

# Lappeenrannan keskustan kaupallinen selvitys



27.8.2019

wsp

## SISÄLTÖ

1.	Johdanto.....	3
2.	Lappeenrannan kaupallinen rakenne .....	4
2.1.	Keskustan kaupallinen rakenne.....	5
2.2.	Keskustan ulkopuoliset kaupan alueet.....	6
2.3.	Keskustan merkitys Lappeenrannan kaupallisessa rakenteessa .....	11
3.	Kaupallisen rakenteen kehitys keskustassa ja alakeskuksissa .....	12
3.1.	Liiketiloiissa tapahtuneet muutokset .....	12
3.2.	Keskustan kaupallinen rakenne 2015 ja 2019.....	14
4.	Kaupan ja palveluiden kehitys Lappeenrannassa .....	15
5.	Keskustan kaupalliset keskittymät.....	21
5.1.	Kauppakatuja ja kauppakäytävien kaupallinen luonne.....	24
5.2.	Kaupallinen toimivuus -mittaristo.....	25
6.	Kauppakatuja kaupallinen profiili.....	26
6.1.	Kävelykatu Oleksi.....	28
6.2.	Kauppakadun eteläpää.....	30
6.3.	Valtakadun länsipää.....	31
6.4.	Valtakadun itäpää.....	34
6.5.	Kirkkokatu.....	36
6.6.	Raatimiehenkatu.....	37
6.7.	Kauppatori ja Oksasenkatu.....	39
6.8.	City-käytävä ja Marian aukio.....	42
6.9.	Kauppakeskus Opri.....	44
6.10.	Kauppakeskus IsoKristiina.....	45
7.	Keskustan kaupallinen kehittäminen.....	48
7.1.	Iso-Oprin ja Marian aukion kehittäminen.....	49
7.2.	Pormestarin korttelin kehittäminen .....	50
7.3.	Raatimiehenkadun kehittäminen.....	50
7.4.	Muut keskustan kehityshankkeet.....	51
8.	Lappeenrannan kaupallinen "Hyvä Sie" .....	54

### Liitteet

- Liite 1 Kartoituksessa käytetty toimialaluokitus
- Liite 2 Lappeenrannan keskustan ja alakeskusten kaupalliset palvelut
- Liite 3 Kauppakatuja ja -käytävien kaupallinen toimivuus

## 1. JOHDANTO

Lappeenrannan kaupunki on käynnistänyt ”Meijän City” – Lappeenrannan keskustan kehittämissuunnitelman valmistelun. Keskustasuunnitelman tavoitteena on tarjota hyvät edellytykset Lappeenrannan keskustalle säilyä vetovoimaisena, elävänä, viihtyisänä ja monimuotoisena kaupunkikeskustana. Keskusta uudistuu ja keskusta-asuminen vahvistuu.

Keskustan vetovoiman kannalta kaupalliset palvelut ovat tärkeitä tekijöitä keskustan elävyyden näkökulmasta. Ostokset ja palvelut ovat suurimpia syitä keskustassa käymiseen. Lappeenrannan keskustan kaupallisessa selvityksessä selvitetään keskustan kaupan ja palveluiden nykytila ja arvioidaan kaupallista kehittämispotentiaalia.

Lappeenrannan keskustassa on tehty vuonna 2015 edellinen suppea kaupallinen selvitys, jossa kartoitettiin keskustan kaupalliset toiminnot. Tämän selvityksen aineistoja on hyödynnetty tässä tarkastelussa, kun on tutkittu kaupallisissa toiminnoissa tapahtunutta kehitystä viime vuosina. Keskeiset korttelit keskustassa ovat uudistuneet ja lisäksi on myös tarve uudistaa muutakin keskustan kortteleiden rakennuskantaa. Tästä on aiheutunut haittaa keskusta-kortteleiden kaupan toimijoille ja he ovat siirtäneet toimintojaan eri puolelle kaupunkia. Myös IsoKristiinän kauppakeskuksen uudistaminen on vaikuttanut kaupan ja palveluiden markkinoiden kehitykseen kaupungin keskustassa.

Lappeenrannan keskustan kaupallisessa selvityksessä tarkastellaan keskustan nykyistä ja muuttunutta kaupallista rakennetta. Rakenneanalyysillä saadaan kokonaiskuva keskustan kaupallisen rakenteen kehityksestä ja keskustan nykyisestä kaupallisesta toimivuudesta. Lisäksi syvennyttiin tutkimaan keskustan kauppakatuja ja kauppakäytävien kaupallista toimivuutta ja vahvuustekijöitä WSP:n kaupallisen toimivuuden mittaristolla. Tärkeimpien kauppakatuja ja -käytävien analyysillä saadaan tietoa niiden luonteen kehittämiseksi.

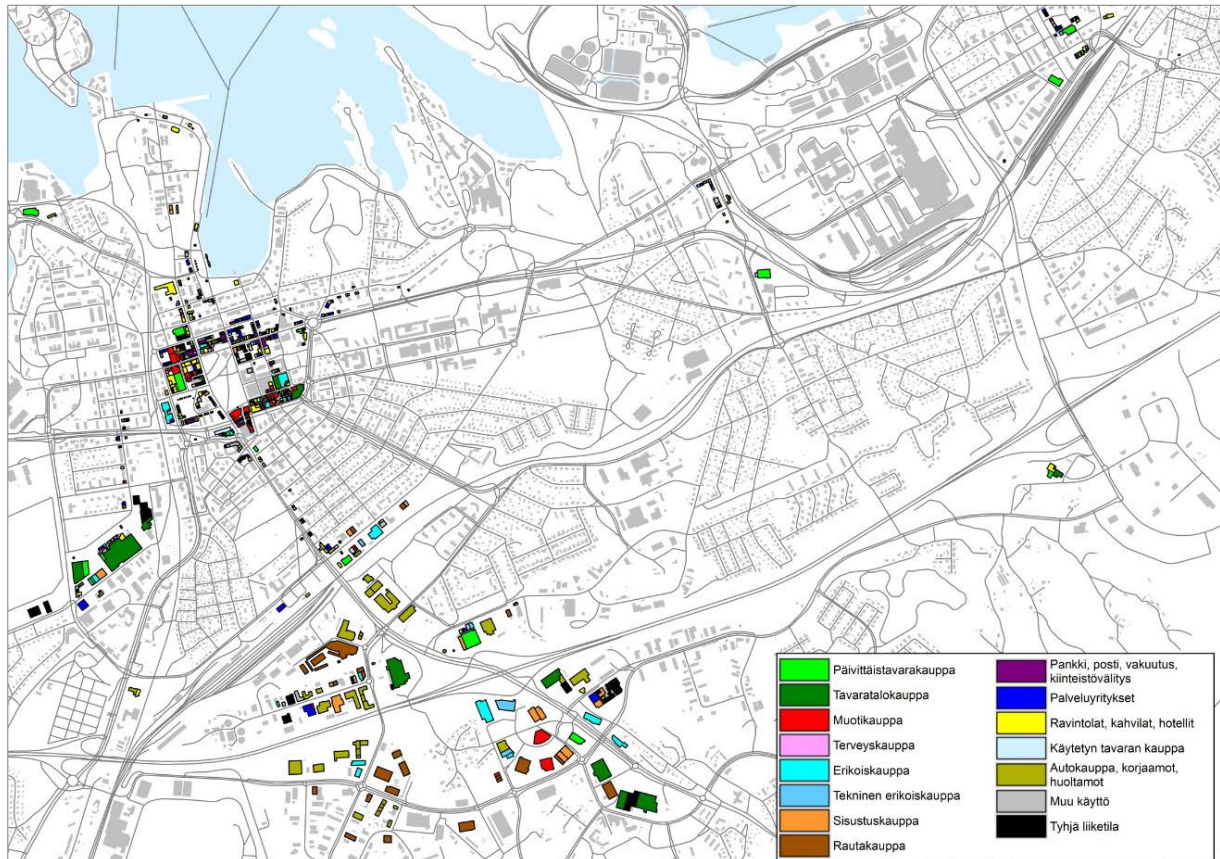
Selvityksen kokonaisarviossa tarkastellaan keskustan tulevaa kaupallisen rakenteen kehitystä, uusia hankkeita ja arvioidaan niiden merkitystä keskustan kehittämiselle. Kaupallisen selvityksen rinnalla tutkitaan myös Lappeenrannan keskustan maankäytön ja liikenteen kehitysmahdollisuuksia, joita on esitetty ”Hyvä Sie”, Lappeenrannan keskustan kehitysehdotuksia -selvityksessä (WSP 2019). Keskustan kaupallisessa kehittämisessä maankäytön suunnittelulla on suuri merkitys keskustan toimivuuden turvaamisessa.

Lappeenrannan keskustan kaupallisen selvityksen on tilannut Lappeenrannan kaupungin kaavoitusyksikkö. Keskustan kehittämistyöryhmässä ovat olleet kaupungilta Maarit Pimiä, Matti Veijovuori ja Pasi Leimi. Selvitystyöstä vastaavat projektiin vetäjänä Tuomas Santasalo, kaupan asiantuntija Katja Koskela sekä kaupunkitilojen analyysissä arkkitehti Anni Laurila ja palvelumuotoilija Katjatuulia Järvenpää WSP Kaupunkiarkkitehtuuri yksiköstä.



## 2. LAPPEENRANNAN KAUPALLINEN RAKENNE

Lappeenrannan keskustan ja alakeskusten kaupallinen rakenne on selvitetty kenttäkartoituksella. Kartoitus tehtiin Lappeenrannassa talvella ja keväällä 2019. Kartoituksen pohjalta on laskettu kaupallisten palveluiden pinta-ala rakennuksen pohjapinta-alan mukaan ja se pitää sisällään myymälätilan lisäksi mm. takatilat, varastot, yms. Pinta-ala ei ole yhtenevä rakennusluvan kerrosalan kanssa, mutta liikkeiden pinta-alat ovat kuitenkin keskenään verrannolliset.



Lappeenrannan keskusta ja keskustan reuna-alueet 2019

Lähde: WSP kartoitus, tammikuu 2019

Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen maastotietokanta ja maastokartta 01/2019

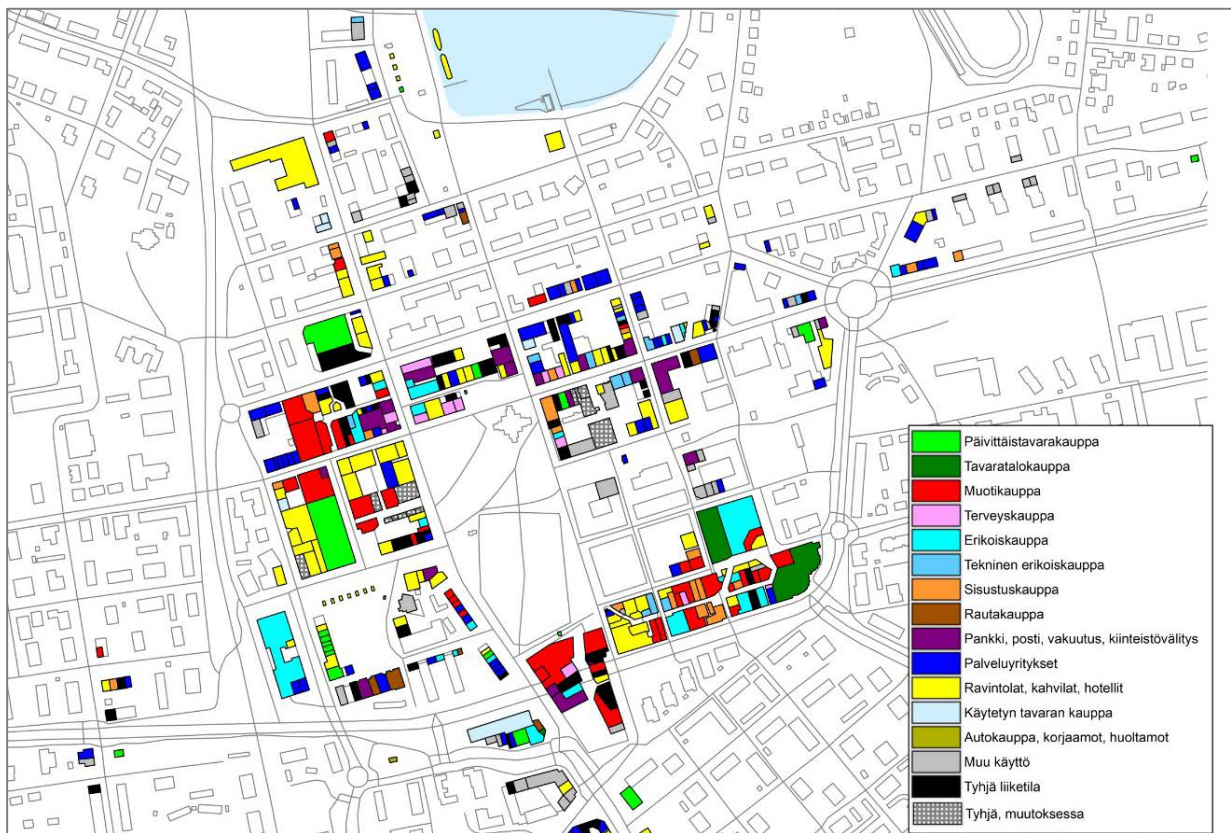
Kaupat ja kaupalliset palvelut on värisymbolein jaettu kahteentoista eri toimialaan. Lisäksi kartassa on kuvattuna tyhjä ja remontissa olevat liiketilat sekä liiketilat, joihin on sijoittunut jotain muuta kuin kaupallisia palveluita, esim. toimistoja ja työtiloja. Tarkemmat kaupan ja palveluiden toimialatiedot löytyvät raportin liitteestä.

Pääasiallisena tarkastelun kohteena on ydinkeskusta, mutta keskustan ulkopuolisia kaupan alueita Leiriä, Reijolaa, Myllymäkeä ja Mustolaa tarkastellaan kokonaiskuvan yhteydessä. Lisäksi tarkasteltiin vielä kaupungin muiden alakeskusten kaupan nykyistä rakennetta Sammonlahdessa, Lauritsalassa, Nuijamaalla, Joutsenossa ja Rauhan kylpylän alueella.

## 2.1. Keskustan kaupallinen rakenne

Lappeenrannan ydinkeskustaan sijoittuu pääosa Lappeenrannan keskustahakuisista kaupoista ja palveluista. Kävelykeskusta on tyypillisimmillään muodin ja lifestylen keskus, mikä näkyy vahvasti myös Lappeenrannan keskustan tarjonnassa. Muotiin ja lifestyleen kytkeytyvät myös mm. kellokaupat, kosmetiikkamyymälät, optikkoliikkeet, puhelinkauppa ja urheilukauppa sekä sisustus- ja lahjavarakauppa, joiden toiminnassa muodin merkitys on viime vuosina korostunut. Muodilla ja lifestylellä on hyvin suuri merkitys kävelykeskustan kaupalliselle veto-voimalle. Keskustan tavaratalot kuuluvat myös muodin maailmaan. Lappeenrannan keskustan tavaratalokaupassa on jäljellä enää Sokos, joka sekin on painottunut muodin ja kosmetiikan erikoiskauppaan.

Toinen tyypillinen vahvuus kävelykeskustassa on monipuolinen ravintola- ja kahvilatarjonta, joka on Lappeenrannassa viime vuosina laadultaan kehittynyt ja monipuolistunut.



Lappeenrannan keskustan kaupallinen rakenne, katutaso liiketilat 2019

Lähde: WSP kartoitus, tammikuu 2019

Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen maastotietokanta ja maastokartta 01/2019

Suurin osa keskustan liikkeistä sijoittuu katutasoon, mutta kauppakeskuksissa ja keskeisimmässä liikekorteileissa on kaupallista toimintaa useammassa kerroksessa. Tiiviillä ydinalueilla myymälöillä on toimintaedellytyksiä myös ylemmissä kerroksissa. Alakeskuksissa ja keskustan reuna-alueilla kaupallisia palveluita on vain rakennusten katutasossa. Sammonlahden keskuksessa on joitakin liiketiloja yläkerroksessa. Seuraavissa kartoissa on esitetty katutaso liiketilat, mutta pinta-alatarkastelu kattaa myös kerrosten liiketilat. Hotelleista on tarkastelusta mukana vain katutaso, johon on pääsääntöisesti sijoittunut ravintolatoimintaa.

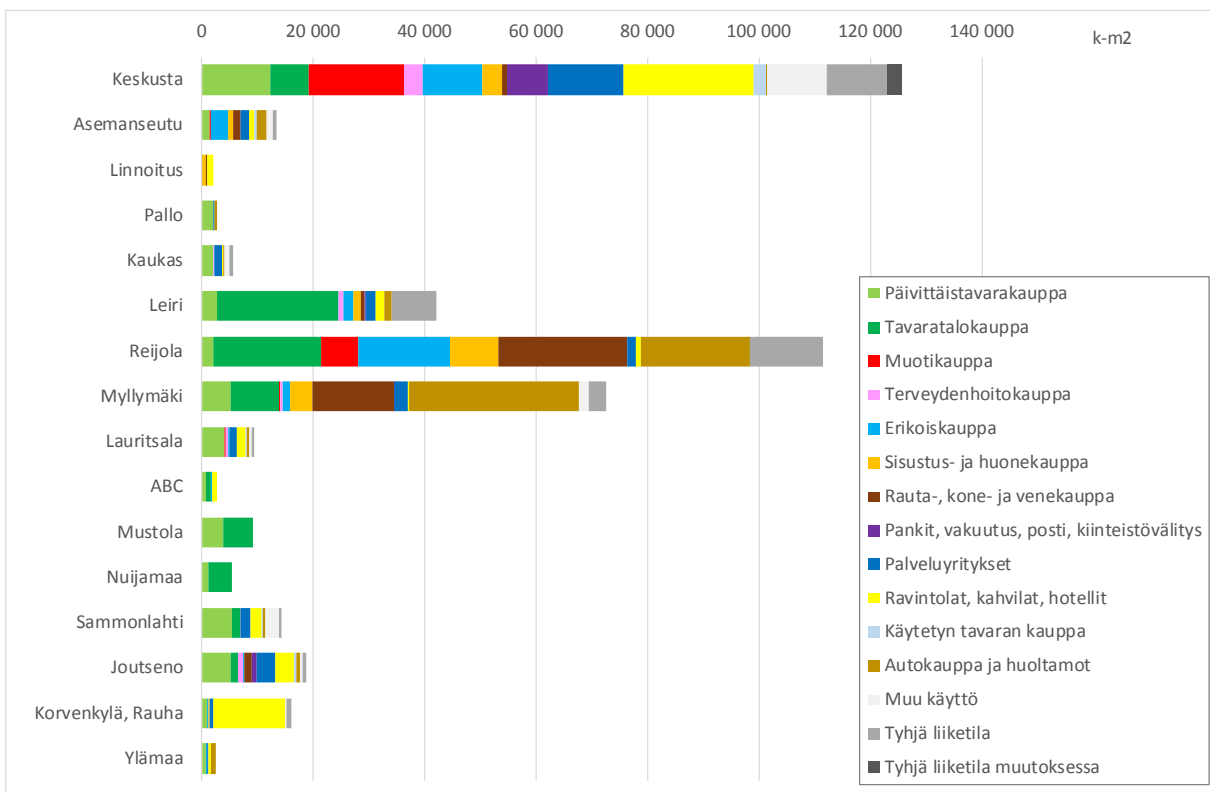
Keskustan reunoilla kaupallinen rakenne on painottunut palveluihin ja alueilla on vain vähän vähittäiskauppaa. Keskustan ulkopuolella olevissa alakeskuksissa on niin ikään päivittäistavara-kauppojen rinnalla paljon kaupallisia palveluita, erityisesti ravintolapalveluita. Osa liiketiloista on myös muussa kuin kaupallisessa käytössä kuten toimistoina.

Lappeenrannan keskustassa on liikepinta-alaa yli 125.800 k-m<sup>2</sup>, josta yli 100.000 k-m<sup>2</sup> on kaupallisten palveluiden käytössä. Kauppaa keskustan liikepinta-alasta on 56 % ja palveluita 44 %. Liiketiloista on tyhjänä 8,5 %, joista osa on remontin tai tulevan kehittämisen takia tyhjiillään.

Keskusta ei ole laajentunut viime vuosina, vaan se on tiivistynyt entisestään. Keskeisten kortteleiden rakennuskannan uusimisen myötä keskustaan on tullut jonkin verran uutta liiketilaa ja vanhoja liiketiloja on saneerattu. Myös IsoKristiinan kauppakeskuksen uudistaminen toi keskustaan uutta liiketilaa ja uusia toimijoita.

## 2.2. Keskustan ulkopuoliset kaupan alueet

Keskustan ulkopuoliset kaupan alueet eivät ole viime vuosina kasvaneet. Leirin alueelle on nyt suunnitteilla olevien toimintojen laajennuksia, mutta samalla sieltä on poistumassa vanhoja liikerakennuksia.



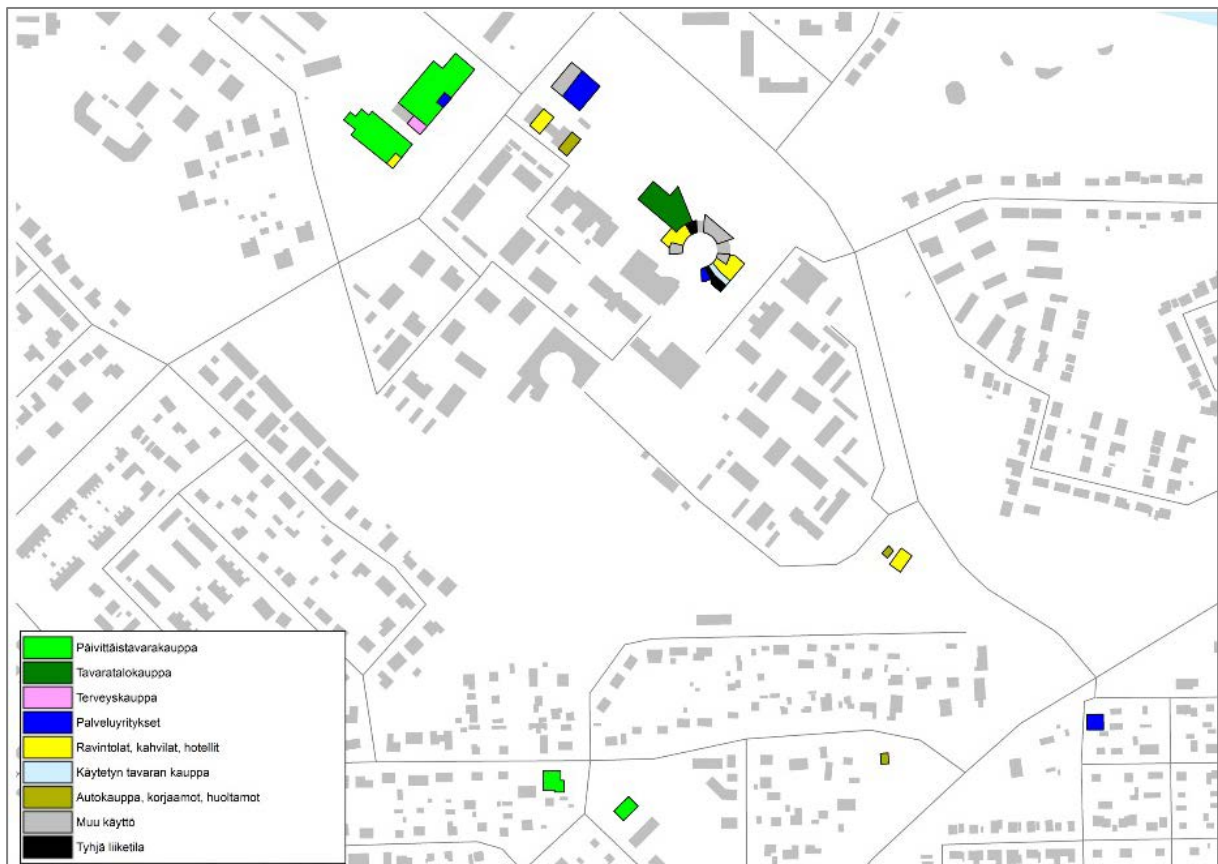
Lappeenrannan keskustan ja alakeskusten liikepinta-alat 2017

Lähde: WSP kartoitus, kesäkuu 2017



Pinta-alaltaan suurimmat keskustan ulkopuoliset kaupan keskuksset ovat Reijola, Myllymäki ja Leiri. Näiden kaupanalueiden kaupallinen tarjonta painottuu hypermarket-kauppaan, rauta-kauppaan, huonekalukauppaan ja autokauppaan. Alakeskuksien Lauritsalan, Joutsenon, Sammonlahden, Nuijamaan ja Korvenkylän/Rauhan kaupallinen tarjonta rakentuu päivittäistavarakaupasta ja palveluista, mutta niissä on jonkin verran erikoiskauppaa. Keskustahakuista erikoiskauppaa ja palveluita sijoittuu myös hypermarkettien etumyymälöihin.

Myllymäen kaupan alue kehittyi voimakkaasti noin 10 vuotta sitten ja sinne rakennettiin kaupakeskus Family Center, johon sijoittui paljon keskustahakuista erikoiskauppaa. Nyt Family Center on tyhjentynyt ja muuttumassa koulun väistötiloiksi. Muutoin Myllymäki on säilyttänyt monipuolisen kauppatarjonnan, mutta painottuu suuriin laatikkomyymälöihin.

