



Taina Ollikainen, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy
Kaupan toimintaedellytykset keskustassa
Esimerkkejä kehittämistoimenpiteistä

Historiallinen keskusta kaupan paikkana -seminaari 21.4.2016

Kaupalla ja kunnilla paljon yhteisiä tavoitteita

- Vähittäiskaupan sijainnin ohjauksen keskeisenä tavoitteena on keskusta-alueiden aseman tukeminen kaupan sijaintipaikkana.

Kuntien erityisenä tavoitteena mm.

- Hyvä elinympäristö
- Keskustojen elinvoimaisuus
- Kestävä yhdyskuntakehitys
- Kilpailukyky, houkuttelevuus yritysten sijaintipaikkana

Kaupan erityisenä tavoitteena mm.

- Kannattava liiketoiminta
- Vahva asema markkinoilla
- Kohtuullinen investointitaso
- Riittävä asiakasmäärä
- Toimivat liikenne- ja pysäköintijärjestelyt

Yhteisiä tavoitteita mm.

- Hyvät ja hyvin saavutettavat kaupalliset palvelut
- Kaupan hyvät toimintaedellytykset
- Toimiva kilpailu: väljyys, joustavuus, vaihtoehtoisuus

Keskustojen kehittäminen kaupan sijaintipaikkana - esimerkkejä

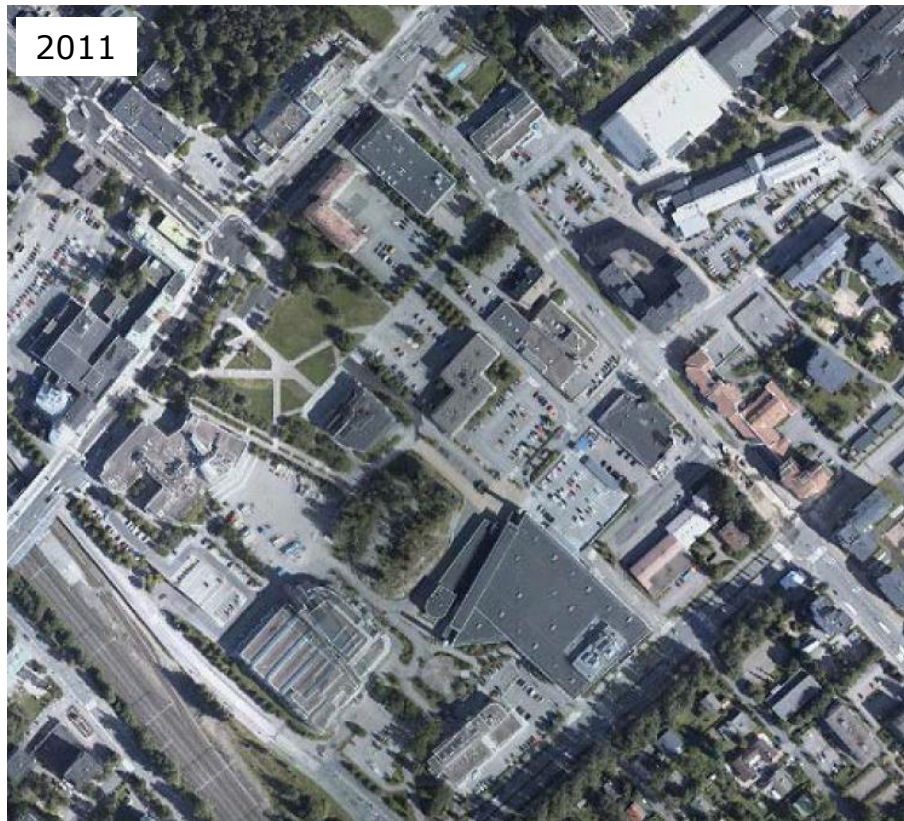
- Hyvinkää, Kauppakeskus Willa
- Mikkelin keskustan kehittämisprojektit
- Mänttä-Vilppulan keskustan yleissuunnitelma

