

RAPORTTI 2.9.2020

# LAHDEN KESKUSTAN KAUPAN VISIO & LIISU 2030 YRITYSVAIKUTUSTEN ARVIOINTI

## Tiivistelmä



# KAUPAN TRENDIT

KAUPPA MUUTTUU JA SE VAIKUTTAA KESKUSTOJEN KEHITTYMISEEN

## Kaupan monikanavaisuus

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



## Elämys- ja vapaa-ajankonseptit kauppakeskuksissa ja myymälätiloissa



## Digitaalisuus ostopäätöksissä ja myymäläympäristössä

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



## Keskustojen muuttuva rooli

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



# KAUPAN TARJONTA

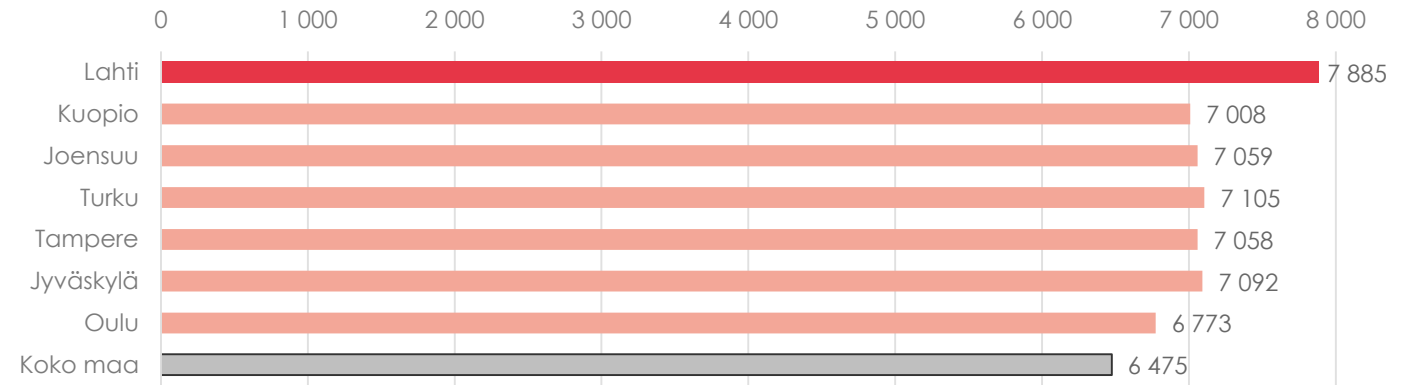
## LAHTI ON VAHVA KAUPAN KESKUS

Lahdessa vähittäiskaupan asukasmäärään suhteutettu liikevaihto oli vähittäiskaupassa vuonna 2017 yhteensä lähes 7 900 €/asukas, mikä on lähes 22 % enemmän kuin koko maassa keskimäärin ja myös selkeästi enemmän kuin tietyissä valituissa maakuntakeskuksissa.