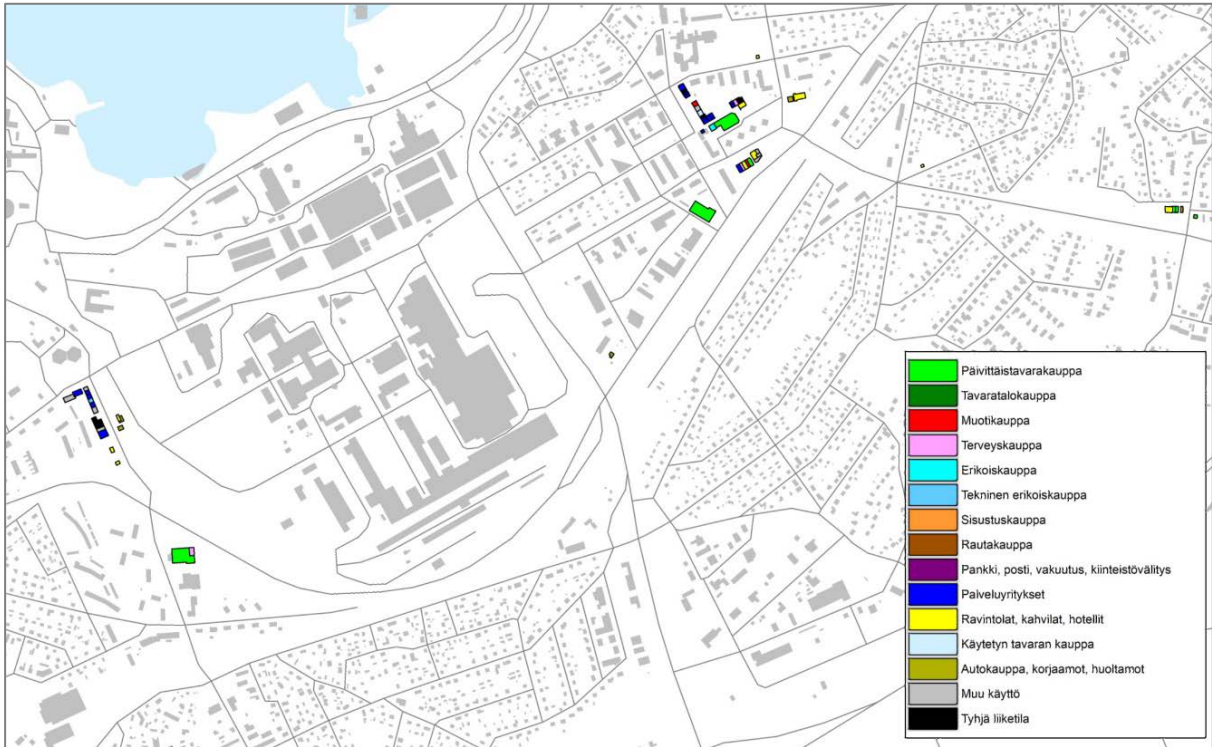


Sammonlahden keskuksen kaupallinen rakenne 2019

Lähde: WSP kartoitus, kevät 2019,

Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen maastotietokanta ja maastokartta 05/2019

Sammonlahden keskusta ei viime vuosina ole olennaisesti muuttunut. Keskustan länsireunaan rakentuneet K- ja S-market vastaavat alueen päivittäistavaratarjonnasta ja Sammonlahden keskus erikoiskaupasta ja palveluista. Keskuksen reunassa ollut tyhjä liiketila, johon on tullut Minimänin tavaratalo.



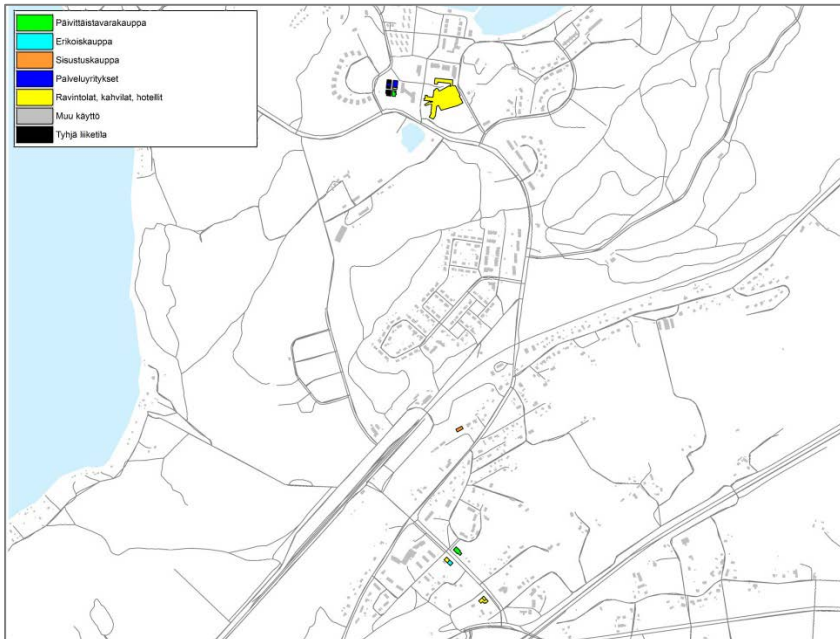
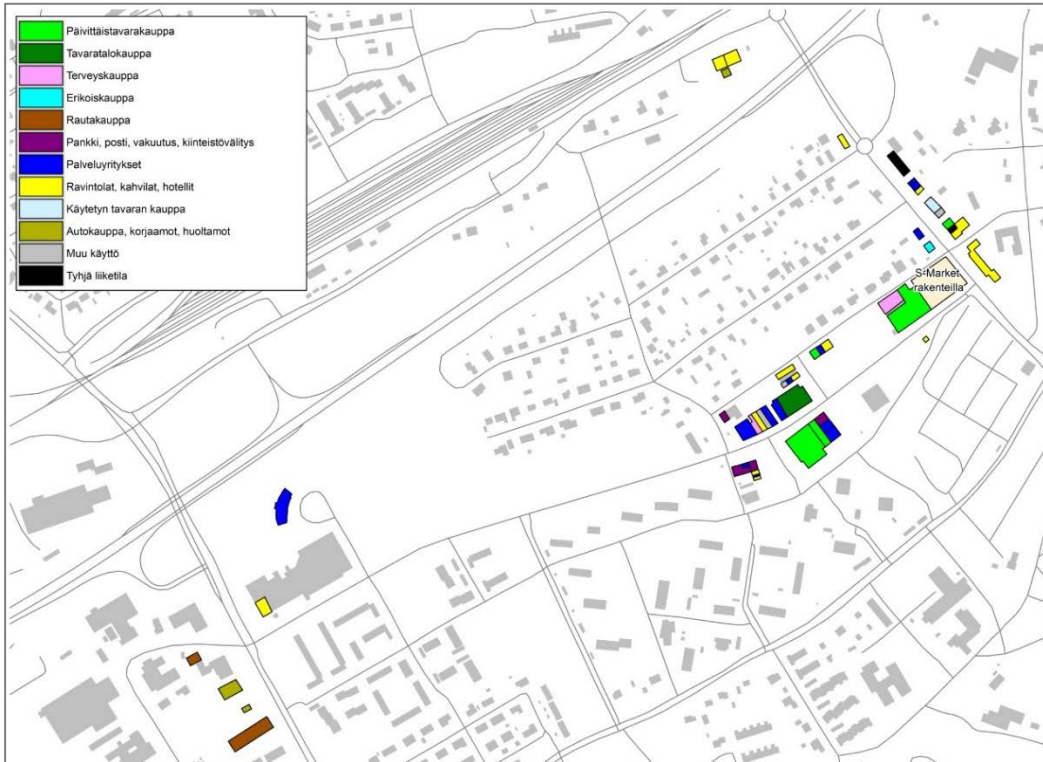
Kaukaan ja Lauritsalan keskusten kaupallinen rakenne 2019

Lähde: WSP kartoitus, kevät 2019,

Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen maastotietokanta ja maastokartta 05/2019

Kaukaan keskustasta on kauppapalvelut loppuneet lähes kokonaan. Liiketiloihin on tullut erilaisia palveluita ja toimistoja. Lauritsalan keskusta ei ole liiketoiminnoiltaan olennaisesti muuttunut. Vanha liikerakennus kävelykadun reunassa on purettu ja sen myötä kävelykadun pohjoisreunasta ovat kaikki pienet palveluliikkeet poistuneet. Tyhjä tontti odottaa uutta asuinliiketalosuunnitelmaa, jonka myötä kävelykatu voiteisiin taas tunnistaa kauppakatuna.





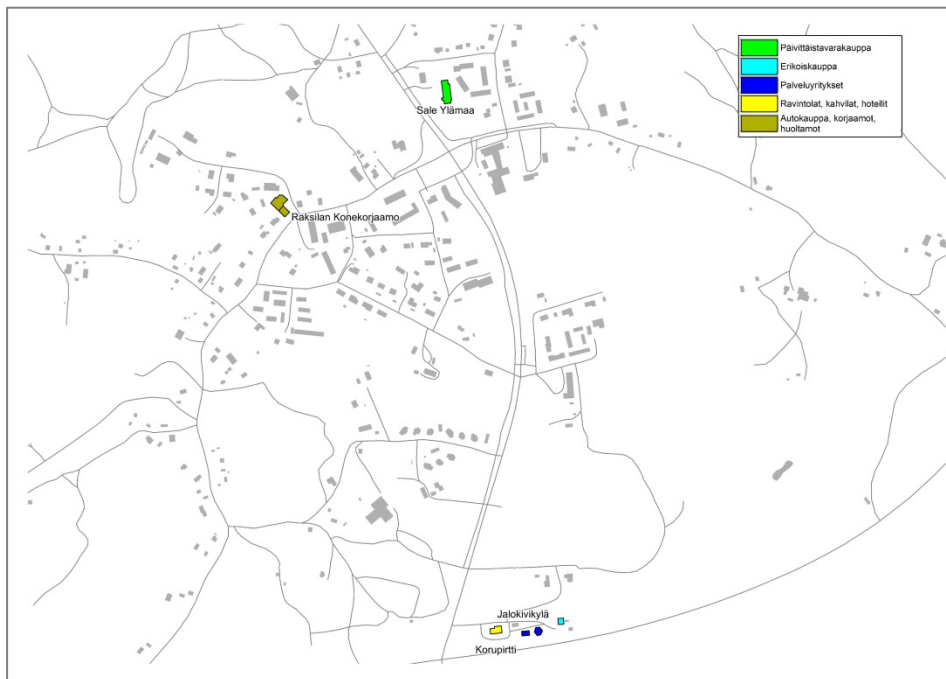
Joutsenon keskustan (yläkuva) sekä Korvenkylän ja Rauhan alueen kaupallinen rakenne 2019

Lähde: WSP kartoitus, kevät 2019

Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen maastotietokanta ja maastokartta 05/2019

Joutsenon keskustassa kaupan ja palveluiden tarjonta on säilynyt lähes ennallaan. Merkittävään muutokseen on vasta tapahtumassa, kun S-market muuttaa uuteen kiinteistöön nykyisen viereen. Osa liikkeistä on siirtynyt uuteen paikkaan, mutta muutokset ovat vähäisiä.

Korvenkylän ja Rauhan alueita ei ole aikaisemmissa selvityksissä tarkasteltu. Korvenkylässä on pieni joukko lähipalveluita ja hotellitoimintaa. Rauhan alueelle on rakennettu kauppakeskuksen näköinen liikekiinteistö, mutta siinä toimii enää pieni päivittäistavarakauppa ja kahvila. Muut tilat ovat tyhjiillään tai matkailua palvelevassa käytössä.



Nuijamaan (yläkuva) ja Ylämaan alueiden kaupallinen rakenne 2019

Lähde: WSP kartoitus, kevät 2019

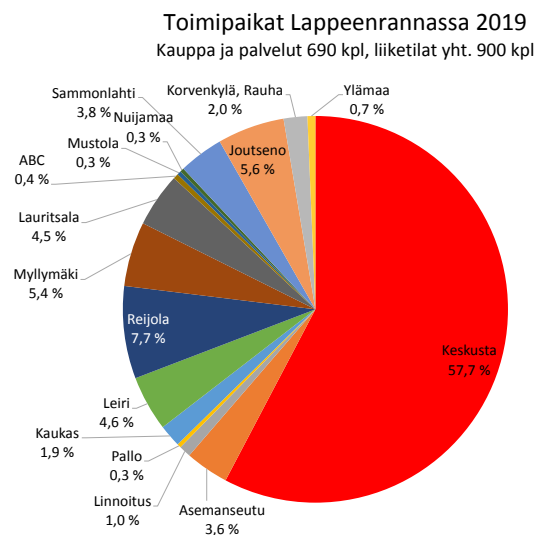
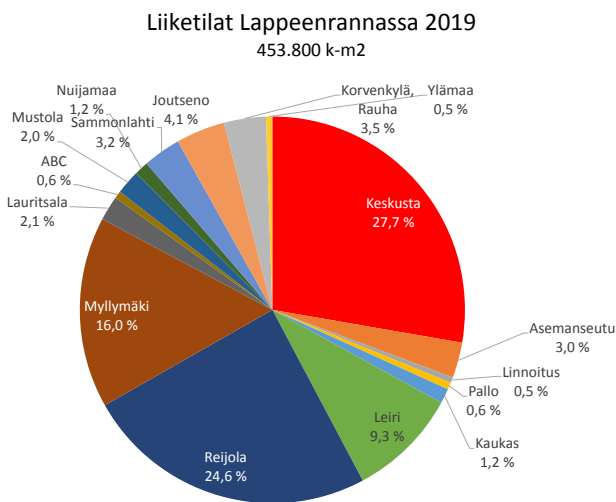
Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen maastotietokanta ja maastokartta 05/2019

Nuijamaan kauppapalvelut ovat kokonaan suunnattu rajakauppaan. Ylämaa on taas selkeästi pieni paikalliskeskus, joka palvelee ympärillä olevaa asutusta ja keskuksen reunassa oleva Jalokivikylä taas palvelee matkailijoita.

### 2.3. Keskustan merkitys Lappeenrannan kaupallisessa rakenteessa

Kaikkiaan Lappeenrannassa on liiketilaa yhteensä noin 454.000 k-m<sup>2</sup>, josta yli neljännes sijoittuu keskusta. Reijola ja Myllymäki ovat alakeskuksista liikepinta-alaltaan suurimpia kaupan alueita. Koko Lappeenrannassa kaupan ja palveluiden käytössä on 690 liikepaikkaa ja toimipaikkoja on yhteensä 900 kpl, joista tyhjinä on 123 kpl. Liiketiloja on eniten Lappeenrannan keskustassa, jossa on vajaa 60 % kaikista liikeiloista. Keskustassa on paljon pieniä liikkeitä, kun taas keskustan ulkopuolella kaupan alueilla liiketilain pinta-alaa on paljon ja liiketilat ovat keskimääräistä suurempia.

Tarkemmat toimialoittaiset ja alueittaiset liiketilain tiedot ovat raportin liitteenä.



Lappeenrannan keskustan ja alakeskusten liiketilain  
Lähde: WSP Kartoitus, 2019



Keskustan kaupan ydinalueella on erikoiskauppaa ja palveluita mm. Valtakatuun rajautuvissa kortteleissa

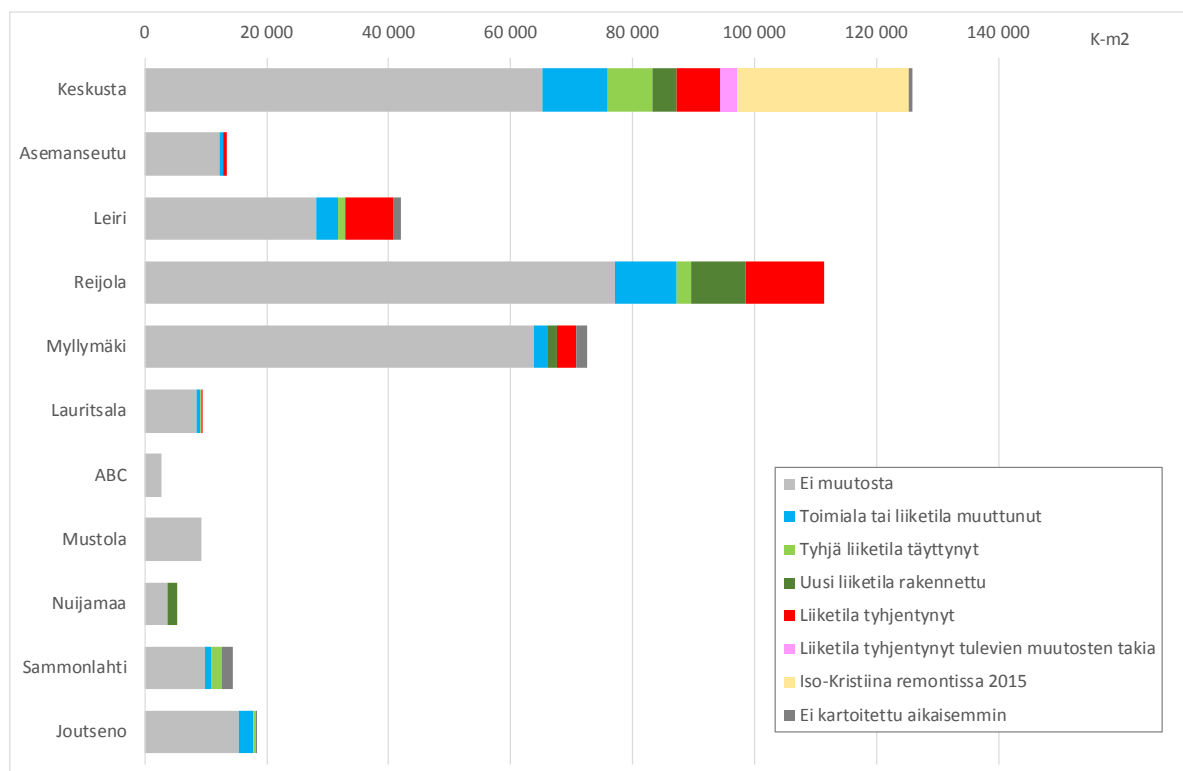
### 3. KAUPALLISEN RAKENTEEN KEHITYS KESKUSTASSA JA ALAKESKUKSISSA

Lappeenrannan kaupallinen rakenne on kartoitettu edellisen kerran vuonna 2015 keskustan kaupallisen selvitystyön yhteydessä. Kaupallisessa rakenteessa tapahtuneita muutoksia on tutkittu tarkemmin vertaamalla uutta kartoitusaineistoa edelliseen aineistoon. Vertailussa ovat mukana ne alueet/liiketilat, jotka on kartoitettu myös vuonna 2015. IsoKristiinan kauppakeskus oli saneerauksessa 2015 kartoituksen aikaan, joten siitä ei saada vertailutietoa muutokseen. Sammonlahden liiketilat on edellisen kerran kartoitettu vuonna 2012. Korvenkylän, Rauhan ja Ylämaan alakeskuksia ei aiemmin ole kartoitettu.

#### 3.1. Liiketiloissa tapahtuneet muutokset

Liiketiloissa tapahtuneita muutoksista on kirjattu, kun liiketila on täyttynyt tai tyhjentynyt, kun toimiala liiketilassa on muuttunut tai jos liiketila on rakenteellisesti oleellisesti muuttunut. Lisäksi on kirjattu mukaan täysin uudet liikerakennukset tai liiketilat. Jos liiketila on purettu, niin se on poistettu kokonaan liiketilakannasta.

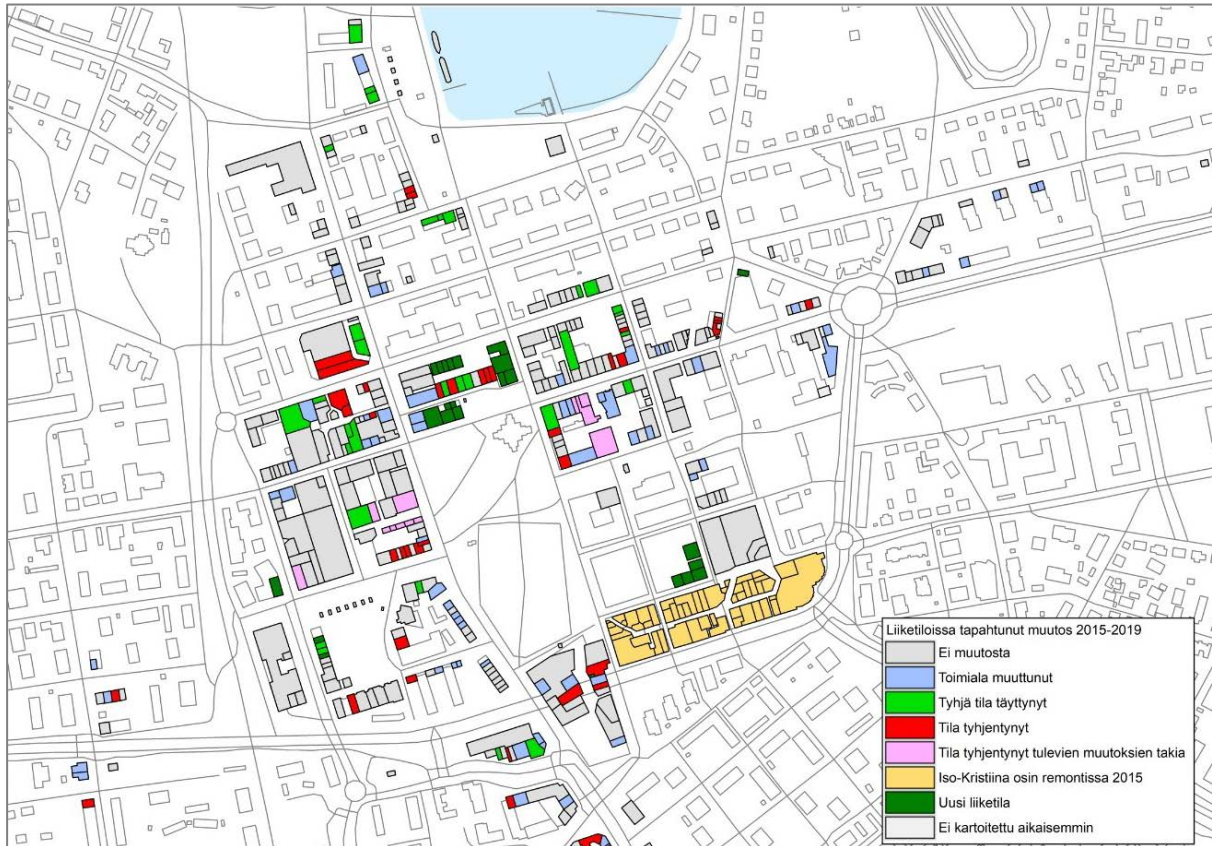
Suurin osa Lappeenrannan liiketiloista on samassa kaupallisessa käytössä kuin vuonna 2015. Muutoksia on eniten tapahtunut Lappeenrannan keskustassa. Lähes puolella nykyisistä tiloista on tapahtunut jonkinlainen muutos. Suurin muutos on tullut Ison Kristiinan kauppakeskuksen saneerauksesta. Suurin osa liiketiloissa tapahtuneista muutoksista on toimialamuutoksia ja tyhjien liiketilojen täyttymisiä eli liiketilassa toiminnan sisältö on muuttunut. Nämä muutokset kuuluvat normaaliin liiketoiminnan kehittymiseen.



Liiketiloissa tapahtuneet muutokset Lappeenrannassa 2015 – 2019 (Sammonlahti 2012-2019)

Lähde: WSP/Santasalo Ky kartoitus, 2012, 2015 ja 2019





Keskustan kaupallisessa rakenteessa tapahtunut muutos 2015 - 2019

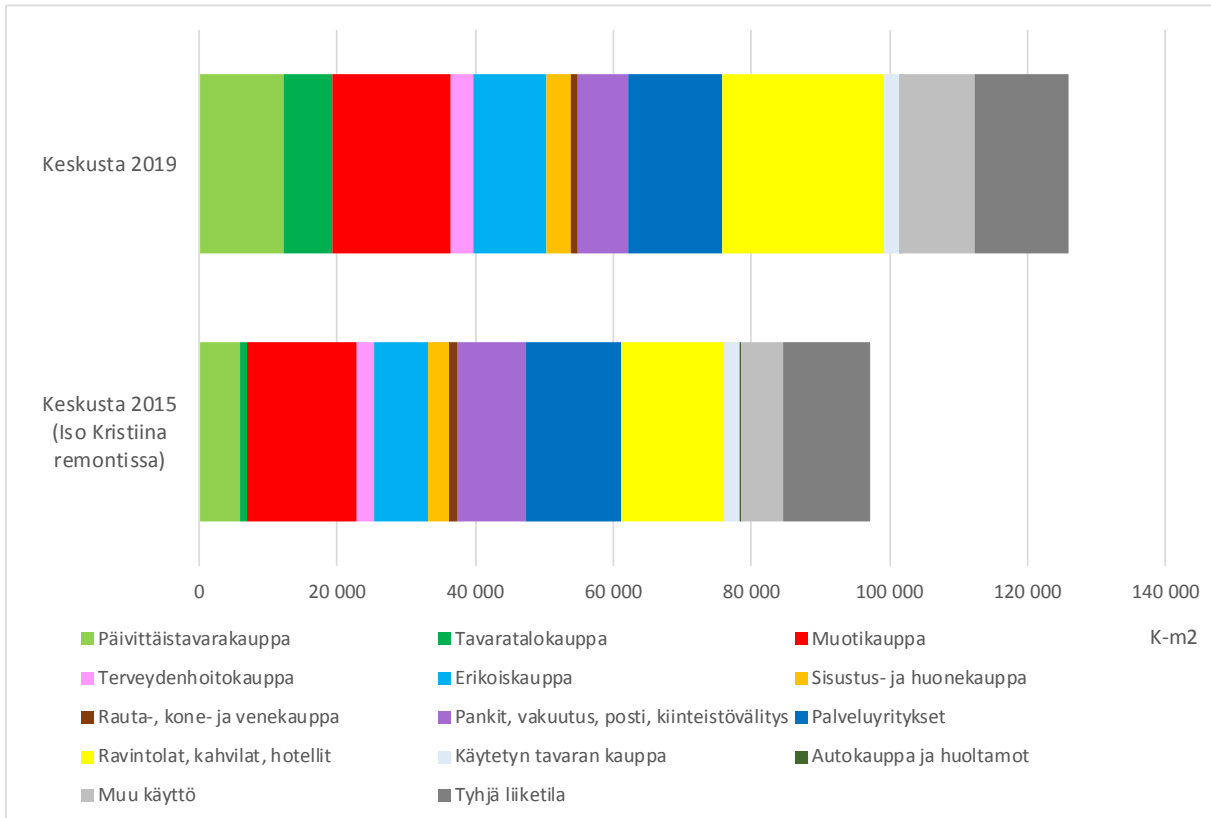
Lähde: WSP kartoitus

Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen maastotietokanta ja maastokartta 04/2019

Keskustassa kaupallisessa rakenteessa tapahtunutta muutosta ei ole tarkasteltu Kauppakeskus IsoKristiinan osalta, koska sen korjausrakentaminen oli kesken 2015 kartoituksen aikaan. Muutoin keskustan kaupallinen rakenne oli muuttunut eniten toimijamuutosten myötä. Toimialamuutoksia on tapahtunut tasaisesti ympäri keskustaa. City-korttelin monivuotinen rakentaminen on jättänyt osan vanhoista tiloista tyhjäksi. Vastaavasti Kauppakeskus Weeran korttelin kehityshanke on tyhjentänyt suurimman osan kauppakeskuksen liiketiloista. Nämä näkyvät keskustan kaupallisessa rakenteessa tyhjän tilan määrän suurena kasvuna, mikä on heikentänyt ydinkortteleiden vetovoimaa.

