



ICE IMATRANKOSKEN KAUPALLINEN KEHITTÄMINEN

KOKOUS 11.11.2011



helsinkizurich

IMATRA

Saimaan sylissä, Vuoksen varrella

helsinki



Euroopan unioni
Euroopan aluekehitysrahasto

Vipuvoimaa
EU:lta
2007-2013



Etelä-Karjalan liitto

SISÄLTÖ

Kaupallinen mitoitus

Kiinteistön omistajien intressit

Suunnitelmaluonnos

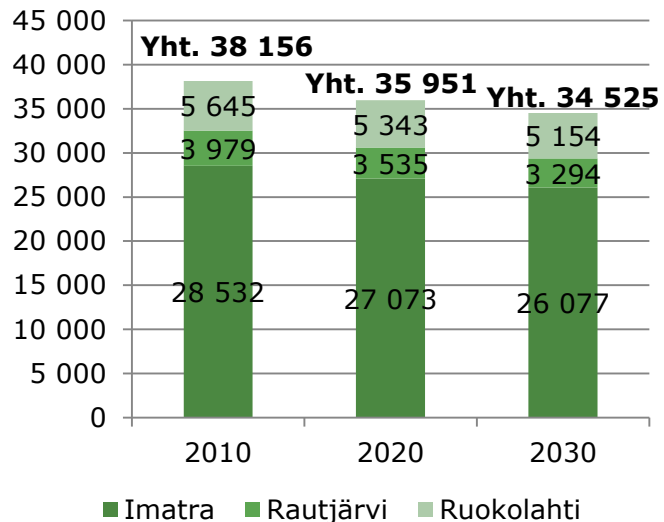
Liikennesuunnitelmaluonnos

Viheralueiden kehittäminen

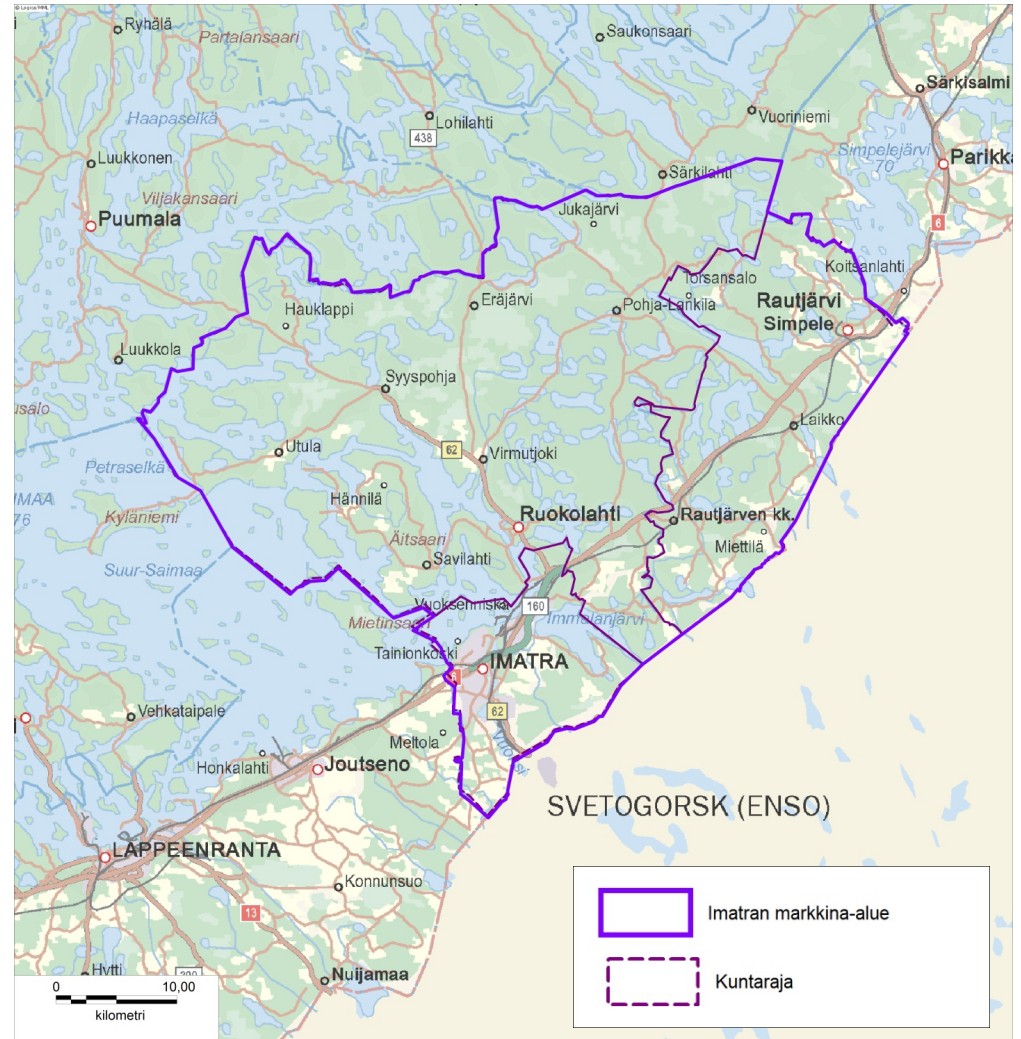
IMATRAN MARKKINA-ALUE

- Imatran markkina-alue muodostuu Imatran, Ruokolahden ja Rautjärven kunnista
- Tilastokeskuksen ennusteen mukaan alueen väestö vähenee, mikäli kehityksen suunta jatkuu entisellään

