

Pieksämäen kaupunki

# Kaupungintalonrannan Masterplan

3.7.2024

PROJOPLAN OLARK



Euroopan unionin  
osarahoittama

MIKSEI MIKKELI



## Pieksämäen Kaupungintalonrannan Masterplan

# Johdanto

Pieksämäen kaupungintalonranta hakee uutta suuntaa. Alueella sijaitseva Pieksämäen matkailun kärkikohde Hotelli Savonsolmu on jäänyt tyhjilleen ja odottaa purkua. Muita rakennuksia alueelta on jo purettu. Tämä mahdollistaa alueen kehittämisen asumisen ja matkailun tarpeisiin.

Tässä Masterplanissa tarkastellaan alueen kehittämispotentiaalia, laaditaan alustava liiketoimintakonsepti sekä määritellään konkreettiset toimenpiteet jatkosuunnittelun pohjaksi.

Työn keskeinen tavoite on tunnistaa tekijöitä, joilla on mahdollista lisätä alueen kiinnostavuutta ja elvyttää matkailutoimintaa nykyisen hotellin alueella. Potentiaalisille matkailuyrityksille tarjotaan kehittämissuunnitelman avulla tietoa sijoittumis- ja liiketoimintamahdollisuuksien arviointiin. Master Plan toimii taustamateriaalina yrittäjien ja sijoittajien kanssa käytävissä neuvotteluissa sekä alueen markkinoinnissa.

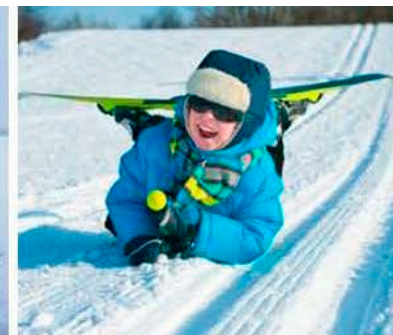
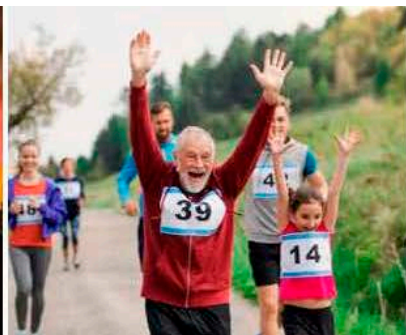
Tämän lisäksi Masterplanin tarkoitus on tukea kaupungintalonrannan kehittämistyötä ja tarjota lähtökohdat alueen tarkempaan kaavoitukseen.

Kehittämisselvitys jakautuu kolmeen osa-alueeseen:

- 1) Nykytilan kuvaus
- 2) Kehittämispotentiaalın selvittäminen
- 3) Kehittämistoimenpide-ehdotukset

Työ on laadittu eri sidosryhmien ja tilaajan edustajien kanssa tiiviissä yhteistyössä Pieksämäen seudun kehittämistä, matkailusta ja maankäytöstä vastaavien asiantuntijoiden ja viranhaltijoiden kanssa. Työn aikana järjestettiin myös verkkokysely, jonka kautta saatiin paljon taustatietoa ja kehittämisideoita suunnittelun tueksi.

Työ on toteutettu osana Investointien edistäminen Etelä-Savossa hanketta 2/2024 – 6/2024 välisenä aikana. Työn raportoinnista on vastannut konsulttiryhmä, joka on koostunut Projoplan Oy:n ja OLARK Oy:n suunnittelijoista. Matkailun ja liiketoimintasuunnitelman asiantuntijana työssä on toiminut KTM Markku Nissi.



# Masterplanin päävaiheet

## 1. Nykytilan kuvaus

- Pieksämäen ja Suomen toimintaympäristön muutokset ja haasteet
- Ympäristön reunaehdot
- Lähialueen toimijat, yritykset, väestö
- Keskeisten toimijoiden haastattelut
- Benchmark-tarkastelut
- Tavoitetyöpaja

## 2. Kehittämisvisio

- Kehittämispotentiaalin selvittäminen
- Alustavien kehittämisvaihtoehtojen vertailu ja arvioiminen
- Kehittämisen painopisteiden määrittely
- Maankäytön ja toimintojen alustava viitesuunnitelma

## 3. Kehittämissuunnitelma

- Kehittämistoimenpiteiden ehdotus
- Määrälliset ja laadulliset tavoitteet ja mittarit
- Keskeiset koti- ja ulkomaiset kohderyhmät
- Alueen toimintojen ja liiketoimintojen määrittely
- Aluesuunnitelmakartta
- Kehittämissuunnitelman 1. versio

## 4. Viimeistely kehittämisselvitys

- Tarkennettu konsepti- ja aluesuunnitelma
- Toimenpiteiden ja vastuiden määrittely
- Viimeistely kehittämissuunnitelma

1. Aloituskokous, lähtökohdat ja tavoitteet 19.2.2024

2. Väiliraportointi ohjausryhmälle (verkkokyselyn tulokset) 10.4.2024

3. Alustavien suunnitelmien esittely 24.4.2024

3. Työn tulosten esittely 19.6.2024

### Verkkokysely

- Laaditaan yhteistyössä tilaajan kanssa, Laaja osallisten joukko, kohdistetut kyselyt
- Kehittämisen lähtökohdat, tarpeet, tavoitteet

### Suunnitelman kehittäminen

- Konsepti ja alustavat suunnitelmat
- Liiketoimintamahdollisuudet (SWOT)
- Ohjausryhmän palaute ja jatkotoimet

Työn valmistuminen 28.6.2024

Työkokous



Helmi

Maalis

Huhti

Touko

Kesä

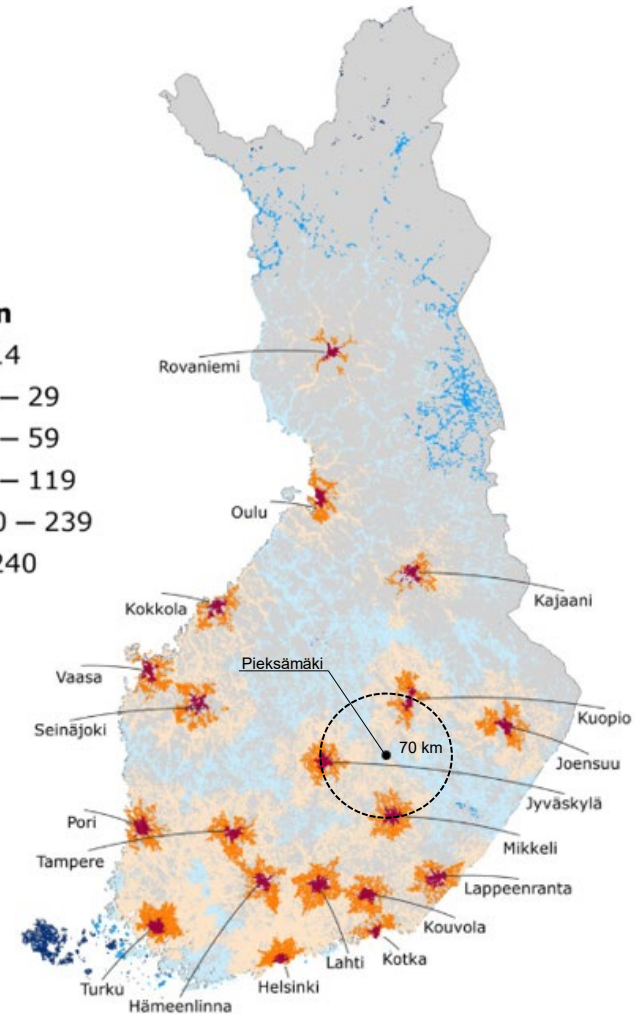
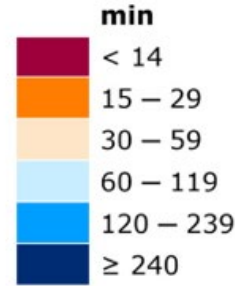
An aerial photograph of a city, likely Tampere, Finland, showing a mix of urban buildings, green spaces, and water bodies. A large river flows through the left side of the image. In the foreground, there are several green fields and a road. The city center is visible in the background with various buildings and a parking lot. The text '1. Nykytila Kaupungintalonrannassa' is overlaid in white on the image.

# 1. Nykytila Kaupungintalonrannassa

# Nykytila-analyysi

## SAAVUTETTAVUUS

- Kuva esittää matka-ajan henkilöautoilla lähimpään maakuntakeskukseen. Kartasta nähdään, että matka-ajat maakuntakeskuksiin henkilöautolla ovat melko samankaltaisia eri puolella Suomea. Keskusten ympärillä oleva alle tunnin matka-aikaa kuvaava vyöhyke on kaikkialla Suomessa samankaltainen.
- Kartasta tulee ilmi myös Suomen aluerakenteen erot. Esimerkiksi Etelä-Suomessa alueet, joilta on alle tunnin matka lähimpään maakuntakeskukseen, ovat alueellisesti suhteellisen laajoja.
- Matka-ajat henkilöautolla Pieksämäeltä lähialueen kaupunkeihin ja pääkaupunkiseudulle: Kuopioon n. 1 h 6 min, Mikkeliin 56 min. Joensuuhun 2 h 8 min ja Helsinkiin 3 h 37 min.
- Vastaavat matka-ajat junalla ovat seuraavat: Kuopioon 50 min, Mikkeliin 37 min, Joensuu 5 h 12 min (kiskobussi 2 h 10 min) ja Helsinkiin 3 h 12 min.
- Lähialueen lentokentille säännöllisiä reittilentoja Helsinki-Vantaalta saapuu Jyväskylän, Kuopion ja Joensuun kentille.
- Mikkelin lentoasemalle saapuu tällä hetkellä vain tilauslentoja. Suomalainen lentämisen alustayhtiö Lygg on kaavailut säännöllisen lentoliikenteen aloittamista Mikkelin lentoasemalta.



## Pieksämäen Kaupungintalonrannan Masterplan

# Nykytila-analyysi

### SAAVUTETTAVUUS ERI LIIKENNEVÄLINEILLÄ

#### Helsinki - Pieksämäki

 3h 12 min

 3 h 20 min

#### Turku - Pieksämäki

  4h 32 min

 4 h 46 min

#### Tampere - Pieksämäki

 2h 19 min

 3h

#### Oulu - Pieksämäki

 4h 59 min

 4h 30 min

#### Rovaniemi - Pieksämäki

  8h 37 min

 7 h

#### Joensuu - Pieksämäki

 2h 10 min

#### Kuopio - Pieksämäki

 50 min

#### Mikkeli - Pieksämäki

 36 min

Suomen rataverkko ja sen varteen sijoittuva  
keskuskaupungit. Pieksämäki sijoittuu pääradan varteen,  
jolloin saavutettavuus erityisesti raideliikenteen  
näkökulmasta on erittäin hyvä.