### 3.2. Keskustan kaupallinen rakenne 2015 ja 2019

Lappeenrannan keskustassa käytössä olevaa liikepinta-alaa on lähes 100.000 k-m<sup>2</sup>, josta noin 40 % on kaupan käytössä ja suurin piirtein sama verran palveluyritysten käytössä. Loput ovat muussa käytössä ja tyhjän tilan osuus on noin 8 %. Tarkasteluvuonna 2015 IsoKristiinan kaupakeskus oli remontissa ja laajenemassa, joten sen liiketilat eivät ole mukana vuoden 2015 tarkastelussa. Valmistuttuaan IsoKristiina toi keskusta lisää liikepinta-alaa vajaa 29.000 k-m<sup>2</sup>.



Lappeenrannan keskustan liikepinta-alat 2015 ja 2019

Vuonna 2015 Iso-Kristiina oli remontissa, eikä korttelissa olevat liiketilat ole mukana tarkastelussa

Lähde: WSP kartoituis

Keskustan nykyinen liiketilajakauma ei suuresti ole muuttunut. Tyhjän liiketilän määrä on hieman kasvanut ja samoin tilojen muu käyttö. Tavaratalo- ja päivittäistavarakaupan liikepinta-ala on selvästi kasvanut keskustassa, kun taas muotikaupan pinta-ala ei ole merkittävästi muuttunut. Erikoiskauppa on myös hieman kasvattanut pinta-alaansa keskustassa. Palveluiden pinta-ala on kasvanut ravintola- ja kahvilapalveluissa, kun muiden palveluiden osalta pinta-ala on hieman laskenut. Kaupan suhteellinen osuus on hieman kasvanut ollen nyt 42 % koko keskustan liikepinta-alasta.

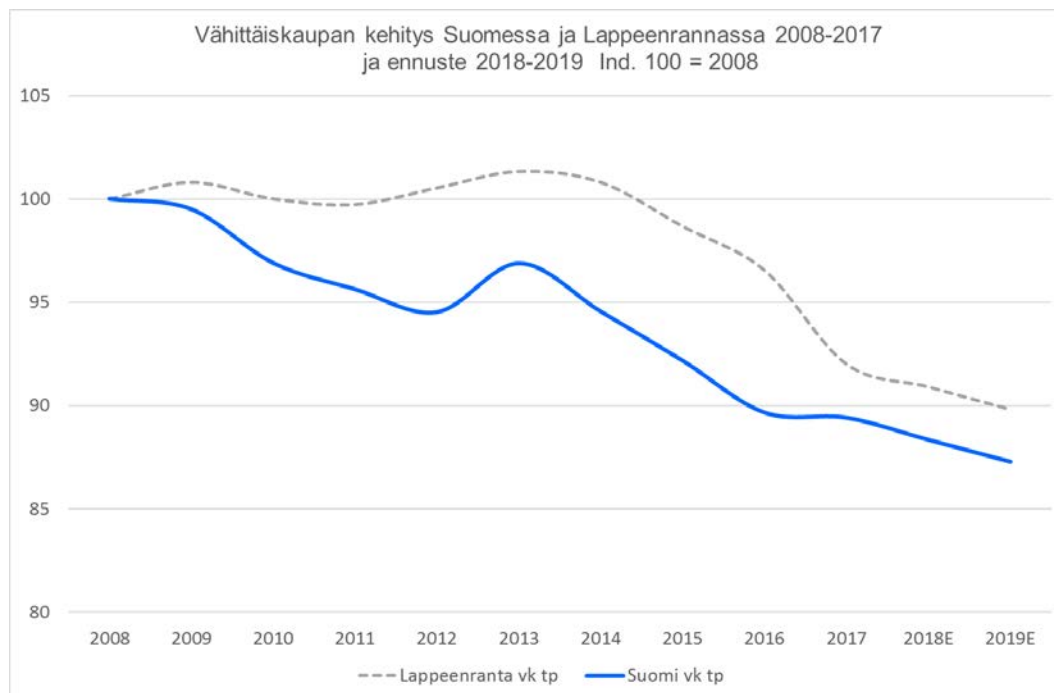
Keskustan palvelurakenne on kokonaisuutena kehittynyt keskustoille tyypilliseen suuntaan. Kaupan osuus palveluista on pysynyt korkeana ja muotikaupan osuus on säilynyt vahvana. Palveluissa erityisesti ravintolatoiminnan osuus on myös vahvistanut asemaansa, mitä on tapahtunut muissakin kaupungeissa viime vuosina.

## 4. KAUPAN JA PALVELUIDEN KEHITYS LAPPEENRANNASSA

Hyvässä markkinatilanteessa kauppa- ja palveluyritykset pystyvät laajentamaan toimintaansa, mikä näkyy kaupunkien keskustoissa kilpailuna hyvistä kauppapaikoista. Kun kaupan tarjonta kasvaa, kaupunkien keskustojen vetovoima kokonaisuutena vahvistuu. Kauppa laajentaa toimintaansa myös keskustojen ulkopuolella, mikä luo uhkakuvia kaupan toimintojen siirtymisestä pois keskustoista. Lappeenrannassa markkinatilanne 2000-luvun alusta oli hyvin suotuisa ja kauppojen määrä kasvoi aina vuoteen 2013 asti. Sen jälkeen kaupan kasvu ei ole enää mahdollistunut kaupan toiminnan laajentumista. Palveluiden kehitys on ollut suotuisampaa ja niiden markkinat ovat mahdollistaneet toimialan kasvun.

Kaupan ja palveluiden markkinatilanteeseen vaikuttavat niin yleinen talouskehitys kuin kaupan rakenteelliset muutokset. Lappeenrannassa erityispiirteenä on myös venäläisten vilkas ostosmatkailu kaupungissa, ja siinä tapahtuneet vaihtelut ovat vaikuttaneet kaupan ja palveluiden markkinoihin. Vuoden 2008 jälkeen kaupan kehitykseen alkoi vaikuttaa yleinen taantuma, joka pysäytti kaupan pitkään jatkuneen kasvun. Sen jälkeen kaupan toimijoiden määrä on yleisesti vähentynyt, mutta palveluiden kohdalla markkinat ovat edelleen kasvaneet.

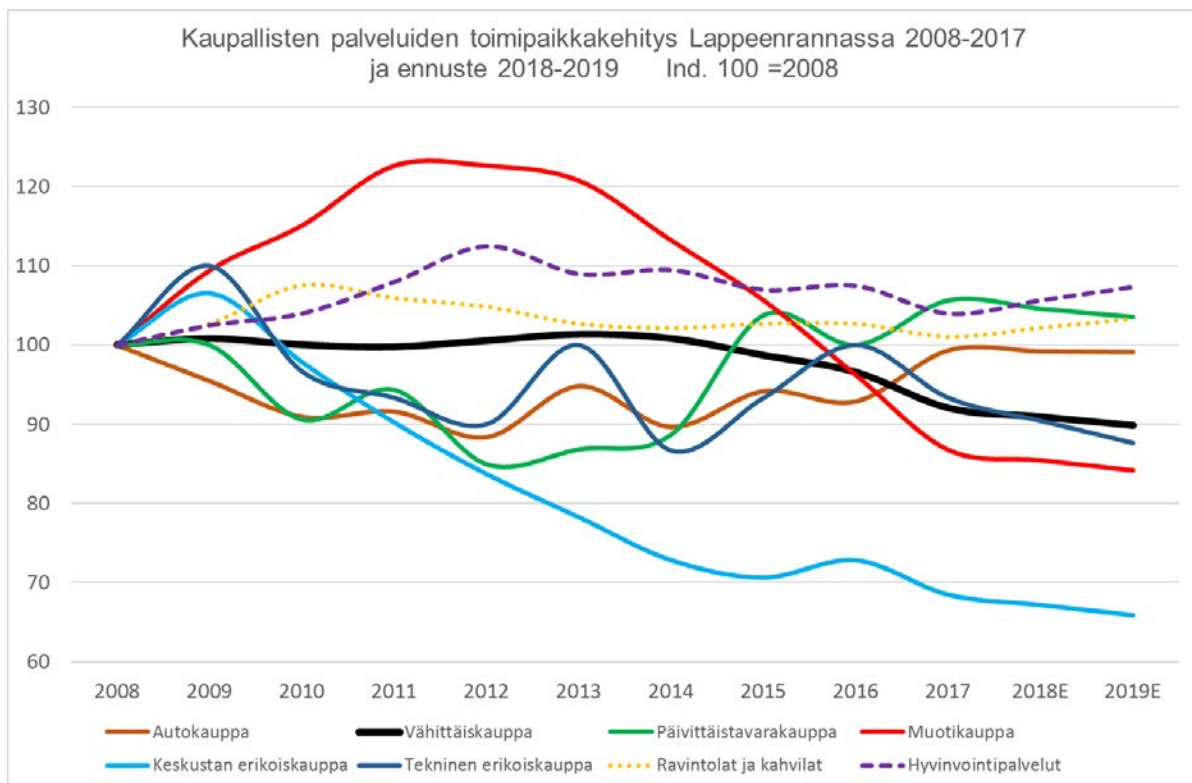
Kaupan ja keskeisten palveluiden toimipaikkamäärän kehitystä Lappeenrannan kaupungissa on analysoitu Tilastokeskuksen alueellisen yritystilaston avulla. Kehitystä on verrattu Suomessa toteutuneeseen toimipaikkamäärien kehitykseen. Vähittäiskaupan kehitys Lappeenrannassa sai ilmeisen hyvin tukea venäläisestä ostosmatkailusta aina vuoteen 2014 asti, mutta venäjänkaupan antaman tue loputtua vähittäiskaupan toimipaikkakehitys on lähtenyt koko valtakunnan kehityksen mukaisesti laskuun. Lappeenrannassa kaupan toimipaikkamäärä lähti jyrkkään laskuun vuosina 2015 – 2017 ja kun se kohdistui nimenomaan keskustakauppaan, niin kehitys näkyy selvästi keskustan katukuvassa.



Lähde: Tilastokeskus yritystilasto

Tilastoaineistosta ilmenee, että liikevaihto on lähtenyt laskuun jo aikaisemmin kuin 2014, mutta sen vaikutus toimipaikkakannassa näkyy vasta 2014. Toimipaikkamäärän muutos kertoo markkinoiden kehitystrendistä viiveellä. Myynnin lasku useampana vuonna peräkkäin alkaa näkyä myymäläkannan vähenemisenä.

Kaupan toimipaikkojen määrä Lappeenrannassa on ollut laskussa vuoden 2014 jälkeen, mutta ei niin nopeasti kuin Suomessa yleensä. Suomessa kauppojen määrä lähti tasaiseen laskuun jo 2009. Lappeenrannassa toimipaikkamäärä väheneminen on sen sijaan viime vuodet ollut nopeampaa kuin Suomessa keskimäärin. Kahden viimeisen vuoden tiedot ovat kaupan ja palveluiden yleisen trendin mukaisia ennusteita.



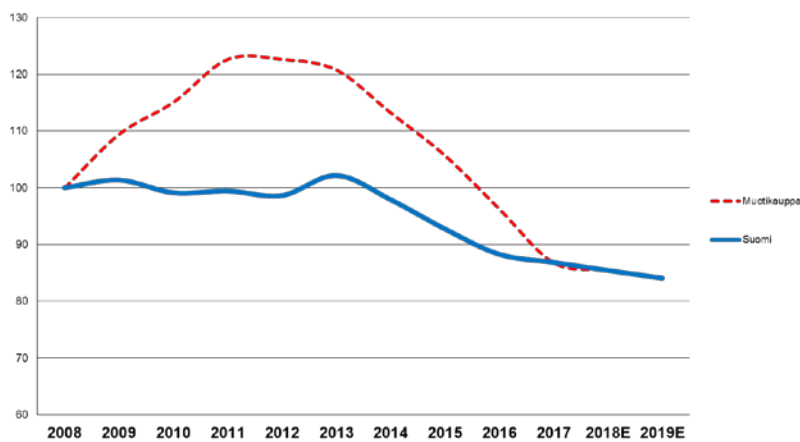
Lähde: Tilastokeskus yritystilasto

Kun Lappeenrannan kaupan ja palveluiden kehitystä tarkastellaan pitkän aikavälin sarjana, kaupan kehitys on ollut selvästi laskeva. Vain päivittäistavarakauppa on säilyttänyt toimipaikkakantansa kutakuinkin ennallaan. Palvelut ja ravintolatoiminta ovat sen sijaan aavistuksen verran kasvaneet ja vahvistaneet markkina-asemaansa. Keskustan näkökulmasta kehitys on nyt johtamassa siihen, että vähittäiskauppa keskustassa vähenee 1,5 % vuosivauhdilla ja se näkyy myös toimintojen vähenemisenä katukuvassa. Palveluyritykset valtaavat tiloja kaupoilta, mikä muuttaa keskustan luonnetta enemmän palvelukeskustan suuntaan.



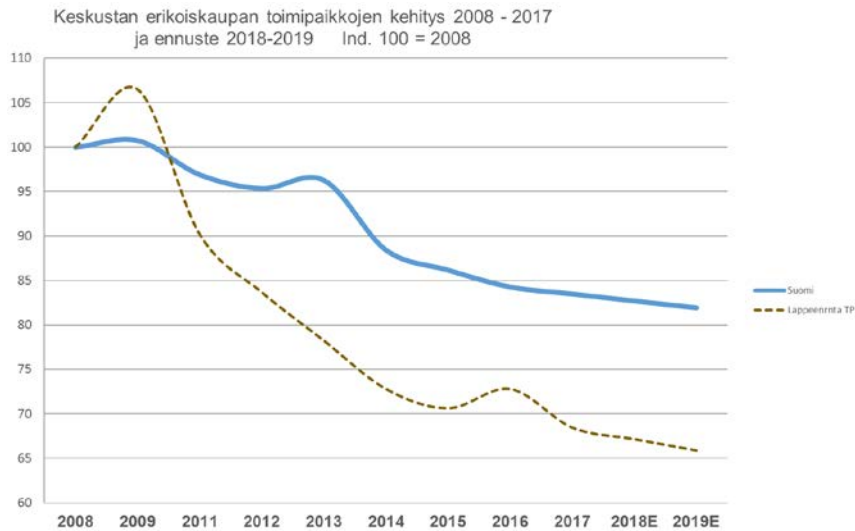
Keskustan vetovoiman kannalta keskeinen toimiala on muotikauppa. Muotikaupan toimipaikkamäärän kehitys on tarkastelujakson alussa ollut kasvava, mutta sen jälkeen kehitys on käännytynyt laskuun niin kuin muuallakin Suomessa. Muotikaupan toimipaikkamäärä on vähentynyt keskimäärin 1,5 % vuodessa. Kenkä- ja laukkukaupat ovat vähentyneet muuta muotikauppaa nopeammin. Naisten ja lastenvaatekauppa on vähentynyt, mutta miestenvaatekauppa on ainoa muotikaupan toimiala, jonka myymäläkanta on kasvanut. Muotikaupassa nettikauppa on ottanut noin 10-20 % markkinaosuuden, mikä luonnollisesti on heikentänyt kiinteiden myymälöiden markkina-asemaa. Vaikka lähes kaikki muotikaupat harjoittavat nettimyyntiä, niin nettimyynti ei välttämättä kohdennu kiinteisiin myymälöihin ja tue niiden toimintaedellytyksiä.

Muotikaupan toimipaikkakehitys Lappeenrannassa 2008-2017  
ja ennuste 2018-2019 Ind. 100 = 2008



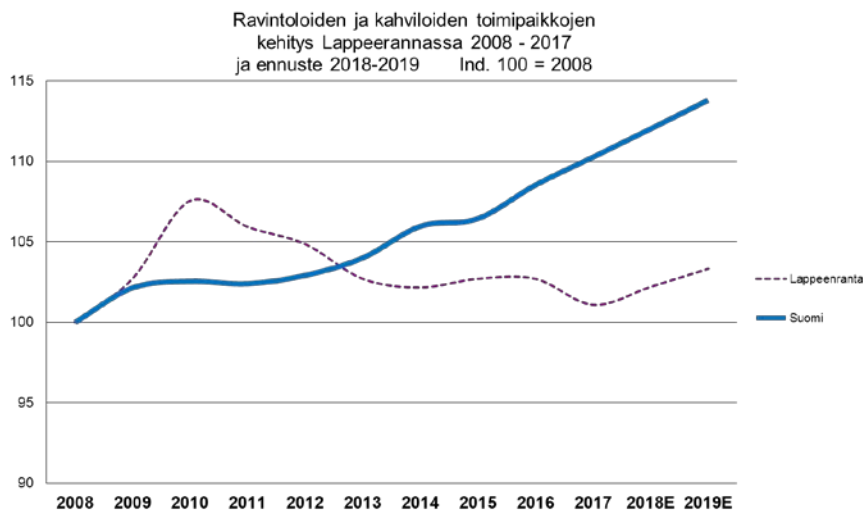
Lähde: Tilastokeskus yritystilasto

Keskustan erikoiskaupan merkitys Lappeenrannan keskustan vetovoimaan on merkittävä. Kauppoja on lukumääräisesti paljon ja niiden suotuisa kehitys vakauttaa myönteisesti keskustan taloudellista tilaa. Näiden toimintojen kehitys on kuitenkin Lappeenrannassa viime vuodet yleistä laskevaa kehitystä huomattavasti nopeampaa laskua. Valtakunnallisestikin keskustahakuisten kaupan alojen kehitys näyttää olevan selvässä laskussa viime vuosina.



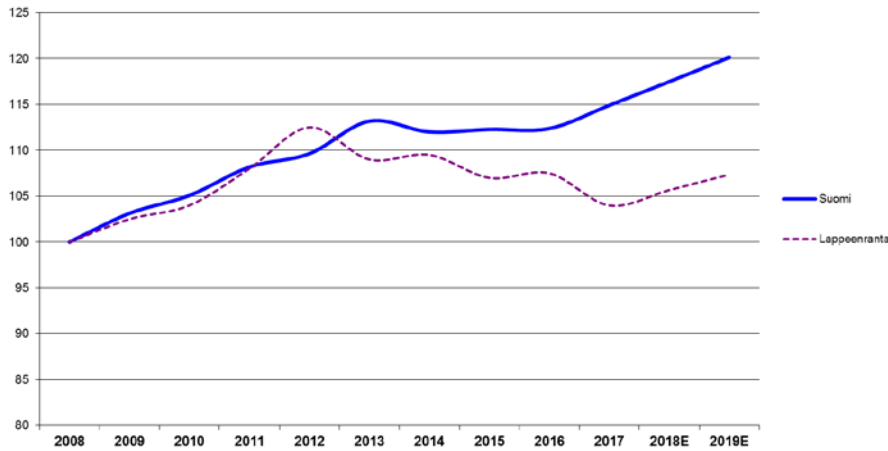
Lähde: Tilastokeskus yritystilasto

Keskustan kannalta myös ravintola- ja kahvilapalveluiden menestyminen on kaupallista toimintaa vakauttava tekijä. Ravintolatoiminta on Lappeenrannassa kehittynyt hyvin ja toimipaikkakanta on kasvanut tarkastelujakson alusta. Kokonaismäärä ei kuitenkaan ole viime vuosina enää kasvanut, mutta keskustan osalta kehitys on ollut kasvava, sillä liiketilapinta-ala on keskustassa kasvanut. Keskustan reunoilla tapahtuva poistuma on kasvattanut keskustassa toimivien määrää.

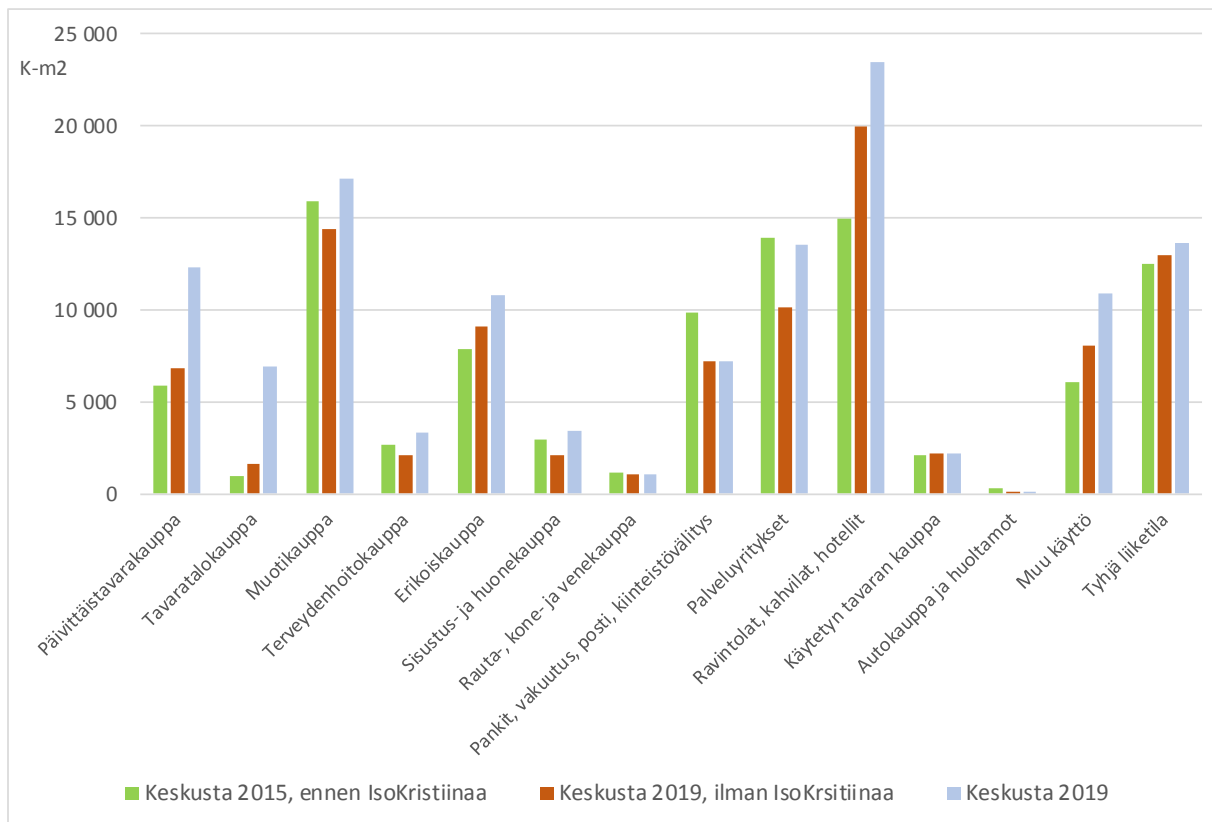


Hyvinvointipalveluiden kehityskuva näyttää varsin hyvältä Lappeenrannassa. Palvelutoimipaikkojen määrä on tasaisesti kasvanut vuoteen 2012 asti valtakunnallisen trendin mukaisesti. Valtakunnallisesti kehitys on ollut koko tarkastelujakson kasvussa ja Lappeenrannan kehitys on seurannut tätä varsin hyvin 2012 vuoteen asti. Sen jälkeen toimialan toimipaikkakehitys on jäänyt silloiselle tasolle.

Hyvinvointipalveluiden kehitys Lappeenrannassa 2008-2017  
ja ennuste 2018-2019 Ind. 100 = 2008



Lappeenrannan liiketilakanta ei olennaisesti ole enää kasvanut 2015 jälkeen, mutta kauppa- ja palveluiden merkittävä väheneminen markkinoilla on kohdistunut enemmän keskustan ulkopuolelle. Suuret muutokset ja siirtymät keskustan sisällä ovat näkyneet ajoittain tyhjinä liiketiloina. Kun palveluyritysten määrä on määrän aikaisesti kasvanut ja täyttänyt tyhjiä liiketiloja, kaupunkikuvassa kehitys näkyy palveluiden markkina-aseman valtauksena.



Toimialoitain tarkasteltuna Lappeenrannan keskustassa päivittäistavarakauppa ja tavaratalokauppa ovat vahvasti sijoittuneet kauppakeskuksiin. Keskustassa muutos on niissä ollut hyvin pientä. Muotikauppa keskustassa on vähentynyt, mutta sen myymäläpinta-ala on kuitenkin kasvanut kauppakeskuksen myötä. Toimiala on koko Suomessa ollut laskussa, mutta kauppakeskuksen myötä Lappeenranta on ainakin tässä poikennut yleisestä kehityksestä. Erikoiskauppa on keskustassa kasvanut tarkastelujaksolla ja kauppakeskus on täydentänyt tarjontaa. Sisustamisen kauppa on keskustassa vähentynyt, mutta kauppakeskus on tarjonnut uutta tilaa niin, että liikepinta-ala ei toimialalla ole muuttunut.

Pankki- ja vakuutusala on vähentänyt liikepinta-alaansa keskustassa lähes neljänneksen, mutta kauppakeskukseen ei ole tullut alan toimintaa. Palveluyritysten määrä keskustassa on vähentynyt merkittävästi, mutta kauppakeskus on korvannut muutosta. Palvelusektorin, jonka pitäisi voimakkaasti kasvaa, Lappeenrannassa ei keskustassa ole päästy mukaan yhtä suureen kasvuun. Palveluista ravintola- ja kahvilapalvelut ovat olleet keskustassa voimakkaasti kasvussa ja kauppakeskus on tuonut siihen saman verran palvelupinta-alaa lisää. Tämä vastaa yleistä trendiä, millä on myös selvä vastaus palvelurakenteen muutokseen.

**Kauppapalveluiden yleinen kehityskuva** näyttää osin hiipuvalta, ja kaupunkikuva kaupan osalta köyhtyy. Isot kaupunkikeskustat pystyvät tarjoamaan hyviä liikepaikkoja, mutta pienemmillä paikkakunnilla ei kaupan erikoisosaamiselle enää riitä toimintaedellytyksiä. Pienissä keskuksissa näyttävät taas pärjäävän suuremmat kaupan toimijat pelkistetyllä tarjonnallaan. Tätä kautta kaupan tarjonta rationalisoituu ja yksipuolistuu, mikä heikentää paikallisesti tarjolla olevaa valikoimaa.

