

# Meijän Rannat Palvelutarkastelu

20.12.2024



## Johdanto

Lappeenrannan kaupungissa on vireillä Meijän Rannat – Lappeenrannan keskustan ranta-alueiden kehittämissuunnitelma. Suunnitelma kattaa Lappeenrannan keskustan ranta-alueet Pallonlahdelta Kahilanniemen kärkeen ja Kukkosaarille saakka. Aluetta tarkastellaan yhtenäisenä kokonaisuutena eri teemojen osalta sekä osa-alueittain. Yhtenä teemana alueella ovat palvelut.

Tässä palvelutarkastelussa arvioidaan ranta-alueen potentiaalia sekä olemassa olevien että uusien palvelutoimijoiden näkökulmasta. Lisäksi tarkastellaan Meijän Rantojen suunnittelualan kaupallista asemaa osana Lappeenrannan keskustan palveluverkkoa.

Työn on tilannut Lappeenrannan kaupungin kaupunkikehityksen toimialan kaupunkisuunnittelu. Työn ohjausryhmässä ovat olleet mukana Matti Veijovuori, Maarit Pimiä, Niina Seppäläinen, Elina Moisiö, Antti Tuomaala ja Riikka Hjelt.

Työstä vastaa WSP Finland Oy ja projektipäällikkö Katja Koskela, lisäksi työhön on osallistunut alikonsulttina kaupan asiantuntija KTM Tuomas Santatalo, Santasalo Ky:stä.



# Meijän Rantojen palveluiden kohderyhmät

## Asukkaat

- **Keskustassa asuvat lähiasukkaat:** lähimmillä postinumeroalueilla asukkaita noin 15 000 (Lappeenranta keskus, Keskussairaala-alue-Kimpinen ja Pallo-Tysterniemi-Leiri). Keskustan asukasmäärä hienoisessa kasvussa uusien kerrostalojen myötä.
- **Kaupungin asukkaat:** noin 73000, Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan hidasta kasvua, vuonna 2035 asukkaita noin 74000.
- **Seudun asukkaat:** Lappeenrannan seudun muissa kunnissa on asukkaita tällä hetkellä noin 15000, ja Imatra mukaan lukien noin 40 000. Lappeenrantaan lukuun ottamatta seudun asukasmäärän ennustetaan laskevan.

## Loma-asukkaat

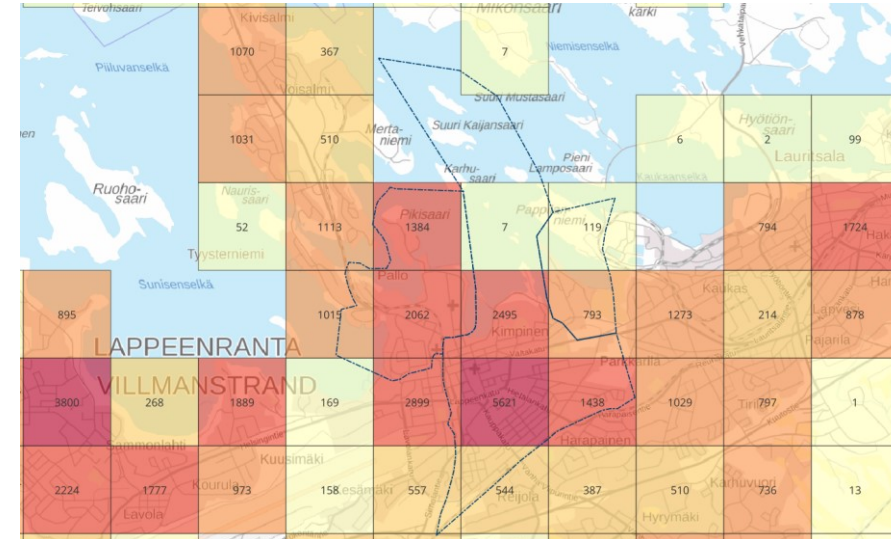
- Lappeenrannan seudulla kesämökkejä muiden maakunnan asukkaiden omistuksessa on noin 5700 ja loma-asukkaita noin 27 000 (Kesämökkibarometrin 2021 mukaan yhdellä mökillä on noin 4,7 säännöllistä käyttäjää).

## Opiskelijat

- LUTin perus- ja jatkotutkinto-opiskelijoita on Lappeenrannan kampuksella lähes 6400. Yli 90 prosenttia syksyllä 2022 suomenkielisissä kandidaattiohjelmissa aloittaneista opiskelijoista tulee muualta kuin Lappeenrannan kampuksen maakunnasta Etelä-Karjalasta.
- LABin opiskelijamäärä Lappeenrannassa on lähes 3700.
- Osa opiskelijoista on rantapalveluiden sesonkiaikaan kotikaupungissaan tai muualla kesätöissä. Toisaalta kaupungissa on hyvin paljon kv-opiskelijoita, jotka kuuluvat oleellisesti rannan palveluiden kohderyhmään.

## Matkailijat (seuraavilla sivuilla tarkempaa tietoa)

- Yöpyjät; rekisteröidyt majoituspaikat, airbnb ja sukulaisten ja ystävien luona majoittuvat
- Päiväkävijät; lähiseudun asukkaat ja loma-asukkaat
- Vierasveneilijät, päiväkävijät ja yöpyjät; lähiseudun asukkaat ja loma-asukkaat.



Asukastiheys 1 km ruuduissa ja keskustan läheiset postinumeroalueet, Lappeenranta keskus, Keskussairaala-alue-Kimpinen ja Pallo-Tysterniemi-Leiri

Lähde: Tilastokeskus

*Kohderyhmän kehityksessä on nähtävissä koulutustason nousu, urbaanisuus ja kansainvälistyminen. Keskustamainen elämäntapa ja kaupunkipalvelujen hyödyntäminen kasvavat. Lappeenranta houkuttelee kansainvälisiä opiskelijoita, ja väestönkasvu painottuu maahanmuuttoon. Kehitys ilmenee mm. keskustassa ja ranta-alueella oleskelun kasvuna ja lisääntyvänä palvelukysyntänä.*

# Matkailun lukuja Lappeenrannassa 2023

Rekisteröityihin majoitusliikkeisiin saapuneita matkailijoita oli Lappeenrannassa viime vuonna noin 200 000. Lisäksi matkailijoita majoittuu myös muualla, mm. airbnb-asunnoissa, vierasvenesatamassa sekä ystävien ja sukulaisten luona. Keskimääräinen viipymäaika on pari yötä.

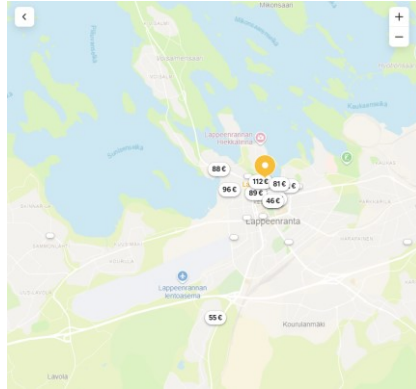
Yöpyjien ohella merkittävä matkailu- ja asiakasryhmä Lappeenrannassa on myös päiväkävijät, joita ovat mm. lähiseudun asukkaat ja loma-asukkaat sekä ennen rajan sulkeutumista venäläiset ostosmatkailijat.

Lappeenrannan matkailun tilastot koskevat koko kaupunkia (sisältäen mm. Saimaan kylpylän lähellä Imatraa). Meijän Rannat -hankkeen näkökulmasta myös keskustan ulkopuolella majoittuvat kuuluvat palveluiden kohderyhmään.

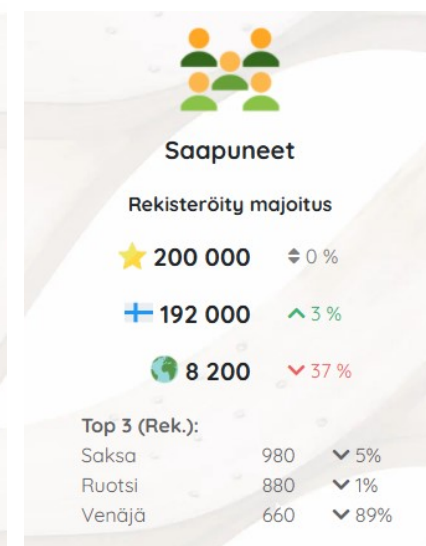
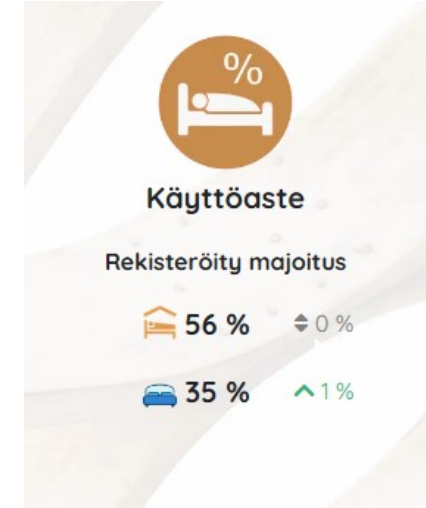


**Vierasveneyöpymissä**  
**2022 n. 400 kpl**  
**2023 n. 550 kpl**

Määrä tulee nousemaan, kun Kutilan kanava valmistuu.



**Airbnb: 70 majoituspaikkaa**  
 kartan alueella  
 Lähde airbnb.fi 31.10.2024

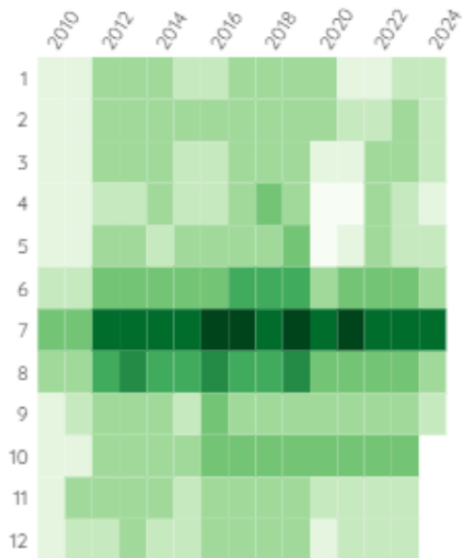


## Matkailun kehitys Lappeenrannassa

Matkailu on Lappeenrannassa kärsinyt viime vuosien aikana sekä koronan että Venäjän hyökkäyssodan myötä. Ennen näitä vuonna 2019 oli rekisteröityjä majoitusvuorokausia Lappeenrannassa yli 470 000 ja rekisteröityihin majoituspaikkoihin saapuneita matkailijoita lähes 260 000. Erityisen suuresti on vähentynyt ulkomaisten matkailijoiden määrä Venäjän rajan sulkemisen myötä.

