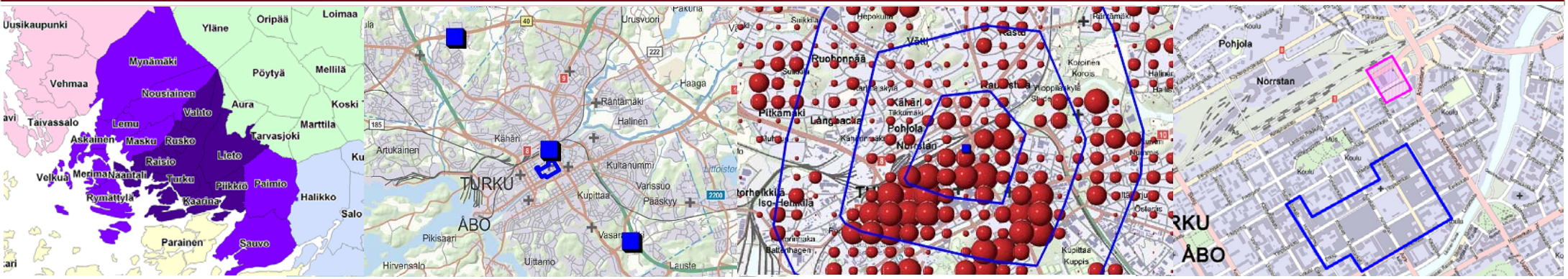
turku

27.1.2009

Turun Matkakeskus

Kaupalliset toimintaedellytykset. Konseptin kehittäminen



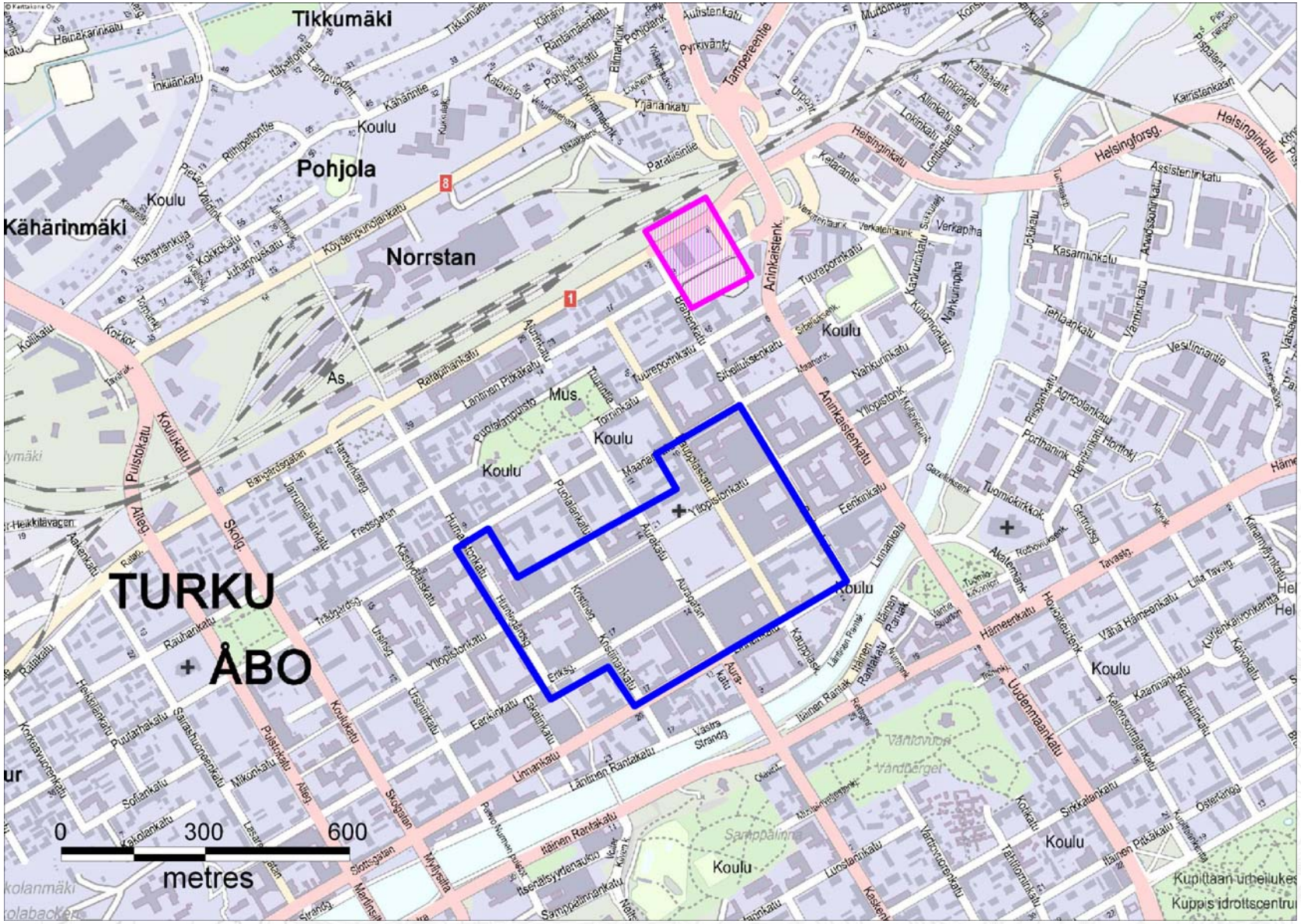
ENTRECON
KAUPPA ▪ KAUPUNKI ▪ KIINTEISTÖ

Agenda

- **Matkakeskus-hankkeen esittely**
- Väestö ja ostovoima
- Kaupan kilpailutilanne ja tulevaisuuden näkymät
  - Turun keskusta
  - Keskustan ulkopuoliset kauppakeskukset
- Matkakeskuksen konsepti
- Yhteenveto

Sijainti

- Matkakeskus suhteessa nykyiseen kaupallisen keskukseen



Matkakeskus ja työn tavoitteet

- Matkakeskushankkeessa on kyse yhteisterminaalikokonaisuudesta, jossa junaliikenne, kaukoliikenteen linja-autot, paikallisliikenne, henkilöautoliikenne ja kevyt liikenne kohtaavat.
  - vaihtaminen eri liikennemuodosta toiseen vaivatonta
- Radan etelä- ja pohjoispuolisten kaupunginosien yhdistäminen
- Konepajan alueelle on arvioitu sijoittuvan enimmillään 1500 asukasta ja Kaunen kulman alueelle noin 500 asukasta. Alueelle sijoittuvien työpaikkojen määrää ei ole arvioitu.
- Työn tavoitteena on laatia Matkakeskukselle toteutuskelpoinen kaupallinen konsepti. Työ palvelee:
  - jatkosuunnittelua
  - päätöksentekoa
  - hankkeen sijoittajamarkkinointia
  - hankkeen käyttäjämarkkinointia

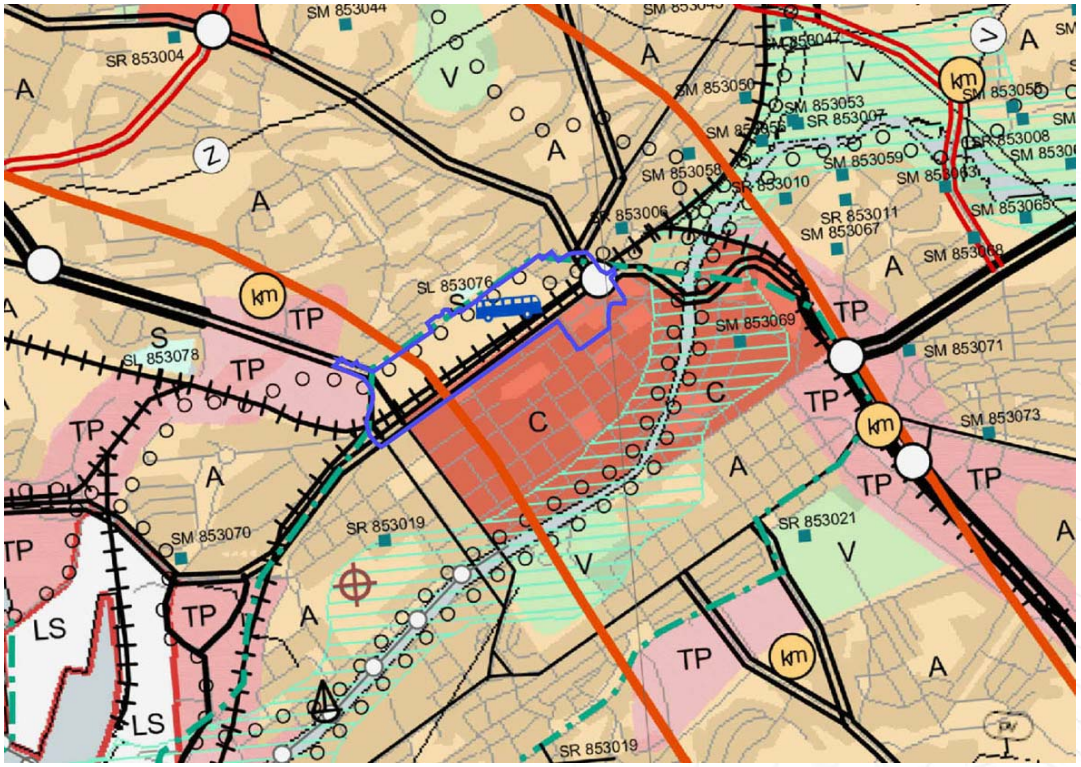
Työn tavoitteet

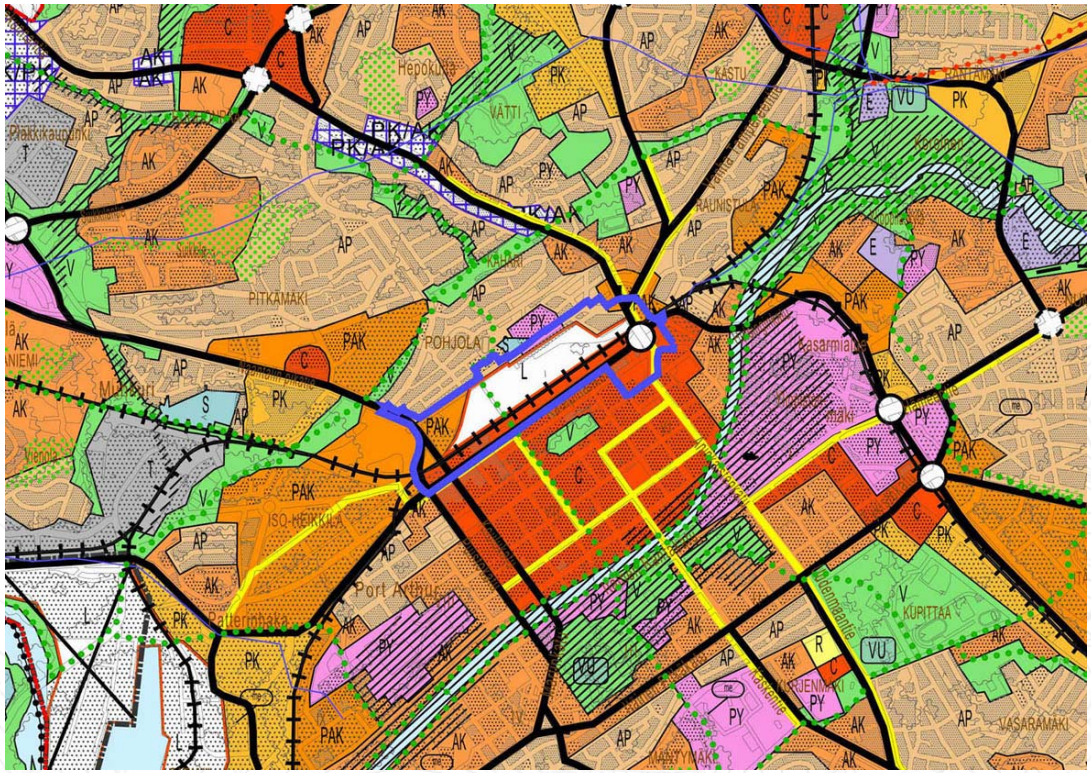
1) Aluerakenne, palveluverkko, markkinat
   - Turun kaupunkiseudun aluerakenne kaupan tarjonnan näkökulmasta. Palveluverkon kehitysnäkymät tiedossa olevien hankkeiden valossa
   - Keskustan palvelurakenne ja kehityssuunnat
   - Kaupunkiseudun vähittäiskaupan markkinat v 2015 ja 2030, ”onko markkinoita Matkakeskukselle?”
2) Sijaintianalyysi
   - Sijainti eri liikennemuotojen saavutettavuuden kannalta
   - Benchmarkkaus vastaavien kotimaisten kohteiden osalta:
     - uusi kaupan suuryksikkö nykyisen kaupunkirakenteen tuntumaan.
   - Esitetään kaupalliset lähtökohdat liikenneverkon kehittämiselle (uudet väylät, liittymät, pysäköinti, kevyen liikenteen yhteydet kauppakeskukseen)
3) Liikeidea, konsepti, imago, sisältö, toimialarakenne
   - Tilaohjelma toimialoittain. Määritellään ankkuritoiminnot (tavaratalot, kaupan suuryksiköt, suuret palvelutuottajat jne).
   - Esitetään suositus toimintojen sijoittamisesta kerroksiin. - Havainnekaaviot.
   - Esitetään laskelmat tarvittavasta autopaikkamäärästä.
   - Lasketaan alustava vuokratuottolaskelma (pääomavuokra toimialoittain)

Maakuntakaava ja yleiskaava

- Keskusta-alueen pohjoisreuna
- Liikenteen solmupiste
  - Kaikki tiet vievät matkakeskukselle
  - Rautatie ja bussiliikenne – rata myös jakaa
- Kerrostaloalueiden ympäröimä

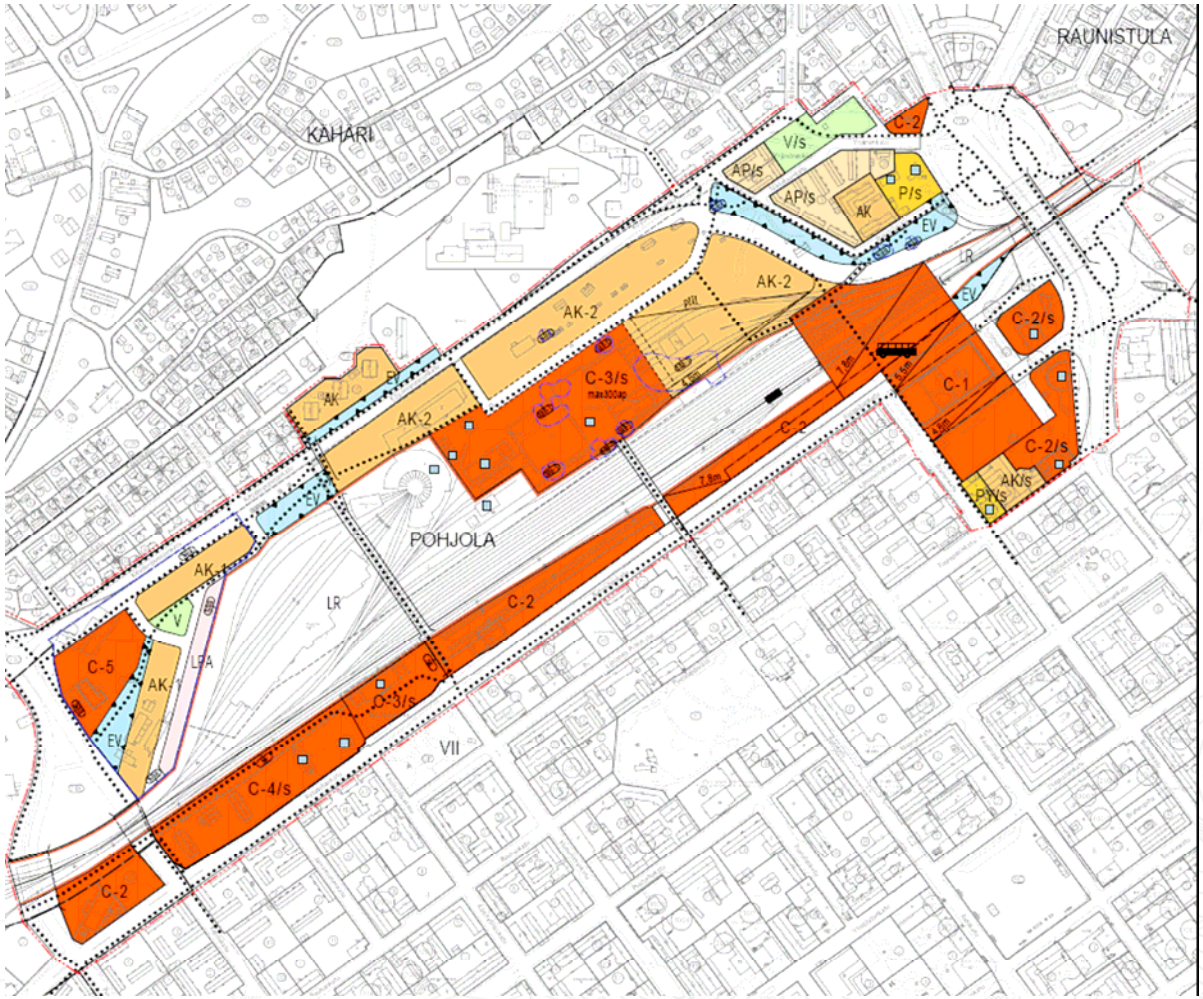
Hyvät lähtökohdat kaupan ja palvelujen suunnittelulle