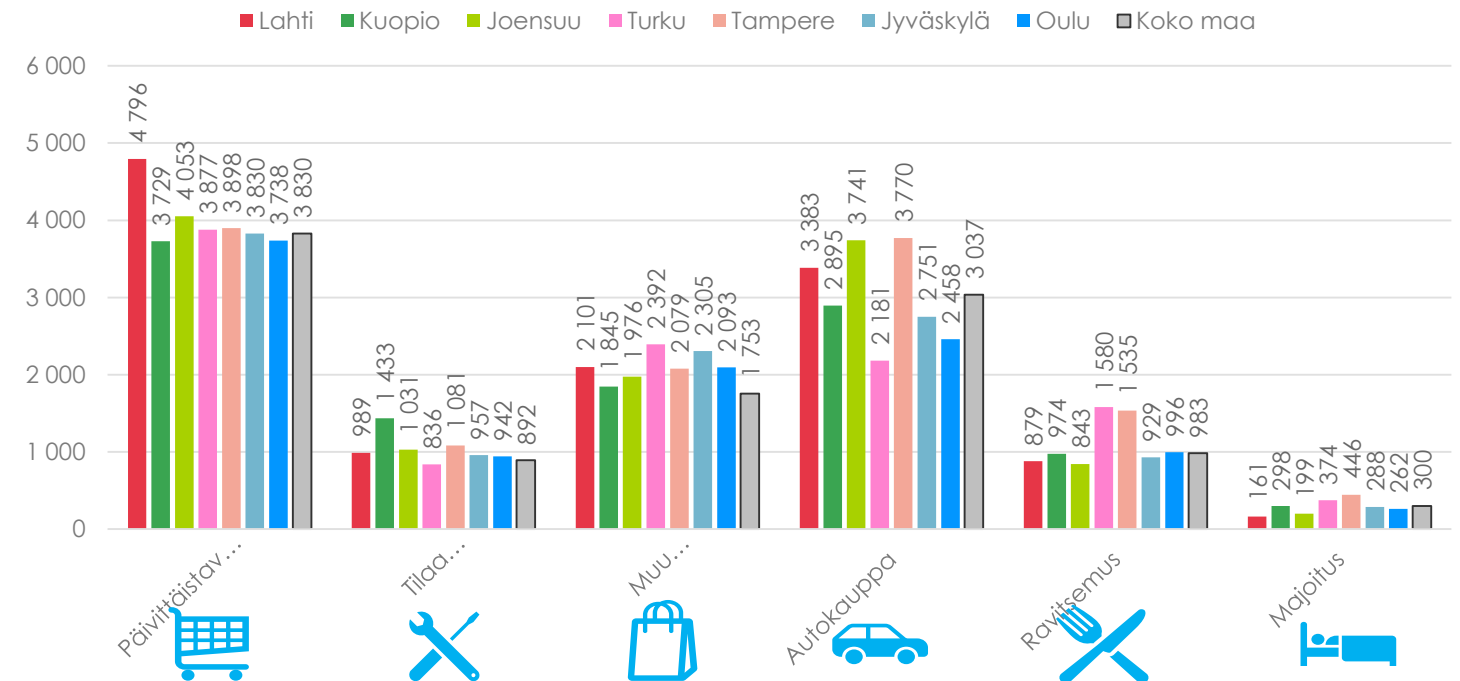
Lahden kaupallinen tarjonta on vahva kaikilla toimialoilla. Merkittävin piikki on päivittäistavarakaupan ja tavaratalojen toimialalla, jossa Lahden asukaslukuun suhteutettu liikevaihto oli lähes 4 800 €, kun se koko maassa oli lähes 1 000 € vähemmän.

Ravitsemuksen ja majoitustoiminnan toimialoilla Lahdessa liikevaihto puolestaan on jäänyt koko maan tason alapuolelle.

### Vähittäiskaupan liikevaihto 2017, €/asukas



### Liikevaihto 2017, €/asukas



# KAUPAN TARJONTA

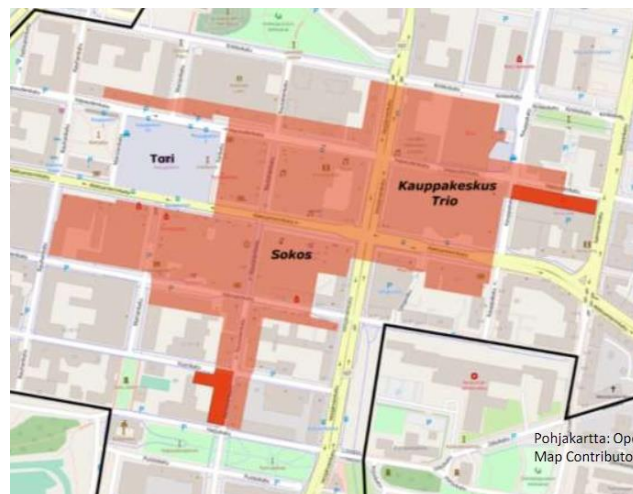
LAHDESSA ON TIIVIS KAUPALLINEN KESKUS

Oheisella kartalla on esitetty Lahden keskustan kaupallinen rakenne Elävät Kaupunkikeskustat Ry:n elinvoimakartoituksen (1/2020) perusteella. Ydinkeskustan "kuumat korttelit" keskittyvät muutaman korttelin alueelle Trion ja torin välillä sekä välittömästi näiden eteläpuolelle; erityisesti Rautatienkadulla, Vapaudenkadulla ja Vesijärvenkadulla on nähtävissä myös vahvaa kivijalkaliikkeiden keskittymää.