Asukkaat 2010-2030



Lähde: Tilastokeskus 2010

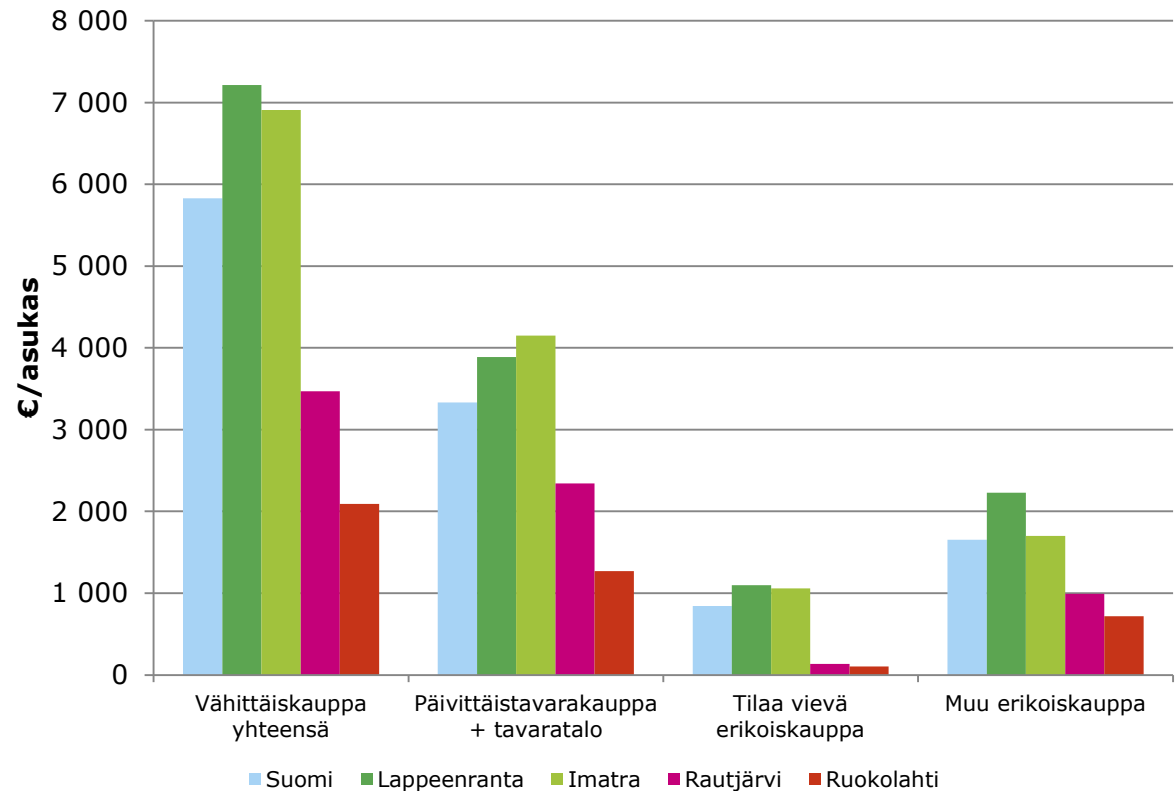


Lähde: Suuri vaikutusalue -tutkimus 2006, TNS Gallup Oy.
Pohjakartat © Logica/Maanmittauslaitos

LIKEVAIHTO VUONNA 2009, €/ASUKAS

- Liikevaihto €/asukas → kertoo ostovoiman siirtymistä
- Kuntaan virtaa ostovoimaa muualta, mikäli liikevaihto per asukas on yli koko maan keskiarvon
- Imatralla virtaa ostovoimaa kaikissa tuoteryhmissä
- Rautjärveltä ja Ruokolahdelta valtaosa ostovoimasta ulos (osin Imatralla ja osin Lappeenrantaan ja muualle)

Vähittäiskaupan liikevaihto v. 2009, €/asukas



LISÄTILANTARVE IMATRALLA -TAUSTAA 1/2

- Vuonna 2007 arvioitu (Santasalo Ky):
 - Nettolisätilantarve keskusta-alueilla (Imatrankoski ja Vuoksenniska) **13 000 k-m²** ja keskustan ulkopuolisilla alueilla 13 000 k-m² vuoteen 2020 mennessä (=osa ostovoiman kasvusta suuntautuu vanhoihin myymälöihin)
 - Bruttolisätilantarve keskusta-alueilla (Imatrankoski ja Vuoksenniska) **42 000 k-m²** ja keskustan ulkopuolella 43 000 k-m² vuoteen 2020 mennessä (= ostovoiman kasvusta suuntautuu kokonaan uusiin myymälöihin)
 - Molemmat laskelmat huomioivat Imatran, Rautjärven, Ruokolahden ja Joutsenon itäisten osien asukkaat, kesämökkeilijät ja venäläiset matkailijat
 - Laskelmissa on huomioitu päivittäistavarakauppa ja erikoistavarakauppa sekä myös ravintolat ja kahvilat, auto- ja varaosakauppa, huoltamot ja muut palvelut.
- Mansikkalan osayleiskaavoitusta tehdään Santasalon bruttolisätilantarpeen perusteella
 - Suunnitelman mukaan uusia liiketiloja Mansikkalaan n. 47 000-51 000 k-m² vuoteen 2025 mennessä ja lisäksi Karhumäenkadun länsipuolelle 18 000 k-m² pidemmällä aikavälillä
- Tärkeää varmistaa, että Mansikkalaan ei toteudu keskustahakuista erikoiskauppaa!
 - Uudet liiketilat pääosin tilaa vievää kauppaa, mutta liiketiloihin voi sijoittua erilaisia palveluita ja ravintolatoimintaa