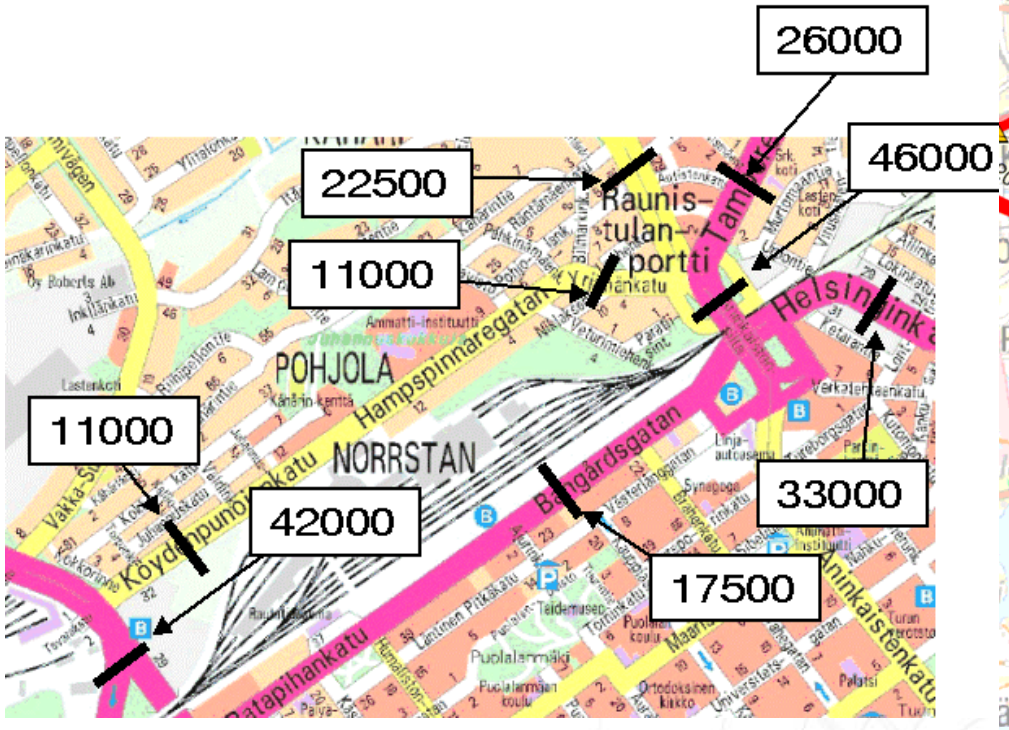
Osayleiskaava

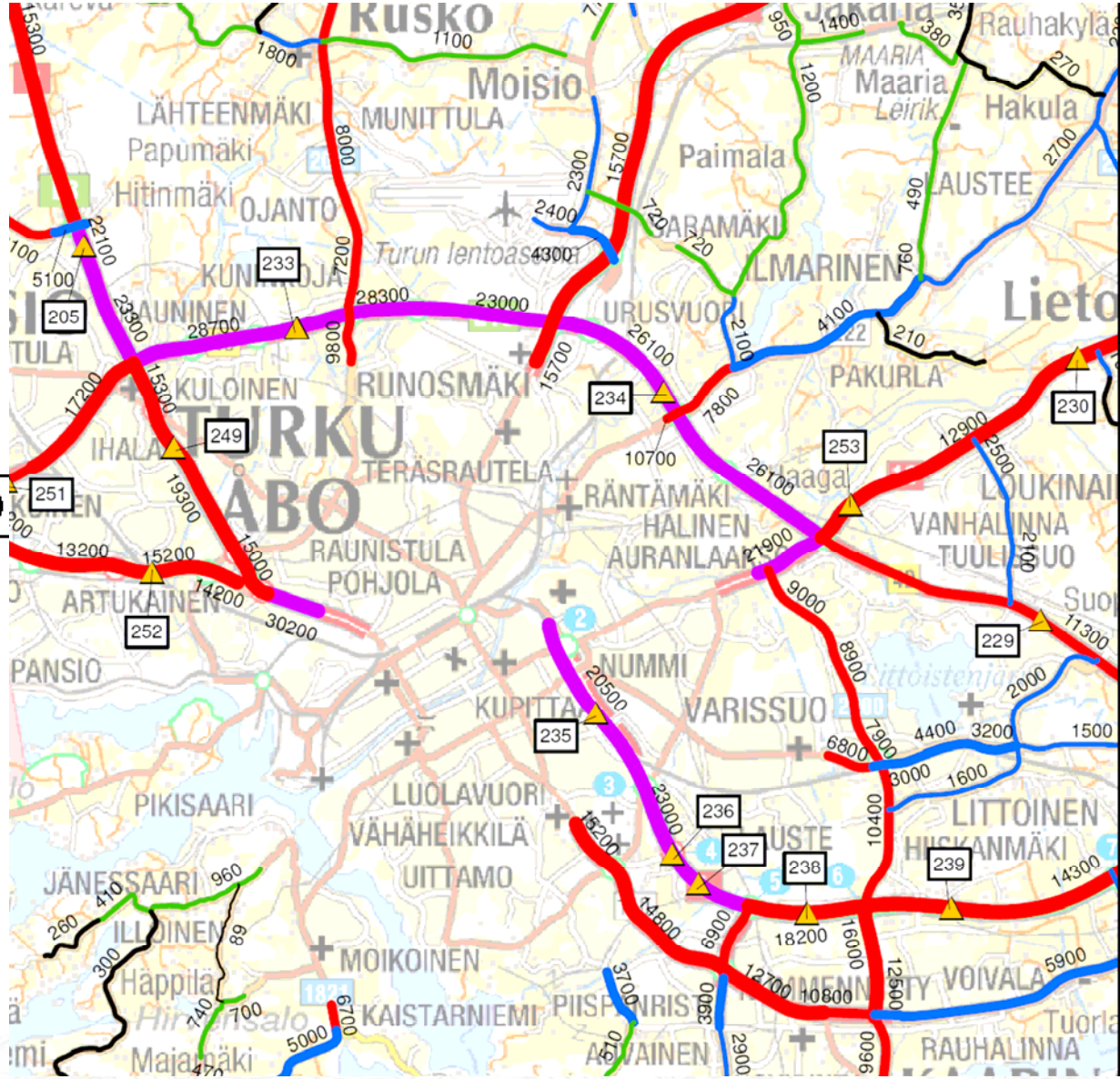
- Keskustatoimintojen alueet sijoittuvat pääosin nykyisen linja-autoaseman ympäristöön ja Ratapihankadun varteen. Keskustatoimintojen alueelle voi sijoittua mm. työpaikkoja, palveluja ja asumista. Matkakeskuksen paikka on kaavassa osoitettu osittain nykyisen linja-autoaseman ja osittain ratapihan yläpuolelle (C-1). Vilkasliikenteisten katujen varsilla (C-2-5) on rajoitettu joko asumisen, vähittäiskaupan suuryksikön tai runsasta ajoneuvoliikennettä aiheuttavan toiminnan sijoittumista alueelle.
- Kaavaan on osoitettu kolme ratapihan ylittävää kevyen liikenteen väylää, joista kaksi on uusia; toinen Ajurinkadulta entiseen konepajan päärakennukseen ja toinen matkakeskuksen yhteyteen Brahenkadulta Köydenpunojankadulle.



Liikennevirrat 2006

- Liikennemääriltään seudun vilkkain paikka

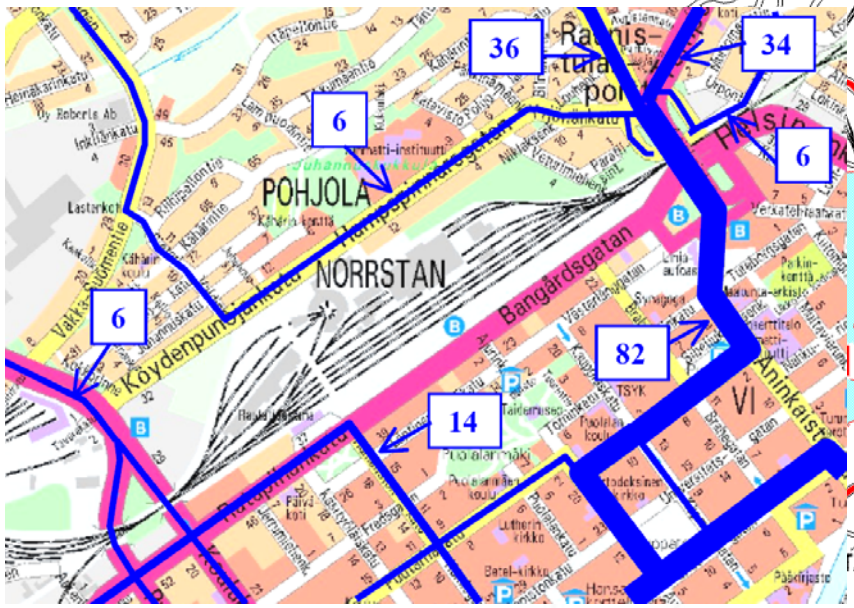


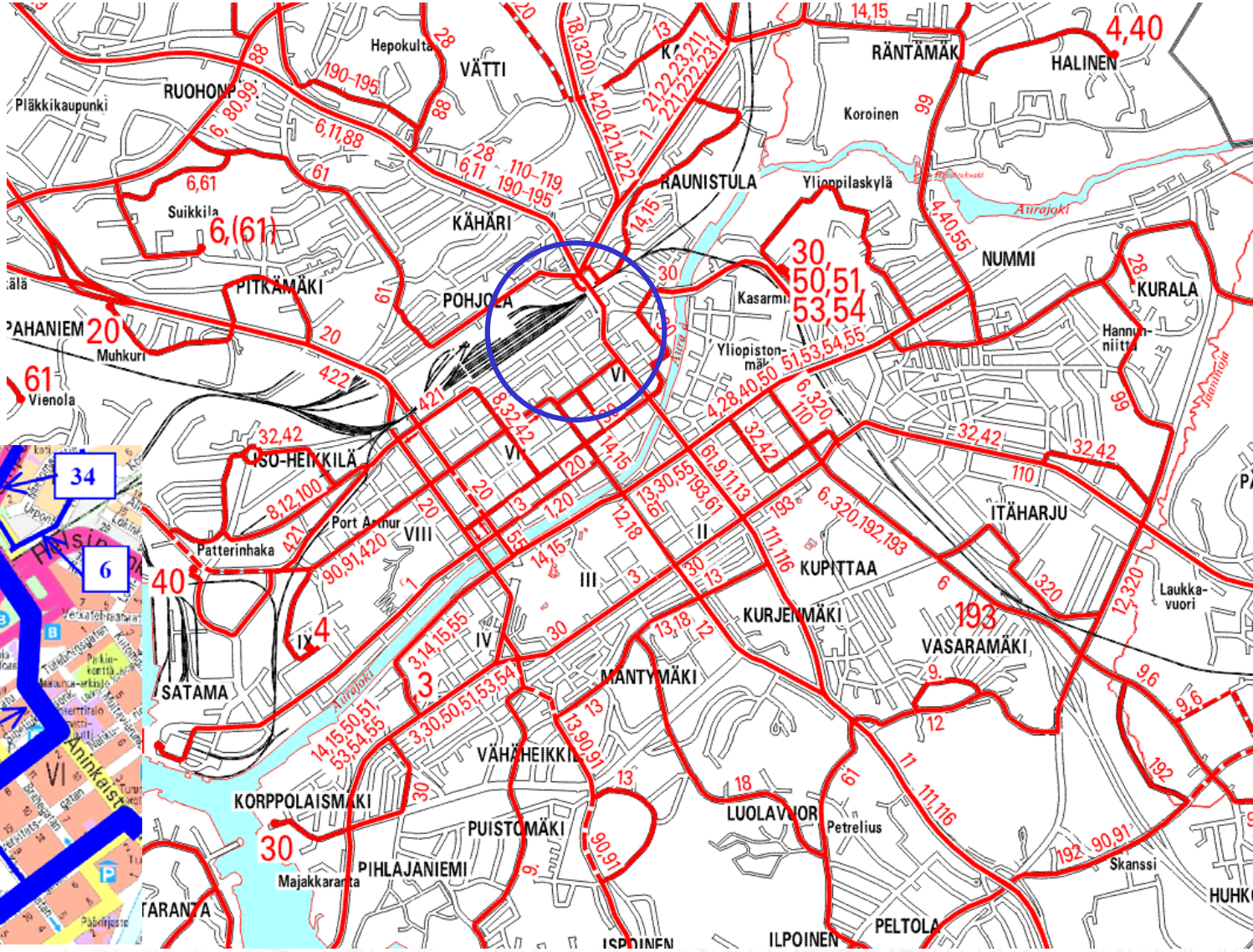


Julkinen liikenne

- Juna-asema muuttaa Matkakeskukseen
- Bussiasema
- Mahdollinen raitiolinja

- Paikallisbussit
- Linja-autovuorojen määrä ruuhka-aikana (vuoroja/h):





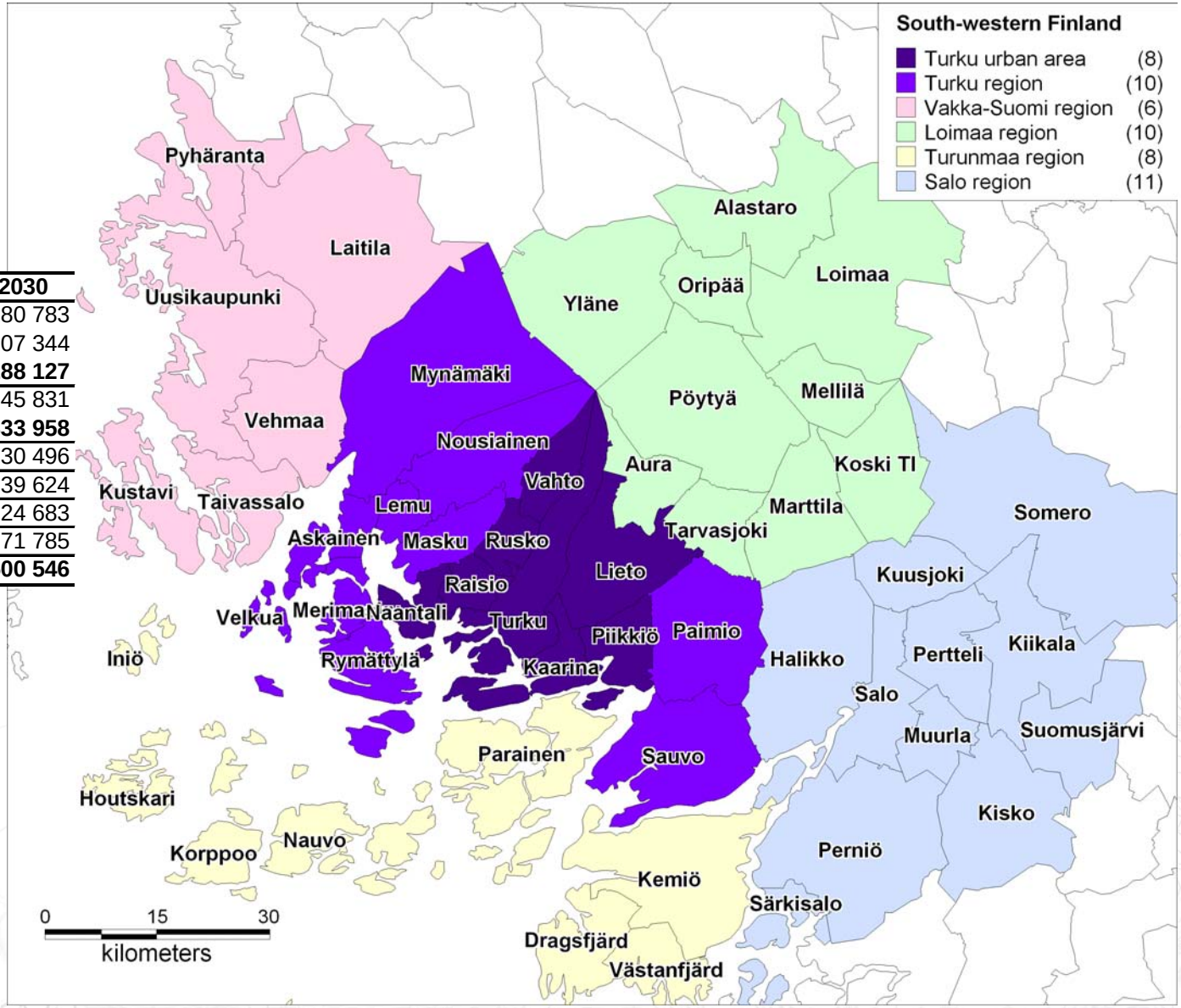
Agenda

- Matkakeskus-hankkeen esittely
- **Väestö ja ostovoima**
- Kaupan kilpailutilanne ja tulevaisuuden näkymät
  - Turun keskusta
  - Keskustan ulkopuoliset kauppakeskukset
- Matkakeskuksen konsepti
- Yhteenveto

Turun vaikutusalue – Varsinais-Suomi

- Asukkaat alueittain:

Area	2006	2015	2030
Turku	175 354	177 577	180 783
Raisio, Kaarina, Naantali, Rusko, Vahto, Piikkiö, Lieto	88 624	97 653	107 344
Turku urban area	**263 978**	**275 230**	**288 127**
Other Turku region	38 251	41 767	45 831
Turku region	**302 229**	**316 997**	**333 958**
Vakka-Suomi region	31 936	30 990	30 496
Loimaa region	37 225	38 031	39 624
Turunmaa region	22 793	23 456	24 683
Salo region	63 606	67 262	71 785
VARSINAIS-SUOMI	**457 789**	**476 736**	**500 546**



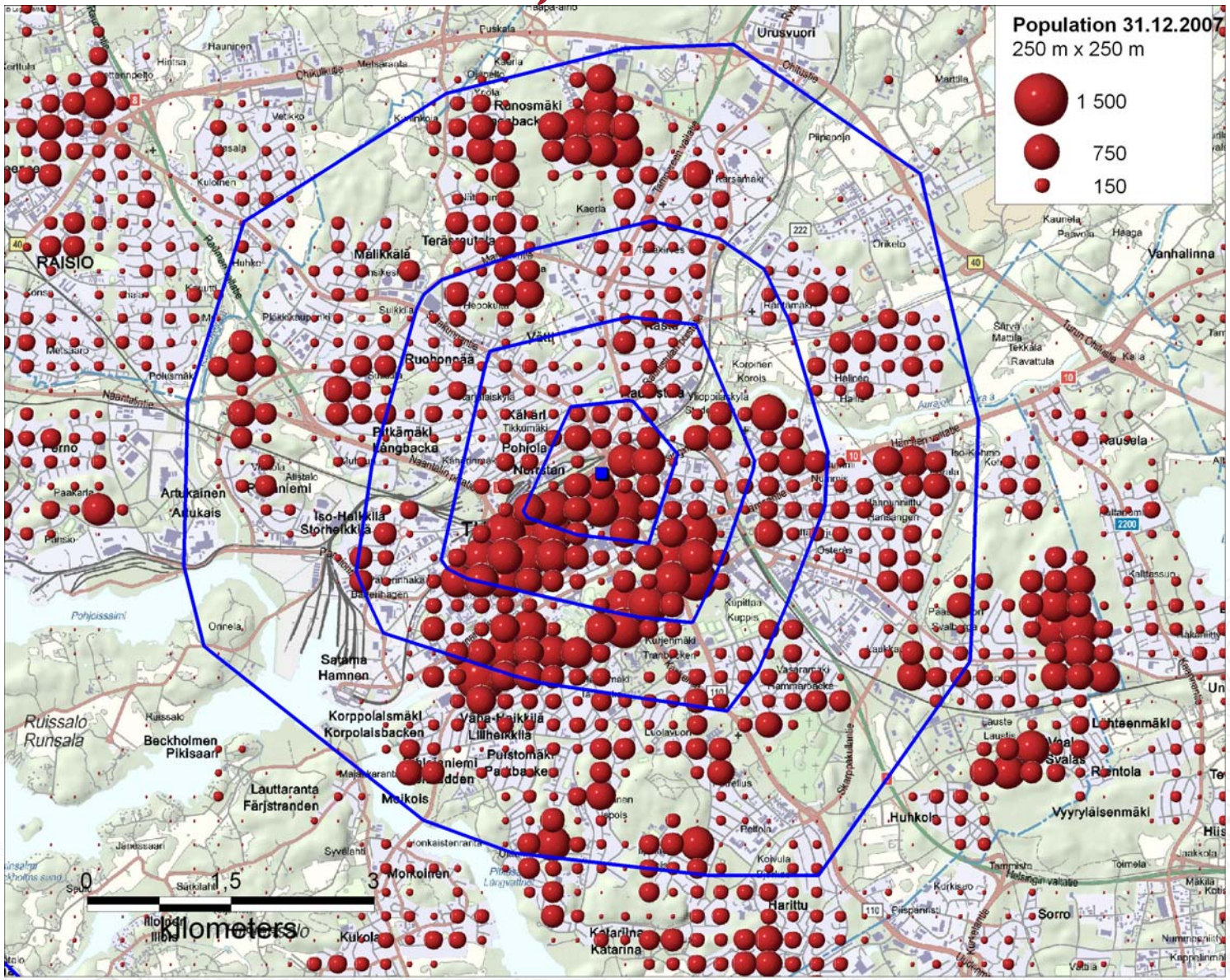
- Lisäksi:
  - Matkailijat
  - Mökkiläiset

Asukkaat ruuduittain 31.12.2007, 1-5 km säteet

- 250 m ruuduissa

	Population/year		Change	
Zone	**2002**	**2007**	**no.**	**%**
0-1 km	9 473	9 819	346	3,7 %
1-2 km	25 600	26 184	584	2,3 %
2-3 km	27 687	27 513	-174	-0,6 %
3-5 km	59 606	59 233	-373	-0,6 %
5-10 km	82 356	84 105	1 749	2,1 %
0-10 km	204 722	206 854	2 132	1,0 %