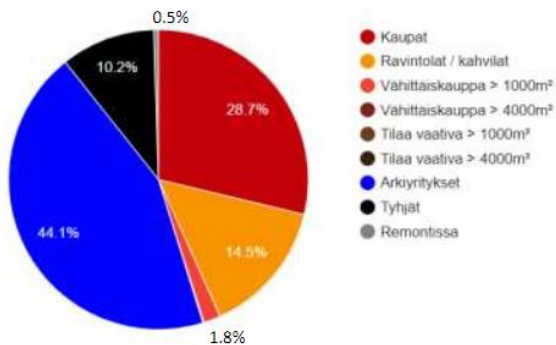
. Kartoituksen perusteella alueen liiketilarakenne on seuraavanlainen:

- Kaupat: 234 kpl
- Ravintola: 118 kpl
- Vähittäiskauppa > 1000m<sup>2</sup>: 15 kpl
- Vähittäiskauppa > 4000m<sup>2</sup>: 1 kpl
- Arkipäivä: 359 kpl
- Tyhjä: 83 kpl
- Remontti: 4 kpl
- **Yhteensä: 814 kpl**

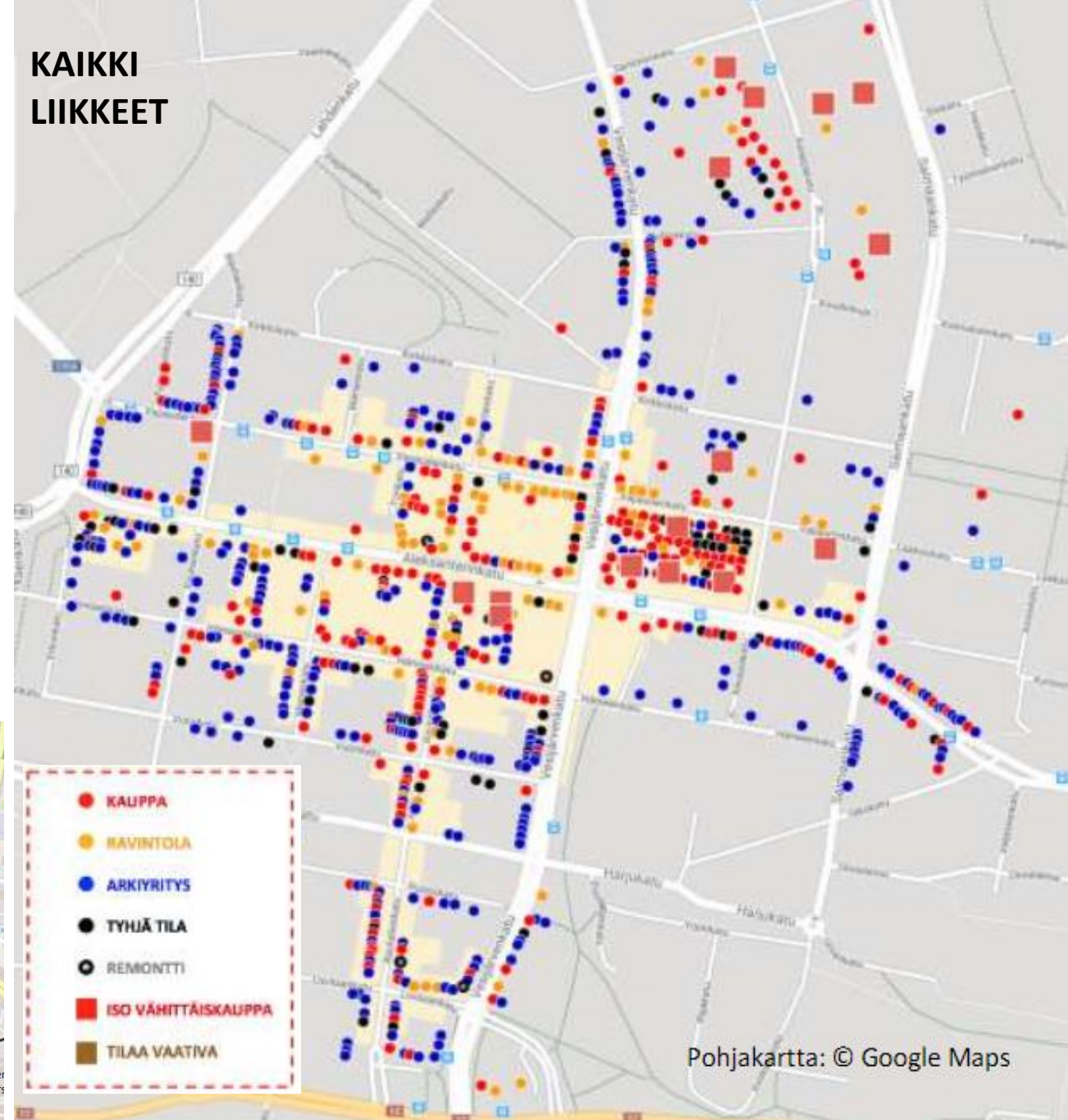
## Ns. kuumat korttelit



## Liiketilojen osuudet



## KAIKKI LIIKKEET



# KAUPALLISESTI VETOVOIMAINEN KESKUSTA

## KAUPAN TOIMINTAYMPÄRISTÖ LAHDESSA, SWOT

### Vahvuudet

- Vahva maakuntakeskus
- Tiivis kaupunkirakenne
- Lahden keskustan täydennysrakentaminen ja väestönkasvu
- Vahva kaupallinen imago ja tarjonta; ostovoiman virtauksen kohde, kivijalkakaupan määrä keskustassa
- Hyvät päivittäistavarakaupan lähipalvelut keskusta-alueella
- Keskusta tunnustetaan vapaa-ajan ja viihtymisen paikkana; monipuolinen ravintola- ja viihdetarjonta
- Suuret keskustan kehittämishankkeet toteutettu (esim. toriparkki)
- Saavutettavuus eri kulkumuodoilla
- Kävelykeskusta ja -kadut, katuvihreä
- Urheilu- ja tapahtumakaupungin imago, vahva paikallisbrändi
- Keskustan kehittämisen tahtotila ja tavoitteet

### Mahdollisuudet

- Verkkokauppa ja kaupan monikanavaisuus luo mahdollisuuksia uusille palvelukonsepteille myös kivijalassa
- Toimijoiden (yrittäjät, kiinteistönomistajat, kaupunki) yhteistyön tiivistäminen, uudet yhteistyömallit
- Keskustan täydennysrakentaminen, mixed use -konseptit
- Co-working ja co-living -konseptit
- Ranta-Kartanon ja sataman alueen, Matkakeskuksen ja Paavolan alueen toiminnallinen kytkeminen keskustaan

### Heikkoudet

- Trion kauppakeskuksen ja Sokoksen tavaratalon haasteet; joutuneet supistamaan kaupan tarjontaa