IMATRANKOSKEN LIIKETILA, K-M2

	Arvio kokonaispinta-ala						Lisäpinta-alan tarve 2010-2020			
	2010		2020		2030		2010-2020, km-2		2020-2030, km-2	
	K-m2	Osuus-%	K-m2	Osuus-%	K-m2	Osuus-%	Asukkaat	Venäläiset	Asukkaat	Venäläiset
Päivittäistavarakauppa	4 300	12 %	4 700	10 %	6 000	9 %	0	400	600	700
Alko	0	0 %	250	1 %	350	1 %	150	100	0	100
Terveys- ja kauneus	700	2 %	1 100	2 %	1 600	2 %	300	100	350	150
Muotikauppa (vaatteet, kengät, asusteet)	7 000	20 %	14 500	30 %	26 000	37 %	1 500	6 000	1 500	10 000
Sisustuskauppa	1 000	3 %	1 750	4 %	2 850	4 %	600	150	800	300
Urheilu, vapaa-aika ja kulttuuri	2 000	6 %	3 300	7 %	4 800	7 %	1 000	300	1 000	500
Muu keskustaerikoiskauppa	5 500	16 %	7 300	15 %	10 100	14 %	600	1 200	800	2 000
Tilaa vievä kauppa	3 500	10 %	3 500	7 %	3 500	5 %	0	0	0	0
Vähittäiskauppa yhteensä	24 000	69 %	36 400	74 %	55 200	79 %	4 150	8 250	5 050	13 750
Kampaamot	1 000	3 %	1 250	3 %	1 500	2 %	250	0	250	0
Pankki, posti, kiint.välitys, vakuutus	2 500	7 %	2 500	5 %	2 500	4 %	0	0	0	0
Muut kaupalliset palvelut	2 500	7 %	2 750	6 %	3 000	4 %	250	0	250	0
Ravintolat ja kahvilat	5 000	14 %	6 200	13 %	7 700	11 %	400	800	500	1 000
Liiketilat yhteensä	35 000	100 %	49 100	100 %	69 900	100 %	5 050	9 050	6 050	14 750

- Imatrankosken liiketila arviolta 35.000 k-m2 (vain käytössä olevat tilat)
- **Lisäliiketilapotentiaali Imatrankoskella 14.000 k-m2 vuoteen 2020 mennessä, perustuu pitkälti venäläisten turistien lukumäärän ja ostovoiman kasvuun**
- Lisäliiketilapotentiaali Imatrankoskella vuosien 2020-2030 välillä 21.000 k-m2, perustuu pitkälti venäläisten turistien lukumäärän ja ostovoiman kasvuun

LISÄTILANTARVE LASKELMAN OLETUKSISTA

- Arvio keskustan nykyisestä liikepinta-alasta perustuu Santasalon vuoden 2007 raporttiin sekä omaan kenttäkierrokseen (Vain käytössä oleva liikepinta-ala, ei sisällä tyhjiä tiloja)
- Lisäpinta-alan tarvelaskelmassa on huomioitu markkina-alueen asukkaiden ostovoima sekä venäläisten turistien ostovoima
 - Kesämökkeilijöitä ei ole huomioitu poiketen Santasalosta. Kesämökkeilijöiden vaikutus pinta-alantarvelaskelmissa on yleensä marginaalinen ja tuo lisäpinta-alan tarvetta korkeintaan muutamia tuhansia neliöitä.
- Kasvuennusteet maltillisia, koska on kyse pitkän tähtäimen ennusteista
 - Asukasluku laskee, mutta kulutus henkilöä kohden kasvaa (pt 1%/vuosi ja et 2%/vuosi)
Venäläisten turistien lukumäärän on arvioitu kasvavan 5 %/vuosi vuoteen 2020 asti ja sen jälkeen 2,5 %/vuosi
Venäläisten turistien kulutuksen henkilöä kohden on arvioitu kasvavan 5 % vuodessa tuoteostoihin ja 2,5 % vuodessa palveluihin
- Arviot venäläisturistien rahankäytöstä ja sen kasvusta perustuvat pääosin TAK Rajatutkimuskeskuksen raportteihin
 - Tuoteostot Imatran seudulla v. 2010 31,6 milj. € ja palveluostot 30,9 milj. € (vrt. tax free n. 10 milj. €)
Turistien lkm v. 2010 n. 540 000
<http://www.tak.fi/sites/default/files/tiedosto/venalaiset-ostajina-suomessa-vuosi-2010.pdf>
- Lisäpinta-alan tarve on laskettu koko markkina-alueelle. Imatrankoskella toteutuu koko markkina-alueen lisäpinta-alan tarpeesta eri osuus eri tuoteryhmissä.
 - Ts. tilaa vaativan kaupan lisäpinta-alasta mitään ei pitäisi toteutua Imatrankoskella, mutta esim. muotikaupan pinta-alasta valtaosan tulisi toteutua nimenomaan Imatrankoskella.