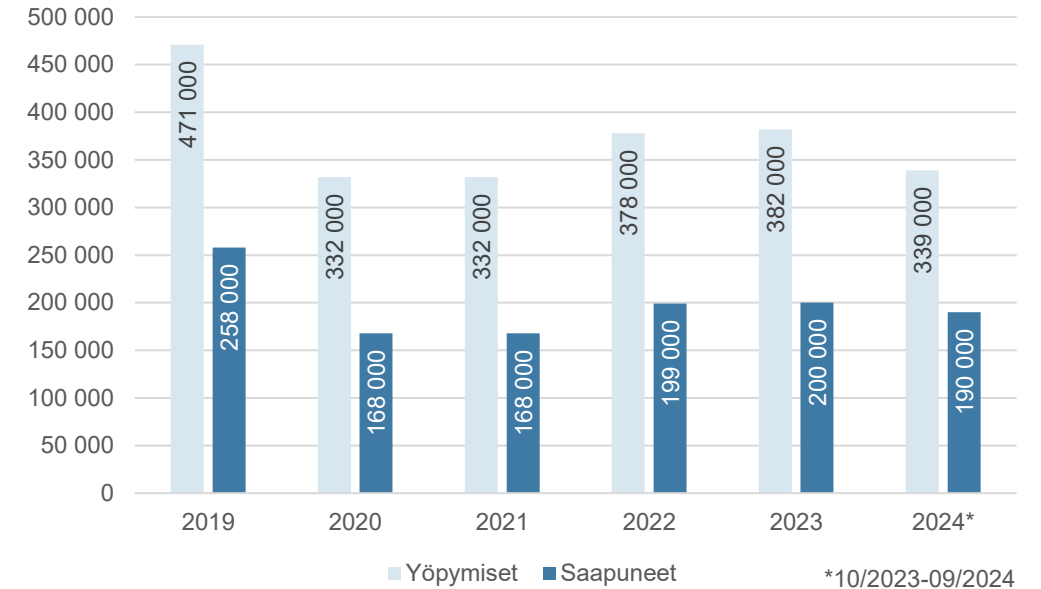
Koronan jälkeen matkailijamäärät ovat olleen lievässä kasvussa. Matkailun ja palveluiden kehittämisen myötä Lappeenrannassa nähdään potentiaalia 2010-luvun lopun matkailijamääriin, joita voidaan pitää tavoitteena alueen kehittämisessä.

Sesonkijajoissa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia vuosien saatossa. Kesä on ylivoimainen matkailusesonki kaupungissa, muita matkailupiikkejä on nähtävissä lokakuussa syyslomien aikaan ja viime vuonna myös talvikaudella (helmi-maaliskuussa). Matkailupalveluiden kehittäminen tulisikin painottua kesäajan ohella ympärivuotisiin kohteisiin sekä muihin sesonkeihin (syyslomat, joulukuusi, talvilomat)

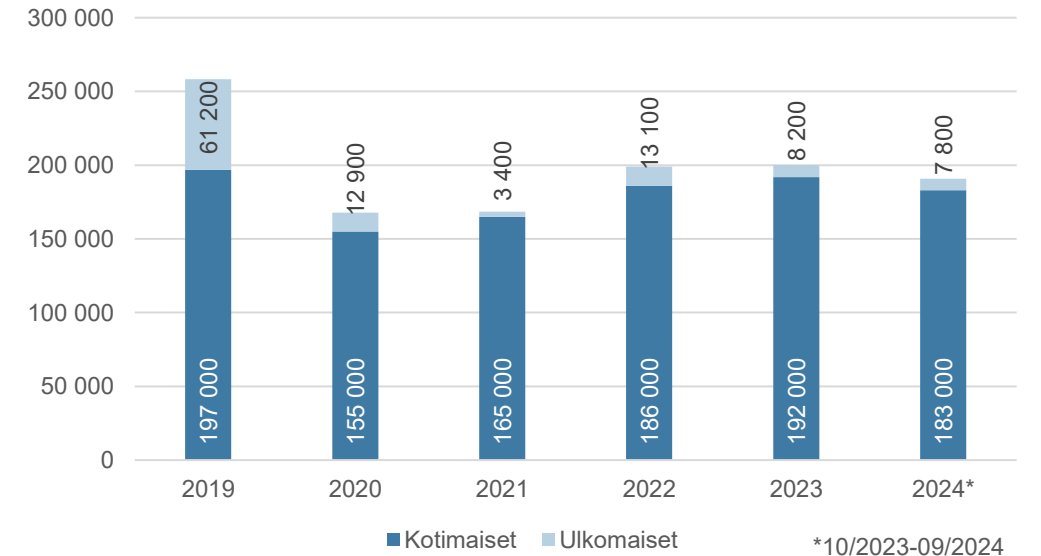


Yöpymiset kuukausittain  
mitä tummempi neliö, sitä suurempi arvo.  
Tummat neliöt keskellä (vaakasuunnassa)  
tarkoittavat, että pääsesonki on kesällä.

Rekisteröity majoitus Lappeenrannassa



Rekisteröity majoitus Lappeenrannassa  
Saapuneet matkailijat



Lähde: Visitory; Lappeenranta, majoitus ja matkailutilastot

# Palveluiden kehitysnäkymät Meijän Rantojen osa-alueilla

SANTASALO

wsp

# Meijän Rantojen osa-alueet

Palveluita ja liiketoimintamahdollisuuksia tarkastellaan Meijän Rantojen osa-alueilla, joita ovat:

1. Pallonlahti
2. Linnoituksen kärki
3. Sataman suora
4. Satamatori
5. Rantapuisto
6. Ainonkatu
7. Halkosaari
8. Myllysaari ja Kirkkoherranlahti
9. Kahilanniemi ja Kukkosaaret

*Alue on jätetty palvelutarkastelun ulkopuolelle, koska alueelle ei ole suunniteltu palveluita, vaan ne toimivat luontokohteina ja ulkoilualueina.*

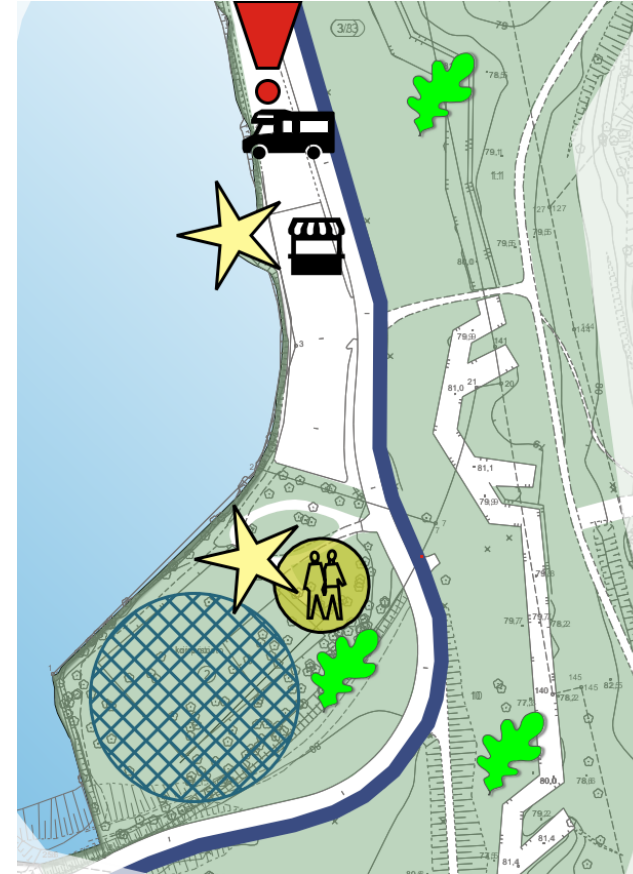


# Pallonlahti

Alue sijoittuu irralleen muista ranta-alueen palveluista ja muista toiminnoista mm. asumisesta. Tällä hetkellä alueella ei ole liiketoimintaa. Alueella oleva koirapuisto on suunnitelmissa siirtää muualle, se palvelee lähialueen asukkaita, mutta ei ole varsinainen ranta-alueen palvelu.

## Palveluiden kehitysnäkymät

- Tapahtuma-alue tarjoaa toimintamahdollisuuksia suurille tapahtumille mm. sirkukselle, tivolille, konserteille ja kaupunkifestareille. Tapahtumille on sesonkiaikaan kysyntää, ja uusi tapahtuma-alue tarjoaa tilaa myös päällekkäisille erilaisille ja eri kohderyhmille suunnatuille tapahtumille.
- Alueella on liiketoimintaedellytyksiä pop up -palveluille tapahtumien aikaan. Liikkuville palveluille kuten myyntivaunuille, kioskeille, ruokakioskeille on alueella mahdollistettava tarvittava tekniikka. Festivaalirakentamisen tarpeisiin alueella tulee olla riittävän vahva pohja painavillekin lavarakennelmille (sis. vesi-, viemäröinnin ja riittävän sähkönsaannin).
- Matkaparkki lyhyelle yöpymiselle mahdollistaa päiväkäynnin Lappeenrannan keskustassa ja tuo ostovoimaa matkailupalveluiden ohella myös mm. päivittäistavara-kaupoille. Tavoitteena on, että matkaparkki mahdollistaa helpon piipahtamisen Lappeenrannan keskustassa, mutta ei kilpaile Huhtiniemen alueen kanssa. Tällä hetkellä alueella toimii epävirallinen matkaparkki, joka on tarkoitus muuttaa maksulliseksi viralliseksi matkaparkiksi. Matkaparkin rahastus voidaan hoitaa esimerkiksi sähkö- ja latauspistokkeilla.
- Alueella ei ole riittävästi toimintaedellytyksiä pysyville myyntipisteille edes koko matkailukauden ajaksi.



## Viihtymisen ja palveluiden kehittämissuunnitelma

Oleskelupaikka	Veneilypalvelu
Tapahtuma-alue	Risteilyalusten lähtöpaikka
Rantaraitti	Matkaparkki
Leikki-alue	Välinevuokraus
Ulkoliikuntapaikka	Kalastuspaikka
Taideteos	Koirien uimaranta
Valokuvauspaikka	Kesän kiertöajelubussi
Ravintola	Puistosuunnitelma
Kesäravintola	Mahdollinen laiturialue
Liiketila	Viheralue
Pop Up -toiminta	Viihtymisen kannalta kehitettävä alue
Vesipiste	Esteettömyyden kannalta kehitettävä alue/kohde
Uimaranta/uimapaikka	Poistuva kohde
Avanto	Kehitettävä alue tai kohde
Sauna	Uusi kohde
Saunamaailman sijainti- vaihtoehto	
Huoltotila (esim. wc tai pukuhuone)	
Jätepiste	

Meidän Rannat, viihtymisen ja palveluiden kehittämissuunnitelma, Luonnos 11.12.2024.  
Tällä hetkellä Pallonlahden alueella ei ole kaupallisia palveluita.