 Tarkastelun kohteet ovat kaupungit

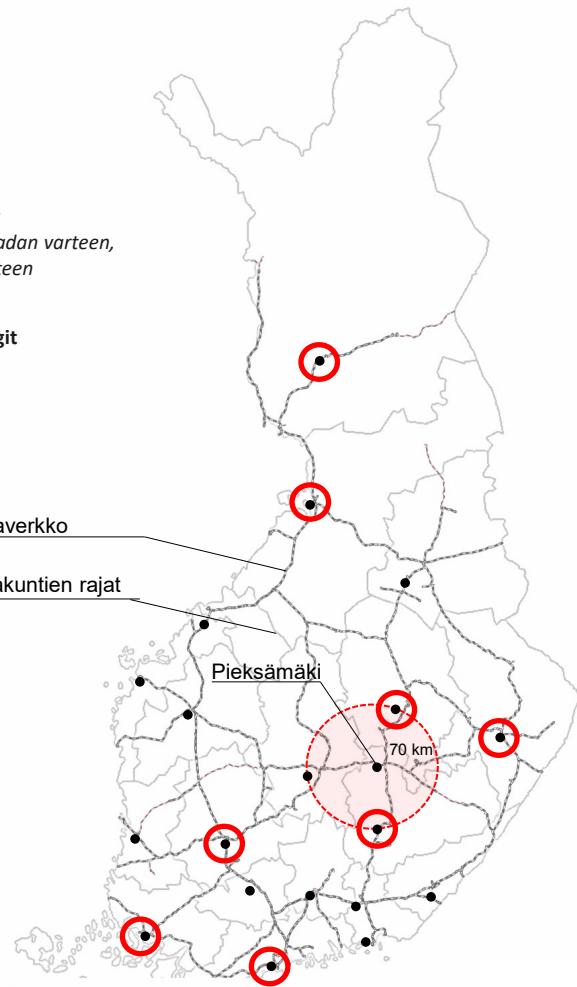
Rataverkko

Maakuntien rajat

Pieksämäki

70 km

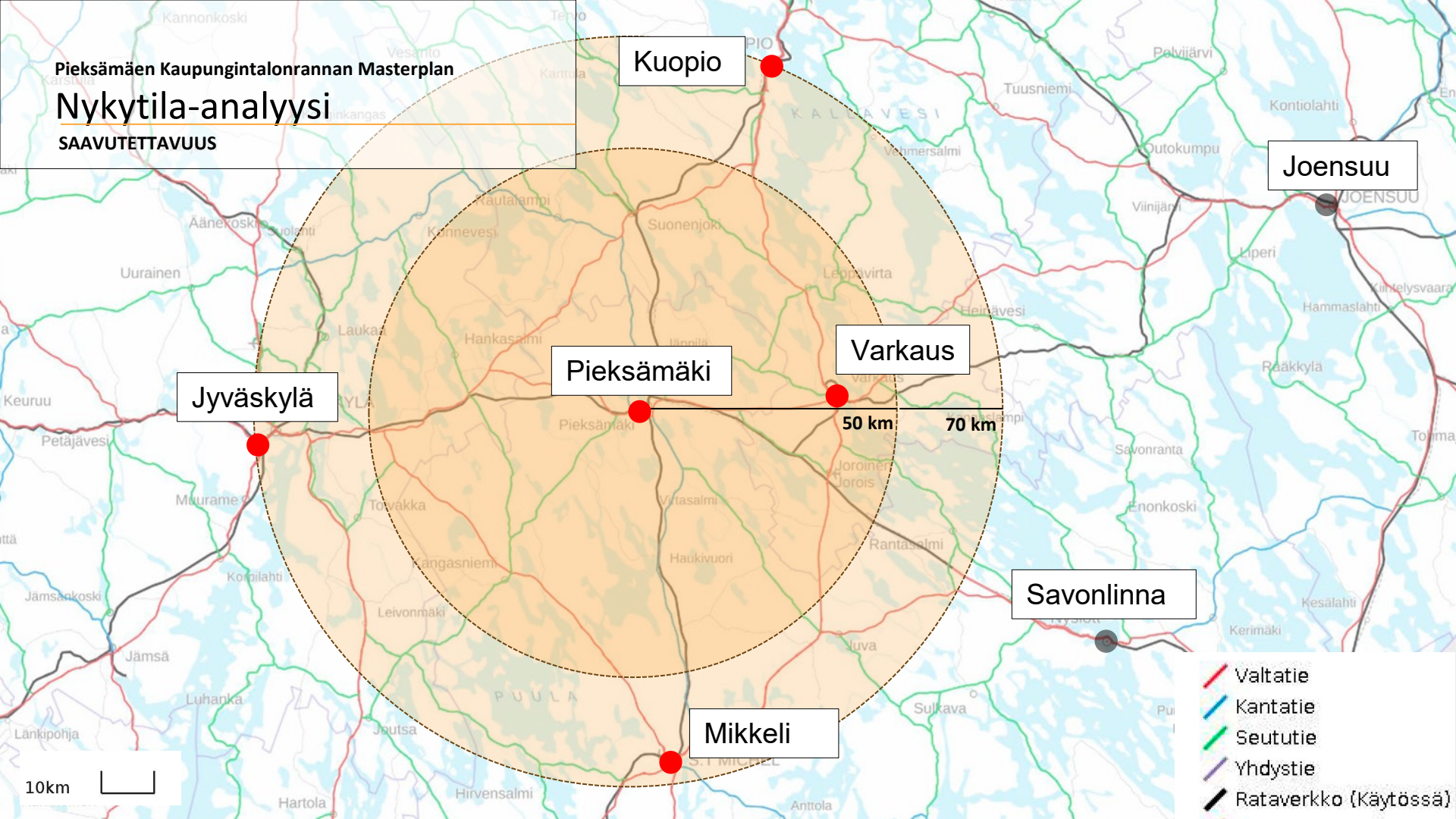
100 km



Pieksämäen Kaupungintalonrannan Masterplan

# Nykytila-analyysi

SAAVUTETTAVUUS



Kuopio

Joensuu

Jyväskylä

Pieksämäki

Varkaus

50 km

70 km

Savonlinna

Mikkeli

10km

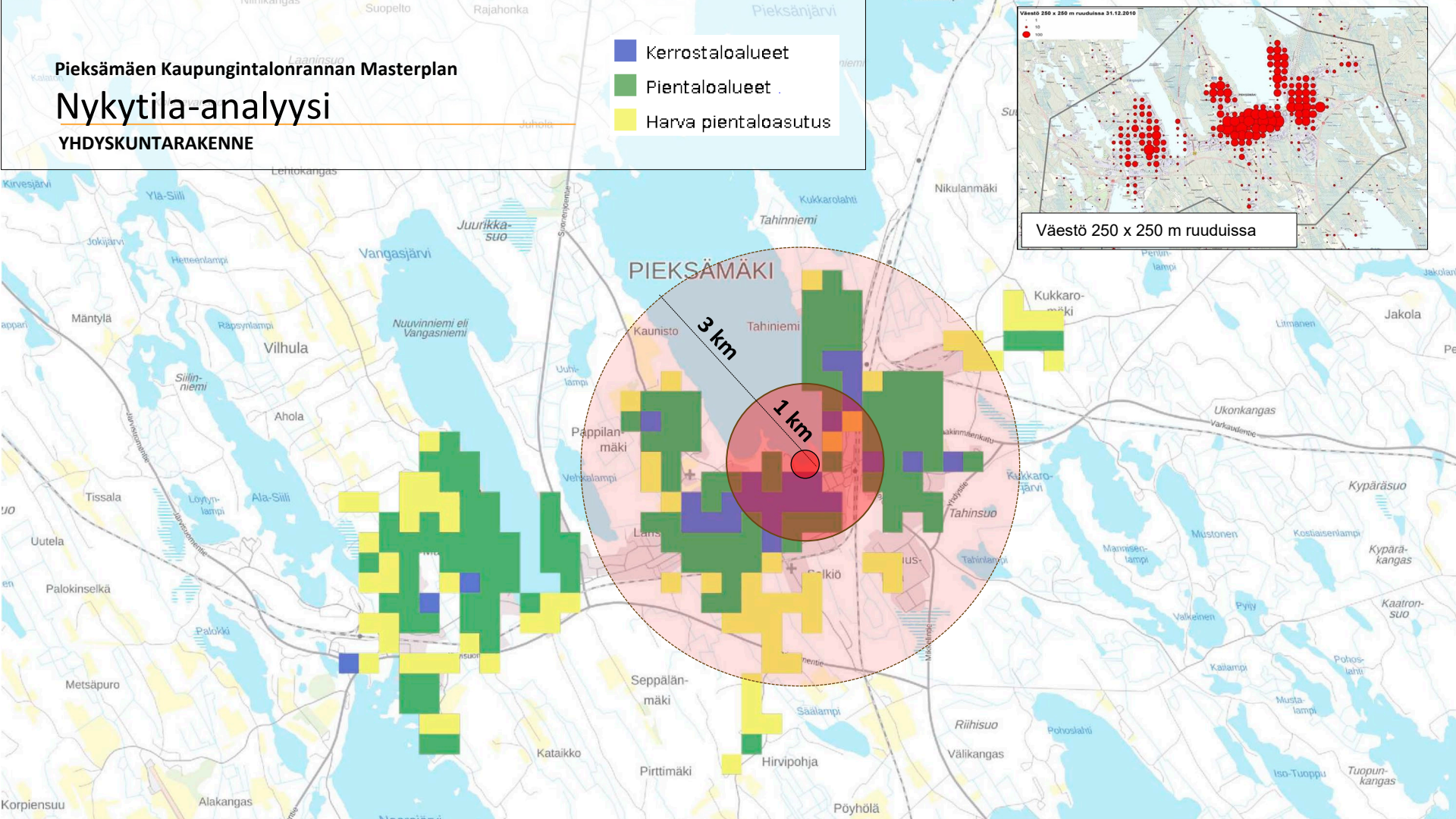
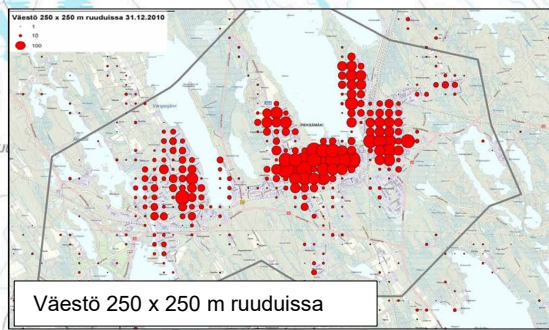
- Valtatie
- Kantatie
- Seututie
- Yhdystie
- Rataverkko (Käytössä)

# Pieksämäen Kaupungintalonrannan Masterplan

## Nykytila-analyysi

### YHDYSKUNTARAKENNE

- Kerrostaloalueet
- Pientaloalueet
- Harva pientaloasutus

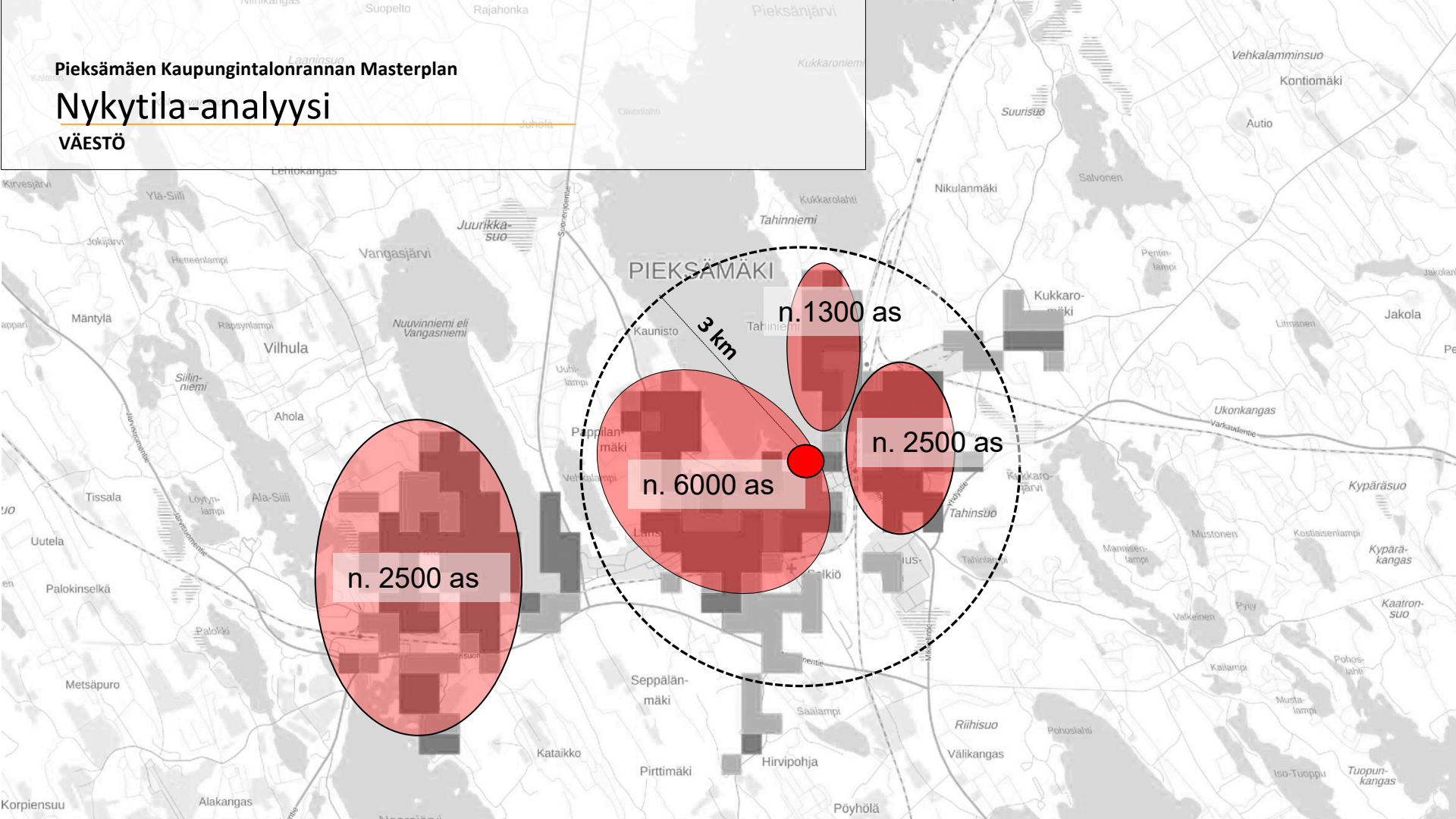




# Pieksämäen Kaupungintalonrannan Masterplan

## Nykytila-analyysi

VÄESTÖ



## Pieksämäen Kaupungintalonrannan Masterplan

# Nykytila-analyysi

KESKUSTA-ALUEEN STRATEGINEN OSAYLEISKAAVA (2016)



### UUSI TOIMINNALLINEN KESKUS

Alueen toimintoja monipuolistetaan ja kehitetään. Alueelle sijoittuu merkittäviä kaupan, vapaa-ajan, kasvatus-, koulutus-, ja/ tai hyvinvointialian palveluita.



### TOIMINNALLINEN KEHITTÄMISVYÖHYKE

Aluetta kehitetään sekä palveluitaan monipuoliseksi että kaupunkikuvallisesti laadukkaaksi kävelypainotteiseksi alueeksi. Alueen kehittämisessä on kiinnitettävä erityistä huomiota viihtyisän, turvallisen ja esteettömän kevyen liikenteen ympäristön luomiseen.



### TIIVISTYVÄ KESKUSTA-ALUE

Toiminnoltaan monipuolinen keskusta-alue. Alueen kaupunkirakennetta tulee tiivistää kaupunkikuvaa eheyttävällä tavalla.



### TÄRKEÄ JA / TAI KEHITETTÄVÄ VIRKISTYS- / ULKOILUREITTIYHTEYS



### TÄRKEÄ JA / TAI KEHITETTÄVÄ PYÖRÄILYN JA KEVYEN LIIKENTEEN REITTI TAI YHTEYSTARVE



### VIRKISTYSKÄYTTÖÖN KEHITETTÄVÄ ALUE

Aluetta kehitetään monipuolisia virkistys- ja luontokohteita sekä -reittejä sisältävänä alueena.



### MERKITTÄVÄ SAAPUMISEN PISTE TAI MAAMERKIN PAIKKA

Maiseman suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota korkeatasoisen rakentamisen, taiteen tai valaistuksen keinoin.



