



KOUVOLAN KESKUSTAN YDINALUEEN IDEAKILPAILU

OIKOTIE

JOHDANTO

Kouvolan kaupunki tekee parhaillaan keskustavisiota, jolla luodaan keskustan kehittämisen suuntaviivat seuraaville vuosikymmenille. Visiohankkeessa keskustaa tarkastellaan useana vyöhykkeenä, joita ovat keskustan ydinalue, keskusta, keskustan reuna-alueet sekä Kouvolan keskeinen kaupunkialue. Nyt järjestettävä kutsukilpailu käsittelee keskustan ydinaluetta.

Kouvolan kaupungin tavoitteena on vahvistaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä kaupungissa. Uusiutuva ja monipuolinen elinkeinoelämä luo edellytyksiä vahvalle työllisyydelle ja kaupunkilaisten hyvinvoinnille. Kouvolan ydinkeskustan rooli näiden tavoitteiden mahdollistajana on erittäin tärkeä.

Kilpailulla haetaan uusia ideoita Kouvolan keskustan kehittämiseksi. Tavoitteena on löytää uusia ratkaisuja keskustan palveluiden ja toimintojen kehittymiselle sekä monipuolistumiselle. Kilpailulla haetaan konkreettisia ja toteuttamiskelpoisia ideoita kilpailualueen eri osille, jota kaupunki, kiinteistönomistajat sekä keskustan muut toimijat voivat hyödyntää toiminnassaan.

Kilpailualue käsittää keskustan ydinalueen, joka muodostuu Kävelykatu Manskista sekä siihen rajautuvista kortteleista Kouvolan rautatieaseman ja Salpauseläntkadun risteuksen välillä.

(Kouvolan keskustan ydinalueen ideakilpailu – Kilpailuohjelma)



OIKOTIE

Vanhan suunnitteluohjeen mukaan puistoon tulisi rakentaa kulkureitit vasta sitten, kun on käytännössä nähty miten ihmiset siellä liikkuvat. Kulkureittien sijoittaminen väärään kohtaan ilmenee vähitellen itsekseen. Nurmikolle syntyy päällystetyn kulkureitin ohi, tallattu polku – Oikotie.

Kilpailuehdotuksen nimimerkki kuvaa ratkaisumallia, joka perustuu käytännön havaintoon: Ihminen hakee monimutkaisen sijaan yksinkertaista, epäselvän sijaan selkeää ja vaivalloisen sijaan helppokäyttöistä. Toimivat ja käyttökelpoiset ratkaisut eivät synny pakottamalla, vaan luomalla edellytykset ja idea sekä houkuttelevuus sen toteutukseen. Ihmisten luontainen toiminta on myös terveen liike-elämän perusta. Keskustarakenteen toimiessa luontevasti liike-elämäkin toimii ja työllisyyttä syntyy. Realistiset ratkaisut tuottavat näkyvää jälkeä eikä kaupunkisuunnittelu jää vain visioinniksi. Kiinteistönomistajan tulee itse huomata suunnitelman houkuttelevuus, jotta hän lähtee sitä toteuttamaan.

Suunnitelmassa toiminnot sijoitetaan ihmisten luontaisten kulkureittien varrelle. Lisäksi suunnitelma etsii ja esittää nykyisestä kaupunkirakenteesta kohtia, mihin rakentaa oikoteitä sekä erilaisia sovelluksia, jotka hyödyntävät uusia yhteyksiä. Oikotien käyttäminen ei olekaan paheksuttavaa sääntöjen rikkomista vaan keino luoda toimivampaa ja toimeliaisuuteen innostavaa kaupunkirakennetta. Samalla oikotien käsite laajenee ja saa uusia merkityksiä -säilyttäen kuitenkin yksinkertaisuutensa ja mielihyvän tunteen, joka syntyy käyttäjän henkilökohtaisesta ”ahaa”-elämyksestä.

Kouvolan ydinkeskusta on kaupungin ja koko alueen käyntikortti, jonka perusteella laaja kaupunki mielletään. Keskustan monipuolinen tarjonta ja viihtyisä ympäristö ovat tärkeitä etenkin kaupungin omille asukkaille, jotka ovat myös keskustan tärkein asiakasryhmä. Keskustaan halutaan tulla tapaamaan ihmisiä, näyttäytymään ja shoppailemaan kauempaakin. Kauppojen lisäksi tärkeitä ovat kahvila- ja ravintopalvelut, viihde- ja kulttuuripalvelut sekä erilaiset tapahtumat. Kotikaupungin asukkaiden lisäksi keskusta voi houkuttaa puoleensa matkailijoita, mökkiläisiä ja naapurikuntien asukkaita. Matkailun kehittämisen kannalta keskustalla on suuri imagollinen merkitys. Kouvolan markkinointi kaakkoisen Suomen parhaana ostosmatkakohteena vaatii kauppakeskus Veturin lisäksi myös vetovoimaisen miellyttävän ydinkeskustan.

Suunnitelman tarkoituksena on vahvistaa Kouvolan ydinkeskuksen identiteettiä ja kaupallista toimivuutta tiivistämällä hajanainen rakenne keskustaytimen ympärille. Kävelykatu Manskin ympäristöllä on erinomaiset mahdollisuudet kehittyä koko talousalueensa urbaaniksi keskipisteeksi. Kaupallisessa mielessä keskeisiä kehittämisasioita ovat liiketilan lisääminen hyvillä liikepaikoille, yhtenäisten osto- ja kävelysalueiden hallittu laajentaminen Matkakeskukseen ja Manskin naapurikortteleihin, kauppakeskus Hansan saumaton liittäminen Manskiin sekä suurelta osin katettujen torien ja kohtaamispaikkojen luominen.

Suunnitelma luo samalla selkeät suuntaviivat koko kaupunkikeskustan ydinalueen profiilin nostolle. Vanhakaupunkimaista tiivyyttä ja tunnelmallisuutta luodaan ja edistetään modernin arkkitehtuurin keinoin, siten että vierailijalle tulee perillä olon ja sitä kautta viihtymisen tunnelma. Keskustaan luodaan uudenlaisia kulkureittejä, mielenkiintoisia tilasarjoja sekä aktiivista liiketilaa ja houkuttelevaa keskusta-asumista. Uudet yhteydet myös sujuvoittavat ja kannustavat kävelyyn ja kevyen liikenteen käyttöön keskustan ydinalueella. Keskustan helppo saavutettavuus kaikilla liikennevälineillä on kehittämisen elinehto: uudet pysäköintiankkurit Manskin molempiin päihin,

kevyenliikenteen yhteyksien kehittäminen ja julkisten liikenneyhteyksien turvaaminen ovat suunnitelman keskeisiä tekijöitä.

Suunnitelman selkärangan muodostaa kävelykatu Manski, joka suunnitelmassa alkaa suoraan uudelta Matkakeskukselta ja jatkuu Salpausselänkadulle asti. Rautateitse saapuva on ostoskadulla heti junasta astuessaan, sillä uusien kauppiastalojen sarja alkaa jo Matkakeskuksen aulasta. Manski muodostaa suunnitelman keskeisen akselin, jonka yhteyteen valtaosa esitetystä lisärakentamisesta kiinnittyy. Manskin katutilaa muokataan uudella täydentävällä rakentamisella polveilevammaksi ja tiiviimmäksi. Manskin kauppiastaloihin integroitu sadekatos luo katetun kulkureitin Matkakeskukselle asti.

Keskustan huippukohtaan Manskin ja Keskikadun risteykseen on suunniteltu moderni puurakenteinen lasikatettu tilasarja, Lasitori, johon ympäröivät liikerakennukset avautuvat. Katettu katutila muodostaa kortteleita yhdistävää säältä suojattua ja lämmintä tilaa, joka kytkee yhteen keskustan tärkeimmät kaupalliset toiminnot, vahvistaa kävelykeskustaa ja luo uutta liiketilaa ihmisten luontaisten kulkureittien varrelle. Lasitori luo myös ympärivuotisesti elävää tapahtumatilaa ja säästä riippumatta miellyttäviä kohtauspaiikkoja. Keskustaan syntyy erillisten liikkeiden sijaan suuri kauppiastavaratalo ja samalla keskustan kaupallinen painopiste siirtyy takaisin Manskille.

Lasitorin tapahtumatilaa voidaan käyttää ympärivuotisesti hyväksi sekä yhteisöllisyyden että uuden yhdistyneen kouvolaalaisen identiteetin vahvistamiseen. Lasitorista voi parhaimmillaan muodostua kansalaistori, joka toimii kaupallisuuden lisäksi myös kansalaisten ja päättäjien kohtauspaiikkana sekä kansalaisvaikuttamisen tapahtumapaikkana.

Lasitorille johtaa jokaisesta pääilmansuunnasta oma teemansa: Vesi, Vihreys, Liike ja Paikallisuus, jotka johdetaan ydinkeskustaa ympäröivistä aiheista. Eri ilmansuunnista saapuvat teemat jäsentävät keskustaa ja luovat jännitteen sen eri osien välillä.

Hansakeskuksen pääsisäänkäynti voi tulevaisuudessa sijoittua Lasitorille, mikä kytkee Hansakeskuksen osaksi Manskia. Lisäksi Lasitorilta avataan uusi kulkuyhteys Hansakeskukseen välissä olevan korttelin 1041 läpi sekä ensimmäisessä että toisessa kerroksessa, mikä luo Manskin ja Hansakeskuksen välille ympäri kierrettäviä reittejä. Lasitetun tilan kustannusten kompensoimiseksi muodostetaan Lasitorille ja uusien kulkuyhteyksien suuntaan avautuvaa uutta liiketilaa. Nykyisetkin liikkeet hyötyvät lasituksesta ja voivat tulla esim vaaterkkiensä kanssa lasikatettuun katutilaan ilman sääriskiä.

Lasitorin eteläpuolelle, Manskin varteen, sijoittuu uusi nykyistä torialuetta pienimittakaavaisempi tori ja sen länsipuolelle Maakuntatoriksi muutettava nykyinen tori. Manskin länsipuolelle avataan uusi pohjois-etelä –suuntainen kevyen liikenteen yhteys, joka tarjoaa monitapahtumaisen kulkureitin uuden keskustan läpi. Poikkisuuntaan avautuu lukuisia uusia yhteyksiä elämyksellisten kaupunkitilojen läpi Manskin ja sen ympärillä olevien kaupallisten toimintojen välille. Keskeisimmät yhteydet ovat säännönmukaisesti joko katettuja, lasitettuja tai kokonaan sisätiloja hyväksi käytettäviä sekä maantasolla että toisessa kerroksessa. Lähes autoton keskustan ydinalue kokoa tehokkaasti yhteen myös keskustasta ulospäin eri suuntiin johtavat kevyen liikenteen yhteydet ja edesauttaa kevyen liikenteen reittien tehokkuutta ja turvallisuutta.

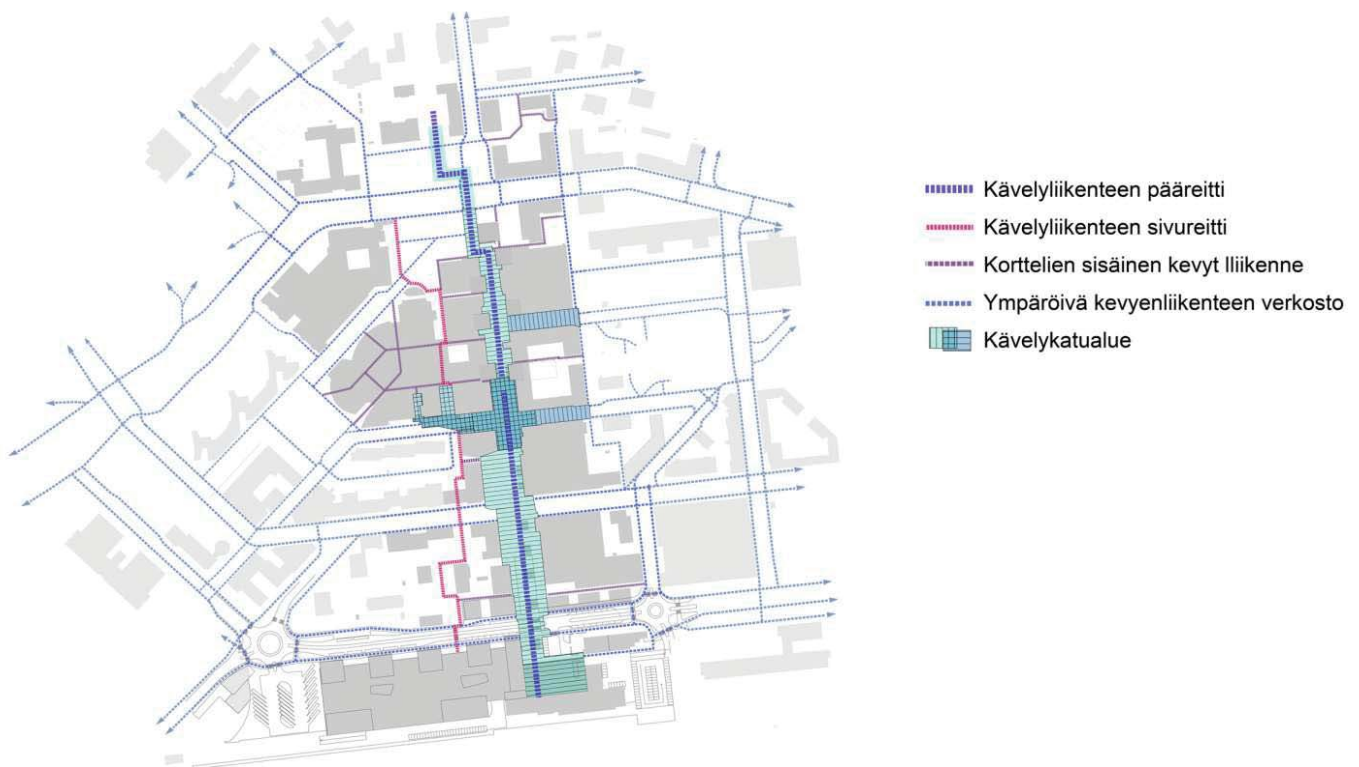
Torikadun läpiajoliikenteen katkaisemisella saadaan Manskin pohjoispäähän ja Kaupungintalon edustalle luotua viihtyisä puistoalue, jonka itäpuolella, Manskin pohjoispään huipennuksena kohoaa uusi 14-kerroksinen Manskitorni. Nykyisen Asemakadun muuttaminen kokonaan kävelykaduksi, Huoltokadun ja Keskikadun osittainen kattaminen ja katkaiseminen ajoneuvoliikenteeltä sekä uuden

Manskin suuntaisen, sen länsipuolisen kulkureitin avaaminen luovat yhdessä edellytykset laajan ja toimivan kävelykeskustan muodostumiselle. Liikenteelliseen perusratkaisuun liittyy myös Liikemiehenkadun ja Kauppamiehenkadun muuttaminen kaksisuuntaisiksi.