# Linnoituksen kärki

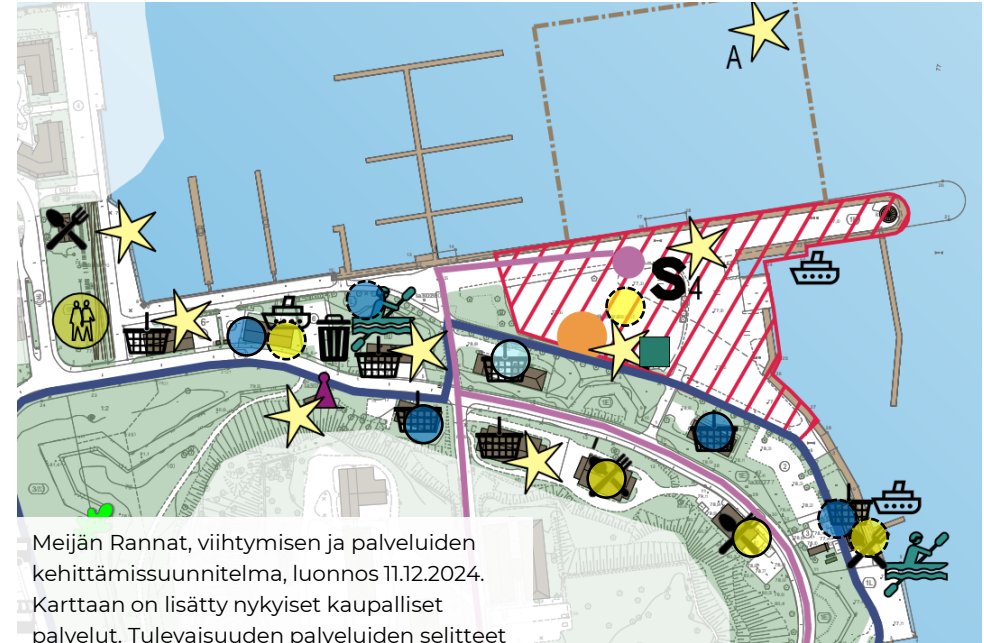
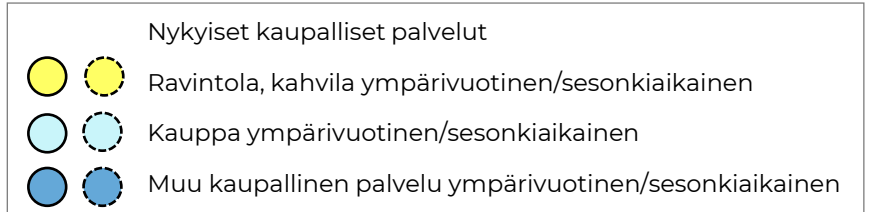
Linnoituksen kärki on yksi vetovoimakohteista ranta-alueella. Alueella on monipuolisesti erilaisia palveluita ja potentiaalia palveluiden kehittämiseksi. Alue toimii Linnoituksen vieressä omana muista irrallisena palvelukokonaisuutena, mutta myös lähipalvelukohteena paikallisille Pikisaaren sekä keskustan asukkaille.

## Kausipalveluiden kehitysnäkymät

- Hiekkalinna on merkittävä vetovoimakohta alueella, (heinäkuun 2024 puoliväliin mennessä 80 000 kävijää). Alueen vetovoiman näkökulmasta tärkeää on toiminnan säilyttäminen ja kehittäminen. Suuri asiakasmäärä puoltaa erilaisten oheispalveluiden lisäämistä kesäkaudella.
- Vierasmaastatama, sauna, kahvila, myymälä ja välinevuokraus toimivat sesonkina ja pienimuotoisesti veneilijöitä palvelevana, mutta niissä on potentiaalia toiminnan ja kohderyhmän laajentamiselle.
- Välinevuokraukselle olisi hyvä saada tilat rakennuksista, jolloin toimintaa voidaan kehittää pitkäjänteisesti. Vuokratkustannus saattaa kuitenkin nousta kynnykseksi toiminnalle.
- Wilmanranta-juhlatilaan voisi kehittää kaikille avointa (sesonki)ravintolaa.
- Talvikaudella osa laiturialueesta toimii veneiden talvisäilytyspaikkana, mikä rajoittaa alueen ympärivuotista käyttöä. Veneitten huolto- ja laskuramppi tuo myös alueelle liikennettä, mutta veneiden talvisäilytys hoidetaan tarvelähtöisesti, joten tilaa jää myös muulle toiminnalle.

## Ympärivuotisten palveluiden kehitysnäkymät

- Fazer-tehtaanmyymälä on merkittävä uusi vetovoimakohta alueella, joka saa synergiaetua hiekkalinnasta, koska molemmilla on sama kohderyhmä.
- Kahvila-paahtimo Lehmus Roasterylla ja Wanha Makasiini Bistrolla on toimivat laadukkaat konseptit myös ympärivuotiseen toimintaan.
- Täky-galleria sopii palveluprofiiliin, mutta on ”hiljainen palvelu” sesongin ulkopuolella.
- Makasiinirakennuksessa toimiva fysioterapia palvelee lähialueen asukkaita, mutta ei ole alueen palveluprofiilin kannalta oleellinen palvelutoiminto.



Meijän Rannat, viihtymisen ja palveluiden kehittämissuunnitelma, luonnos 11.12.2024. Karttaan on lisätty nykyiset kaupalliset palvelut. Tulevaisuuden palveluiden selitteet ovat raportin liitteenä ja sivulla 9.



Makasiinirakennuksessa toimiva Fazerin tehtaanmyymälä on yksi alueen ympärivuotisista vetovoimapalveluista.

## Linnoituksen kärki (2)

### Uusien palveluiden kehittäminen

- Vanhaa satamaa voidaan pyrkiä kehittämään vene- ja veneilytarvikekaupan palveluille: Kolmen läntisimmän makasiinirakennuksen muuttaminen venealan toimijoiden käyttöön olisi mahdollista. Olisi myös mahdollista rakentaa uusia rakennuksia makasiinirakennusten tyylillä, jolloin saataisiin alueelle useamman venealan toimijan keskus. Suurin haaste on saada riittävän monta alan yritystä sijoittumaan alueelle kuten Kuopion satamassa. Lappeenrannassa ongelma on venemarkkinoiden pieni koko ja erilainen kysyntäprofiili kuin rannikkokaupungeissa. Sisävesiveneily on tyypillisesti pienimuotoisempaa kuin merellä.
- Nykyiset veneilyä palvelevia liikkeitä ovat Sataman Loiste ja Verhoilu-Seppo. Ne ovat hyvä lähtökohta veneilypalveluiden tarjonnan kehittämisessä alueella. Tavoitteena olisi saada muita veneilyalan pienempiä toimijoita vahvistamaan tarjontaa. Vain veneitä myyville kaupoille ei alueella ole suuria toimintaedellytyksiä.
- Ympärivuotista vetovoimaa kasvattamaan tarvitaan lisää palveluita. Pysyväle leikkipaikalle on alueella kysyntää, ja sen voisi toteuttaa teemaleikkipaikkana, joka kiinnostaisi myös perhematkailijoita. Talvikauden vetovoimaa parantamaan voisi järvelle rakentaa retkiluisteluradan, jonka yksi helposti saavutettava sisääntulo toimisi täällä. Retkiluistelu toisi alueelle asiakkaita ja lisäisi kysyntää talvikauden pop up-kahvilatoiminnalle rantaan tai järven jäälle.
- Asemapuiston rakentaminen luo houkuttelevaa asiointiympäristöä ja toimintaedellytyksiä kahvilalle vanhassa asemarakennuksessa. Se palvelisi sesonkina alueen vilkasta matkailua ja ympärivuotisesti lähialueen asukkaita.
- Saunamaailma voisi alueella sijoittua makasiinirakennukseen, vastaavan tyyppiseen uudisrakennukseen tai johonkin arkkitehtonisesti erikoiseen uudisrakennukseen ranta-alueelle tai veden päälle. Linnoituksen kärki olisi saunamaailmalle liiketaloudellisesti yksi parhaita paikkoja ranta-alueella. Hiekkalinna ja saunamaailma tukisivat toisiaan, mutta molemmat eivät helposti mahdu alueelle. Hiekkalinnalla on suuri merkitys, ja sen siirtäminen toisaalle heikentäisi merkittävästi alueen sesonkivetovoimaa. Näin ollen saunamaailma tulisi sovittaa alueelle hiekkalinnan rinnalle. Saunamaailma toisi tosin ympärivuotista asiakasvirtaa alueelle.



Makasiinirakennuksiin olisi mahdollista kehittää pienimuotoista veneilyalan palveluita. Niitä voivat olla venetarvikemyymälät, pienvenevuokraamot yms. Suurille venekaupoille makasiinirakennukset ovat liian pieniä eikä niille ranta-alue ole toiminnallisesti paras mahdollinen sijaintipaikka.

# Sataman suora







Sataman suora toimii kesäsesongin aikaan pienimuotoisena tapahtuma-alueena, mutta myös pysäköintialueena, joka palvelee sekä Satamatoria että Linnoituksen kärkeä. Suoran eteläosassa, Satamatorin pohjoispuolella on kesäaikaan toimiva palvelukeskittymä. Talvikautena Sataman suora toimii osin veneiden talvisäilytysalueena, jolloin siellä ei ole hyvin tilaa järjestää tapahtumia.