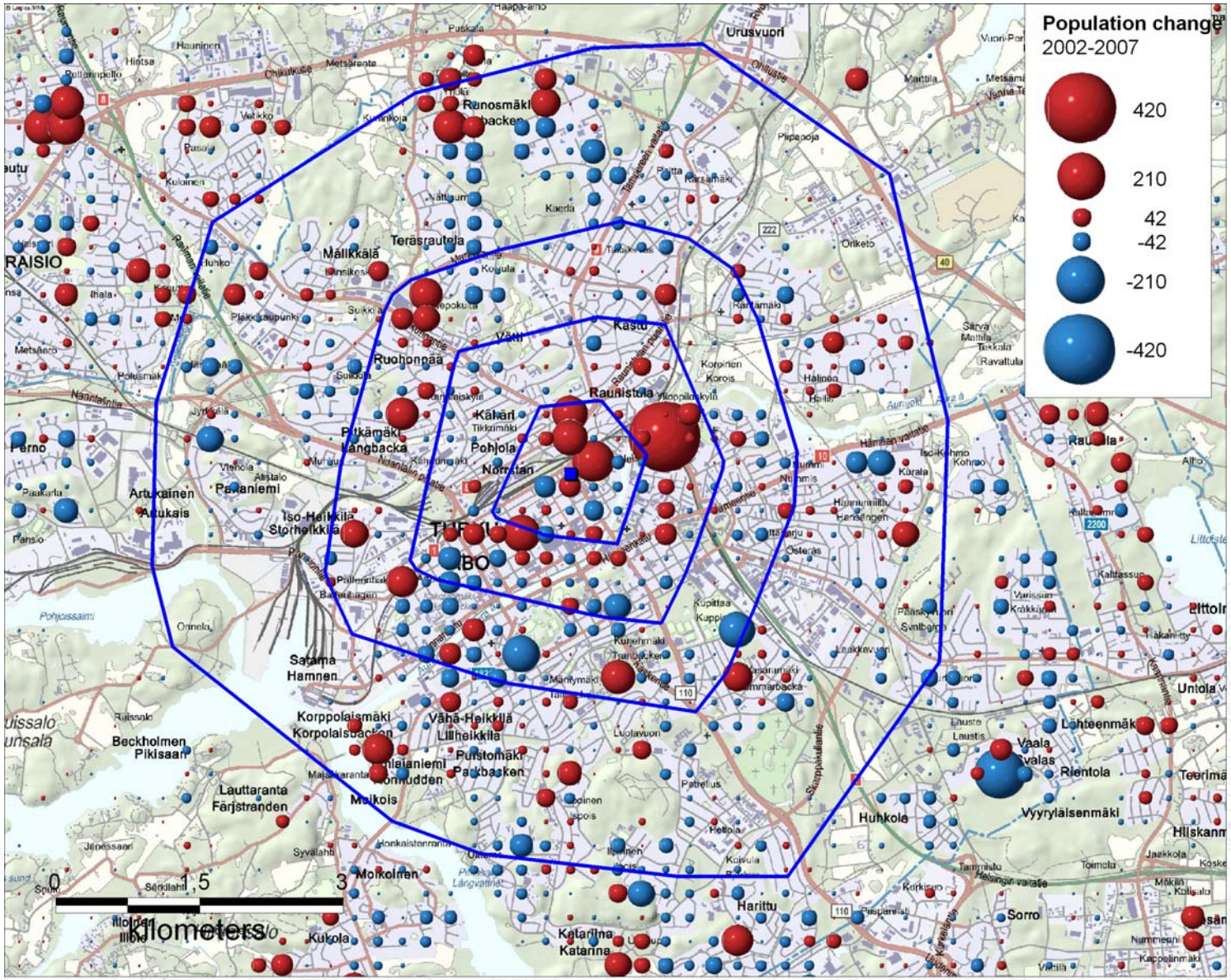
	Population/year		Change	
Radius	**2002**	**2007**	**no.**	**%**
1 km	9 473	9 819	346	3,7 %
2 km	35 073	36 003	930	2,7 %
3 km	62 760	63 516	756	1,2 %
5 km	122 366	122 749	383	0,3 %
10 km	204 722	206 854	2 132	1,0 %



Asukasmuutokset v. 2002-2007

	Population/year		Change	
Zone	**2002**	**2007**	**no.**	**%**
0-1 km	9 473	9 819	346	3,7 %
1-2 km	25 600	26 184	584	2,3 %
2-3 km	27 687	27 513	-174	-0,6 %
3-5 km	59 606	59 233	-373	-0,6 %
5-10 km	82 356	84 105	1 749	2,1 %
0-10 km	204 722	206 854	2 132	1,0 %

	Population/year		Change	
Radius	**2002**	**2007**	**no.**	**%**
1 km	9 473	9 819	346	3,7 %
2 km	35 073	36 003	930	2,7 %
3 km	62 760	63 516	756	1,2 %
5 km	122 366	122 749	383	0,3 %
10 km	204 722	206 854	2 132	1,0 %

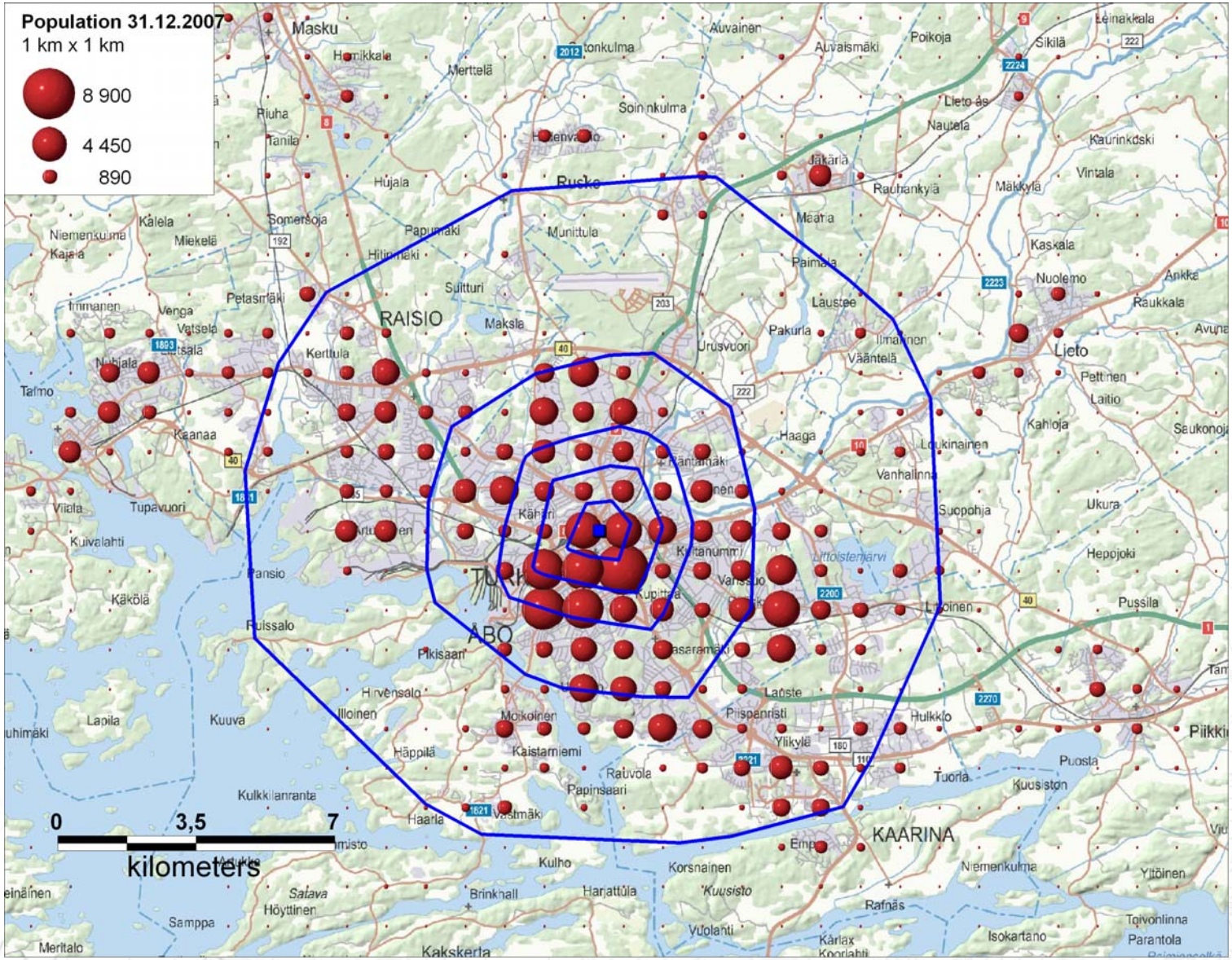


Asukkaat ruuduittain 1-10 km säteet

- Väestö 1 km ruuduissa

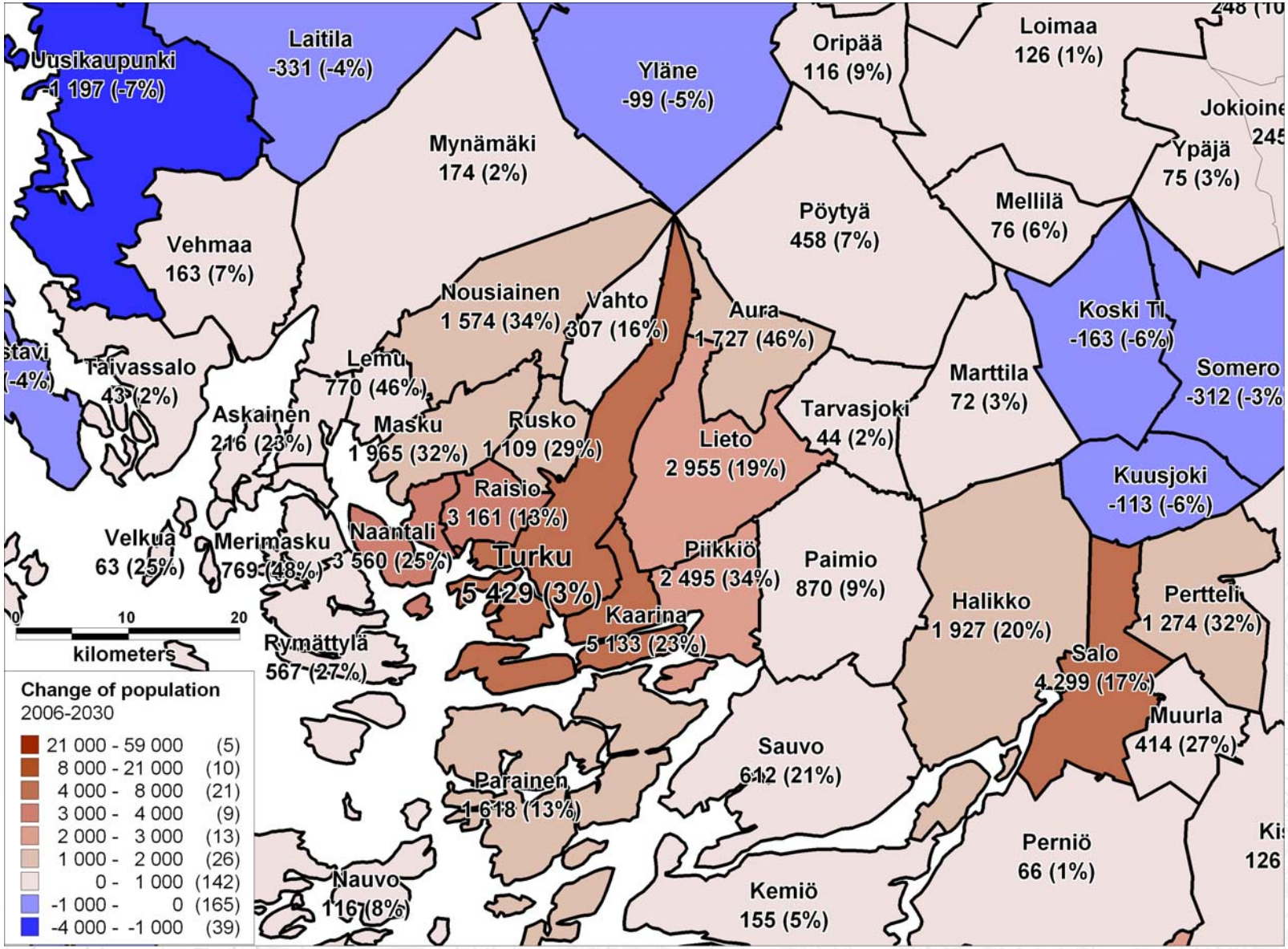
	Population/year		Change	
Zone	**2002**	**2007**	**no.**	**%**
0-1 km	9 473	9 819	346	3,7 %
1-2 km	25 600	26 184	584	2,3 %
2-3 km	27 687	27 513	-174	-0,6 %
3-5 km	59 606	59 233	-373	-0,6 %
5-10 km	82 356	84 105	1 749	2,1 %
0-10 km	204 722	206 854	2 132	1,0 %

	Population/year		Change	
Radius	**2002**	**2007**	**no.**	**%**
1 km	9 473	9 819	346	3,7 %
2 km	35 073	36 003	930	2,7 %
3 km	62 760	63 516	756	1,2 %
5 km	122 366	122 749	383	0,3 %
10 km	204 722	206 854	2 132	1,0 %



Asukasmäärien muutokset 2006-2030

- Tilastokeskuksen mukaan



Kulutus asukasta kohti v. 2006-2015-2030

- Tilastokeskuksen kotitaloustiedustelu 2006
- Kulutuksen kasvuarvio
  - Päivittäistavarat
    - 1 % (2006-2015)
    - 0,5 % (2015-2030)
  - Tilaa vievä ja keskustaerikoiskauppa
    - 2,5 % (2006-2015)
    - 1,5 % (2015-2030)

	Consumption, € per capita		
Branch of retailing	**2006**	**2015**	**2030**
Groceries	2 538		
Alcohol	198		
Daily consumer goods	**2 737**	**2 993**	**3 226**
Furnishing	387		
Home electronics and appliences	448		
Hardware and gardening	292		
Large format retailing	**1 127**	**1 407**	**1 759**
Fashion	530		
Sports and leisure	269		
Books	111		
Other speciality retailing	198		
Pharmacy	307		
Centre oriented retailing	**1 414**	**1 766**	**2 208**
Speciality retailing	**2 541**	**3 173**	**3 968**
Retailing	**5 278**	**6 166**	**7 193**

Kaupan ostovoima

Turun seutu

Turku Region	Purchasing power, million euros			Growth, million euros		
Branch of retailing	**2006**	**2015**	**2030**	**2006-2015**	**2015-2030**	**2006-2030**
Daily consumer goods	**827**	**949**	**1 077**	**122**	**128**	**250**
Large format retailing	341	446	588	106	141	247
Centre oriented retailing	427	560	737	132	178	310
Speciality retailing	**768**	**1006**	**1325**	**238**	**319**	**557**
RETAILING	**1 595**	**1 955**	**2 402**	**360**	**447**	**807**

Varsinais-Suomi

Varsinais-Suomi	Purchasing power, million euros			Growth		
Branch of retailing	**2006**	**2015**	**2030**	**2006-2015**	**2015-2030**	**2006-2030**
Daily consumer goods	**1 253**	**1 427**	**1 615**	**174**	**188**	**362**
Large format retailing	516	671	881	155	210	365
Centre oriented retailing	647	842	1105	195	263	458
Speciality retailing	**1163**	**1513**	**1986**	**350**	**473**	**823**
RETAILING	**2 416**	**2 940**	**3 600**	**524**	**661**	**1 184**

Kaupan pinta-alan lisätarve vuoteen 2030

- Kokonaisala= myyntiala *1,3
- Myyntitehokkuus
  - päivittäistavarat: 7.000 €/sq m
  - tilaa vievä: 2.200 €/sq m
  - keskustaerikoiskauppa: 3.000 €/sq m
  - Ei sisällä ravintoloita eikä moottoriajoneuvojen kauppaa
- Uutta keskustahakuista erikoiskauppaa
  - Turun seudulle
    - Turun keskustaan
    - Keskustan ulkopuolisiin kauppakeskuksiin
    - hypermarket ja muut erikoiskaupan hankkeet
  - Muualle Varsinais-Suomeen:
    - Salon seudulle jonkin verran
    - Muille seuduilla vähäisemmässä määrin

Turku region

Turku Region	Need for new retail space, sq m		
Branch of retailing	**2006-2015**	**2015-2030**	**2006-2030**
Daily consumer goods	**22 599**	**23 848**	**46 447**
Large format retailing	62 364	83 598	145 962
Centre oriented retailing	57 394	76 936	134 330
Speciality retailing	**119 758**	**160 534**	**280 292**
RETAILING	**142 357**	**184 382**	**326 739**

Varsinais-Suomi

Varsinais-Suomi	Need for new retail space, sq m		
Branch of retailing	**2006-2015**	**2015-2030**	**2006-2030**
Daily consumer goods	**32 329**	**34 848**	**67 177**
Large format retailing	91 617	123 959	215 576
Centre oriented retailing	84 316	114 080	198 397
Speciality retailing	**175 934**	**238 040**	**413 973**
RETAILING	**208 263**	**272 888**	**481 150**

Agenda

- Matkakeskus-hankkeen esittely
- Väestö ja ostovoima
- **Kaupan kilpailutilanne ja tulevaisuuden näkymät**
  - **Turun keskusta**
  - **Keskustan ulkopuoliset kauppakeskukset**
- Matkakeskuksen konsepti
- Yhteenveto

Liikevaihdon kehitys Turun keskustassa ja koko seudulla v. 2002-2007

- **Koko vähittäiskauppa**
- Turun keskustan markkinaosuus Turun seudun kaupan liikevaihdosta pudonnut 26 %:sta 24 %:iin v. 2002-2007

	Retail Turnover, million euros						Change 2002-2007	
Area	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**M €**	**%**
Turku centre	360	372	381	413	383	434	74	21 %
Other Turku	588	599	620	661	685	749	162	27 %
Turku	947	971	1 001	1 074	1 069	1 183	236	25 %
Other Turku region	421	498	492	550	591	655	234	55 %
Turku region	1 369	1 469	1 493	1 624	1 660	1 838	469	34 %
Finland	22 923	23 833	24 902	25 847	27 153	29 142	6 218	27 %

Liikevaihdon kehitys Turun keskustassa ja koko seudulla v. 2002-2007

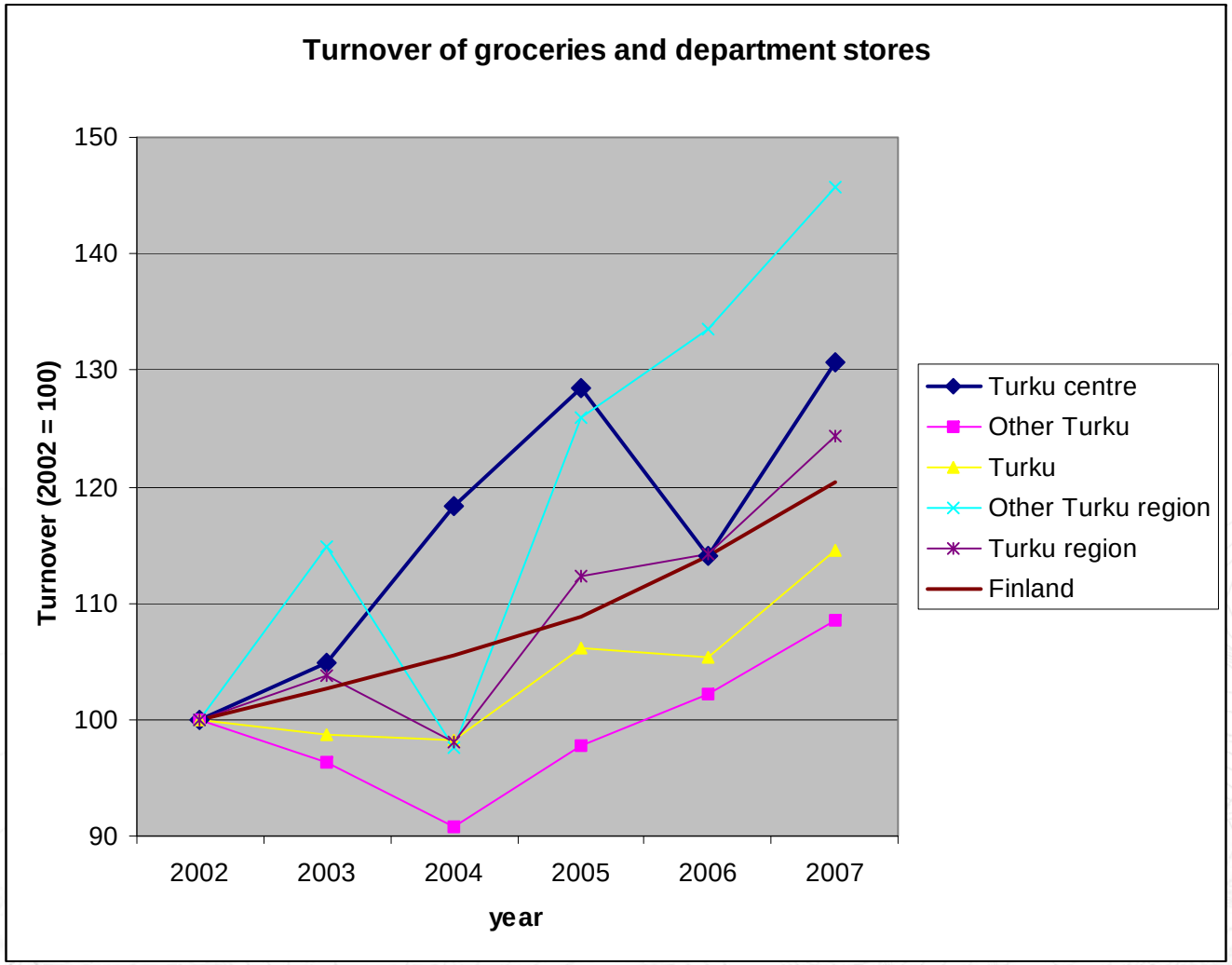
- **Muotikauppa (vaatteet ja jalkineet)**
- Turun keskustan markkinaosuus Turun seudun muotikaupan liikevaihdosta pudonnut 70 %:sta 58 %:iin v. 2002-2007

	Turnover of fashion retail (clothes and shoes), million euros						Change 2002-2007	
Area	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**M €**	**%**
Turku centre	58	56	55	60	59	63	6	10 %
Other Turku	9	8	9	10	11	16	7	83 %
Turku	67	64	64	70	70	80	13	20 %
Other Turku region	16	21	22	26	27	30	14	92 %
Turku region	82	84	86	96	97	110	27	33 %
Finland	1 260	1 279	1 271	1 329	1 351	1 513	253	20 %

Liikevaihdon kehitys Turun keskustassa ja koko seudulla v. 2002-2007

- **Päivittäistavarakaupat ja tavaratalot**
- Turun keskustan markkinaosuus Turun seudun pt- ja tavaratalokaupan liikevaihdosta noussut 19 %:sta 20 %:iin v. 2002-2007

	Turnover of groceries and department stores, million euros						Change 2002-2007	
Area	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**M €**	**%**
Turku centre	127	133	150	163	145	166	39	31 %
Other Turku	340	327	308	332	347	369	29	9 %
Turku	466	460	458	495	491	534	68	15 %
Other Turku region	215	247	210	271	287	314	99	46 %
Turku region	682	707	668	766	779	848	166	24 %
Finland	12 215	12 548	12 891	13 288	13 942	14 705	2 489	20 %



Turun keskusta

- Kaupallisten toimintojen lisäksi Turku on myös kulttuurin keskus, jonne tullaan viihtymään ja oleskelemaan – koko Varsinais-Suomen alueelta
- Kaupunkikeskustat ovat monipuolisempia kuin peruspalvelut tarjoavat kuntakeskukset ja puhtaasti kaupallisista lähtökohdista muodostuneet kauppakeskukset ja erilaiset kaupalliset keskittymät
- Keskustan rooli asuinpaikkana on myös huomattava, mikä tukee alueen kaupallisia toimintoja
- Autoistuminen ja asutuksen leviäminen laajemmalle alueelle ovat lisänneet auton käyttöä myös kauppa-asioinnissa, mikä asettaa Turun keskustan ulkopuoliset kauppakeskukset ja kaupan keskittymät etulyöntiasemaan keskustaan nähden. Näiden ehdottamana etuna ovat sujuvat ajoyhteydet ja maksuton pysäköinti.