Nettikauppa osin korvaa tarjonnan vajausta, mutta samalla häviää läsnä oleva palvelu, jota nettikauppa taas ei pysty täysin korvaamaan. Myös elämyksellisyys kaupasta heikkenee keskustoissa. Sitä korvaamaan syntyy erilaisia palveluita, mutta kaupunkikuvaan tällä kehityksellä on heikentävä tai pikemminkin tylsistävä vaikutus. Kaupunkien keskustoissa kehitys näkyy kaupallisen vetovoiman heikkenemisenä.

Kaupan rakenteen murros näyttää lähivuosina siltä, että aikaisempi liiketilän kasvutarve ei enää toteudu vahvan lisärakentamisen kautta. Kaupan ja palveluiden keskittyminen keskustoihin lisää keskustauudistuksen kysyntää, mutta keskustojen reuna-alueilla kaupan liiketilatarve vähenee. Keskustoissa tulee siis edelleen vahvistaa kaupan liiketilatarjontaa, mutta keskustojen ulkopuolella liiketilöiden kehittäminen tulee kohdistaa lähinnä nykyisen kaltaisiin suurmyymälätoimijoihin. Keskustahakuisten toimintojen ohjaaminen keskustan ulkopuolelle ei sen sijaan nykyisessä kehitystilanteessa ole perusteltua, jos halutaan vahvistaa keskustan elinvoimaa ja kaupallista toimivuutta. Kaupan toimintojen hajasijoittamisella ei rakenneta toimivaa palveluverkkoa.

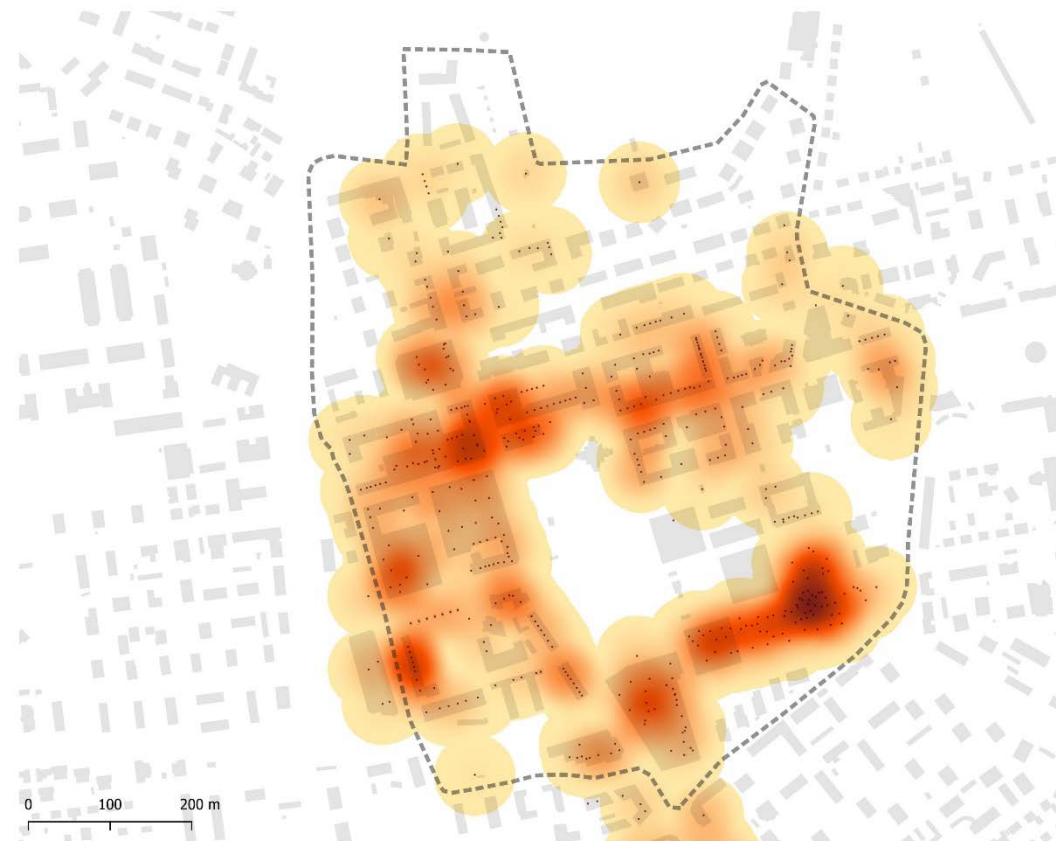
Lappeenrannan vähittäiskaupan ja palveluiden erityispiirteenä on merkittävä ostosmatkailu Venäjän puolelta. Se on suuri mahdollisuus kasvattaa kaupan ja palveluiden tarjontaa Lappeenrannassa ja parantaa olevan palveluliiketoiminnan kannattavuutta. Tämän mahdollisuuden varjopuolena on ollut ja tulee olemaan venäläisten kulutustalouden suuret vaihtelut ja heikko ennustettavuus.



## 5. KESKUSTAN KAUPALLISET KESKITTYMÄT

Lappeenrannan kaupallinen keskusta on muodostunut Kirkkopuiston ympärille rengasmaisena nauhana. Rengas on suurelta osin tiivistä kaupan ja palveluiden ryvästä, mutta virastokortteleiden kohdalla yhtenäinen ketju katkeaa. Valtakatu ja Kauppakatu ovat tärkeitä keskustan kaupallisia katuja ja lisäksi keskeiset korttelit muodostavat merkittäviä keskittyymiä. Kortteleista on muodostunut keskustan vahvoja kaupallisia keskittyymiä kaupakeskusrakenteella.

City-kortteli on keskustan vanha ydin, joka on edelleen keskeisellä paikalla Lappeenrannan kaupallisessa keskustassa. Oprin kauppakeskus ja City-kortteli ovat kaupallinen vastavoima IsoKristiinan kauppakeskukselle keskustan toisella laidalla. Gallerian ja Weeran kauppakeskukset täydentävät vielä keskustan kaupallista kehää. Kaupallisesti intensiivisiä katuja ovat Kauppakatu kävelykatuosuudeltaan ja Valtakadun itäpää sekä pieneltä osin myös Raatimiehenkatu. Valtakadun itäpäähän korttelit muodostavat hieman boheemin kaupunginosan vastapainona tiukasti brändätyille kauppakeskuksille.



Laskennallinen asiointitiheys kaupallisissa palveluissa Lappeenrannan keskustassa. Aktiivisuus asiointissa on sitä korkeampaa, mitä punaisempaa havainnointipisteiden ympärillä on.

Lähde: "Hyvä Sie", Lappeenrannan keskustan kehitysehdotuksia, WSP 2019

Asiointivirta-analyysillä tutkimme keskustan kaupallisesti aktiivisemmat paikat. Siinä arvioimme liikepaikkojen ostoskäyntien perusteella, missä paikoissa eniten asiakkaat käyvät. Se kuvastaa hyvin missä kaupallisesti aktiivisimmat alueet keskustassa ovat. City-kortteli ja Opiri nousevat keskustassa selvästi aktiivisimmiksi alueiksi ja luonnollisesti keskustan toisella puolella Galleria ja IsoKristiinan kauppakeskukset. Tämä vahvistaa myös käsitystä siitä, että

keskustan kauppa muodostaa selkeästi aktiivisen kehän kirkkokuiston ympärille. Tämä tarkastelu vahvistaa keskustan kaupallisen ringin olemassaolon ja kolmen tärkeimmän kaupallisen pisteen olemassaolon keskustassa. Keskustan tärkeimmät kadut Kauppakatu ja Valtakatu ovat edelleen keskeisiä kaupan toimintoja yhdistäviä katuosuuksia.



Lappeenrannan keskustan kaupallinen ringi ja tärkeimmät kaupalliset kohteet

Se miten Lappeenrannan keskusta tällä hetkellä toimii kaupallisesti, lähdettiin tutkimaan katujen toimivuusanalyysillä. Tavoitteena on tutkia, miltä osin katujen ja kujien kaupallinen toiminta ja ympäristö vastaavat tämän hetkisiä käsityksiä toimivista kauppakaduista. Tässä otettiin tarkasteluun seitsemää kauppakatua ja kolmea kauppakäytävää keskeisissä kortteleissa. Osa kaduista ja kortteleista ovat jo tällä hetkellä kaupalliselta toiminnaltaan vahvoja, mutta kehittämällä edelleen niiden kaupallista toimivuutta, niistä saadaan keskustaan lisää toimeliaisuutta ja kaupallista vetovoimaa.

## Lappeenranta arvioitavat kauppakadut ja -keskukset 2019



Lappeenrannan keskustan tärkeimmät kauppakadut ja kujat, joita tarkasteltiin kaupalliselta toimivuudeltaan: 1 kauppakadun pohjoispää eli kävelykatu Oleksi, 2 Kauppakadun eteläpää, 3 Valtakadun länsipää, 4 Valtakadun itäpää, 5 Kirkkokatu, 6 Porimestarinkatu, 8 Kauppatori-Oksasenkatu, 9 City-käytävä, 10 Oprin kauppakeskus ja 11 IsoKristiinan kauppakeskus

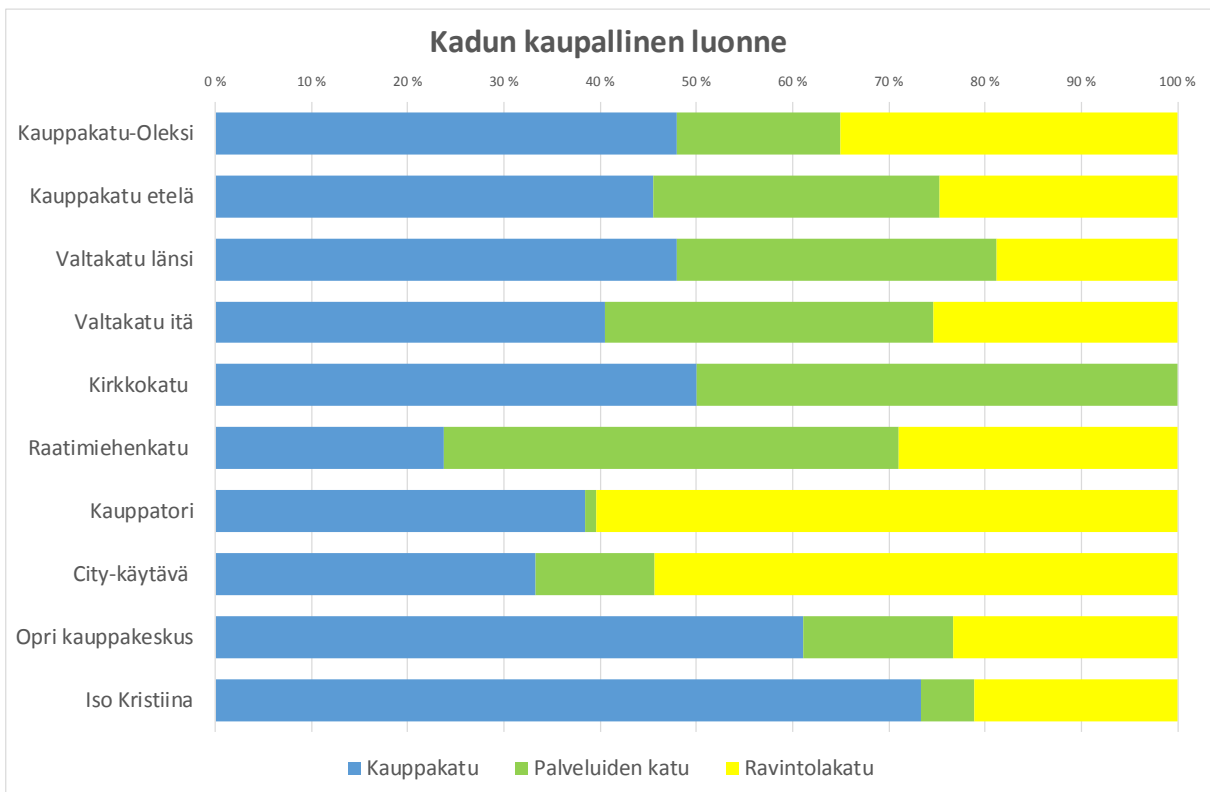
Tarkasteluun valitut kadut ja kauppakeskusten kauppakujat ovat niitä tärkeimpiä osuuksia, joilla keskustan kaupallinen rinki saadaan toimivaksi kokonaisuudeksi. Niiden arvioinnilla saadaan kokonaiskuva siitä miten kaupunkirakennetta kehittämällä voidaan parantaa kaupallisen keskustan toimivuutta ja vetovoimaa.

## 5.1. Kauppatiejien ja kaupakäytävien kaupallinen luonne

Keskustan tärkeimpiä kauppatieja ja kaupakäytäviä analysoitiin niiden kaupallisen luonteen mukaan. Katujen ja kaupakäytäviä tarkasteltaessa mukaan otettiin vain katuun rajoittuvat liiketilat eli katutasen myymälät. Muutoin tarkasteltiin katujen kokonaisilmettä ja kaupallista toimivuutta sekä aktiviteetteja, jotka muokkaavat kadun luonnetta.

Kaupakaduille määrittöy kaupallinen luonne siellä olevan tarjonnan mukaan. Kaupakatut voidaan karkeasti jakaa **Kaupakaduksi – Ravintolakaduksi – Palveluiden kaduksi** niistä löytyvän tarjonnan suhteellisen osuuden mukaan. Kauppa- ja ravintolakadut selvemmin aktivoivat kaupunkitilaa, kun taas palvelut keräävät vähemmän asiakkaita ympäristöönsä.

Kun kadulle määritellään kaupallinen profiili, se saa ikään kuin oman persoonansa ja tarinan. Tämä tarina toimii käsikirjoituksena, kun katuä kehitetään tulevaisuudessa sekä auttaa myös löytämään uusia samaan profiiliin sopivia vuokralaisia kadun varrella sijaitseviin kiinteistöihin. Kadun vetoisuus kasvaa, kun se on kokonaisuudessaan suunniteltu oma elämys. Sen varrella ovat niin myymälät kuin palvelut, jotka tukevat saumattomasti toisiaan yhteisen nimitäjän niitä yhdistäessä. Kuluttajan kannalta asiointi on mutkattomampaa ja miellyttävämpää selkeässä ympäristössä, joka on ennalta suunniteltu häntä varten.



Lappeenrannan keskustan kaduista ja kaupakäytävistä suurin osa on kauppatieja. Kauppatiealue ja City-käytävä ovat selvimmän ravintolatieja, joskin nekin ovat hyvin erilaisia.

Kauppatiejien luonne määriteltiin ensin puhtaasti kauppojen, palveluliikkeiden ja ravitsemis- palveluiden suhteellisella osuudella. Pääosa Lappeenrannan kauppatiejien ja -käytävistä on selkeästi **Kauppatieja**. Kirkkokatu ja Raatimiehenkatu ovat **Palveluiden tieja**. City-käytävä



ja torinympäristö ovat luonteeltaan vahvemmin [Ravintolakatuja](#). Kauppatorilla kahvikojujen suuri lukumäärä vahvistaa luonteen kuvausta.

## 5.2. Kaupallinen toimivuus -mittaristo

Kaupallinen rakenneanalyysi perustuu katujen tilastollisiin lähtökohtiin. Miten paljon kaduilla on toimintaa ja minkälaista. Miten monta ovea katutilaan avautuu. Tätä täydennetään analysoimalla subjektiivisesti katujen kaupallista toimivuutta ja profiilia. Tutkittavat kadut ja kujat ovat luonteeltaan hyvin erilaisia, ja niistä saadaan vertailun kautta esiin niiden vahvuudet ja kehittämismahdollisuudet.

Kaupallinen tarjonta mahdollistaa asioinnin ja kaupallisuus tekee kadusta intensiivisen. Toimivuutta vahvistavat tarkoin määritelty kaupallinen profiili sekä vetovoimaiset toimijat. Lisäksi miljööön tulee olla viihtyisä ja puoleensavetävä niin, että se kutsuu kuluttamaan ja viettämään aikaa kerta toisensa jälkeen. Parhaimmassa tapauksessa kuluttaja näkee kävely- ja kauppakadun oman olohuoneen jatkeena ja paikkana, johon on helppo tulla, jossa on mukava olla. Ja tämä taas johtaa siihen, että kadulla sijaitsevien yritysten liiketoiminta kasvaa.

Kaupallista toimivuutta arvioitaessa tarkastellaan kadun ja korttelin tämänhetkistä tilannetta WSP:n Kaupallinen toimivuus –mittariston avulla. Mittaristo pohjautuu asiantuntija-analyysiin ja kolmeen kaupallisen ympäristön kriteeristöön, jotka ovat Kaupallisuus ja asiointi, Miljööön miellyttävyys, viihtyminen ja elämyksellisyys sekä Katutilan laatu ja luonne. Mittaristo rakentuu kaikkiaan 16 eri alamääreestä. Kaupallista toimivuutta on mittaristolla arvioinut neljän asiantuntijan ryhmä, jossa on mukana kaupan asiantuntijoita ja kaupunkisuunnittelijoita.

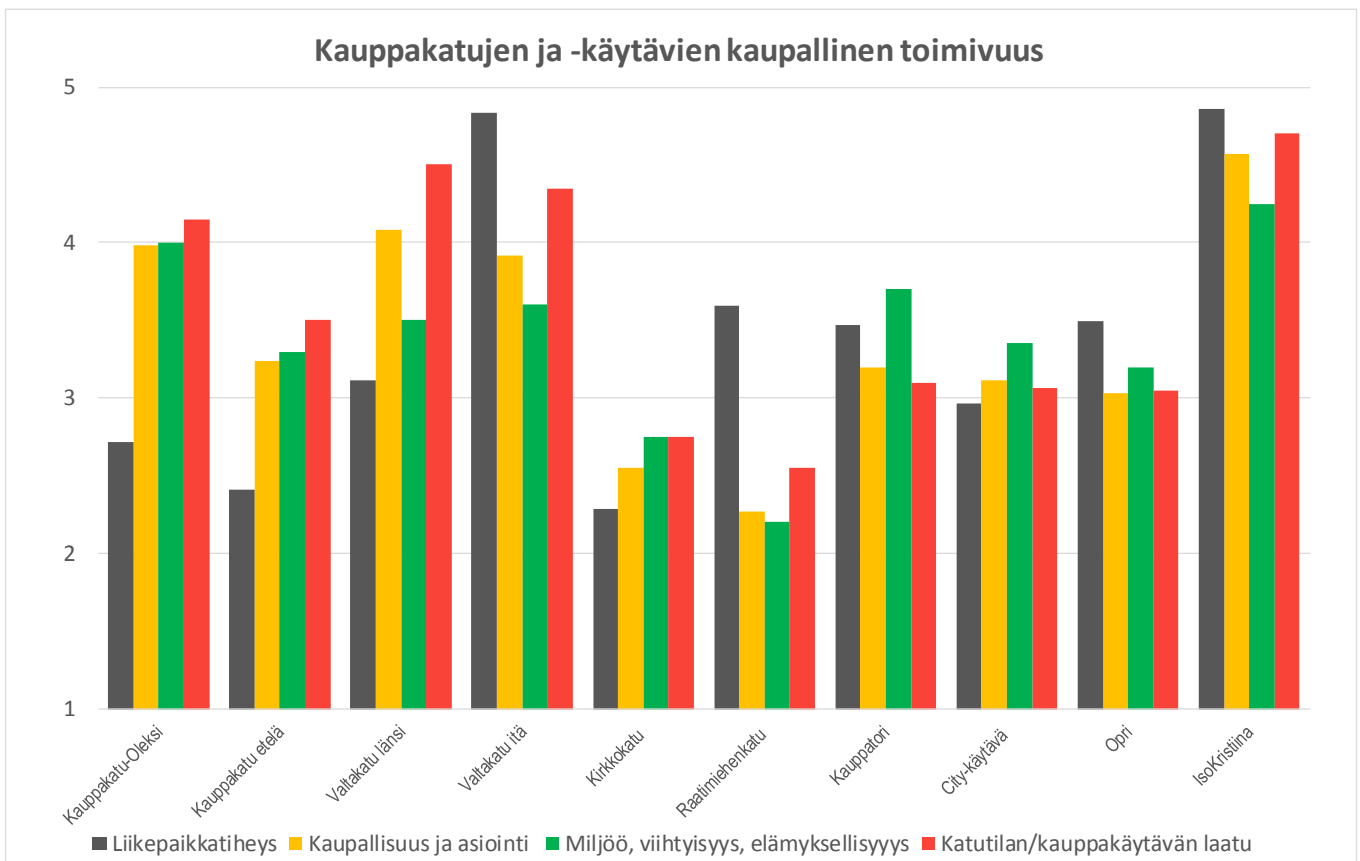


## 6. KAUPPAKATUJEN KAUPALLINEN PROFIILI

Kaupallinen toimivuus vaihtelee suuresti kaduittain ja kauppakäytävittäin. Toimivuuteen vaikuttaa suuresti liikepaikkatiheys. Mitä tiheämmin kadulta löytyy liiketoimintaa, sen toimivampi katu lähtökohtaisesti on. Lisäksi liiketoiminnan sisältö, sen kiinnostavuus ja tarjonnan muoto vaikuttavat kadun toimivuuteen, mutta erityisesti myös kadun rakenne, kunto ja kaupallinen luonne.

Kaupallisen toimivuuden toimivuus korostuu Lappeenrannassa mittariston mukaan IsoKristiinassa, joka on täysin uudistettu kauppakeskus kaupallisen toimivuuden näkökulmasta. Kauppakeskuksen uudistus on ollut onnistunut, mikä näkyy myös kaupallisen toimivuuden mittariston arvioissa. Liikepaikkatiheys on kauppakeskuksessa aina suuri. Kaupallisuus ja asiointi korostuvat. Miljöö koetaan viihtyisäksi ja elämykselliseksi, vaikkakin ”kauppakeskusmaiseksi” ja siinä mielessä keinotekoiseksi verrattuna muuhun kaupunkitilaan. Kauppakäytävän laatu on yleensä myös korkea uudistetussa kauppakeskuksessa.

Kauppakeskus ei itsessään takaa kaupallisen toimivuuden onnistumista, mikä näkyy Oprin kauppakeskuksessa. Liikepaikkatiheys Oprissa on jo alahaisempi, samoin muu kaupallinen toimivuus, johtuen osin vähäisemmästä tarjonnasta, mutta myös heikommasta asiointiympäristön laadusta.



Kauppakeskusten kauppakäytävät eivät ole täysin vertailukelpoisia kauppakatujen kanssa, mutta kaupallinen toimivuus koostuu molemmissa samoista osatekijöistä. Kauppakatujen kaupallinen toimivuus on parhaimmillaan Kauppakadun Oleksi-osuudella, mikä kertoo kävelykatujen paremmasta toimivuudesta. Kävelykadulla heikkoutena on liikepaikkatiheys, mikä jää kohtalaisen heikoksi ja heikommaksi kuin mm. Valtakadulla, koska vanha Raatihuone synnyttää kaupallisen tyhjiön keskelle Kauppakatua ja Armadan kohdalla liikkeitä on vain toisella puolella katua.

Kaupallinen toimivuus näkyy myös Valtakadulla, joka toimii kauppakatuna kohtalaisen hyvin. Itäpäässä liikepaikkatiheys on suurin koko kaupungissa IsoKristiinan ohella. Länsipäässä kirkkopuiston kohta heikentää tiheyttä. Itäpään tarjonta on sen verran yksilöllistä ja omaleimaista, että se on luokiteltavissa boheemiksi kaupunginosaksi.

Kauppakadun eteläinen osuus toimii hyvin omista lähtökohdistaan, vaikka katu jää toiminnoiltaan toispuoleiseksi kadun itäpuolen rajautuessa kirkkopuistoon. Kauppatorilla ja Oksasenkadulla elämyksellisyydessä korostuu kohtaamisen mahdollisuus, mutta katutilan viihtyisyys ja mittakaava jäävä heikoksi. Näyteikkunoita on Oksasenkadulla vain vähän ja torilta ne puuttuvat kokonaan.

Kaupallinen toimivuus on tutkituista kaduista heikointa Kirkkokadulla ja Raatimiehen kadulla, vaikka Raatimiehen kadulla toimipaikka tiheys nousee yllättävänkin korkeaksi. Molemmat sijoittuvat kaupallisen ytimen reunaan, eikä katuja ole suunniteltu kaupallisuus edellä.

Kaupallisen toimivuuden arvioinnin lisäksi kaduille on määritelty kaupallinen profiili. Profiilit perustuvat kadun, alueen tai korttelin vetovoimatekijöiden tunnistamiseen. Näistä voimatekijöistä syntyy kilpailuetu verrattuna muihin keskustan katuihin ja alueisiin. Selkeästi profiloitu katu luo kuluttajalle sekä kiinteistön omistajille ja vuokralaisille lisäarvoa. Erilaiset kaupalliset profiilit tukevat toisiaan ja kokonaisuudesta muodostuu vetovoimainen ydinkeskusta, joka on kaikkein profiilien summa.