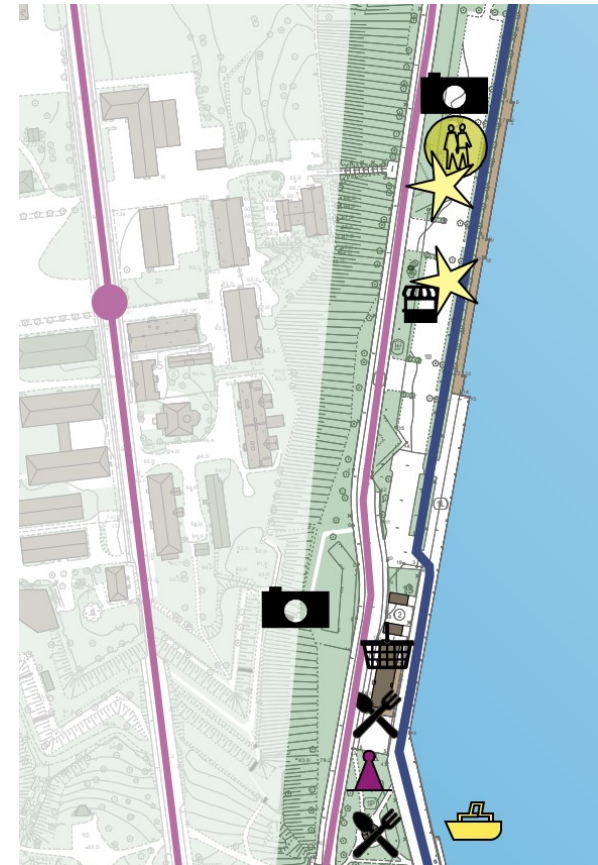
## Nykyisten palveluiden potentiaali

- Sataman suora toimii nykyisin tapahtumapaikkana muun muassa tivolille. Tapahtumilla saadaan laajennettua kesäkauden toiminta-aikaa, mikä tukee alueen muiden yritysten toimintaa. Paikka on ahdas, minkä vuoksi suuria tapahtumia ei voida järjestää Sataman suoralla. Pallonlahden tapahtuma-alue mahdollistaisi nykyistä suuremmat tapahtumat kaupungin keskustassa.
- Alueella on paljon kävijöitä kesäaikaan, mikä luo potentiaalia pop up -palveluille, kun hiekkalinnan alue on täynnä ja asiakasvirta kulkee hiekkalinnan ja Satamatorin välillä.
- Kausiravintolat satamapaviljongeissa ja entisen Jaakkolan kirkon paikalla tukeutuvat Satamatorin kesäsesonkiin. Toiminnallisesti ne ovat irrallaan keskustan muista palveluista, mikä johtaa toiminnan kausiluonteisuuteen.

## Uusien palveluiden kehittäminen

- Sataman suoran eteläosassa Jaakkolan kirkon ja vanhan kauppahallin paikalla voisi olla pitkällä aikavälillä kysyntää uudelle rakennukselle tai rakennuksille, joihin sijoittuisi lisää ravintola- ja kahvilapalveluita sekä erikoiskauppoja. Sesonkiluonteinen palvelu ei kuitenkaan ole kannattavaa kunnianhimoisessa uudisrakennuksessa. Näin ollen rakentamisen pitäisi ensisijaan olla kevytrakenteista, mikä palvelisi kausiluonteista toimintaa. Vaihtoehtoisesti paikka edellyttäisi vahvaa ympärivuotista toimijaa, jolla on riittävästi omaa erityistä vetovoimaa toimia myös sesongin ulkopuolella.
- Yhteyksien vahvistaminen linnoituksen alueen ja sataman välillä loisi alueesta nykyistä vahvemman palvelukokonaisuuden. Ympärivuotista toiminnallisuutta parantamaan voisi linnoitukseen esimerkiksi rakentaa valaistut kuntoportaat, jotka kesä kautena toimisivat luontevana yhteytenä alueiden välillä.

Nykyiset kaupalliset palvelut	
	 Ravintola, kahvila ympärivuotinen/sesonkiaikainen
	 Kauppa ympärivuotinen/sesonkiaikainen
	 Muu kaupallinen palvelu ympärivuotinen/sesonkiaikainen



Meijän Rannat, viihtymisen ja palveluiden kehittämissuunnitelma, luonnos 11.12.2024. Karttaan on lisätty nykyiset kaupalliset palvelut. Tulevaisuuden palveluiden selitteet ovat raportin liitteenä ja sivulla 9.

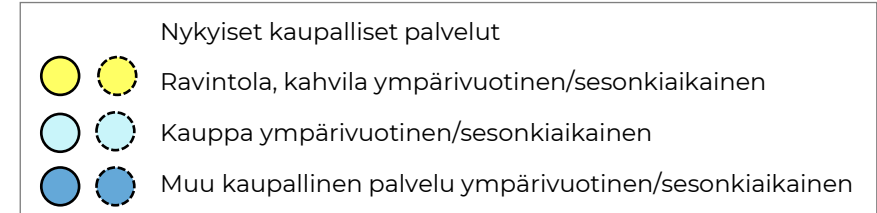
# Satamatori ja Rantapuisto

Satamatori ja Rantapuisto muodostavat yhtenäisen toiminnallisen palvelukokonaisuuden, joten niitä tarkastellaan tässä yhtenä kokonaisuutena. Alue sijoittuu ranta-alueen osa-alueista lähimmäksi keskustan palvelutarjontaa ja yhdistyy keskustan palveluverkkoon Kauppakadun/Torikadun, Kirkkokadun, Aionkadun sekä Raatimiehenkadun kautta.

Alue on erittäin vilkas kesäaikaan eli kesällä Lappeenrannan kaupunkielämä siirtyy satamaan. Alue toimii Lappeenrannan kesäkeitaana ja on Linnoituksen kärjen ohella Meijän Rantojen alueen palveluiden vetovoimakohde. Vetovoima muodostuu useista toisiaan tukevista palvelusta, ei yksittäisistä palveluista.

## Lähikortteleiden kivijalkaliiketilat

- Ranta-alueeseen rajautuvissa kortteleissa on jonkin verran kivijalkaliiketilaa ja niissä tällä hetkellä mm. studio, hyvinvointipalveluja ja toimistoja. Ne ovat osa keskustan liiketilojen sarjaa, mutta niissä toimivat palvelut ovat selkeästi keskustan reuna-alueen toimintoja. Ne eivät palvele samaa asiakaskuntaa kuin Satamatorin ja Rantapuiston palvelut eivätkä myöskään synkronoi Satamatorin ja Rantapuiston palveluiden kanssa.
- Mikäli liiketiloihin halutaan saada matkailua palvelevaa liiketoimintaa, Satamatoria ja Rantapuistoa tulisi avata paremmin Kipparinkadun ja Aionkadun suuntaan. Myös katuympäristön kehittäminen ja kiertoajelubussin pysäkki voi lisätä mm. ravintolapalveluiden ja muiden matkailupalvelujen toimintaedellytyksiä kivijalkaliiketiloihin.
- Kivijalassa ympärivuotinen toiminta järjestyy paremmin kuin esimerkiksi Satamatorin kevytrakenteisissa tiloissa. Kivijalkaliiketilat sopivat hyvin myös asukaspalveluille kuten hyvinvointi- ja kauneuspalveluille, lisäksi syrjäisimmissä sijainneissa ne tarjoavat toimitilaa myös muulle yritystoiminnalle.



Meijän Rannat, viihtymisen ja palveluiden kehittämissuunnitelma, luonnos 11.12.2024. Karttaan on lisätty nykyiset kaupalliset palvelut. Tulevaisuuden palveluiden selitteet ovat raportin liitteenä ja sivulla 9.

## Satamatori ja Rantapuisto (2)

### Kausipalveluiden kehitysnäkymät

- Alueella on useita kausiravintoloita ja kesäterasseja. Toiminnan laajentamiselle kesäsesongin ulkopuolelle on potentiaalia mm. syysloman, joulusesongin ja talviloman aikaan, kun alueella on tapahtumia kuten talvisatama tai joulutori. Kesäsesonki on kuitenkin Satamatorin liiketoiminnan perusta ja keskeinen kehittämiskohde.
- Saimaanristeily on perinteinen kesäkauden palvelu, jolla ei ole edellytyksiä toimia säännöllisesti ympärivuotisesti. Ravintolalaivat toimivat kesäaikaan sataman imagoa vahvistavana palveluna ja osana vakiintunutta tarjontaa. Ympärivuotisille ravintola- ja kahvilapalveluille kiinteät liiketilat ovat toimivampia.
- Torilla on kesäsesonkina tarjolla mm. käsitöitä ja paikallisia herkkuja. Kesäisin kaupunki järjestää alueella lukuisia kesäkonsertteja, markkinoita yms. Tapahtumat tuovat elämää alueelle, mutta tapahtumien aikana kausipaikkalaiset joutuvat luopumaan paikastaan, mikä vähentää niiden kokonaisyhteyttä.
- Satamatorin kioskien uudistamisen ja uudelleen jäsentelyn yhteydessä palveluiden määrää voisi alueella lisätä. Satamatorin kioskien yhtenäinen kesäterassi vahvistaisi paikan vetovoimaa (vrt. Tampereen keskustorin, Turun kirkkopuiston ja Senaatintorin kesäterassit).
- Vanhan vaakahuoneen ja kauppahallin paikalle voisi suunnitella pieniä myyntikojuja, joissa toimisivat kesäkauden myyden sesonkiin liittyviä tuotteita, kuten vaatteita, sisustus- ja lahjatavaroita, urheiluvälineitä sekä kalastustarvikkeita. Palveluiden monipuolistuminen tarjoaa mahdollisuuden aukioloon myös muina aikoina mm. tapahtumien aikaan (esim. syystori, joulutori, talvitori).

Satamatorin palveluiden monipuolistamisella vahvistetaan alueen vetovoimaa. Tarjoamalla kesäsesonkiin liittyvää erikoistavaraa ja muita kulutushyödykkeitä vahvistetaan alueen kiinnostavuutta ja sitä kautta liiketoiminnan kannattavuutta. Yrityksille ei kesäaika kuitenkaan tyypillisesti riitä kannattavalle liiketoiminnalle. Satamatorin uudisliiketilat voisivatkin toimia toimijan sivupisteenä eli sesonkikohtaisena sivumyymälänä.



Tämän kesäkahvilan edessä olevalla parkkipaikalla on sijainnut näyttävä vanha vaakahuone "Jaakkolan kirkko". Sen paikalle voisi suunnitella pieniä kevytrakenteisia myyntikojuja. Näyttävän rakennuksen uusiminen voi liiketaloudellisesti olla haastavaa.



Jaakkolan kirkko vanhalla kauppatorilla satamassa, rakennus purettiin vuonna 1957; vuonna 1907 valmistunut rakennusmestari Johan Jaakkolan suunnittelema lihantarkastamo ja vaakahuone, Etelä-Karjalan museo

## Satamatori ja Rantapuisto (3)

### Kylpylä- ja saunapalveluiden kehitysnäkymät

- Nykyinen Hotelli Lähteen spa ja sen rinnalla Rantapuistossa toimivat ravintolat muodostavat kokonaisuuden. Niiden potentiaalinen synergia ei tällä hetkellä näy katukuvassa tai palvelussa, mikä johtunee siitä, että kyseessä on useita itsenäisiä toimijoita.
- Spa-kylpylä ja osa ravintoloista toimivat ympärivuotisesti, osa toimii kesä- tai kesä-talviesongin ajan. Nykyisen kylpylän konsepti on suunnattu pääosin kylpylähotellin asiakkaille eikä se näyttäydy avoimena kaupunkilaisten palveluna. Kylpylän kohderyhmän laajentaminen ja toiminnan näkyvyyden parantaminen vahvistaisi Rantapuiston toimivuutta. Kaupungin tulisi kannustaa nykyistä kylpylän yrittäjää toiminnan laajentamiseen ja mahdollistaa toimiva ratkaisu tontilla.
- Kylpylätoiminnan kehittäminen edellyttää konseptimuutosta ja toiminnan laajentamista. Pysäköintialueen muuttaminen kylpylätoimintaan (ulkoaltaat ja niiden yhteyteen saunatiloja) toisi kylpylän paremmin osaksi kaupunkikuvaa. Uudisosan tulisi olla nykyistä kylpylää avoimempi ja osa Rantapuistoa. Kun toimintaa kehitetään ympärivuotisena ja matkailijoiden ohella myös paikallisille, se olisi myös liiketaloudellisesti kannattavampaa. Toiminnan ympärivuotisuus on liiketoiminnan kannalta tärkeää, koska laadukkaasti toteutettu laajennus on investointina merkittävä.
- Kylpylän muuttaminen saunamaailmaksi ei kuitenkaan välttämättä ole paras mahdollinen ratkaisu. Toimivan hotellikylpylän ydintoiminta voi kärsiä saunamaailman viihteellisemmästä konseptista. Alueelle voisikin sopia paremmin tyypillistä saunamaailmaa hillitympi luksussaunamaailma tai hieman nykyistä avoimempi ja selvästi myös asukkaita palveleva hyvinvointikokonaisuus. Tässä sijainnissa vahvuutena on jo olemassa oleva ympärivuotinen toiminta sekä myös historiallinen kerroksellisuus.