- Tyhjät liiketilat muodostavat katkoksia keskustan kaupalliseen rakenteeseen; tyhjiin liiketiloihin haastavaa löytää uusia toimijoita
- Joidenkin keskustan kaupallisten kiinteistöjen kunto
- Passiiviset julkisivut varsinkin keskustan ja Paavolan alueen välillä
- Keskustan rooli suhteessa vahvoihin kaupan alueisiin keskustan ulkopuolella

### Uhat

- Väestön ikääntyminen ja markkina-alueen väestönkasvun pienentyminen; kokonaisostovoiman kehitys?
- Verkkokaupan kasvu, mikäli mahdollisuuksia ei osata hyödyntää
- Ei osata katsoa kokonaisuutta; kehitetään pelkästään omaa kiinteistöään tai toimintaansa näkemättä miten se vaikuttaa keskustan kokonaiselävyyteen, ei jaeta tietoa
- Korona-pandemian vaikutukset keskustoihin ja kaupan toimialaan lyhyellä ja pitkällä aikajänteellä?

# LAHDEN KESKUSTAN KAUPALLINEN VISIO

## RAKENNUSPALIKAT OSA-ALUEITTAIN

- Tuttavien kohtaamispaikka
- "kaupunkilomafiilis"
- Riittävästi ei-kaupallista tilaa, jossa viettää aikaa
- Tilapäiskäytöt



### KAUPUNKIELÄMÄ

### SAAVUTETTAVUUS

- Keskustan saavutettavuus kaikilla kulkumuodoilla
- Hyvät pysäköintimahdollisuudet autoille ja pyörille, keskitetty autopysäköinti
- Keskustan miellyttävät ja turvalliset sisäiset yhteydet
- Kävely ja pyöräily näkyvät selkeästi katukuvassa



## VISIO

KAUPALLISESTI  
VETOVOIMAINEN  
JA ELÄVÄINEN  
LAHDEN KESKUSTA



### TOIMINNOT

### VIIHTYISYYS

- Paikalliset lahtelaiset kaupan konseptit
- Vahvat kaupalliset solmupisteet ja niiden väliset profiloituneet/brändätyt linkit
- Toiminnalliset aluebrändit
- Ympärivuotiset tapahtumat
- Aito ja aktiivinen karjalaisten tori
- Pop up -toiminta