Kaupallinen mitoitus

Kiinteistön omistajien intressit

Suunnitelmaluonnos

Liikennesuunnitelmaluonnos

Viheralueiden kehittäminen

KIINTEISTÖJEN TAVOITTEET

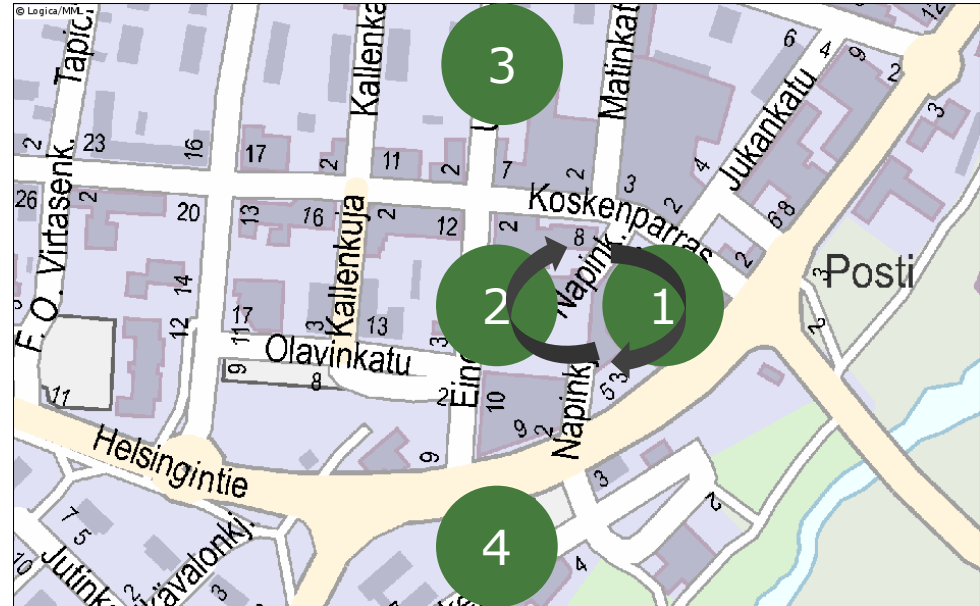
- Liiketaloudellinen kannattavuus
- Investoinnit < > vuokratuotto
- Markkinoiden kasvu huolimatta väestön vähentymisestä
- Ennustettava liiketoimintaympäristö (Mansikkala)
- Venäjän markkinat mahdollistaa: riskit tunnistettava
- Matkailun panostus
- Maltillinen asuntotuotanto ydinkeskustassa
- Autopaikkanormit
- Uuden rakennuskannan kerrosmäärä: kaupunkikuva + toteuttamisen edellytykset

KESKUSTAN KEHITTÄMISEN STRATEGIA

- Tiivis ydin
- Asuntotuotanto keskutaan
- Uudet liiketilat katutasoon
- Torin haltuunotto kaupalliseen asiakaskiertoon
- Räänsistymisen estäminen

KIINTEISTÖUUDISTUKSEN FOKUS

1. Napinkulman+”kultakellon” uudisrakentaminen asuinliikerakennuksena= portti
2. Uutisvuoksi- kiinteistön jalostaminen osaksi toria
3. Intersport – taustatonttien aktivointi asuin- ja liikerakennuksena
4. Valtiohotellin ja ydinkeskustan välittävä elementti – uudet asuinrakennukset
5. Asiakaskierrot – ”turbulenssien” kehittäminen yli tonttirajojen