### Kylpylästä kohti virkistysmaailmaa

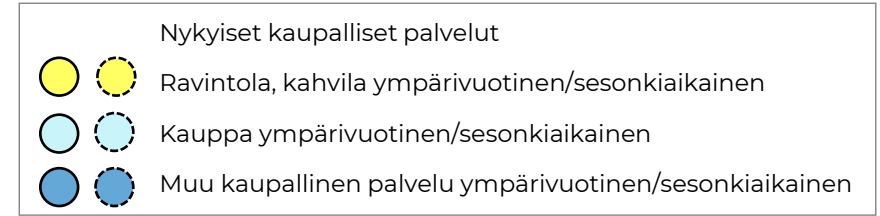
Lappeenrannan vanha kylpylän arvorakennus sisältää nykyisin spa-henkiset kylpyläpalvelut pienine altaineen. Toiminnan laajentaminen rakennuksen ja rannan välillä olevalle parkkipaikalle tai rantaan on kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti haastavaa. Jos kylpylätoimintaa halutaan avata enemmän kaupunkilaisille ja tehdä toiminta näkyväksi, niin laajennusosa tai uudisrakennus voisi olla lasirakenteinen kokonaisuus. Kylpylän rannassa on toiminut aikanaan uimalaitos, josta voisi saada arkkitehtonisia viitteitä kylpylärakennuksen laajennukselle.

# Ainonkatu ja Halkosaari

Ainonkatu toimii yhteyskatuna kaupallisen keskustan ja Myllysaaren välillä. Katutila on kapea ja alueen rakennukset ovat pääosin asuinrakennuksia. Kadun keskiosissa on näyttävä vanha panimorakennus, joka ei tällä hetkellä tuo lisäarvoa ranta-alueen liiketoiminnoille. Ainonkadulta lähtee myös kulku Halkosaareen.

## Palveluiden kehitysnäkymät

- Asuinkorttelit erottavat alueen Satamatorista ja Rantapuistosta. Ainonkatu profiloituu asuntokatuna enemmän kuin palvelukatuna. Alue soveltuu pikemmin asukaspalveluille kuin matkailupalveluille.
- Vanha Saimaan Panimon rakennuksessa palvele Kuntokeskus Syke, mutta muuten rakennus on toimistokäytössä. Panimorakennuksen nykyinen palvelu profiloituu asukkaiden vapaa-ajan palveluihin eikä se kytkeydy Rantapuiston palvelutarjontaan. Näyttävällä rakennuksella voisi olla parempi vetovoima, jos siinä olisi toimistojen sijaan kaupunkilaisia palvelevia yrityksiä. Silloin vahvistettaisiin myös Ainonkadun kaupallista luonnetta ja toimivuutta.
- Entinen Ravintola Nautiluksen rakennus on irrallinen muista matkailu- ja keskustapalveluista. Rakennukseen kehittäminen ravintolana edellyttää, että ravintolan konsepti on erittäin vahva ja tunnettu, jotta se voisi houkuttaa riittävästi asiakaskuntaa sijainniltaan muuten hiljaisessa paikassa.
- Saunamaailman sijoittaminen Ainonkadun rantaan veden päälle olisi investointina kallis. Paikka on irrallaan muista ranta-alueen palveluista, mutta sijainnin koetaan olevan kuitenkin riittävän keskeinen ja avautuminen ilta-auringon suuntaan kiinnostaa joitakin sijoittajia. Saunamaailma tällä paikalla voi heikentää nykyisen kylpylän kehittämismahdollisuuksia.
- Halkosaari toimii vapaa-ajan alueena, mutta ilman liiketoimintaa. Liiketoiminta alueella jäisi kauas ja irralleen muusta palvelurakenteesta. Alue voi toimia retkiluisteluradan yhtenä sisääntulopisteenä, mikä tuo asiakkaita alueelle myös talvella. Sesonkipäivinä Halkosaarella tulisi olla mahdollisuus liikuteltavien kahvilakojujen paikkoja, mikä edellyttäisi mm. vuokrattavia sähköpistokkeita.






Meijän Rannat, viihtymisen ja palveluiden kehittämissuunnitelma, luonnos 11.12.2024. Karttaan on lisätty nykyiset kaupalliset palvelut. Tulevaisuuden palveluiden selitteet ovat raportin liitteenä ja sivulla 9.

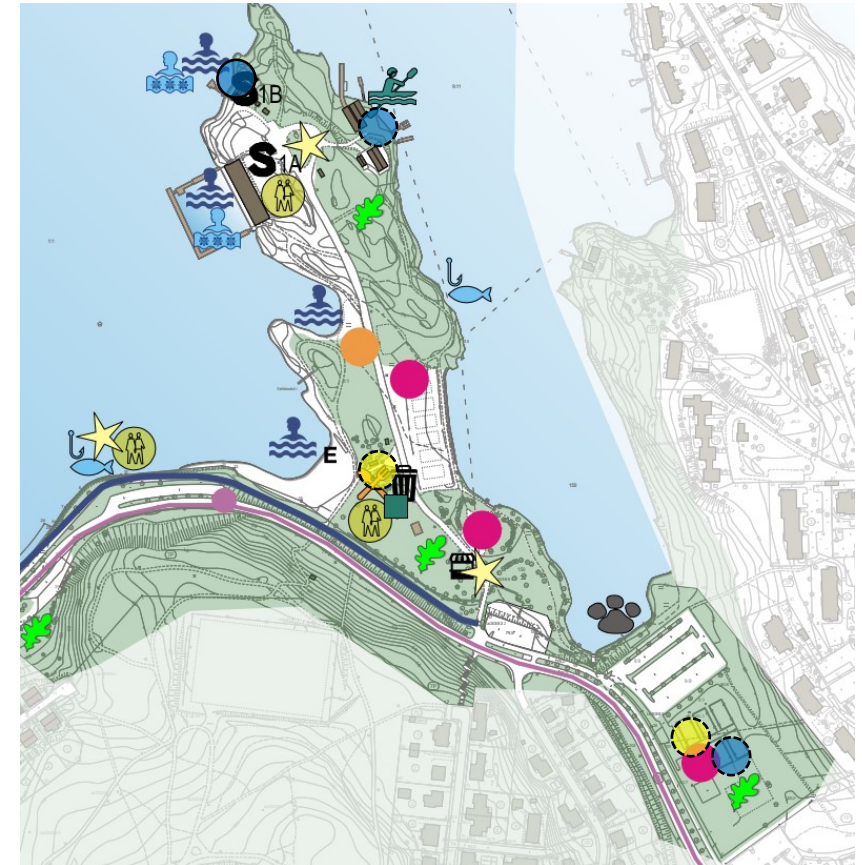
# Myllysaari-Kirkkoherranlahti

Myllysaari-Kirkkoherranlahti toimii tällä hetkellä vapaa-ajan alueena, ns. kansanpuistona, eikä toiminnassa näy kaupallisuus. Alueella on kesäaikaan paljon kävijöitä, mikä tarjoaa edellytyksiä myös kaupallisten palveluiden kehittämiseksi.

## Nykyisten palvelujen kehitysnäkymät

- Järviuimala ja uimaranta toimivat vetovoimaisena palveluna kesällä ja ovat edellytyksenä sesonkikahvilan liiketoiminnalle. Nykyinen kahvilayritys toimii kaupungin vuokralaisena ja vastaa myös kiinteistössä olevista ja rantaa palvelevista käymälätiloista. Kesäkahvilarakennus edellyttää päivitystä lähitulevaisuudessa.
- Rannan vieressä oleva vesiliukumäki on erilainen ja erityinen palvelu. Se voisi houkuttaa nykyistä enemmän myös matkailijoita ranta-alueelle, jos se otetaan osaksi Lappeenrannan rannan matkailumarkkinointia. Leikkipuiston kehittäminen teemapuistona voisi myös vahvistaa Lappeenrantaa lapsiperheiden matkailukohteena.
- Nykyinen sauna alueen kärjessä toimii pienimuotoisena mutta suosittuna asukaspalveluna. Asiakaskunnan merkittävä lisäys edellyttäisi saunatoiminnan laajentamista, mutta tällaiselle pienimuotoiselle ja lämminhenkiselle saunalle on kysyntää.
- Padelkentät toimivat hyvin kesäaikaan ja oheispalveluita voidaan kehittää, jos alueen toimintoja monipuolistetaan ja lisätään. Toiminnan luonne on vahvasti kesäkauteen painottunutta.
- Melontaseuran palvelujen avaaminen vuokratoiminnalle lisäisi paikan avoimuutta. Palvelujen avaaminen edellyttäisi todennäköisesti uuden toimijan mukaantuloa toimintaan. Melontaseuran toimintalogiikka ei ole kaupallisuuteen perustuvaa.
- Avanto toimii suosittuna ja vetovoimaisena asukaspalveluna kesäsesongin ulkopuolella, ja sen suosio tulee edelleen kasvamaan. Avanto ei kuitenkaan yksinään tue mahdollista liiketoimintaa alueella.

Nykyiset kaupalliset palvelut	
	Ravintola, kahvila ympärivuotinen/sesonkiaikainen
	Kauppa ympärivuotinen/sesonkiaikainen
	Muu kaupallinen palvelu ympärivuotinen/sesonkiaikainen



Meijän Rannat, viihtymisen ja palveluiden kehittämissuunnitelma, luonnos 11.12.2024.

Karttaan on lisätty nykyiset kaupalliset palvelut.

Tulevaisuuden palveluiden selitteet ovat raportin liitteenä ja sivulla 9.