- Saapujalle tulee olo että on astunut keskustaan
- Kiinnostavat etapit ja reitit
- Elävät julkisivut
- Liittyminen viheralueisiin
- Turvallisuus
- Rosoisuus

# KESKUSTAN KAUPALLINEN VISIO

## KAUPAN KASVUSUUNNAT

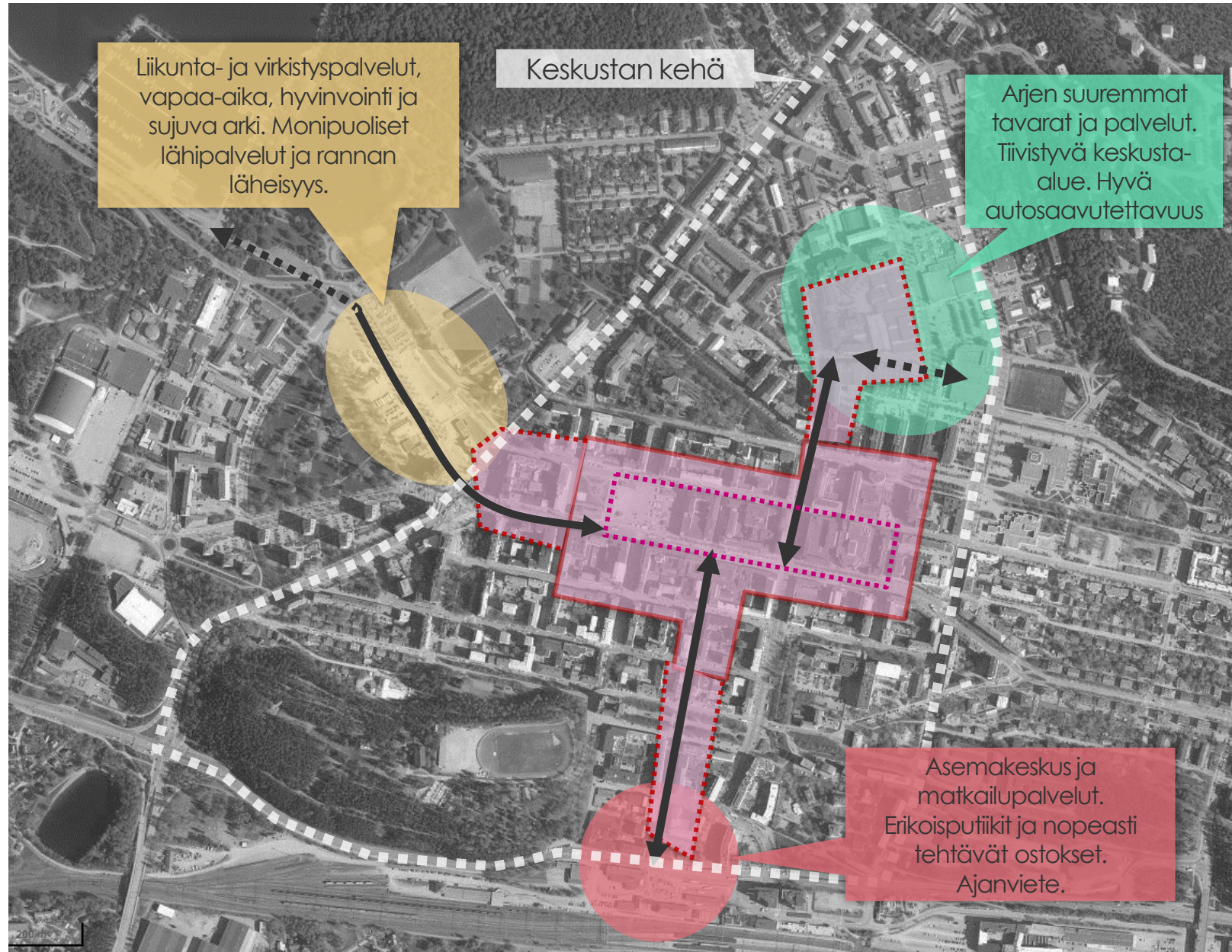
Lahden keskustan kaupallisena tavoitteena on laajeneminen ja tiivistyminen ydinkeskustan (Trio-tori – akseli) ympärillä sekä keskeisten kasvusuuntien mukaisesti. Kasvusuuntina on tunnistettu erityisesti Ranta-Kartanon kehittyvä alue, uudistuva Paavolan alue sekä Matkakeskus. Näitä kaikkia alueita ja niiden välisiä yhteyksiä tulee kehittää erilaisina, omiin luontaisiin vahvuuksiin perustuvina kokonaisuuksina.

