÄT PASSIIVISET JULKISIVUT SEKÄ
AJOITTAINEN HUOLTOLIIKENNE HUONONTAVAT ASIOINTIYMPÄRISTÖÄ JA
KOETTUA SAAVUTETTAVUUTTA**

PAIKKOJEN VERKOSTO ELÄVÄSSÄ KAUPUNKIKESKUSTASSA

Jalankulkijan reagointia ympäristöönsä tutkittaessa on havaittu hänen mielenkiintonsa lakkaavan kauniissakin ympäristössä noin 220 metrin jälkeen.

Samalla on kiinnitetty huomiota siihen, että useissa orgaanisesti kasvaneissa kaupungeissa jalankulkijan taipaleeseen on, vaistomaisesti tai tarkoituksella, järjestetty katkos paikan muodossa sellaisten välimatkojen päähän toisistaan, että ympäristön viehättävyys kasvaa uudestaan. Tällöin paikan tarkoituksena on auttaa kulkijaa toipumaan kuljetun matkan rasituksista ja nostaa seuraavan matkaosuuden viehättävyys huippuunsa houkutellen näin suuntaamaan eteenpäin.

Paikat voivat tuottaa esteettisiä, maisemaan tai kaupunkikuvaan liittyviä kokemuksia, jolloin kyseessä ovat usein puistot, rannat, aukiot, torit tai kadut ja niissä olevat kiintopisteet sekä kaikki talojen välinen tila, suunniteltu tai suunnittelematon, joka on julkista ulkotilaa. Paikkoihin voidaan liittää myös sosiaalisia kokemuksia, jolloin kyseessä ovat useasti alueet, joissa syntyy paljon ihmisten välisiä kohtaamisia. Esteettisten ja sosiaalisten elämysten lisäksi paikat voivat tarjota toiminnallisia, psyykkisiä, fyysisiä ja kulttuurisia kaupunkikokemuksia.

Paikkojen järjestelmälle on tunnusomaista se piirre, että paikkojen välinen etäisyys on keskimäärin noin 200–220 metriä, mutta erityisen laadukkaasti rakentuneissa kaupungeissa etäisyys on vieläkin lyhyempi.

Inhimillisesti rakentuneessa kaupungissa paikat toimivat jalankulkijoiden tukikohtina ja niiden sijoittuminen kaupunkirakenteeseen luo sopuisuutta ja rytmiä. Tällöin tuloksena on korkealaatuinen ja virikkeitä tarjoava kaupunki, jossa jalankulkija löytää uusia suunnistumahdollisuuksia ja kokee vaihtelua ennen väsymistään.

Hämeenlinnan keskustassa kaupallisesta näkökulmasta keskeiset ydintoiminnot sijaitsevat pääsääntöisesti noin 400–800 metrin etäisyydellä torista. Keskustan rakenteen, kiinnostavuuden ja elävyyden näkökulmasta keskeistä on miettiä, minkälaisia kaupunkitilan paikkoja voidaan kehittää torin ympärille ja vastaavasti myös ns. ”välivyöhykkeelle” noin 150–250 metrin etäisyydelle torista.

PAIKKOJEN VERKOSTO HÄMEENLINNASSA



KÄYTTÄJÄTARPEET ASIOINTI- JA KAUPUNKIYMPÄRISTÖSSÄ

Ihmisten tarpeita liittyen asiointi- ja kaupunkiympäristöön voidaan soveltaen tarkastella Maslow'n tarvehierarkian kautta. Tarvehierarkia on yleisesti tunnettu viitekehys, jonka mukaan hierarkian alaosan tarpeet tulee täyttää ennen kuin voidaan tavoitella hierarkian ylempiä osa-alueita. Sosiaaliset tarpeet, arvonto sekä itsensä toteutus ovat kuitenkin erittäin tärkeitä mietittäessä vetovoimaisia ja elämyksiä tuottavia kaupunki- ja asiointiympäristöjä.

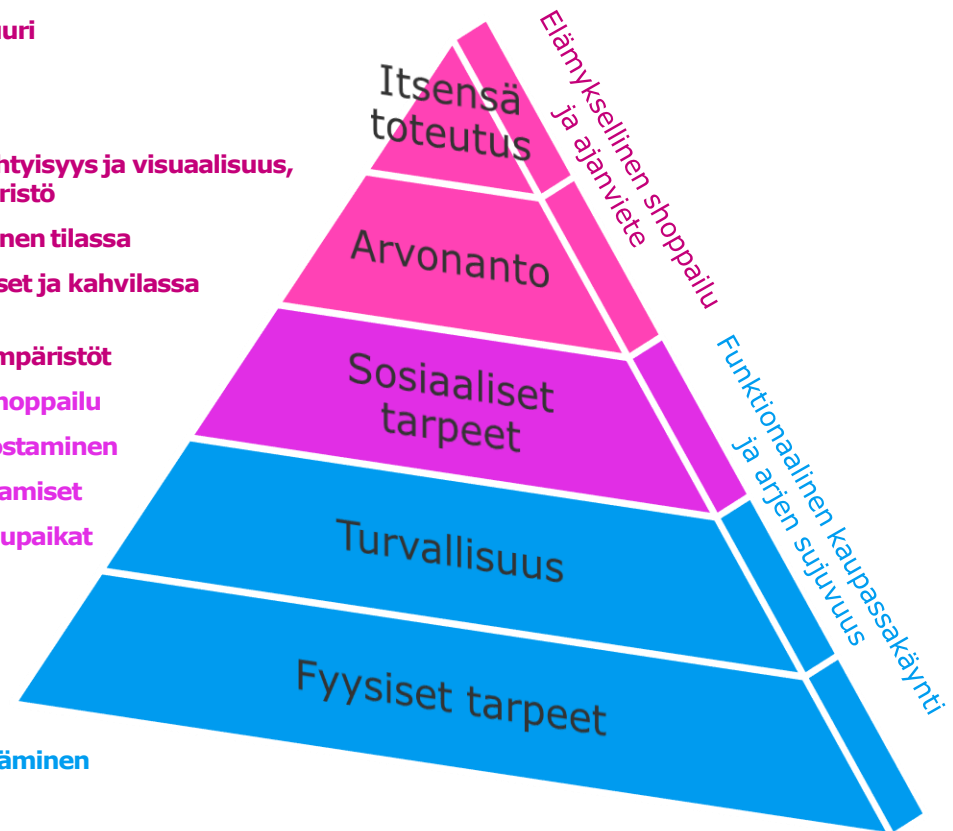
Oheisessa kuviossa on havainnollistettu tarvehierarkian osa-alueita sekä erilaisia esimerkkejä liittyen eri osa-alueisiin.

Kaupassakäynnin kannalta tarkastelu voidaan jakaa myös funktionaaliseen kaupassakäyntiin ja elämykselliseen shoppailuun. Funktionaalinen kaupassakäynti liittyy arjen sujuvuuteen ja normaaleihin arkirutiineihin, elämyksellinen shoppailu puolestaan ajanviettoon ja sosiaaliseen kanssakäymiseen.

Seuraavalla sivulla on kuvattu Hämeenlinnan keskustan eri alueita näistä näkökulmista; mihin tarpeisiin eri alueet kaupallisesti vastaavat?

Esimerkkejä:

- **Ainutlaatuiset elämykset ja kokemukset**
- **Sosiaalisen median päivittäminen / "Instagram-kohteet"**
- **(Kaupunki)kulttuuri**
- **Tapahtumat**
- **Kohtaamispaikat**
- **Kaupunkitilan viihtyisyys ja visuaalisuus, rakennettu ympäristö**
- **Historian näkyminen tilassa**
- **Ravintolaelämykset ja kahvilassa istuminen**
- **Rannat ja viherympäristöt**
- **Elämyksellinen shoppailu**
- **Muistojen muodostaminen**
- **Sosiaaliset kohtaamiset**
- **Hengailu/oleskelupaikat**
- **Opastus**
- **Saavutettavuus**
- **Liikkuminen**
- **Esteettömyys**
- **Istuminen / lepääminen**
- **WC / lastenhoito**
- **Turvallinen asiointiympäristö**
- **Syöminen / juominen**
- **Arjen ostokset ja kaupassakäynti**
- **Suoja, lämpö**



ERI ALUEIDEN ROOLIT HÄMEENLINNAN KESKUSTASSA

Tiiriö ja Kauriala: Funktionaalinen

Arjen ja viikonlopun asiointit, suuret volyymit, erikoiskauppa ja tiva, hypermarketit, autokauppa, hyvä autosaavutettavuus ja helppo pysäköinti, sujuva asiointi