## Myllysaari-Kirkkoherranlahti (2)

### Uudet palvelut alueen profiilissa

- Kaupunki on kehityssuunnitelmissaan tutkinut mahdollisuutta sijoittaa saunamaailmakonseptilla toimivaa kokonaisuutta järviuimalaitoksen yhteyteen. Toiminnallisesti kokonaisuus olisi hyvä, ja järviuimala ja saunamaailma tukisivat toisiaan. Liiketaloudellisesti paikka on hankala. Saunamaailma tarvitsee uuden arkkitehtonisesti näyttävän rakennuksen, mikä vaatii merkittäviä investointeja. Myllysaari on kuitenkin kaukana muista palveluista ja hankalasti saavutettavissa. Asiakaspysäköinti tulisi mahdollistaa Myllysaarella, mutta se lisäisi liikennettä virkistysalueella.
- Saunamaailmaan kuuluu olennaisena osana ravintolatoiminta. Ranta-alueen palvelut ovat pääosin kausiluoteista toimintaa, eivätkä ne tue saunamaailman ympärivuotista toimivuutta. Myllysaaren liikepaikka on kaukana ranta-alueen muista ympärivuotisista palveluista, joten ne eivät toimi yhtenäisenä palvelukokonaisuutena. Tällä paikalla saunamaailma toimisi sesongin ulkopuolella erillisenä palvelukohteenä ilman synergiaa muista kaupallista palveluista. Näin ollen sen vetovoima itsessään tulee olla riittävä kannattavalle liiketoiminnalle.
- Myllysaari voi toimia retkiluisteluradan yhtenä sisään tulopisteenä, mikä tuo asiakkaita alueelle myös talvella. Sesonkipäivinä alueella voi olla kysyntää pop up –kahvilapalveluille.
- Kehitystoimenpiteet vahvistavat alueen nykyistä vetovoimaa ja parantavat sesonkipalveluiden toimintaedellytyksiä, mutta eivät luo merkittäviä uusia ympärivuotisia liiketoimintamahdollisuuksia palveluille.
- Myllysaaren alueen vahvuutena on sen luonnonmukaisuus ja erilaisuus verrattuna ranta-alueen palveluiden vetovoimakohteisiin (Linnoituksen kärki, Satamatori, Rantapuisto). Lähtökohtaisesti aluetta tulee kehittää avoimena vapaa-ajan palveluina paikallisille ja matkailijoille.



Erikoisen vesiliukumäen markkinointi voi tuoda lisää matkailijoita alueelle.



Suunnitellulta saunamaailman paikalta on hyvä näköala satamaan.



Leikkipuiston uudistamisen yhteydessä tilalle voisi suunnitella nykyistä vetovoimaisempaa teemaleikkipuistoa.

Johtopäätökset

Meijän Rantojen  
palvelukokonaisuus

SANTASALO

wsp

## Saunamaailman merkitys Lappeenrannassa

Tällä hetkellä Meijän Rantojen alueella toimii Hotelli Lähteen kylpylä saunoineen (Day Spa Lähde), Sataman Loisteen eli vierasvenesataman tilaussauna sekä Myllysaaren sauna. Jokaisella nykyisellä saunalla on oma erilainen profiilinsa ja asiakaskuntansa. Lappeenrannasta kuitenkin puuttuu nykyisin jo useassa kaupungissa toteutettu saunamaailma, jossa yhdistyvät laadukkaat ravintolapalvelut ja monipuoliset saunapalvelut.

Saunamaailma konseptiin kuuluu usean saunan ohella ravintola-kahvila terasseineen, kokoustilat, terassi vilvoitteluun ja mahdollisuus uintiin ja avantoon. Saunamaailmassa voidaan järjestää tapahtumia ja festareita. Saunamaailma tarjoaa rentoutumis- ja vapaa-ajanviettopaikan yksittäisille asiakkaille kertamaksulla sekä ryhmille tilaussaunana sekä juhla- ja kokouspaikkana. Saunamaailmassa voi asioida myös ravintola- ja tapahtumapalveluissa ilman saunomista.

Saunamaailma konseptiin liittyy olennaisesti vahva brändi sekä näyttävä rakennusarkkitehtuuri, joten se on suuri investointi. Saunamaailma toimii parhaimmillaan vetovoimakohteena, joka tuottaa elinvoimaa myös ympärilleen. Sijoituessaan ranta-alueelle se lisää alueen ympärivuotista tarjontaa sekä matkailijoille että paikallisille asukkaille. Saunamaailma saa kuitenkin myös itse synergiaetua läheisistä palveluista, eli hyötyy siitä, että alueella on jo asiakasvirtaa.

Saunamaailma toimii matkailun vetovoimakohteena. Ulkomaisia matkailijoita kiinnostavat Suomessa erityisesti saunat ja myös avantouinti kiehtoo matkailijoita. Sauna on Visit Finlandin Digital Demand- selvityksen mukaan suosituin Suomen matkailua koskeva ulkomainen verkkohaun teema. (<https://www.visitfinland.fi/4ab480/contentassets/96b38044b3284405a123b4208acd591b/matkailun-pulssi-kesa-2024-web-searches-olga-nowak.pdf>)

**Helsinki Löyly**, sijainti ranta-alueella, tulossa olevan uuden asuinalueen vieressä, parin kilometrin päässä keskustasta, lähellä risteilysatama, saanut useita arkkitehtipalkintoja.

**Helsinki Allas Spa**, sijainti kauppatorin vieressä, lähellä matkailukohteita ja palveluita, erikoisuutena ratauima-allas.

**Tampere Kuuma**, sijainti keskustassa, Laukontorin vieressä, lähellä muita palveluita

**Kuopio Saana**, sijainti rannalla, 3 km päässä keskustasta teollisuusalueen vieressä, kaukana palveluista, lähellä vain panimo ja vapaa-ajan palveluita (kuntosali ja seikkailupuisto).

**Jyväskylä Sataman Viilu**, sijainti Lutakossa, lähellä mm. Paviljonkia (messukeskus) ja kaupunginteatteria, vieressä Päijänne-risteilysatama sekä myös asutusta.

**Mikkeli Kaihu**, on Mikkeli puistossa vuoden 2024 joulukuussa avattu Suur-Savon Osuuskaupan kelluva saunaravintola. Investoinnin kokonaiskustannus oli noin 2,7 milj. €.



Tampereen Kuuma ja Jyväskylän Sataman Viilu ovat molemmat näyttäviä saunarakennuksia.

# Saunamaailman sijaintivaihtoehtojen vertailu

## Linnoituksen kärki

Liiketoiminnan kannalta hyvä paikka, sopii hyvin alueen matkailupalveluiden profiiliin.

Tuo alueelle lisää asiakkaita myös kesäsesongin ulkopuolella ja vahvistaa alueen ympärivuotista vetovoimaa.

Lähellä on Satama Loisten tilaussauna, mutta saunamaailma tarjoaa erilaisen ja laajemman palvelukokonaisuuden.

Paikka on hyvin saavutettavissa sesongin ulkopuolella (mm. helppo pysäköinti), mutta sesonkina pysäköinti on järjestettävä uudelleen.

Saunamaailma tulee sovittaa alueelle ottaen huomioon nykyiset toiminnot. Tärkeää on jättää tilaa hiekkalinnalle, joka on alueen vetovoimakohde. Veneiden suoranostopaikkojen määrä tulee vähenemään saunamaailman myötä, ja veneiden talvisäilytyksen sijaintia saunamaailman rinnalla tulee tarkastella uudelleen.

Liiketaloudellisesti toimivin ja vähemmän riskejä sisältävä paikka saunamaailmalle.

## Ainonkatu

Ainonkadun ranta on näkyvällä paikalla ja lähellä matkailupalveluiden vetovoimakohteita. Yrittäjät ovat sijainnista kiinnostuneita ja pitävät ilta-aurinkopaikkaa hyvänä.

Satamatori ja Rantapuisto ovat lähellä, mutta kuitenkin niistä irrallaan. On epävarmaa, saako saunamaailma tässä sijainnissa synergiaetua muista palveluista ja ulottuuko saunamaailman vetovoima läheisiin matkailu- ja rantapalveluihin.

Kilpailee nykyisen Rantapuistossa olevan kylpylän kanssa ja tuo vastaavan tarjonnan kehittyvän kylpylän viereen. Kahden samantyyppisen kilpailevan toiminnon sijoittaminen lähekkäin heikentänee niiden toimintaedellytyksiä.

Ainonkatu on sijaintipaikkana ahdas. Saunamaailma edellyttää myös pysäköintiä, joka olisi hyvä pystyä sijoittamaan ainakin osittain saunamaailman läheisyyteen.

Liiketaloudellisesti sisältää riskejä investoinnin kannattavuuden näkökulmasta.

## Nykyisen kylpylän laajennus

Hotelli Lähteen Span kehittäminen saunamaailma- ja kylpylänkonseptilla voi olla liiketaloudellisesti järkevin vaihtoehto. Se edellyttää nykyisten tilojen laajentamista vanhaa rakennuskantaa kunnioittaen, mikä on kallis investointi.

Nykyisen kylpylän sijainti suhteessa muuhun palveluverkkoon on parempi kuin muiden vaihtoehtojen. Lähellä on sekä ympärivuotisia että kesäkauden palvelukohteita, ja sijainti on lähimpänä keskustan palveluita.

Saunamaailman kehittäminen nykyisen kylpylän paikalla edellyttää toimivaan kylpylään konseptinmuutosta. Kehittämisen myötä kylpylän toimivuus myös paikallisia palvelevana kohteena vahvistuisi. Toiminnan laajentaminen ranta-alueelle (ulkoaltaat) avaisi toimintaa nykyistä paremmin Rantapuistoon.

Nykyisen toiminnan laajentaminen ja investoinnit uusiin rakennuksiin sisältävät vähemmän riskejä, kuin kokonaan uuden yksiköön rakentaminen ja toiminnan käynnistäminen.

## Myllysaari

Saunamaailman toteutus tuo Myllysaaren vetovoimaisen ja ympärivuotisen kaupallisen palvelukohteen.

Sijainti on irrallaan muista matkailupalveluiden keskittymistä. Eikä se näin ollen tue muuta Meijän Rantojen alueen liiketoimintaa.

Järviuimala-saunamaailma –synergia toimii. Sijainti rinteessä järviuimalan yläpuolella on luonteva ja hyvään ilta-aurinkosuuntaan.

Kohteessa voisi toimia myös konseptiltaan pienimittakaavaisempi saunapalvelu, järviuimalan sauna. Tämä voi edellyttää kaupungin osallistumista hankkeeseen.

Saunamaailma ei kilpaile Myllysaaren saunan kanssa, koska sillä on erilainen profiili ja asiakaskunta. Nykyiselle saunalle löytyy kysyntää uuden saunamaailman rinnalla.