## 6.1. Kävelykatu Oleksi

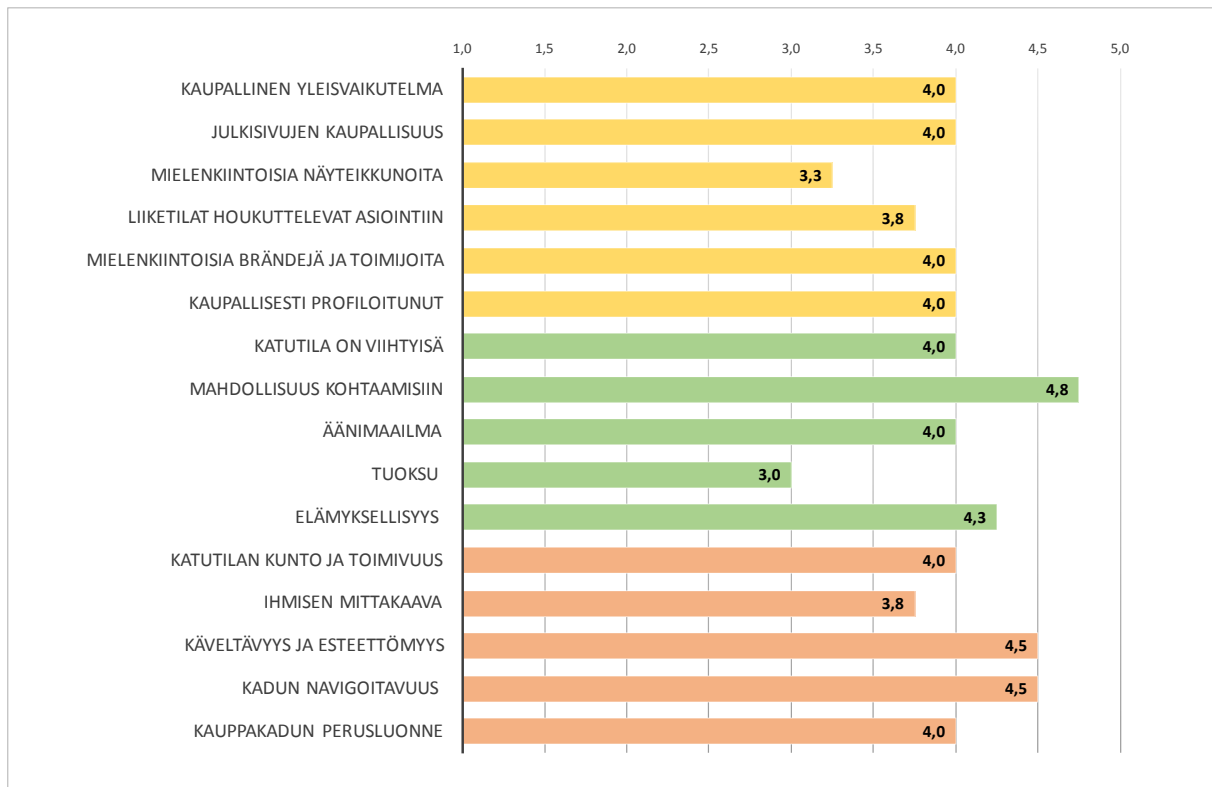
Kauppakatu on Lappeenrannan kaupallinen sydän, jota on kehitetty pala kerrallaan keskustan kävelykaduksi. Oleksi on vahva kauppakatu erityisesti Oleksin eteläisellä ja vanhimmalla pätkällensä. Kauppakatuosuus Valtakadun ja Koulukadun välissä on tiivis ja laadukkaasti toteutettu kävelykatu. Kadulta löytyy sekä arjenpalveluita että luksusta, mm. yksi kaupungin kultaja kellokauppojen keskittymistä.

Oleksin kauppakatuosuuden palvelutarjonta jää kuitenkin kokonaisuudessaan aika suppeaksi ja shoppailun näkökulmasta passiiviseksi. Oleksi oli pitkään Suomen lyhin kävelykatu, johon ei ole paljon palveluita mahtunut. Oleksi kytkeytyy kuitenkin hyvin City-käytävään, Oprin kaupakeskukseen ja Valtakadun kauppakatuun. Niiden kautta se on keskeinen osa aktiivista kaupallista keskustaa.

Koulukadun pohjoispuolella Oleksi muuttuu vahvemmin ravintolakaduksi. Ravintolakatuna se tulee paremmin edukseen kesäkaudella muodostaen myös vetovoimaisen ja elävän reitin satama-alueelle. Aurinkoisella säällä useat terassit houkuttelevat pysähtymään ja nauttimaan kaupunkielämästä. Matkailua tukevat Wolkoffin talomuseo, Wolkoffin perinteinen ravintola ja viinikellari sekä persoonalliset sisustus- ja käsityökaupat kadun pohjoispäässä.

Oleksi on perinteinen kävelykatu ja katuelämän ydintilaa. Katu on melko leveä, väljästi rajautuva mutta valoisa. Kadulta puuttuu kuitenkin penkkejä, joissa voisi istahtaa ja katsella katuviliniä. Penkkejä kadulla on kyllä ollut aikaisemmin, mutta keväällä 2019 jostain syystä ei istuintai muita oleskelupaikkoja ollut lainkaan.

*Oleksin kaupallinen profiili heijastaa kävelykatua arjen palveluineen ja kesäterasseineen, kullalla höystettynä.*



## Oleksin kaupallinen toimivuus

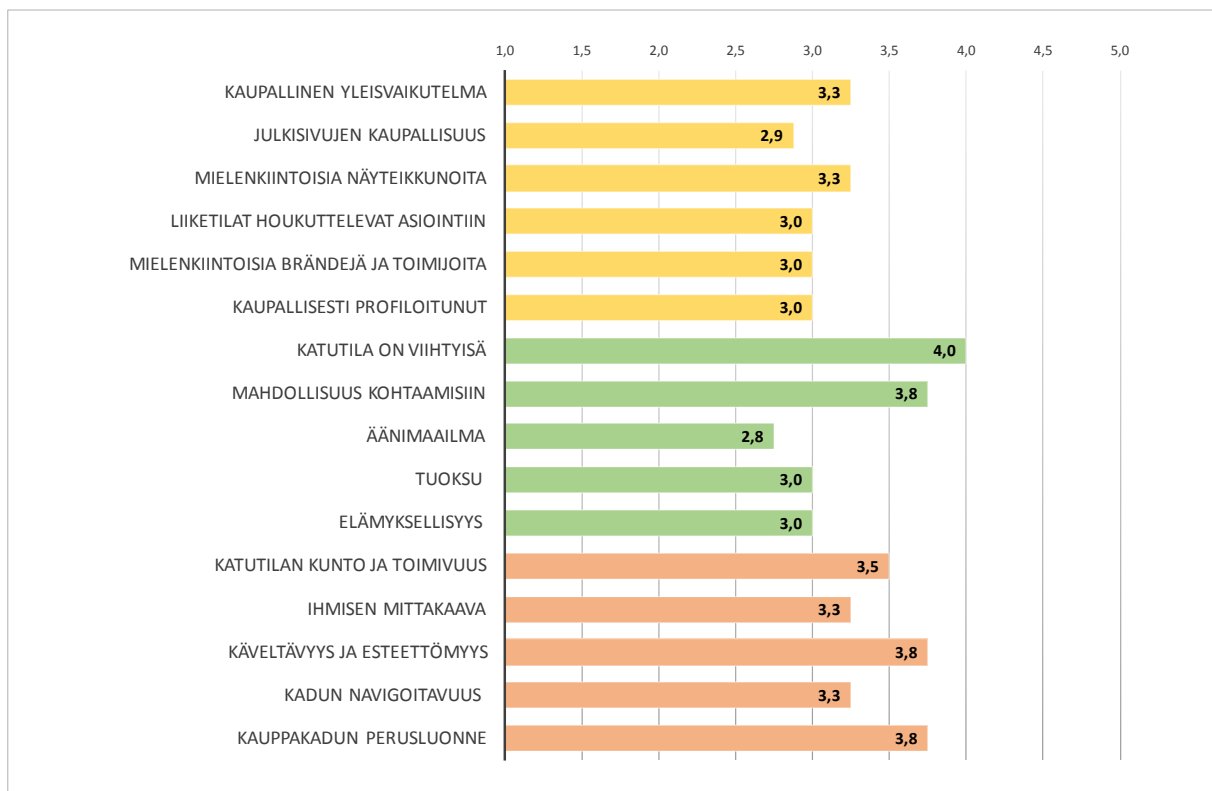


## 6.2. Kauppakadun eteläpää

Kauppakatu jatkuu Valtakadusta etelään toispuolisena liikekatuna, mikä heikentää sen kaupallista toimivuutta. Toiselle puolelle jää kaupallisesti passiivinen kirkkopuisto, joka tuo kuitenkin vihreyttä katukuvaan. Kävelykadun puoleinen pää täyttyy ravintolapalveluista, jotka eivät kuitenkaan hyödynnä leveähköä jalkakäytävää terasseille. Kadulta löytyy kuitenkin katupuiden juurilta istuinpaikkoja, jotka hyötyvät aamuauringosta.

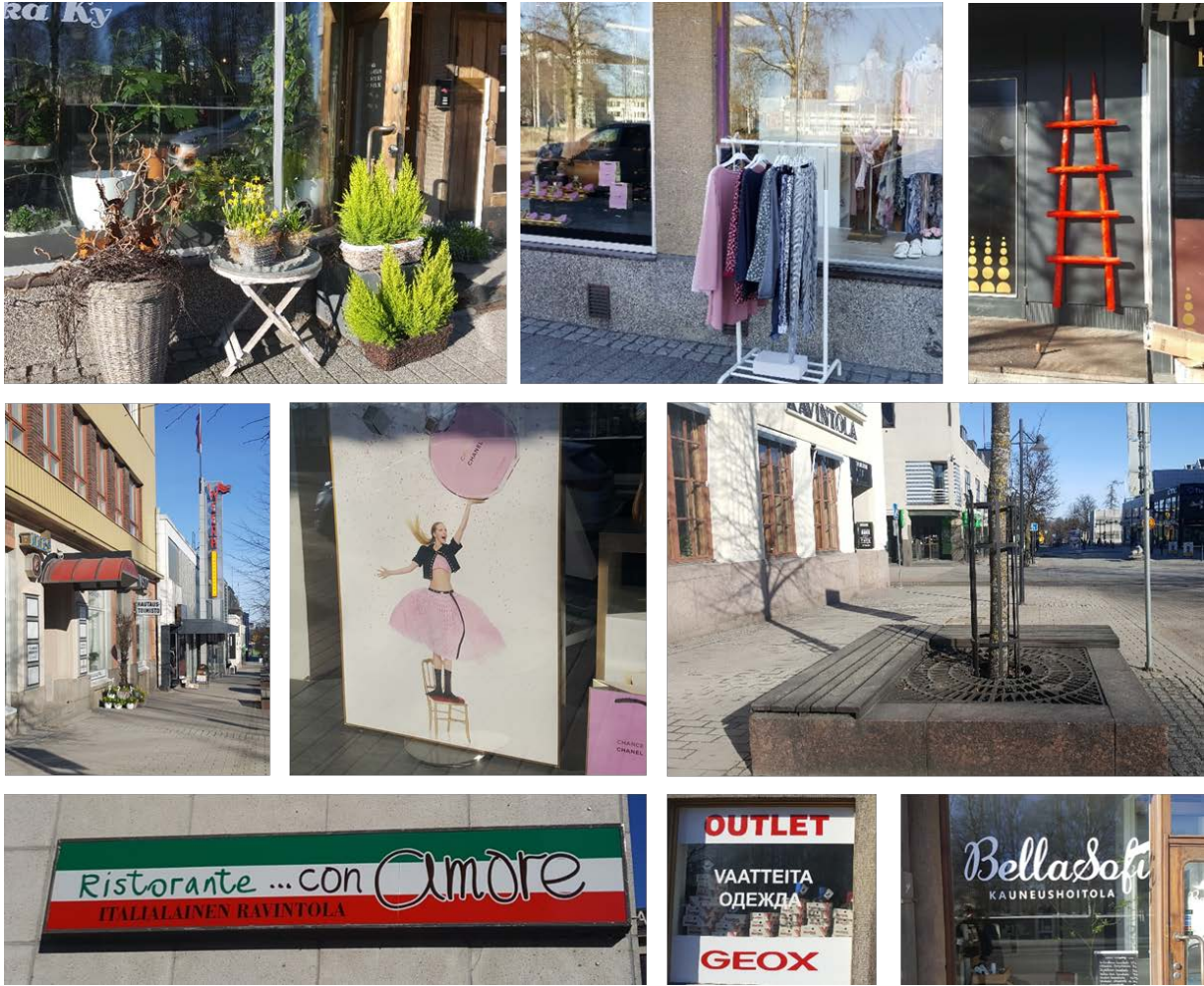
Tällä hetkellä useat kadun varrella sijaitsevat pienehköt muotiliikkeet ja kauneusputiikit yksilöllisine ja mielenkiintoisine näyteikkunoineen jäävät muun kaupungin shoppailusykkeen varjoon. Kadulle on hakeutunut myös paljon arjen palveluita. Kadulla pysähtyvät matkailijoiden linja-autot, mikä näkyy kadun tarjonnassa vähäisesti. Weeran kiinteistön kehityshankkeen tieltä tyhjentyvä kauppakeskus heikentää ainakin väliaikaisesti kadun kaupallista aktiviteettia.

*Kauppakadun eteläpään kaupallinen profiili tarjoaa pieniä putiikkeja ja hemmottelua arkeen.*



Kauppakadun eteläpään kaupallinen toimivuus





### 6.3. Valtakadun länsipää

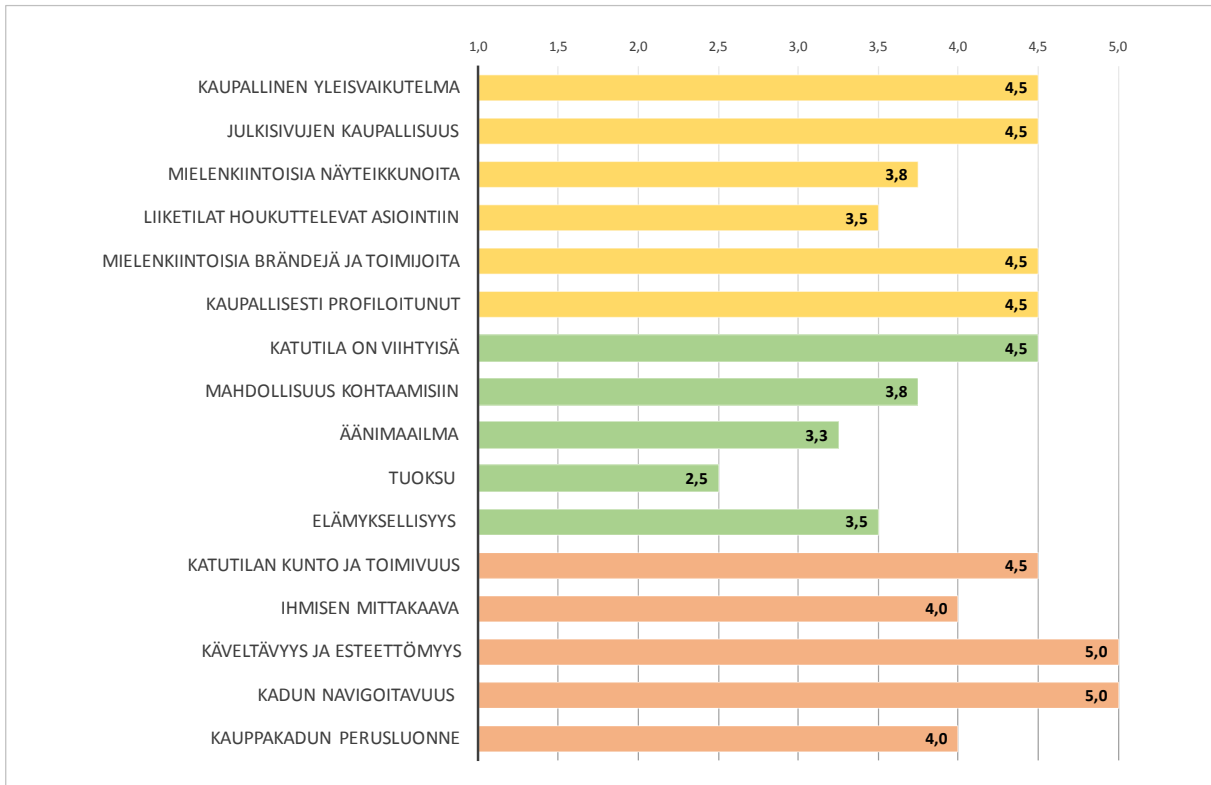
Valtakadun katu ympäristö on laadukkaasti toteutettu kävelypainotteinen kauppakatu. Hyvä kivetty katupinta muodostaa katutilaan selkeät aluejaot. Katu korostuu mittakaavaltaan ihmisenkokoisena katuna ja rakennuksina. Kauniilla kadulla on hyvät puitteet katuelämään, mutta elämä jää kuitenkin hiljaiseksi. Olemiseen, pysähtymiseen ja viihtymiseen ei kadulta löydy kuitenkaan luontevia ja kutsuvia paikkoja, ainakaan keväällä ei kadulla ollut yhtään istumapaikkaa eikä liiketoimintaa, joka pysäyttäisi kulkijan kadulle.

Kirkkopuiston kohdalla kaupallista ilmettä hallitsevat optikkoliikkeet, jotka uusilla myymälöillä ovat laajentaneet palveluitaan. Uuden kiinteistön kiiltävien shopfonttien ilme jää kuitenkin vaisuksi ja monotoniseksi.

Kauppakeskus Oprin sisäänkäynnit tuovat aktiiviteettia Sammonkadun päähän ja kävelykadulle. Perinteiset muotikaupat tuovat kadulle aikuisia muotishoppailijoita, mutta myymälät eivät ole parhaalla tavalla avanneet tarjontaansa ja näyteikkunoitaan Valtakadulle. Myös osittain teipatut pitkät näyteikkunat heikentävät kaupallista ilmettä. Scandicin yksi terassi kuroutuu kulumaltaan katutilaan, mutta muutoin Scandicin julkisivu jää passiiviseksi.

Kadun länsipäässä ilme muuttuu pienpalveluhenkiseksi, jonka tarjonnassa korostuvat monipuolisesti erilaiset kauneus- ja hyvinvointipalvelut. Hyvin säilynyt jugend-rakennus tarjoaa mielenkiintoisia liikkeitä ja omaleimaista ilmettä kadulle. Se tuo myös hyvää vastapainoa Kirkkopuiston kohdella rakentuneelle modernille uusirakennukselle.

*Valtakadun länsipää on kaupalliselta profiililtaan aikuisen ja lasten muodin keskittymä, jota täydentää optikko- ja kauneuspalvelut. Kadulla on myös paljon ravintolatarjontaa, joka tosin hieman häviää julkisivun taakse.*



Valtakadun länsipään kaupallinen toimivuus





## 6.4. Valtakadun itäpää

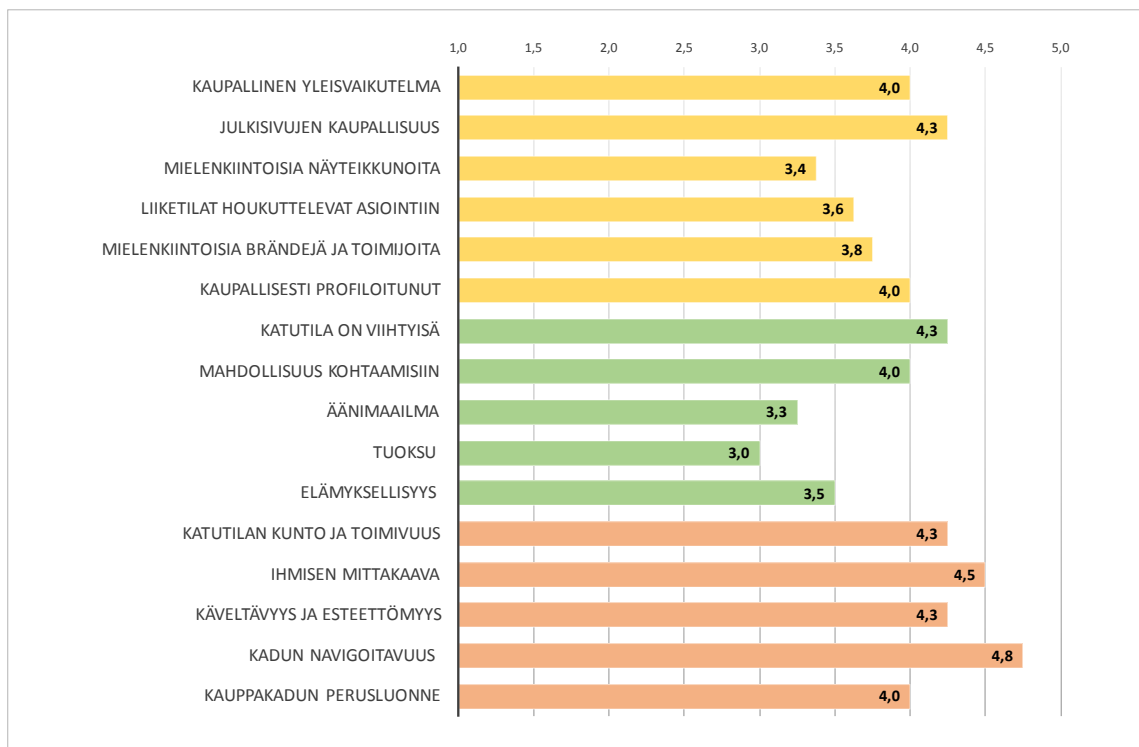
Valtakadun itäpää on profiililtaan erilainen, boheemi kaupunginosa. Katuympäristön laatu on vastaava kuin Valtakadun länsipäässä, mutta ympärillä oleva toiminta on erityyppistä. Olet sitten hippi, hipsteri, opiskelija tai muuten vaan kaupunkikulttuurin harrastaja, Valtakadun itäpää kutsuu erilaisuudellaan. Kaupallinen ilme muuttuu taiteelliseksi, erilaiseksi ja jopa ajoittain yllättäväksi. Kadun valopylväistä löytyy yllätyksellistä pienimuotoista ja yhteisöllistä katutaidetta, joka tuo piristystä ja ilmentää myös osaltaan kadun profiilia erilaisena kulutuskeskittymänä.

Katu tarjoaa kahvila- ja ravintolatarjontaa monenlaiseen makuun, italialaista helposti lähestyttävää, tulista intialaista, grilliä, englantilaista pubimeininkiä ja perinteisempää konditoriaa. Nuijamiehen vanha elokuvateatteri on herännyt uuteen eloon kulttuuritilana ja kahvilana. Nuijamies on hyvä esimerkki kaupunkia elävöittävästä yhteisöllisestä toiminnasta. Kesällä kadulle on avattu myös terassi, joka elävöittää katua entisestään.

Valtakadun itäpäähän myymälävalikoimassa korostuu luovuus ja jopa ”paheet”. Myymäläkirjoa vahvistavat mm. antikvariaatti, taidekehystämö, ompeluliike, veitsikauppa, erotiikkaliike ja tupakkaliike. Se mitä ei muualta Lappeenrannasta löydy, löytyy Valtakadun itäpäähän. Kadun rooli muuttuu itään päin mentäessä palveluhenkiseksi. Joskin hyvinvointipalveluja ja kiinteistövälitystoimintaa löytyy laajasti koko katuosuudelta. Raatimiehenkadun risteyksessä pankki- ja kiinteistövälitystoimintaa hiljentää kadun kaupallista aktiviteettia, mutta itäpäähän löytyy taas mielenkiintoisia yksilöllisiä toimijoita.

Rohkea ote arjen asioihin ja hienosti toteutettuja yksityiskohtia - tätä on kaupunkikulttuurin keidas parhaimmillaan. Joskin elämykset ja ajanvietto näkyvät katukuvassa vielä vähäisesti. Katua voidaan yhä edellyttää tarjoamalla oleskeluun penkkejä ja muita kohtaamispaikkoja.

*Kadun kaupallinen profiili on rohkea ja vaihtoehtoinen kulutus- ja ravintolakeskittymä.*



Valtakadun itäpäähän kaupallinen toimivuus







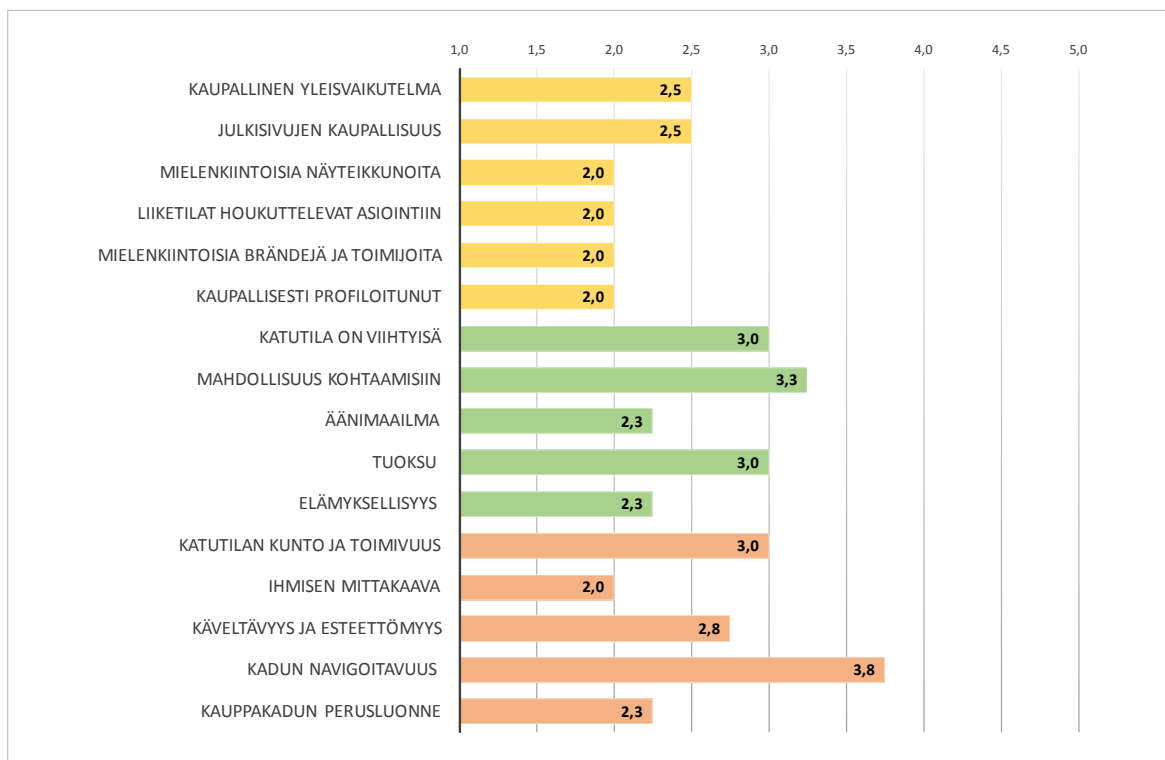
## 6.5. Kirkkokatu

Kirkkokatu rajautuu osittain Kirkkopuistoon, jonka kohdalla kadulla on kaupallista tarjontaa vai toisella puolella katua. Muutoinkin kadun kaupallinen ilme jää vaisuksi. Profiililtaan katu on jyrkkä, kävelytiet ovat kapeita ja ilme autovaltainen. Pysäköinti, osittain myös kävelytien päällä, hallitsee katuilmettä. Kirkkokatu ei herätä mielenkiintoa lähteä kulkemaan tai asioimaan. Kadun hienous onkin enemmän kaukomaisemassa eli sieltä näkee hyvin satamaan ja linnoitukseen.