Hyvinkää, Kauppakeskus Willa

- Kaupungin tavoitteena ydinkeskustan roolin ja aseman vahvistaminen: vähittäiskaupan suurmyymälät ja erikoiskaupan keskittymät sijaitsevat kaupungin keskustassa, supermarketit keskustan ulkoreunalla ja tilaa vaativaa kauppaa moottoritien ja valtatie 25:n liittymäalueilla
- Kauppakeskusasemakaava:
 - Vireille 2006, tavoitteena toteuttaa keskustakortteliin kauppakeskuskokonaisuus
 - Vaihtoehtoiset luonnossuunnitelmat yhteistyönä keskeisten maanomistajien ja toiminnanharjoittajien kanssa
 - Kaavam muutoksen pohjaksi vaihtoehto, joka sisälsi mm. kaupungintalon ja valtion virastotalon purkamisen
- Kauppakeskus Willa valmistui 2012
- Elävät Kaupunkikeskustat ry:n kaupunkikeskustapalkinto v. 2015
 - Perusteluina mm: kaupunki on kehittänyt vaikuttavasti keskustaansa viimeiset 10 vuotta tiivistämällä; asioiden ennakointi (idea keskustakorttelista jo 1960-luvulla); yhteistyö elinkeinoelämän kanssa; kaupunki otti ja piti itsellään kehittämisjohtajuuden

Hyvinkää, Kauppakeskus Willa

Liiketilaa yhteensä n. 55 000 k-m², josta uutta n. 43 000 k-m²



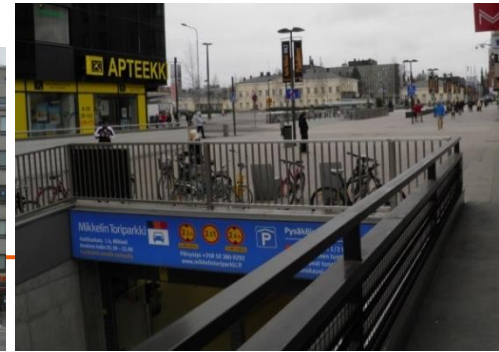
Mikkelin keskustan kehittämissuorit

- Graanin kauppakeskus (Prisma ja K-Citymarket) avattiin v. 1994, kauppakeskusta laajennettiin vuonna 2009
- "Kaupunki, jonka kaduilla ei kävellä, on kuollut - ei kaupunki enää lainkaan." (Jane Jacobs, *The Death and Life of the Great American Cities*, 1961).
- "Muita kävelijöitä ei Mikkelin illassa näy kuin yksinäinen, kivetty Mannerheim." (Jyväskylän kj. Pekka Kettunen seminaarissa Mikkelissä v. 2002)
- Havahtuminen keskustan kuolemaan käynnisti keskustauudistuksen



Mikkelin keskustan kehittämiprojektit

- Keskustauudistus "City 2010-projekti" toteutettiin vuosina 2008-2011
 - Matkakeskus valmistui marraskuussa 2007
 - Kauppakeskus Akseli avattiin marraskuussa 2009
 - Toriparkki otettiin käyttöön helmikuussa 2011 (sopimus hanke- ja esisuunnittelusta 2004, kaavamuutos 2007, rakentaminen alkoi 2009)
 - Mikkelin uudistettu tori avattiin heinäkuussa 2011
 - Kauppakeskus Stella avattiin marraskuussa 2011
- Elävät Kaupunkikeskustat ry:n kaupunkikeskustapalkinto v. 2012
 - Perusteluina "vaikuttava keskustauudistus, joka toteutettiin esimerkillisenä yhteistyönä Mikkelin kaupungin, keskustayhdistys Mikke ry:n ja elinkeinoelämän kanssa"



Mikkelin keskustan kehittämiprojektit

- Keskustauudistus "City 2010-projekti" toteutettiin perinteitä kunnioittaen
- Stellan Tähtitori ja kauppakeskuksen sisään sijoitettu Kauppahalli uusien innovaatioita