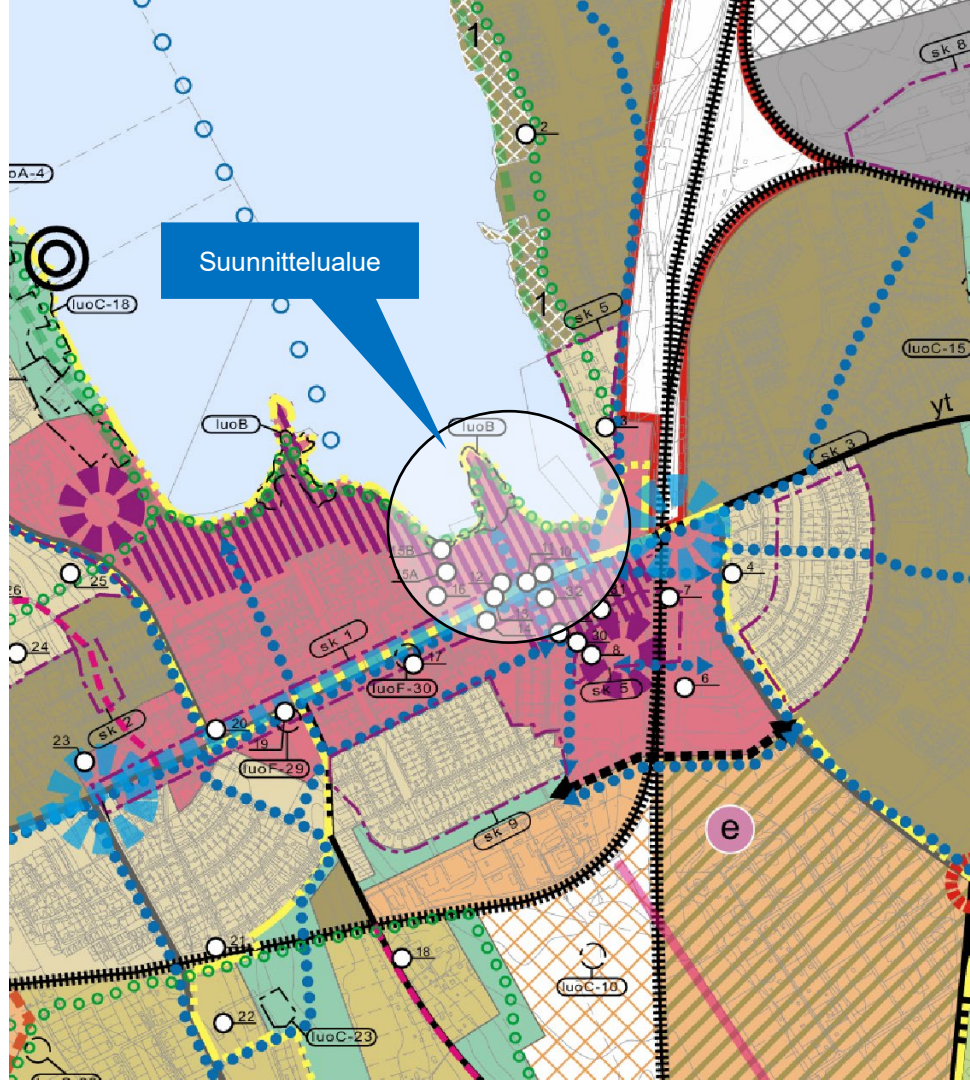
### KEHITETTÄVÄ MAISEMAYHTEYS

Keskustojen välinen kulkuyhteys, jonka varrella katu ympäristön laatuun ja yhtenäisyyteen on kiinnitettävä erityishuomiota valaistuksen, istutusten tai muun maisemarakentamisen keinoin.



### LEPAKOIDEN KANNALTA MERKITTÄVÄ ALUE

Alueen maankäytössä on suositeltavaa huomioida lepakon ruokailualueina tai siirtymäreitteinä toimivat alueet. Selvityksiä tulee tarvittaessa tarkentaa asemakaavavaiheessa.



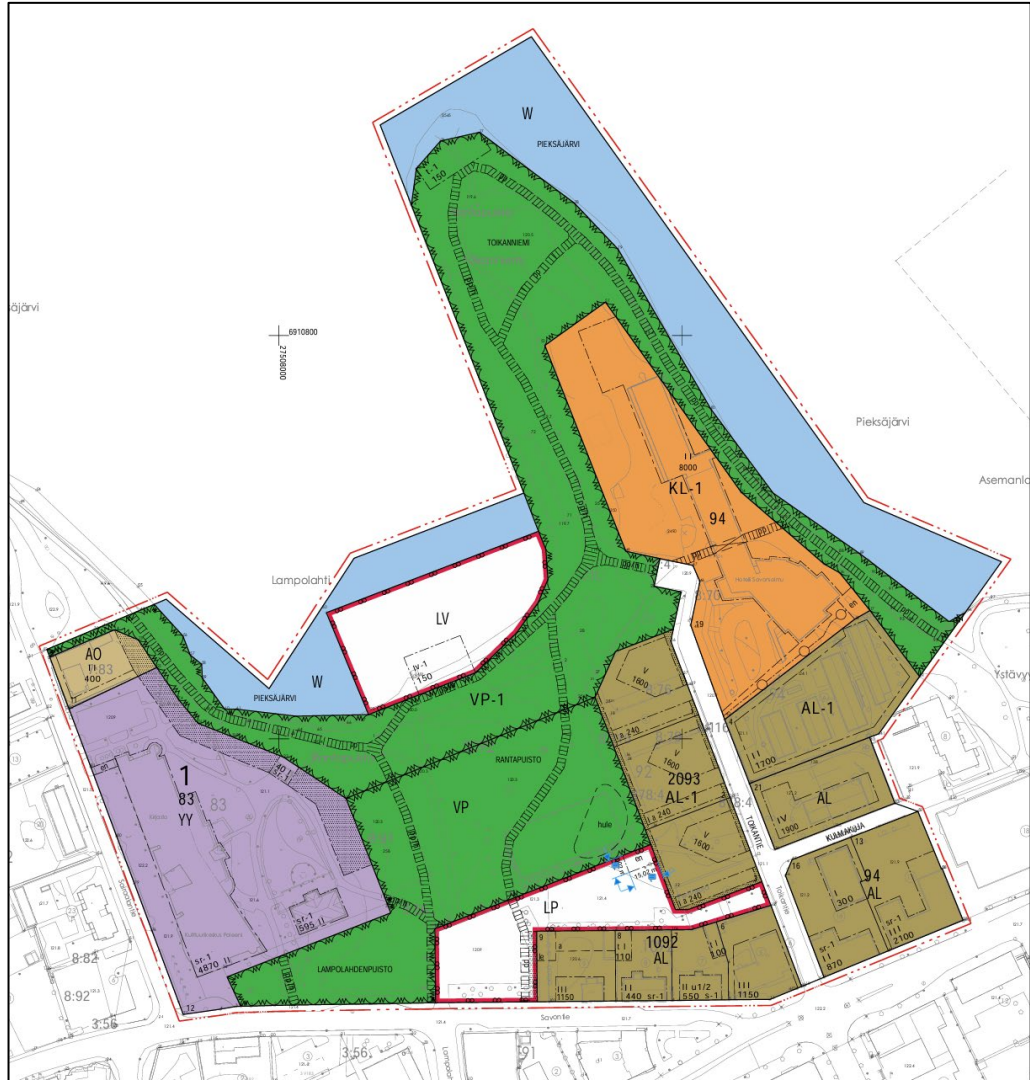
## Pieksämäen Kaupungintalonrannan Masterplan

# Nykytila-analyysi

## ASEMAKAAVOITUS

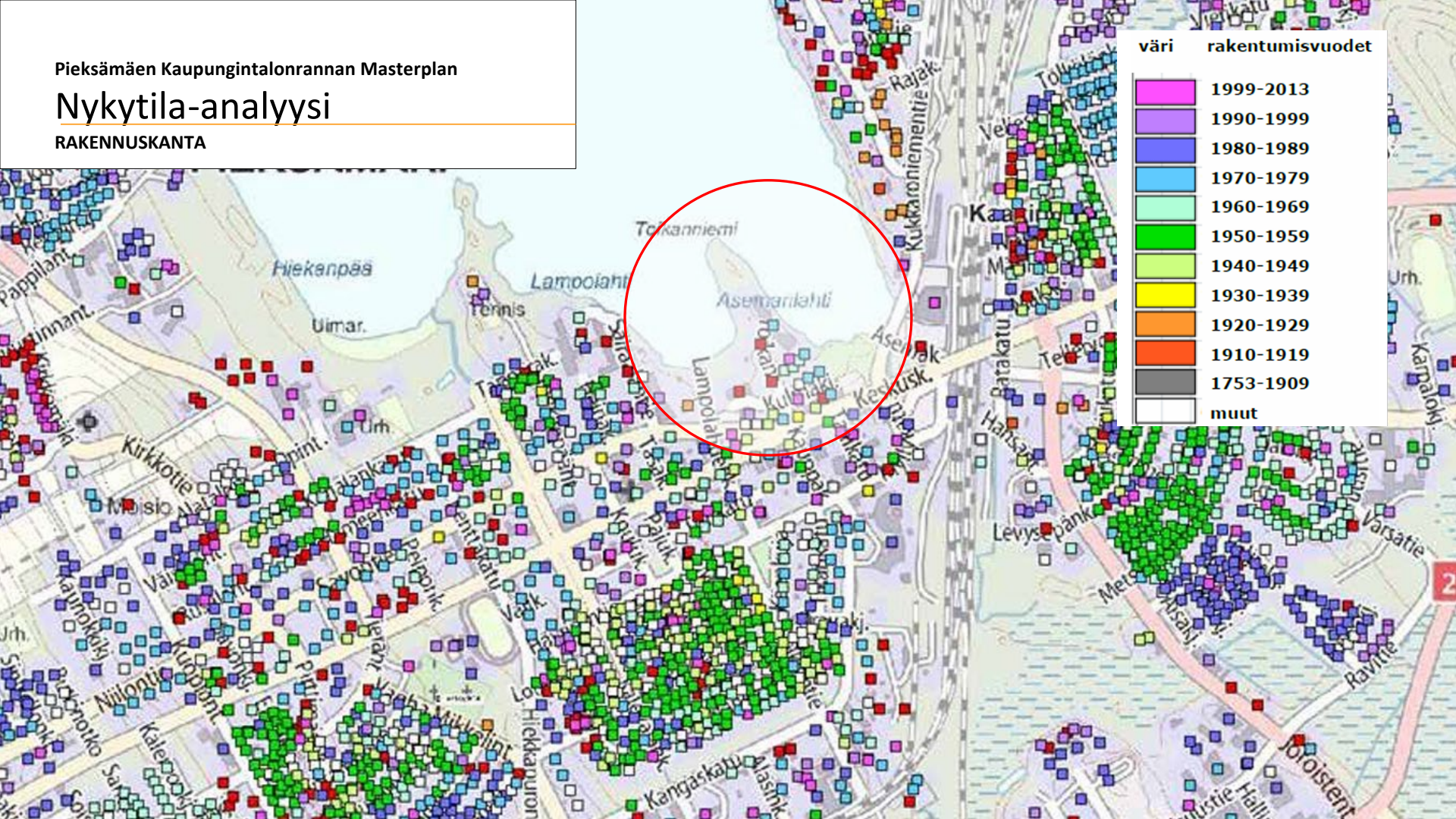
- Alueella voimassa oleva asemakaava on vuodelta 2022. Asemakaavassa on osoitettu nykyisen hotellin alueelle liikerakennusten korttelialue majoituspalvelurakennuksia varten.
- Toikantien varressa uudet kerrostalokorttelit täydentävät kaupunkirakennetta asuntorakentamisella.
- Asemakaavassa on varattu venesatamalle alue Lampolahden rannasta.

<b>AO</b>	Erillispientalojen korttelialue.
<b>AL</b>	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
<b>AL-1</b>	Asuinrakennusten korttelialue. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Kerrosalasta on vähintään 50% käytettävä asuintiloiksi. Asuintilat voidaan toteuttaa myös palveluasuintiloina.
<b>YY</b>	Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
<b>KL-1</b>	Liikerakennusten korttelialue majoituspalvelurakennuksia varten. Alueelle saadaan sijoittaa myös liike- ja myymälätilaa.
<b>VP</b>	Puisto.
<b>VP-1</b>	Puisto. Alueen puustoa rannan läheisyydessä tulee hoitaa, uudistaa ja tarvittaessa täydentää siten, että liito-oravan liikkumisen kannalta tärkeät latvusyhteydet ja lepokoiden elinympäristön kannalta riittävä puusto turvataan.
<b>LV</b>	Venesatama/venevalkama.
<b>LP</b>	Yleinen pysäköintialue.
<b>W</b>	Vesialue.