Elämyksellinen:

Kulttuuri, historia, ympäristö, elämykset, tapahtumat, museot, ajanviete, matkailu, oppiminen

Funktionaalinen

Matkapalvelut, ravintola-kahvila, lounas, pika-asiointi,

Elämyksellinen:

rakennetun ympäristön elämykset, matkallelähtö

Funktionaalinen:

Arjen asiointit, päivittäistavaraostokset, suuret volyymit, hyvät pysäköintimahdollisuudet

Elämyksellinen:

Ravintolapalvelut, kivijalkakaupat, shoppailu, kaupunkikulttuuri, torielämä, sosiaaliset kohtaamiset, oleskelu, kaupunkitapahtumat, kaupunkikuva, katuelämä, terassit, yllätyksellisyys

Funktionaalinen

Arjen lähipalvelut ja asiointi, lounastaminen

Funktionaalinen:

Arjen erikoiskaupat ja palvelut, kahvilassa käynti, lounas, arjen sosiaaliset kohtaamiset

Funktionaalinen:

Arjen ja viikonlopun kaupassakäynti, päivittäistavaraostokset, turvallinen asiointiympäristö, helppo pysäköinti, sujuva asiointi ja kattavat palvelut

Elämyksellinen:

shoppailu, ravintoloissa ja kahviloissa käynti, sosiaaliset kohtaamiset, ajanviete

Funktionaalinen

Matkapalvelut, ravintola-kahvila

Funktionaalinen:

Arjen ja viikonlopun asiointit, päivittäistavaraostokset, suuret volyymit, pikaruokaravintolat, hyvät pysäköintimahdollisuudet, sujuva asiointi

Elämyksellinen:

Kulttuuri, taide, viihde ja viihtyminen, vapaa-aika, ravintola, hengailu, kongressit, rakennetun ympäristön tuottamat elämykset, lisäarvopalvelut, luovien alojen toimijat ja palvelut

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 ytimeä 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 SKENAARIOT



VÄHITTÄISKAUPAN LASKENNALLINEN TILANTARVE

Kanta-Hämeen maakuntakaavan taustaksi laaditussa kaupan palveluverkkoselvityksessä on arvioitu Hämeenlinnan keskustan lisämitoitustarpeeksi noin 104 500 k-m² vuoteen 2040 mennessä. Mitoitus perustuu koko Hämeenlinnan kaupungin laskennalliseen lisätilantarpeeseen (192 600 k-m²), joka on toimialoittain suunnattu keskustaan ja muille alueille. Arvioitua mitoitusta voidaan pitää suurena, sillä se vastaa yli kolmen Goodmanin verran uutta liiketilaa. Toteutuessaan tämä kerrosala merkitsisi huomattavaa liiketilan ylitarjontaa keskustan alueella. Toisaalta noin 100 000 k-m²:n sijoittaminen keskustan alueelle olisi fyysisesti hyvin haastavaa ja tilojen täyttymisen kannalta epävarmaa.

Oheisessa taulukossa on havainnollistettu ostovoimaan perustuvaa vähittäiskaupan laskennallista tilantarvetta vuosille 2017-2025-2035. Tilantarvelaskelman oletukset ovat samat kuin Kanta-Hämeen maakuntakaavan mitoituksessa. Keskustavision alueella tilantarve perustuu tavoitteelliseen väestönkasvuun noin +7 300 henkilöä.

Ydinvaikutusalueella (keskustavision) paikalliseen kysyntään perustuva liiketilatarve kasvaa päivittäistavarakaupassa lähes 10 000 k-m² ja keskustahakuisessa erikoistavarakaupassa hieman yli 15 000 k-m². Lisäksi kaupallisten palveluiden (ml. ravintolat) tilantarve kasvaa noin 7 000 k-m². Tiva-kaupassa laskennallinen tilantarpeen kasvu on 35 400 k-m², mutta käytännössä tiva-kaupasta suurin osa toteutuu muualla kuin keskusta-alueella.

Laskennallisesti keskustavision alueella pelkkä asukasluvun kasvu (+ 7 300 asukasta) synnyttäisi päivittäistavarakaupan, keskustahakuisen erikoistavarakaupan sekä kaupallisten palveluiden laskennallista lisätilantarvetta vuoteen 2035 mennessä yhteensä 32 500 k-m², mikäli kaikki lisätarve toteutuisi visioalueella.

Huomioitavaa on kuitenkin se, että vuonna 2035 Hämeenlinnan keskustan asukkaiden muodostama laskennallinen tilantarve on yhteensä 51 200 k-m², kun jo nykyisin keskustassa on liiketiloja noin 100 000 k-m². Hämeenlinnan keskusta palvelee luonnollisestikin kaupallisesti myös muita kuin keskustassa asuvia.

	Päivittäistavarakaupan tilantarve, k-m ²			Muutos 2017-2035	
	2017	2025	2035	k-m ²	%
Ydinvaikutusalue (keskustavision)	6 600	10 500	16 200	9 600	145 %
Muu Hämeenlinna	53 900	58 600	66 200	12 300	23 %
Muu vaikutusalue (Hämeenlinnan seutu)	23 400	21 600	22 600	-800	-3 %
Yhteensä vaikutusalue	83 900	90 700	105 100	21 200	25 %

	Tiva-kaupan tilantarve, k-m ²			Muutos 2017-2035	
	2017	2025	2035	k-m ²	%
Ydinvaikutusalue (keskustavision)	6 600	11 200	18 500	11 900	180 %
Muu Hämeenlinna	54 400	62 500	75 700	21 300	39 %
Muu vaikutusalue (Hämeenlinnan seutu)	23 700	23 100	25 900	2 200	9 %
Yhteensä vaikutusalue	84 700	96 800	120 100	35 400	42 %

	Keskustahakuisen erikoistavarakaupan tilantarve, k-m ²			Muutos 2017-2035	
	2017	2025	2035	k-m ²	%
Ydinvaikutusalue (keskustavision)	7 900	13 700	23 400	15 500	196 %
Muu Hämeenlinna	65 000	76 500	95 400	30 400	47 %
Muu vaikutusalue (Hämeenlinnan seutu)	28 300	28 200	32 600	4 300	15 %
Yhteensä vaikutusalue	101 200	118 400	151 300	50 100	50 %

	Kaupallisten palveluiden tilantarve, k-m ²			Muutos 2017-2035	
	2017	2025	2035	k-m ²	%
Ydinvaikutusalue (keskustavision)	4 200	7 100	11 600	7 400	176 %
Muu Hämeenlinna	34 700	39 500	47 500	12 800	37 %
Muu vaikutusalue (Hämeenlinnan seutu)	15 100	14 600	16 200	1 100	7 %
Yhteensä vaikutusalue	54 000	61 200	75 300	21 300	39 %

VÄHITTÄISKAUPAN LASKENNALLINEN TILANTARVE: ARVIO HÄMEENLINNAN KESKUSTAN OSALTA

Hämeenlinnan keskusta-alue on seudullinen vähittäiskaupan keskus, johon virtaa ostovoimaa myös keskustan ulkopuolelta. Laskennallisesti vähittäiskaupan volyymin kasvattamiselle keskustassa on selkeästi potentiaalia; laskennallisen tilantarpeen ohella kaupan mitoituksen toteutumiseen vaikuttaa kuitenkin hyvien kauppapaikkojen ja vetovoimaisten ankkuritoimintojen löytyminen.

Liiketilojen mitoituksen näkökulmasta on huomioitava muutamia seikkoja:

1. Keskustamaisissa ympäristöissä liiketilojen mittavaa lisärakentamista rajoittaa olemassa oleva tiivis kaupunkirakenne, johon on vaikeaa sovittaa vähittäiskaupan toimintoja sekä tarvittavaa määrää pysäköintiä.
2. Hämeenlinnan keskustan jo olemassa olevat tyhjät liiketilat. Tyhjien liiketilojen taustalla on osittain niiden soveltumattomuus nykyisiin kaupan tarpeisiin (esim. kauppakeskus Linna), mutta tyhjiä liiketiloja on myös Goodmanissa. Liiketilojen kysyntää ei voi täysin määritellä hetkellisen tilanteen perusteella, mutta nykyinen markkinatilanne osoittaa, ettei nykyisiäkään liiketiloja saada täytettyä.
3. Erikoiskaupan rakenne on suuressa muutoksessa kulutuskäyttäytymisen muuttumisen sekä verkkokaupan vuoksi. Tämän vaikutukset ovat nähtävillä niin suomalaisissa kuin ulkomaisissakin kaupunkikeskustoissa. Erikoiskaupan tilat ovat yhä mittavammin siirtymässä palveluiden käyttöön (ravintolat, liikuntapalvelut, hyvinvointi).