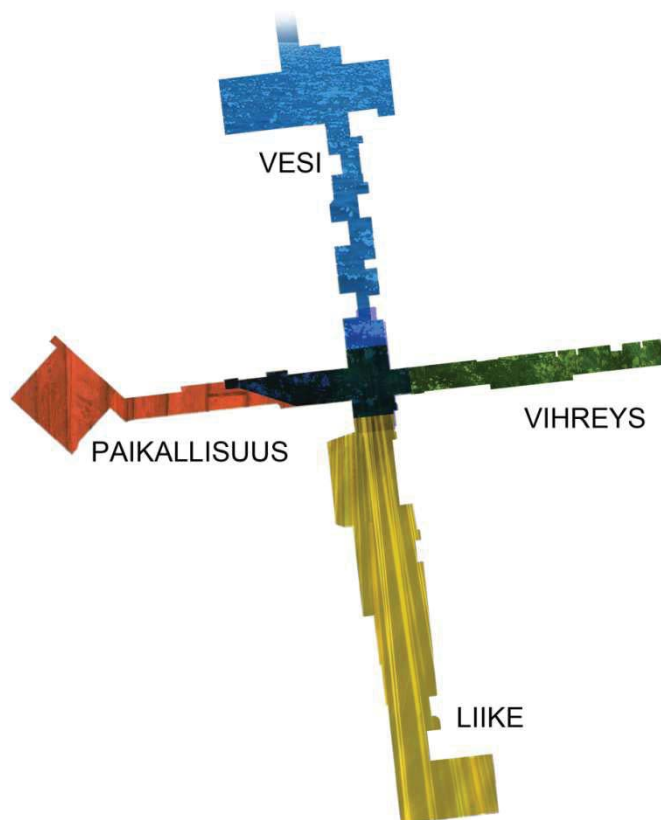
Pysäköintiratkaisu perustuu sekä Manskin pohjois- että eteläpäässä oleviin maanalaisiin pysäköintiankkureihin, joista on suora yhteys kävelykadulle. Muuten alueen pysäköintiä on suunniteltu sijoitettavaksi nykyisten keskitettyjen pysäköintialueiden ja –kansien lisäksi Kouvolan keskustastrategian mukaisesti keskustaa kiertävän kehän (Salpausselänkatu-Koulukatu-Hallituskatu-Kauppamiehenkatu) varrelle rakennettaviin uusiin pysäköintitaloihin.

Suunnitelma on laadittu siten, että se tarjoaa kaupungille ja kiinteistönomistajille kuhunkin paikkaan sopivia osaratkaisuja, jotka toteutuessaan rakentavat suunniteltua keskustakokonaisuutta. Osa-aluekohtaisia ratkaisuja voidaan toteuttaa itsenäisesti ja suurelta osin toisistaan riippumattakin, mikä helpottaa koko alueen toteutumista. Osa-alueita voidaan käyttää myös suunnitelman vaiheittaisessa toteutuksessa.

Osa-aluekohtaiset ratkaisut on esitetty tekstin ensimmäisessä osassa korttelikohtaisesti kilpailuohjelman liitekartan no. 12 (Kehittämiskohteet) numeroinnin mukaisesti. Suunnitelman kaupallinen toiminnallisuus ja elinkeinopoliittiset toimenpiteet on esitetty kilpailutekstin toisessa osassa.



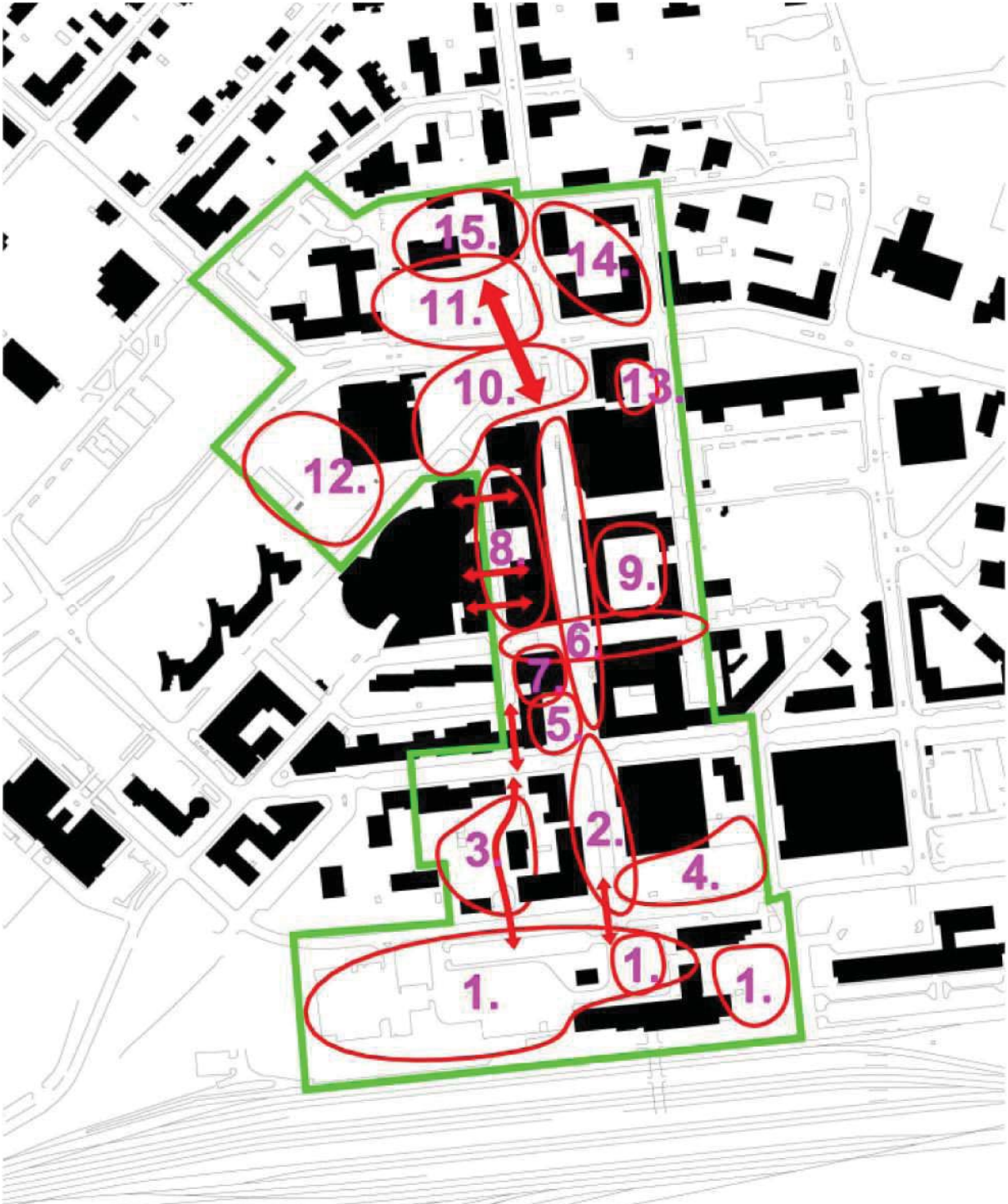
Keskustan tärkeimmät kevyen liikenteen reitit



Akselit

OSA I

OSA-ALUEKOHTAISET KAUPUNKIKUVALLISET RATKAISUT



Kehittämiskohteet numeroituna kilpailuohjelman liitekartan 12 (Kehittämiskohteet) mukaan

1. MATKAKESKUKSEN ALUE

Uusi matkakeskus muodostaa näkyvän maamerkin ja mainoksen radan suuntaan.

Matkakeskuksen julkisivu radalle päin voidaan toteuttaa modernina ja arkkitehtuuriltaan korkealaatuisena siten, että se on jaettu kenttiin, jotka mainostavat toisaalta globaaleja tuotemerkkejä, toisaalta paikallisuutta ja yhdistyneen Kouvolan eri osia, uudistuneen visuaalisen ilmeen hengessä. Matkakeskukseen on lisätty kellotorni, joka toimii kävelykatu Manskin eteläisenä näkymäpäättteenä. Matkakeskuksen yhteydessä on suuri maanalainen pysäköintilaitos, hotelli sekä suuri päivittäistavarakauppa.



Kaaviokuva Matkakeskuksen julkisivusta radalle päin

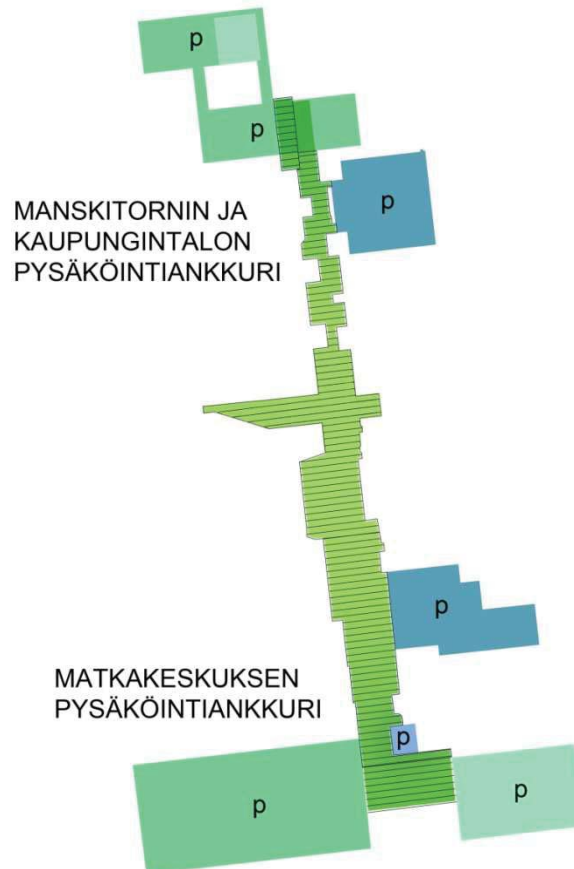
Matkakeskuksen lasitetusta aulatilasta alkaa myös kävelykatu Manskille johdattelava uudenlaisten kauppiastalojen sarja. Kauppiastalot ovat arkkitehtonisia 2-3-kerroksisia vapaasti katutilaan sijoittuvia viistettyjä noppamaisia rakennuksia, joiden maantasokerroksen julkisivut ovat pääosin lasia. Kauppiastaloja liittyy yhteen arkkitehtoninen katos, joka tarjoaa sateettoman kulkureitin kävelykadulle ja uudelle torille asti. Katosaiheeseen liittyy myös Hallituskadun yli ulottuva harjamaainen katosrakenne, joka toimii sisääntuloporttiaiheena sekä lännestä Hallituskatua pitkin että etelästä Matkakeskuksesta tultaessa.

Matkakeskuksesta tulee järjestää sukkuloiva minibussi-/kaupunkijunayhteys kauppakeskus Veturiin ja tärkeimpiin nähtävyyksiin sekä sinne tulisi järjestää ostosten säilytyspalvelu niille junalla saapuville turisteille, jotka päättävät tehdä ensin ostoksensa Kouvolaan ja jatkaa vasta sitten Helsinkiin nähtävyyksiä katsomaan. Palvelu voi tarvittaessa toimittaa ostokset paluumatkalla suoraan junaan asemalle pysähtymisen aikana. Matkakeskukseen sijoittuva uusi hotelli tukee tätä palvelukonseptia.