# Nykytila-analyysi

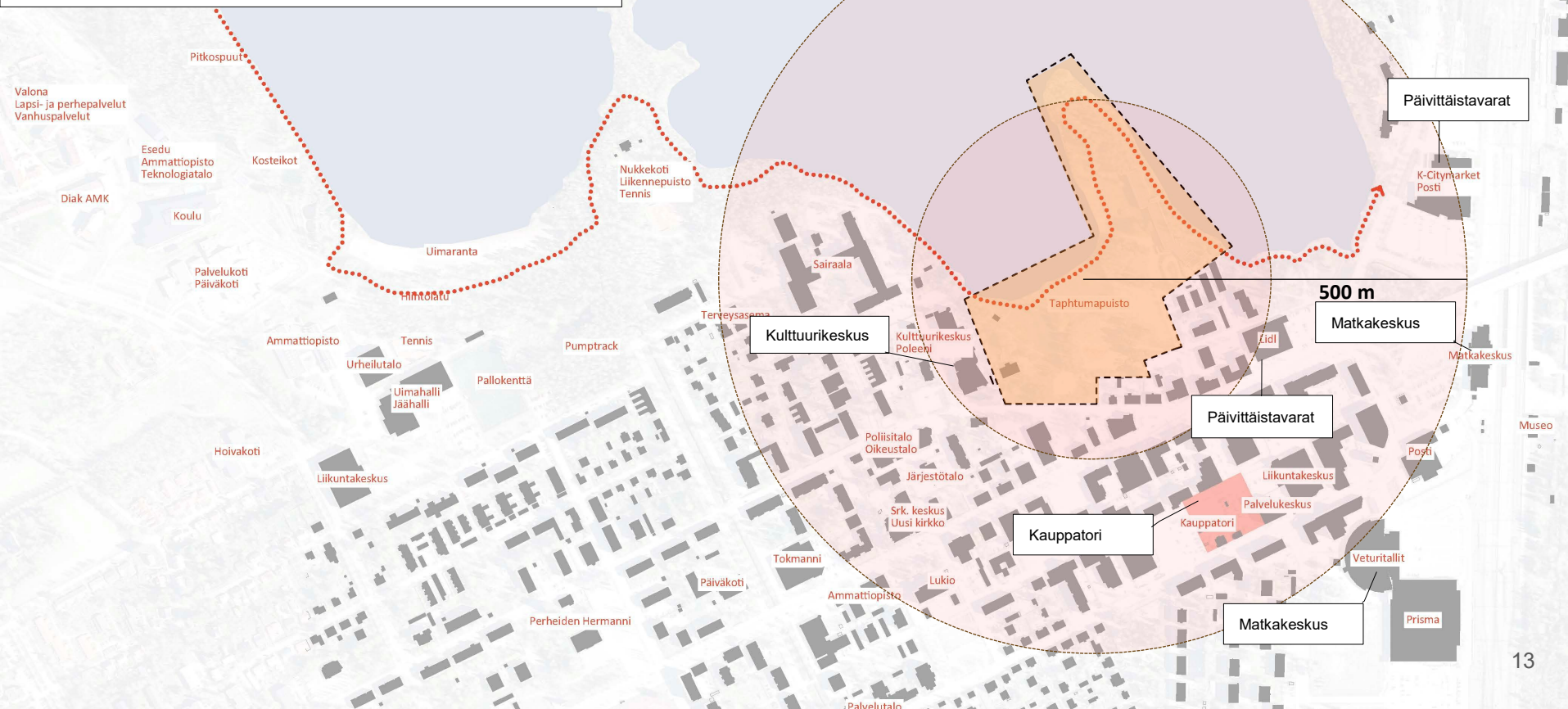
RAKENNUSKANTA



# Nykytila-analyysi

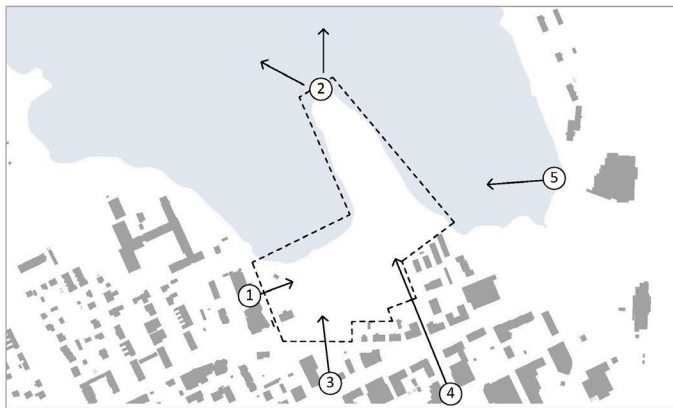
## LÄHIALUEEN PALVELUITA

### PALVELUT



# Nykytila-analyysi

## MAISEMALLISET LÄHTÖKOHDAT



1. Näkymä Poleenilta puistoon huomioidaan, 2. Näkymät järvelle



3. Näkymä järvelle säilytetään



4. Näkymä torin suunnalta huomioidaan hotellin sijoittelussa



5. Näkymä Kukkaroniementieltä alueelle huomioidaan

# Nykytila-analyysi

## MATKAILUKYSYNTÄ - MAAKUNTATASO

- ✓ Pieksämäki kuuluu matkailullisesti Etelä-Savon matkailualueeseen, joka jakaantuu Pieksämäen seudun lisäksi Savonlinnan seutuun ja Mikkelin seutuun. Matkailukysynnän osalta Pieksämäen seutu on pienin seudullisista matkailualueista 3,5 prosentin markkinaosuudellaan matkailuyöpymisistä.
- ✓ Matkailun painopiste **Etelä-Savossa on hyvin maaseutupainotteista ja koostuu pääasiallisesti pienistä yksiköistä ja toimijoista. Kuvaavaa ja erityistä maakunnan matkailussa ovat runsas vapaa-ajanasuntojen määrä** ja vuokraustoiminta sekä maaseutumatkailu ja luontomatkailu (mm. Kansallispuistot ja Saimaa Geopark). Maaseutumatkailu ja mökkivuokraustoiminta sekä vapaa-ajan asuminen rekisteröimättömänä kapasiteettina eivät tilastoidu alle 20 vuodepaikan yksiköiden osalta, joten kokonaisyöpymisten määrä on suurempi.
- ✓ Erityistä Etelä-Savon matkailussa ovat myös kulttuuriperinnön hyödyntäminen, runsas kulttuuritarjonta ja kulttuurimatkailun käyntikohteet ja tapahtumat (muun muassa Olavinlinna, Savonlinnan oopperajuhlat).
- ✓ Matkailun poikkileikkaavia teemoja ovat ruokamatkailu, vastuullinen ja kestävä matkailu sekä digitaalisuuden hyödyntäminen matkailussa sekä verkostomainen toimintatapa.

## MATKAILUKYSYNTÄ - PIEKSÄMÄKI

- ✓ Matkailun vetovoima pohjautuu hyvään saavutettavuuteen ja Pieksämäen omaan matkailutarjontaan: kulttuuri- ja tapahtumat, liikunta- ja aktiviteettimahdollisuudet sekä paikalliset käynti- ja vierailukohteet. Lähiympäristön tapahtumat ja käyntikohteet ovat vetovoimatekijöitä, jotka voivat toimia houkuttimina myös Pieksämäen matkailulle oman matkailutarjonnan lisäksi.
- ✓ Etelä-Savossa on noin 46 000 vapaa-ajan asuntoa, joista 3 000 on Pieksämäellä, joka luo oman kysyntäpotentiaalin. Päiväkävijöiden (ohikulku, muu syy) volyyymi ei ole tiedossa, mutta matkailukysyntä painottuu kesään ja sulan maan aikaan.
- ✓ **Kansainvälisen suuraluematkailumarkkinoinnin näkökulmasta Pieksämäki maantieteellisesti kytkeytyy Lakeland –matkailualueeseen**, jonka kautta sen vahvuuksia ja mahdollisuuksia on tärkeää tarkastella. Tuotetarjontaa ei ole Pieksämäen osalta näkyvillä Visit Finlandin Data Hubissa.

Vuosittaiset yöpymiset ja saapuneet asuinmäärät muuttujina Alue, Asuinmaa, Vuosi ja Tiedot

	2023*	
	Yöpymiset, lkm	
AL Etelä-Savo		
Yhteensä	611 793	
Kotimaiset	551 018	
Ulkomaiset	60 775	
..SK Mikkelin seutu		
Yhteensä	234 884	
Kotimaiset	213 587	
Ulkomaiset	21 297	
..SK Savonlinnan seutu		
Yhteensä	355 397	
Kotimaiset	318 946	
Ulkomaiset	36 451	
..SK Pieksämäen seutu		
Yhteensä	21 512	
Kotimaiset	18 485	
Ulkomaiset	3 027	

Kesämököt muuttujina Alue, Tiedot ja Vuosi

	Kesämökkejä (lkm)		
	2021	2022	2023
Enonkoski	751	758	761
Hirvensalmi	2 960	2 964	2 965
Juva	2 101	2 090	2 068
Kangasniemi	3 598	3 593	3 555
Mikkeli	10 323	10 222	10 026
Mäntyharju	4 788	4 785	4 752
Pertunmaa	1 799	1 799	1 733
Pieksämäki	3 081	3 068	3 006
Puumala	4 002	4 023	3 997
Rantasalmi	2 243	2 235	2 183
Savonlinna	8 757	8 786	8 725
Sulkava	2 198	2 195	2 132
Etelä-Savo	46 601	46 518	45 903

Majoitusliikkeiden keskimääräinen vuosikapasiteetti ja sen käyttö muuttujina Tiedot, Alue ja Vuosi

	AL Etelä-Savo						
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Huoneet, lkm	2 185	2 104	2 179	1 843	1 941	1 967	1 975
Huonekäyttöaste, %	41,9	43,5	42,3	38,1	42,4	43,3	44,2
Huoneen keskihinta, eur	87,55	88,94	99,60	105,82	109,03	113,75	117,80
Vuoteet, lkm	6 057	5 820	6 050	5 449	5 591	5 564	5 590
Vuodekäyttöaste, %	29,5	29,7	29,0	25,2	28,6	29,0	29,6
Yöpymisen keskihinta, eur	43,41	42,75	49,98	47,56	49,16	55,77	58,28
RevPar, EUR	36,65	38,66	42,15	40,37	46,26	49,29	52,04

# Nykytila-analyysi

## MATKAILUN STRATEGISET LINJAUKSET

- ✓ Saimaan matkailustrategia 2021–2025 linjaa matkailun painopistealan keskeiset kehittämiskohteet. Matkailuun sisältyvät keskeisesti **Saimaan-brändin tunnettavuuden ja hyödyntämisen sekä monipaikkaisuuden edistäminen elinkeinolähtöisesti.**
- ✓ Etelä-Savon osalta painopisteessä Matkailu keskeisiä tavoitteita ovat: 1) Saimaa-brändin vahvistaminen ja hyödyntäminen matkailussa, 2) Matkailun edistäminen verkostomaisena yhteistyönä ja liiketoimintalähtöisesti - kohti Saimaan matkailuklusteria sekä 3) Vastuullinen ja kestävä matkailuliiketoiminta
- ✓ Pieksämäelle tai Pieksämäen seudulle ei ole laadittu erillistä matkailustrategiaa tai kehittämissuunnitelmaa, jossa painopisteet olisi määritelty.
- ✓ **Luonto-, hyvinvointi- ja ruokamatkailu** ovat kuitenkin potentiaalisia kehittämisen teemoja myös Pieksämäen kannalta.

Metsä-vesi-osaaminen  
Erikoistuminen

**Digitaalisuus**

Tulot

Monipaikkaisuus

Kesäasukkaat

Etätyö

Saimaa-brändi

Saimaa läpi vuoden

Saimaan luontokulttuuri

Saimaalle

**Yhteistyö**

Yhteinen näkyvyys

Kokemukset

TKI-ympäristövierailut

Yritysten kehittäminen

Tuotteistaminen

Ulkomailla asiakkaita

Saavutettavuus

Käyttäjälähtöiset palvelut

Laadukkuus

Ympäristöystävällisyys

Kestävyys

**Vastuullisuus**

**Puhtaat vedet**

Ruoka- ja luontomatkailu

Luonto- ja terveysturmatkailu

**Saimaa**

**Luontomatkailu**

**Ruokamatkailu**

Elämysellisyys

Ympäristöystävällisyys

Luonnon virkistyskäyttö

Hyvinvointimatkailu

**Hyvinvointi**



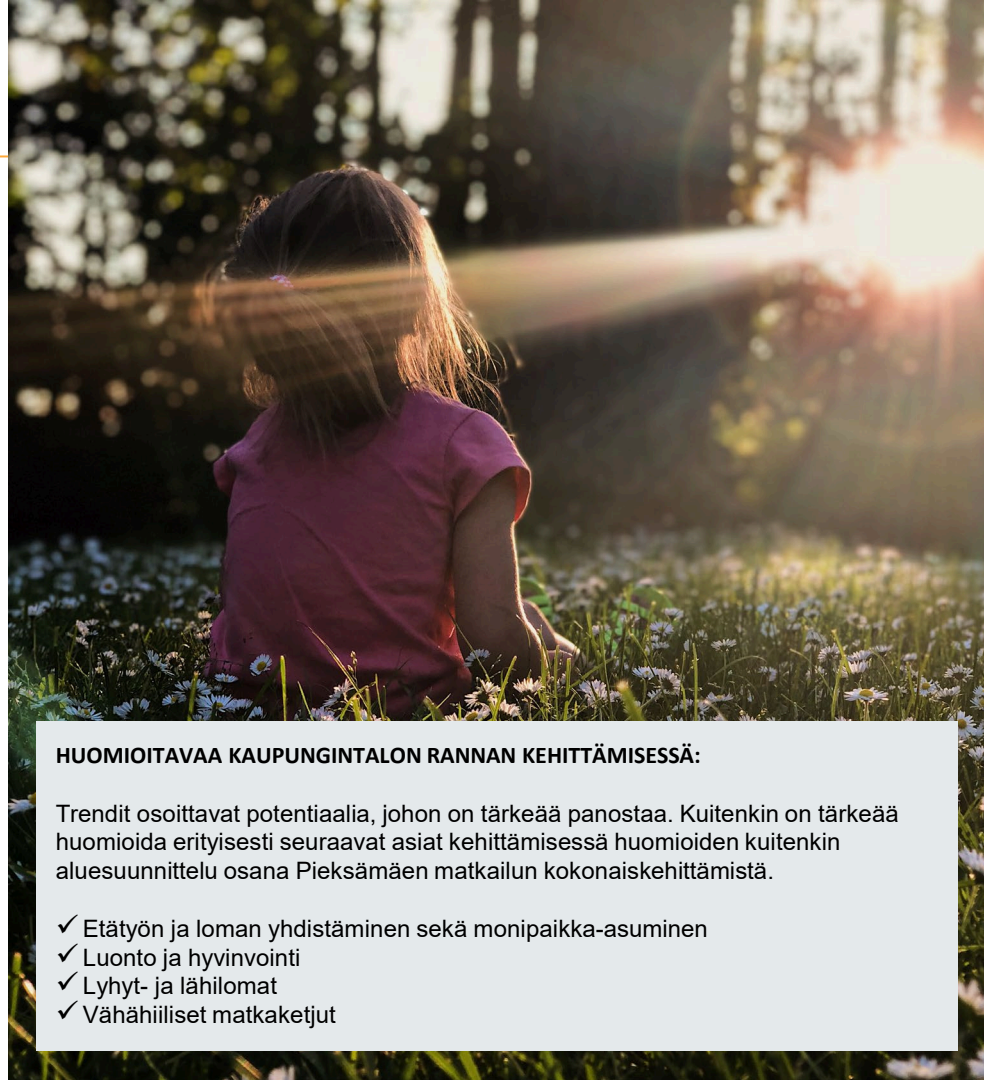
# Nykytila-analyysi

## GLOBAALIT MATKAILUTRENDIT

- ✓ **Digitalisaatio & teknologia:** info, ostettavuus, kokemusten jakaminen, lisätty/virtuaalitodellisuus ja tekoäly, alustatalous
- ✓ **Kestävä matkailu** korostuu tulevaisuudessa entistä enemmän matkailijoiden tullessa enemmän tietoisiksi tekemiensä valintojen vaikutuksista -> muutos ja siirtyminen uudistavaan matkailuun, vihreään siirtymään sekä hiilineutraalisuuteen
- ✓ **Luonto- ja outdoors-matkailu:** merkityksellinen ja vaikuttava vuorovaikutus luontoympäristön ja paikallisten ihmisten kanssa korostuu suomalaisena luksuksena sekä aitona, yksilöllisenä ja terveyttä ja hyvinvointia edistävänä kokemuksena

## KULUTTAJATRENDIT

- ✓ Elämyksellisyys
- ✓ Yksilöllisyys ja autenttisuus
- ✓ Etätöön ja loman yhdistäminen sekä monipaikka-asuminen
- ✓ Turvallisuushakuisuus
- ✓ Vastuullisuus ja kestävä matkailu
- ✓ Uudistava matkailu ja vastuulliset matkailuteot
- ✓ Transformatiivinen matkailu
- ✓ Inklusiivinen matkailu
- ✓ Ruokamatkailu
- ✓ Luonto ja hyvinvointi
- ✓ Vähähiiliset matkaketjut
- ✓ Lyhyt- ja lähilomat
- ✓ Elämys- ja erikoismajoitus, hajautetut hotellit
- ✓ Digitaaliset asiakaskokemukset (digitaaliset palvelupolut, VR/AI, palveluiden räätälöinti)



### HUOMIOITAVAA KAUPUNGINTALON RANNAN KEHITTÄMISESSÄ:

Trendit osoittavat potentiaalia, johon on tärkeää panostaa. Kuitenkin on tärkeää huomioida erityisesti seuraavat asiat kehittämisessä huomioiden kuitenkin aluesuunnittelu osana Pieksämäen matkailun kokonaiskehittämistä.