Hämeenlinnan asukasmäärään ei ennusteta merkittävää kasvua: koko vaikutusalueella (Hämeenlinnan seutu) noin +4 300 asukasta / +4,7 %. Laskennallinen tilantarpeen kasvu perustuu siis hyvin voimakkaasti oletettuun kulutuksen kasvuun ja sen siirtymiseen liiketilojen lisätarpeeksi. Mikäli kulutuksen kasvun vaikutus poistetaan, pienenee vähittäiskaupan ja palveluiden laskennallinen lisätilantarve koko vaikutusalueella vain noin +15 000 k-m²:een vuoteen 2035 mennessä.

Keskustan elinvoimaisuuden näkökulmasta liiketilojen kokonaisvolyymin merkittävän kasvattamisen sijaan tulisi keskittyä siihen, että liiketilat vastaavat toimijoiden tarpeisiin sekä sijaitsevat niin, että ne muodostavat vetovoimaisia ja monipuolisia keskittymiä niin alueen asukkaille kuin muillekin Hämeenlinnan keskustassa asioiville.

HÄMEENLINNAN KESKUSTAN ERILAISET ASIAKASRYHMÄT SEKÄ KÄYTTÄJÄTARPEET

Hämeenlinnan keskusta kohdistuu erilaisia asiointi- ja käyttäjätarpeita. Seuraavassa on koottuna keskeisiä käyttäjäryhmiä ja heidän tarpeitaan.

	Keskusta-alueen asukkaat: Arjen asiointi ja palvelut, palveluiden saavutettavuus ja esteettömyys, turvallisuus, hyvät liikenne- ja liikkumisyhteydet, palveluiden monipuolisuus, vapaa-ajanviettopaikat, kohtaamispaikat, julkiset palvelut, kulttuuritarjonta
	Muut Hämeenlinnan keskustassa asioivat Palvelujen monipuolisuus, keskustan helppo saavutettavuus, pysäköintimahdollisuudet, joukkoliikenneyhteydet, vapaa-ajanviettomahdollisuudet, oleskelupaikat, elämykset, tapahtumat, kulttuuritarjonta, kaupunkiympäristö
	Alueella työssäkäyvät (ml. työasiointi ja -matkat) Helppo saavutettavuus, ravintola- ja kahvilatarjonta, palvelujen monipuolisuus, pysäköintimahdollisuudet, hotellitarjonta, co-working- ja kokoustilat, julkisen liikenteen yhteydet (juna), kulttuuritarjonta
	Vapaa-ajanmatkailijat Nähtävyydet, kulttuuritarjonta, ravintola- ja kahvilatarjonta, kaupat, elämykset, kaupunkiympäristö, jalankulkuympäristö, pysäköintimahdollisuudet, junayhteydet, monipuoliset palvelut, hyvä hotellitarjonta, virkistysalueet, illanvietto, liikunta
	Tapahtumakävijät Tapahtuma-alueiden saavutettavuus, pysäköintimahdollisuudet, julkisen liikenteen yhteydet, monipuolinen ravintolatarjonta, baarit, illanviettomahdollisuudet, elämykset, majoitus, ajanviettopaikat, opastus

KESKUSTAN KAUPALLISTEN JA TOIMINNALLISTEN SKENAARIOIDEN LÄHTÖKOHDAT

Selvityksessä on laadittu kaksi vaihtoehtoa Hämeenlinnan keskusta-alueen kaupallisen ja toiminnallisen kehittämisen näkökulmasta. Skenaariot ovat tarkoituksella toisistaan poikkeavat. Lopullinen tavoitteellinen kaupan ratkaisu voi olla esimerkiksi skenaarioiden eri osien yhdistelmä.

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

Skenaariovaihtoehtoista on kuvattu ratkaisun pääperiaatteet, kaupan sijoittuminen ja volyymi sekä eri alueiden kaupalliset roolit. Lisäksi vaihtoehtoista on analysoitu keskeisimmät vaikutukset.

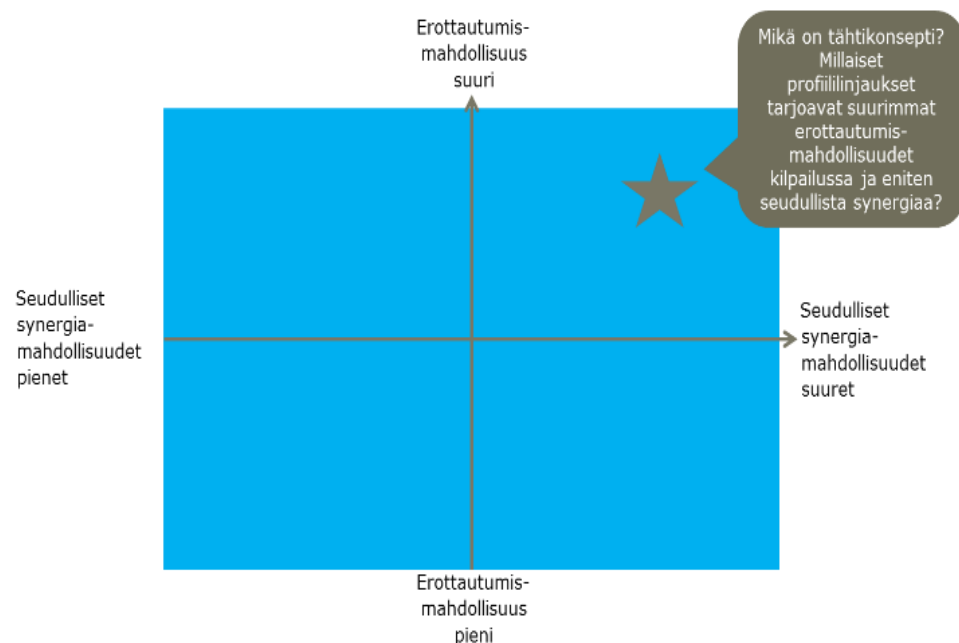


HÄMEENLINNAN KESKUSTAN ROOLI JA KAUPALLINEN KONSEPTI

Hämeenlinnan ydinkeskustan (tori + ympäröivät korttelit) kaupallista ja toiminnallista konseptia on lähdeittävä kehittämään olemassa olevan päälle. Kokonaiskonsepti ja toiminnallinen rakenne lähtee toteutumaan olemassa olevia hyviä asioita korostamalla ja heikkoja osa-alueita lieventämällä sekä kehittämällä. Tavoitteena on synnyttää Hämeenlinnan ydinkeskustasta alue, joka on erottuva ja joka synnyttää synergiamahdollisuuksia Hämeenlinnan muihin kaupan alueisiin. Synergiamahdollisuudet syntyvät sekä fyysisiä yhteyksiä ja välejä kehittämällä että onnistuneiden toiminnallisten profiloitien ja roolinmääritysten kautta.

Suhteessa muihin kaupan alueisiin, Hämeenlinnan ydinkeskustan profiloinnissa ja konseptoinnissa keskeistä on synnyttää erityisesti elämyksiä ja kokemuksia. Mahdollisia teemoja voisivat olla esimerkiksi seuraavat:

- Lähiruokaelämykset ja paikallisyrittäjyys, kauppahalli tai toripaviljonki
- Hyvän palvelutason supermarketmyymälä
- Pienet putiikit, design- ja erikoismyymälät, harrastajien kaupat, erikoistunut tarjonta (esim. antiikki, keräilyesineet, kiertotalous)
- Verkkokaupan showroom-toiminnot
- Pop up- ja tilapäistoiminnot
- Kauppojen ja ravintoloiden avautuminen katutilaan, kaupunkiympäristön viihtyisyys ja kaupunkikulttuurin hyödyntäminen kaupallisesti vetovoimatekijänä
- Kaupunkikulttuurin edistäminen ja torin aktivointi ympärivuotisesti esimerkiksi tapahtumien avulla ja tapahtumien vuosikellon muodostaminen



VAIHTOEHTO 1

HÄMEENLINNAN KESKUSTAN KAUPAN PALVELUVERKKO

VAIHTOEHTO 1 – KESKEISET RATKAISUT



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



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 ympärivuotisuuden kehittäminen toteuttamalla **kauppahalli / toripaviljonki 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: 57 000 - 75 000 k-m²
+ kivijalkaliiketilat**

**Lähipalveluiden kehittämisvyöhyke
kivijalassa n. 500 - 1 000 k-m²**

Päivittäistavarakaupan
pien/valintamyymälä, arjen palveluita,
kahvila-ravintolapalveluita

**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?
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

**Kauppakeskus Tavastila
3 000 - 5 000 k-m²**

Pt-myymlä,
erikois kauppoja, arjen
palveluita, kahvila- ja
ravintolatarjontaa.