Tässä sijainnissa saunamaailma toimii erillisenä yksittäisenä vetovoimakohteena. Kesällä alueella on paljon potentiaalisia asiakkaita, mutta muulloin alueelle tullaan varta vasten saunamaailmaan, joten sen oma vetovoima ratkaisee toimivuuden.

Kohteessa on heikko lähisaavutettavuus (mm. pysäköinti kaukana ja irti muista palveluista), mikä nostaa hankkeen liiketaloudelta riskiä ja tuo epävarmuutta riittävän asiakasvirran saavuttamiseksi ympäri vuoden.

## Johtopäätös

Saunamaailmalle löytyy ranta-alueelta useita vaihtoehtoja, joista yksikään ei nouse aivan ylivoimaiseksi. Kussakin sijainnissa on omat vahvuutensa ja heikkoutensa. Saunamaailmaa kannattaa ensisijaisesti lähteä kehittämään yhdessä kohteessa. Kilpailevat saunamaailmat söisivät toistensa kannattavuutta. Kaikille avoimella neuvottelu- ja hakumenettelyllä voi kaupunki testata paikkojen kiinnostavuutta yritysten keskuudessa ja sen pohjalta päättää, missä sijainnissa saunamaailmaa lähdetään kehittämään yhdessä yrittäjän kanssa.

# Johtopäätökset ravintola- ja kahvilapalveluista

## Ravintola- ja kahvilatoiminta ranta-alueella

Ranta-alueella on nykyisin neljä ympärivuotista ravintolaa tai kahvilaa, joista Linnoituksen kärjessä on kaksi ja Rantapuistossa kaksi. Lisäksi alueella on lukuisia kausiravintoloita. Satamansuoralla, Satamatorilla ja Myllysaarella kaikki ravintolat, kahvilat ja kioskit toimivat vain sesonkiaikaan. Asiakasmäärät jäävät liian pieniksi kesäsesongin ulkopuolella. Ranta-alueella on kohtalaiset edellytykset kehittää ympärivuotista toimintaa nykyistä aktiivisemmaksi, mutta se vaatii pidemmän aikavälin, jotta ranta-alueen vetovoima saadaan kesäsesongin ulkopuolella kasvamaan riittävästi. Ympärivuotiseen toimintaan vaikuttaa myös se, että liiketilat tulee rakentaa ympärivuotista käyttöä varten.

Ranta-aluetta paremmat edellytykset ravintolatoiminnan kehittämiseksi ovat keskustassa, jossa asiakasvirrat eivät ole niin merkittävästi sidottuna yhteen sesonkiin. Erinomainen sijainti ei kuitenkaan ole aina merkitsevä kannattavuudelle. Laadukas ravintola voi toimia omalla erityisellä konseptillaan syrjäisemmässä sijainnissa, jos sillä on riittävä vetovoima itsessään.

Katuruoka- ja pop up -ravintolat toimivat sesonkiaikoina ja tapahtumien yhteydessä. Ne tuovat kysyntälähtöisesti tarjontaa alueelle, jossa asiakasmääriä ei ole riittävästi normaaliaikaan. Ne myös kilpailevat kiinteiden toimipisteiden kanssa samoista markkinoista, joten niille on hyvä laatia selkeät yhteneväiset sijoittumisohjeet kaupungissa.

## Ravitsemisliiketoiminnan liiketoimintaedellytykset

Ravintoloiden kesäkuukausien myynti on jopa 40 % keskimääräistä kuukausimyyntiä suurempi (Tilastokeskus), mikä mahdollistaa kohtuullisesti kannattavan liiketoiminnan kesäkauden varassa, jos myös tilavuokra painottuu kesään. Kun ranta-alueella on kesäisin merkittävä määrä matkailijoita, kesäkuukausien myynnit ylittyvät merkittävästi keskimääräisistä toimialan myynneistä.

Lappeenrannan ravintolatoiminnan määrä vastaa vertailukaupunkien tarjonnan määrää (Santasalo: Kaupunkien liikepaikka-analyysi, 2024). Ravintolamarkkinat ovat olleet kasvussa koronan jälkeen ja kasvu näyttää jatkuvan, vaikka lähiaikojen toimialan suhdannebarometri on vaimea. Kasvua hillitsee yrittäjä- ja työvoimapula sekä alan heikko kannattavuus, katteet pienevät, kun kulut kasvavat nopeasti (MaRa). Pitkällä aikavälillä kulutuskysyntä jatkaa kuitenkin kasvuaan, vaikka matalasuhdanne loiventaa kasvunäkymiä. Näin ollen tarjontaa on mahdollistaa Lappeenrannassa kasvattaa.



Kesä on ylivoimainen sesonki ravintoloille erityisesti ranta-alueella

## Johtopäätökset Satamatorin palveluista

Satamatorin ravintolakioskit toimivat hyvin nykyisellä konseptillaan, mutta niitä kannattaa myös kehittää. Yhtenä kehitysvaihtoehtona olisi toteuttaa kokonaisuus yhtenäisenä kesäterassinä kuten kesäterassit ja -keitaat Helsingin Senaatintorilla, Turun Kirkkopuistossa tai Tampereen Keskustorilla. Lappeenrantaan sopisi hyvin usean toimijan yhteisterassi.

Tarjontaa tulisi laajentaa muullakin kuin ravintolatarjonnalla. Satamatorilla on jonkin verran torimyyjiä, mutta kiinteillä myyntikojuilla tai rakennuksella voitaisiin tuoda kaupunkikuvaan selkeyttä ja tarjota monipuolisempi tuotetarjonta.

Satamatorilla tapahtumat ovat tärkeitä, ne tuovat monipuolista ja vaihtelevaa tarjontaa alueelle ja houkuttelevat sekä paikallisia asukkaita että matkailijoita. Tapahtumien ja konserttien määrä Satamatorilla on jo nyt suuri, mutta potentiaalia olisi kasvattaa tapahtumien määrää kesäajan ulkopuolella. Kaupungissa on kuitenkin myös muita tapahtumapaikkoja kuten kauppatori, Kansalaistori, Linnoituksen alue ja suunnitelmassa oleva Pallonlahti, joten on tarvetta luovia kullekin alueelle sopiva tapahtumamäärä ja -profiili. Satamatori onkin erityisen luonteva kesäajan tapahtumapaikka.



Tampereen kesäkeitaalla on useita toimijoita, mutta yhtenäinen terrassialue



### Esimerkki Hangosta

Vanhan vaakahuoneen ja kauppahallin paikalle voisi suunnitella pieniä myyntikojuja, jotka toimisivat kesäkauden myyden matkailusesonkiin liittyviä kulutustavaroita. Hangossa (*kuva syyskuulta - sesonki ohj*) on toteutettu tällainen yhdeksän myymälää käsittävä kokonaisuus. Rakennukset ovat kevytrakenteisia, koska toimivat vain kesäsesongin ajan. Ne tuovat historian muistumaa vanhoista venevajoista. Tällaisen liiketoiminnan perustana on, että kullakin myymälällä on ympärivuotisesti toimiva myymälä jossakin muualla, joko Lappeenrannassa tai jossakin muussa kaupungissa. Hangossa myyntikojujen päämyymälät ovat mm. Helsingissä.

# Johtopäätökset palveluiden liiketoiminnallisista edellytyksistä

## Venekaupan toimintaedellytykset Lappeenrannassa

Venekaupan myyntitoiminta aktivoituu maaliskuussa, kun kuukausimyynti ylittää kuukausimyyntin keskiarvon, ja se jatkuu elokuun alkuun asti. Huipussaan myynti on toukokuussa, jolloin kuukausimyynti on kaksi ja puolikertainen keskimyyntiin nähden (Tilastokeskus). Pääosa venekaupasta tehdään kesäkuun loppuun mennessä. Lappeenrannassa venekauppa on osa urheil- ja vapaa-ajan kauppaa, jolloin venekauppa ei ole yritysten päätuoteryhmä. Muiden tuotteiden myynnille ei synny lisäarvoa sijoittumisesta Saimaan rannalle. Liikepaikka Linnoituksen kärjessä kiinnostaisi todennäköisimmin vain uutta yritystä, joka haluaa sijoittaa Lappeenrantaan ja joka näkee potentiaalia markkinoilla. Kun nykyiset yritykset toimivat omissa kiinteistöissään, liikepaikan vaihtaminen ei ole yrityksen näkökulmasta kannattavaa, jos sillä ei saada merkittävää lisäarvoa toimintaan.

## Muiden kaupallisten palveluiden ja liiketilojen toimintaedellytykset

Ranta-alueella on tällä hetkellä ravintoloiden ohella mm. vuokraustoimintaa sekä hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluita. Erikoiskauppaa ei alueella ole. Muiden kuin nykyistenkaltaisten liiketoimintojen toimintaedellytykset ovat alueella selvästi haasteellisemmat, kun alueella ei ole vakiintunutta kysyntää. Kaupan ja palvelualan yritykset toimivat keskittyminä kuten Valtakadulla tai Kauppakadulla, ja keskittymien syntyminen ranta-alueelle on vaikeaa. Erityistä haastetta tulee siitä, että ranta-alue on vahvasti sidoksissa kesäsesonkiin ja asiakasvirrat tyrehtyvät sesongin ulkopuolella.

Uusien keskittymien syntyminen edellyttää useamman toimijan yhteistä päätöstä sijoittua alueelle ja niille tulee olla myös sopivaa liiketilaa. Riittävän suurena kokonaisuutena yritykset pystyvät toimimaan kannattavasti. Jos toiminta on sesonkiluonteista, niin kannattavuus saavutetaan helpommin, kun ranta-alueen toimipiste on yrityksen sivupiste. Tämä koskee niin ravintoloita kuin erikoiskauppoja. Kaupunki voi vahvistaa yritysten sijoittumishalukkuutta pitämällä tilakustannukset mahdollisimman houkuttelevana esimerkiksi rakentamalla sesonkiliikepaikat kevytrakenteisena.

## Kesäsesonki – ympärivuotisuus

Meijän Rantojen alueen vahvuutena on mm. ajallinen kerroksellisuus, joka tuo aitoa vetovoimaa alueelle ja luo lähtökohtia kehittämiselle. Palveluiden toimintaedellytyksiä heikentää kausiluonteisuus, vaikka alueella on myös vahvoja ympärivuotisia palveluita ja kehittämiselle on potentiaalia. Kesäaika tulee kuitenkin olemaan pääsesonki myös tulevaisuudessa ja edelleen palveluiden kehittämisen kärjessä. Sillä voidaan luoda pitkällä aikavälillä pohjaa palveluiden ympärivuotisuudelle. Alueen ympärivuotisuuden kehittäminen ja sesongin laajentaminen edellyttää kaikkien toimijoiden panostusta sesonkiajan ulkopuolisiin tapahtumiin että vetovoimaisten uusien palveluiden tuomiseen alueelle.