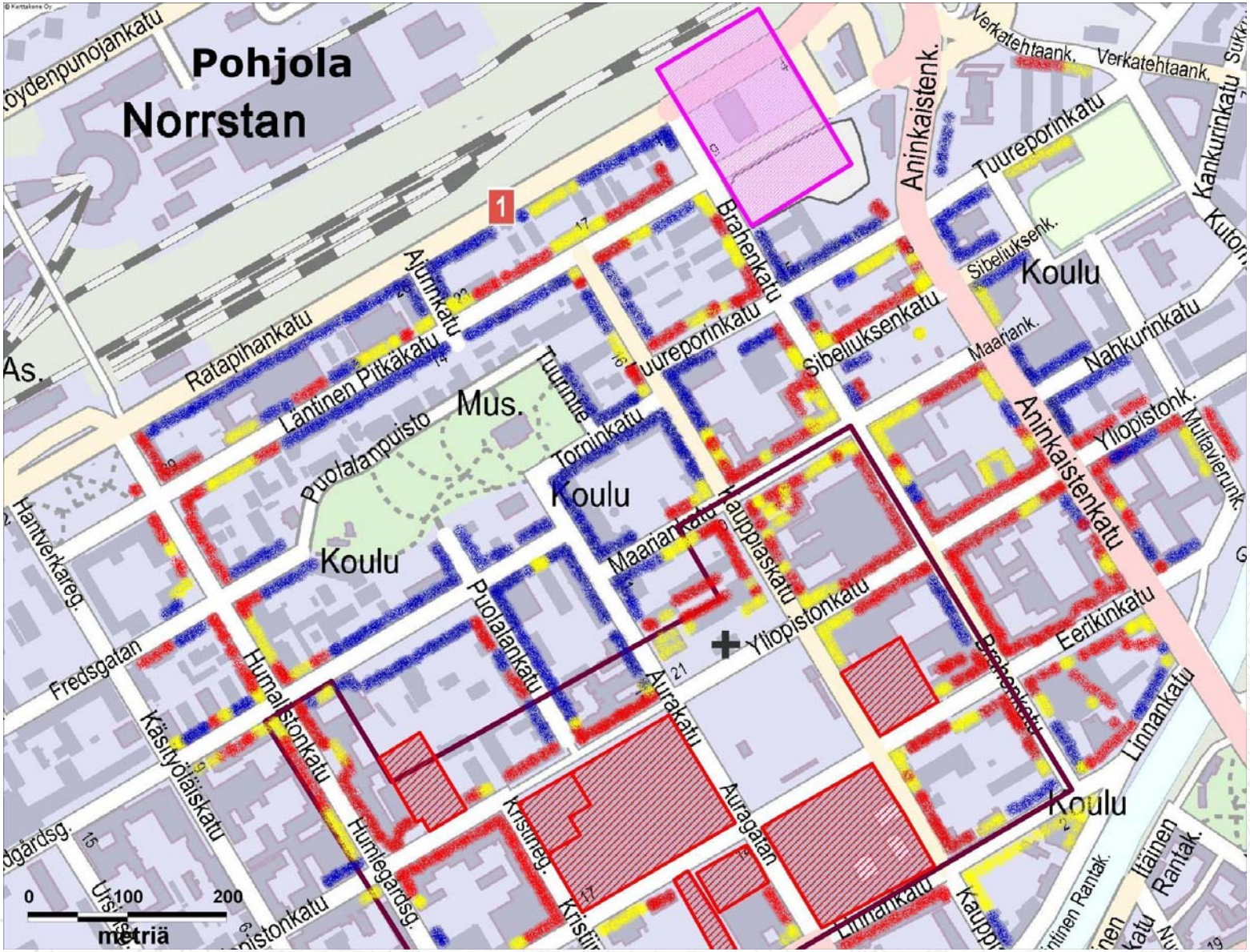
Punaisella aktiiviset liiketilat.

Keltaisella puoli-aktiiviset (pankit, kiinteistövälitys yms suljetut näyteikkunat) => kehityspotentiaalia aktiiviseksi liiketilaksi

Sinisellä passiiviset (koulut, julkiset toimijat, asuinrakennukset)

Turun keskusta

- Kaupan painopiste on valunut jonkin verran länteen kävelykadun valmistumisen myötä ja Anttilan tavaratalon siirryttyä Yliopistonkadulle. Hansakorttelin ja Stockmannin vahva asema tukee osaltaan tätä trendiä.
- Wiklundin kortteli on nykyisellään lähes kaupallisen keskustan reuna-aluetta ja Brahenkatu alkaa olla kaupallisesti jo varsin hiljainen.
- Kauppatorin laidalla sijaitseva Forumin kauppakortteli on erittäin keskeisestä sijainnistaan huolimatta ollut jo vuosia ongelmallinen samoin kuin Brahenkadun ja Eerikinkadun kulmassa sijaitseva Julian kauppakortteli, joka on selvästi hiljentynyt parhaista ajoistaan.
- Tiettyjen alueiden hiljentyminen ja keskustan pieni pinta-ala kertovat siitä, että asiakkaat eivät liiku kovin laajalla alueella Turun keskustassa.



Turun keskusta ja Matkakeskus

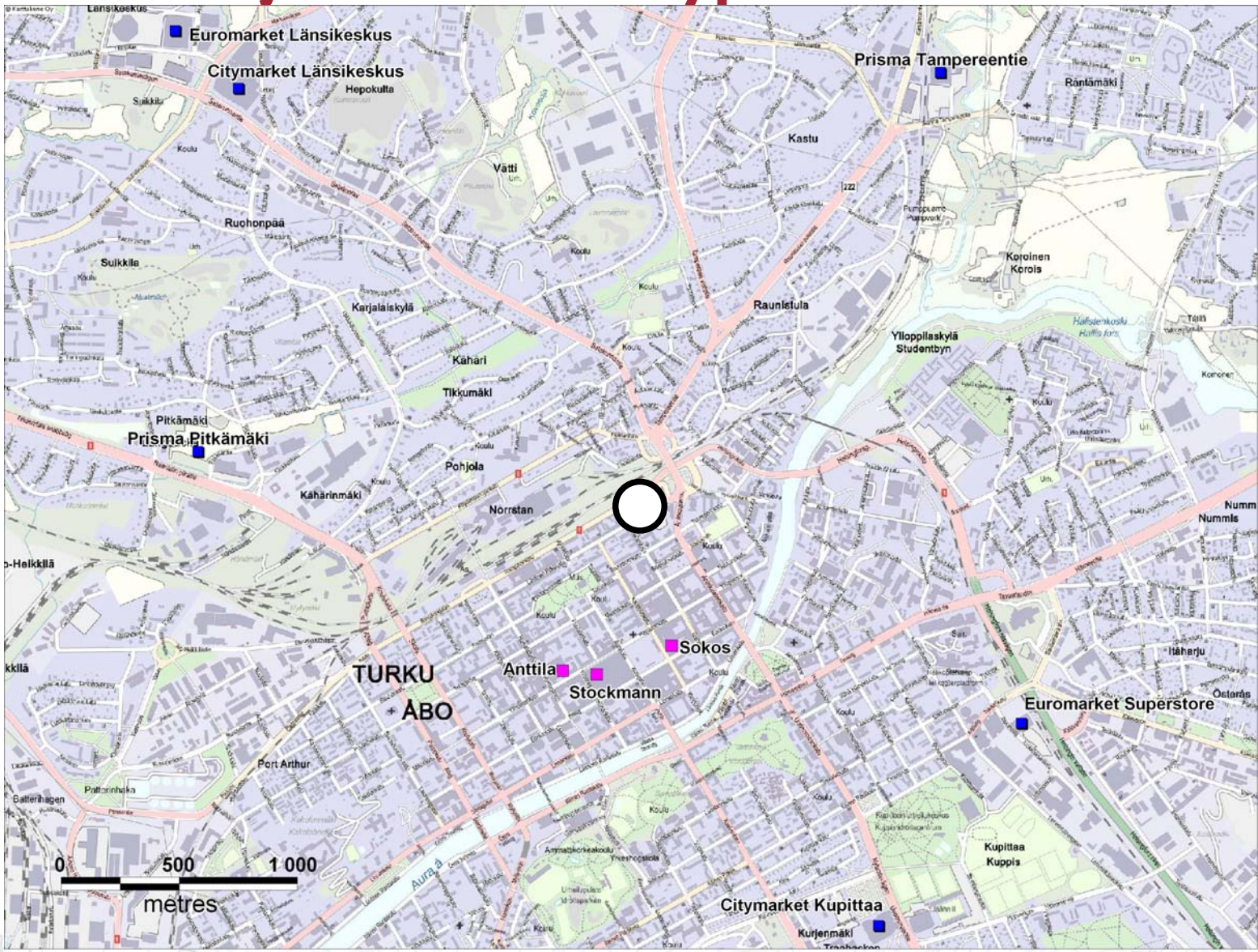
- Toteutuessaan Matkakeskus-hanke levittää keskustan kaupallista vyöhykettä nykyistä laajemmalle alueelle. Parhaimmillaan Kauppatorin-Hansakorttelin alueesta ja Matkakeskuksesta muodostuisi kaksinapaisen keskustan vetovoimaiset ääripäät, joiden väliin muodostuisi yhtenäinen kaupallinen vyöhyke.
- On kuitenkin olemassa varsin todellinen uhka siitä, ettei tämä onnistu:
  - Etäisyys Matkakeskukselta Hansakortteliin on lähes 800 metriä, mikä on kävelyetäisyydeksi erittäin pitkä.
  - Nykyisen kaupallisen keskuksen länsipäästä Anttilan tavaratalolta kävelymatkaksi muotoutuisi jo noin kilometri. Kauppatorilta päinvastaiseen suuntaan lähdettäessä vastaava matka veisi jo Sirkkalankadun ja Kaskenkadun kulmaukseen, joka selvästi mielletään jo kaupallisen keskustan ulkopuoliseksi alueeksi.
- Etäisyyttä vielä korostavat monet seikat:
  - Matkakeskuksen ja Kauppatorin välinen alue on kaupallisesti hiljaista ja rakenteellisesti jäsentymätöntä.
  - Puutori on hiljainen ”epätila”.
  - Korkeuserot Matkakeskuksen ja Kauppatorin välillä vaikeuttavat jalankulkua ja lisäävät etäisyyden tuntua.
  - Näköyhteyttä Matkakeskuksen ja Kauppatorin välille ei synny – luontevat houkuttimet matkan jatkamiselle puuttuvat
- Toimiakseen kaupallisesti Matkakeskus vaatisi erittäin vahvan ankkurin. Tällöin kuitenkin riskinä olisi ostovoiman imeminen nykyisen ydinkeskustan suunnasta
- Parhaimmillaan keskusta–Matkakeskus-akseli voisi vahvistaa keskustan kaupallista vetovoimaa ja ne yhdessä voisivat toimia vastavoimana keskustan ulkopuolisille kauppakeskuksille

Hypermarketit ja kauppakeskukset

- Uusia Pitkämäki ja Kaarina (Prismat) sekä Skanssi (Citymarket)
- Hypermarkettien ja keskustan ulkopuolisten kauppakeskusten yhtenä kilpailukeinona maksuton pysäköinti

Keskustan tavaratalot ja lähimmät hypermarketit

- Kupittaan Citymarket keskustan tuntumassa
- Kaikki suomalaiset tavarataloketjut jo keskustassa, kaikki uusissa tiloissa
- Ulkomaalaisen tavarataloketjun tuleminen Suomen markkinoille?



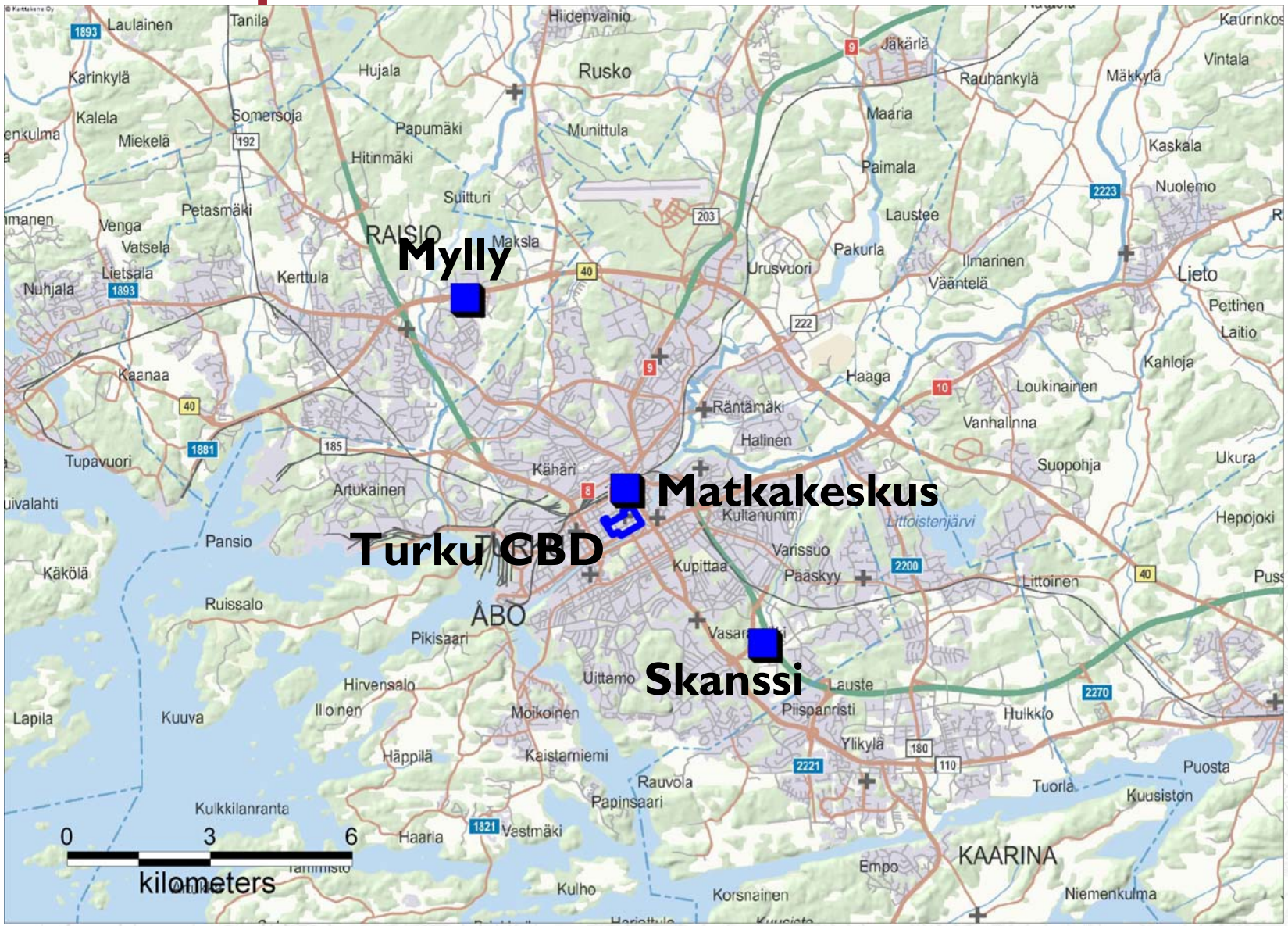
Suomen suurimmat kauppakeskukset

- Lähde: Kauppakeskusyhdistys
- Turun Hansa Suomen suurin keskustakauppakeskus

Nro	Shopping center	Location	Leasable retail area (m2)	Gross leasable area GLA (m2)	Visitors (M, per year 2007)	Sales (M€, year 2007)	Average purchase, €	Sales per retail area (€/m2)
1	Itäkeskus	Helsinki	112 498	114 485	22	454	21	4 036
2	Sello	Espoo	92 000	97 000	17,8	322	18	3 500
3	Ideapark	Lempäälä	91 712	92 463	7,1	250	35	2 726
4	Jumbo	Vantaa	85 000	85 000	8	394	49	4 635
5	Iso omena	Espoo	50 600	60 600	8,4	212,2	25	4 194
6	**Mylly**	**Raisio**	**45 321**	**47 321**	**4,6**	**167**	**36**	**3 685**
7	**Hansa**	**Turku city centre**	**36 688**	**38 880**	**13,5**	**207**	**15**	**5 642**
8	Kamppi	Helsinki city centre	35 000	40 083	30,5	190	6	5 429
9	Myyrmanni	Vantaa	33 000	42 000	6,9	157,2	23	4 764
10	City Forum	Helsinki city center	29 000	70 000	13,5	155	11	5 345
11	Trio	Lahti city centre	28 000	46 800	6,2	61,8	10	2 207
12	Pasaati	Kotka city centre	26 000	27 810	3,5	64	18	2 462
13	Koskikeskus	Tampere city centre	23 500	28 800	5,7	119,5	21	5 085
14	Ruoholahti	Helsinki city center	22 553	26 073	3,2	171,8	54	7 618
15	Zeppelin	Kempele	21 123	21 141	3,5	91	26	4 308
	Total		731 995	838 456	154	3 017		
	Average		48 800	55 897	10	201	20	4 121