Pohjoispäässä on paljon kaupallisesti passiivisia julkisivuja mm. pankkien kohdalla. My Art-Gallerian muutto Valtakadun ja Kirkkokadun kulmaan tuo uutta elävyyttä tyhjänä olleeseen liiketilaan. Joskin gallerian asiakasmäärät jäivät kauaksi entisen apteekin asiakasmäärästä. Kadun pohjoisosasta löytyy erikoispalveluita mm. kopiopalvelu, antiikkiliike, matkatoimisto ja valokuvausliike. Näissä käydään tarpeeseen, mutta antiikkiliikettä lukuun ottamatta ne eivät herätä erityistä mielenkiintoa shoppailuun. Ja antiikkiliikekin saa osan liiketoiminnastaan verkon kautta.

Pieni piristysruiske kadun kaupallisessa tarjonnassa löytyy Kirkkopuiston kohdalla. Lanka- ja käsityöliike tarjoaa istumapaikan myymälän edustaltaan ja pieni kulmaus mukavan tuulen suojan, joka tosin ei ihan ulotu istuinpaikan kohdalle. Kangaskulma vahvistaa kulmauksen käsityötarjontaa ja Saimaan optiikka tuo vaihtoehtoja suurten ketjujen ulkopuolista tarjontaa optiikkakauppaan. Tässä kohden katua kadun länsipuoli luo myös miellyttävän reunan katutilalle (kirkko ja puisto), mutta kapeat jalkakäytävät ja autot tekevät kokonaisuudesta kuitenkin vähemmän vetovoimaisen. Puutteistaan huolimatta kadussa on kehittämispotentiaalia ja sitä voidaan parantaa perustason korjauksilla.

*Kirkkokadun kaupallinen profiili painottuu erikoispalveluihin ja käsityökauppaan.*



## Kirkkokadun kaupallinen toimivuus



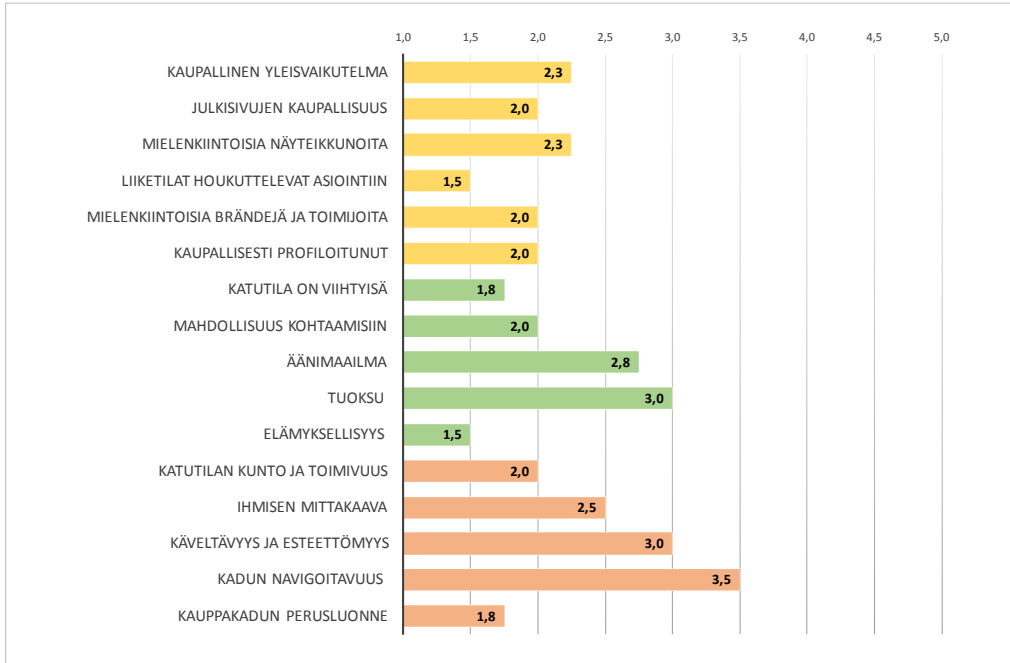
## 6.6. Raatimiehenkatu

Raatihuoneenkatu jää hieman syrjään kaupallisesta ydinkeskustasta, mutta se toimii reittinä IsoKristiinasta satama-alueelle ja kadun päästä onkin näkymä Saimaalle. Kadun käyttö satama-reittinä ei ilmeisesti kuitenkaan ole kovin aktiivista kuin voisi olettaa. Tämä voi johtua siitä, että reitti ei ole yhtenäinen vaan muuttuu alempana portaikoksi. Kadun kapeat jalkakäytävät eivät mahdollista katutilassa viihtymistä tai katutilan käyttöönottoa liiketoiminnalle. Paikoin huonokuntoinen betonikivipinta on esteettömyyden kannalta huono ja luo huolittelemattoman kaupunki-ilmeen.

Reuna-alueen sijainti näkyy myös kadun kaupallisessa tarjonnassa ja kadun kaupallinen profiili jääkin vaisuksi. Kadun kaupallinen toimivuus on Kirkkokadun ohella yksi heikoimmista tutkituista kaduista. Kadulla on paljon kaupallisesti tyhjiä seinäpintoja mm. pysäköintiin ajojen takia, ja joissakin kiinteistössä katutilaan on varattu vain vähän liiketilaa tai näyteikkunapintaa. Myös Valtakadun risteyksen pankki- ja kiinteistövälityskeskittymä hiljentää kadun kaupallista aktiiviteettia.

Raatimiehenkadun pohjoispäässä on kuitenkin pieni tiivis kaupallinen palvelukeskittymä, josta löytyy mielenkiintoisia toimijoita. Uudistamisessa on tärkeää, että tämän tyyppinen henki säilyy jatkossakin kadulla. Eteläpään Kitchen-ravintolan terassi tuo elävyyttä katutilaan, mutta vastapäätä oleva ravintola on elävä vain ilta-aikaan. Kadulta löytyy myös muita ilta-aikaan painottuvia toimijoita.

*Raatimiehen kaupallinen profiili suuntautuu tällä hetkellä kevyesti ruokailuun ja iltame-noon.*



Raatimiehenkadun kaupallinen toimivuus



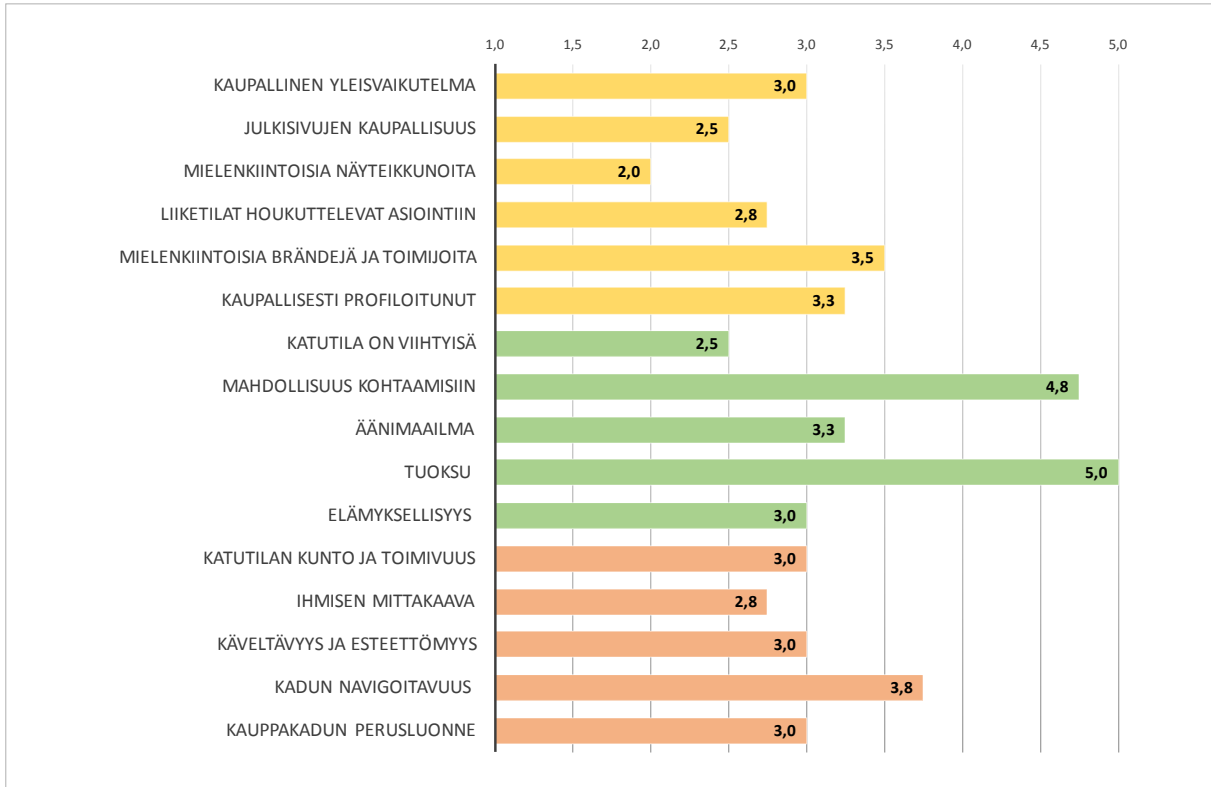
## 6.7. Kauppatori ja Oksasenkatu

Kauppatori kauppahalleineen herää jo varhain aamulla. Täältä löytyy perinteisesti kahvia, pulaa ja tuoreita herkuja. Aamupäivisin kauppatoritoiminta täyttää torin, ja kesäaikaan torilta löytyy myös iltatori. Sunnuntaisin paikalla on kirpputori ja kerran kuussa torilla on markkinat. Toritoiminta on aktiivista ja kahvilat omaleimaisia. Suussa sulavien vetyjen ja atomien lisäksi tori tarjoaa mukavan miljööseen istahtaa alas ja katsella torin vilinää.

Toritoiminnan ulkopuolella alue jää kaupallisesti tyhjäksi ja hiljaiseksi. Kahvikojujen sulkeutunut ulkonäkö korostuu niiden ollessa suljettuina. Myös torin eteläreunan liikkeet ovat pääosin arkipäivisin avoinna. Mutta koska tori sijoittuu kaupallisen ytimen reunaan, ajoittainen hiljaisuus ei heijastu muuhun kaupalliseen keskustaan.

Oksasenkadulla K-Supermarket tuo alueelle asiakkaita ja päivittäistä aktiviteettia, mutta se ei heijastu suuresti katutilaan. Uutena kiinteistönä se luo kuitenkin laadukkaan leiman kadulle. Oksasenkadun kaupallinen toiminta on muutoin muuttamassa muotoaan, kun suurinta osaa kadun pohjoispuolisista kiinteistöistä ollaan kehittämässä. Tämän takia kadulta löytyy jo jonkin verran tyhjää liiketilaa, mikä heikentää kadun nykyistä kaupallista toimivuutta. Myös kauppatori kahvikioskeineen kääntää kadulle selkänsä. Ravintolatarjonta kadun länsipäässä on ollut vilkasta, mutta mm. Rax-ravintola on jo siirtynyt Kauppakeskus Armadaan, kun Työväenyhdistyksen kiinteistöä tullaan uudistamaan.

*Kauppatorin kaupallinen profiili painottuu nimensä mukaisesti kauppatoritoimintaan. Oksasenkadun kaupallinen profiili on sen sijaan muutostilassa.*



Kauppatorin ja Oksasenkadun kaupallinen toimivuus





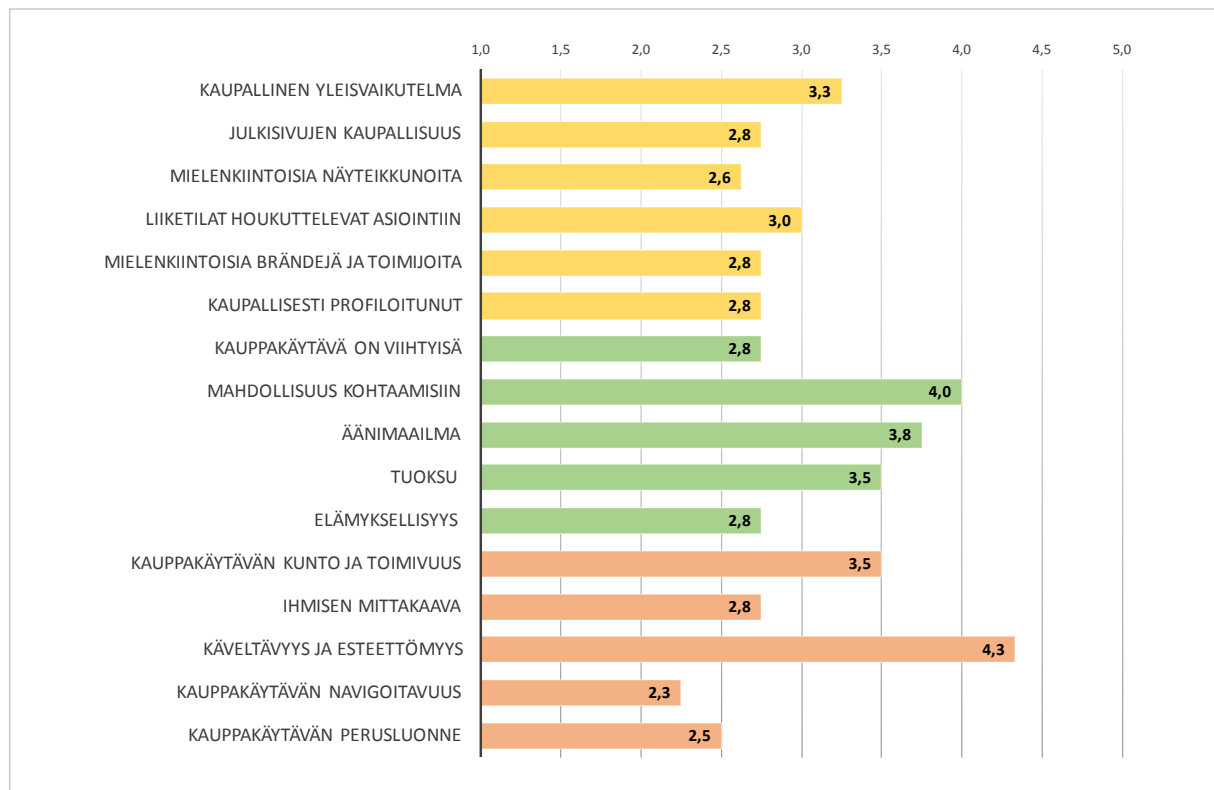
## 6.8. City-käytävä ja Marian aukio

City-käytävä toimii reittinä kävelykadulta Marian aukiolle. Se on aikoinaan ollut elävä kauppakuja, mutta sen kaupallinen elävyys on hiipunut. City-käytävällä aikaisemmin olleet optikkoliikkeet ovat siirtyneet Valtakadun uudisrakennukseen. Osa vanhoista liiketiloista on ollut alkuvuoden tyhjänä, mutta vuoden 2019 aikana ne alkavat jo löytää uusia toimijoita. Vaikka City-käytävä jää hieman pimeähköksi kujaksi, on se yleisilmeeltään siisti.

Oleksin ja Citykäytävän risteyksessä toimivat vetovoimaiset yritykset, mutta ne avautuvat vain kävelykadulle. Molemmilla liikkeellä on näyteikkunoita myös City-käytävän suuntaan, mutta ikkunat on täytetty julisteilla, joskin kohtalaisen onnistuneesti. Perinteisillä, ajoittain vaihtuvilla näyteikkunoilla käytävä saisi dynaamisemman ilmeen ja muuttuisi nykyistä kiinnostavammaksi kauppakujaksi. Valtakadun uudisrakennus kääntää City-käytävän puolelle osin takaovensa. City-käytävälle on sijoittunut myös hierojakoulu, joka passivoi kauppakujaa.

Marian aukiolla näkyy kuitenkin myös onnistunutta uudistusta ja aukiolla on hyvät puitteet viihtymiselle ja uuden kaupunkipaikan syntymiselle. Joulutori valtaa aukion joulukuussa tunnelmallisine kojuineen. Kesäaikaan aukiolla voi viettää aikaa penkeillä istuen sekä auringonpaisteesta ja jäätelöstä nauttien. Tilaa on myös nuorison oleiluun tai esimerkiksi pienimuotoiseen skeittailuun. Kahvin voi ottaa mukaan R-kioskista ja istahtaa alas joko kioskin eteen tai uuteen Cafe Antellin kahvilaan. City-käytävän puolella katuruokaravintola rikastuttaa makumaailmaa.

*Citykäytävä ja Marian aukio toimii katuruokan, kahvin ja take-awayn pistäytymis- ja viihtymispaikkana, mutta osin hakee vielä kaupallista profiiliaan.*



City-käytävän ja Marian aukion kaupallinen toimivuus





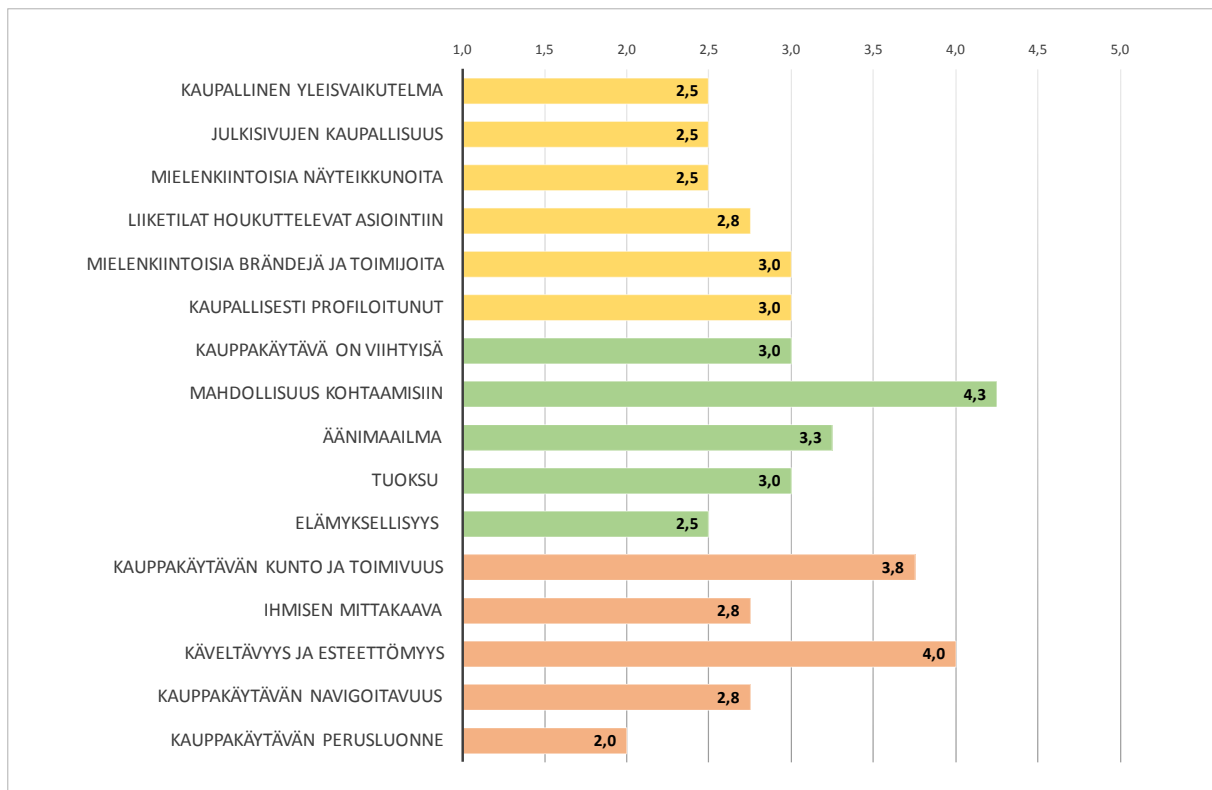
## 6.9. Kauppakeskus Opri

Kauppakeskus Opri on yksi vanhimmista Lappeenrannan kauppakeskuksista ja edelleen vielä vanhassa perinteisessä kuosissaan. Se sijoittuu ydinkeskustan ”paalupaikalle” Kauppakadun ja Valtakadun kulmaan ja muodostaa yhdessä kävelykadun kanssa yhden vilkkaista keskustan asiointikeskittymistä. Oleksi-yhteyttä heikentää pimeä kuja pysäköintipihan vieressä ja tyhjä liiketilat kujan reunassa.

Oprin ankkuriyitykset painottuvat muotikauppaan ja kauppakeskuksesta löytyy ketjumuotia sekä naisille, lapsille että miehille, mutta nuoriso hakee muotinsa muualta. Kauppakeskuksesta löytyy myös lastentarvikkeita. Kauppakeskuksen aulasta löytyy lounaskahvila arkisiin tapamisiin. Toisesta kerroksesta löytyy kauneus- ja terveystalvituia, mutta toinen kerros on hiljentynyt kauppakeskuksen alkuajoista.

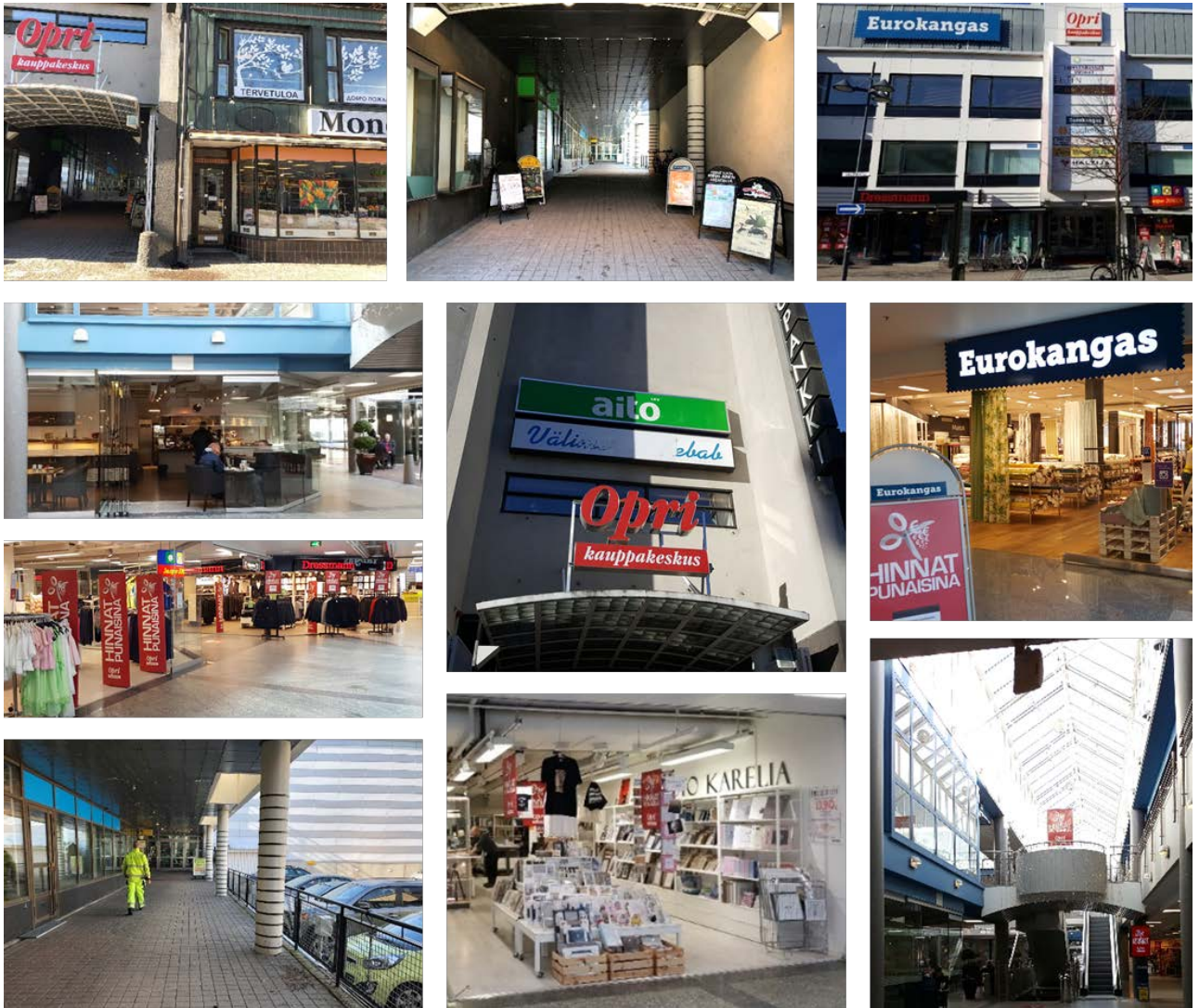
Kauppakeskuksen ilme on osin jäänyt 1990-luvulle, ja on osin hieman kulahtaneen oloinen haalistuneine kyltteineen. Liiketarjonta on myös varsin tavanomainen ja perinteinen, ilman uutuuden viehätystä, vaikkakin tarjonnassa on myös erikoisuutta mm. pelikauppa. Tarjonta on kohtalaisen suppeaa verrattuna uusiin kauppakeskuksiin. Shoppailija ei helposti tähän kauppakeskukseen tule.

*Kauppakeskuksen kaupallisessa profiilissa näkyy perusmuotia kaikelle kansalle ja arkista kahvilatarjontaa.*



Kauppakeskus Oprin kaupallinen toimivuus





## 6.10. Kauppakeskus IsoKristiina

Kauppakeskus IsoKristiina on viimeisimpiä keskustassa valmistuneita kaupan uudistuksia, joka on hienosti onnistunut. Se on vahvistanut keskustan vetovoimaa ja kauppakeskus onkin nyt yksi keskustan kaupallisen asioinnin ytimistä, joka kerää yhteen sekä shoppailijat että kaupunkioleskelijat.

IsoKristiina sykkii nopeatempoisesti shoppailijoiden tahdissa, mutta antaa myös mahdollisuuden hengähtää ja istahtaa alas kahvilaan, kohdata ja fiilistellä. Kauppakeskuksessa on elämysoleskeluun liittyvää tarjontaa melko runsaasti. Ravintola- ja kahvilapalvelut ovat helposti lähestyttäviä ketjupaikkoja. Iltaelämään on tarjolla kulttuuria, teatteria ja elokuvaa. Kaupungin teatterin sijoittaminen kauppakeskuksen osaksi oli rohkea avaus kaupallisten ja julkisten palveluiden kohtaamisessa.