- ✓ Etätöön ja loman yhdistäminen sekä monipaikka-asuminen
- ✓ Luonto ja hyvinvointi
- ✓ Lyhyt- ja lähilomat
- ✓ Vähähiiliset matkaketjut

# Nykytila-analyysi

## MATKALIJATYYPIT KOTIMAISESSA JA KANSAINVÄLISESSÄ MATKAILUSSA

- ✓ Kotimaan matkailun tunnistettuja pääkohderyhmiä ovat kaupunkilomailijat, kyläilijät ja mökkeilijät, aktiivimatkaajat, nautiskelijat sekä kulttuurista ja luonnosta nauttivat. Kotimaan matkailijatyypin tarpeet ja odotukset eroavat luonnollisesti keskenään (taulukko). Lihavoitu aktiviteetti tai attraktio tarkoittaa korkeinta keskiarvoa verrattuna muihin matkailijatyyppeihin.
- ✓ Kansainvälisesti pääteemoja ovat luonto ja löytäminen, kulttuuri ja oppiminen, urheilu ja aktiviteetit sekä viihde- ja hyvinvointi. Yleiset kiinnostuksen kohteet, jotka ovat yhteisiä useille segmenteille, ovat erityisesti ruoka ja luonnonilmiöt.
- ✓ Pieksämäen matkailun ja kaupungintalonrannan kehittämisen näkökulmasta **potentiaalia voidaan arvioida olevan kulttuurista ja luonnosta nauttivien, aktiivilomailijoiden sekä kaupunkilomailijoiden segmenteissä**. Kotimaan osalta vapaa-ajan asukkaat muodostavat myös potentiaalisen kohderyhmän päiväkäyntien muodossa. Lisäksi etätyön ja loman yhdistäminen sekä monipaikka-asuminen voivat olla potentiaalisia segmenttejä/teemoja.



Kaupunkilomailijat (N=199)	Kyläilijät ja mökkeilijät (N=164)	Aktiivilomailijat (N=192)	Nautiskelijat (N=204)	Kulttuurista ja luonnosta nauttivat (N=241)
Ruoka- ja ravintolapalvelut	Omalli ja sukulaisten mökillä käyminen	Kylpylät	Kylpylät	Vaeltaminen
Nähtävyyksien katsominen	Sukulaisten ja tuttavien luona vierailu	Vaeltaminen	Hyvinvointipalvelut	Kansallispuistot
Kulttuuri, teatteri ja museot		Kansallispuistot	Kansallispuistot	Ruoka- ja ravintolapalvelut
		Pyöräily	Ostoksilla käyminen	Nähtävyyksien katseleminen
		Golf	Ruoka- ja ravintolapalvelut	Kulttuuri, teatteri ja museot
		Veneily, melonta	Huvipuistot ja teemapuistot	Omalli ja sukulaisten mökillä käyminen
		Poro- ja huskytilat	Omalli ja sukulaisten mökillä käyminen	Sukulaisten ja tuttavien luona vierailu
		Hiihto, laskettelu	Sukulaisten ja tuttavien luona vierailu	
		Moottorikelkka-ajelu	Vuokramökillä lomailu	
		Ostoksilla käyminen		
		Ruoka- ja ravintolapalvelut		
		Nähtävyyksien katselu		
		Kulttuuri, teatteri ja museot		
		Tapahtumat		
		Huvipuistot ja teemapuistot		
		Omalli ja sukulaisten mökillä käyminen		
		Sukulaisten ja tuttavien luona vierailu		
		Vuokramökillä lomailu		

## Nykytila-analyysi

### HEINOLAN KESÄTEATTERI

Katettu kesäteatteri Heinolassa, jossa on kesän aikana tunnettujen esiintyjien tarjontaa.



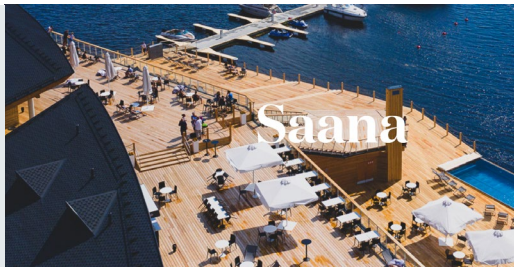
### HILMANTORI KALAJOKI

Kalajoen matkailukeskuksen ytimessä olohuone vieraille, jossa kiinteä katsomorakenne. Toritapahtumia, esiintymisiä, lauluiltoja.



### KUOPION SAANA JA BELLANRANTA

Matkailukohde Kallaveden rannalla, jossa spa, saunaosasto ja ulkoaltaat sekä savusauna ja järviuintimahdollisuus. Ravintola-, tapahtuma- ja kokouspalvelut. Bellanrannan virkistysalueella citygolf, padelkenttä, kuntosali, Hoplop sekä kaksi pienpanimoa.



### KANTOLA TAPAHTUMAPUISTO

Erilaisiin tapahtumiin soveltuva tapahtumapuisto, jossa kaikki nykyajan infraan liittyvät vaatimukset ja puistosta löytyy sähkö-, vesi- ja viemäriiliitokset sekä dataverkko tapahtumajärjestäjien käyttöön. Konsertit, festivaalit, näyttelyt, messut, urheilutapahtumat ja muuna aikana virkistysalue. Valmis konseptointi eri tapahtumatyypeihin.



# Nykytila-analyysi

## BENCHMARKING MATKAILU

Pieksämäen kaupungintalonrannan kehittämistyön ideoinnin tueksi laadittiin tiivis selvitys erilaisista verrokkikohteista. Analyysin tarkoitus on tunnistaa vetovoimatekijöitä ja toimintamalleja kohteen kehittämiselle.

### MATILDAN TAMMIPUISTO

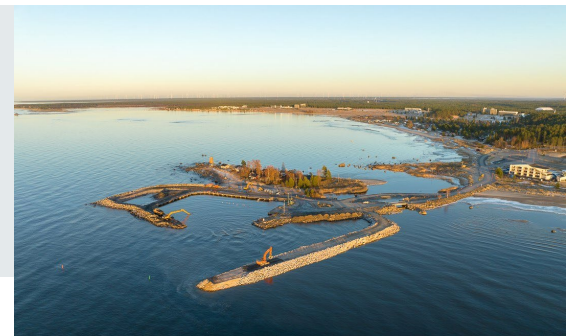
Tunnelmallinen asuinalue, puisto ja matkailukohde keskellä historiallista Mathildedalin ruukkikylää.

Elämyksellinen hotelli, spa, puisto, asuminen ja monipuoliset aktiviteettipalvelut



### KALAJOEN MARINA

Marinan matkailualue on vetovoimainen kohtaamis- ja tapahtumapaikka kansainvälisille matkailijoille, loma-asukkaille ja paikallisille täynnä merellistä tunnelmaa ja monipuolisia palveluita.



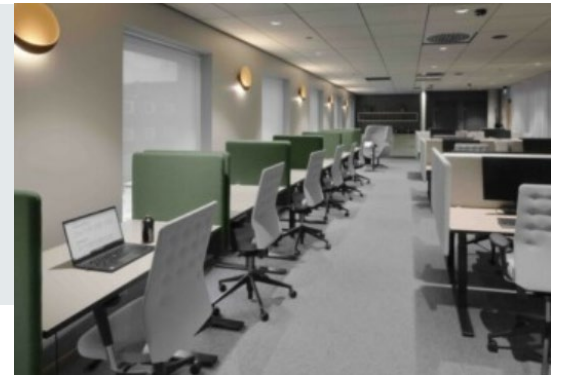
### NOLI STUDIOS

Täyden palvelun kodit: Oma majoitusstudio, yhteiskäyttötilat, -pyörät, siivouspalvelut, varastotilat, pysäköinti, viihdehuoneet, ruokailutilat ja keittiö, kokous- ja työtilat, saunaosasto, kuntosali, ravintola  
Lyhytaikainen vuokraus (alle 1kk) ja joustava vuokraus (yli 1 kk).



### VALO HOTEL & WORK, VALO OWNER

Hybridihotellikonsepti, jossa yhdistyvät liike- ja vapaa-ajan matkustajan tarpeet: majoitus, toimisto, co-working-tilat, kokous- ja tapahtumat, digitaaliset palvelut. Kohteen omistajina toimivat yksittäiset sijoittajat osakekohtaisesti huoneisiin ja toimistotiloihin (Valo Owner)



An aerial photograph of a city campus. A large river flows through the left side of the image. The campus features a mix of modern and older buildings, green lawns, and numerous trees. A road with several cars is visible in the lower right. The overall scene is bright and clear.

## 2. Kehittämispotentiaali

# Verkkokysely

## YHTEENVETO

Masterplanin yhteydessä julkaistiin verkkokysely, jonka tarkoituksena oli kerätä kaupungin asukkaiden, yrittäjien, matkailijoiden ja muiden osallisten ideoita Kaupungintalonrannan alueen kehittämistä varten.

Kysely oli avoinna 22.3 - 19.4.2024 välisen ajan ja siihen oli mahdollisuus vastata anonyymisti. Verkkokyselyyn saatiin yhteensä 485 vastausta.

Vastauksissa nousi esille alueen yhteiskäyttö. Kaupungintalonranta nähtiin pieksämäkeläisten yhteisenä olohuoneena, joka tarjoaa erilaisia vapaa-ajan aktiviteetteja ja tapahtumia ympäri vuoden. Alue voisi toimia hyvinvointikeskittymänä, jonka vetovoima perustuu puistoalueen, luonnon ja maiseman muodostamaan kokonaisuuteen.

Yhdeksi tavoitteeksi nostettiin eri toimijoiden yhteistyö, jossa yrittäjät, mahdolliset investorit, matkailijat, alueen potentiaaliset asukkaat sekä kaupunkilaiset ovat mukana alueen suunnittelussa ja toteutuksessa.

Vastauksissa nousi esille myös eri käyttäjäryhmien toiveet. Toimintojen, palvelujen ja fyysisen ympäristön suunnittelussa tulisi huomioida eri käyttäjäryhmien, kuten lapsiperheiden ja ikääntyneiden erilaiset tarpeet.

Alueelle toivottiin aktiivisia vapaa-ajan toimintoja, kuten leikki- ja pelialueita, välinevuokrausta, uimapaikkoja ja tapahtumia. Toisaalta Kaupungintalonranta koettiin rauhoittumisen paikkana, jossa luonnonkaunis niemi ja sitä ympäröivä vesistö ovat alueen vetovoimatekijöitä.

Monessa vastauksessa nähtiin uusien toimintojen ja palveluiden, kuten ravintolapalveluiden, rantapaviljongin ja -terassin aktivoivan ympäristöä ja houkuttelevan alueelle uusia kävijöitä. Esimerkkeinä mainittiin vastaavia toteutuneita rantakohteita, jossa ravintola- ja saunapalvelut ovat muodostaneet alueesta kaupunkilaisten oleskelun ja vapaa-ajan keskittymän.




Yleisesti vastauksissa korostui alueen merkitys kaupungin keskeisenä rantapuistona, johon toivottiin laadukasta ja ympäristön lähtökohdat huomioivaa maisemasuunnittelua ja arkkitehtuuria. Puisto tulisi saada yhteiseen käyttöön, eikä varata sitä pelkästään yksityiseen asuntotuotantoon.

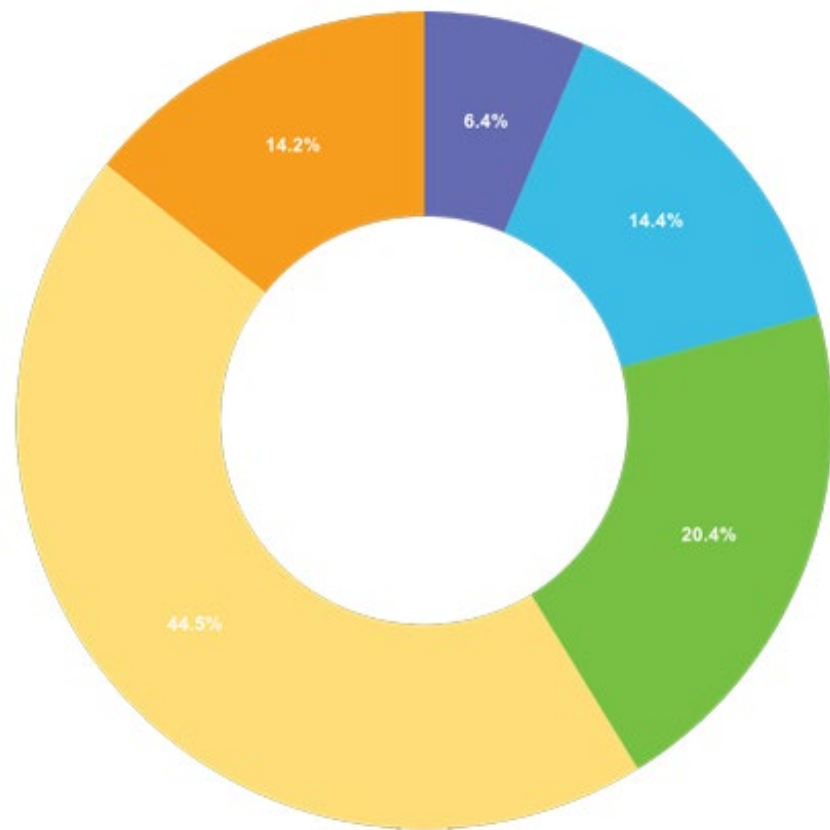
Alueen täydennysrakentamiseen suhtauduttiin monessa vastauksessa varauksella, ja lisärakentaminen nähtiin monessa vastauksessa tarpeettomana. Toisaalta vastauksissa nousi myös esille laadukkaiden asumisratkaisujen tarve. Uudet asumisratkaisut nähtiin mahdollisuutena houkutellessa Pieksämäelle työikäisiä perheitä myös muilta paikkakunnilta. Myös laadukkaan seioriasuminen tarve nousi vastauksissa esille.