Kauppiastalojen sarja viestii, että ostoskatu todella alkaa suoraan Matkakeskuksesta, mikä tekee erityisesti junalla saapuville ulkomaisille turisteille ostosten tekemisen Kouvolaan vaivattomaksi. Matka-aika esimerkiksi Pietarista Allegro-junalla on vain 2 tuntia 20 minuuttia, joten ulkomaisten ostosturistien pysäyttäminen Kouvolaan on sekä realistinen että tavoittelemisen arvoinen tavoite.

Kauppiastalojen sarja sopisi hyvin esimerkiksi eläkevakuutusyhtiöiden salkkuun, koska niiden tuotto-odotukset ovat kohtuullisia ja toisaalta rakennukset keskeisen sijaintinsa vuoksi ovat erittäin hyvin arvonsa säilyttäviä. Kauppiastalot voisivat olla moderni vastine entisajan kauppahalleille, ja niiden vaikutus kaupunkikuvaan ja kaupunkikeskustan imagoon olisi erittäin positiivinen, joten niiden rakentaminen kokonaan kaupungin rahoittamanakin voisi olla perusteltua.

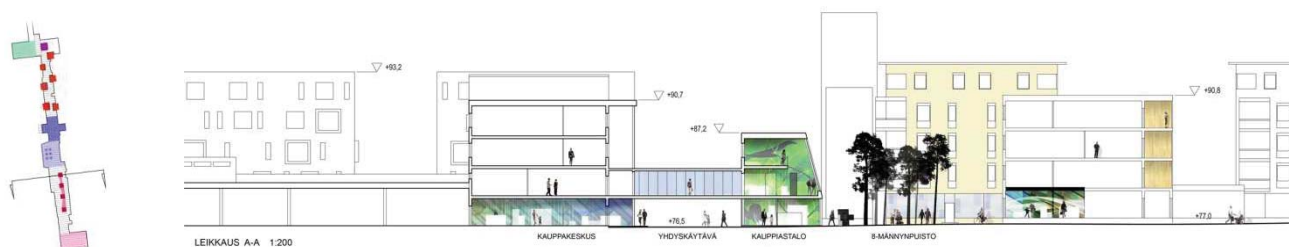
Rautatieaseman idän puolelle sijoittuva uusi rakennettu pysäköintilaitos täydentää korttelin itäreunan sekä toimii yhdessä matkakeskuksen pysäköintilaitoksen kanssa keskusta-akselin eteläisenä ankkurina. Ankkurien väliin sijoittuva kävelykatu Manski alkaa välittömästi sekä etelän että pohjoisen pysäköintialueilta.



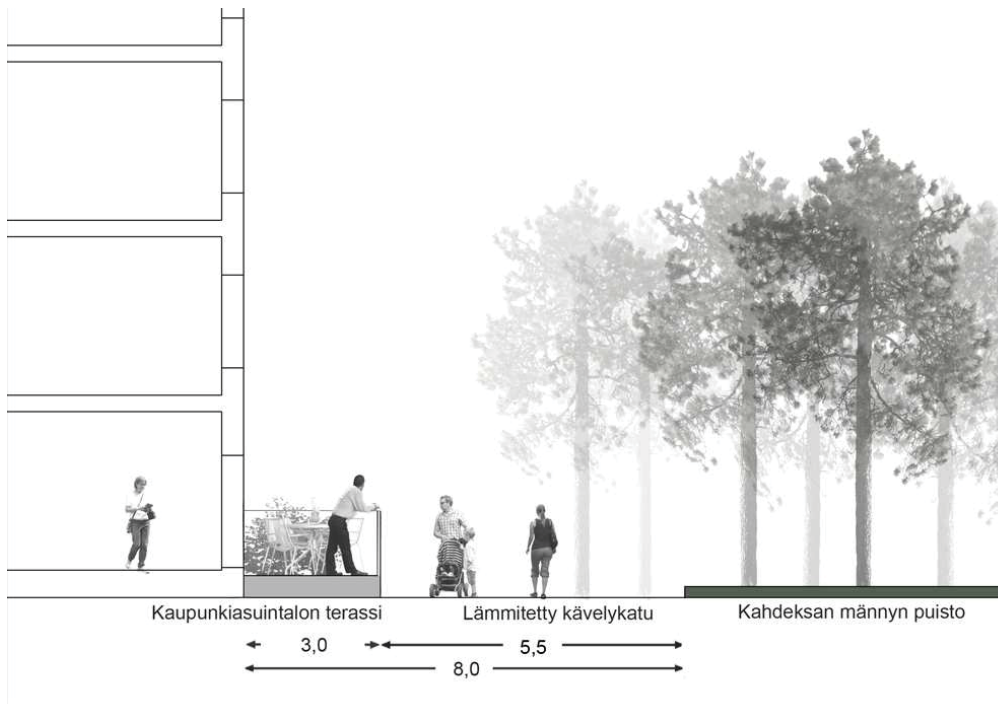
Pysäköintiankkurit ja Manski

2. ASEMAKATU

Nykyinen Asemakatu yhdistetään kokonaan kävelykatu Manskiin. Asemakadulle yhtenäiseksi sarjaksi sijoittuvat Kauppiastalot ja niitä yhdistävät katokset elävöittävät ja tiivistävät nykyistä leveää katutilaa. Katoksiin integroidaan puusäleikköjä ja viheraiheita sekä pyöräkatoksia. Kauppiastalojen lasijulkisivuisissa on maantasokerroksissa luontevan sateettoman kulkureitin ääreen avautuvaa liiketilaa sekä pientoimistotilaa. Ylemmissä kerroksissa voi olla yritysten tai yhteisöjen toimistotilaa tai vastaanottotilaa (esim hammaslääkäri, fysioterapeutti, hieroja, parturi jne). Yhdestä kauppiastalosta luodaan hissillä/portaikolla sekä lasitetulla kävelysillalla yhteys suoraan Cumuluksen toiseen kerrokseen sen pääsisäänkäynnin kohdalle, millä pyritään aktivoimaan Cumuluksen toisen kerroksen liittymistä uuteen kävelykatuun. Kauppiastalojen yleisilme on vaalea, julkisivumateriaaleiksi esitetään lasipintojen lisäksi esimerkiksi valkoiseksi maalattua perforoitua terästä ja puuta.



Leikkaus kauppiastalojen kohdalta



Leikkaus Kahdeksan männyn puiston kohdalta



Näkymä manskilta kahdeksan männyn puiston kohdalta

Kävelykadun länsipuolisessa reunassa oleva Kahdeksan männyn puisto ja sen viereinen vesiaihe säilytetään. Asemakadun länsipuoliseen kortteliin esitetään asuntoja sisältävää viisikerroksista täydennysrakennusosaa korottamalla nykyisen rakennuksen päätyä. Kävelykadulle tulee asentaa katulämmitys.

3. VR:N KOULUN YMPÄRISTÖ

VR:n koulun korttelia kehitetään rakentamalla uusi asuintalo korttelin keskelle nykyisen huoltorakennuksen paikalle. Matkakeskukselta avataan uusi kevyen liikenteen kulkureitti korttelin läpi Hallituskadulta Kouvolankadulle. Reitti johdetaan korttelin eteläreunalla asuinkerrostalojen välistä, VR:n koulun länsipuolelta sekä pohjoisreunalla suojellun Teletalon itäpuolelta. Kouvolankadun pohjoispuolella puretaan reitin kohdalla yksikerroksinen liikerakennuksen osa (nyk. Lähivakuutus), jotta yhteys saadaan johdettua suojellun ”Pilvenpiirtäjän” länsipuolitse Tavarakadun kautta edelleen Huoltokadulle. VR:n koulu voi toiminnallisesti (esim Ratakahvila tms) kytkeytyä uuteen kävely- ja asiakasreittiin. Reitin kohdalta siirretään taloyhtiön nykyinen leikkiapaikka koko korttelin yhteiseksi korkeatasoisemmaksi leikkiapaikaksi kevyen liikenteen reitin länsipuolelle Teletalon tontille.

4. HOTELLI CUMULUKSEN KORTTELI

Cumuluksen korttelin eteläreunaan sijoitetaan arkkitehtuuriltaan Asemakadun länsipuolen uuden kerrostalokokonaisuuden teemaa jatkavia asuinkerrostaloja. Cumuluksen ja uusien asuinkerrostalojen väliin muodostuu pieni kuja, jonka kävelykadun puoleiseen päähän voidaan sijoittaa Cumuluksen ulkoterassi. Cumuluksen kauppakeskuksen toisesta kerroksesta muodostuu uutta kävelysiltaa pitkin esteetön lasitettu kulkuyhteys kauppiastalon toisen kerroksen kautta kävelykadulle. Pitkällä aikavälillä voidaan harkita koko Cumuluksen korttelin muuttamista asuinkortteliksi, jonka kävelykadun puoleiseen reunaan sijoittuisi maantasokerroksessa runsaasti liiketilaa.

5. KÄVELYKADUN PARKKI (JA NYKYINEN TORI)

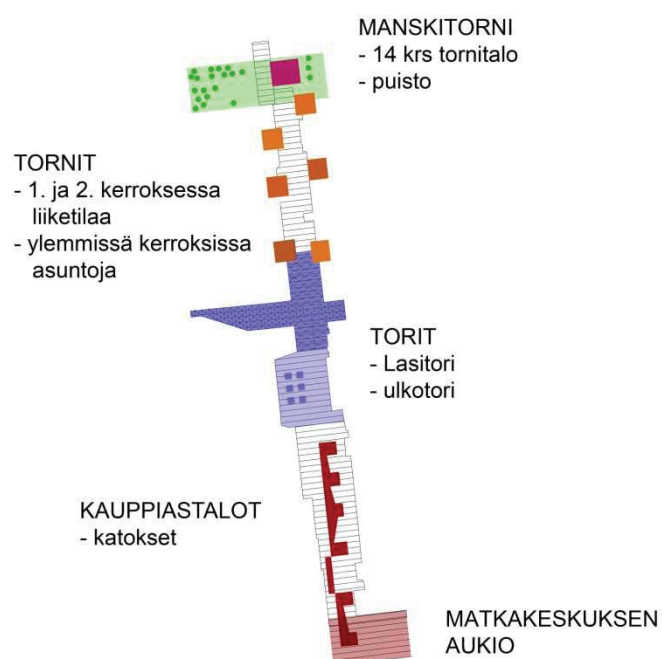
Kävelykadun parkista muodostetaan uusi kompakti torialue, ”piazza”, välittömäksi osaksi uutta kävelykatukokonaisuutta. Torikatokset kytkeytyvät yhdessä Kouvolankadun yli ulottuvan sadekatos-portin kanssa katettuun kulkureittiin, joka johtaa Matkakeskukseen asti.

Uusi tori muodostaa erittäin halutun kauppapaikan torikauppatyyppisille kojuille ja ravintoloiden terasseille. Tori voisi olla Keski-Eurooppalaiseen tyyliin rakennettu (melko vähän kiinteätä rakennetta) sallien vapaan muuntelun ja joustavuuden toimintojen suhteen. Tori saa elää ja muuttua koko ajan ja tulijoille on aina hauska yllätys katsoa, mitä siellä kulloinkin tapahtuu.

Nykyinen Torikadun varressa sijaitseva tori voidaan brändätä erityisesti paikallista lähiruokaa ja käsityötä myyväksi Maakuntatoriksi, joka voidaan lisäksi jakaa erilaisilla kiveyksillä kuuteen osaan yhdistyneen Kouvolan eri osien nimikomyyntialueiksi. Paikallisuus tulee näin teemana esille Maakuntatorilla, joka edustaa uutta yhdistynyttä Suur-Kouvolaa - myös siihen kuuluvaa maaseutua.



Manskin toisen kerroksen pohjapiirustusyhdistelmä



Manskin teemat

6. KÄVELYKATU MANSKI

Kävelykatu Manskin ja koko keskustan ydinalueen huippukohdaksi muodostuu ristinmuotoinen puurakenteinen Lasitettu keskustori, Lasitori, joka sijoittuu Keskikadun ja Kauppalankadun risteyskohtaan. Lasitoria ympäröiviä liiketiloja voidaan avata toritilaan kahdessa kerroksessa. Lasitorin toisessa kerroksessa tilan ympäri kiertää kulkusilta, jonne voidaan nousta Lasitorilta sekä hissillä että liukuportailla. Kulkusilta yhdistää toisen kerroksen liiketilat ja kokonaisuus liittyy uudella sisäyhteydellä sekä Hansakeskuksen että Sokoksen tiloihin. (Perinteinen kohtaustaipaikka Sokoksen lippa sijoittuu myös Lasitorin sisään.) Lisäksi Hansakeskuksen pääsisäänkäynti sijoittuu maantasokerroksessa Lasitorin yhteyteen, kytkien Hansakeskuksen ja Manskin kiinteästi yhteen. Lasitettuun tilaan voidaan avata ympäröiviä liiketiloja sekä sen yhteyteen muodostuu myös uutta liiketilaa ja erilaisiin tapahtumiin käytettävää esitystilaa sosiaalitiloihin.