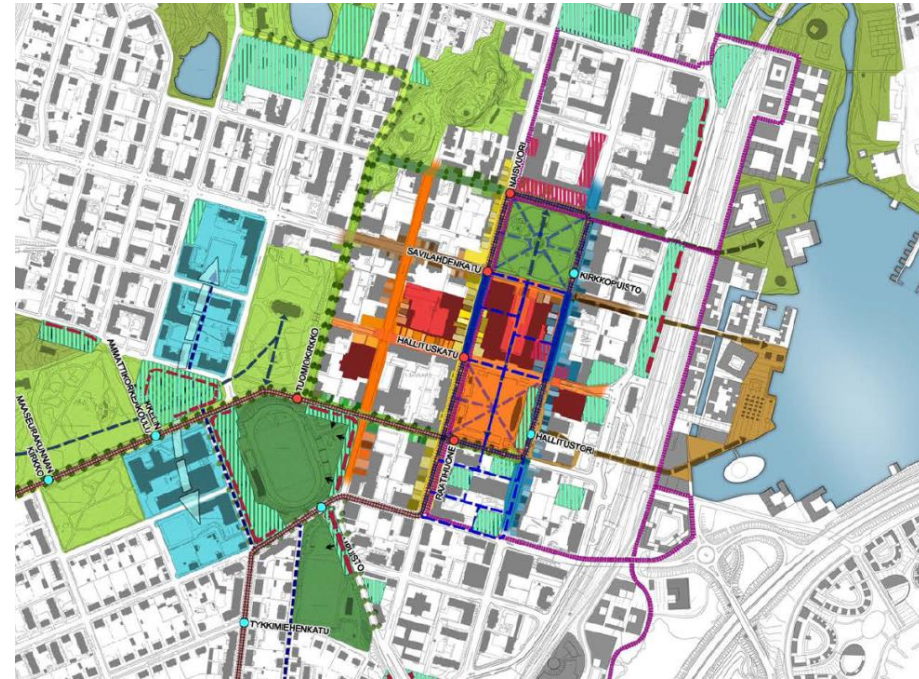


Mikkelin keskustan kehittämiprojektit

- Uusi projekti "City 2020 - Avoin kaupunki Mikkelä" aloitettiin 2012
- Taustalla ajatus, että "kaupunki on asukkaidensa yhteistä omaisuutta, jolloin keskustaa pitää suunnitella siten, että se tarjoaa kauppiaille ja muille palveluyrittäjille menestymisen mahdollisuuksia".
- City 2020 -projektissa tärkeää oli vuorovaikutus. Keskeinen osallistujaryhmä oli Mikkelin keskustan perinteisten kauppakatuja kivijalkaliikkeiden yrittäjät, koska juuri heidän liiketoimintansa pitää keskustan kadut elävänä, heidän asiakkaansa kulkevat kaduilla ja synnyttävät siten kuvan elinvoimaisesta kaupungista. Keskustayrittäjien odotuksia ja toiveita:
 - Katuvalaistuksen, katukalusteiden, suojateiden ja jalkakäytävien parantaminen
 - Jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden sekä myös autoilijoiden olosuhteiden parantaminen
 - Kun autot saadaan ajamaan hitaammin, jalankulkijat viihtyvät kaduilla paremmin, jolloin keskustan tunnelma muuttuu rauhallisemmaksi ja samalla vilkkaammaksi
- Ajoneuvoliikenteen hidastamisesta tuli City 2020 -projektin punainen lanka

Mikkelin keskustan kehittämisprojektit

- City 2020 – Avoin kaupunki Mikkeli
 - A Mikkeliäiset osallistujat
 - B Lähtötilanne / Visio
 - C Kauppatujen ideasuunnitelma
 - D Täydennysrakentamisen suunnitelma
- Visio kehittämisen suuntaviivoista
 - Keskustan kokonaisrakenne
 - Ydinkeskusta
 - Yhteys Saimaaseen
 - Viherritistön täydentäminen
 - Kauppatujen keskusta
 - Keskustan tiivistäminen
 - Kauppatujen keskusta: keskusta-alueelle oma identiteetti, jota tukevat teemavärit ja yhdenmukaiset kalusteet ja valaisimet