Ehdottomina vetovoimatekijöinä nähtiin erilaiset tapahtumat, kuten festivaalit, konsertit ja näyttelyt, jotka täydentäisivät Pieksämäen nykyistä tarjontaa ja lisäisivät alueen tunnettavuutta. Alue on kaupunkilaisille ennen kaikkea vapaa-ajan ympäristö, jossa eri käyttäjäryhmät, toiminnot ja tapahtumat muodostavat Kaupungintalonrannasta nykyistä aktiivisemmän ja monipuolisemman osan Pieksämäen keskustaa.

# Verkkokysely

## VASTAAJAN TAUSTATIEDOT-IKÄ

31		Alle 25 vuotta
70		26-35 vuotta
99		36-45 vuotta
216		46-65
69		yli 65 vuotta

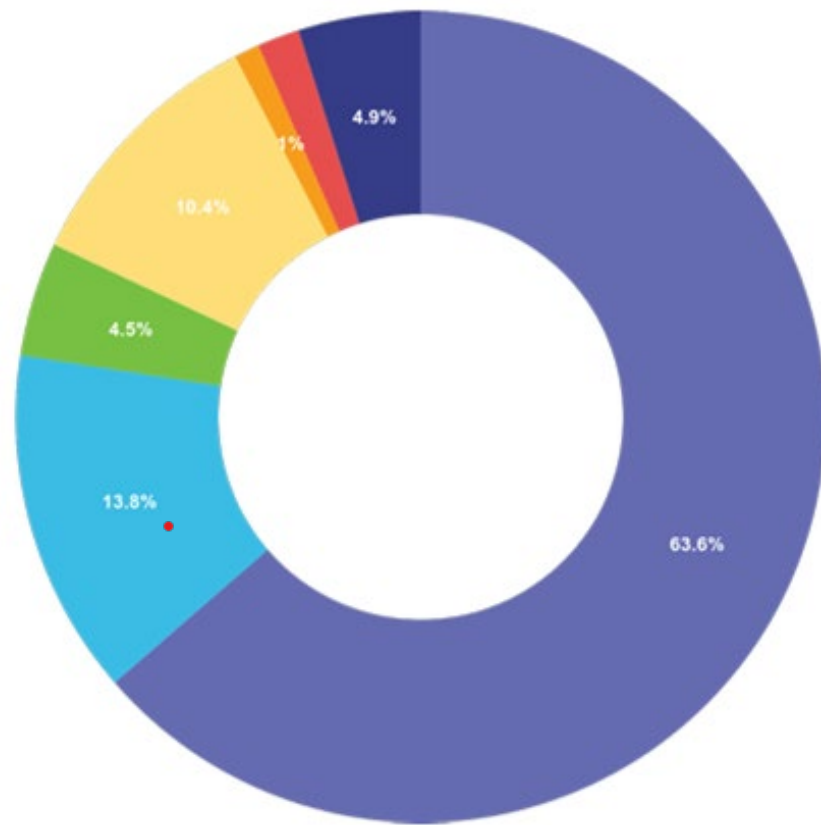


# Verkkokysely

## TAUSTATIEDOT – SUHDE ALUEESEEN

- Kaupungin asukkaana
- Ulkopaikkakuntalaisena / matkailijana
- Yhdistyksen, urheiluseuran tai muun sidosryhmän edustajana
- Yrittäjänä
- Luottamushenkilönä
- Kaupungin viranhaltijana tai asiantuntijana
- Muu mikä?






378  
82  
27  
62  
6  
10  
29

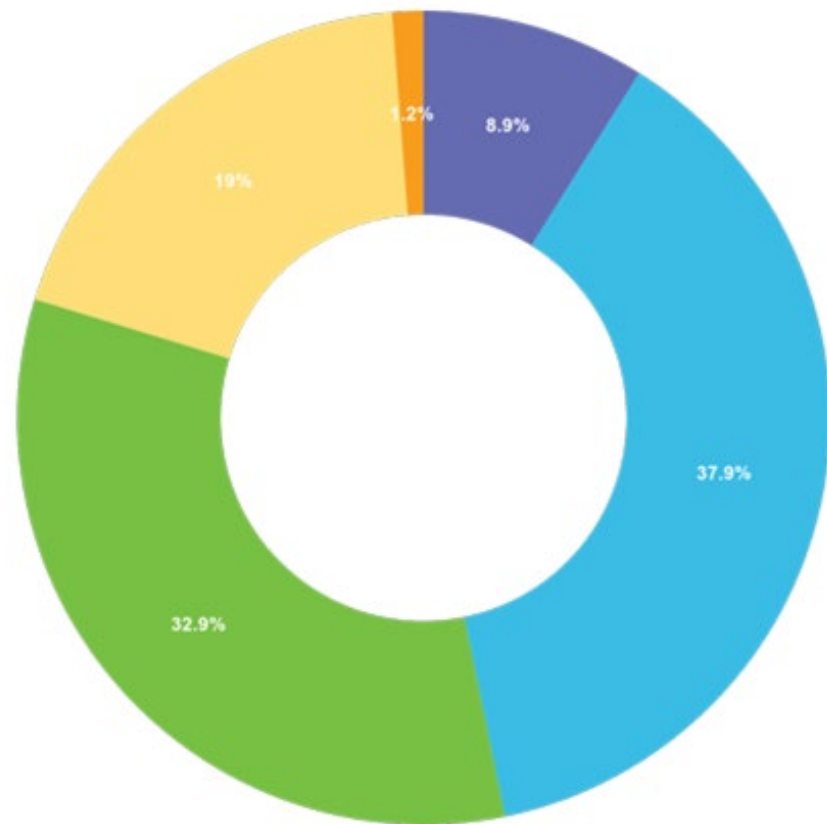




# Verkkokysely

## TAUSTATIEDOT – KUINKA USEIN VIERAILET ALUEELLA

43		Päivittäin
183		Viikoittain
159		Kerran kuukaudessa
92		Kerran vuodessa
6		En ollenkaan



# Verkkokysely

## ALUEEN KEHITTÄMINEN JA TOIMINNOT

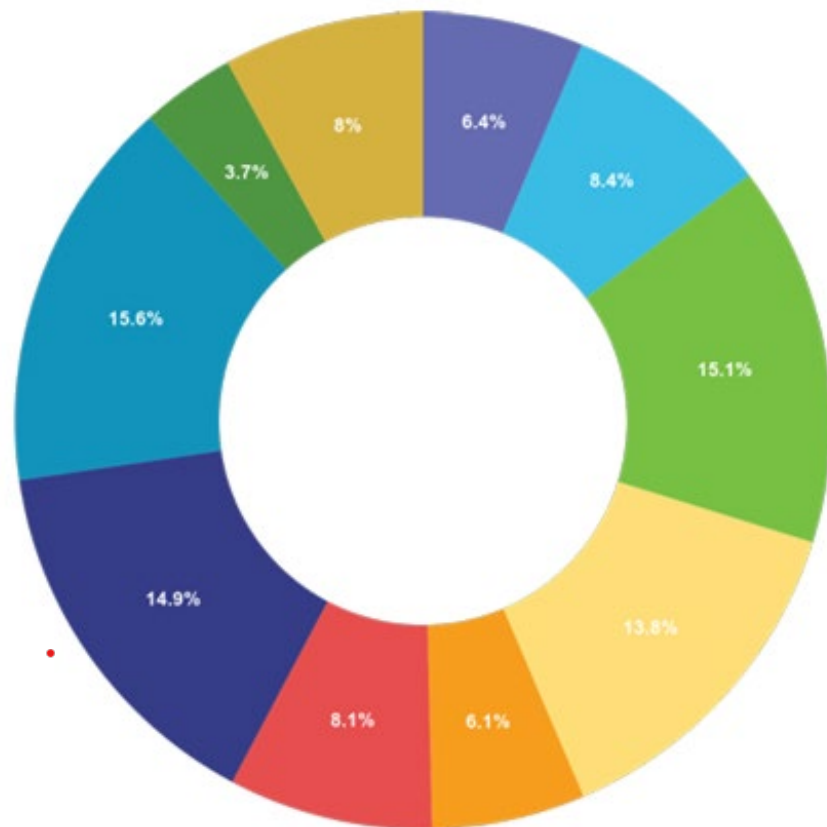


### Alueen kehittäminen - palvelut ja toiminnot

Minkälaisia palveluita ja toimintoja alueelta tulisi ensisijaisesti löytyä?

(valitse mielestäsi kolme tärkeintä)

Erilaisia asumisvaihtoehtoja	92
Hotellimajoitusta	121
Ravintolapalveluita	218
Peli- ja leikkialueita	199
Kauppa / kioski	88
Yleiset sauna- ja pesutilat	117
Paviljonki- ja terassitilat	216
Välinevuokrausta (esim. kanootit, sup-laudat, polkupyörät, peli- ja leikkivälineet)	226
Pysäköintialueita	54
Muu mikä?	115



# Verkkokysely

## ALUEEN KEHITTÄMINEN JA TOIMINNOT

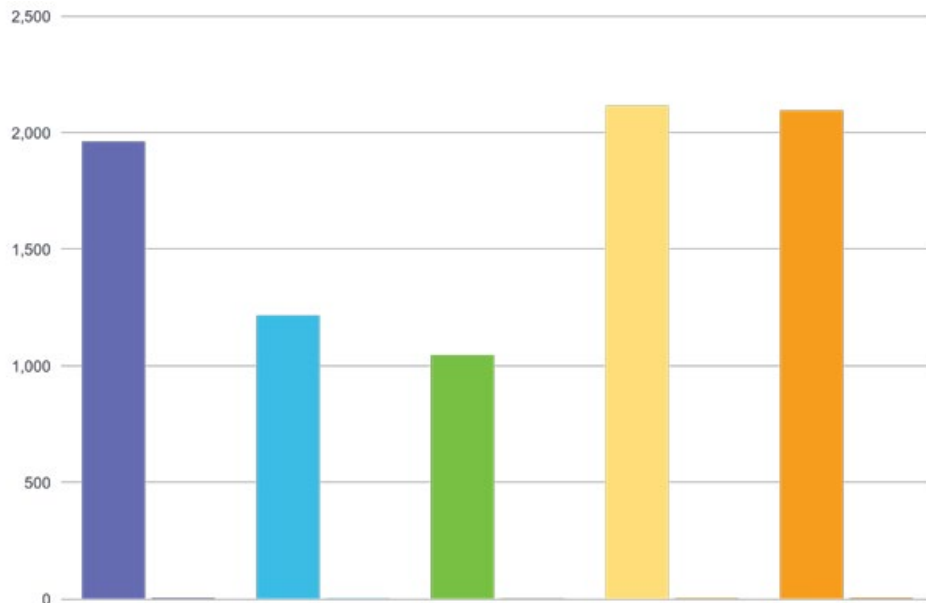


### Alueen kehittäminen - vetovoimatekijät

Mitkä voisivat olla alueen vetovoimatekijöitä?

Arviointiasteikko: 1 = ei merkitystä > 5 = paljon merkitystä

- Rauhallinen luonnonympäristö
- Yksilölliset majoitusvaihtoehdot
- Vaihtoehtoiset asumisratkaisut
- Puistot ja viheralueet
- Erilaiset tapahtumat, konsertit ja festivaalit



# Verkkokysely

## ALUEEN KEHITTÄMINEN JA TOIMINNOT

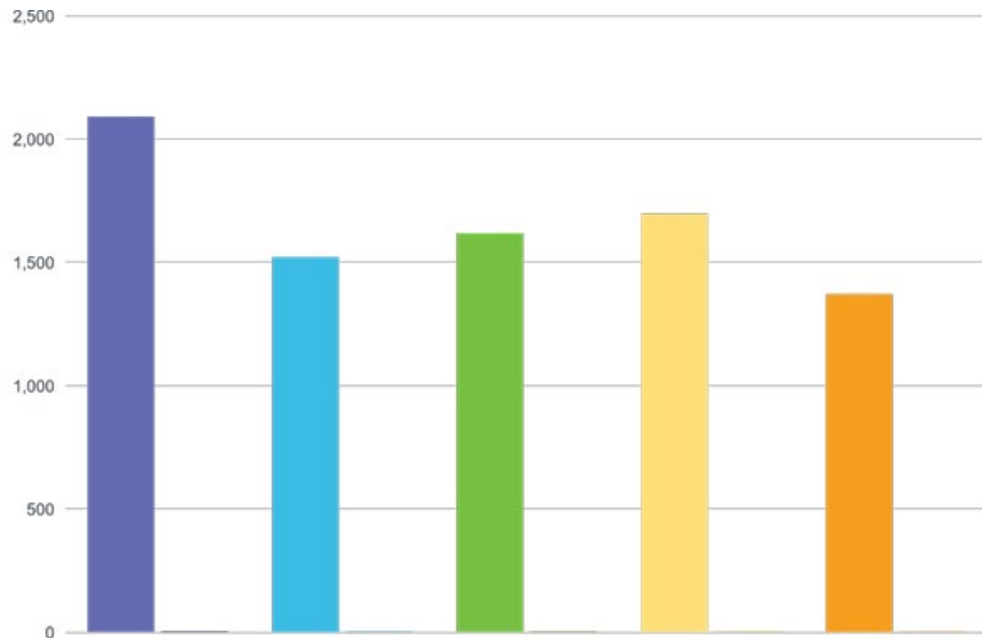


### Alueen kehittäminen - suunnittelun painopisteet

Mihin asioihin alueen suunnittelussa tulisi mielestäsi kiinnittää erityisesti huomioita?