Kävelyreittikaavio Lasitorin kohdalla maantasokerroksessa (sininen katkoviiva=kävelyreitti, punainen viiva= tilan aukeaminen,/yhteys viereiseen tilaan, vihreä viiva=liukuporras)



Kävelyreittikaavio Lasitorin kohdalla 2. kerroksessa (sininen katkoviiva=kävelyreitti, punainen viiva= tilan aukeaminen,/yhteys viereiseen tilaan, vihreä viiva=porras/liukuporras/hissi)

Lasitorille johtaa ilmansuuntien mukaan neljä teemaa: pohjoisesta Vesi, idästä Vihreys, etelästä Liike ja lännestä Paikallisuus. Nykyinen kiviveistos sijoittuu Lasitorin sisälle ja muodostaa yhdessä Manskin nykyisen vesiaiheen kanssa pohjoisen teeman. Idän puolella sijaitsevasta Keskuspuistosta johdetaan vihreysteema puusistutuksin ja viherpinnoin Lasitorille. Eteläsuunnan teemana on liike, jota välittää kauppiastalojen sarja ja uusi arkkitehtoninen katettu kulkureitti Matkakeskukseen asti. Lännestä, uudelta maakuntatorilta, johtaa paikallisuutta viestivä diagonaalinen valaistusaihe Keskikatuä pitkin Lasitorille.



Leikkaus Lasitorin kohdalta

Lasitorin lasikatteessa käytetään lämmitettäviä laseja, joten lasikate antaa talvellaikin valoa, koska lumi ei peitä sitä. Lasitorin alueella voidaan tarkemmassa suunnittelussa tutkia tilan jakamista lämpimään ja puolilämpimään katettuun tilaan.

Lasitettuja katuosuuksia ympäröivien liiketilojen huoltoliikenne hoidetaan katujen päistä sekä soveltuvilta osin maan alta nykyisiä parkkiluolia hyväksi käyttäen. Etäisyydet huoltoliikenteen kääntöpaikoilta niihin liiketiloihin, joilla ei ole käytettävissä yhteyttä parkkiluolaan, ovat kohtuullisia ajatellen esimerkiksi tavaroiden kuljettamista ajoneuvoista lasitetun tilan kautta esimerkiksi työntökärryillä.



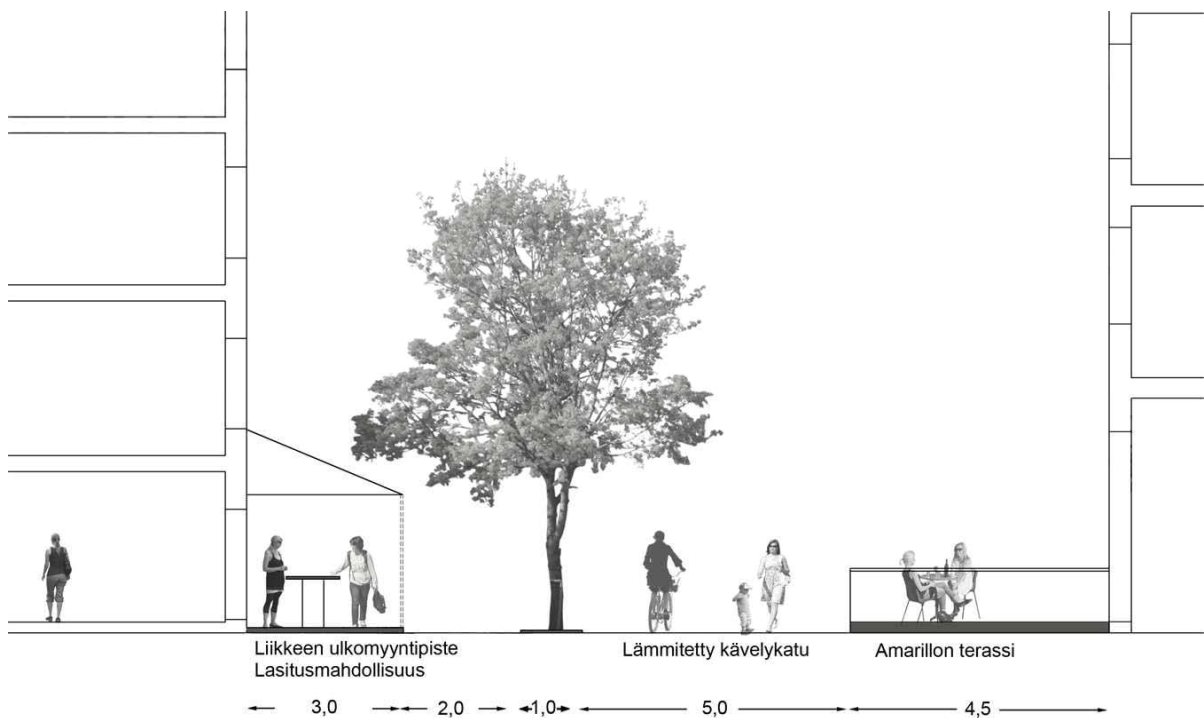
Näkymä Lasitorille

Kattamattomalle osalle kävelykatua asennetaan lämmitys, jos kadun pinnoite on tarkoitus muutenkin uusia. Katulämmitys on päällä vain silloin, kun sitä tarvitaan. Talviolosuhteet lämmitetyllä katuosuudella ovat lähes kesäiset eikä kauppohen tarvitse tuskaila asiakkaiden mukanaan tuomasta lumesta ja hiekasta. Kävelykadun ja katettujen ulkotilojen pinnoitemateriaalin tulee olla mieluiten sileä graniitti kapein saumoin. Vaihtelua saa erivärisistä kivilajeista ja ladonnoista.

Lasitorin pohjoispuoliselle Manskin osalle sijoitetaan 6-kerroksisia täydennysrakennustorneja tiivistämään ja rikastamaan katutilaa. Tornit sijoitetaan nykyisten rakennusten porraskäytävien kohdalle siten, että niitä voidaan käyttää hyväksi lisärakentamisessa. Tornit sisältävät maantasokerroksessa liiketilaa, 2-4 kerroksissa säännönmukaisesti samaa toimintoa kuin tilassa, johon torni liittyy sekä 5-6 kerroksissa uusia ydinkeskustaan sijoittuvia asuntoja. Täydennystornien arkkitehtuuri on modernia, julkisivut vaaleaksi rapattuja pintoja ja sisäänvetojen kohdalla on harkittuja värikorostuksia. Maantasokerroksen lasipintojen lisäksi tornien eteläkulmissa on eteläsiivuilla lasitettu kulma, johon Manskille avautuvat lasitetut parvekkeet sijoittuvat ja joissa jokaisessa kasvaa myös pieni puu.



Periaateleikkaus Manskilta 1



Periaateleikkaus Manskilta 2

Välikadun veistokset sekä luonnonkiviportaait säilytetään ja teemaa voidaan mm. valaistuksella edelleen voimistaa muodostamalla Manskilta Keskuspuistoon johtava kulttuuriakseli yhdessä puiston pohjoisreunalle aiemmin suunnitellun uudisrakennuksen kanssa.



Näkymä Manskilta etelään

7. LASIPALATSIN TONTTI

Nykyinen tontilla oleva kaksikerroksinen liikerakennus puretaan ja korvataan 2-7 kerrokseen kohoavalla uudella liike- ja asuinrakennuksella. Uudisrakennuksen länteen päin laskeva muoto sallii ilta-auringon paistamisen uudelle torille ja torin itäreunalla olevalle nykyiselle kahvilan terassille. Uudisrakennuksen alimpien kerrosten liiketilat liittyvät suoraan Lasitorin sisätilaan. Nykyiset toiminnot (Kesport ja Hesburger) voivat tarvittaessa jatkaa toimintaansa samoilla paikoilla uusituissa tiloissa.

8. KORTTELI 1041 ja HUOLTOKATU

Manskin ja Hansakeskuksen välille avataan uusi korttelin sisäinen yhteys sekä ensimmäisessä että toisessa kerroksessa. Lisäksi luodaan sisäyhteys Hansakeskuksen ja Lasitorin välille toisessa kerroksessa, jonka varrelle voidaan sijoittaa lasiseinillä rajattua pienliiketilaa. Kulkureitit muodostavat yhdessä ympäri kierrettävän reitistön, joka yhdistyy Hansakeskuksen olemassa oleviin kulkukäytäviin. Korttelin 1041 sisälle sijoitetaan uudet liukuportaat sekä hissi mahdollistamaan vaivatonta liikkumista myös toisen kerroksen kautta

Ajoneuvoliikenteen läpiajoliikenne katkaistaan Huoltokadulta ja sen kohdalle muodostetaan lasikatettu kävelyalue, johon mm. länsipuoliset ravitsemusliikkeet voivat avautua. Lasitetun katutilan sisään muodostuu myös vapaa tila ”matkalaukkukauppiaille” ja myyntiesittelijöille. Lasitettu tila jatkuu Lasitorille asti ja sen itäpuolelle rajautuu nykyisen asuinkerrostalon piha,

jota voidaan kehittää vihreämmäksi siirtämällä pysäköintipaikat maan alle, esimerkiksi Manskin pohjoispään kohdalle esitettyyn uuteen maanalaiseen pysäköintiin.

Huoltokadun kattaminen laajentaa katettua kävelykeskustaa ja luo Manskilta monta vaihtoehtoista sisäyhteyttä Hansakeskukseen ja päinvastoin. Huoltokadun kattamisen ja uusien kulkuyhteyksien avulla kortteli 1041 ja katettu Huoltokatu muuttuvat osaksi suurta kauppiastavarataloa Manskin ja Hansa-keskuksen välissä. Kortteli kytkeytyy myös uuteen etelästä Matkakeskukselta VR:n korttelin läpi johdettuun kulkureittiin, joka johtaa Kaupungintalon ja Manskin pohjoispään uuteen puistoon.



Leikkaus tornien ja lasitetun Huoltokadun kohdalta

9. KORTTELI 1044

Korttelin 1044 läpi luodaan uusi kulkuyhteys avaamalla kulkuaukko nykyisen liikerakennuksen maantasokerroksesta. Reitti johtaa korttelin sisäpihalle, jossa se kohtaa kolmikerroksisen nurmikattoisen vapaasti seisovan uudisrakennuksen, jonka maantasokerroksessa on liiketilaa ja ylemmissä kerroksissa pieniä asuntoja. Reitti jatkuu korttelin läpi edelleen Keskuspuistoon. Kortteliin liittyy myös kävelykadun tornien sarjaan kuuluva 6-kerroksinen asuntotorni Manskin puoleisella sivulla, joka tuo lisää asuinkerrosalaa kortteliin. Korttelipihaalla kasvava suuri puu säilytetään ja asuntoja ja sisäpihaa kehitetään uusilla viherparveketorneilla sekä nurmipintaisilla autokatoksilla, mikä tekee sisäpihalle avautuvat näkymät erityisesti ylempien kerrosten asunnoista nykyistä selkeästi vihreämmäksi ja viihtyisämmäksi.

10. MANSKIN POHJOISPÄÄN AUKIO

Manskin pohjoispäähän sijoitettava laaja maanalainen pysäköintiratkaisu muodostaa kävelykadun pohjoisen pysäköintiankkurin ja vaivattoman tavan saapua maanalaisesta pysäköinnistä suoraan Manskin alkupäähän. Maanalainen pysäköinti, johon ajetaan sekä lännestä Salpausselänkadun että pohjoisesta Kauppalankadun suunnista ratkaisee samalla 14-kerroksisen Manskitornin pysäköinnin. 14-kerroksinen Manskitorni käsittää 1-2 kerroksien liike- ja toimistotilojen lisäksi 12 kerrosta urbaaneja keskusta-asuntoja, luo kävelykadulle pohjoisen näkymäpäättteen ja maamerkin sekä suojaa kävelykatua liikenteen melulta.



Havainnekuva Manskin pohjoispään aukiolta

Maanalaisesta pysäköinnistä ajetaan ulos etelään Oppikujan suuntaisesti Salpausselänkadulle sekä lounaaseen Torikadulle. Nykyinen Torikadun liikenne Salpausselänkadulle katkaistaan ja tilalle muodostetaan Kaupungintalon ja Manskin pohjoispään yhdistävä puistoalue, johon myös Huoltokatua pitkin Matkakeskukselta avattu uusi kevyen liikenteen reitti johtaa.

Hansakeskuksen maanalaiseen pysäköintiin ajo voidaan jatkossakin ajaa Torikadun päästä, mutta uuden sisäänajorampin rakentamista Torikadulle nykyisen torin kohdalle tulisi harkita, mikä sujuvoittaisi Hansakeskuksen pysäköintiin ajoa ja rauhoittaisi merkittävästi Torikadun koillispään ajoneuvoliikennettä.

11. KANKAAN KOULUN PIHA

K ankaan koulun pihan käyttö riippuu pitkälti koulurakennuksen tulevasta käytöstä. Koulun pihalla voidaan säilyttää maantasopysäköintiä, jota voidaan puurivein ja mahdollisesti myös nurmipintaisten katosten avulla visuaalisesti kytkeä Salpausselänkadun eteläpuoliseen uuteen puistoalueeseen. Koulun käyttötarkoituksesta riippuen koulun pihalla voisi olla esimerkiksi

design-tori tms koulun uusiokäyttöön liittyvää toimintaa. Suunnitelma mahdollistaa myös pihan säilyttämisen koulupihana, mikäli koulutoiminta rakennuksessa jatkuu. Suunnitellut ajoreitit maanalaiseen pysäköintiin sijoittuvat koulun pihan koilliskulmaan (Kauppalankatu, sisäänajo) sekä lounaiskulmaan (Oppikuja, ulosajo).