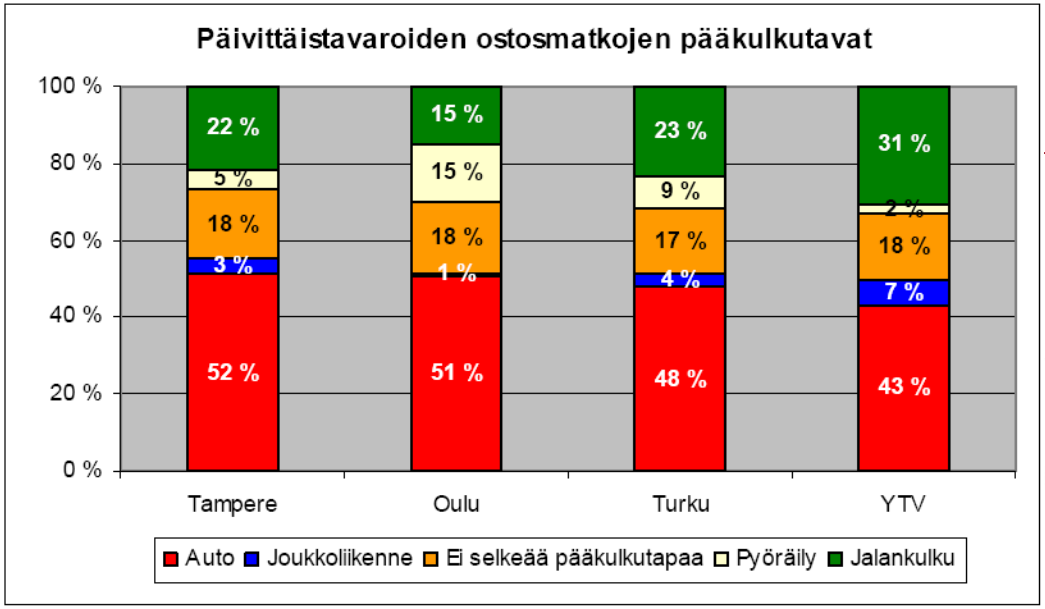
Matkakeskuksen kilpailutilanne

- Skanssi
  - vuokrattava pinta-ala 37.000 m2
  - pysäköinti 2.400 ilmaista paikkaa
  - erikoisliikkeitä yli 90 kpl
  - ankkurina Citymarket-hypermarket
  - Tavoitteena 4,5 miljoonaa kävijää ja noin 130 miljoonan euron myyntiä vuodessa
- Mylly
  - vuokrattava pinta-ala 45.000 m2 (kokonaisala 63.000 ja 45.000 neliön kaavoitushanke laajennukselle)
  - pysäköinti 3.000 ilmaista paikkaa
  - erikoisliikkeitä lähes 100
  - ankkurina Prisma-hypermarket (ja pieni Sokos)
- Nykyinen keskusta

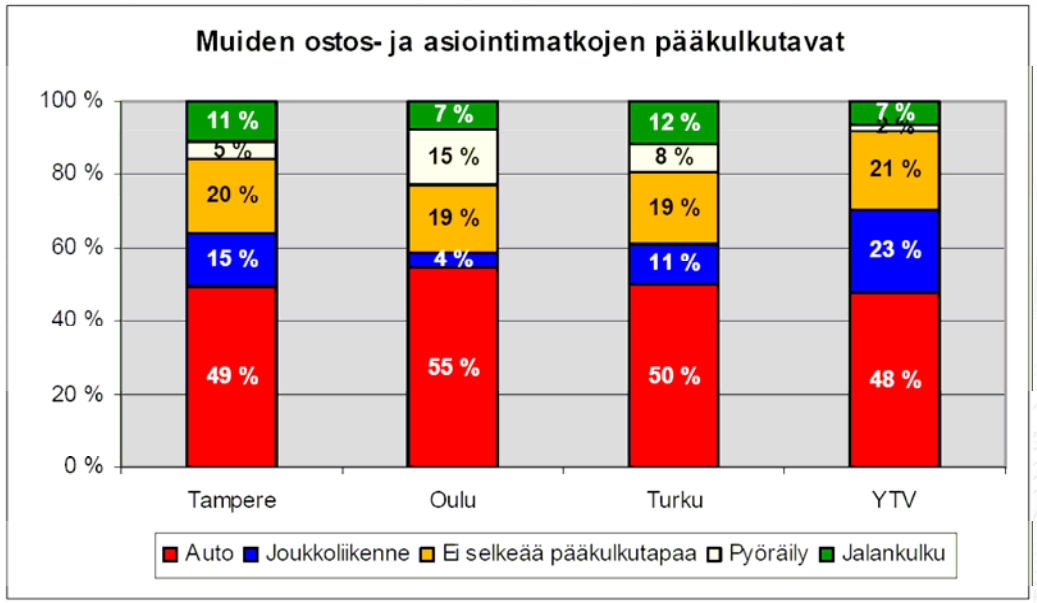


Ostosmatkat eri kulkuvälineillä

- Liikkujaryhmät suomalaisissa kaupungeissa. Liikenne- ja viestintäministeriön julkaisuja 9/2007:
- Turku
  - pt-ostos
    - 48 % autolla,
    - 4 % julkisella liikenteellä
  - muu ostos
    - 50 % autolla
    - 11 % julkisella liikenteellä
- Autoilevat asiakkaat jättävät selvästi enemmän rahaa



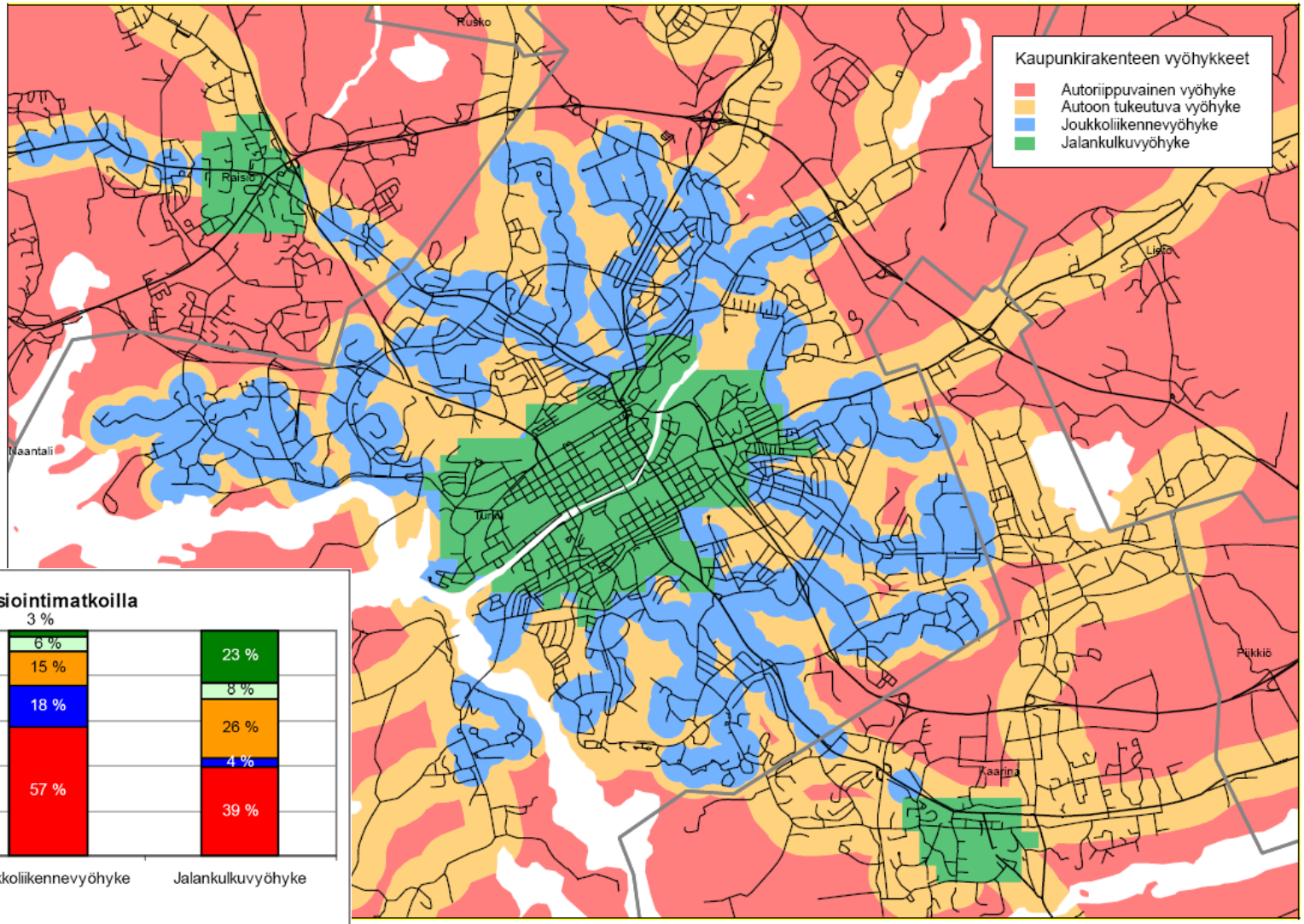
Kuva 4. Asukkaiden pääkulkutavat päivittäistavaroiden ostosmatkoilla.

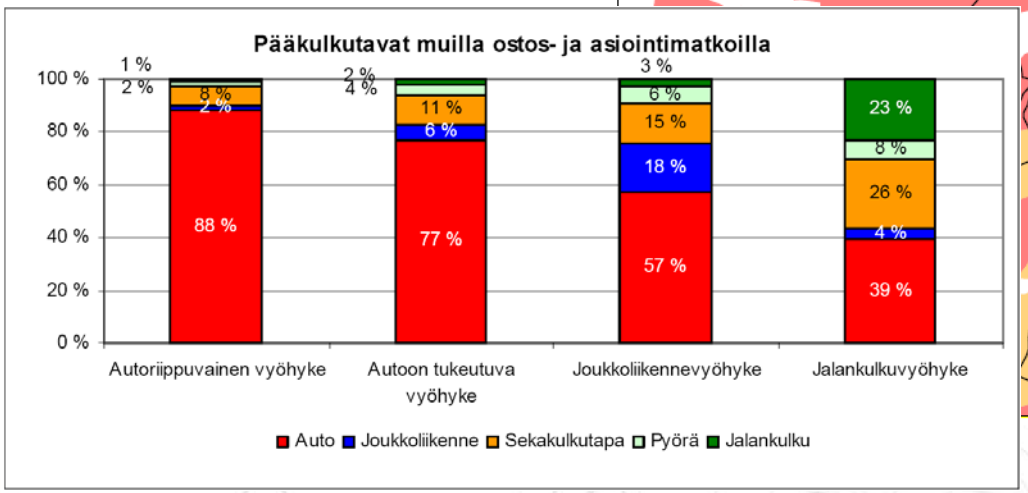


Kuva 6. Asukkaiden pääkulkutavat muilla ostos- ja asiointimatkoilla.

Kaupunkirakenteen vyöhykkeet

- Liikkujaryhmät Turun seudun aluerakenteessa. Liikenne- ja viestintäministeriön julkaisuja 42/2007





Agenda

- Matkakeskus-hankkeen esittely
- Väestö ja ostovoima
- Kaupan kilpailutilanne ja tulevaisuuden näkymät
  - Turun keskusta
  - Keskustan ulkopuoliset kauppakeskukset
- **Matkakeskuksen konsepti**
- Yhteenveto

Suunnitelmat - Evata

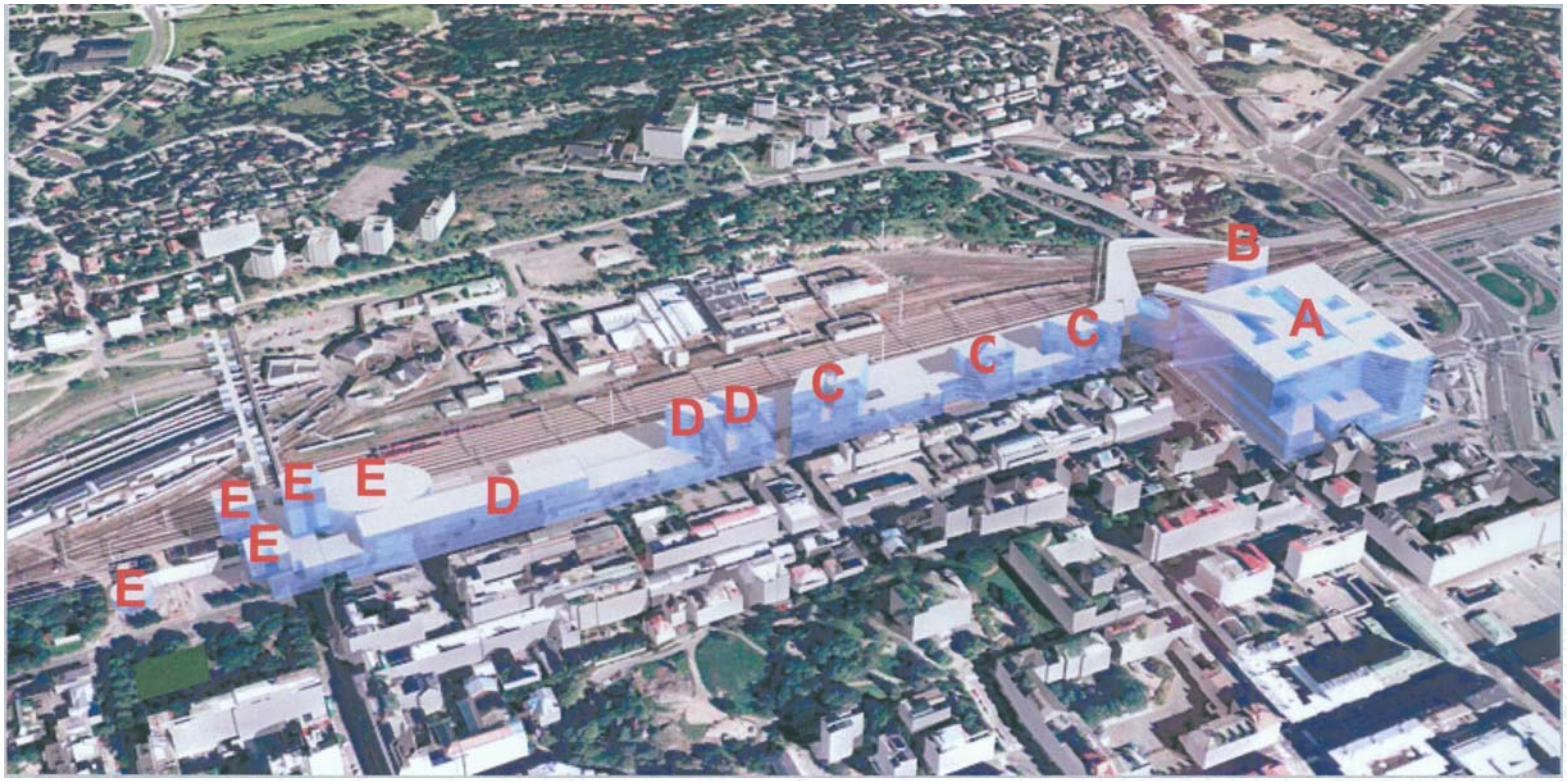
A	kem2
Kauppakeskus	**46 200**
Hotelli	19 800
Ravintoloita	**3 500**
Viihdetoimintoja	**2 200**
Mediakeskus	2 000
Elokuvakeskus	**4 000**
Kongressikeskus	3 000
Toimistoja	18 000
Asuntoja	2 000
YHTEENSÄ	100 700
Matkakeskus ja terminaali	13 000
Pysäköinti	20 150

B	kem2
Kauppakeskus	**6 000**
Toimistot	3 000
Asunnot	7 500
YHTEENSÄ	16 500
Pysäköinti	3 000

C	kem2
Kauppakeskus	**8 800**
Toimistot	4 400
Asunnot	15 400
YHTEENSÄ	28 600
Pysäköinti	32 700

D	kem2
Kauppakeskus	**12 500**
Toimistot	9 500
Asunnot	14 800
YHTEENSÄ	36 800
Pysäköinti	9 900

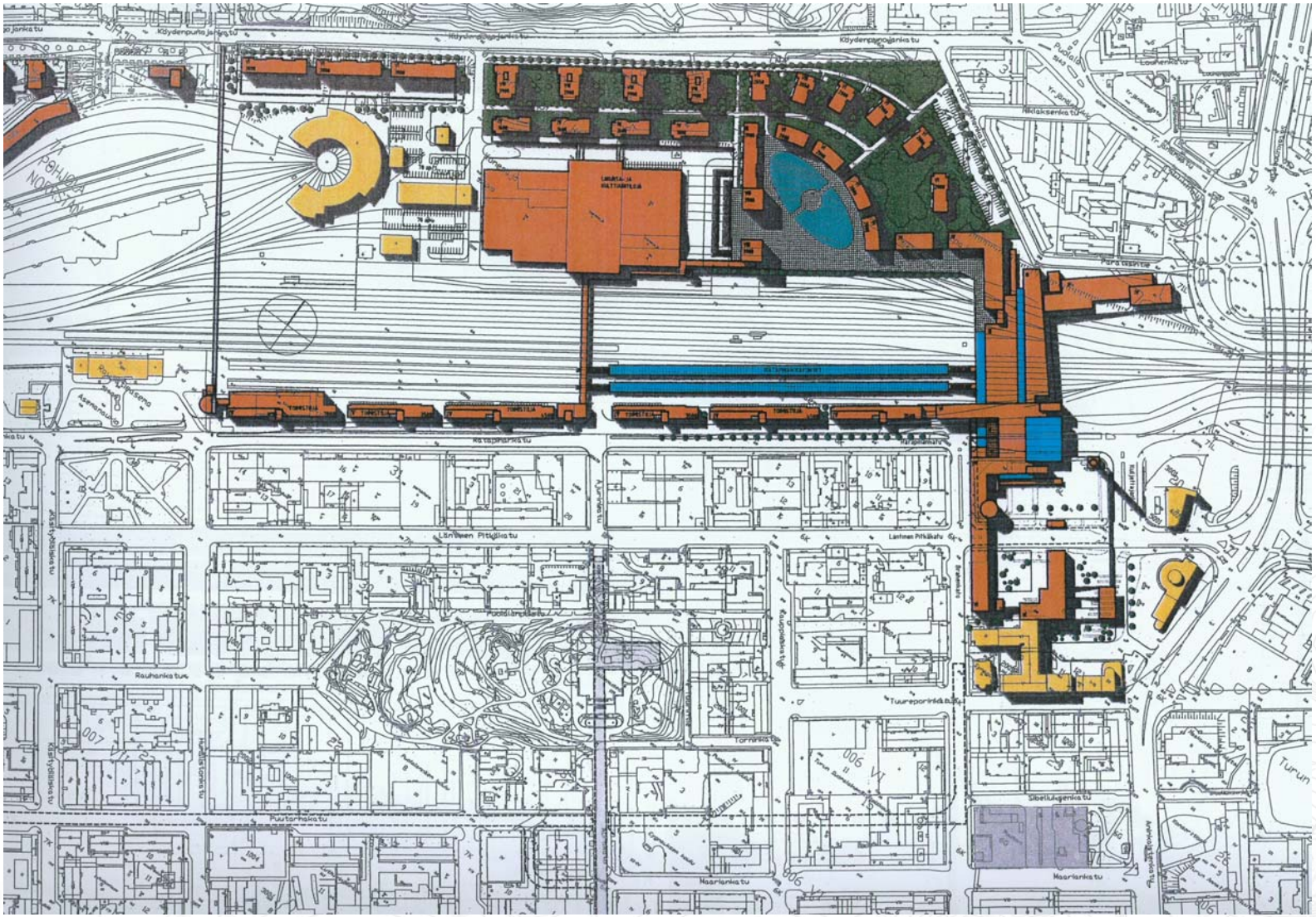
E	kem2
Kauppakeskus	**5 200**
Toimistot	7 000
Asunnot	17 500
YHTEENSÄ	29 700
Pysäköinti	29 700



- Liiketilaa yhteensä 88.400 m2:
  - A: 55.900 m2
  - B-E: 32.500 m2

Suunnitelmat - Schauman

- Radan päälle rakentaminen
- Linja-autoaseman tontin rakentaminen pienellä tehokkuudella