**Torikauppa ja -paviljonki
700 - 1 500 k-m²**

Kauppahalli, food court, terassit,
avautuminen torille

**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
erikoistavarakauppaa

KAUPALLINEN KEHITTÄMINEN VE1: P-TORI TOTEUTETAAN

**Rautatieaseman ympäristö
1 000 k-m²**

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

**Lähipalveluiden kehittämisvyöhyke
n. 2 000 - 4 000 k-m²**

Päivittäistavarakaupan supermarket-
kokouluokan myymälöitä, arjen
palveluita, kahvila-ravintolapalveluita,
tiva-kauppaa. Hajautunut rakenne.

0 125 250

29/05/2019

VAIHTOEHTO 1: KESKEISET VAIKUTUKSET

TEEMA	VAIKUTUS
Hämeenlinnan keskustan kaupallinen vetovoima	Lisää keskustan kaupallista vetovoimaa. Maanalainen pysäköintilaitos P-tori lisää kaupan ja palvelujen monipuolisen kehittymisen mahdollisuuksia ydinkeskustassa. Korttelit 1 ja 2 supermarket ankkurinaan sekä toripaviljonki ovat houkuttelevia kauppapaikkoja. Hämeensaaren monitoimiareena houkuttelee asiakkaita myös Hämeenlinnan ulkopuolelta.
Kaupan saavutettavuus ja palveluverkon tasapaino	Kauppa on hyvin saavutettavissa ja P-tori mahdollistaa sujuvan pysäköinnin. Kaupan kehittämisen painopiste on vahvasti ydinkeskustassa ja siitä länteen. Hätilän ja Keinusaaren alueet sekä rautatieaseman ympäristö kehittyvät lähipalveluiden alueina. Hämeensaaren monitoimiareena on ydinkeskustaa houkuttelevampi sijoittumispaikka uusille kaupan toimijoille.
Liikkuminen keskustassa	P-tori vähentää autoilua (parkkipaikan etsiminen vähenee) ja tarjoaa samalla mahdollisuuden turvallisemman ja esteettömämmän kävely- ja pyöräily-ympäristön kehittämiseen vähentäessään kadunvarsipaikkojen tarvetta.
Tilojen monikäyttöisyyden potentiaali	Toripaviljonki ja monitoimiareena voidaan toteuttaa osittain muuntojoustavina tiloina mahdollistaen esim. pop up -toiminnot, ravintola- ja elämystoimintojen sekä työskentelytilojen lisäämisen, mikäli tilojen kysyntä suuntautuu entistä enemmän näihin toimintoihin.
Synergiat muihin kaupan alueisiin	Tukee välillisesti Hämeenlinnan muita kaupan alueita ja päinvastoin: keskustan houkuttelevuuden lisääntyessä keskustassa asioitaessa saatetaan käydä myös muualla ja muualla asioitaessa poiketaan myös keskustaan.
Liiketoiminnalliset edellytykset	Ydinkeskustaan sijoittuvien ankkuritoimintojen löytyminen haastavaa P-torin toteuduttuakin. Edellyttää myös kaupungilta panostuksia – esim. julkiset palvelut ja tilat keskustan ankkuritoimintona.
Toteutumisen todennäköisyys / uhkat	Liiketilojen kehittäminen olemassa olevassa rakenteessa ja kiinteistöissä on aina haastavaa. Kortteli 1:ssä kehittämispotentiaali on suuri erityisesti Reskaan yhdistyvällä osalla. Kehityshankkeiden toteutuminen edellyttää aktiivisuutta sekä kaupungilta että kiinteistönomistajilla.

VAIHTOEHTO 2

HÄMEENLINNAN KESKUSTAN KAUPAN PALVELUVERKKO

VAIHTOEHTO 2: KESKEISET RATKAISUT



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



Kortteilla 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 yksityisyritysten 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-statusen 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 asemanseudun kehittymistä ja tätä myöden junaliikenteeseen perustuvaa saavutettavuutta.

Esitetty vain liiketilojen m²

**YHT: 51 500 – 71 000 k-m²
+ kivijalkaliiketilat**

**Lähipalveluiden kehittämisvyöhyke
kivijalassa, noin 500 – 1 000 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
terveyspalveluita. 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.

KAUPALLINEN KEHITTÄMINEN VE2: P-TORIA 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.

**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

Ranta

Verkatehdas

0 125 250

VAIHTOEHTO 2: KESKEISET VAIKUTUKSET

TEEMA	VAIKUTUS
Hämeenlinnan keskustan kaupallinen vetovoima	Lisää keskustan ympärysvyöhykkeen kaupallista vetovoimaa. Keskitetyn pysäköintiratkaisun puuttuminen rajoittaa kaupan kehittymisedellytyksiä ydinkeskustassa, eikä mahdollista kauppahallia. Keskustan kaupallinen merkitys palveluverkossa heikkenee.
Kaupan saavutettavuus ja palveluverkon tasapaino	Kauppa on hyvin saavutettavissa, mutta keskitetyn pysäköintiratkaisun puuttuessa pysäköinnistä tulee nykyistä suurempi ongelma. Ratkaisu mahdollistaa kaupan ja palveluiden jatkumon Goodmanista rautatieasemalle, koska molemmissa päissä on vetovoimainen palvelukeskittymä.
Liikkuminen keskustassa	Autolla asioitaessa pysäköintipaikkojen etsiminen jatkuu edelleen. Kadunvarsipysäköinnin lisääntyminen heikentää mahdollisuuksia muodostaa houkuttelevia kävely- ja pyöräily-ympäristöjä.
Synergiat muihin kaupan alueisiin	Tukee välillisesti Hämeenlinnan muita kaupan alueita ja päinvastoin: keskustan houkuttelevuuden lisääntyessä keskustassa asioitaessa saatetaan käydä myös muualla ja muualla asioitaessa poiketaan myös keskustaan.
Tilojen monikäyttöisyyden potentiaali	Monitoimiareena sekä uudistuva asemakeskus voidaan toteuttaa osittain muuntojoustavina tiloina, jolloin tilojen tarjontaa pystytään muuntamaan kysynnän mukaisesti. Keskustassa mahdollistetaan pop up –konseptit kivijalkatiloissa.
Liiketoiminnalliset edellytykset	Ydinkeskustan tarjonta pysyy pienimuotoisena ja paikalliseen yrittäjyyteen painottuvana. Kaupallinen kehittäminen on mahdollista erityisesti monitoimiareenan ja asemanseudun ympäristöissä, joissa muut ankkuritoiminnot houkuttelevat ympärilleen myös kaupallisia toimijoita.
Toteutumisen todennäköisyys / uhat	Suurimmat epävarmuustekijät kohdistuvat uudistuvan asemanseudun kehittämiseen Viipurintien kohdalle; alue on haastava toteuttaa niin maanomistukseen kuin ympäristöönkin liittyvistä tekijöistä johtuen.

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. Hämeensaaressa 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 k-m²

**YHT: 60 000 – 76 000 k-m²
+ kivijalkaliiketilat**

**Uutta / uudistuvaa liiketilaa
enimmillään noin 32 000 k-m²**

**Lisäksi korkeatasoinen hotelli
n. 7 000 k-m²**

**Arjen lähipalveluiden kehittäminen
kivijalassa n. 300 – 1 000 k-m²**

Päivittäistavarakaupan
pien/valintamyymälä, arjen palveluita

**Korttelit 1 ja 2
yht. 8 000 – 12 000 k-m²
Uudeksi liiketilaksi vertautuvaa n.
10 000 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.

**Kauppakeskus Tavastila
3 000 – 5 000 k-m²**

Pt-myymä, erikois-
kauppoja, arjen
palveluita, kahvila- ja
ravintolatarjontaa.

**Arjen lähipalveluiden kehittäminen
n. 1 000 k-m²**

Päivittäistavarakaupan
pien/valintamyymälä, arjen palveluita

**Torikauppa ja -paviljonki
750 – 1 000 k-m²**

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

**Asumisen ja työpaikkojen
kehittämisyöhyke, uusi asemakeskus
6 000 – 10 000 k-m²**

Nykyinen ja uusi kerrosala yhteensä. Nykyiset myymälät
siirtyvät "samankaton alle".