Mikkelin keskustan kehittämiprojektit

- Kauppakatujaen ideasuunnitelma
 - Tavoitteena ydinkeskustan vetovoiman ja katujen varrella sijaitsevien kivijalkaliikkeiden toimintaedellytysten parantaminen
 - Toimenpidesuosituksset ajoneuvoliikenteen, jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden olosuhteiden parantamiseksi sekä katuvalaistuksesta, kadun kalusteista ja istutuksista kauppakaduittain



Mänttä-Vilppulan keskustan yleissuunnitelma

- Mäntän kaupunkitaajamalla on pitkä teollinen historia. Nykyisin kaupunki on myös kansainvälisesti maineikas taidekaupunki. Keskustan ongelmana on ollut palveluiden kuihtuminen.
- Alueelle on laadittu yleissuunnitelman tarkistus ja keskeiselle pääkadulle, Seppälän puistotielle, toteutussuunnitelma
- Yleissuunnitelman tavoitteita
 - Korostaa taidekaupunki Mäntän keskustan omaleimaista ja kaupunkikuvallista merkitystä ja historiallista ulottuvuutta
 - Luoda viihtyisää katutilaa asukkaiden ja kaupunkilaisten käyttöön
 - Motivoida kiinteistönomistajia huolehtimaan entistä paremmin rakennusten pihojen, aitojen ja jalkakäytävien kunnossapidosta
 - Houkutella matkailijoita kiinnostavalle kävelyretkelle ainutlaatuiseen ympäristöön
 - Luoda edellytyksiä alueella olemassa oleville ja uusille yrityksille kehittää toimintaansa asiakkaiden käyntimäärien lisääntyessä

Mänttä-Vilppulan keskustan yleissuunnitelma

- Yleissuunnitelmassa tutkittiin uudisrakentamismahdollisuuksia
 - Pohjoisosaan laajahko liiketila ja asumista
 - Rantakadun ja Seppälän puistotien kulmaan yhdistetty liike-asuinrakennus
- Kirkkotori jalankulkua suosiva korkeatasoisesti toteutettava eri liikennemuotojen yhteiskäyttöalue, jonka perusröoli on kaupallinen.



Mänttä-Vilppulan keskustan yleissuunnitelma

- Kirkkotori on keskustan yleissuunnitelmassa eniten muutosta kokeva paikka. Muutoksen taustalla on tarve elävöittää ennen merkittävää kaupunkilaisten kohtaamispaikkaa, joka vuosikymmenten saatossa on muuttunut heikosti jäsentyväksi pysäköintialueiden hallitsemaksi alueeksi.
- Autoliikennettä hidastetaan ja sopeutetaan torin jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden ympäristöön. Esteettömyys huomioidaan kulkureittien ja pysäköinnin suunnittelussa.
- Tavoitteena on hyödyntää kirkkotorin nukkuva potentiaali elinvoimaisena ja elämyksellisenä ihmisten kohtauspaikkana ja vilkkaana kauppapaikkana.



Keskusta kauppapaikkana

- Suunnittelulla voidaan luoda edellytyksiä uusien kaupan toimijoiden sijoittumiselle keskusta, mutta käytännössä päätöksen keskusta sijoittumisesta tekee aina kauppa itse
- Keskustan vetovoimaa kaupan sijaintipaikkana vahvistaa mm.
 - Monipuolinen liiketilatarjonta
 - Liikepaikat, joissa asiakkaat liikkuvat ja viihtyvät
 - Toimivat liikenne- ja pysäköintijärjestelyt
 - Keskustan elinvoimaisuus ja viihtyisyys
- Uuden liiketilan rakentaminen keskusta on usein pitkä ja haastava prosessi ja edellyttää kaupungin, kaupan ja muiden toimijoiden yhteistyötä ja yhteisymmärrystä
- Tarvitaan myös kaupalta asennemuutosta, merkkejä keskustasijainnin suosion kasvusta on olemassa



Kiitos mielenkiinnosta!

Lisätietoja: Taina Ollikainen
FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy
taina.ollikainen@fcg.fi