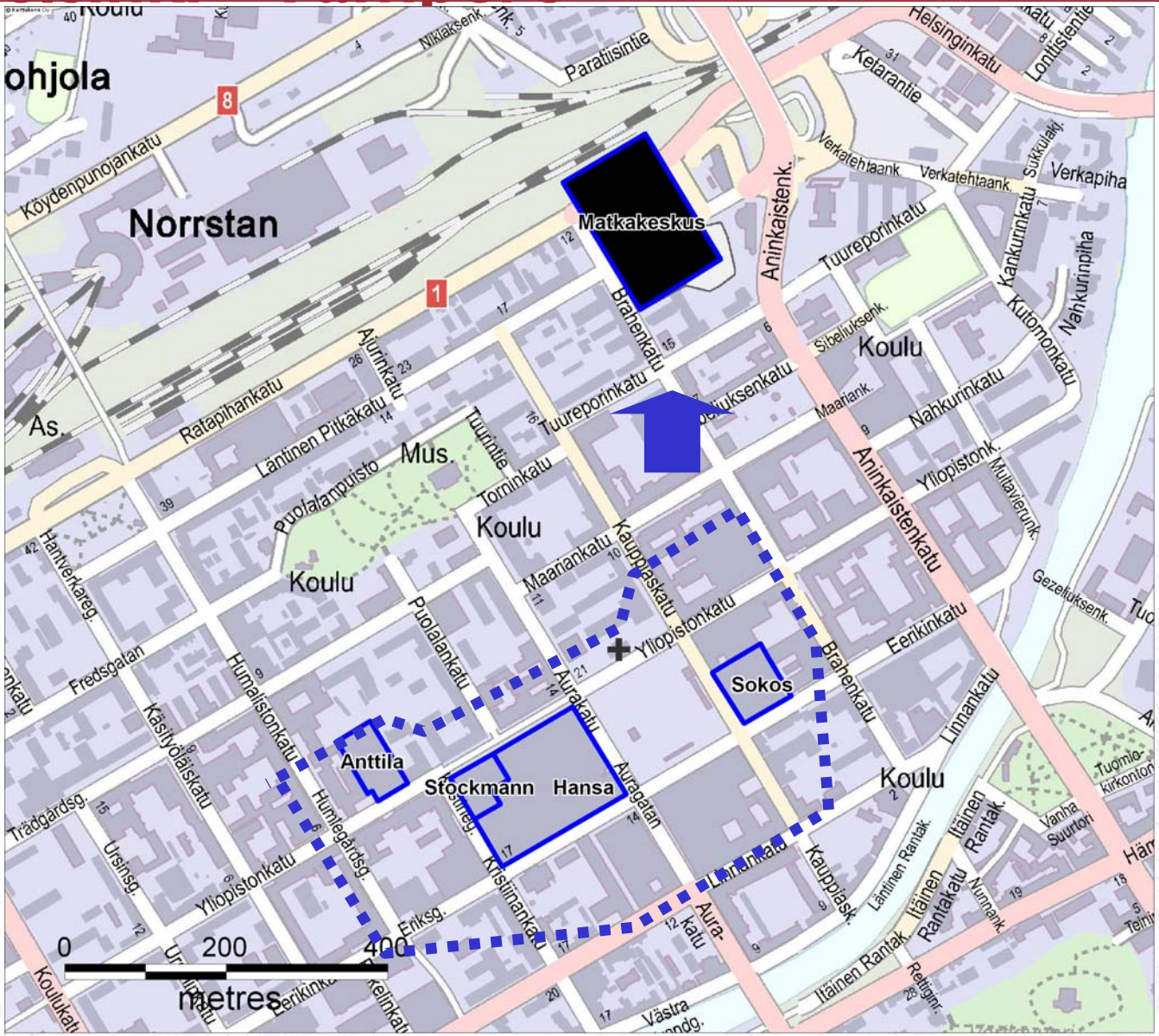

Käydenpuhdistamontie
Käydenpuhdistamontie
Käydenpuhdistamontie
Pohjoisen Rautatiekatu
Hirvalantie
Hirvalantie
Länsiväylä
Länsiväylä
Länsiväylä

Turun Matkakeskuksen lähtökohtia

- Sijainti keskustan reunalla - keskustan pohjoisreunan ankkuri tulevaisuudessa
  - Kauppatorin ympäristö eli nykyinen ydinkeskusta tulevaisuudessa keskustan eteläinen ankkuri
  - Kauppatorin ja Matkakeskuksen välisellä alueella (Brahenkatu) mahdollista kehittyä keskustan parhaina kauppapaikkoina
- Turun autoliikenteen ja joukkoliikenteen solmupiste
  - tavoitteena helppo saavutettavuus kaikilla liikennemuodoilla
- Vahva ja voimakkaasti kasvava lähiasutus aivan kävelyetäisyydellä
- Keskusta menettänyt selvästi markkinaosuuttaan viime vuosina keskustan ulkopuolisille kaupan keskittymille – Matkakeskuksen myötä keskustan vetovoimaa mahdollista nostaa
- Miten keskustaan lisää liiketilaa
  - nykyisten keskustakortteleiden kehittäminen, sisäpihojen ottaminen liiketilakäyttöön; kehittämispotentiaali suhteellisen vähäinen.
  - keskustan laajentaminen => lähin ”tyhjä” paikka on linja-autoaseman kortteli

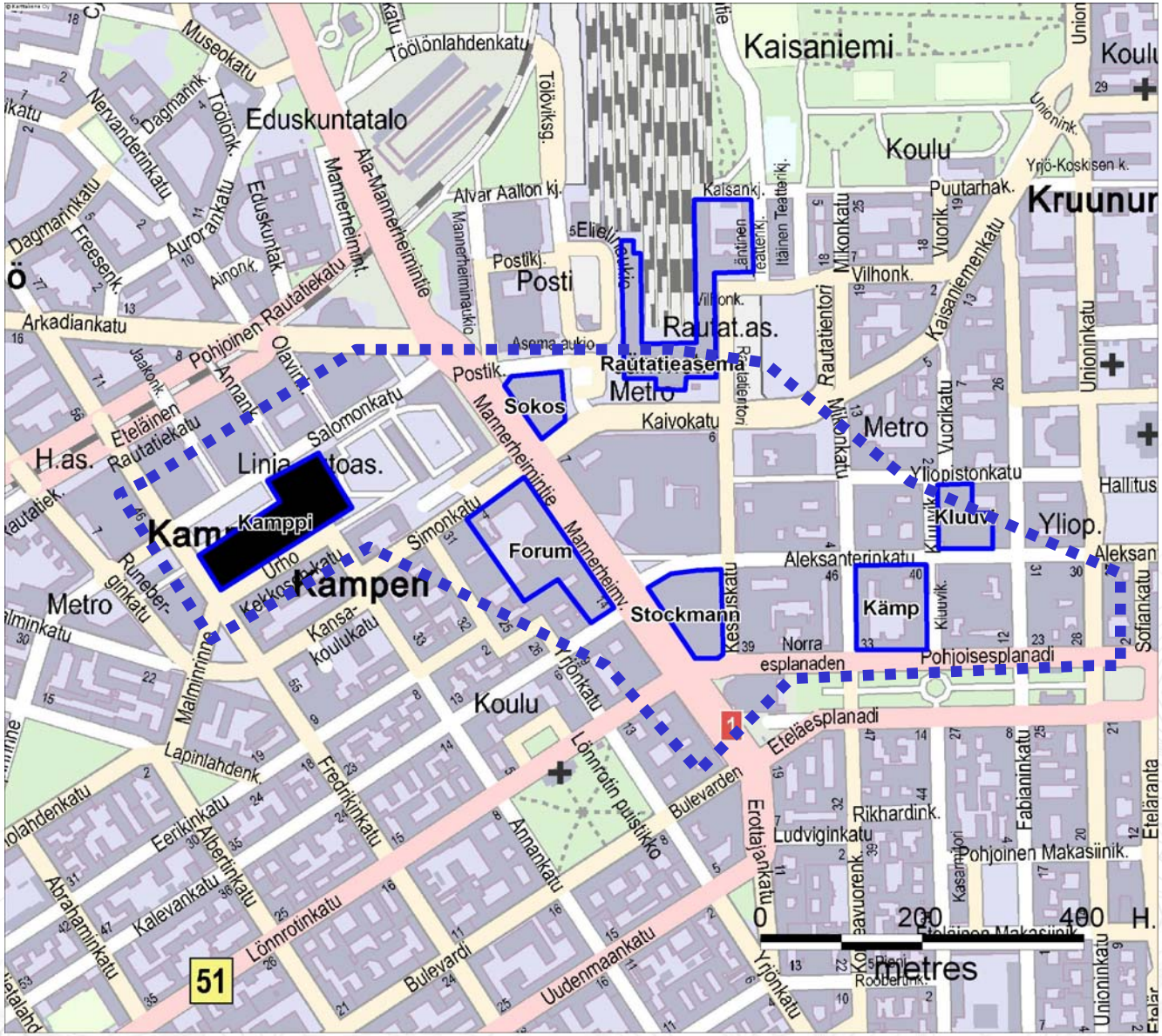
Vertailu: Turku – Helsinki - Tampere

- Turun keskusta – Matkakeskus



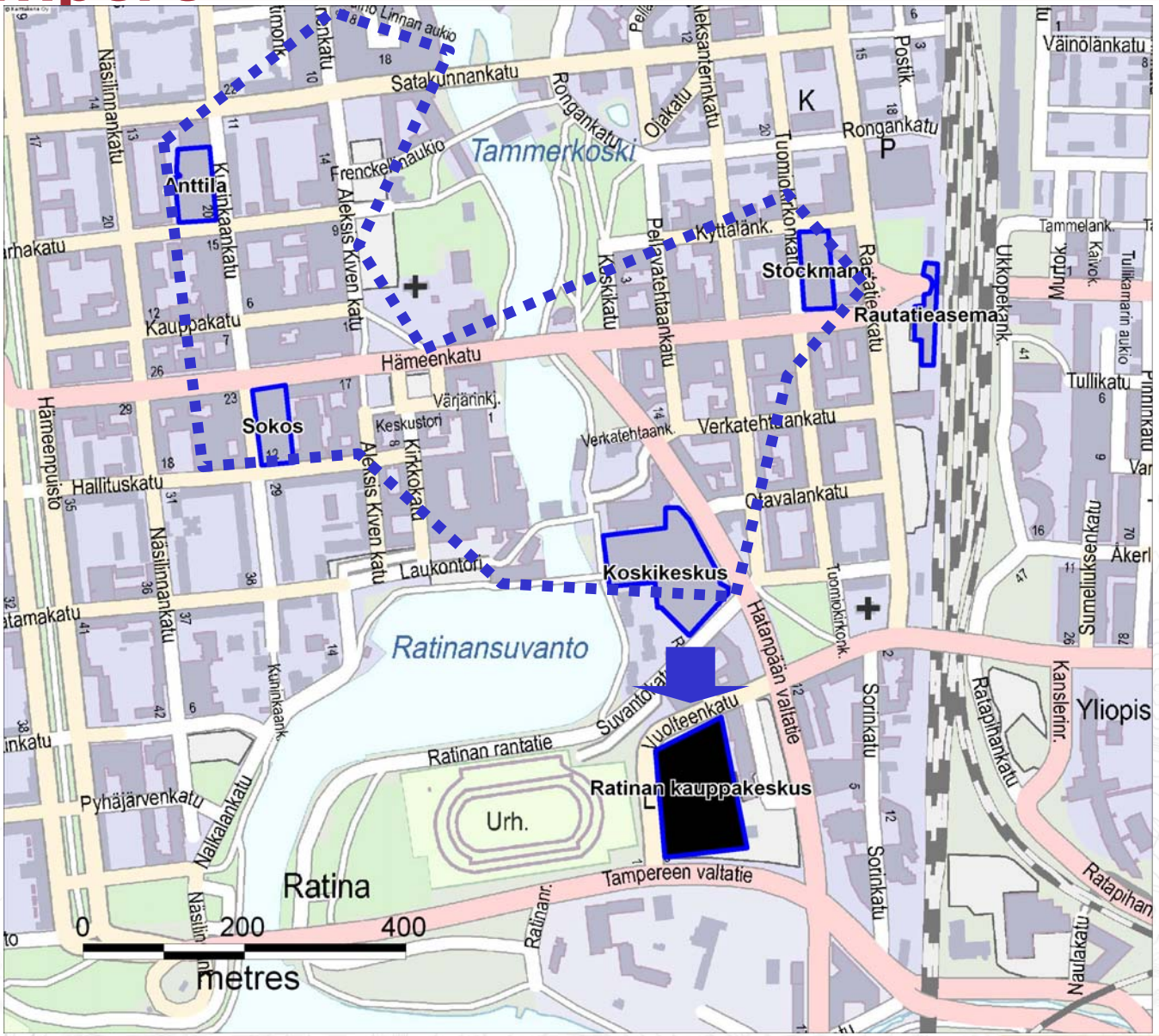
Benchmarking - Helsinki

- Kampin kauppakeskus ja joukkoliikenneterminaali
- Kauppakeskus
  - Keskuksen bruttoneliömäärä on 135 000 m², josta liiketilaa on 37 000 m², toimistoja 12 500 m² ja asuntoja 6 000 neliötä.
  - Kauppakeskuksessa on arvioitu käyvän ihmisiä jopa 100 000 päivässä ja 35 miljoonaa vuodessa. Vuosimyynniksi on arvioitu yli 200 miljoonaa euroa. Kauppakeskuksessa toimii yli 150 liikettä ja ravintolaa.
  - pysäköintihallissa 250 autopaikkaa, maanalaiset yhteydet myös Forumin parkkihalliin
- Linja-autojen kaukoliikenteen terminaali
  - Päivittäin terminaalista lähtee n. 700 bussivuoroa eri puolille Suomea. Ruuhkaisimpina aikoina terminaalissa saattaa olla odottamassa jopa 300–350 henkilöä yhtä aikaa
- Espoon-bussiterminaali
  - Terminaalista lähtee talviaikaan yli 1 000 ja kesäaikaan n. 900 bussivuoroa päivässä, sekä ruuhka-aikaan yli 100 bussia tunnissa



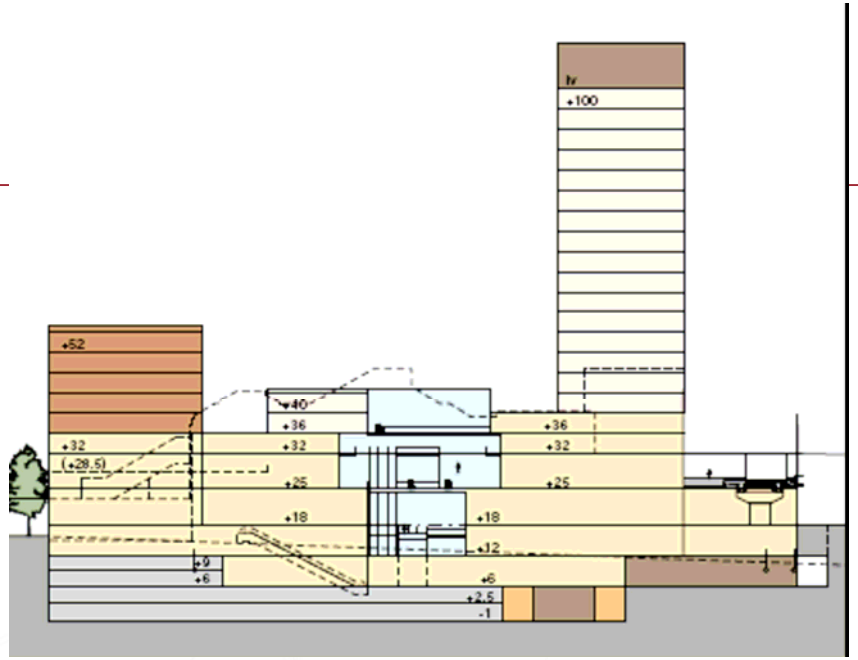
Benchmarking - Tampere

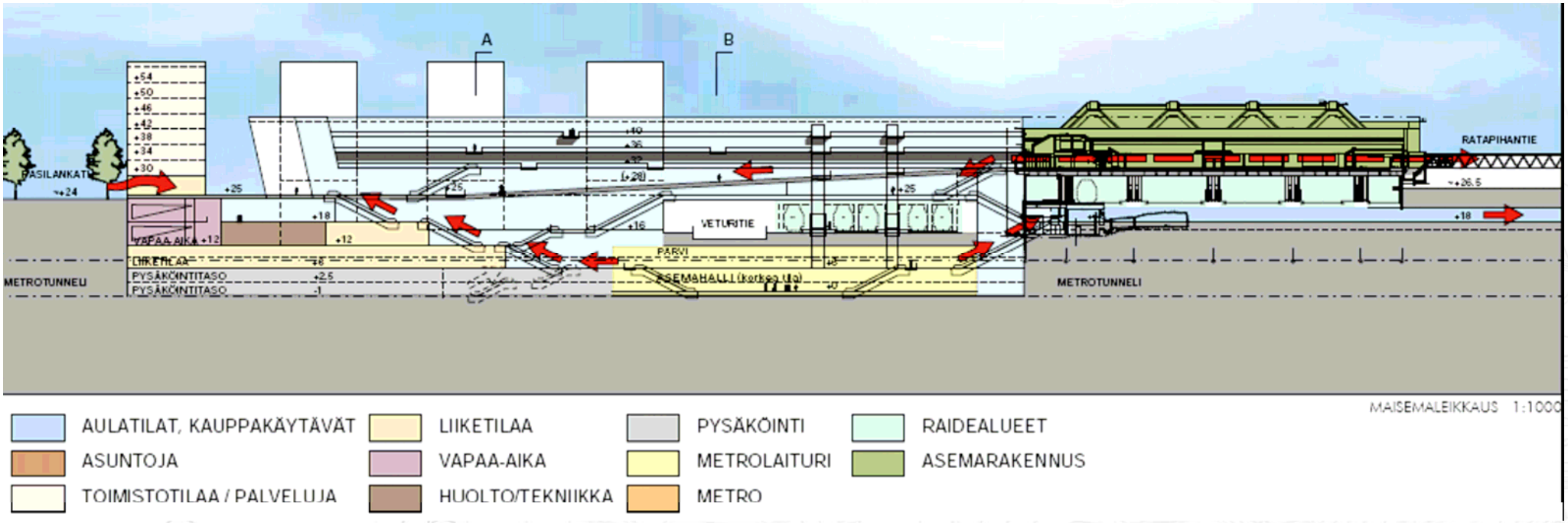
- Tampereen keskusta – Ratina
- Ratinan kauppakeskus keskustan reunalla
  - rakentaminen on tarkoitus aloittaa syksyllä 2009. Alustavan aikataulun mukaan kauppakeskus valmistuu aikaisintaan 2011.
  - Noin 47 000 neliömetriä liiketilaa
  - Liike-, toimisto- ja palvelutilojen lisäksi keskukseen on tulossa maanalaista pysäköintitilaa noin 1350 autolle.
  - Kauppakeskuksen naapurina on parhaillaan uudistettava linja-autoasema



Benchmarking – Pasila

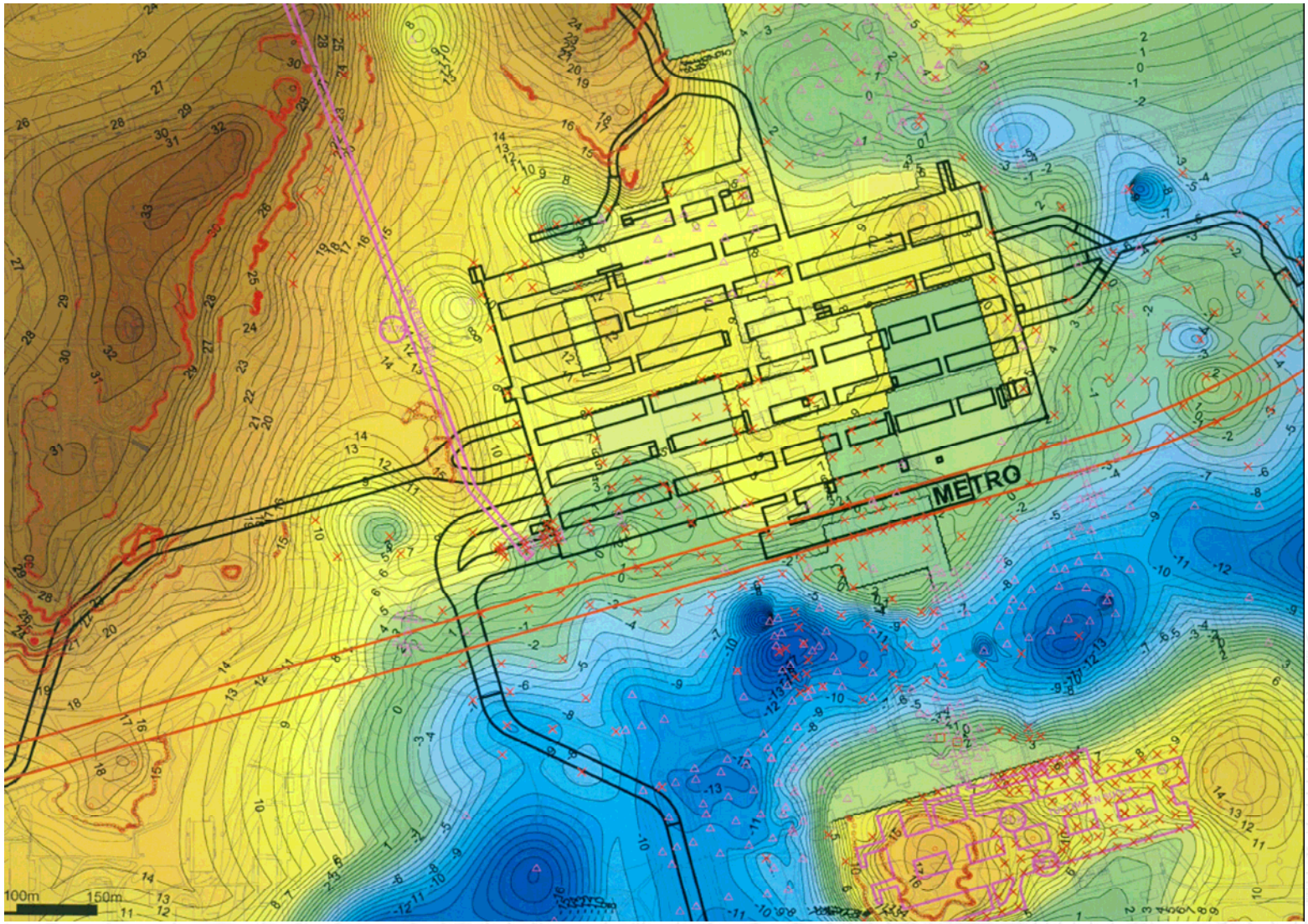
- Keski-Pasila, Helsinki
  - 150.000 kem2, josta n. puolet kauppakeskustiloja. Lisäksi toimistoja ja asuntoja. Pysäköintiä n. 1.800 ap
  - Kaikki lähiliikenteen junat pysähtyvät, arkisin yli 50.000 matkustajaa
  - Kaukojunat, lähibussit, ratikka – metro suunnitteilla





Benchmarking – Tapiola

- Kallioon louhittava noin 3 000 autopaikan pysäköinti
- Ajoyhteydet neljästä suunnasta
- Merkittävä lisärakentaminen
- Metroasema ja bussiterminaali



Kilpailu ostovoimasta ja asiakkaista

- Kaupan tiukka kilpailutilanne - riittääkö kaikille markkinoita?
  - Kauppakeskus Mylly - laajennus
  - Kauppakeskus Skanssi – ei laajennusvaraa?
  - Turku CBD – korttelihankkeita
  - Ei uusia kauppakeskushankkeita keskustan ulkopuolella?