Uusille ja kehittyville alueille tulee muodostaa oma identiteetti ja peruste, miksi tänne alueelle tullaan viettämään aikaa. Tämän perusteella muotoutuu luonnollisesti myös kaupan ja palveluiden tarjonta.

Keskustan ja em. Alueiden välisiä yhteyksiä tulee kehittää mielenkiintoisina ja jatkuvina. Jokaiselle kadulle ei ole realistista toteuttaa jatkuvia kivijalkavyöhykkeitä, mutta tähän tulisi mahdollisuuksien mukaan pyrkiä vähintään aktiivisella 1. kerroksen käytöllä – passiivista tilaa tulee välttää. Reiteille tulisi mahdollisuuksien mukaan synnyttää hyvän kävely-ympäristön lisäksi oleskelun alueita.

Aikaisemmin esitetty laskennallinen liiketilan kasvu pystytään toteuttamaan hyvin kartalla esitetyillä alueilla. Erityisesti tulee kiinnittää huomiota uusien asukkaiden tarvitsemien lähipalveluiden syntymisen edellytyksiin. Tällaisia ovat mm. päivittäistavara-kaupat, ravintolat ja kahvilat sekä muut kaupalliset palvelut.

Akseleiden kehityssuuntia on kuvattu tarkemmin seuraavilla sivuilla.



# KESKUSTAN KAUPALLINEN VISIO

## TEEMA-ALUEET

Kaupallisen vision laatimistyössä tunnistettiin 9 erilaista teema-aluetta keskustassa. Jokainen teema-alue on eri tavoin profiloitunut, perustuen alueen olemassa oleviin vahvuuksiin ja toisaalta tulevaisuuden potentiaaleihin. Suurin osa teema-alueista painottuu kaupallisiin toimintoihin, lisäksi tarkastellaan Ranta-Kartanon aluetta ja kulttuuriakselia osina paikkojen verkostoa.

Teema-alueittain tarkastellaan LIISU 2030 synnyttämiä mahdollisuuksia suuntaa-antavien esimerkkien avulla. Näiden mahdollisuuksien toteutuminen riippuu monesta tekijästä, kuten kaupan trendien kehittymisestä, sekä kaupungin ja alueiden toimijoiden tahtotilasta. Jokaista teema-aluetta on tarkasteltu erikseen seuraavilla sivuilla.

 Puistot ja aukiot

 Kulttuuri- ja viihdekohteet

 Majoitus

 Tavaratalot ja marketit

 Matkakeskus


 Kauppatori

 Keskussairaala

 Matkustajasatama

 Ostoskatu

 Ravintolakatu

 Torin ympäristö

 Moderni markettialue

 Virkistysakseli

 Urbaani tapahtumakatu

 Bulevardikatu

 Kulttuuriakseli

 Putiikkikatu





# YHTEENVETO TEEMA-ALUEISTA

## ALUEITTAISET KÄRJET

### URBAANI TAPAHTUMA- JA TAIDEKATU

- Persoonallisia pieniä kivijalkaliikkeitä, paikallisuutta, "destinaatioita"
  - Alakulttuurista, urbaaneja tapahtumia
- Taide ja installaatiot, katutaide, oleskelu, portti uuteen museoon

### TORIN YMPÄRISTÖ

- Suuri karjalaistori, perinteet yhdistyvät moderniin toteutukseen (markkinat, koirien yhtenäinen ilme, klassikot twistillä)
  - Leikkiä ja oleskelua
- Perinteisiä ja moderneja kivijalkaliikkeitä

### PUTIIKKI- JA PAIKALLISKATU

- Lähipalvelut ja putiikit, persoonalliset kahvilat ja ravintolat
  - Katutilan haltuunotto

### OSTOSKATU

- "Puunattu pääkatu", isompia komplekseja ja ketjuliikkeitä, ravintoloita, näyttäytymistä, kaupunkielämän seuraamista, katutilan korkea laatutaso
  - Yhtenäinen ilme, paikallisuutta ja muotoilua
- Tapahtumia jotka perustuvat kaupallisuuteen, esim. oivaltavaa sissimarkkinointia ja showroomeja