SIDOSRYHMÄ- SEMINAARI

vahvuudet

saavutettavuus
tapahtumat
katsottavaa
>koski
>ihmiset
palvelut
olohuone

heikkoudet

markkinointi
vähän korkeakulttuuria
ydinkeskusta pieni
pirstaleisuus
>omistajat
puuteet
>luistelukenttä
>skeitti- ja koirapuisto
>hengailupaikat
nuorisolle ei kiinnostava

mahdollisuudet

tyhjä tontit
5000 matkailijaa /päivä
koski
>puro käyttöön
>kosken talvikäyttö
lisää elämää talveksi
Mansikkala täydentävänä
>erilainen rooli
kakkosraide & kutostie
EU:n kaupunki-leader
uimaranta
rohkeus

riskit

matkailijavirtojen hyytyminen
>loppuvat/menevät muualle
päätoksenteon hitaus
>poliittinen/yksityinen
Mansikkala kilpailevana
"munat yhdessä korissa"
>vain venäläiset
kilpailijakaupungit
visiottomuus

Kaupallinen mitoitus

Kiinteistön omistajien intressit

Suunnitelmaluonnos

Liikennesuunnitelmaluonnos

Viheralueiden kehittäminen

yhteensä
liiketilaa
19.600 m²
I 10.700
II 7600
III 1300

lasikate?



yhteensä