## Ympärivuotista asiointia tukeva retkiluistelurata

Retkiluistelurata lisää talvikauden vetovoimaa ja tuo ranta-alueelle sekä paikallisia että matkailijoita kesäsesongin ulkopuolella. Rata toimii vetovoimakriteerinä matkailukohdetta valitessa. Retkiluisteluratoja on useassa kaupungissa (mm. Kauniainen, Kuopio, Tuusula/Järvenpää, Punkaharju), mutta ei kattavasti kaikkialla, mikä lisää niiden vetovoimaa kohteissa, joissa niitä on.

Retkiluistelurata ei itsessään ole kannattavaa liiketoimintaa, se on sääriippuvaista ja edellyttää jatkuvaa huoltoa. Rata voi olla joko maksuton tai maksullinen. Tyypillisesti rataa hoidetaan joko matkailuyrittäjän, yhdistyksen tai vapaaehtoisten toimesta, mutta kaupungin tukemana. Toiminta edellyttääkin kaupungin merkittävää osallistumista.

Retkiluistelun sisääntulopaikat luovat toimintaedellytyksiä sesonkipäivinä siirrettäville ruoka- ja kahvikärryille sekä välinevuokraajille (retkiluistimet, sukset, kelkat, lumikengät). Lisäksi rata tarjoaa mahdollisuuksia erilaisten tapahtumien ja teemapäivien järjestämiselle.

## Meijän Rantojen osa-alueiden palveluprofiilit

Meijän Rantojen alueelle muodostuu erilaisia palvelukokonaisuuksia, joilla on erilaisia vahvuuksia ja potentiaalia kehittyä kaupallisten palveluiden sijaintipaikkana.

**Linnoituksen kärki sekä Satamatori ja Rantapuisto** ovat liiketoiminnoiltaan ja vetovoimaltaan merkittävimpiä osa-alueita rannalla. Molemmat ovat palvelutarjonnaltaan monipuolisia ja niillä on potentiaalia kehittyä nykyistä kattavammasi palvelukokonaisuudeksi ja mahdollisesti myös nykyistä ympärivuotisemmiksi palvelualueiksi.






**Myllysaari ja Kirkkoherranlahti** toimivat merkittävänä rannan vapaa-ajan ja liikuntapalveluiden keskittymänä. Alueet jäävät irralleen vetovoimaisista kaupallisten palveluiden osa-alueista ja alueen liiketoiminnan merkitys on jäänyt vähäiseksi. Aluetta voidaan edelleen kehittää nykyisen kaltaisena vapaa-ajan kohteena, mutta saunamaailma toisi alueelle enemmän kaupallisuutta palveluihin.

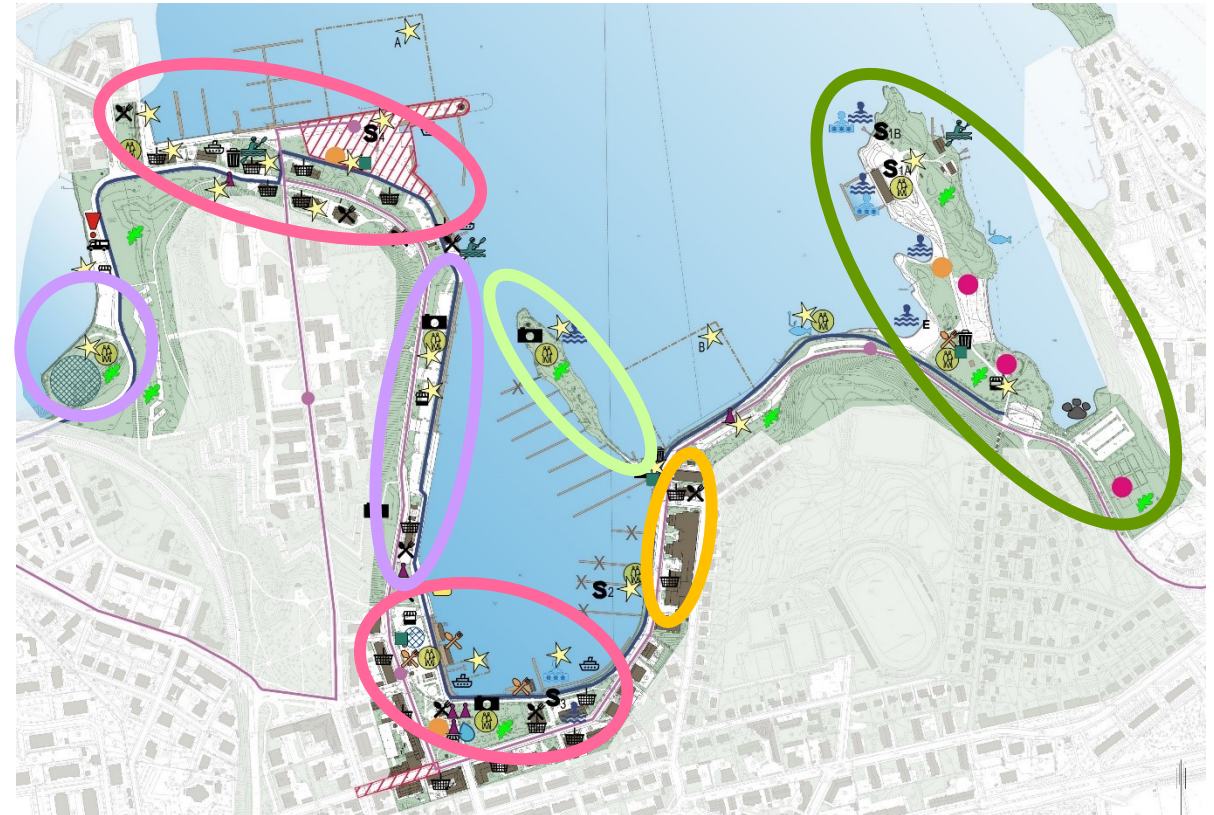
**Sataman suora** toimii yhteytenä Linnoituksen kärjen, Linnoituksen ja Satamatorin välillä. **Ainonkadulle** keskittyy asukaspalveluita ja se toimii myös kulkuyhteytenä Satamatorin ja Rantapuiston sekä Myllysaaren välillä. Molempien palvelutarjonnassa on pientä kehittämisen potentiaalia, mutta alueet korostuvat läpikulkukohteina. Saunamaailma muuttaisi Ainonkadun profiiliin nykyistä vahvemmasi pysähtymiskohteeksi.

**Halkosaari** toimii vapaa-ajanviettoalueena ilman kaupallisia palveluita.

**Pallonlahti** jää irralleen muusta palvelutoiminnasta. Se toimii luontevana sesonkiluonteisena suurten tapahtumien kenttänä ja matkailuautojen yöpymiskohteena. Palveluiden painopiste on tapahtumiin liittyvissä pop up-palveluissa.

**Kahilanniemi ja Kukkosaalet** on jätetty palvelutarkastelun ulkopuolelle. Ne toimivat luontokohteina eikä niihin ole ehdotettu palveluita.

-  **Linnoituksen kärki, Satamatori, Rantapuisto:** monipuolinen liiketoiminnan ja palveluiden alue
-  **Myllysaari ja Kirkkoherranlahti:** vapaa-ajan sekä liikunta- ja hyvinvointipalveluiden alue
-  **Ainonkatu:** asukkaiden vapaa-ajan palveluiden ja hyvinvointipalveluiden alue
-  **Pallonlahti ja Sataman suora:** tapahtuma- ja pop up -palveluiden alue
-  **Halkosaari:** vapaa-ajan alue, ei kaupallisia palveluita



**Meijän Rantojen osa-alueiden palveluprofiilit**

Meijän Rannat, viihtymisen ja palveluiden kehittämissuunnitelma, luonnos 11.12.2024.

Tulevaisuuden palveluiden selitteet ovat raportin liitteenä ja sivulla 9.



## Meijän Rantojen palvelukokonaisuus keskustan muussa palveluverkossa

Meijän Rantojen osa-alueet toimivat omina keskittyminään, joilla on oma profiilinsa, mutta niillä on vaikutusta toisiinsa. Ranta-alue yhdistyy myös muuhun lähialueen palveluverkkoon; keskustaan, Linnoitukseen ja Kimpisen urheilualueeseen. Vetovoimaan vaikuttaa palveluverkon kokonaisuus ja palvelukeskittymien väliset yhteydet.

Ranta-alue on osa Lappeenrannan keskustan urbaania palvelukokonaisuutta. Kaupallisten palveluiden painopiste on vuosien saatossa siirtynyt City-korttelista vahvemmin IsoKristiinan ja Gallerian kauppakeskuskortteleihin. Kävelykadun ja Valtakadun kauppakadut ovat aktiivisemmin mukana kaupunkielämässä kesäaikaan. Samoin ranta-alue ja Satamatori toimivat pääosin kesäaikaan. Matkailu yhdistää keskustan ja sataman välistä vilkasta kaupunkielämää ja edistää palveluiden käyttöä, mutta myös paikalliset ovat tärkeä palveluiden käyttäjäryhmä.

Meijän Rantojen alueen vetovoima perustuu sen palveluihin. Kävijämäärien kausiluonteisuus aiheuttaa sen, että osalle kaupallisia palveluita ei ole edellytyksiä toimia kuin kesäkauden aikana. Syys-talvikauden vetovoimaa voidaan lisätä, mutta se edellyttää myös kaupungin mukaantuloa (esim. retkiluistelurata, jääveistokset ja muut tapahtumat).

Maastonmuodot ja kävelijän kannalta etäisyydet rannan eri osien ja keskustan sekä Linnoituksen välillä heikentävät palveluiden saavutettavuutta ja käyttöä. Saavutettavuus ratkaistaan useimmiten eri kulkuneuvoilla, mikä taas tuo ongelman alueiden varaamisen pysäköintipaikkoina. Tärkeää on kehittää myös alueiden välisiä kävely-yhteyksiä luonteviksi ja viihtyisiksi osa-alueiksi alueella, jolloin matkat ovat osa alueella viihtymisen kokemusta.



Maastonmuodot hankaloittavat ranta-alueen ja keskustan välistä luontevaa yhteyttä.



Sesonkiluonteisuus näkyy myös keskustaa ja ranta-alueetta yhdistävällä Kauppakadulla.



Kimpisen urheilupuiston palveluissa olisi synergiaa ranta-alueen kanssa, mutta se jää näkymättömiin.



Myös linnoituksen alue jää ranta-alueelta katsottuna korkean mäen taakse.

Liitteet

# Liite Meijän Rannat, viihtymisen ja palveluiden kehittämissuunnitelma

Alustava luonnos 11.12.2024