12. KANSALAISTORI

Kansalaistorin lounaisreunaan on sijoitettu uusi 4-kerroksinen toimistorakennus. Samoin esitetään torin luoteiskulmassa sijaitsevan 2-kerroksisen suojellun asuinrakennuksen korottamista 4-kerroksiseksi. Molemmat rakennukset tulee toteuttaa siten, että ne soveltuvat Kaupungintalon arkkitehtuurikokonaisuuteen. Uudisrakennusten tarvitsemat autopaikat voidaan sijoittaa Kansalaistorin alla olevaan nykyiseen pysäköintiin. Kaupungintalon tarvitsemat lisätilat osoitetaan Hovioikeudelta vapautuviin tiloihin tai vaihtoehtoisesti niitä voidaan sijoittaa korttelin lounaiskulmaan esitettyyn uuteen toimistorakennukseen.

13. SALAMATALO

Salamatalon korttelin sisäpihalle on sijoitettu Salaman talon eteläpuolelle sijoittuva pihakansi, joka muodostaa kulkuyhteyden talon nurmipintaiselta sisäpihalta suoraan Manskille ja samalla katoksen huoltokujalla oleville jätekatoksille. Manskin puolelle voidaan lisäksi rakentaa portti erottamaan julkista ja puolijulkista tilaa.

14. KYMEN LUKKO

Suojeltu Kymen lukon talo säilytetään, mutta sen muuttamista asuinkäyttöön tulisi tutkia. Korttelin luoteis- ja kaakkoiskulmassa oleviin rakennuksiin esitetään mahdollisuutta rakentaa uusi ylin kerros (5.kerros). Korttelin reunaa eheytetään ja korttelipihaa rauhoitetaan rakentamalla yhtenäisenä aiheena puurakenteisia pyöräkatoksia, aitoja ja portteja rakennusten päätyjen väliin. Korttelille voidaan tarjota mahdollisuutta sijoittaa osa autopaikoista Manskin pohjoispään uuteen maanalaiseen pysäköintiin, mikä antaisi mahdollisuuden korttelipihan kehittämiseen viihtyisämmäksi ja vihreämmäksi. Korttelin eteläpuolisille rakennuksille (myös Kymen lukon talo, mikäli suojelumääräykset sallivat) voisi antaa mahdollisuuden rakentaa sisäpihan puolen julkisivuille lasitettuja parvekkeita.

15. KANKAAN KOULU

Koulusta voidaan muodostaa pienyrittäjille ja kulttuuriyrittäjille palvelutalo, jossa on peruspalvelut helpottamaan pienyrittäjän arkea businessparkin tapaan. Taloon voidaan pyrkiä hankkimaan tiettyjä yritysmaailman klustereita (esim clean tech), joissa yrittäjät saavat hyötyä toisistaan. Yhteisenä nimittäjänä on innovatiivisuus ja uusi yrittämisen kulttuuri edullisessa ja helppossa ympäristössä. Koulun pihaa voidaan käyttää maantasopysäköintiin ja sen puuistutukset ja viheraiheet yhdistävät aluetta visuaalisesti Salpausselänkadun eteläpuolelle muodostuvaan uuteen puistoalueeseen.

Vaihtoehtoisesti suunnitelma mahdollistaa koulun käytön jatkamisen myös kouluna.



Näkymä koillisesta



- Autotie
- - - - - Kevyenliikenteenväylä
- ▢ Kävelykatualue
- - - - - Kävelykesustan kulkureitit
- Sukkulabussiyhteys
- ▢ Bussilaiturit / taksipaikoitus
- p Parkkipaikka
- p Maanalainen parkkihalli
- p Kattoparkkeeraus
- Ajouramppi parkkialueelle

Liikennekaavio

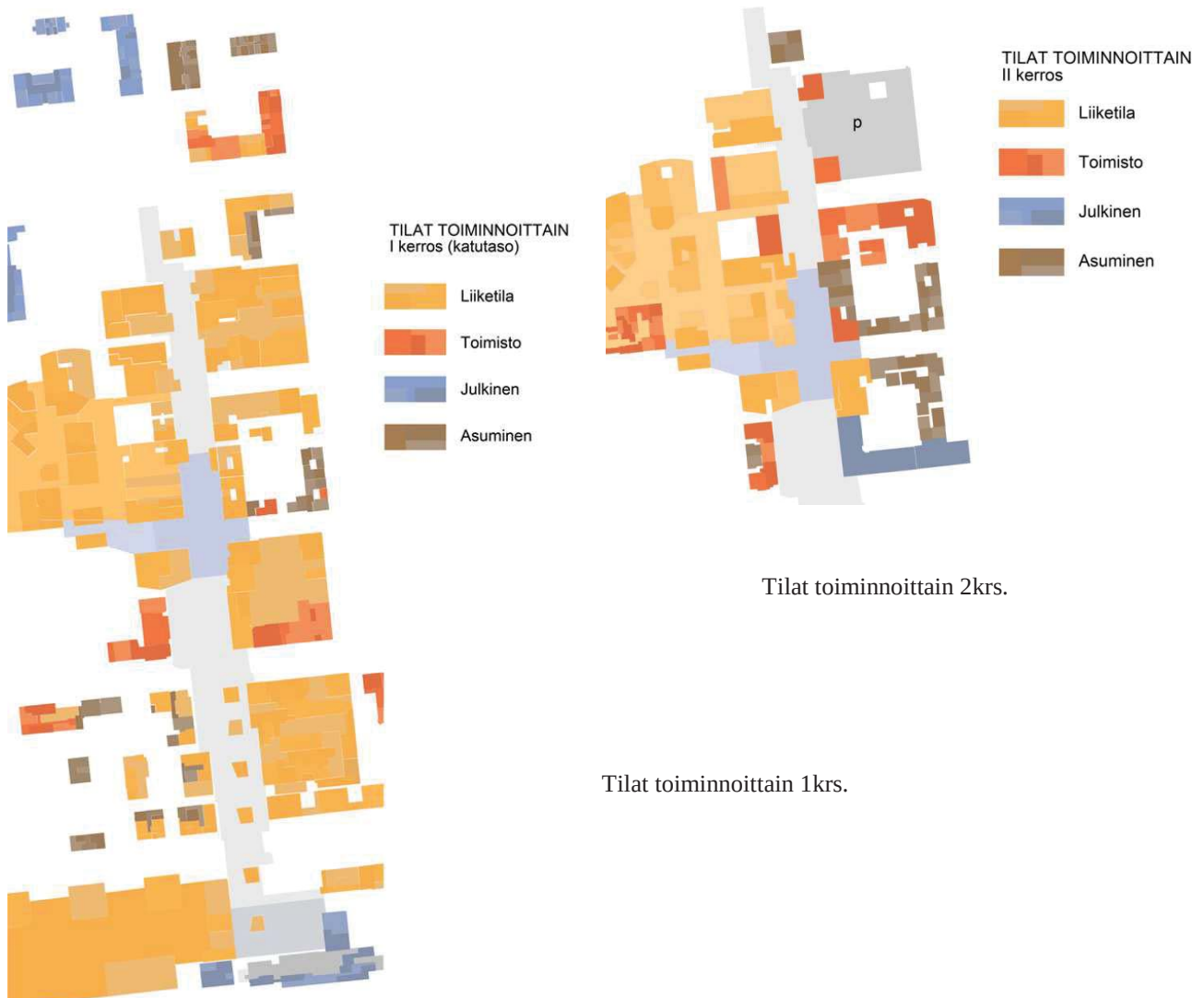
OSA II

KAUPALLINEN TOIMINNALLISUUS JA ELINKEINOPOLIITTISET TOIMENPITEET

Suunnitelman kaupallinen toimivuus ja tavoitteet

Suunnitelma mahdollistaa Kouvolan keskustan kaupallisen kehittämisen monella eri tavalla. Suunnitelman kaupallisia vetovoimatekijöitä ovat etenkin:

- Pysäköintiankkurit Manskin molemmissa päässä
- Keskustan hyvä saavutettavuus kaikilla liikennemuodoilla
- Keskustassa ja sen välittömässä tuntumassa paljon asukkaita – keskustan asukasmäärä kasvussa tulevaisuudessa, selkeä tavoite tiivistää keskustaa
- Manskin vetovoiman ja viihtyisyyden kasvaminen ja laajentuminen asemalle saakka
 - kuivin jaloin Manskin päästä päähän (katulämmitys ja katokset)
 - vanhan kaupungin tunnelmaa ja tiiviimpää katutilaa Manskin ympärille
 - uusia liiketiloja Manskin varrelle
 - uusia toreja, esiintymispaikkoja ja kohtaamispaikkoja
- Kauppakeskus Hansan yhdistäminen nykyistä selvästi paremmin Manskiin – uutta liiketilaa ja Hansan pääsisäänkäynti Manskin varrelle



Kaupalliset ja muut kuluttajapalvelut keskitetään Manskin ensimmäiseen kerrokseen ja Hansakortteliin sekä soveltuvilta osin toisiin kerroksiin. Enemmän tilaa vievät myymälät keskitetään nykyisiin Cumuluksen korttelin liiketiloihin sekä uudistiloihin matkakeskuksen yhteyteen. Muut liike- ja toimistopalvelut sekä asuminen sijoitetaan ylimpiin kerroksiin. Kakkoskerrosten toimivuutta parannetaan uusilla liukuyhteyksillä ja keskinäisillä kytkennöillä.

Ydinkeskustan alueelle muodostetaan selkeästi materiaalein ja yhtenäisin elementein merkitty laaja kävelyalue, joka on suurelta osin katettu säältä suojaiseksi. Alueen ydin on Manski, mutta aktiivinen alue leviää myös ympäröiviin kortteleihin tehden niistä mielenkiintoista julkista aluetta.

Alueen keskipisteeseen muodostuu julkisten torien ketju. Toreissa on miellyttävä mittakaava; niistä yksi on avoin, toinen sateelta suojattu ja kolmas puolilämmmin kaikissa sääolosuhteissa. Tämä alue mahdollistaa ympärivuotiset tapahtumat kaikissa olosuhteissa profiloiden ja markkinoiden aluetta koko vuoden. Lämmitettävä tori on mahdollista eristää myös suljettuihin tapahtumiin. Alue varustetaan perustekniikalla ja tarpeellisilla sosiaalisilla tiloilla myös esiintyjille. Manskin aktiivinen katutila ja Hansakeskus kytketään elimellisesti toisiinsa siten, että Hansakeskuksen pääsisäänkäynti aukeaa Manskille.

Alueen rakentamista tiivistetään siten, että saavutetaan katutiloissa ja niiden välisillä "piatsoilla" uusi "vanhan kaupungin" intensiteetti, joka on tuttu ympäri maailmaa. Uudisrakentamisessa tehdään ensimmäiset kaduille aukeavat kerrokset tekniikaltaan, rakenteeltaan ja mitoitukseltaan niin joustaviksi, että ne soveltuvat kauppa- ja palvelutilojen lisäksi myös muuhun toimintaan – paikoitellen jopa edulliseen kadunvarsiasumiseen.

Ydinkeskustan alueen elinkelpoisuus varmennetaan helposti lähestyttävillä moderneilla pysäköintilaitoksilla molemmissa päissä Manskia – nykyisten laitosten lisäksi. Aluetta tiivistetään reilusti urbaanilla asumisella, joka nauttii elinvoimaisesta ympäristöstä ja helposta saavutettavissa olevasta palvelurakenteesta. Asuminen ydinkeskustassa kiinnostaa sekä senioreita että nuorempaa sukupolvea – erityisesti pienperheitä, joiden osuus on jatkuvassa kasvussa. Alueen korkeatasoinen päivittäistavarapalvelu turvataan uudella yksiköllä matkakeskuksen yhteyteen.

Manskin ulkopuolisista kohteista Kankaan koulu on kiinnostava kehittämiskohde. Koulusta voidaan muodostaa pienyrittäjille ja kulttuuriyrittäjille palvelutalo, jossa on peruspalvelut helpottamaan pienyrittäjän arkea businessparkin tapaan. Taloon voidaan pyrkiä hankkimaan tiettyjä yritysmaailman klustereita, joissa yrittäjät saavat hyötyä toisistaan. Yhteisenä nimittäjänä on innovatiivisuus ja uusi yrittämisen kulttuuri edullisessa ja helpossa ympäristössä.