asuntoja 2.850
m2

III+IV 1350

III+IV 900

III 600

Kaupallinen mitoitus

Kiinteistön omistajien intressit

Suunnitelmaluonnos

Liikennesuunnitelmaluonnos

Viheralueiden kehittäminen

LIIKENTEEN KEHITTÄMINEN

- Imatrankosken keskustan liikenteen kehittäminen tulee alueellisia ja kansallisia strategioita
- Tiivis keskustarakenne tukee kestävien kulkumuotojen, kävelyn ja pyöräilyn, kehittämistä

KÄVELY

- Kävelykeskustan ja katkeamattomien reittien jatkaminen, myös Kruununpuiston puolelle
- Shared space alue: autot kulkevat kevyen liikenteen ehdoilla
- Katutaiteella, kasvillisuudella, katoksilla ja katulämmityksellä voidaan lisätä viihtyisyyttä, käytettävyyttä ja visuaalista ohjausta

LIIKENTEEN KEHITTÄMINEN

PYÖRÄILY

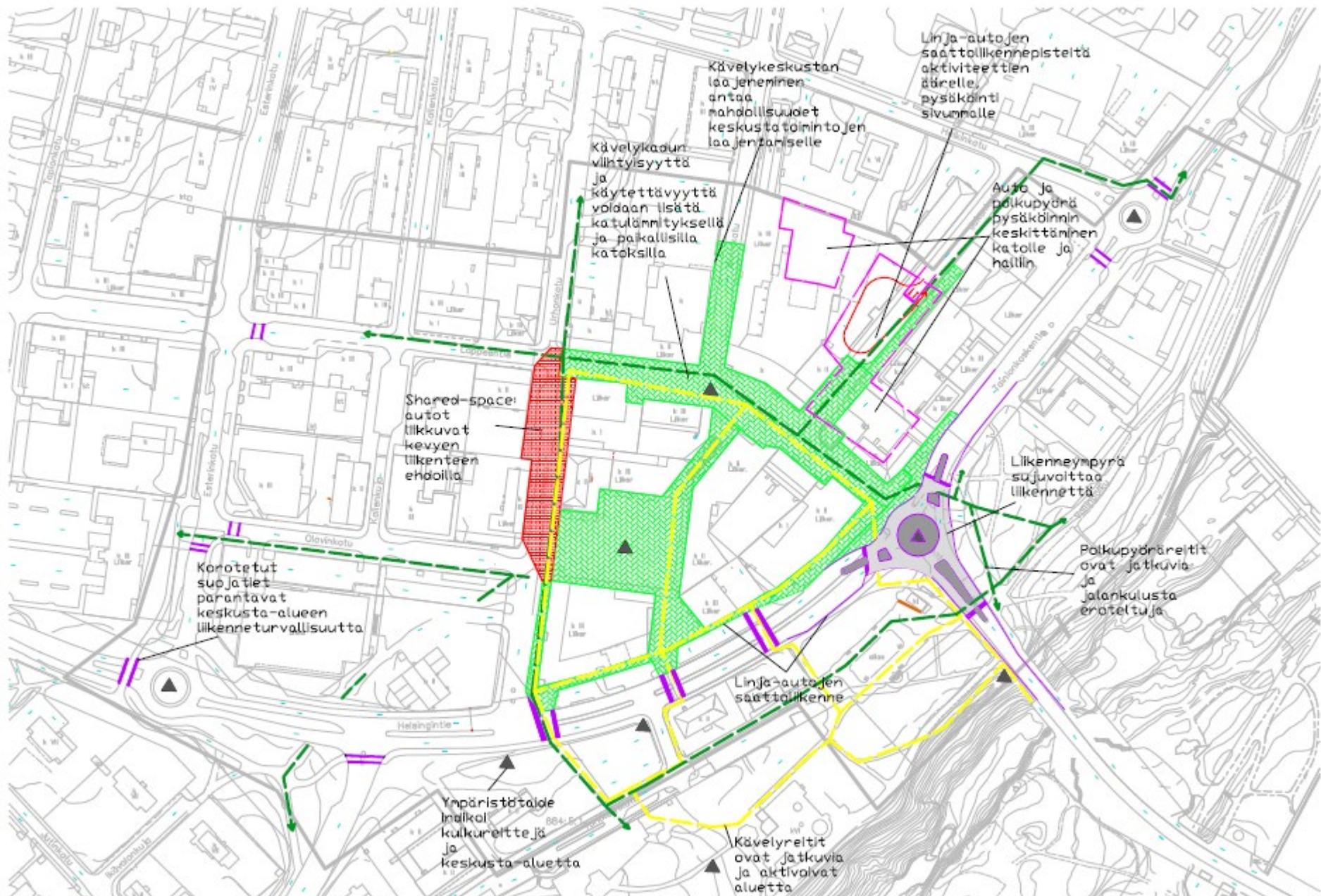
- Paljon kehitettävää potentiaalia
- Jalankulusta erotetut jatkuvat reitit
- Pyöräilyn palvelut
- Talvihoito ja kunnossapito
- Keskusten väliset yhteydet pääosin olemassa