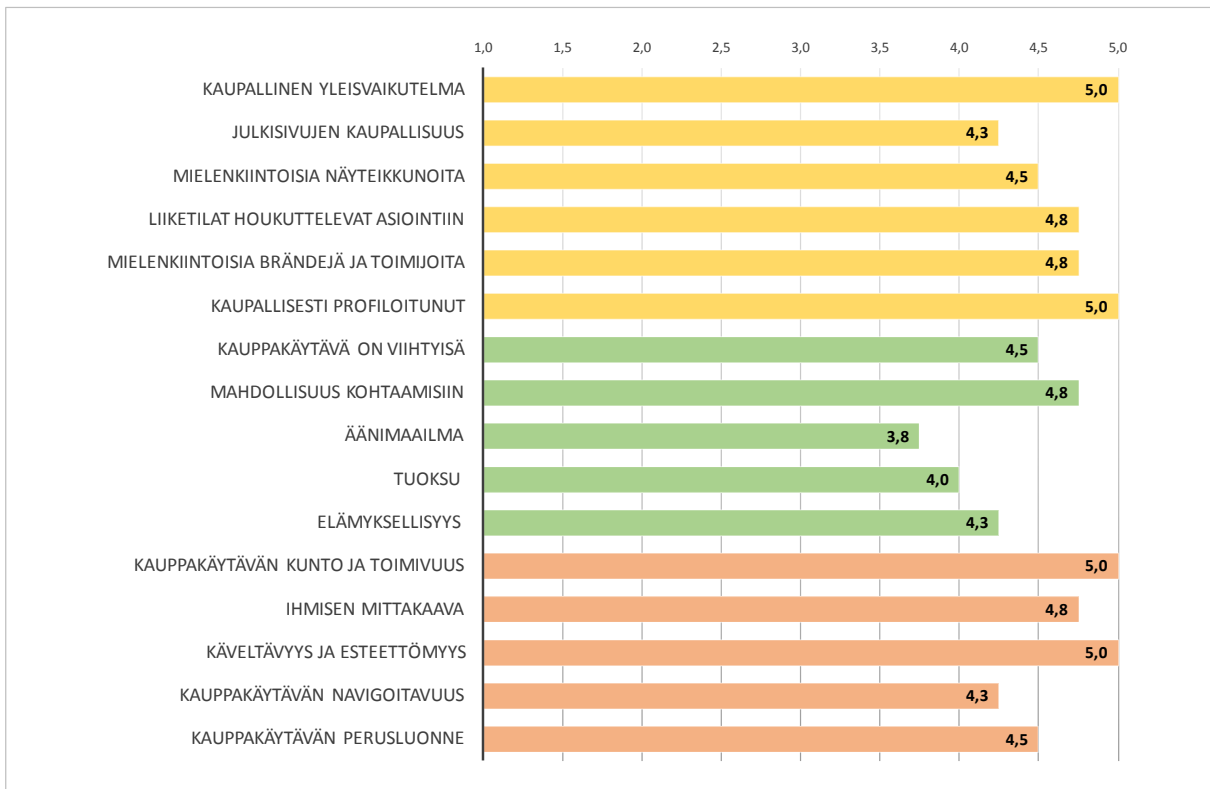
Ostoskeskittymä puhuttelee menevää kaupunkilaista, trenditietoista henkilöä, joka luottaa tunnettuihin merkkeihin. Täältä löytyy palveluita shoppailijalle ja nuorisolle sekä viihtymispaikkoja

perheen pienimmille. palveluvalikoima on laaja, kauppakeskuksesta löytyy perusketjutoimijat, mutta joukossa on erikoisempaa ja uutta tarjontaa lappeenrantalaisille ja matkailijoille.

Kauppakeskus toimii myös päivittäisessä arjessa, ei vain sateelta suojaavana läpikulkukäytävänä, vaan tarjoaa myös lähikaupan, josta löytyvät pikaostokset töiden jälkeen tai viikonlopun ruokaostokset. Kauppakeskuksessa voit piipahtaa kauppakeskuksessa myös lääkärissä, kuntosalilla tai kampaajalla. Matkailijoille kauppakeskus tarjoaa myös hotellipalvelut saunoineen ja uima-altaineen sekä nuorille nuorisotilan.

Kauppakeskuksella on selkeä kokonaisilme, jossa on ripaus karjalaista paikallisuutta ja valomainoksia sekä raikasta värimaailmaa, jotka luovat energisen perustan ostosten teolle ja viihtymiselle. Perinteisen kauppakeskuksen tavoin liikkeet aukeavat kauppakeskuksen sisälle ja muodostavat näin suurelta osin sulkeutuneen seinän kansalaistorille, mikä heikentää kauppakeskuksen integroituvuutta muuhun kaupunkitilaan. IsoKristiinan yhteydessä toimivassa uudessa liikekeskus Centerissä avautuu kaupallista toimintaa myös katutilaan.

*IsoKristiina on kaupalliselta profiililtaan pirteä kaupunkilaisolohuone kaiken ikäisille shoppailijoille.*



Kauppakeskus IsoKristiinan kaupallinen toimivuus



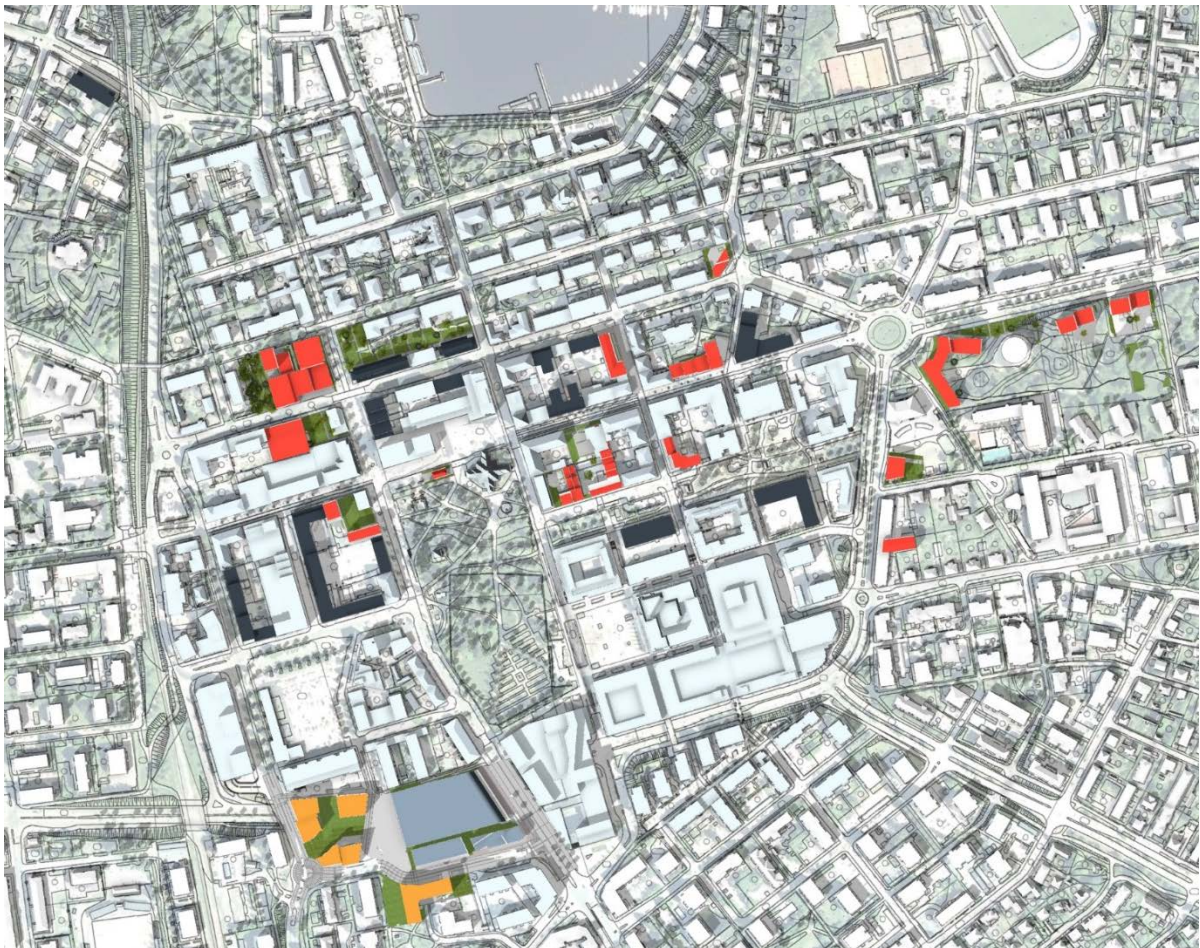




## 7. KESKUSTAN KAUPALLINEN KEHITTÄMINEN

Lappeenrannan keskusta laaditaan keskustan kehittämissuunnitelmaa ”Meidän Cityä”, jonka tarkoituksena on selvittää ja tuoda esiin alueen vahvuuksia sekä kehittämiskohteita. Suunnitelmassa tuodaan esiin uusia ideoita tulevaisuuden yhteisen kaupunkikeskustan luomiseksi. Kehittämissuunnitelman yhteydessä kaupunki tilasi tämän kaupallisen selvityksen lisäksi WSP:ltä myös ”Hyvä Sie” - Lappeenrannan keskustan kehitysehdotuksia -selvityksen, jossa tuodaan esiin keskeiset tulevaisuuden hankkeet ja arvioidaan niiden vaikutusta. Vaikutusten pohjalta on ideoitu hanke-ehdotuksia, joilla vahvistetaan näköpiirissä olevan kehityksen hyviä puolia ja pyritään kasvattamaan positiivisen kehityksen alueellista laajuutta. Tässä arvioidaan hankkeiden merkitystä kaupallisen toimivuuden ja vetovoiman sekä asioinnin näkökulmasta.

”Hyvä Sie” - Lappeenrannan keskustan kehitysehdotuksia -selvityksessä valittiin avainhankkeiksi kolme tärkeimmäksi nähtyä ideaa, joiden toteutusmahdollisuuksia suositellaan selvitetävän tarkemmin. Näitä ovat Iso-Opri, Pormestarin kortteli ja Raatimiehenkatu. Näiden lisäksi keskustassa tapahtuu muutakin rakennuskannan uudistamista, jolla on vaikutusta keskustan kaupallisen toimintaan ja elinvoimaan.



Vireillä olevia keskustahankkeita ja kehitysehdotukset

Lähde: ”Hyvä Sie”, Lappeenrannan keskustan kehitysehdotuksia, WSP 2019



## 7.1. Iso-Oprin ja Marian aukion kehittäminen

Iso-Opri-korttelin kehittämisen ideana on yhdistää asiakkaan näkökulmasta Oprin ja Armadan kaupallinen toiminta yhdeksi toiminnalliseksi kokonaisuudeksi. Tavoitteena on tuoda erilainen shoppailu- ja viihtymismaailma ja vastapainoa IsoKristiinalle keskustan toiselle puolelle. Hankkeeseen voidaan suunnitella myös asumista, joka vahvistaa kaupunkielämää tässä osassa keskustaa.

Iso-Oprin mahdollisuutena on vahvistaa ja lisätä kaupallista aktiviteettia keskustan luoteisosassa, joka on perinteisesti ollut vilkas keskustan osa. Nyt sen aktiivisuus on hieman hiipunut johtuen pitkään jatkuneista remonteista. Myös IsoKristiinan uudistus on vetänyt kaupallista aktiviteettia keskustan toiselle puolelle. Kävelykadun ympäristö on kuitenkin edelleen tärkeä osa kaupallista ydinkeskustaa, ja sen vetovoimaa on mahdollista parantaa kehittämällä ympäröiviä kiinteistöjä ja kaupallista tarjontaa.

Kauppakeskusten toiminnallinen yhdistyminen loisi uutta vetovoimaa nyt saneerausta kaipaaviin vanhoihin kauppakeskuksiin. Vaikka Armadan keskusta on vuosien aikana kehitetty, sen vetovoima pienenä liikekeskuksena jäänyt suppean tarjonnan takia vaisuksi. Kummankin keskustan uudistumisen myötä kauppakeskuksia saataisiin aktiivisempaan käyttöön. Samalla saataisiin Oprin vieressä oleva piha ja pysäköintialue integroitua kokonaisuuteen. Tavoitteena olisi myös kauppakeskuksen nykyistä parempi avautuminen suoraan kävelykadulle nykyisen pimeähkön kujayhteyden sijaan.

Iso-Opri ei tule olla kopio IsoKristiinan keskustasta, vaan tavoitteena olisi saada erilaista uudistunutta liiketilaympäristöä keskustaan. Iso-Opri voisi toimia modernina ydinkeskustan kauppakeskuksena, jossa muoti, lifestyle, vapaa-aika ja hyvinvointi kohtaavat. Palvelutarjonnassa voisi näkyä myös esimerkiksi ekologisuus ja ilmastotrendi, joka sopisi yhteen hyvinvointipalveluiden kanssa. Myös monipuolinen ravintolatoiminta kävelykadulle avautuvine terasseineen sopisi hyvin Iso-Opriin.



Iso-Oprin myötä keskustan luoteiskulman kaupallinen aktiivisuus vahvistuu, mikä mahdollistaa myös City-käytävän ja Marian aukion toiminnallisuuden parantumisen. Marian aukiolla on luontaista kehityspotentiaalia. Se on keskeisin ja parhaimpia kaupunkiaukiota Lappeenrannassa. Sen katu-ympäristön laatu on uudistuksen myötä parantunut ja uusi kahvila aktivoi aukion kaupallista luonnetta. Aukiosta tulee olla ylpeä, ja positiivisen hengen kautta saada aukiolle nostetta. Kauppakeskuksilla ei voida korvata kaupunkielämää, vaan tarvitaan myös viihtyisiä ja toiminnallisia paikkoja keskustaympäristössä. Lyhyellä tähtäimellä olisi hyvä saada tyhjä liiketilat erilaiseen pop up -käyttöön esim. paikallisille käsityöläisille, aloitteleville yritystoimijoille,

yhteisöille tai ketjumyymälöiden outlet -toimipaikoiksi. Lisäksi aukiota tulisi tarjota tapahtumapaikaksi myös pienille kaupunkitapahtumille.

Marian aukio toimii yhtenä tärkeänä osana kaupunkielämän ”hotspotteja” samoin kuin Iso-Opri. Marian aukio muodostaa myös portin Valtakadun itäpuolen boheemille kaupunginosalle.

## 7.2. Pormestarin korttelin kehittäminen

Pormestarin kortteli on uudistumassa ja korttelissa on vireillä kehityshanke. Yhteys korttelin läpi yhdistäisi Valtakadun ja Pormestarinkadun, ja parhaimmillaan korttelin sisäisestä yhteydestä voitaisiin saada uusi mielenkiintoinen ja aktiivinen kävelyreitti. Se olisi osa IsoKristiinan ja Oleksin kävelykadun välistä jalankulkuhyteyttä.

Tällä hetkellä Nuijamiehen vanha elokuvateatteri on luonut boheemia henkeä ja positiivista nostetta itäiselle Valtakadulle. Tätä nostetta tulee hyödyntää korttelin kehittämisessä. Tavoitteena on muodostaa korttelista yksi keskustan ”hotspoteista”, kaupunkielämän boheemikeskus, jonka tarjonnassa korostuu nuoruus, erilaisuus, yhteisöllisyys ja kulttuuripalvelut. Valtakadun uudistettu ja laadukas keskustan ilme edesauttaa korttelin kehittämistä.



## 7.3. Raatimiehenkadun kehittäminen

Raatimiehenkadun kehittäminen nostetiin yhdeksi keskustan kehittämisen avainhankkeeksi ”Hyvä Sie”, Lappeenrannan keskustan kehitysehdotus -selvityksessä. Tällä hetkellä Raatimiehenkadun merkitys keskustan kaupallisessa kontekstissa on vähäinen, mutta se toimii potentiaalisena reittinä IsoKristiinasta satamaan. Avainhankkeen ideana on kadun kävely-ympäristöä ja kaupallista toimivuutta parannetaan sekä IsoKristiinan että Koulukadun välillä. Lisäksi tavoitteena on tehdä Pormestarinkadun ja Raatimiehenkadun yhteyteen laadukas kaupunkiaukio, jonka ympärillä avautuvat sekä liiketilat että puistoalueet.

Kaupallisesta näkökulmasta kaupunkiaukion muodostaminen parantaa kadun eteläpään kaupallista ilmettä ja muodostaa miellyttävän portin kadulle. Aukio tuo yhteyden myös uudistuksen kohteena olevaan Pormestarin kortteliin. Katuympäristön parantuminen lisää kadun viihtyi-

syyttä, mikä houkuttelee kadun käyttöön ja asiointiin. Jalkakäytävien levittäminen mahdollistaa liiketoimintojen levittäytymisen kadulle ja ravintolaterassit, mikä parantaa toimintaedellytyksiä ja tuo elämää kadulle.

Katu sijaitsee kaupallisen ytimen reunassa, mutta on kuitenkin osa keskustaa kiertävää kaupallista kehää. Sen kaupallinen merkitys keskustan tarjonnassa jäänee kuitenkin vähäiseksi. Toisaalta on tärkeää, että kaupungissa on tarjota myös reuna-alueen liikepaikkoja laadukkaassa katuympäristössä, mikä tuo toimintaedellytyksiä niille palveluille, jotka eivät hae ydinkeskustasijaintia.

#### 7.4. Muut keskustan kehityshankkeet

Avainhankkeiden lisäksi keskustassa on vireillä myös muita hankkeita, joilla on merkitystä keskustan kaupalliseen vetovoimaan. Keskustan pohjoisreunassa on vireillä Raatihuoneen korttelin uudistus ja alueelle järjestettiin arkkitehtikilpailu. Suunnitelmissa seurakuntatalon paikalle on piirretty kuusikerroksinen uudisrakennus. Uudisrakennus tulee rajamaan nykyisen rakennuksen tavoin Koulukatua.

Korttelin uudistuksen myötä Koulukadulle on hyvä saada katutilaan avautuvaa liike- tms. toimitilaa, joka on avoinna myös kaupunkilaisille. Uudistus aktivoisi Koulukadun kaupallista ilmettä ja parantaisi myös Koulukadun eteläreunaan rakentuneiden liiketilojen toimivuutta. Koulukadun kaupallinen konsepti painottuu luontevasti pieniin arjen palveluihin sekä nopeisiin take away-palveluihin, jotka palvelevat mm. linja-automatkustajia. Suunnitelmassa liiketilat avautuvat myös Raatihuoneen puistoon, jolloin ne aktivoivat myös kävelykatu Oleksia.

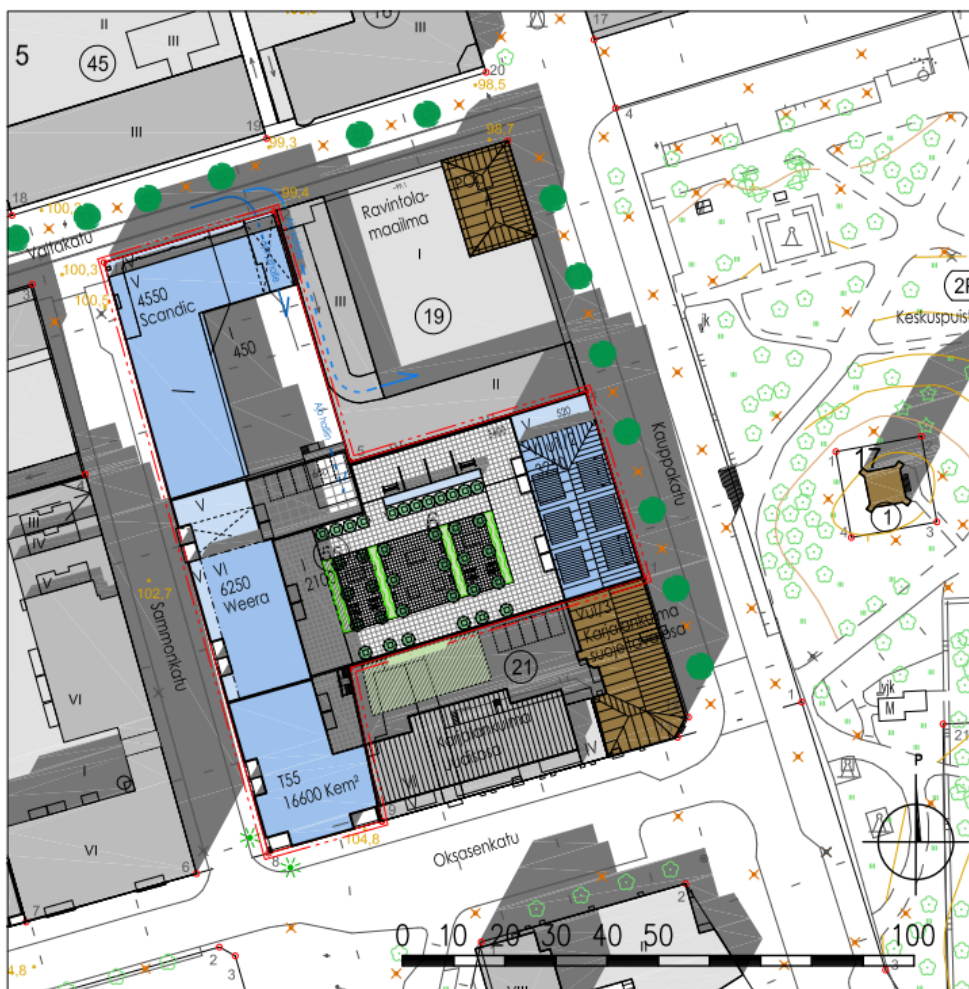


Tarina, Raatihuoneen korttelin arkkitehtuurikilpailun voittanut työ  
(arkkitehdit Tatu Rekola ja Harri Humpi)



Weeran korttelissa on vireillä asemakaavan muutos. Tavoitteena on mahdollistaa korttelin monipuolinen kehittäminen sekä asuin-, liike- ja toimistorakentaminen. Kaavamuutoksella mahdollistetaan myös pysäköintitilojen rakentaminen korttelin maanalaisiin tiloihin. Nykyinen rakennus on elinkaarensa päässä ja tavoitteena on saada kortteli nykyistä tehokkaampaan käyttöön.

Asemakaavan muutoksen myötä liiketilän määrä korttelissa vähenee ja korttelin sisäinen yhteys katoaa. Valta-, Kauppa- ja Oksasenkadun puoleisiin katutasokerroksiin tulee kuitenkin sijoittaa liike- tai palvelutiloja yhteensä vähintään 2000 k-m<sup>2</sup>. Sammonkatu tulee jäämään kaupallisesti ”tyhjäksi” välikaduksi, mutta sen rooli kauppakatuna on tälläkin hetkellä hyvin heikko, eikä ole tarvetta väkisin pyrkiä muuttamaan katua kauppakaduksi. Sammonkatua tärkeämpää on saada liiketilaa tiiviinä rivinä sekä Kauppakadulle että Valtakadulle.



Havainnekuva, Weeran korttelin asemakaavan muutos

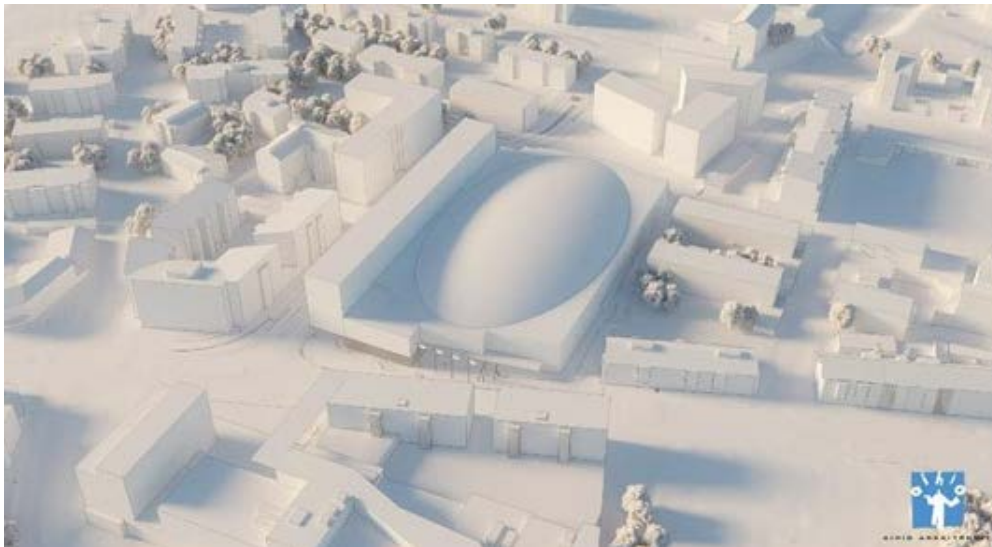
Asemakaavamuutoksen mahdollistaman uudistuksen lisäksi ”Hyvä Sie” Lappeenrannan keskustan kehitysehdotuksia -selvityksessä ehdotettiin uudisrakentamista ja pientä kaupunkiaukiota tai taskupuistoa myös Kauppakadun ja Valtakadun kulmaan siten, että vanha pankkitalo saa arvoisemman paikan ja uudisrakennus nykyistä korkeampaa kerrosalaa. Paikasta voisi muodostua pienimuotoinen oleskelukeidas kiireiseen kaupunkielämään. Suunnittelussa olisi



hyvä pyrkiä sovittamaan terassia johonkin kohtaan korttelia, mikä voi olla haastavaa ilman-suunnat huomioon ottaen.

Kaupungin keskustan lounaiskulmaan on suunnitteilla uusi Monitoimiareena, jonka toisena sijaintivaihtoehtona on keskustassa sijaitseva, osittain Lappeenkadun päällä oleva tontti. Toteutuessaan keskustassa se tuo suuria, mutta ajoittaisia asiakasvirtoja keskustaan ja vilkastuttaa erityisesti keskustan eteläosaa tapahtumien aikana. Toisaalta areenassa järjestettävät tapahtumat ovat suurelta osin ”sisäänlämpiäviä”, mutta muu keskusta hyötyy asiakasvirroista ennen ja jälkeen tapahtuman.

Monitoimiareenaan on suunniteltu ravintolapalveluita, mutta myös liiketilaa, joka on mahdollisesti avattavissa myös katutilaan. Tällaiseen liikepaikkaan voi sijoittaa liiketoimintaa, joka on avoinna myös hallin tapahtumien ulkopuolella. Luontevinta olisi sijoittaa kadulle avautuvat liiketilat Kauppakadun suuntaan, Kauppakeskus Gallerian sisäänkäyntiä vastapäätä. Monitoimiareenan rakentuminen keskustaan voisi aktivoida myös Gallerian aukiota vähintäänkin tapahtumahenkisesti.