Kaupallisten palveluiden suunnittelun ja kehittämisen pääperiaatteet

Kaupalliset palvelut tarvitsevat menestyäkseen toimivan toimintaympäristön. Niiden suunnittelun pääperiaatteita ovat:

- saavutettavuus kaikilla kulkuvälineillä
- asiakasliikkumisen ja orientoitumisen helppous
- asioinnin sujuvuus
- miellyttävät olosuhteet
- tarjonnan selkeä esillepano
 - välineenä sekä arkkitehtuuri, mainoslaitteet että opastus
- alueen/keskuksen tarjonnan riittävä kaupallinen vetovoima ja toimiva myymäläkoonpano
- ostamisen tehokkuus, vaivattomuus ja miellyttävyys

Nämä näkökohdat ovat olleet keskeisenä tavoitteena Oikotie –kilpailuehdotuksessa. Mikäli nämä ominaisuudet ovat puutteellisia, tulee helposti häiriöitä palvelustruktuurin toimintaan, ja seurauksena on usein hallitsematon rakennettujen tilojen käyttö sekundäärisiin toimintoihin tai alueen imagoa vahingoittava vajaakäyttö. Samoja periaatteita voidaan soveltaa myös tiiviin keskustan kaupallisen ja palvelurakenteen suunnitteluun. Suunnitteluun ja toteutukseen on syytä perustaa alueen kokonaisuutta ajava yhteisö.

Kaupan palvelut Kouvolan keskustassa tukevat toisiaan. Tiivis rakennuskanta ja asumistiheys mahdollistavat monipuoliset palvelut. Vaikka suunnittelulla voidaan ohjata kivijalkamyymälöiden sijoittumista ja tyyliä, määrittävät lopulta asiakkaat ja yrittäjät keskustan kivijalkamyymälöiden luonteen ja sisällön. Kauppakeskuksissa liiketilojen vuokraus on keskitetty, jolloin keskuksen tarjonnan sisältöön ja imagoon voidaan vaikuttaa ja tarjontaa suunnitella enemmän kuin erillisissä yksiköissä. Perinteisessä kivijalkamyymälästruktuurissa kaupungin keskustassa se on kutakuinkin mahdotonta jo omistusrakenteiden vuoksi.

Myymälärakenteita tehdessä vaikuttavat mitat lasketaan metreissä ja kymmenissä metreissä, kun puhutaan hyvän ja huonon kauppapaikan sijainnista. Kivijalkatilojen on tärkeää muodostaa yhtenäisiä kauppaa-alueita, jotta myymälät ja palvelut muodostaisivat yhtenäisiä kokonaisuuksia. Tämä toteutuu Kouvolassa juuri parhaiten Manskin varrella. Myymälät hyötyvät toisten myymälöiden läheisyydestä, ja etenkin päivittäistavarakauppa ja tavaratalot luovat asiakasvirtoja myös viereisille erikoisliikkeille ja palveluille.

Keskustan kivijalkatiloja pitäisi voida käyttää erilaisiin käyttötarkoituksiin, ja niiden tulisi olla muuntojoustavia ympäröivän tilanteen ja kysynnän kehittyessä. Joiltain osin voisi jopa tutkia mahdollisuuksia yhdistää asuminen, toimisto ja liiketilakäyttö fyysisen ja katualueiden suunnittelun yhteydessä. Katutilan viihtyisyys, esteettömyys ja kivijalkatilojen hyvä näkyvyys kadulle ovat tärkeitä suunnittelun lähtökohtia. Liikepaikkoja suunniteltaessa on huomioitava myös valomainosten kiinnitettävyyden.

Kivijalkatilojen lisäksi Kouvolan keskustan ankkureita ovat etenkin kauppakeskukset ja päivittäistavarakaupat. Manskin pohjoislaidalla on jo nykyisin vahva kaupan tarjonta, joka houkuttelee kävelemään lähes kävelykadun päähän asti. Etelässä tavaratalo Sokos muodostaa luonnollisen ankkurin. Kävelykadun varren kivijalkamyymälät muodostavat mielenkiintoisen

asiointiympäristön, jossa on luonnollisia ihmisvirtoja. Kauppakeskus Hansa yhdistyy kävelykatu Manskiin H&M:n viereisen sisäkäytävän ja maantasossa kulkevan torinkadun ylittävän kujan kautta. Kauppakeskus Manskin, kauppakeskus Hansan ja Sokoksen muodostama kolmio muodostaa keskustan vetovoimaisimman shoppailu- ja ajanviettoympäristön. Keskustan muut liiketilat kuten Asemakadun ja Kouvolankadun (Anttila ja kauppakeskus Valtari) myymälät ovat hieman irrallaan kaupallisesta ydinalueesta, vaikka etäisyydet ovatkin melko lyhyitä.

Uudistusten oleellisin tavoite on löytää kaupalliselle väylälle ainutlaatuinen viihtyisä tunnelma. Nykyinen kävelykatu on hyvä alku, mutta ei ole voimaltaan riittävä kilpailun paineissa. Manskin vaikutelmaa on tuettava freesauksella ja uudisrakentamisella sekä ympäröivien kortteleiden tuella.

Kouvolan keskustan kehittämistä voisi tulevaisuudessakin jatkaa Kouvolan Ydinkeskusta ry, jonka toimintaa voitaisiin kaupungin tukemana kehittää jopa nykyistä laajemmaksi. Keskustayhdistys ottaisi vastuuta mm.

- alueen yhteisestä markkinoinnista
- tapahtumien järjestämisestä
- fyysisen ympäristön kunnosta ja piristämisestä
- turvallisuudesta
- siisteydestä ja puhtaanapidosta
- palvelurakenteen suunnittelussa
- alueen fyysisessä suunnittelussa tavoitteiden mukaisiksi
- vuokratilojen välittämisestä ja palvelurakenteeseen sopivien vuokralaisten etsimisessä

Yhdistyksessä voisi olla osakkaina kaupungin lisäksi kiinteistönomistajat, alueella toimivat vuokralaiset, yrittäjäjärjestöt ja asukasyhdistykset. Toiminnan kiinteät kulut katettaisiin yhdistysmaksuilla tai vastikkeilla sekä uusien rakennusoikeuksien luovutuksilla. Tärkeää on yhdistyksen pysyvyys, joka tuo toimintaan pitkäjänteisyyttä ja fokusointia. Itse organisaatio toimisi täysin itsenäisenä hallituksen ohjaamana. Sille annettaisiin oikeaa päätösvaltaa alueensa toimintaan ja kehittämiseen. Organisaation lopullinen koko on 2-3 henkeä. Joitain osioita voidaan tarpeen mukaan hankkia ostopalveluina.

Keskustayhdistyksen toiminnan kehittämisen lisäksi voitaisiin myös ajatella, että sen yhteyteen perustettaisiin keskustarahasto, joka saisi rakennusoikeuksia ydinalueen rakentamiseen ja kehittämiseen. Rahaston kautta voisi myös ohjata väliaikaisia tukia alueella toimiville yrityksille.

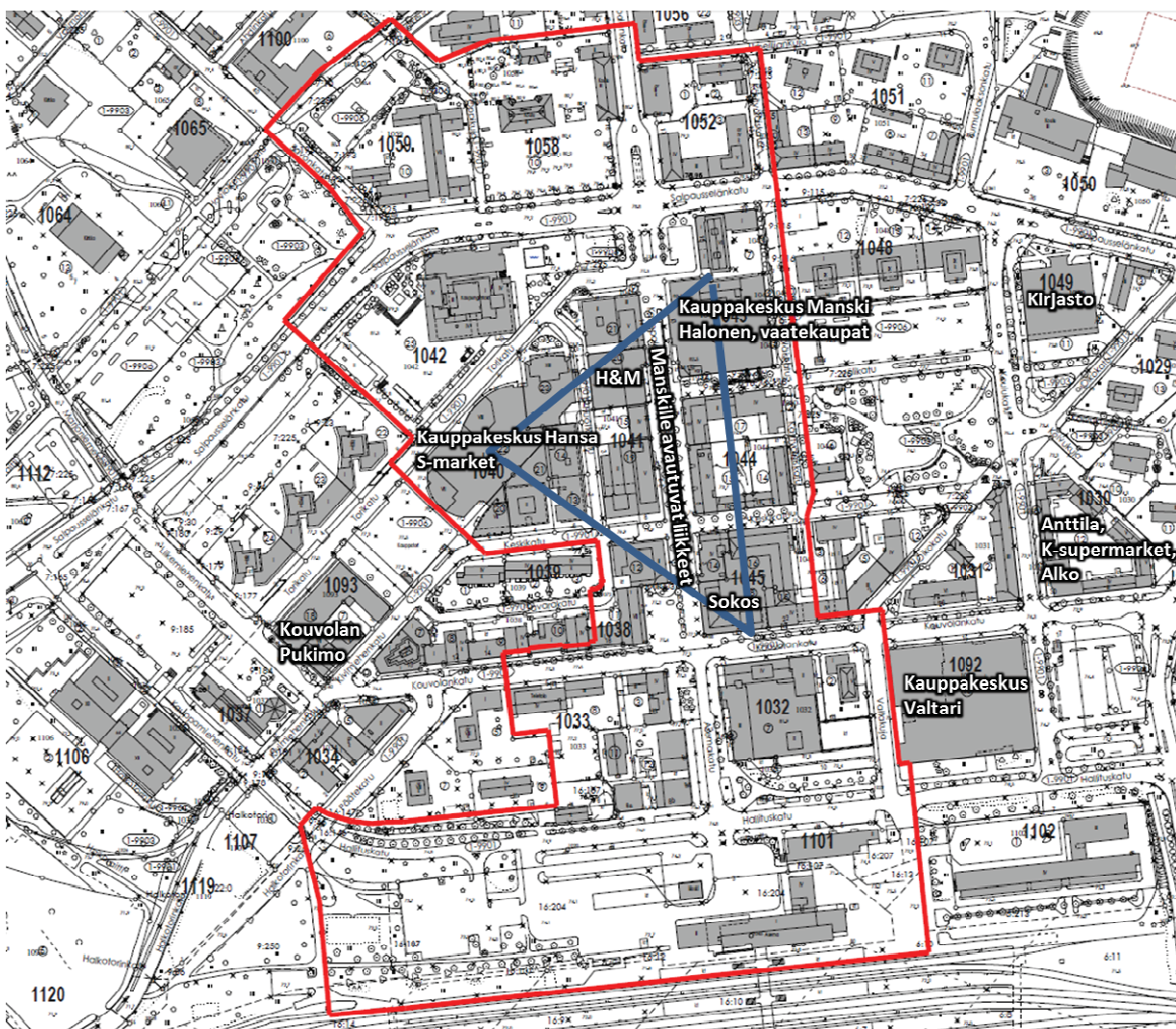
Kouvolan keskustan vetovoimatekijät kaupallisessa mielessä

Kävelykatu Manski kivijalkamyymälöineen ja kahviloineen on jo nykyisin kouvolalaisten suosiossa. Manski on toiminut jo kauan keskustan kohtaamis- ja tapahtumapaikkana – etenkin kesäisin. Muita keskustan keskeisiä kaupallisia ankkureita ovat päivittäistavarakaupat S-market Hansakeskus, K-supermarket sekä tulevaisuudessa mahdollinen aseman uusi päivittäistavarakauppa. Keskustan vetovoimaisimpia myymälöitä ovat etenkin tavaratalot Sokos ja Halonen sekä Anttila, jonka tulevaisuus keskustassa on kuitenkin uhattuna kauppakeskus Veturiin siirtymisen vuoksi.

Myymälöiden ja ravitsemusliikkeiden lisäksi keskustan vahvuuksia ovat myös mm. kirjasto ja keskuspuisto. Keskustan saavutettavuus on myös melko hyvä, ja nykyiset pysäköintipaikat ovat

pääosin maksuttomia. Lähes koko seudun julkinen liikenne kulkee Kouvolan keskustan kautta. Keskustaan pääsee myös helposti kevyen liikenteen reittejä pitkin.

Seuraavassa kartassa on nimetty Kouvolan keskustan nykyisiä suosittuja myymälöitä tai kauppakeskuksia. Kaupallinen ydin tiivistyy kävelykatu Manskille Sokoksen, kauppakeskus Manskin ja kauppakeskus Hansan muodostaman kolmion sisäpuolelle. Kauppakeskus Valtari (entinen Citymarket ja Stockmann) on jo nykyisellään ydinalueen ulkopuolella ja Anttila on luultavasti lopettamassa toiminnan siirtyessä kauppakeskus Veturiin keskustan ulkopuolelle. Tulevaisuudessa kaupallinen aktiviteetti keskittyy entistä enemmän Manskin ympäristöön. Haasteena on saada kaupallisesti kiinnostavat toiminnot levittäytymään matkakeskukseksi asti. Myös Hansan ja Manskin välinen yhteys voisi olla nykyistä luontevampi. Tärkeää on saada aikaan riittävän vahva ja tiivis palvelukokonaisuus, jota asiakkaan on helppo ja miellyttävä käyttää ja kokea.



Kauppakeskus Veturin avaamisen myötä asiakasmäärät Kouvolan keskustassa todennäköisesti vähenevät ainakin väliaikaisesti. Kävelykatu Manskilla lähialueineen on kuitenkin hyvät edellytykset säilyttää ja jopa parantaa vetovoimaansa. Veturi tuo jotain uutta koko kaakkoisen Suomen alueelle. Vastaavan kokoista ja yhtä monipuolista kauppakeskusta ei ole Lappeenrannassa, Kotkassa tai Mikkelissäkään.

Vaikka Veturi ja Kouvolan keskusta ovat osittain kilpailijoita keskenään, täydentävät ne myös toinen toisiaan ja lisäävät yhdessä Kouvolan kaupallista vetovoimaa. Kouvolaisten asiointit omassa kunnassa lisääntyvät ja myös naapurikunnista ja seutukunnista asioidaan yhä useammin Kouvolaissa.