AUTOLIIKENNE

- Helsingintien liikenteen rauhoittaminen ja keskusta-alueen indikoiminen
- Kiertoliittymä
- Pysäköinnin keskittäminen

JOUKKOLIIKENNE

- Pienen kaluston käyttöä puoltava yhdyskunta ja keskustarakenne
- Linja-autojen saattoliikenne keskustaan, pysäköinti suunnittelualueen ulkopuolelle?



Kaupallinen mitoitus

Kiinteistön omistajien intressit

Suunnitelmaluonnos

Liikennesuunnitelmaluonnos

Viheralueiden kehittäminen

KAUPPA JA KANSALLISMAISEMA

- Suomen vanhin matkailunähtävyys
- Voimalaitos 1922
- Hotellin vihkiäisissä (1893) esillä taideteollisuusnäyttely ja myynnissä erilaisia matkamuistoja. Käsiteollisuustuotteita esittelevää ja myyvää näyttelyrakennusta harkittiin.
- Pietarilaisten ostosmatkat
- Kaupan ja kansallismaiseman tulevaisuuden tavoitteet eivät ole täysin ristiriitaiset – kulttuurihistorian kunnioittaminen ja esiintuominen vahvistaa myös alueen omia erityispiirteitä ja luonnetta.



VIHERALUEIDEN JA JULKISTEN ULKOTILOJEN KEHITTÄMINEN

1. Yhteyden korostaminen kaupallisen keskustan ja Vuoksen välillä
 - julkiset ulkotilat tärkeässä roolissa (näkymät ja toiminnot)
 - liikennesuunnitelmat
 2. Huonosti toimivien ulkoalueiden kehittäminen
 - Tori (rakennusten "avaaminen" torille, tilanjakajat)
 - Aukio (iso nurmialue hankala, toimintaa lisää)
 - Kävelykatu (katutilan selkeyttäminen, kattaminen?)
- + Kehitetään jalankulku yhteyksiä em. alueiden välillä.

VIHERALUEIDEN JA JULKISTEN ULKOTILOJEN KEHITTÄMINEN