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

**Kauppakäytävä ja sisäpiha
500 – 1 000 k-m²**

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

**Hämeensaaren monitoimiareenan
alue, 10 000 – 15 000 k-m²
Uutta liiketilaa n. 1 000-6 000 k-m²,
lisäksi uudistuvaa liiketilaa**

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

Ranta Verkatehdas

0 125 250

HÄMEENLINNAN KESKUSTAN KAUPALLINEN MITOITUS

Tavoitteellisessa kaupan ratkaisussa Hämeenlinnan keskustan kaupallinen kokonaismoitus kasvaisi suhteessa nykyiseen noin 9 000 – 13 000 k-m², minkä lisäksi nykyistä tyhjää liiketilaa korvattaisiin uudemmilla kaupan ja palveluiden kokonaisuuksilla. [Yhteensä uutta tai uudistuvaa liiketilaa olisi enimmillään 32 000 k-m², mikä vastaa keskustavision alueen väestönkasvuun perustuvaa vähittäiskaupan ja palveluiden lisätilantarvetta.](#)

Merkittävimmät kaupan kehityskohteet ovat keskustassa [korttelit 1 ja 2](#), jossa kauppakeskus Linnan tilalle olisi mahdollista toteuttaa esim. 8 000 – 10 000 k-m² kokonaisuus sekä kehittää kivijalkaliiketiloja Reskan varressa. [Hämeensaarella](#) monitoimiareena uudistaisi alueen kaupallista tarjontaa ja toisi samalla alueelle uusia palveluita ja toimintoja. Alueen kokonaismoitus kasvaisi nykyisestä arviolta noin 5 000 k-m². [Uudistuvalla asemanseudulla](#) on mahdollisuuksia laajaankin kaupalliseen kehittämiseen. Tässä selvityksessä kokonaismoitukseksi on esitetty noin 6 000 – 10 000 k-m² perustuen vastaavatyypisiin benchmark-kohteisiin sekä siihen, ettei alueelle muodostuva kaupallinen kokonaisuus kuitenkaan kilpailisi ydinkeskustan kanssa. Osa asemanseudulle toteutettavista toiminnoista voisi olla nykyisten hajallaan sijaitsevien toimintojen keskittämistä Hätilän alueelta samaan keskittymään.

Keskustavision alueelle esitetty mitoitus on selkeästi pienempi kuin Kanta-Hämeen maakuntakaavan taustaksi laaditussa palveluverkkoselvityksessä esitetään lisäpinta-alantarpeeksi. Mitoitus on kuitenkin realistinen huomioiden Hämeenlinnan väestönkasvun, kaupan kehitysnäkymät sekä liiketilojen nykyisen käytön. Kaavoituksellisesta näkökulmasta eniten joustomahdollisuuksia on asemanseudun alueen kaavoituksessa. Vaiheistamalla kehitys voidaan tarkastella liiketilan tarvetta myöhemmin uudelleen suhteessa senhetkiseen markkinatilanteeseen; mikäli liiketiloille näyttääkin olevan ennakoitua suurempi kysyntä, on asemanseudun kaupallista mitoitusta mahdollista laajentaa.

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, katuympäristön 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 asemanseudulle

Toteutettavat toimenpiteet / mahdollisuudet:

- Asematoimintojen siirtäminen radan päälle Viipurinsillan kohdalle
- Asemanseutukeskuksen kehittäminen toimintoja yhdistämällä ja toiminnallisuutta parantamalla. Sekoittuneen kokonaisuuden toteuttaminen (asuminen, liiketilat, toiminnot ja co-working, elämyspalvelut, matkailupalvelut)
- Automatisoitu joukkoliikennelinja Goodman-tori-asemankeskus -välille (robottibussi)
- Mahdollista tarkastella kaupallista mitoitusta uudelleen peilaten senhetkisiin näkymiin kaupan tilantarpeesta Hämeenlinnan keskusta-alueella.

KEHITYSKOHTTEIDEN KUVAUS

YDINKESKUSTAN KONSEPTI

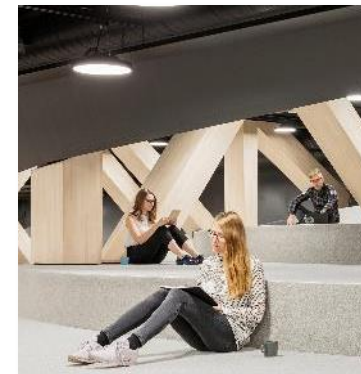
KORTTELIT 1 JA 2

Keskitetty pysäköintiratkaisu ja keskustan parempi autosaavutettavuus mahdollistaisi 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.



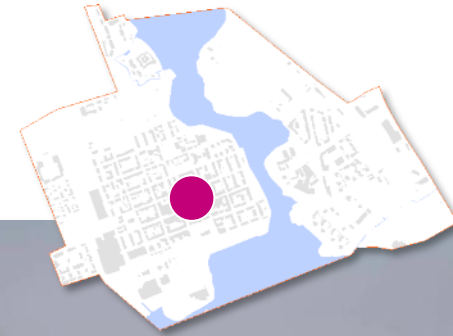
KAUPPAHALLI / TORIPAVILJONKI

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 synergiassa 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. Tavoitteena olisi kehittää laadukas katettu sisätila, joka mahdollistaisi ympärivuotisen toiminnan. Kokonaisuuteen voisi sijoittua esim. pientuottajien suoramyymä, 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



VE 1 - AMFITEATTERI



VE 2 - KORTTELIPUUTARHA



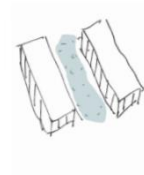
VE 3 - KYLÄ



VE 4 - BLOB



VE 5 - SUORAKULMIO



VE 6 - VIIVAKOODI



VE 7 - VIIVAKOODI 2

KAUPPAKESKUS GOODMAN

Kauppakeskus Goodman on tulevaisuudessakin Hämeenlinnan merkittävin kauppakeskus ja erikoistavarakaupan 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 lähitulevaisuudessa tarvetta.



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 verotulovaikutuksia Hämeenlinnalle rakentamisen ja toiminnan aikana. Hankkeen olisi tarkoitus valmistua vuonna 2023-2024.

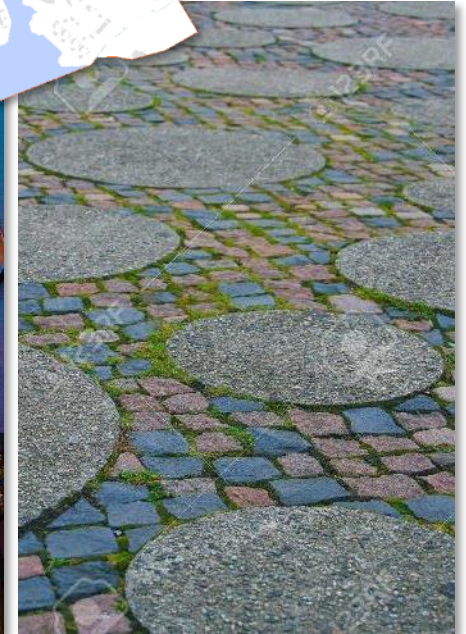
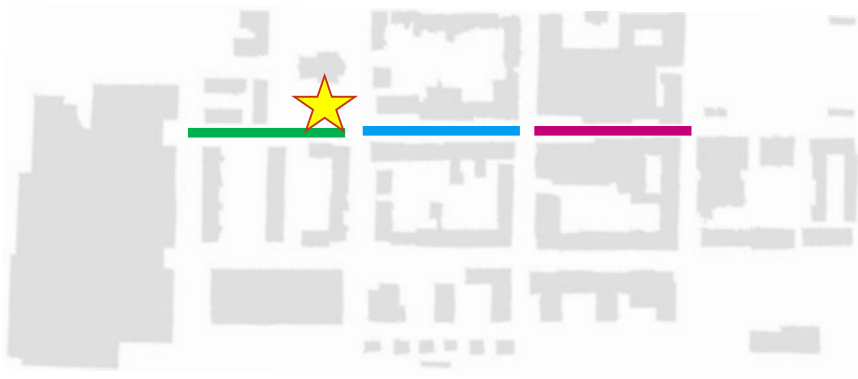


TORI-GOODMAN -AKSELIN KEHITTÄMINEN

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 esimerkiksi seuraavin toimenpitein:

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



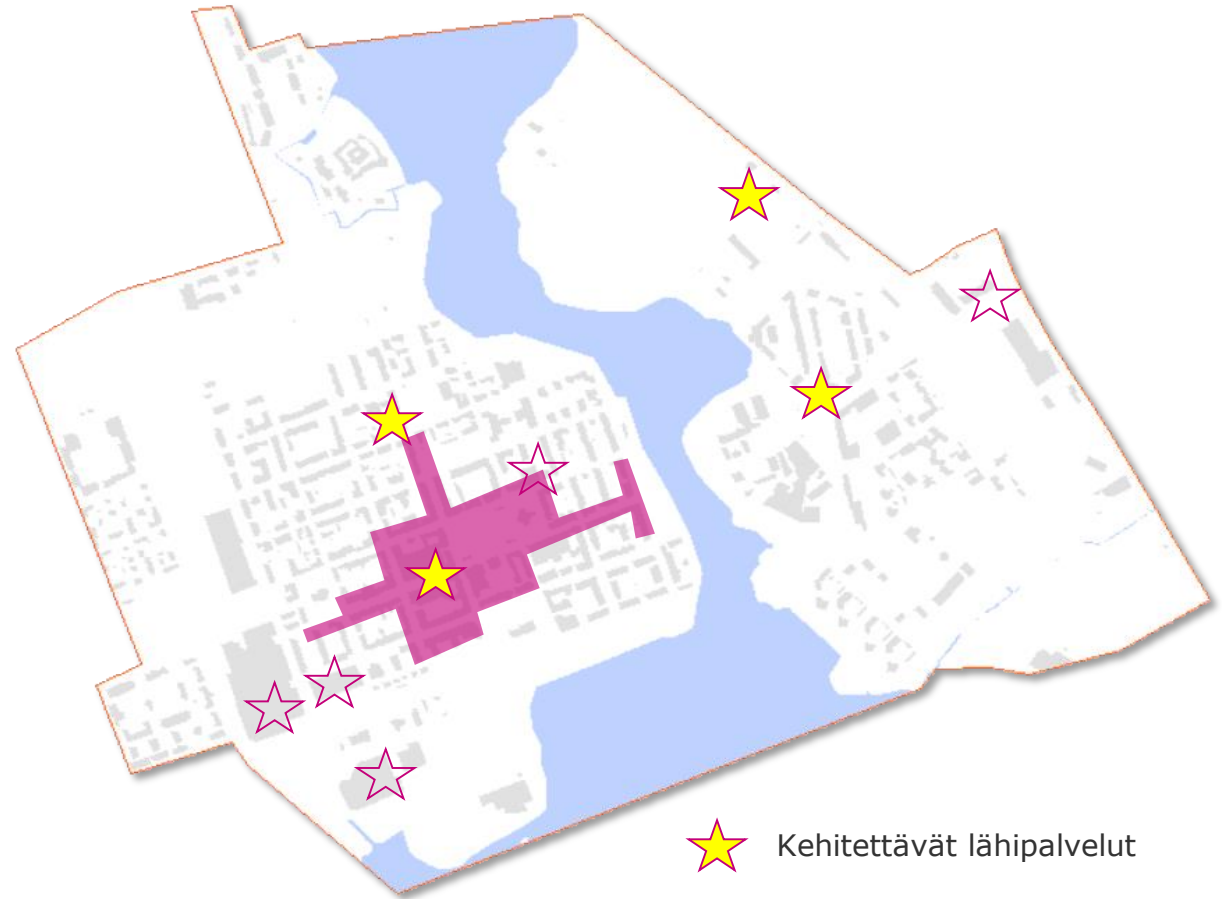
YHTENÄISET KATUTASON LIIKETILAVYÖHYKKEET YDINKESKUSTASSA

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, kävelen saavutettavien lähipalveluiden kohteita.



★ Kehitettävät lähipalvelut

★ Olemassa olevat lähipalvelut

RANTOJEN TOIMINNALLISET KEHITTÄMISMAHDOLLISUUDET

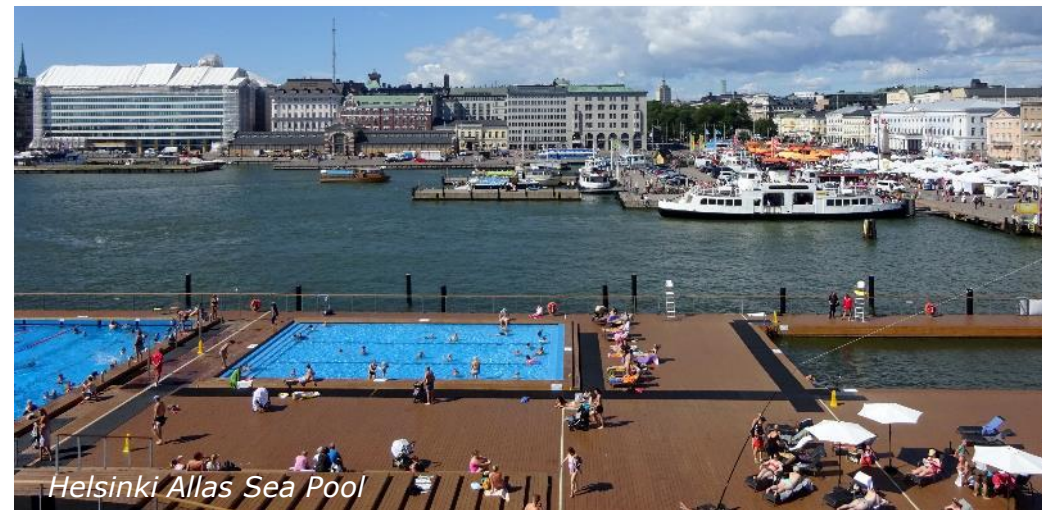
Vanajavesi jakaa fyysisesti ja toiminnallisesti Hämeenlinnan ydinkeskustan. Sillalta avautuu upeat näköalat järvelle ja keskustan rakennettuun ympäristöön. Aluetta toiminnallisesti aktivoimalla voitaisiin muodostaa solmupiste, joka yhdistäisi alueita ja muodostaisi vetovoimaisen keskittymän.

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

Hämeenlinnassa elämyksellinen rantakokonaisuus voisi sijoittua esimerkiksi Linnansalmen rannalle, jossa se aktivoisi ympäristöä ja sijoittuisi Goodman-rautatieasema -kaupunki-akselin yhdeksi solmu- ja vetovoimapisteeksi. Alue toimisi myös luonnollisena jatkeena Verkatehtaan elämystoiminnoille. Lisäksi kohde toimisi koko rannan virkistyskäytön monipuolistajana. Muita sijaintivaihtoehtoja ovat esimerkiksi 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 esimerkiksi Hämeensaareen.



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.

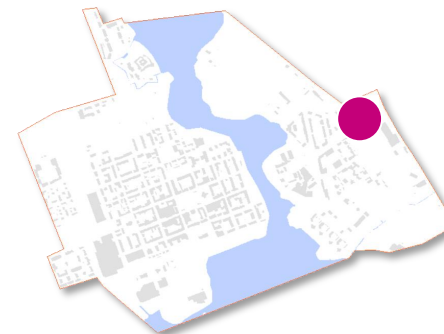
Verkatehtaan alueella laajennetaan kulttuuri- ja kongressikeskuksen palvelutarjontaa yhteensä 2 500 k-m² (nyk. 28 000 k-m²). Tavoitteena on edelleen kehittää alueen tapahtuma- ja kulttuuritoimintoja. Verkatehtaan toimintoihin synergisesti liittyviä palveluita ovat esim. erilaiset viihde- ja vapaa-ajanpalvelut 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 asemanseutuun).**



Hämeenlinnan viestintä

UUDISTUVA ASEMANSEUTU

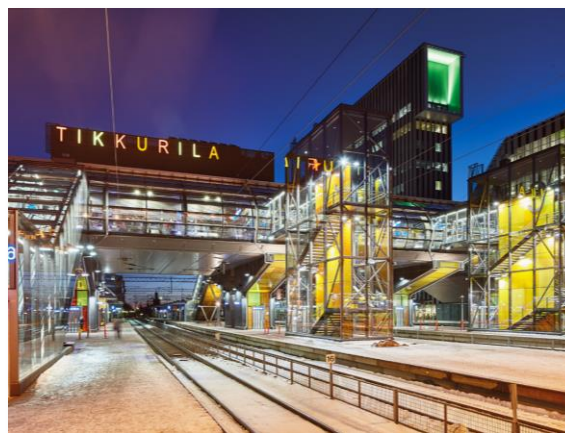
Uudistuvan asemakeskuksen myötä myös alueen kaupallisia palveluita mahdollista keskittää lähikeskustyyppiseksi kokonaisuudeksi, jossa yhdistyvät monipuoliset lähipalvelut, asemaan liittyvät matkapalvelut sekä arjen palvelut. Asemakeskuksen yhteyteen on mahdollista yhdistää myös esim. co-working -tiloja, 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 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 asiointivirtoja 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 keskuksesta 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 ja akseleille muodostuu **selkeitä rooleja ja profiileja**, joita voidaan vahvistaa myös katutilan kehittämisellä; Goodman on kaupallinen ydin, Hämeensaarella yhdistyvät kauppa ja monitoimiareenan palvelut ja torin ympäristössä korostuvat omaleimainen kaupunkikuva ja historia yhdistettynä houkuttelevaan tarjontaan (ruokaelämykset, ajanviete, kivijalan erikoiskauppa). Tori säilyy kaupungin sydämenä ja on vuorovaikutuksessa reunojen vyöhykkeiden kanssa (Goodman = kauppa / Linna = historia / Hämeensaari = virkistys / Verkatehdas = kulttuuri).