Arviointiasteikko: 1 = ei merkitystä > 5 = paljon merkitystä

- Luonnonympäristöön ja maisemaan
- Monipuolisiin palveluihin
- Kaupunkikuvaan ja arkkitehtuuriin
- Alueen sisäisiin reitteihin
- Liikennejärjestelyihin ja pysäköintiin



# Visio ja kehittämispotentiaali

## MAJOITUSPALVELUT

Alueella sijaitseva Pieksämäen matkailun kärkikohde Hotelli Savonsolmu on jäänyt tyhjilleen ja odottaa purkua. Muita rakennuksia alueelta on jo purettu. Tämä mahdollistaa alueen kehittämisen asumisen ja matkailun tarpeisiin.

Kaupungintalonrannan huoneistohotelli tarjoaa kalustettuja ja varusteltuja huoneistoja, jotka soveltuvat sekä työ- että lomailukäyttöön. Suurimmissa huoneistoissa on erillinen makuuhuone, oma keittiö ja pyykinpesumahdollisuus, jotka tarjoavat kodinomaisen ympäristön. Majoituspaikka järven äärellä tarjoaa myös elämyksellisen paikan niille, jotka haluavat kokea enemmän kuin pelkän yöpymisen. Alue ja siihen liittyvät majoituspalvelut tarjoavat unohtumattomia hetkiä ja mahdollisuuden uppoutua paikalliseen kulttuuriin, järviluontoon ja aktiviteetteihin.



### VAHVUUDET

- Ainutlaatuinen ja houkutteleva sijainti keskustassa
- Vesielementti
- Maisemalliset lähtökohdat
- Lähipalveluiden sijainti: kulttuuri, ravintolat, päivittäistavara-kaupat lähietäisyydellä.
- Puhdas, turvallinen ja hiljainen ympäristö
- Saavutettavuus lähialueen kaupungeista, raideyhteys



### KULUTTAJATRENDIT JA ILMIÖT

- Elämyksellisyys
- Yksilöllisyys ja autenttisuus
- Etätöön ja loman yhdistäminen sekä monipaikka-asuminen
- Turvallisuushakuisuus
- Vastuullisuus ja kestävä matkailu
- Uudistava matkailu ja vastuulliset matkailuteot
- Luonto ja hyvinvointi
- Lyhyt- ja lähilomat
- Elämys- ja erikoismajoitus, hajautetut hotellit



### EDELLYTYKSET ONNISTUMISELLE / HAASTEET

- ✓ Hybridiasuminen ja monipuoliset työhön ja vapaa-aikaan liittyvät palvelut
  - ✓ Kevyt kustannusrakenne ja houkutteleva hinnoittelu
  - ✓ Joustavat toteutus- ja omistusmallit
- Haasteita:
- ❖ Pieksämäen matkailun vetovoima ja alhainen kysyntä
  - ❖ Kesäpainotteisuus
  - ❖ Majoituskonseptin erottautuminen markkinoilla
  - ❖ Investoijien ja sijoittajien kiinnostus ja tuottomahdollisuuksien varmistaminen
  - ❖ Rakennusalan heikko tilanne ja rakennuskustannusten nousu

# Visio ja kehittämispotentiaali

## ASUMINEN

Kaupungintalonranta houkuttelee myös uusilla asumisvaihtoehdoillaan. Esimerkiksi yhteisölliset asumismuodot, kuten senioriyhteisöt tai kimppakämpät, tarjoavat mahdollisuuden asua muiden samassa elämäntilanteessa olevien ihmisten kanssa. Erilaiset palvelualuemallit, joissa asuminen ja palvelut ovat lähellä toisiaan, voivat helpottaa arkea. Esimerkiksi Hollannissa ja Tanskassa on käytössä tällaisia malleja, joissa ikäihmisille tarjotaan monipuolisia palveluita suoraan asuinalueella.

Monipaikkaisuus on asumisratkaisuihin vaikuttava ilmiö, joka voi tarjota myös Pieksämäelle uusia mahdollisuuksia. Nykyisin ihmiset viettävät arkea ja vapaa-aikaa useissa eri paikoissa liikkuen näiden paikkojen välillä. Ihmiset voivat tehdä töitä eri paikoissa, esimerkiksi kotona tai eri paikkakunnilla, mikä vaikuttaa asumisen, työtilojen ja niihin liittyvien palveluiden tarpeisiin.



## VAHVUUDET

- Ainutlaatuinen ja houkutteleva sijainti keskustassa
- Saavutettavuus lähialueen kaupungeista, raideyhteys
- Vesielementti
- Maisemalliset lähtökohdat
- Lähipalveluiden sijainti: kulttuuri, ravintolat, päivittäistavara-kaupat lähietäisyydellä.
- Puhdas, turvallinen ja hiljainen ympäristö

## KULUTTAJATRENDIT JA ILMIÖT

- Etätöyön ja loman yhdistäminen sekä monipaikka-asuminen
- Kaupungistuminen, muuttaminen maalta kaupunkiin ja kehyskuntiin
- Yksilöllisyys ja autenttisuus
- Luonto ja hyvinvointi
- Elämys- ja erikoismajoitus, hajautetut hotellit

## EDELLYTYKSET ONNISTUMISELLE / HAASTEET

- *Monipaikka-asuminen*
- *Bleisure (työn ja vapaa-ajan yhdistäminen)*
- *Asumisen palveluiden kehittäminen*
- *Yhteisöllinen asuminen ja jakamistalous*
- *Julkisen ja yksityisen sektorin kumppanuusmallit rakentamisessa ja vaihtoehtoiset omistusmallit*

### Haasteita:

- ❖ Pieksämäen muuttoliike ja väestönkasvu
- ❖ Rakennusalan heikko tilanne ja rakennuskustannusten nousu.

# Visio ja kehittämispotentiaali

## TAPAHTUMAT, FESTIVAALIT

Kaupungintalonranta on pieksämäkeläisten yhteinen olohuone, joka tarjoaa erilaisia vapaa-ajan aktiviteettejä ja tapahtumia ympäri vuoden. Alueen vetovoima perustuu puistoalueen, luonnon ja maiseman muodostamaan kokonaisuuteen.

Puiston tapahtumissa ja musiikkifestivaaleilla on monipuoleinen kattaus eri esiintyjä, jotka houkuttelevat eri kohderyhmiä. Eri toimijoiden yhteistyössä suunnittelema markkinointi viestii tapahtumien ainutlaatuisuudesta. Festivaaleihin luodaan selkeä teema ja konsepti, joka erottuu massasta ja houkuttelee Pieksämäelle uusia kävijöitä.



### VAHVUUDET

- Ainutlaatuinen ja houkutteleva sijainti keskustassa
- Vesielementti
- Maisemalliset lähtökohdat
- Lähipalveluiden sijainti: kulttuuri, ravintolat, päivittäistavara-kaupat lähietäisyydellä.
- Nykyiset vakiintuneet tapahtumat
- Saavutettavuus lähialueen kaupungeista, raideyhteys



### KULUTTAJATRENDIT JA ILMIÖT

- Elämyshakuisuus
- Yksilöllisyys ja autenttisuus
- Paikallisen kulttuurin kokeminen.
- Kulttuurin uudet muodot ja marginaalit
- Kansainvälisyys



### EDELITYKSET ONNISTUMISELLE / HAASTEET

- Eri toimijoiden yhteistyö
- Hyvin suunniteltu markkinointi
- Profiloituminen
- Oikean yleisön löytäminen
- Alueen tunnettavuuden lisääminen
- ❖ Ympärivuotisuus
- ❖ Eri toimintojen yhteensovittaminen (mm. asuminen)

# Visio ja kehittämispotentiaali

## RAVINTOLA- JA VAPAA-AJAN PALVELUT

Kaupungintalonranta tarjoaa aktiivisia vapaa-ajan toimintoja, kuten leikki- ja pelialueita, välinevuokrausta, uimapaikkoja ja tapahtumia. Niemen kärki on myös rauhoittumisen paikka, jossa luonnonkaunis kävelyreitti ja upeat järvinäkymät ovat alueen vetovoimatekijöitä. Toimintojen, palvelujen ja fyysisen ympäristön suunnittelussa huomioidaan eri käyttäjäryhmien, kuten lapsiperheiden ja ikääntyneiden erilaiset tarpeet.

Kaupungintalonrannan rantapaviljonki ja saunamaalila houkuttelevat kaupunkilaisia viihtymään upeisiin rantamaisemiin veden äärelle. Rantapaviljonki tarjoaa kaupunkilaisille, hotellin asukkaille, yhdistyksille, ystäväporukoille ja päivärekeilijöille elämyksellisen kohtaamispaikan viikonloppubrunssien, teematapahtumien, elävän musiikin tai oman yksityistilaisuuden merkeissä.



### VAHVUUDET

- Ainutlaatuinen ja houkutteleva sijainti keskustassa
- Vesielementti
- Maisemalliset lähtökohdat
- Lähipalveluiden sijainti: kulttuuri, ravintolat, päivittäistavara-kaupat lähietäisyydellä.
- Puhdas, turvallinen ja hiljainen ympäristö
- Saavutettavuus lähialueen kaupungeista, raideyhteys



### KULUTTAJATRENDIT JA ILMIÖT

- Elämyksellisyys
- Saunakulttuurin suosio
- Arjen luksusta
- Ruokamatkailun trendit
- Paikallisen kulttuurin kokeminen
- Yksilöllisyys ja autenttisuus
- Vastuullisuus ja kestävä matkailu
- Luonto ja hyvinvointi
- Lyhyt- ja lähilomat



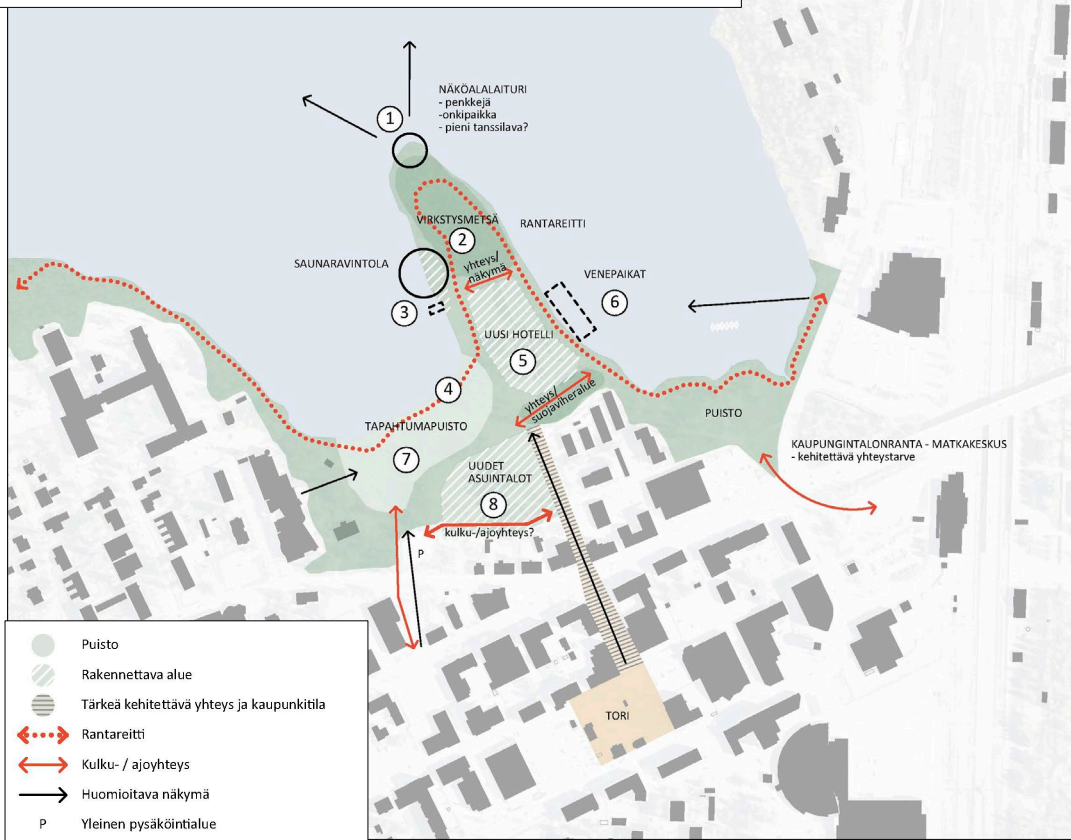
### EDELITYKSET ONNISTUMISELLE / HAASTEET

- ✓ Rantapaviljongin yksilöllinen ja erottuva konsepti
- ✓ Eri vuoden- ja vuorokauden aikoihin jakaantuva kysyntä
- ✓ Kiinnostavat teemat ja tapahtumat
- ✓ Eri käyttäjäryhmien tunnistaminen
- ✓ Hyvin suunniteltu markkinointi
- ✓ Järviluontoon, kulttuuriin ja reitteihin liittyvien tuoteteemojen kehittäminen
- ❖ Pieksämäen matkailun vetovoima ja alhainen kysyntä
- ❖ Kesäpainotteisuus



# Kehittämispotentiaali

## YMPÄRISTÖN LÄHTÖKOHTIA



- 1 Maisemassa avautuva Pieksänjärven avoin selkä.  
*Mahdollisia toimintoja: Oleskelupaikat, onkipaikka, melontareitin lähtöpiste.*
- 2 Keskeinen virkistysmetsä, jonka läpi kulkeva yhteys sekä näkymät huomioitava ja puusto säilytettävä. *Mahdollisia toimintoja: Leikkipaikka ja kuntoilupiste.*
- 3 Etelä-länsisuuntainen rantavyöhyke osana julkista rannan suuntaisesti jatkuvaa virkistysreitistöä. *Mahdollisia toimintoja: Yleinen sauna, juhlatila, ravintola- ja terassi, (vesiurheilun välinevuokraus)*
- 4 Rantareitti, joka kytkee suunnittelualueen ja sen lähiympäristöön sijoittuvat toiminnot ja palvelut käveltaväksi kokonaisuudeksi. Valaistuksen, viherympäristön oleskelupaikkojen kehittäminen.
- 5 Savonsolmun alue. *Mahdollisia toimintoja: Uudentyyppiset majoituspalvelut ja asumisratkaisut, muunneltavat monitoimitilat ja palveluasunnot.*
- 6 Itä- ja pohjoissuuntaan avautuvan Asemanlahden puolella venepaikat.
- 7 Ranta-alue. *Tapahtumapuisto, joka muunneltavissa erilaisiin tapahtumiin. Sähkö- ja vesipisteet. Leikki- ja oleskelualueiden kehittäminen, viherympäristön ja valaistuksen kehittäminen.*
- 8 Uudet asuinkorttelit. Asuinnoista esteettömät näkymät järvelle, puistoa rajaava elementti, pohjakerroksen käsittely -> Toikantielle avautuvia yleisiä ja asukkaiden yhteisiä tiloja.