Kotimaisten asiakkaiden lisäksi Kouvolan keskusta ja kauppakeskus Veturi yhdessä voisivat houkutella myös venäläisiä matkailijoita ostoksille. Nykyisin venäläiset asioivat etenkin Lappeenrannassa, mutta markkinointiyhteistyöllä venäläisten rahavirrat voisi saada käännettyä nykyistä selvästi enemmän myös Kouvolaan. Kouvolaalla on huomattavasti parempi yhteys junalla matkustaviin asiakkaisiin kuin esimerkiksi Lappeenrannalla ja Pietarin suuralue on hämmästyttävän lyhyen junamatkan päässä.

Kouvolan kauppapaikkojen (toisiaan täydentävät) roolit:

Keskusta:

- Viihtyisä kävelykatu Manski ja siihen liittyvät torit
- Erikoisliikkeet ja paikalliset butiikit
- Seudun paras ravintola- ja kahvilatarjonta
- Keskustatavaratalot Sokos ja Halonen
- Kulttuuri- ja kirjastopalvelut
- Kouvolan Ydinkeskusta ry:n järjestämät tapahtumat
- Suora yhteys junaliikenteeseen

Kauppakeskus Veturi:

- Muoti- ja muun erikoistavarakaupat ketjumyymälät
- Kansainvälisiä myymälöitä, joita ei löydy muualta seudulta
- K-citymarket ja Anttila-tavaratalo
- Asioinnin helppous, kaikki samalla kertaa, sisägalleria säältä suojassa
- Ammattimainen manageeraus, markkinointi ja tapahtumat

Prisma-keskus:

- ”Maailman suurin” Prisma täydentää Veturin ympäristön kaupan palveluita ja pysäyttää 6-tien ohikulkijoita

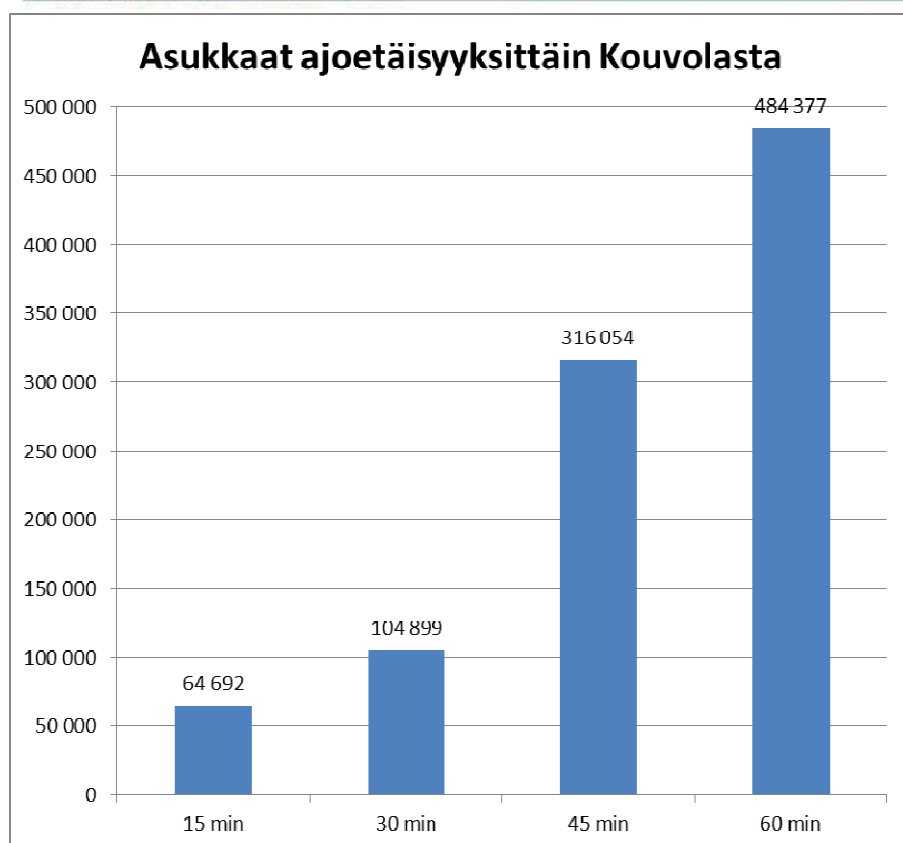
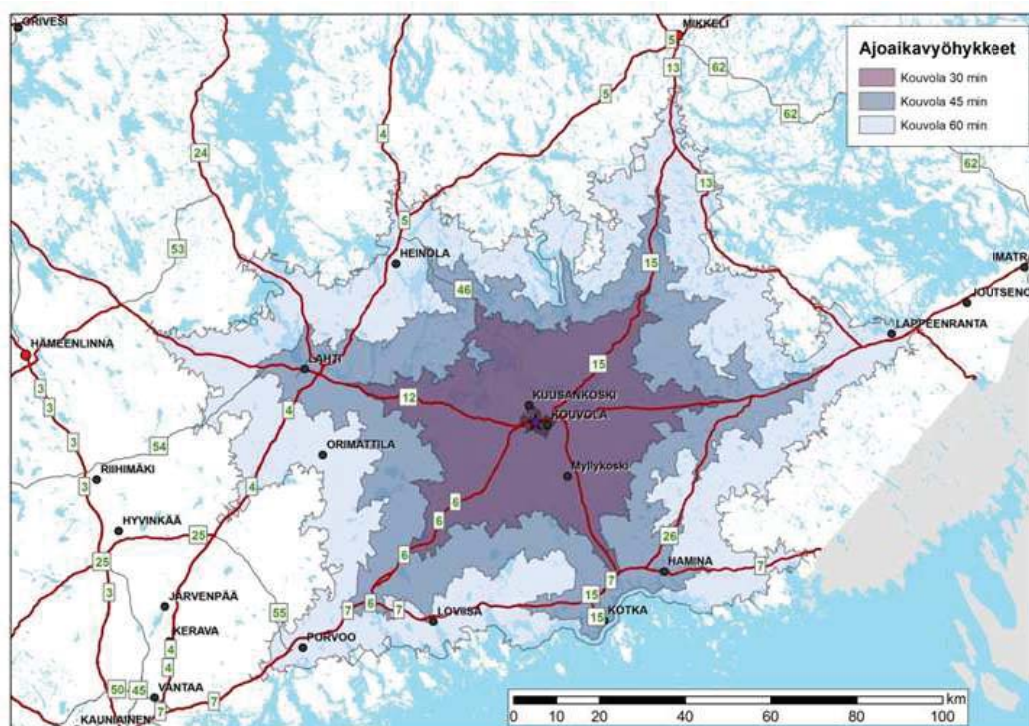


Keskustan ja Veturin/Prisman välinen etäisyys vain noin 3 kilometriä. Asiointi molemmissa on helppoa kauppa-alueiden välisten bussiyhteyksien ja kesäisin minijunayhteyksien ansiosta.

Liikenneanalyysi kaupallisesta näkökulmasta

Julkisen liikenteen suosio on lähes tuplaantunut Kouvola seudulla vuoden 2007 jälkeen, kun Kouvola, Kuusankoski, Valkeala, Anjalankoski, Elimäki ja Jaala yhdistyivät yhdeksi suurkunnaksi ja alueella otettiin käyttöön 40 euron hintainen kaupunkilippu, joka oikeuttaa matkoihin koko alueella kuukauden ajan. (Vihreä lanka, 12.6.2012) Suurin osa seudun julkisesta liikenteestä kulkee Kouvola keskustan kautta. Joukkoliikenteen rooli ostosmatkoilla on kuitenkin toistaiseksi melko vähäinen, mutta sen rooli saattaa kasvaa.

Kouvola keskustaan on kuitenkin perinteisesti tultu asioimaan autolla ja tämä asia tuskin kovin nopeasti muuttuu. Siksi pysäköintipaikkojen riittävyys ja helppous ovat erittäin tärkeitä asioita keskustan elinvoimaisuuden säilyttämiseksi. Puolen tunnin ajomatkan päähän mahtuu koko Kouvola kaupallinen markkina-alue eli yli 100 000 asukasta. Jo 45 minuutin ajomatkan päässä on kuitenkin jo yli 300 000 asukasta. Lahden, Kotkan ja Haminan asukkaiden ostosmatkojen kääntäminen Kouvolaan vaatisi kuitenkin jo erittäin vetovoimaista tarjontaa.

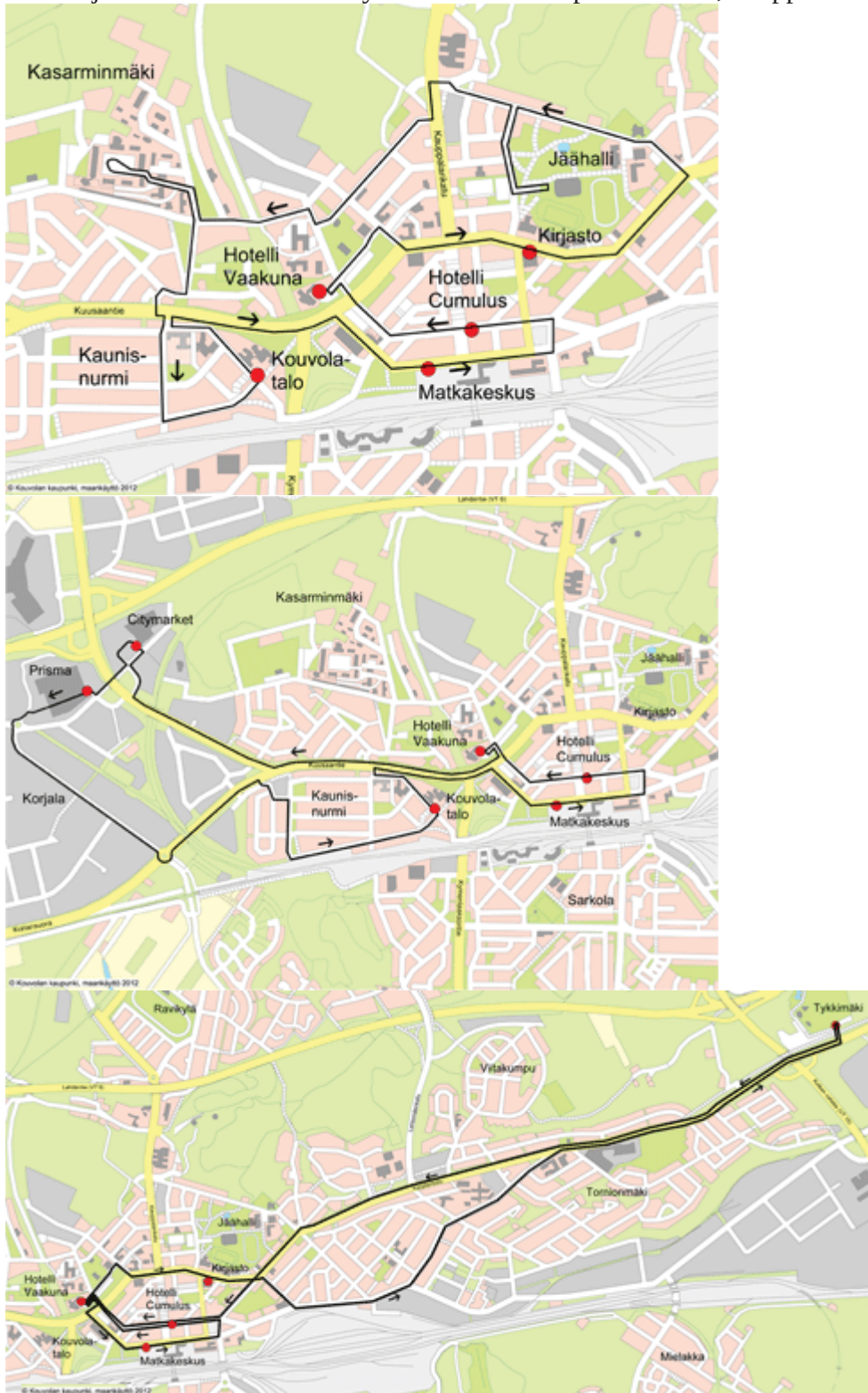


Autolla saapuvien ostosmatkailijoiden lisäksi myös Kouvolan erinomaiset junayhteydet tulisi pyrkiä hyödyntämään. Allegro-juna Pietarista Kouvolaan kestää tällä hetkellä vain 2 tuntia 20 minuuttia ja Viipurista vain 1 tunti 15 minuuttia. Suomen puolella ensimmäinen pysäkki on Vainikkala, joka kuitenkin sijaitsee yli 25 kilometrin päässä Lappeenrannan keskustasta. Kouvola on siten venäläisten matkailijoiden kannalta ensimmäinen keskustassa sijaitseva juna-asema ja

pysähtymispaikka Suomen puolella. Lisäksi uuden Oikotie-keskustasuunnitelman mukaisesti juna-asemalta on suora kävely-yhteys keskustan kauppoihin, hotelleihin ja palveluihin.