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.

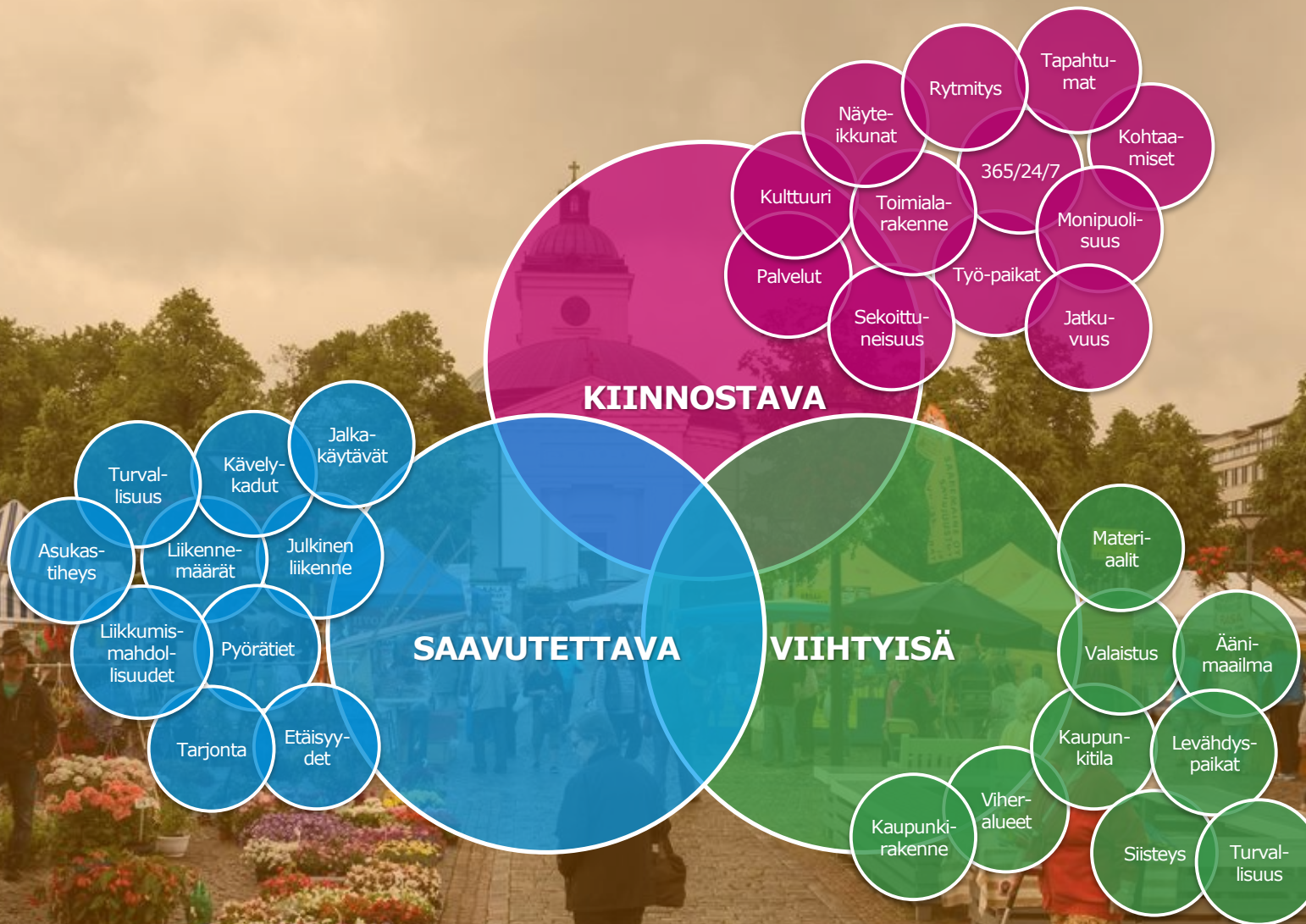
Tavoitteellinen ratkaisu lisää liiketilojen määrää keskusta-alueella enimmillään noin 13 000 k-m². **Ratkaisu kuitenkin ohjaa liiketilojen käyttöä niin, että eri alueille muodostuu houkuttelevia kaupallisia keskittymiä sekä näiden välille aktiivista kaupunkitilaa kivijalkakauppoineen.** Uusia ja uudistuvia liiketiloja onkin näin ollen noin 32 000 k-m², mikä vastaa alueen väestönkasvuun perustuvaa liiketilan lisätarvetta. 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 olemassa olevaan 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). Esimerkiksi 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.
Keskustan kehittämisestä ei saada tehtyä päätöksiä. Kiinteistöjen kehityshankkeet eivät lähde käyntiin.	Yhteistyömallien kehittäminen ja organisoituminen. Yhteisen tahtotilan löytäminen vuorovaikutuksen kautta.

JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSET

YHTEENVETO: MISTÄ HYVÄ KESKUSTAYMPÄRISTÖ MUODOSTUU



KEHITTÄMISSUOSITUKSIA – KESKUSTAN ASIOINTIYMPÄRISTÖ JA MONIPUOLISTUVAT TOIMINNOT

KEHITYSKOHDE	KUVAUS
Ydinkeskustan kokonaisvaltainen elävöittäminen ja imagon kehittäminen	Keskustan saavutettavuuden kehittäminen ja liikkumisympäristön kokonaisvaltainen kehittäminen. Keskustan kävely-ympäristön miellyttävyyden, helppouden, kiinnostavuuden ja turvallisuuden kehittäminen. Tori-Reska -yhteyden tiivistäminen. Keskusta-alueen imagon ja brändin kehittäminen koko aluetta sekä kaupunkiakseleita kehittämällä; esimerkiksi katutilan elävöittäminen sekä historian ja akseleiden teemojen tuominen osaksi kadun visuaalista ilmettä (esimerkiksi historia-teeman esiintuominen valaistuksen ja elävän tulen kautta). Toriympäristön elävöittäminen ja ympärivuotisuuden kehittäminen toripaviljongilla sekä tapahtumilla. Torin pohjoisreunan (aurinkoinen osa) kehittäminen eri tapahtumia ja toimintoja varten.
Hämeenlinnan radanvarsistatuksen korostaminen asemanseutua kehittämällä	Viipurintien ympäristön kehittäminen uudeksi, tiiviiksi ja tehokkaaksi asemanseutuympäristöksi. Kokonaisuuteen voidaan kehittää esim. kauppaa ja palveluita, matkailutoimintoja, työpaikkoja ja co-working -tiloja sekä asumista. Uusi keskus varmistaa Hämeenlinnan radanvarsistatuksen kehittymisen.
Julkisten palveluiden tuominen ydinkeskustaan	Julkiset palvelut toimivat keskustan vetovoimakohteena (esim. kirjasto, oppimis- ja kokoontumistilat, vrt. Oodi). Lisäksi julkiset palvelut ovat yksittäisiä hyviä ankkuritoimintoja ja -vuokralaisia uudistuvissa kiinteistöissä.
Matkailun kehittäminen	Verkatehtaan laajennus kehittää Hämeenlinnan kulttuuri- ja kongressipalveluita sekä -matkailua. Uusi keskustahotelli tuo keskustaan modernia lisäkapasiteettia. Tapahtumien koordinointi ja markkinointi. Tapahtumien tuoman hyödyn maksimointi niin, että kävijävirtoja ohjataan käyttämään myös keskustan palveluita. Historian korostaminen ja näkyväksi tuominen Hämeenlinnan kaupunkikuvassa.