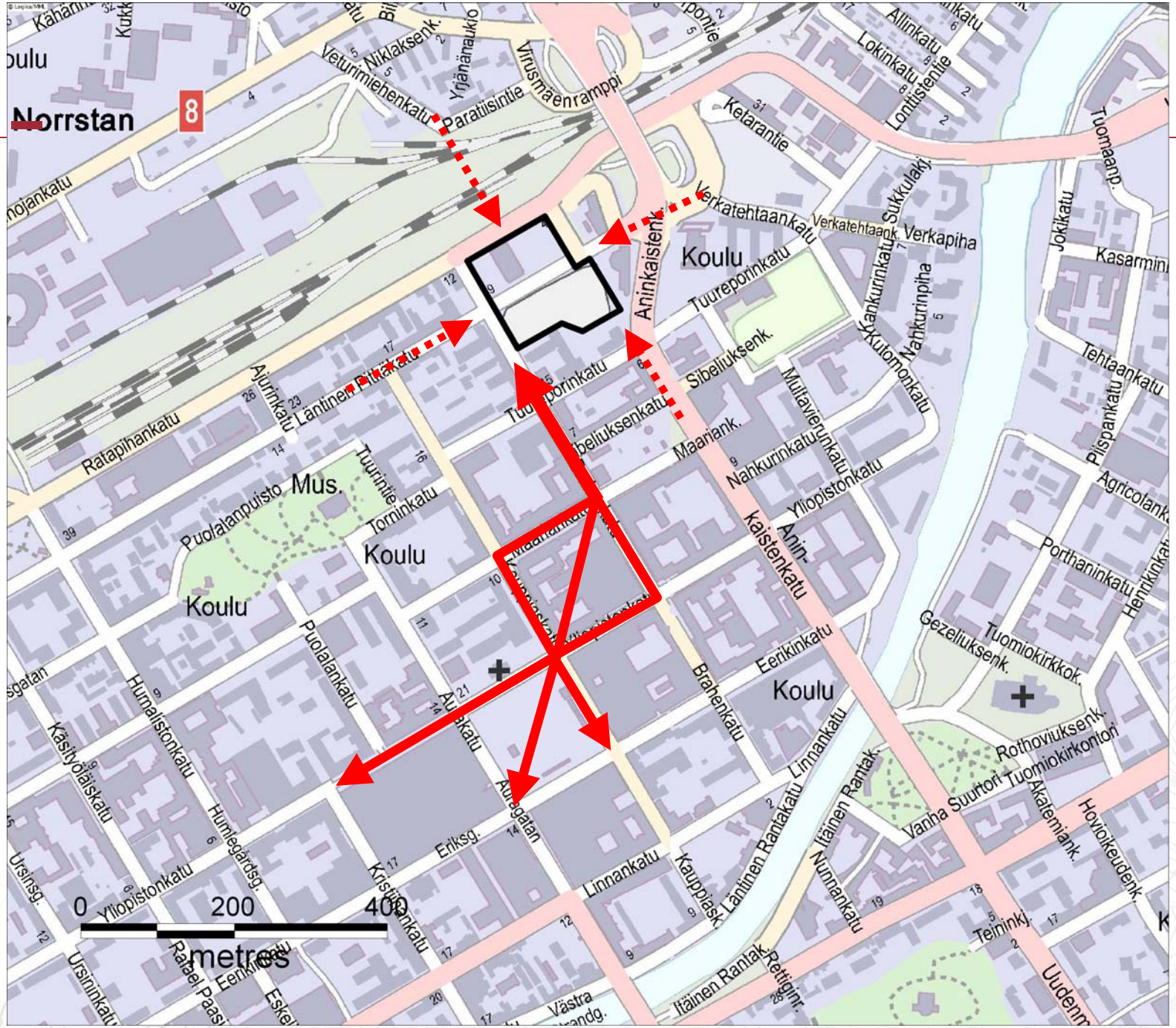
- Kilpailun eri tasot
  - Keskusta vs. keskustan ulkopuoliset kauppakeskukset (nykyiset ja tulevat)
  - Kilpailu keskustan eri osien välillä
  - Turun seutu vs. pääkaupunkiseutu, Tampereen seutu

- Ostovoiman kasvu ja väestökehitys?
  - Määrittävät kuinka paljon uusia kaupan hankkeita Turun seudulle mahtuu
  - Matkakeskus-hankkeen julkistaminen saattaa vaikuttaa muihin suunnitteilla oleviin kaupan hankkeisiin

- Kuluttajien asenteet?
  - Keskustakaupan uusi nousu keskustan ulkopuolisten kauppakeskusten kustannuksella?
  - Julkisella liikenteellä kauppaan ja palveluihin
  - Helppo saavutettavuus myös autolla silti tärkeää

Matkakeskus Kauppatori

- Pääasiallinen lähestymissuunta jalan on Brahenkadulta kauppatorin suunnasta
  - suuri osa asiakkaista tulisi suoraan keskuksen sisään (autolla, bussilla, junalla)
- Mahdollinen diagonaaliyhteys lyhentäisi koettua etäisyyttä kauppatorilta
- Kauppiaskadun, Yliopistonkadun, Maariankadun ja Brahenkadun vahvistaminen kävelypainotteisina katuina
- Potentiaalisia kehityskohteita
  - Vanhan Anttila
  - Puutorin ympäristön kunnostaminen
  - Brahe-Center
  - Brahenkadun liiketilat



Matkakeskuksen alustava sisältö

"Matkakeskuspalvelut"

- Lipunmyyntipiste
- Rautatieasema
- Linja-autoasema
- Rahtikeskus
- Tavaransäilytys
- Paikallisliikenteen bussipysäkit
- Bussit lentokentälle ja satamaan
- Raitiovaunupysäkit
- Taksiasema
- Matkustajien saattopysäköintialue
- Parkkitalo, liityntäpysäköinti
- Polkupyöräparkki
- Auto-/polkupyörävuokrauspalvelut

"Muut palvelut"

- Tavaratalo
- Kaupat
- Terveyspalvelut/lääkärikeskus
- Kuntosalipalvelut/liikunta
- Parkkitalo
- Hotelli-/ravintolapalvelut
- Pankit/postit
- Alko/viinimyymälä
- Toimistotilat
- Elokuvateatterit
- Näyttelytilat
- Museot/taidegalleriat
- Asuminen
- Matkailuinfo
- Konferenssitilat
- Julkiset palvelut/julkisrahoitteiset palvelut

Matkakeskuksen liikeidean vaihtoehtoja

- Minimivaihtoehto
  - **matkakeskustoiminnot** pääroolissa
  - kauppakeskustoiminnot minimissä, matkustajia palvelevat toiminnot (kioskit, kahvilat yms)
  - ei lisää keskustan kaupallista vetovoimaa olennaisesti
  - ei vaikuta keskustan painopisteeseen
- Maksimivaihtoehto
  - mittava **kauppakeskus**, joka yhdistyy matkakeskustoimintoihin
  - lisää keskustan kaupallista vetovoimaa olennaisesti
  - siirtää keskustan painopistettä Matkakeskuksen suuntaan
- Arkkitehtuurisesti kiinnostava, erilainen, nähtävyys/matkakohde - kallis
- Perinteinen kauppakeskusarkkitehtuuri – tehokas kauppapaikka, ”kauppakone”

Liikeidea ja imago

- Matkakeskus vs. Hansa
  - täydentävät toinen toisiaan
  - erilaisia - Matkakeskuksessa suurempi rooli palveluilla
  - molemmat keskustaa – vaihtoehtoja Myllylle ja Skanssille
  - suurimmalle osalle keskustakauppoja luonteva vaihtoehto sijoittaa myymälät molempiin
  - keskustaan uusia, Turun seudulta vielä puuttuvia kansainvälisiä kaupan ketjuja
- Matkakeskus vs. kauppakeskukset Mylly ja Skanssi
  - Matkakeskus osana kaupunkikeskustan kokonaistarjontaa
  - Keskustakauppa monipuolistuu
- Keskustan jalankulkuvyöhykkeen asukkaiden kauppakeskus
  - nopea, lähellä, monipuolinen
- Seudun paras saavutettavuus
  - julkisella liikenteellä
  - autolla

Ankkuritoimijat

- Tavaratalo
  - nykyiset keskustatavaratalot (Stockmann, Sokos, Anttila) todennäköisesti jäävät nykyisille paikoilleen
    - kakkosmyymälän perustaminen tai siirtyminen pidemmällä aikavälillä mahdollista
  - mahdollisia uusia toimijoita suomalainen Carlson tai kansainvälinen tavarataloketju (mahd. ruotsalainen Åhlens)
  - Mahdollista sijoittaa tavaratalo 2-3 kerrokseen, suuruusluokka yhteensä noin 10.000 m2

- Hypermarket/päivittäistavarakauppa
  - päivittäistavarakaupalle kysyntää, vähintään suuren supermarketin verran
  - keskustasta puuttuu hypermarket, joka toisi suuren päivittäistavarakaupan tarjonnan lisäksi myös erikoiskaupan tarjontaa keskustaan (rationaalinen tavaratalo)
  - mahdollisia sijaintipaikkoja
    - kellarikerros (kaksi pientä hypermarkettia tai 2 suurta supermarkettia)
      - pysäköinti lähellä
    - radan pohjoispuolen kansitaso kauppakeskuksen 2. kerroksen tasalla – mahdollisuus sijoittaa toinen päivittäistavarakauppa

Erikoisliikkeet

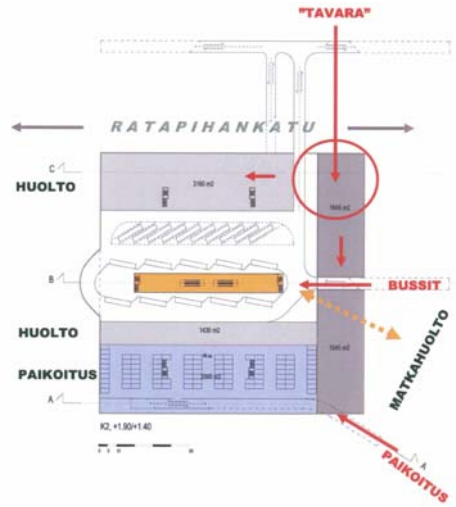
- Keskustakauppakeskus
  - muotikauppa
  - pienet keskustaerikoisliikkeet
  - suuret erikoisliikkeet (urheilukauppa, kodinkonekauppa, lelukauppa…)
- Riittävän etäällä Hansasta ja kauppatorin ympäristöstä => mahdollistaa monelle ketjumyymälälle toisen yksikön sijoittamisen keskustaan nykyisen myymälän lisäksi
  - Esim. H&M, Aleksi 13, Gina Tricot
- Mahdollistaa uusien kansainvälisten ketjujen ensimmäisen Turun yksikön sijoittamisen Matkakeskukseen

Viihde-, hyvinvointi- ja muut palvelut

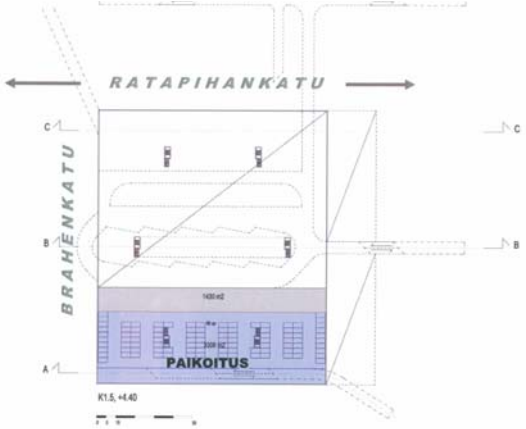
- Kahvilat ja pikaruokapaikat
  - Tukevat matkakeskustoimintoja
  - food-court-tyyppinen ruokapaikkojen keskittymä
- Ruokaravintolat
  - fine-dining
  - etniset ruokapaikat
  - ketjuravintolat
- Baarit ja yökerhot
  - Katutasoon baareja
  - Yläkerroksiin mahdollista toteuttaa korkeatasoinen yökerho (vrt. Lux Kampin keskuksessa Helsingissä)
- Viihdepalvelut
  - Elokuvakeskus
    - Kinopalatsille kilpailija (Bio Rex) tai tarjonnan lisäys/vanhojen korvaus (Finnkino)
  - Keilahalli, Minigolf, kiipeilyseinä
  - Lasten sisäleikkipuisto
- Hyvinvointipalvelut
  - Day spa
  - Kuntosali
  - Tanssistudio
  - Terveysasema
- Muut toiminnot (ml. julkiset palvelut)
  - Julkinen terveysasema
  - Turisti-info
  - Muut julkisrahoitteiset palvelut
  - Hotelli
  - Toimistot
  - Asunnot
  - Matkakeskustoiminnot
    - linja-autoasema
    - juna-asema

Toimintojen sijoittuminen kerroksittain

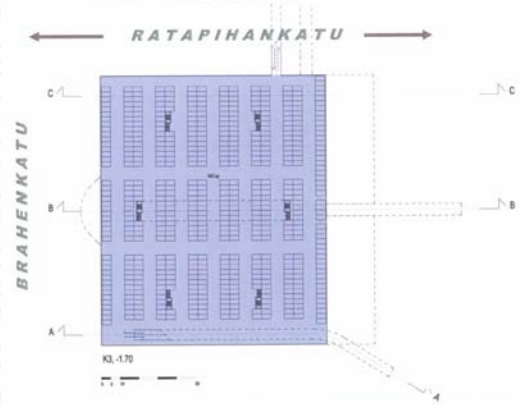
- -2
  - mahdollinen bussiterminaali
  - pysäköinti
- -3
  - pysäköinti
- -4
  - mahdollisesti toinen pysäköintikerros



K2 – BUSSI- JA HUOLTOKELLARI



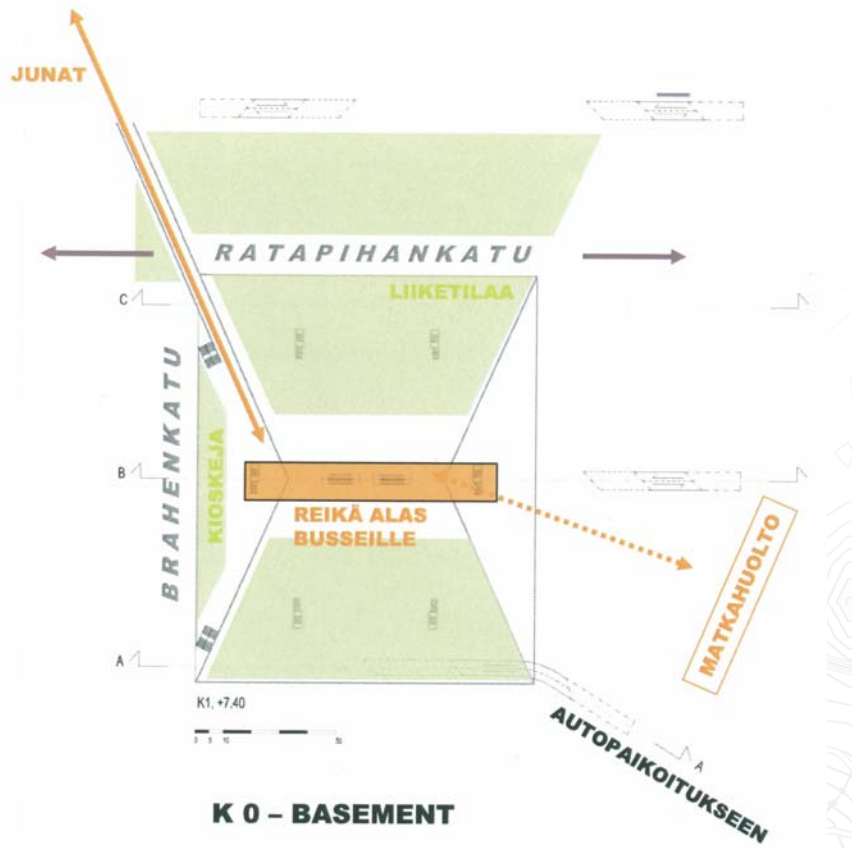
K1,5 – VÄLIKELLARI



K3 - ALIN PAIKOITUSKELLARI

Toimintojen sijoittuminen kerroksittain

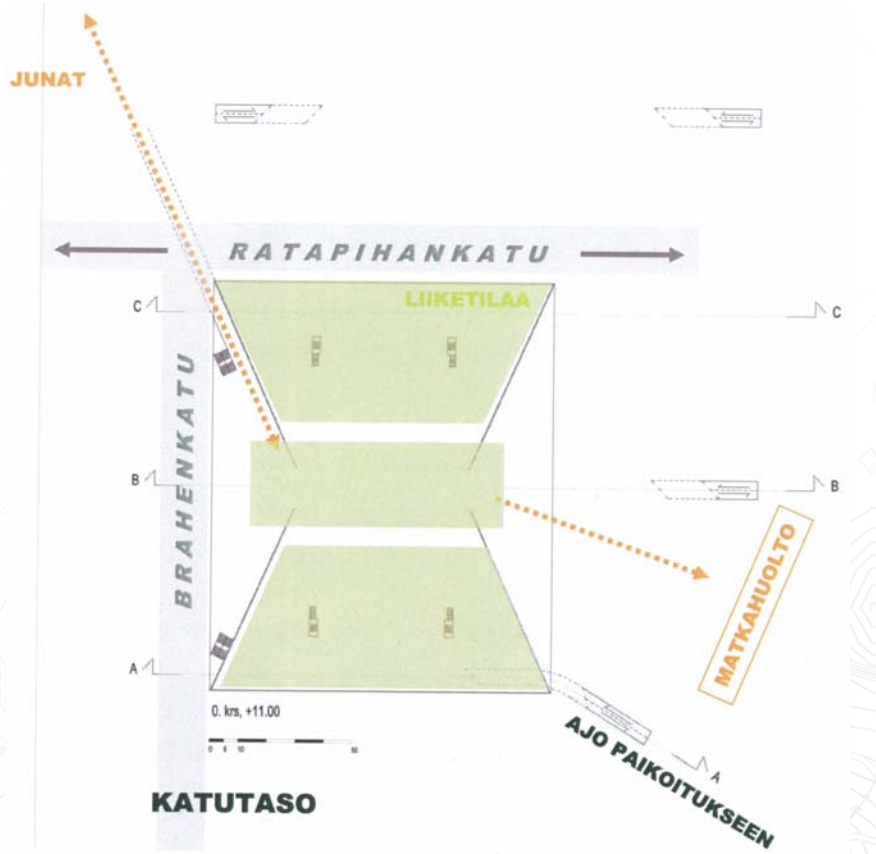
- Kerros –1
  - Sisäänkäynti busseille
  - Päivittäistavarakauppa
  - Alko ja päivittäistavarakaupan erikoismyymälät
  - Nopean ostamisen toimintoja: kioski, kukkakauppa, pesula
  - Kahviloita ja pikaruoka
  - Mahdollisesti kaksitasoisten myymälöiden alakertoja
    - kolmikerroksisen tavaratalon alin kerros
    - suurten muotikauppojen alakerta