Kouvolan keskusta kannattaa kytkeä muihin läheisiin ostos- ja matkailunähtävyyksiin esimerkiksi shuttle-tyyppisellä kulkuneuvolla. Kouvolassa liikennöi kesällä 2012 Voima-juna, joka tutustuttaa niin kaupunkilaiset kuin matkailijatkin Kouvolan keskustan tärkeimpiin nähtävyyksiin sekä Tykkimäen huvipuistoon sekä ostospaikkoihin. Opastusnauhoittein (suomi, englanti ja venäjä) varustettu katujuna ajaa Kouvolassa useita reittejä: kauppakierros jatkuu keskustasta aina Citymarketille ja Prismaan, kaupunkikierros näyttää keskustan tärkeimmät nähtävyydet ja Tykkimäki-reitti vie keskustasta huvipuistoon. Tärkeää on myös että keskustakokemus alkaa junamatkailijoille suoraan asemalta ja näin ollen palvelut ovat helposti tavoitettavissa tulevaisuudessa.

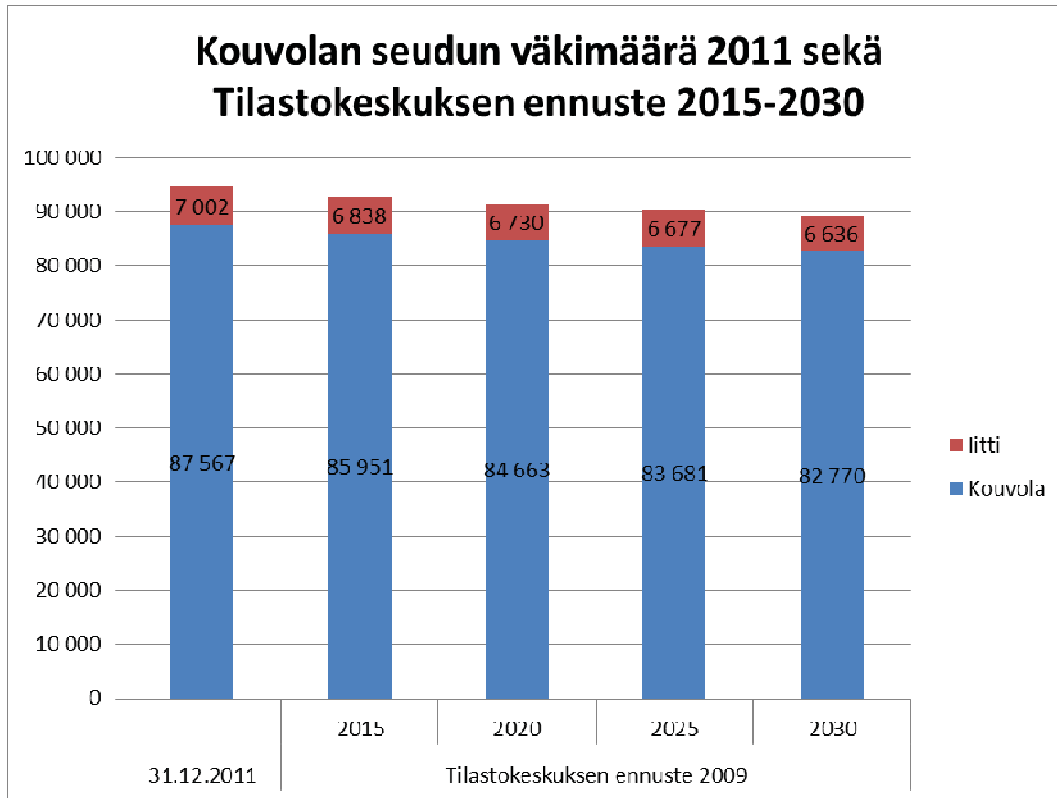
Voima-junan 3 reittiä on esitetty seuraavassa: Kaupunkikierros, kauppakierros ja Tykkimäki-kierros.



Voima-junan tyyppinen kuljetusmuoto ostospaikkojen ja nähtävyyksien välillä on hyvä lähtökohta matkailun kehittämiseen. Vaivattomat yhteydet suoraan rautatieasemalta ja uudistuvan Manskin varrelta etenkin kauppakeskus Veturin suuntaan sekä Tykkimäen huvipuistoon ja muihin nähtävyyksiin luovat pohjaa myös keskustan kaupalliselle kehittämiselle.

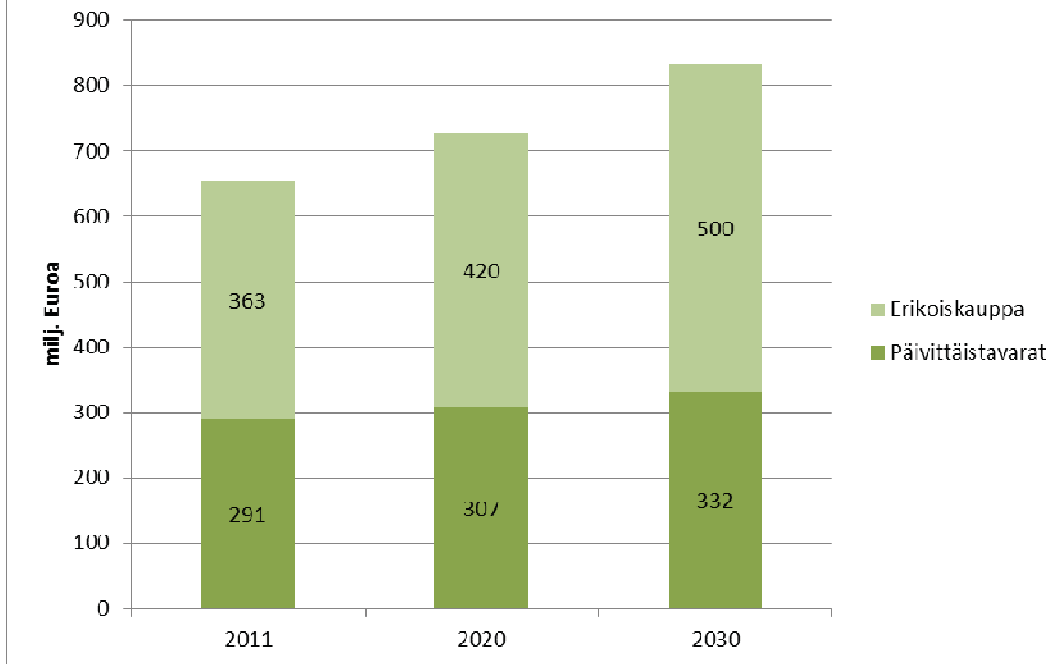
Perusteet kaupallisen tarjonnan lisäämiselle Kouvolan keskustassa

Kouvolan väkimäärä on ollut hienoisessa laskussa viime vuosina. Tilastokeskuksen väestöennusteen (2009) mukaan asukkaiden määrä jatkaa laskuaan oheisen kuvion mukaisesti.



Kulutuksen kasvun (euroa per asukas) ennustetaan kuitenkin jatkuvan etenkin pidemmällä aikavälillä. Pidemmällä aikavälillä päivittäistavaroiden kulutuksen kasvuksi voidaan arvioida 1 % vuodessa ja erikoistavaroissa 2 % vuodessa. Siten Kouvolan seudun kaupan ostovoima jatkaa kasvuaan tulevaisuudessa huolimatta väestön mahdollisesta vähenemisestä seuraavan kuvion mukaisesti (kulutuslukujen lähde: Tuomas Santasalo, Kymenlaakson ostovoima v. 2010).

Vähittäiskaupan ostovoima Kouvolan seudulla v. 2011, 2020 ja 2030



Erikoiskaupan ostovoima siis kasvaa ko. ennusteen mukaan lähes 140 miljoonalla eurolla vuoteen 2030 mennessä. Tästä kasvusta myös Kouvolan keskustalla on hyvät edellytykset ottaa osansa. Keskustan kannalta merkittäviä toimintoja ovat myös kahvilat ja ravintolat sekä erilaiset viihdetoiminnot, joiden kulutuksen kasvun voidaan myös olettaa kasvavan tulevaisuudessa.

Kouvolan keskustan kaupallisen tarjonnan vahvistaminen perustuu seuraaviin tekijöihin:

- Keskustan tiivistäminen Manskin ympärille lisää keskustan attraktiivisuutta – liiketilojen lisäämisen suurimpien jalankulkuvirtojen äärelle hyödyntää myös olemassa olevia myymälöitä
- Kaupan ja kaupallisten palveluiden ostovoima jatkaa maltillista kasvuaan – kulutuskysynnän tyydyttämiseksi tarvitaan uutta tarjontaa
- Kotimaiset ja kansainväliset kaupan ketjut jatkavat laajentumistaan – Kouvolan keskustassa ei nykyisellään ole tarjota liikepaikkoja aivan parhailta paikoilta
- Kouvolaan virtaa jonkin verran ostovoimaa ulos etenkin erikoistavarakaupassa. Kauppakeskus Veturi kääntää ostovoimavirtauksia takaisin Kouvolaan. Lisääntyvästä vetovoimasta myös Kouvolan keskustan on mahdollista hyötyä.
 - Kouvolaalaisten on entistä harvemmin tarvetta asioida oman kaupungin ulkopuolella: enemmän ostoseuroja jää omaan kuntaan
 - Naapurikunnista ja seutukunnista ostosmatkat kääntyvät entistä useammin Kouvolaan – sekä keskustaan että Veturiin
 - Kotimaiset mökkiläiset, matkailijat ja ohikulkijat voivat pysähtyä entistä useammin juuri Kouvolaan asioimaan – Kouvola on erittäin merkittävä kesämökkikunta ja kesämökkiläisetkin kaipaavat välillä urbaania kaupunkielämää, jota Kouvolan keskusta voi tarjota

- Venäläiset matkailijat ovat suuri potentiaali, joille Kouvolalla on tarjota kaakkoisen Suomen parhaat ostosmahdollisuudet. Asiointi on helppoa etenkin junamatkailijoille. Markkinointiyhteistyö eri ostospaikkojen ja matkailukohteiden kesken

Tax-free -kaupassa Lappeenranta on nykyisin Suomen huipputasoa yhdessä Helsingin kanssa. Molemmista käytiin tax free -kauppaa viime vuonna noin 80 miljoonaa euroa. Kouvolassa vastaava summa oli vain alle 4 miljoonaa euroa. Seuraavassa taulukossa (Global Blue Finland Oy 2.1.2012, myyntiluvut 1000 euroa) on esitetty tax-free myynti paikkakunnittain vuosina 2010 ja 2011. Vuoden 2012 alustavien tietojen mukaan tax free -kauppa on edelleen selvässä kasvussa.

Paikkakunta	Myynti 2011	Myynti 2010	Muutos	Osuus
Helsinki	80 810	62 451	29%	32,1%
Lappeenranta	76 469	52 260	46%	30,4%
Imatra	15 057	9 266	63%	6,0%
Kotka	9 847	6 762	46%	3,9%
Joensuu	9 601	5 744	67%	3,8%
Vantaa	9 014	7 469	21%	3,6%
Rovaniemi	5 153	3 131	65%	2,0%
Kajaani	4 606	2 926	57%	1,8%
Lahti	3 891	2 999	30%	1,5%
Kouvola	3 732	2 731	37%	1,5%
Savonlinna	2 631	1 743	51%	1,0%
Espoo	2 564	2 046	25%	1,0%
Mikkeli	2 411	1 808	33%	1,0%
Kuopio	2 162	1 547	40%	0,9%
Hamina	2 088	1 241	68%	0,8%
Muut	21 505	16 177	33%	8,5%
Total	251 540	180 303	40%	100,0%

Kouvolalla on erinomaiset mahdollisuudet parantuvalla kaupan tarjonnallaan lisätä tax free -myyntiään moninkertaiseksi nykyisestä. Kauppakeskus Veturi ja Kouvolan uudistuva keskusta muodostavat tulevaisuudessa kaakkoisen Suomen parhaan tarjontakokonaisuuden.



UUSI KERROSALA RAKENNUSTYYPEITTÄIN

1 KOROTUS	
asuminen	1330 kem2
2 MANSKITORNI	
liiketila	800 kem2
asuminen	3900 kem2
3 TORNIT	
liiketila	800 kem2
asuminen	3400 kem2
4 SISÄPIHATALO	
liiketila	120 kem2
asuminen	240 kem2
5 LASITORI	
katettu katutila	1700 kem2
6 LASITORINKULMA	
liiketila	1500 kem2
asuminen	1550 kem2
7 UUDISRAKENNUS	
asuminen	800 kem2
8 KOROTUS	
asuminen	470 kem2
9 KAUPPIASTALOT	
liike- / toimistotila	1550 kem2
10 HALLITUSKADUN ASUINRAKENNUKSET	
liiketila	850 kem2
asuminen	4250 kem2
11 MATKAKESKUS	
kauppakeskus	23420 kem2
asuminen	7000 kem2
hotelli	5700 kem2
katettu tori	2000 kem2
parkkihalli	12000 kem2
toimisto	3500 kem2
muut palvelut	420 kem2
muu	4500 kem2

UUSI KERROSALA YHTEENSÄ

asuminen	22 950 kem2
liike- ja toimistotila	9 550 kem2
kauppakeskus	23 420 kem2
hotelli	5 700 kem2
katettu tori	3 700 kem2
Yhteensä	65 320 kem2