KEHITTÄMISSUOSITUKSIA – TILAT JA KIINTEISTÖT

KEHITYSKOHDE	KUVAUS
Varmistetaan tilojen monikäyttöisyys ja muuntojoustavuus	Muuntojoustavilla tiloilla pystytään vastaamaan trendi- ja kysyntä-muutoksiin. Tilojen ja ympäristöjen muuntojoustavuus tulee huomioida myös erityisesti asemakaavoituksessa; ei liian rajaavia kaavamerkintöjä.
Riittävän joustavalla kaavoituksella varaudutaan toimintaympäristön muutoksiin	Kehitetään toiminnoiltaan monipuolisia mixed use –ympäristöjä. Huomioidaan asemanseutujen merkityksen kasvu sekä yksityisten ja julkisten palveluiden sekoittuminen. Mahdollistetaan myös esim. tuotannollisten tilojen sekä myyntitilojen yhdistelmät (ns. urban manufacturing).
Kehitetään vuoropuhelua kiinteistönomistajien kanssa	Keskustan kokonaisvaltainen kehittäminen edellyttää tiivistä vuoropuhelua kiinteistönomistajien ja keskustan toimijoiden välillä; kehitetään erilaisia yhteistyöfoorumia tiedonvaihtoon.
Hyödynnetään keskustan taka- ja sisäpihat	Keskustaympäristön tekeminen entistä mielenkiintoisemmaksi ottamalla käyttöön esim. talojen ja kortteleiden takapihat käyttöön; mahdollista toteuttaa esim. pieniä oleskelutiloja, katettuja tiloja, etappeja ja maamerkkejä.
Keskustan ilmeestä huolehtiminen	Passiivisten julkisivujen minimointi kiinteistöissä, 1. kerroksen ”shopfronttien” näkyväksi tekeminen sekä korkealaatuinen ilme, näyteikkunoiden teippauksiin yhteiset pelisäännöt (teippauksilla ei passivoida liiketilojen ilmettä), katutilan hyödyntäminen myymälöiden ja palveluiden jatkeena, ympäristön esteettömyydestä huolehtiminen sekä epäjatkuvuutta synnyttävien esteiden poistaminen erityisesti kävelykadulta.
Tutkitaan mahdollisuuksia innovatiivisille rahoitusratkaisuille keskustan kehittämiseksi	Tutkitaan erilaisia mahdollisuuksia rahoittaa keskustan kehittämistoimenpiteitä. Julkisen rahoituksen lisäksi esim. kunta- ja joukkorahoitusvaihtoehdot pienten kehityskohteiden rahoitusmuotona. Vrt. Tampereen esimerkki https://www.tampere.fi/tampereen-kaupunki/paatoksenteko/osallistu-ja-vaikuta/joukkorahoituskokeilu.html .

KEHITTÄMISSUOSITUKSIA – LIIKENNE JA LIIKKUMINEN

KEHITYSKOHDE	KUVAUS
Keskustan saavutettavuuden parantaminen kaikilla kulkumuodoilla P-torin toteuttamisen myötä	Keskusta on hyvin saavutettavissa kaikilla liikennemuodoilla. Keskustan kaupunkiympäristön viihtyisyyttä kehitetään erityisesti kävelyä ja pyöräilyä painottaen. Ajoneuvoliikennettä ohjataan entistä enemmän keskustan kehille. Keskustaan toteutetaan P-tori -pysäköintiratkaisu, joka ohjaa pysäköintiliikennettä pois ydinkeskustasta ja vähentää tarvetta kadunvarsipaikoille. Pysäköintilaitoksesta toteutetaan hyvät yhteydet ympäröiviin kiinteistöihin sekä Reskalle. Koko keskustan pysäköinnin saavutettavuuden varmistaminen esim. reaaliaikaisella opastuksella ja informatiikalla.
Pyöräilyn ja jalankulun reittien kehittäminen	Pääpyöräreitit itä-länsisuunnassa Hallituskadulle ja etelä-pohjoissuunnassa Sibeliuksenkadulle. Katutilan esteettömyydestä ja turvallisuudesta huolehtiminen. Koetun saavutettavuuden parantaminen mielenkiintoista kävely-ympäristöä kehittämällä.
Reskan kävelykadun perusparannus	Reskan kävelykadun perusparannus (osittainen kattaminen, kadun lämmitys, katu ympäristön kehittäminen ja viihtyisyyden parantaminen). Reskan ja torin yhteyksien tiivistäminen.
Kehitetään vesiliikennettä ja rannan toimintoja kokonaisvaltaisesti	Vierasvenesatama, vesiliikenteen palvelut, sisäiset lauttayhteydet. Rantojen elävyyden kehittäminen ja eri alueiden profilointi; esim. rannassa olevien kivijalkaliiketilojen levittäytyminen ulos ja rantavyöhykkeelle. Rannoista ja vesiliikenteestä Hämeenlinnan yksi brändi- ja imagotekijä.



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.



LÄHTEET

- Gehl, Jan Gemzøe Lars (2000) New City Spaces. Danish Architectural Press.
- Heikkilä, Mikko Karppinen, Seppo Santasalo, Tuomas (1998) Parempi kaupunkikeskusta seitsemän kaupunkikeskustan kehittäminen. Ympäristöministeriö: Suomen ympäristö 186: Vantaa.
- Heikkilä, Mikko Santasalo, Tuomas Karppinen, Seppo (1996) Suomalaisia kävelykeskustoja. Ympäristöministeriö: Suomen ympäristö 23: Helsinki.
- Hämeenlinnan kaupunki (2019) Keskustavisio 2035. Työpaja 1 – Tavoiteasettelu.
- Hämeenlinnan kaupunki (2019) Keskustavisio 2035. Ohjausryhmä 14.2.2019.
- Hämeenlinnan kaupunki (2018) Kantakaupungin yleiskaava 2035. Kaavaselostus.
- Hämeenlinnan kaupunki (2016) Hämeenlinnan keskustan pysäköintistrategia.
- Hämeenlinnan kaupunki (2016) Keskustan kehittäminen, liikenneverkko.
- Hämeenlinnan kaupunki (2014) Keskustavisio 2014.
- Hämeen liitto (2018). Kanta-Hämeen maakuntakaava. Maakuntakaavaehdotus, kaavaselostus.
- Hämeen liitto (2016). Kanta-Hämeen maakuntakaavan 2040 kaupan palveluverkkoselvitys. Hämeen liitto ja WSP Oy.
- Kauppakeskushdistys Ry (2018) Kauppakeskukset 2018.
- Knoflacher, Hermann (1995) Kaupungin ja liikenteen harmonia. Vapaus autolla ajamisen pakosta. (alkuteos Zur Harmonie von Stadt und Verkehr: Freiheit vom Zwang zum Autofahren 1993, Suomeksi toimittaneet Jarmo Kalanti ja Pekka Rytälä) Liikennesuunnittelun Seura ry.
- Pulkkinen, Matti ja Harri Spåre (1999). Erikoistavaroiden kauppapalvelujen koettu saavutettavuus. LTT-tutkimus Oy. Sarja B 151. Helsinki 1999.
- Päivittäistavarakauppa Ry (2018) Päivittäistavarakauppa Suomessa 2017.
- Ramboll Finland Oy (2018) Vähittäiskaupan ketjutietokanta.
- Schauman & Nordgren Architects (2019) Hämeenlinnan Toripaviljongit
- Spåre, Harri ja Matti Pulkkinen (1997). Päivittäistavaroiden kauppapalvelujen koettu saavutettavuus. Liiketaloustieteellinen tutkimuslaitos. Sarja B 139. Helsinki 1997.
- Santasalo, Tuomas Heusala, Heli (2002) Erikoiskauppa kaavoituksessa. Tuomas Santasalo Ky: Helsinki.
- Tilastokeskus (2018) PXWeb-tietokannat (<http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/>)
- Tilastokeskus (2018) Yritys- ja toimipaikkarekisteri 2010-2016.
- Tilastokeskus (2017) Ruututietokanta 2016.
- TNS Gallup Oy / Kaupan liitto (2015) Verkkokauppatilasto 2014.
- Uudenmaan liitto (2018) Uusimaa-kaava 2050. Kaavaluonnos 2018.
- Ympäristöministeriö (2013) Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus. Ympäristöhallinnon ohjeita 3/2013.
- Ympäristöministeriö (2008) Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa. Ympäristöministeriön raportteja 27/2008.
- Ympäristöministeriö (2007) Kauppa maakuntakaavoituksessa. Ympäristöministeriön raportteja 23/2007.

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

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

Ramboll
PL 25
Itsehallintokuja 3
02601 ESPOO
<https://fi.ramboll.com>