Toimintojen sijoittuminen kerroksittain

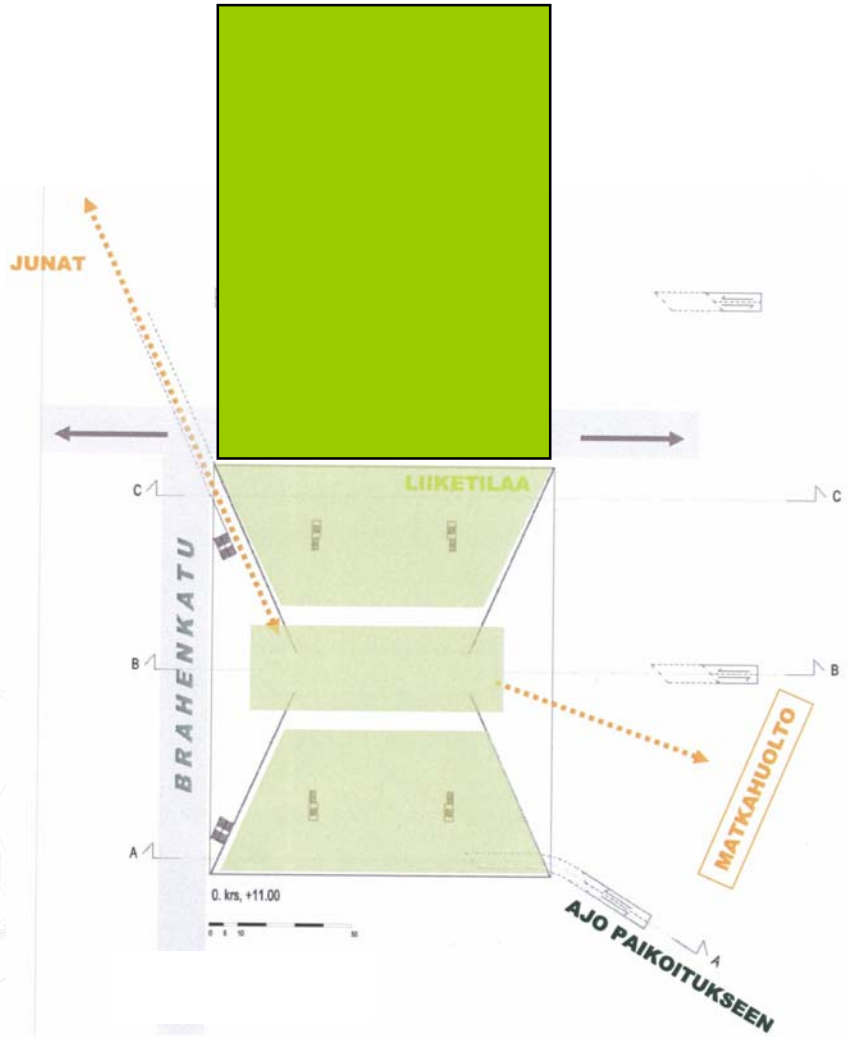
- Katutaso
  - Muotikaupat
  - Pienet erikoisliikkeet
  - Tavaratalon keskimmäinen (pää)kerros
  - Baarit/ruokaravintolat (avautuvat myös kadulle)

- Vanha linja-autoasema ravintolakäyttöön?



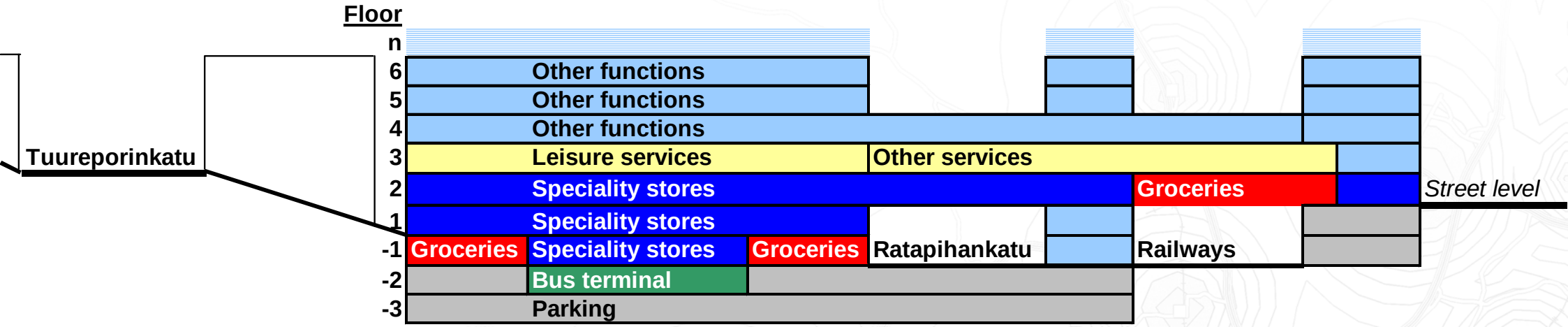
Toimintojen sijoittuminen kerroksittain

- Kerros 2
  - Ylin kaupan kerros
  - Liiketiloja mahdollista levittää Ratapihankadun ja rautatien yli
    - yhteydet raiteilta suoraan kauppakeskukseen
    - radan päälle myös esim. hyvinvointipalveluita – toimintoja, jotka eivät vaadi parasta paikkaa
  - Suuret muotikaupat
  - Tavaratalon ylin kerros
  - Suuret erikoisliikkeet kuten urheilukaupat
  - Mahdollinen Food-court eli ravintoloiden keskittymä
- Kerros 3-4
  - Mahdollinen Food-court eli ravintoloiden keskittymä
  - Elokuvakeskus
  - Viihdetoimintoja
  - Yökerho
  - Palvelut (yksityiset, julkiset, julkisrahoitteiset)
- Radan pohjoispuolelle mahdollista sijoittaa päivittäistavarakauppa
  - kaupan kautta yhteys myös Matkakeskukseen
  - toimii Matkakeskuksen pohjoisena ankkurina



Periaatekaavio toimintojen sijoittumisesta kerroksittain

- Pysäköinti myös radan pohjoispuolelle ja päälle
- Ratapihankadun ja Junaradan päälle useampi kerros
- Radan pohjoispuolelle pt-ankkuri 2. kerroksen tasolle (kansi/maatasolle)



Mahdollinen kaupallinen konsepti

- Keskustakauppakeskus, jossa vahvat ankkurit ja mittava määrä palveluita
  - 65.000 kem2
  - 52.000 myynti-m2
- Vähittäiskaupan myynti 192 miljoonaa euroa (+ravintolat ja palvelut)
  - suuruusluokaltaan samaa tasoa Hansan kanssa (207 miljoonaa euroa)
- Muut toiminnot kauppakeskuksen lisäksi:

Muut toiminnot	kem2
Hotelli	8 500
Toimistoja	23 000
Asuntoja	2 000
Yhteensä	33 500

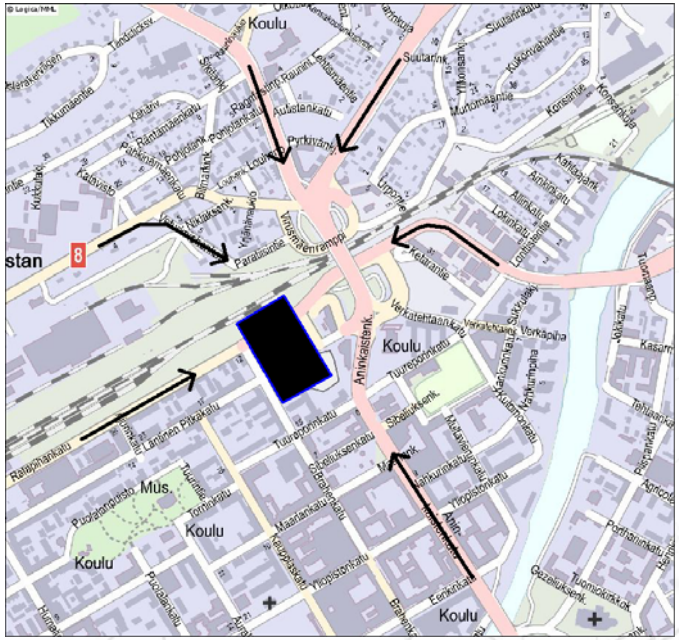
		Sijoittuminen kerroksittain, kem2			
Toimiala/myymälä	**kem2**	**-1**	**1**	**2**	**3**
Tavaratalo (Carlson tai Åhlens)	10 000	2 000	4 000	4 000	
Hypermarketit/päivittäistavarak (Citymarket/Prisma ja/tai S-market/K-supermarket)	10 000	5 000		5 000	
Pt-erikoismyymälät (Alko, etninen ruokakauppa, leipomo, konditoria…)	1 500	1 500			
Muotikaupat (vaateliikkeet, kenkäkaupat…)	15 000	3 000	6 000	6 000	
Suuret erikoisliikkeet (urheilukauppa, lelukauppa...)	10 000	2 000	2 000	6 000	
Pienet erikoisliikkeet (kulta/kello, foto, matkamuisto, kodin sisustus…)	5 000	500	3 000	1 500	
Ravintolamaailma (kahvilat, ruokaravintolat, baarit)	3 500	300	700	1 500	1 000
Elokuvakeskus (Bio Rex tai Finnkino)	4 000				4 000
Viihde- ja vapaa-aika (keilaus, minigolf, leikkipuisto…)	3 000			500	2 500
Hyvinvointipalvelut (kuntosali, day spa, tanssistudio…)	3 000			3 000	
YHTEENSÄ	**65 000**	**14 300**	**15 700**	**27 500**	**7 500**

Toimiala	kem2	my-m2	€/m2	milj. €
Päivittäistavarat (hypermarketit n. 2.500 my-m2/kpl)	**7 500**	**6 000**	**8 500**	**51**
Erikoistavarat	**44 000**	**35 200**	**4 000**	**141**
Kaupalliset palvelut	**13 500**	**10 800**		
Yhteensä	**65 000**	**52 000**		**192**

Pysäköinti ja saavutettavuus autoileville asiakkaille

- Pysäköinnin mitoitus – tavoite ja käytännön mahdollisuudet?
- Pysäköinnin maksullisuus?
  - Nykyisin keskustassa 1-2,40 euroa/h
  - Kauppakeskus Myllyssä ja Skanssissa maksuton pysäköinti
- Mahdollisimman helpot ajoyhteydet katuverkostosta suoraan parkkihalleihin
- Matkakeskuksesta keskustan suurin pysäköintilaitos – palvelee Matkakeskuksen toimintojen lisäksi koko keskustaa

Ihannetilanne: parkkihalleihin suoraan kaikista suunnista:



Toimiala/myymälä	kem2/ap	autop.
Tavaratalo (Carlson tai Åhlens)	35	286
Hypermarketit/päivitt (Citymarket/Prisma ja/tai S-market/K-supermarket)	21	476
Pt-erikoismyymälät (Alko, etninen ruokakauppa, leipomo, konditoria…)	40	38
Muotikaupat (vaateliikkeet, kenkäkaupat…)	35	429
Suuret erikoisliikkeet (urheilukauppa, lelukauppa...)	30	333
Pienet erikoisliikkeet (kulta/kello, foto, matkamuisto, kodin sisustus…)	45	111
Ravintolamaailma (kahvilat, ruokaravintolat, baarit)	40	88
Elokuvakeskus (Bio Rex tai Finnkino)	50	80
Viihde- ja vapaa-aika (keilaus, minigolf, leikkipuisto…)	40	75
Hyvinvointipalvelut (kuntosali, day spa, tanssistudio…)	45	67
YHTEENSÄ	33	1 982

Muut toiminnot	kem2/ap	autop.
Hotelli	100	85
Toimistoja	100	230
Asuntoja	100	20
Yhteensä		335

Suuruusluokka 2500 autopaikkaa

Lisäksi Bussi- ja junaliikenteen tarvitsemat paikat; liityntäpysäköinnin määrä noin 400 autopaikkaa

Alustava vuokranmaksukyky: kauppakeskus

		Sijoittuminen kerroksittain, GLA				Po-vuokra, euroa/m2/kk				Po-vuokra, 1000 euroa/v				
Toimiala/myymälä	**kem2>GLA**	**-1**	**1**	**2**	**3**	**-1**	**1**	**2**	**3**	**-1**	**1**	**2**	**3**	**yhteensä**
Tavaratalo (Carlson tai Åhlens)	**0,82**	1 640	3 280	3 280	0	15	15	13	11	295	590	512	0	1 397
Hypermarketit/päivittäista (Citymarket/Prisma ja/tai S-market/K-supermarket)	**0,9**	4 500	0	4 500	0	13	12	11	8	702	0	594	0	1 296
Pt-erikoismyymälät (Alko, etninen ruokakauppa, leipomo, konditoria…)	**0,9**	1 350	0	0	0	14	14	12	8	227	0	0	0	227
Muotikaupat (vaateliikkeet, kenkäkaupat…)	**0,9**	2 700	5 400	5 400	0	28	35	27	17	907	2 268	1 750	0	4 925
Suuret erikoisliikkeet (urheilukauppa, lelukauppa...)	**0,91**	1 820	1 820	5 460	0	13	14	12	10	284	306	786	0	1 376
Pienet erikoisliikkeet (kulta/kello, foto, matkamuisto, kodin sisustus…)	**0,9**	450	2 700	1 350	0	16	22	18	13	86	713	292	0	1 091
Ravintolamaailma (kahvilat, ruokaravintolat, baarit)	**0,97**	291	679	1 455	970	16	19	15	12	56	155	262	140	612
Elokuvakeskus (Bio Rex tai Finnkino)	**0,88**	0	0	0	3 520	10	10	10	10	0	0	0	422	422
Viihde- ja vapaa-aika (keilaus, minigolf, leikkipuisto…)	**0,92**	0	0	460	2 300	11	11	11	11	0	0	61	304	364
Hyvinvointipalvelut (kuntosali, day spa, tanssistudio…)	**0,9**	0	0	2 700	0	9	12	9	8	0	0	292	0	292
YHTEENSÄ		**12 751**	**13 879**	**24 605**	**6 790**					**2 557**	**4 032**	**4 547**	**866**	**12 002**

- GLA= Gross Lettable Area
- Pääomavuokra yhteensä 12 milj. euroa vuodessa

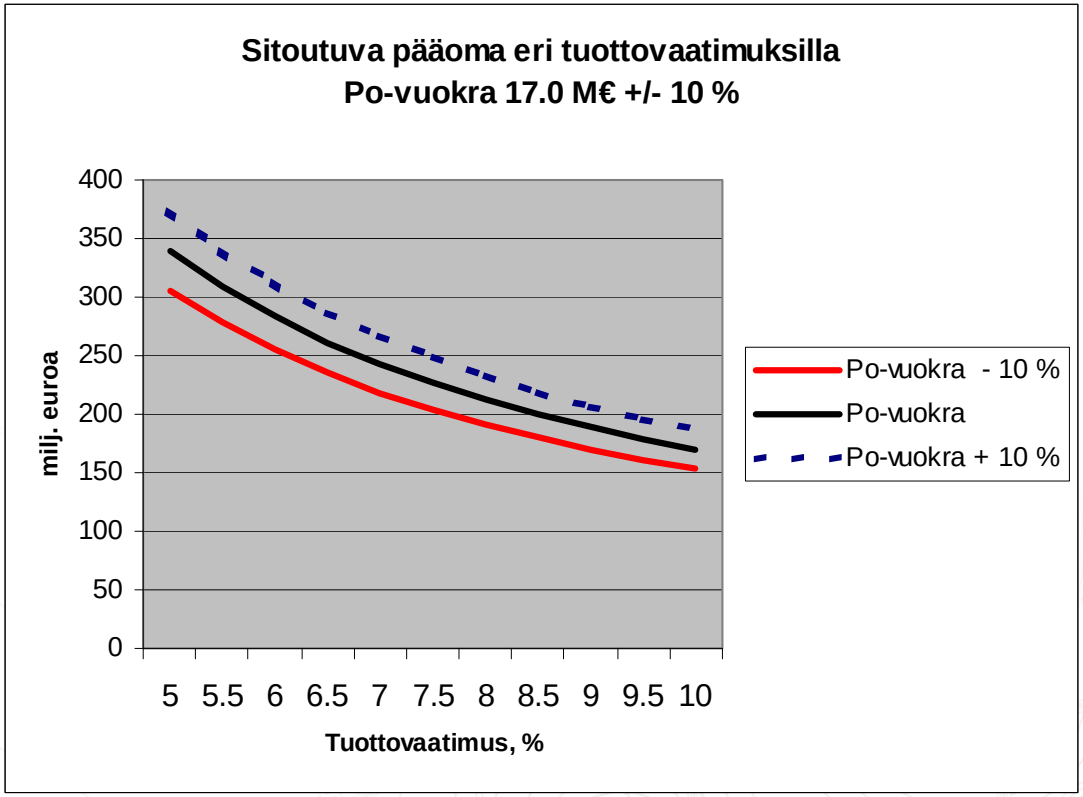
Alustava vuokranmaksukyky: muut toiminnot

Muut toiminnot	€/m2/kk	1000 €/v
Hotelli	11	1 122
Toimistoja	13	3 588
Asuntoja	12	288
Yhteensä		**4 998**

- Pääomavuokra yhteensä 5 milj. euroa vuodessa

Tuottovaade vs. investoinnin suuruus

- Koko tilaohjelma n. 100.000 kem2
- Po-vuokra 17 M euroa/v
- 6.5 %:n tuottovaatimus edellyttää maksimissaan 262 miljoonan euron sitoutumista
- Ei sisällä Matkakeskusosaa eikä linja-autoasemaa



Agenda

- Matkakeskus-hankkeen esittely
- Väestö ja ostovoima
- Kaupan kilpailutilanne ja tulevaisuuden näkymät
  - Turun keskusta
  - Keskustan ulkopuoliset kauppakeskukset
- Matkakeskuksen konsepti
- **Yhteenveto**

Yhteenveto

1. Matkakeskuksen toteutukselle laajana ja monipuolisena kaupallisena keskittymänä on selvä kaupunkirakenteellinen peruste.
2. Kaupallisen menestyksen pohja on hyvä liikenteellinen sijainti.
3. Matkakeskuksen suunniteltu volyymi antaa voimakkaan sysäyksen Kauppatorin ja Matkakeskuksen välisten kortteiden uudistamiselle ja kehittämiselle
4. Konsepti sisältää vähittäiskauppaa, kaupallisia palveluja sekä mahdollisesti julkisia palveluja. Liikennepalvelut liitetään saumattomasti muuhun kokonaisuuteen.
5. Massoittelun suurin panostus on radan eteläisten ja pohjoisten kaupunginosien toiminnallinen yhdistäminen.
6. Hankkeen toteutus edellyttää mittavia infra-investointeja katuverkkoon. Selkeät ajoyhteydet katuverkostosta pysäköintiin ovat ehtona hankkeen taloudelliselle menestykselle.
7. Tilaohjelma tähtää noin 100.000 kem2 toteutukseen. Siitä varsinaisen kauppakeskuksen osuus on 65.000 kem2. Muut toiminnot ovat 34.000 kem2. Lisäksi varataan tilat varsinaisille liikennepalveluille
8. Matkakeskus tulisi olemaan Suomen viidenneksi suurin kauppakeskus
9. Alustavan laskelman mukaan kauppakeskusosan pääomavuokra on noin 12 miljoonan euroa vuodessa. Vuokrattava pinta-ala (GLA) on noin 58.000 m2, keskivuokra 17,2 €/m2/kk