Havainnekuva monitoimiareenasta, Aihio Arkkitehdit Oy

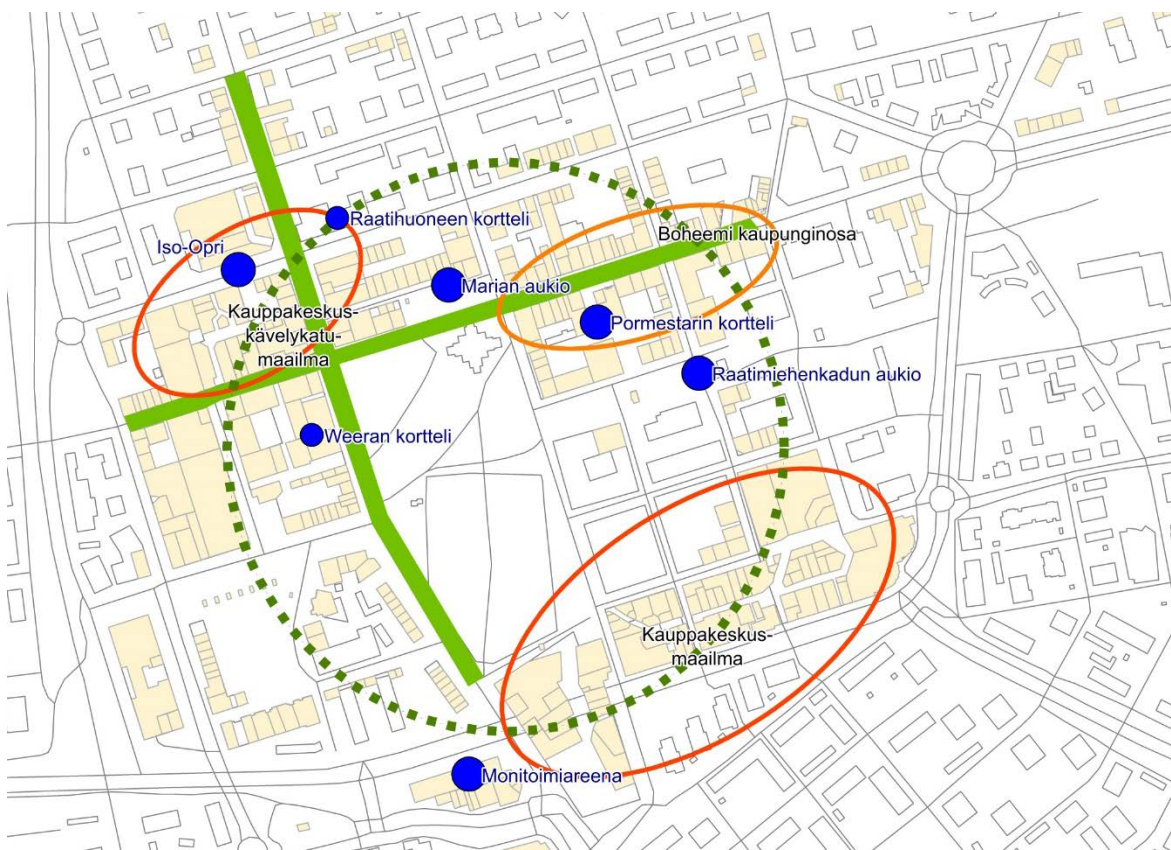
Valtakadun itäiseen päähän ns. boheemiin kaupunginosaan on myös ehdotettu uudisrakentamista. Tällä hetkellä tässä osassa on paljon alueen luonnetta tukevia erikoispalveluita. Näin ollen on tärkeää, että uudistuksen myötä toimijat löytävät uusia sijaintipaikkoja alueelta.

Kaupallinen ydinkeskusta rajautuu idässä Anni Swaninkatuun. Tästä itään päin on suunnitteilla myös uudisrakentamista vanhan teatterin tontille, johon hyvin sopii liiketilaa valtakadun reunaan. Lappeenkadun ja Valtakadun risteyksestä itään päin, ei katutason liiketilojen rakentuminen ole enää aivan välttämätöntä. Uudet liiketilat toimivat parhaiten sellaisessa paikassa, jossa kadun toisella puolella on jo liiketilaa. Muiden hankkeiden kohdalla liikerakentaminen ei keskustan reuna-alueella ole oleellista. Toki aina on hyvä mahdollistaa palveluiden rakentuminen, jos sille löytyy kysyntää.

## 8. LAPPEENRANNAN KAUPALLINEN ”HYVÄ SIE”

Lappeenrannan keskusta on kaupungin kaupallinen ydin, joka tarjoaa ylivoimaisen shoppailukokemuksen, brändejä, viihtymistä, elämyksiä mutta myös laadukkaita arjen peruspalveluita. Kävelykeskustassa katu- ja kortteliympäristön laatu on vuosien kuluessa parantunut ja on nyt hyvä. Keskustaa kiertävään kaupalliseen rinkiin kuuluvat keskeiset korttelit, jotka tarjoavat sisäisiä asiointiympäristöjä ja kadulle vaihtoehtoisia kulkureittejä. Sisäisten yhteyksien kehittäminen viihtyisiksi ja sujuviksi ostosmaailmoiksi on tärkeää. Jokainen korttelikeskus kehittyy oman profiilinsa mukaisesti, jolloin keskuksat täydentävät toisiaan.

Kaupalliset keskustahankkeet sijoittuvat suurelta osin keskustan asiointirinkiin. Tarkoituksena on aktivoida keskustassa kulkemista kävelykadun ja Oprin sekä IsoKristiinan välillä. Tavoitteena myös on, että hankkeiden myötä keskustaan saadaan uusi ”hotspotteja”, jotka vetävät kaupunkilaisia ja houkuttelevat viihtymään kaupunkitilassa. Tämä lisää kaupunkipöhinää ja parantaa keskustan elävyyttä.



Lappeenrannan keskustan kaupallinen ringi sekä uudet hotspotit ja muut keskustan kaupallista ilmettä edistävät hankkeet

Kaupungistuminen on vahvassa vedossa ja ihmiset haluavat asua kaupungin ytimessä, lähellä palveluita ja työpaikkoja. Keskustarakentaminen lisääntyy ja asuintalojen neliöt kilpailevat liiketilojen ja toimistotilojen neliöistä keskustassa. Monet rakennuttajat pyrkivätkin yhdistämään kaupallisen tilan ja asumisen, jolloin muodostuu yhä enemmän hybridimäistä asumista mm.

kauppakeskusten yläkertaan. Syitä keskusta-asutuksen yleistymiseen ovat mm. väestön ikääntyminen, halu elää lähellä palveluita ja liikkua ilman autoa.

Kaupallinen ydin eli Lappeenrannassa kävelykeskusta lähikortteleineen säilyttää vetovoimansa. Vetovoimaisille kauppapaikoille ja viihtyisille asiointiympäristöille löytyy kysyntää. Kaupallinen keskusta ei Lappeenrannassa laajene vaan se tiivistyy. Kauppa tarvitsee laadukkaita sijaintipaikkoja ja tiloja parhailla kauppakaduilla, kortteleissa ja kauppakeskuksissa. Kauppa keskittyy keskustan kaupalliseen ytimeen, ja sitä täydentävät ravintola- ja kahvilapalvelut. Asiakkaat etsivät elämyksiä, kontakteja ja ajanviettoa, jota verkkokauppa ei pysty korvaamaan.

Keskustaa kehitetään sekä rakenteellisesti että katuja ja kortteleita profiloiden. Profilointi luo eväitä kadun ja kortteleiden kehittämiseen. Katu- ja kortteliympäristöt suunnitellaan ja rakennetaan niin, että ne täydentävät ja ilmentävät suunniteltua profiilia. Kadulle hakeutuu liiketoimintaa, joka sopii alueen palvelukokonaisuuteen ja imagoon. Asiakkaille erilaiset keskustan osat tuovat erilaisia kokemuksia. Keskustan eri osat täydentävät toisiaan ja keskustasta muodostuu vetovoimainen kokonaisuus sekä asukkaille että siellä toimiville yrityksille.

Palveluiden kulutus keskustan liiketiloissa kasvaa ja samalla palveluiden osuus keskustan liiketilakannassa kasvaa, kun kaupan osuus vähenee. Palvelullistuminen näkyy myös kaupan sisällä, liiketoiminnassa laajennutaan tavaroiden myynnin ohella palvelumyyntiin. Palvelut tuovat kauppaan lisäarvoa ja lisäävät vetovoimaa. Kauppa toimii esimerkiksi kahvilana, sisustusliikkeestä saa suunnittelua, matkapuhelinliike tarjoaa huoltoa ja asennuspalvelua sekä sinkkUILtoja ja vaateliike ottaa vastaan kierrätystuotteita sekä järjestää illanistujaisia ja räätälöi vaatteita juuri sinulle sopiviksi. Myös yhteisölliset palvelut ja kiertotalous mm. erilaiset vuokrapalvelut lisääntyvät, mutta vain kaupunkien keskustoissa.

Urbaaniin elämäntapaan liittyy myös työnteon liikkuvuus ja sekä ajan että paikan riippumattomuus. Uutta kysyntää löytyy co-working tiloille mm. kahviloille ja sellaisille julkisille tai puolijulkisille sisä- ja ulkotiloille, joissa voi pitää palaveria ja työskennellä muiden joukossa. Tämä uuden työn muodot kasvavat ja tarvitsevat tiloja keskustasta. Myös katutason liiketilat kivijalkatilat houkuttelevat yritystoimintaa katukuvaan. Uudet penkit voidaan suunnitella sellaisiksi, että niihin on helppo asettaa myös kannettava työpiste ja keskusta-alueella voisi tarjota yleistä maksutonta WIFI:ä. Myös aurinkopaneeleilla toimivia latauspisteitä voisi löytyä katuympäristöstä, jolloin töiden teko Lappeenrannan keskustassa on mutkatonta ja tukee vihreää imagon muodostumista kaupunkiin.

## LIITE 1 KARTOITUKSESSA KÄYTETTY TOIMIALALUOKITUS

### Päivittäistavarakauppa ja Alko

Marketit  
Lähikaupat  
Kioskit  
Päivittäistavaroiden erikoiskaupat: leipomot  
kalakaupat, lihakaupat, karkkikaupat, etniset,  
Alkot

### Tavaratalokauppa

Tavaratalot  
Hypermarketit  
Erikoistavaratalot, halpamyymälät

### Terveydenhoitokauppa

Apteekki  
Luontaistuotekauppa  
Terveydenhoitotarvikkeiden kauppa  
Kosmetiikkakauppa  
Optisen alan kauppa

### Muotikauppa

Vaatekauppa  
Kenkäkauppa  
Laukukauppa

### Tekninen erikoiskauppa

Televiestintälaitteiden vähittäiskauppa  
Soittimien ja musiikkitarv. kauppa  
Viihde-elektronikan vähittäiskauppa  
Kodintekniikkakauppa  
Valokuvaustarvikkeiden kauppa

### Muu erikoiskauppa

Kirjakauppa  
Paperi- ja taidetarvikekauppa  
Lehtien vähittäiskauppa  
Urheilukauppa, Retkeilykauppa  
Pelien ja leikkikalujen vähittäiskauppa  
Kukkakauppa  
Kukkakioski  
Eläinkauppa  
Kulta- ja kellokauppa

### Sisustuskauppa

Kankaiden vähittäiskauppa  
Mattojen vähittäiskauppa  
Huonekalukauppa  
Sähkö- ja valaisinkauppa  
Kumi- ja muovitavaroiden vähittäiskauppa  
Taloustavaroiden vähittäiskauppa  
Sisustus- ja lahjatavarakauppa  
Taideliikkeet

### Rauta- ja rakennustarvikekauppa

Rauta- ja rakennustarvikekauppa  
Maalikauppa  
Keittiökauppa  
Muu rautakauppa  
Lukkoseppä- ja avainliikkeet  
Puutarhakauppa

Pankit, vakuutus, posti, kiinteistövälitys

Ravintolat, kahvilat, hotellit

### Käytetyn tavaran kauppa

Antiikkiliikkeet  
Antikvariaattikauppa  
Kirpputorit ja muu käytetty tavara

### Muut palveluyritykset

Kampaamot  
Parturi-kampaamot  
Kauneudenhoitopalvelut  
Hautaustoimistot  
Luontaishoitola  
SPA, hieronta, Solarium  
Eläinlääkäriasemat  
Autojen vuokraus  
Videovuokraus  
Pukuvuokraamo  
Rakennuskonevuokraamot  
Hautaustoimistot  
Matkatoimistot  
Ohjelmopalvelut, matkailutarjonta  
Autokoulut



## LIITE 2 LAPPEENRANNAN KESKUSTAN JA ALAKESKUSTEN KAUPALLISET PALVELUT

### Liiketilojen pinta-ala Lappeenrannassa 2019

K-m <sup>2</sup>	Aseman-							Mylly- mäki
	Keskusta	seutu	Linnoitus	Pallo	Kaukas	Leiri	Reijola	
Päivittäistavara- ja Alko	12 300	1 400	0	2 100	2 000	2 700	2 000	5 100
Tavaratalokauppa	6 900	0	0	0	0	21 900	19 400	8 700
Muotikauppa	17 100	200	0	0	0	0	6 700	300
Terveystieteiden kauppa	3 300	0	0	0	300	700	0	400
Erikoiskauppa	14 200	4 000	700	0	100	3 200	25 200	5 300
Rauta- ja konekauppa	1 000	1 200	300	0	0	500	23 200	14 600
Autokauppa ja huoltamot	100	1 600	0	400	300	1 300	19 600	30 500
<b>Vähittäiskauppa yhteensä</b>	<b>54 900</b>	<b>8 400</b>	<b>1 000</b>	<b>2 500</b>	<b>2 700</b>	<b>30 300</b>	<b>96 100</b>	<b>64 900</b>
Pankit, vakuutus, posti	7 200	0	0	0	0	300	0	0
Ravintolat, kahvilat	23 500	1 000	1 100	0	300	1 500	900	200
Käytetyn tavarankauppa	2 200	500	0	0	0	0	0	0
Muut palveluyritykset	13 600	1 600	0	200	1 100	1 900	1 400	2 500
Palvelut yhteensä	46 500	3 100	1 100	200	1 400	3 700	2 300	2 700
<b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b>	<b>101 400</b>	<b>11 500</b>	<b>2 100</b>	<b>2 700</b>	<b>4 100</b>	<b>34 000</b>	<b>98 400</b>	<b>67 600</b>
Muu käyttö	10 900	1 300	0	0	900	100	0	1 700
Tyhjä	10 800	600	0	0	600	7 900	13 200	3 100
Tyhjä liiketila muutoksessa	2 700	0	0	0	0	0	0	0
<i>Tyhjien osuus</i>	<i>10,7 %</i>	<i>4,5 %</i>	<i>0,0 %</i>	<i>0,0 %</i>	<i>10,7 %</i>	<i>18,8 %</i>	<i>11,8 %</i>	<i>4,3 %</i>
<b>Liiketilat yhteensä</b>	<b>125 800</b>	<b>13 400</b>	<b>2 100</b>	<b>2 700</b>	<b>5 600</b>	<b>42 000</b>	<b>111 600</b>	<b>72 400</b>

K-m <sup>2</sup>	Sammon-					Korven-			Lappeen- ranta
	Lauritsala	ABC	Mustola	Nuijamaa	lahti	Joutseno	Rauha	Ylämaa	
Päivittäistavara- ja Alko	4 000	700	3 900	1 200	5 400	5 200	900	700	49 600
Tavaratalokauppa	0	1 000	5 300	4 100	1 500	1 300	0	0	70 200
Muotikauppa	300	0	0	0	0	0	0	0	24 600
Terveystieteiden kauppa	300	0	0	0	200	900	0	0	6 100
Erikoiskauppa	200	100	0	0	0	100	600	100	54 100
Rauta- ja konekauppa	0	0	0	0	0	1 500	0	0	42 300
Autokauppa ja huoltamot	400	0	0	0	400	800	0	800	56 200
<b>Vähittäiskauppa yhteensä</b>	<b>5 200</b>	<b>1 800</b>	<b>9 200</b>	<b>5 300</b>	<b>7 500</b>	<b>9 800</b>	<b>1 500</b>	<b>1 600</b>	<b>303 100</b>
Pankit, vakuutus, posti	0	0	0	0	0	800	0	0	8 400
Ravintolat, kahvilat	1 600	1 000	0	0	2 100	3 500	12 900	300	49 800
Käytetyn tavarankauppa	200	0	0	0	200	300	0	0	3 300
Muut palveluyritykset	1 500	0	0	0	1 600	3 200	700	400	29 500
Palvelut yhteensä	3 300	1 000	0	0	3 900	7 800	13 600	700	91 000
<b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b>	<b>8 500</b>	<b>2 800</b>	<b>9 200</b>	<b>5 300</b>	<b>11 400</b>	<b>17 600</b>	<b>15 100</b>	<b>2 300</b>	<b>394 100</b>
Muu käyttö	500	0	0	0	2 500	400	0	0	18 400
Tyhjä	400	0	0	0	500	600	900	0	38 600
Tyhjä liiketila muutoksessa	0	0	0	0	0	0	0	0	2 700
<i>Tyhjien osuus</i>	<i>4,3 %</i>	<i>0,0 %</i>	<i>0,0 %</i>	<i>0,0 %</i>	<i>3,5 %</i>	<i>3,2 %</i>	<i>5,6 %</i>	<i>0,0 %</i>	<i>9,1 %</i>
<b>Liiketilat yhteensä</b>	<b>9 400</b>	<b>2 800</b>	<b>9 200</b>	<b>5 300</b>	<b>14 400</b>	<b>18 600</b>	<b>16 000</b>	<b>2 300</b>	<b>453 800</b>

Lähde: WSP kartoitukset 2019

## Liiketilöiden lukumäärä Lappeenrannassa 2019

	Aseman-							Mylly- mäki
	Keskusta	seutu	Linnoitus	Pallo	Kaukas	Leiri	Reijola	
Päivittäistavarakauppa ja Alko	24	2	1	1	1	3	1	2
Tavaratalokauppa	4	0	0	0	0	3	4	1
Muotikauppa	48	1	0	0	0	0	3	1
Terveydenhoitokauppa	16	0	0	0	1	4	0	1
Erikoiskauppa	59	4	4	0	1	6	14	5
Rauta- ja konekauppa	6	4	1	0	0	2	11	7
Autokauppa ja huoltamot	1	4	0	1	1	5	16	20
<b>Vähittäiskauppa yhteensä</b>	<b>158</b>	<b>15</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>23</b>	<b>49</b>	<b>37</b>
Pankit, vakuutus, posti	23	0	0	0	0	2	0	1
Ravintolat, kahvilat	103	5	3	0	3	3	3	1
Käytetyn tavaran kauppa	7	1	0	0	0	0	0	0
Muut palveluyritykset	89	5	0	1	5	5	1	4
Palvelut yhteensä	222	11	3	1	8	10	4	6
<b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b>	<b>380</b>	<b>26</b>	<b>9</b>	<b>3</b>	<b>12</b>	<b>33</b>	<b>53</b>	<b>43</b>
Muu käyttö	54	4	0	0	4	1	0	3
Tyhjä	77	3	0	0	1	8	17	3
Tyhjä liiketila muutoksessa	12	0	0	0	0	0	0	0
<i>Tyhjien osuus</i>	<i>17,0 %</i>	<i>9,1 %</i>	<i>0,0 %</i>	<i>0,0 %</i>	<i>5,9 %</i>	<i>19,0 %</i>	<i>24,3 %</i>	<i>6,1 %</i>
<b>Liiketilat yhteensä</b>	<b>523</b>	<b>33</b>	<b>9</b>	<b>3</b>	<b>17</b>	<b>42</b>	<b>70</b>	<b>49</b>

	Sammon-							Korven- kylä, Rauha	Ylämaa	Lappeen- ranta
	Lauritsala	ABC	Mustola	Nuijamaa	lahti	Joutseno				
Päivittäistavarakauppa ja Alko	6	1	2	1	4	5	2	1	57	
Tavaratalokauppa	0	1	1	2	1	1	0	0	18	
Muotikauppa	2	0	0	0	0	0	0	0	55	
Terveydenhoitokauppa	2	0	0	0	1	2	0	0	27	
Erikoiskauppa	1	1	0	0	0	1	2	1	99	
Rauta- ja konekauppa	0	0	0	0	0	2	0	0	33	
Autokauppa ja huoltamot	3	0	0	0	3	3	0	2	59	
<b>Vähittäiskauppa yhteensä</b>	<b>14</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>9</b>	<b>14</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>348</b>	
Pankit, vakuutus, posti	0	0	0	0	0	4	0	0	30	
Ravintolat, kahvilat	7	1	0	0	7	14	5	1	156	
Käytetyn tavaran kauppa	1	0	0	0	1	1	0	0	11	
Muut palveluyritykset	12	0	0	0	6	13	2	1	144	
Palvelut yhteensä	20	1	0	0	14	32	7	2	341	
<b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b>	<b>34</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>23</b>	<b>46</b>	<b>11</b>	<b>6</b>	<b>689</b>	
Muu käyttö	4	0	0	0	8	3	1	0	82	
Tyhjä	3	0	0	0	3	2	6	0	123	
Tyhjä liiketila muutoksessa	0	0	0	0	0	0	0	0	12	
<i>Tyhjien osuus</i>	<i>7,3 %</i>	<i>0,0 %</i>	<i>0,0 %</i>	<i>0,0 %</i>	<i>8,8 %</i>	<i>3,9 %</i>	<i>33,3 %</i>	<i>0,0 %</i>	<i>14,9 %</i>	
<b>Liiketilat yhteensä</b>	<b>41</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>34</b>	<b>51</b>	<b>18</b>	<b>6</b>	<b>906</b>	

Lähde: WSP kartoitus 2019

## LIITE 3 KAUPPAKATUJEN JA -KÄYTVIEN KAUPALLINEN TOIMIVUUS

Kadut		1 Kauppakatu-kävelykatu Oleski	2 Kauppakatu eteläpää	3 Valtakatu länsipää	4 Valtakatu itäpää	5 Kirkkokatu	6 Raatimiehenkatu	8 Kauppatori-Oksasenkatu
TILASTO-LUVUT	Kauppa-, palvelu-, ravintolakatu (%)	48/17/35	35/23/19	46/32/18	32/27/20	50/50/0	18/36/22	35/1/55
	Liikepaikkatiheys / 100 m	10	9	11	17	8	13	13
	Liikepaikkoja yht.	23	26	28	40	14	22	20
	Katujakson pituus (m)	235	300	250	230	170	170	160
KAUPALLISUUS JA ASIOINTI	Kaupallinen yleisvaikutelma	4,0	3,3	4,5	4,0	2,5	2,3	3,0
	Julkisivujen kaupallisuus	4,0	2,9	4,5	4,3	2,5	2,0	2,5
	Mielenkiintoisia näytekkunoita	3,3	3,3	3,8	3,4	2,0	2,3	2,0
	Liiketilat houkuttelevat asiointiin	3,8	3,0	3,5	3,6	2,0	1,5	2,8
	Mielenkiintoisia brändejä ja toimijoita	4,0	3,0	4,5	3,8	2,0	2,0	3,5
	Kaupallisesti profiloitunut	4,0	3,0	4,5	4,0	2,0	2,0	3,3
MILJÖÖN MIELLYTTÄVYYS, VIIHTYMINEN JA ELÄMYKSELLISYYS	Katutila on viihtyisä	4,0	4,0	4,5	4,3	3,0	1,8	2,5
	Mahdollisuus kohtaamiin	4,8	3,8	3,8	4,0	3,3	2,0	4,8
	Äänimaailma	4,0	2,8	3,3	3,3	2,3	2,8	3,3
	Tuoksu	3,0	3,0	2,5	3,0	3,0	3,0	5,0
	Elämyksellisyys	4,3	3,0	3,5	3,5	2,3	1,5	3,0
KATILAN LAATU JA LUONNE	Katutilan kunto ja toimivuus	4,0	3,5	4,5	4,3	3,0	2,0	3,0
	Ihmisen mittakaava	3,8	3,3	4,0	4,5	2,0	2,5	2,8
	Käveltävyys ja esteettömyys	4,5	3,8	5,0	4,3	2,8	3,0	3,0
	Kadun navigoitavuus	4,5	3,3	5,0	4,8	3,8	3,5	3,8
	Kauppakadun perusluonne	4,0	3,8	4,0	4,0	2,3	1,8	3,0
Keskiarvo		4,0	3,3	4,1	3,9	2,5	2,2	3,2

5 = erinomainen

4 = hyvä

3 = keskiverto

2 = huono (puutteita ominaisuuksissa)

1 = erityisen heikko

Kauppakeskukset ja -kujat		9 City-käytävä Marian aukio	10 Opri kauppakeskus	11 Isokristiina kauppak.
TILASTO- LUVUT	Kauppa-, palvelu-, ravintolakatu (%)	19/7/31	47/12/18	66/5/19
	Liikepaikkatiheys / 100 m	11	13	18
	Liikepaikkoja yht.	16	17	42
	Katujakson pituus (m)	150	135	240
KAUPALLISUUS JA ASIOINTI	Kaupallinen yleisvaikutelma	3,3	2,5	5,0
	Julkisivujen kaupallisuus	2,8	2,5	4,3
	Mielenkiintoisia näyteikkunoita	2,6	2,5	4,5
	Liiketilat houkuttelevat asiointiin	3,0	2,8	4,8
	Mielenkiintoisia brändejä ja toimijoita	2,8	3,0	4,8
	Kaupallisesti profiloitunut	2,8	3,0	5,0
MILJÖÖN MIELLYTTÄVYYS, VIIHTYMINEN JA ELÄMYKSELLISYYS	Kauppakäytävä on viihtyisä	2,8	3,0	4,5
	Mahdollisuus kohtaamisiin	4,0	4,3	4,8
	Äänimaailma	3,8	3,3	3,8
	Tuoksu	3,5	3,0	4,0
	Elämyksellisyys	2,8	2,5	4,3
KATILAN LAATU JA LUONNE	Kauppakäytävän kunto ja toimivuus	3,5	3,8	5,0
	Ihmisen mittakaava	2,8	2,8	4,8
	Käveltävyys ja esteettömyys	4,3	4,0	5,0
	Kauppakäytävän navigoitavuus	2,3	2,8	4,3
	Kauppakäytävän perusluonne	2,5	2,0	4,5
Keskiarvo		3,1	3,0	4,6

5 = erinomainen

4 = hyvä

3 = keskiverto

2 = huono (puutteita ominaisuuksissa)

1 = erityisen heikko