### RAVINTOLA- JA VIHDEKESKITTYMÄ

- Tunnelmallinen ilta- ja yöelämän keskittymä, ravintoloita, pub crawl, viihde, elokuvateatteri
- Joukkoliikenteen hub, viihtyisää kaupunkiympäristöä myös bussin odottamiseen

### GREEN STREET BULEVARDIKATU

- Viherympäristöt, laadukkaat jalkakäytävät ja pyörätiet
  - Oma design
- Ulos levittyvää kaupallista toimintaa

### MODERNI MARKETIALUE

- Marketit uudella twistillä, viihtyisyys, julkisivu, kiertotalouskonseptit, noutopisteet
- Parannetaan katutilaa kävelijöille ja pyöräilijöille, lisää katupuita, laadukkaat bussipysäkit (joukkoliikennepainotteisuus)

### VIRKISTYSAKSELI RANTAAN

- Kytös keskustan ja sataman välillä
- Houkutteleva reitti stadionille; reitillä on mahdollista mm. järjestää tapahtumia ja pop up -toimintaa.
  - Virkistys- ja liikunta, hyvinvointipalvelut

### KULTTUURIAKSELI

- Keskustan kulttuurikohteet kokoava reitti teatterilta historialliselle museolle
  - Kulttuuritapahtumat ja -kurssit
    - Taide kaupunkitilassa
- Kulttuurielämyksiin liittyvät kahvila- ja ravintolapalvelut
- Kulttuurilinjat, teemoitellut design-pysäkit (bussi, pyörä)

# YHTEENVETO VAIKUTUKSISTA

	Kokonais-vaikutus	Positiiviset vaikutukset	Negatiiviset vaikutukset (huomioitava jatkosuunnittelussa)
Vaikutukset suhteessa Lahden strategisiin tavoitteisiin	++	<ul style="list-style-type: none"> <li>Edesauttaa strategisten tavoitteiden toteutumista erityisesti keskustaympäristön viihtyisyyttä ja asukasmäärän kasvua koskien</li> <li>Vahvistaa Lahden brändiä ja statusta ympäristökaupunkina</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ei merkittäviä negatiivisia vaikutuksia</li> </ul>
Vaikutukset keskustan asiakaskokemukseen	+++	<ul style="list-style-type: none"> <li>Parantaa turvallisuutta, asiointiviihtyisyyttä sekä elämyksellisyyttä</li> <li>Kaupallinen toiminta näkyy paremmin katutilassa synnyttäen herätteellisyyttä</li> <li>Visio houkuttelee käyttämään keskustaympäristöä laajemmin</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Katutilan osoittaminen nykyistä laajemmin kävelylle ja pyöräilylle vähentää kadunvarsipaikkoja liiketilojen edestä, millä voi olla autoille asiakkaille negatiivisia vaikutuksia</li> <li>Huomioitava mm. invapaikat yms. tarpeet lähellä liikkeitä</li> </ul>
Vaikutukset keskustan palveluiden saavutettavuuteen eri kulkumuodoilla	+	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keskustan palveluiden saavutettavuus eri kulkumuodoilla, erityisesti kävellen ja pyörällä paranee</li> <li>Trion vaihtopysäkkialue parantaa Aleksanterinkadun ja Trion toimintaedellytyksiä.</li> <li>Keskitetty pysäköinti selkeyttää saavutettavuutta autolla; autopaikka on varmemmin ja helpommin löydettävissä</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Yksittäisten pysäköintipaikkojen poistuminen voi pidentää matkaa pysäköinnistä yksittäisiin liikkeisiin; kehän sisällä saa kuitenkin edelleen liikkua autolla ja alueella on myös kadunvarsipaikkoja jatkossakin.</li> </ul>
Vaikutukset keskustan huolto- ja jakeliikenteen järjestelyihin	+/-	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ei merkittäviä negatiivisia vaikutuksia: keskustan liikkeiden huoltojärjestelyt pysyvät pääsääntöisesti ennallaan.</li> <li>Raskaamman huoltoliikenteen osalta voidaan joutua tekemään tiettyjä muutoksia ja aikataulurajoituksia.</li> </ul>	
Vaikutukset keskustan ja sen eri alueiden kaupan ja palveluiden toimialarakenteeseen	+	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keskustan kaupan tarjonta voi kehittyä synnyttäen toimintoiltaan ja brändiltään mielenkiintoisia katuosuuksia, joille sijoittuu tietyn toimialan tarjontaa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Autoliikenteeseen ja lähipysäköintiin perustuvat liikkeet (raskaat kantamukset) saattavat joutua siirtymään keskustan sisällä tai keskustan ulkopuolelle; tällaisia ei kuitenkaan keskustassa ole merkittävässä määrin.</li> </ul>
Vaikutukset keskustan liiketoiminnan elinvoimaisuuteen	++	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vahvistaa keskustan kaupallista asemaa ja mahdollistaa uudistumisen vastaten paremmin uusiin asiakastarpeisiin sekä kaupan ja palveluiden trendeihin</li> <li>Vahvistaa keskustan asemaa ja profiilia suhteessa keskustan ulkopuolisiin kaupan alueisiin</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ei merkittäviä negatiivisia vaikutuksia. Tietyillä alueilla liiketoiminnan profiili saattaa nykyisestä muuttua ja painottua eri tavalla.</li> </ul>

# YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET

- Vähittäiskaupan ja palveluiden toimintaympäristö muuttuu kiihtyvällä vauhdilla johtuen erityisesti verkkokaupan kasvusta sekä muuttuvasta asiakaskäyttäytymisestä → **keskustojen vetovoimatekijöinä tulee kaupallisen tarjonnan lisäksi entistä enemmän painottaa myös muita asiakaskokemuksen laatuun vaikuttavia teemoja**
- Lahden keskustan kaupallisen kehittämisen keskeisinä tavoitteina ovat **ydinkortteleiden (Trio-Kauppatori) tiivistäminen ja kehittäminen** sekä **keskustan reuna-alueiden solmukohtien (Ranta-Kartano, Paavola ja Matkakeskus) kytkeminen osaksi kaupallisesti toimivaa keskustaa**.
- Liikennesuunnitelma 2030 on askel oikeaan suuntaan:
  - keskustaympäristöjen uudistamisessa on kansallisenä ja kansainvälisenä trendinä **liikenneympäristön rauhoittaminen ajoneuvoliikenteeltä sekä kävelyn ja pyöräilyn edellytysten parantaminen** → positiivisia vaikutuksia myös keskustoissa toimivien yritysten ja palveluiden toimintaedellytyksiin.
  - **Mielenkiintoinen, miellyttävä ja turvallinen liikkumisympäristö synnyttää positiivisia asiakaskokemuksia** ja antaa myös yrityksille mahdollisuuksia esimerkiksi katutilan hyödyntämiseen liiketoiminnassaan sekä kaupallisen toiminnan paremmin näkyväksi tuomista.
- Keskustan saavutettavuus kaikilla kulkumuodoilla on tärkeää
  - kaikki liikkijat ovat jossain vaiheessa kävelijöitä → **kaupallisesta näkökulmasta erityisesti kävely-ympäristön laadulla on erityinen merkitys**.
  - **Hyvä ja laadukas ympäristö houkuttelee myös kävelemään pidempiä matkoja**, jolloin luodaan edellytyksiä esimerkiksi keskitettyjen pysäköintiratkaisuiden toimivuudelle
- **Liikennesuunnitelma luo monipuoliset edellytykset keskustaympäristön kaupalliselle kehittämiselle ja katutilan hyödyntämiselle liiketoiminnassa**.
- Keskustan katu ympäristöjä voidaan paremmin profiloida ja brändätä synnyttäen näin vetovoimaisempaa ja houkuttelevampaa keskustaympäristöä.

# YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET

## MITÄ TARVITAAN VISIOON PÄÄSEMISEKSI?



Viihtyisää, herätteellistä, laadukasta ja turvallista kaupunkitilaa. Mahdollisuuksia oleskelulle.

**Mahdollistetaan monipuolisesti erilaista toimintaa!**



Saavutettavuutta kaikilla kulkumuodoilla sekä käveltävää, tiivistyvää ja sekoittunutta keskustarakennetta.

**Turvataan lähistovoiman kasvu!**



Houkuttelevaa ja elämyksellistä kaupallista tarjontaa sekä sitä tukevaa tapahtuma- ja kulttuuritarjontaa sekä julkisia palveluita.

**Riittävästi yllätyksellisyyttä!**



Tiivistyvää yhteistyötä toimijoiden, kiinteistönomistajien ja kaupungin välillä.

**Innovatiivisia ratkaisuja ja konsepteja!**

Bright ideas. Sustainable change.