An aerial photograph of a city, likely Tampere, Finland, showing a mix of urban buildings, green parks, and a large river. The text '3. Kehittämistoimenpiteet' is overlaid in white on the image. The city features a dense cluster of buildings in the upper right, a large green park area in the lower right, and a wide river flowing through the center. The overall scene is bright and clear, suggesting a sunny day.

# 3. Kehittämistoimenpiteet

# Kokonaiskonsepti

## KONSEPTIN YLEISKUVAUS

- Alueelle muodostetun konseptin ytimessä on yhteisöllisyys, monimuotoisuus ja aktiivinen elämäntapa.
- Palvelut ja toiminnot muodostuvat monimuotoisista asumis- ja tilaratkaisuista, huoneistohotellista, sauna- ja rantapaviljongista sekä tapahtumapuistosta, joka toimii erilaisten tapahtumien alustana.
- Kulttuurikeskus Poleeni ja Veturitori tukevat kokonaisuuden kehittymistä monipuoliseksi kokous-, tapahtuma- ja käyntikohteeksi.
- Ympärivuotisten matkailu- ja palvelukonseptien keskittyminen alueelle luo uutta veto- ja pitovoimaa asukkaille ja matkailijoille. Konseptin palveluideana matkailijoille on tarjota järviluontoon ja kulttuuriin pohjautuvia matkailusisältöjä (kurssit, tapahtumat, palvelutuotteet) sekä alueen lähiympäristön palveluita osana kokonaistarjontaa.
- Asukkaille laadukkaat ja monimuotoiset asumisen ratkaisut sekä niihin palvelut mahdollistavat aktiivisen elämäntavan ja yhteisöllisyyden.
- Alue tarjoaa kiinteistö- ja asuntosijoittajille sekä palvelutarjoajille uusia investointi- ja liiketoimintamahdollisuuksia.



# Kokonaiskonsepti

## KOHDERYHMÄT



### Paikalliset asukkaat ja kaupunkilomailijat

- Kaupungin vakituiset asukkaat sekä kaupunkilomailijat, jotka nauttivat ravintola- ja vapaa-ajan tarjonnasta
- Lähikuntien asukkaat, vapaa-ajan asukkaat, lähiseudun matkailijat



### Kulttuurista ja luonnosta nauttivat

- Vapaa-ajan matkailijat, ohikulkijat ja päiväkävijät, harrasteryhmät
- Vesistö-, pyöräily- ja retkeilyaktiiviteeteista sekä kulttuurista ja historiasta kiinnostuneet sekä suomalaista hyvinvointia hakevat nautiskelijat



### Tapahtumajärjestäjät ja -osallistujat

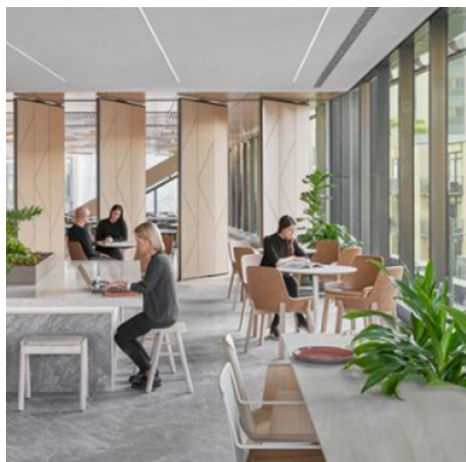
- Ulkopuoliset juhla- ja tapahtumajärjestäjät, tapahtumavieraat
- Liikunta-, virkistys- ja kulttuuritapahtumat



### Työ- ja liikematkailijat

- Yksittäiset työmatkailijat ja yritykset
- Yritysten ja yhteisöjen tilaisuudet (kokoukset, asiakas- ja henkilöstötilaisuudet ja tapahtumat)
- Etätö ja vapaa-ajan yhdistäminen

# Majoituskonsepti



## PROFIILI

Digitaalinen huoneistohotellikonsepti, joka tarjoaa majoituspalveluita hotellihuoneissa aamiaisella sekä lisäpalveluina laadukkaita kokous- ja etätyötiloja työ- ja vapaa-ajan matkailijoille sekä paikallisille toimijoille.

Kulttuurikeskus Poleeni ja Veturitori tukevat kokonaisuuden kehittymistä monipuoliseksi kokous-, tapahtuma- ja käyntikohteeksi.

Konsepti tarjoaa mahdollisuuden hotellioperaattorille kohteen, joka haluaa liittää kohteen osaksi omaa brändiään ylemmän keskitason rajoitetun palvelun kohteena.

**Investointipotentiaali:** 6-7 M€

**Kokoluokka:** 2 500 k-m<sup>2</sup>

## PALVELUKONSEPTI

### Asiakaspalvelu

- 24/7 puhelinpalvelu
- Digitaalinen check-in & check out
- Kokous- ja ryhmämyynti

### Huoneet

- 75-80 huonetta (n. 15-18 m<sup>2</sup>)
- 2- ja 3-hengen huoneet
- Varustelutaso: vuoteet, pyyhkeet, jääkaappi, vedenkeitin, mikro, taulutelevisio, suihku sekä hiustenkuivain.

### Lisäpalvelut ja toiminnot

- Aamiaishuone (buffet)
- Co-Working –tilat
- Kalustettujen asuntojen vuokraus
- Lähiseudun matkailutarjonnan myynti
- Kokous

### Kaupunkipalveluiden läheisyys

- Kaupan palvelut
- Rautatieasema
- Ravintolat

# Pieksämäen Kaupungintalonrannan Masterplan

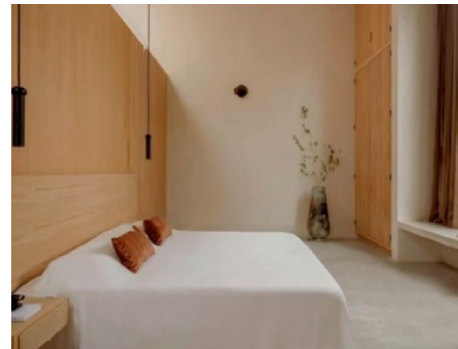
## Majoituskonsepti



Näkymä Lampolahdelta kohti Toikanniemeä



Tapahtumapuiston tunnelmaa



Periaatekuvia sisätilojen ja alueen yleisilmeestä

# Pieksämäen Kaupungintalonrannan Masterplan

## Majoituskonsepti

### Vahvuudet

- Ainutlaatuinen ja houkutteleva sijainti keskustassa
- Vesielementti
- Maisemalliset lähtökohdat
- Lähipalveluiden sijainti: kulttuuri, ravintolat, päivittäistavarakaupat lähietäisyydellä.
- Puhdas, turvallinen ja hiljainen ympäristö
- Saavutettavuus lähialueen kaupungeista, raideyhteys

### Kysyntää mahdollistavat trendit ja muutostekijät

- Työn ja vapaa-ajan yhdistäminen
- Luonto, hyvinvointi, kulttuuri
- Lyhyt- ja lähilomat
- Vähähiiliset matkaketjut
- Digitalisaatio: info, ostettavuus, kokemusten jakaminen
- Etelä-Savon matkailualueen matkailu- ja tapahtumatarjonnan kehittyminen

### Alustava kannattavuusanalyysi

Huonekäyttöaste keskimäärin/v:	45 %
Liikevaihtopotentiaali/v:	1,34 – 1,64 M€
Käyttökate/v:	0,19 – 0,43 M€

- Huoneistohotellin tulonmuodostus koostuu huonemyynnistä ja lisäpalveluista sekä mahdollisten muiden matkailupalveluiden ristiinmyynnistä verkkokaupassa ja digitaalisissa kanavissa.
- Majoitustarjonnan kehittymisen arvioidaan luovan Pieksämäelle uutta kysyntää. Hotellin käyttöasteen arvioidaan saavuttavan positiivisessa skenaariossa alussa 40 % huonekäyttöasteen vuositasolla, joka tasoittuu 45-50 % :n vastaavasti kuin Etelä-Savossa.

LASKENTAOLETUKSET	Vuosi 1	Vuosi 2	Vuosi 3	Vuosi 4	Vuosi 5
Huoneet lkm	80	80	80	80	80
Vuorokaudet	365	365	365	365	365
Huonehinta keskimäärin (ilman alv)	100	101	101	102	102
Huonekäyttöaste keskimäärin	40 %	45 %	47 %	48 %	48 %
Majoittuvat asiakkaat per huone/vrk	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
Asiakasmäärä (majoittuvat asiakkaat)	17520	19710	20586	21024	21024
Muut palvelut keskiostos per asiakas	30	30	30	30	30
Ostoaste asiakkaista, muut palvelut	33 %	33 %	33 %	33 %	33 %
<b>TULO- JA MENOSKENAARIO</b>	<b>Vuosi 1</b>	<b>Vuosi 2</b>	<b>Vuosi 3</b>	<b>Vuosi 4</b>	<b>Vuosi 5</b>
<b>TULOT, 1000 EUR</b>	<b>1 341,4</b>	<b>1 515,7</b>	<b>1 590,0</b>	<b>1 630,9</b>	<b>1 638,0</b>
Huonemyynti	1 168,0	1 320,6	1 386,2	1 422,7	1 429,8
Muut palvelut	173,4	195,1	203,8	208,1	208,1
<b>MENOT, 1000 EUR</b>	<b>-1 151,9</b>	<b>-1 181,8</b>	<b>-1 196,2</b>	<b>-1 205,6</b>	<b>-1 209,7</b>
Aineet, tarvikkeet ja palvelut	-140,2	-158,5	-166,3	-170,7	-171,6
Henkilöstökulut	-201,2	-202,2	-203,2	-204,3	-205,3
Liiketoiminnan muut kulut	-810,5	-821,1	-826,7	-830,6	-832,9
<b>KÄYTTÖKATE, 1000 EUR</b>	<b>189,59</b>	<b>333,94</b>	<b>393,72</b>	<b>425,28</b>	<b>428,25</b>
<b>%</b>	<b>14,1 %</b>	<b>22,0 %</b>	<b>24,8 %</b>	<b>26,1 %</b>	<b>26,1 %</b>

\*Operaattori maksaa vuokraa kiinteistönomistajalle ja hoitaa oman toimintansa käyttökustannukset (mm. omien ja käyttöönsä saamien laitteiden huolto, ulkoalueiden hoito, siivous, lämmitys, vesi ja jätevesi, sähkö ja kaasu, jätehuolto, irtaimiston korjaukset ja kunnossapito) sekä tarvitsemansa laite- ja kalustoinvestoinnit

\* Huoneistohotellin kulurakenne vastaa huoneistohotellin kulurakennetta, jossa henkilöstökulujen osuus on arvioitu yleistä hotellitoimintaa alhaisemmaksi digitaalisen asiakaspalvelun vuoksi (aineet, tarvikkeet ja palvelut 10 %, henkilöstökulut 15 % sekä muut liiketoiminnan kulut 60 %).

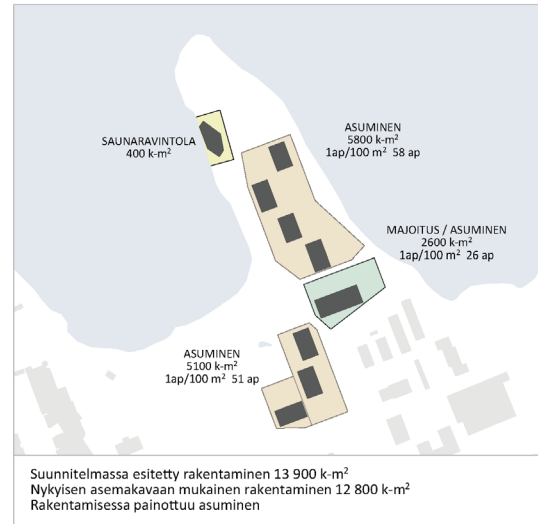
\* Hotellitoiminnan käyttökatteet ovat Suomessa keskimäärin 6 – 12 %, johon vaikuttavat kuitenkin useat tekijät.

\* Laskelma on vision mukainen alustava suuntaa-antava laskelma potentiaalista. Edellyttää kattavaa hotellin toteutettavuustutkimusta.



## SUUNNITELMA

- Savonsolmun hotellin tilalle on suunniteltu viisi asuinrakennusta. Talojen pitkät julkisivut avautuvat järvelle mahdollistaen näkymiä järvimaisemaan.
- Eteläisin talo voidaan toteuttaa myös omalla tontillaan olevana majoitusrakennuksena, jossa on noin 75 huonetta ja oheistiloja.
- Toikantien varrella on asuintaloja, joiden sijoittelu toistaa niemenkärjen talojen massoitellun rytmii. Taloista sekä pihoiita on pyritty avaamaan näkymiä järvelle.
- Talojen sijoittelulla on pyritty säilyttämään tilaa tapahtumapiistolle.
- Toikantien asuintalojen eteläpuolella on pysäköintialue, joka voi toimia tapahtumien ulkopuolisena aikana esimerkiksi monikäyttöisenä pelialueena. Pysäköintialueiden viereen on sijoitettu myös katukoriskenttä.
- Savontien nykyisen pysäköintialueen jäsenöintiä on parannettu ja lisätty puuistutuksia sekä ajoyhteys uuden pysäköintialueen läpi Toikantielle.
- Niemen kärkeen on sijoitettu saunaravintola, jonka luo kulkee talojen viereissä kävelypolku, joka jatkuu tapahtumapiiston kohdalla Kulttuurikeskus Poleenin suuntaan.
- Saunaravintolan yhteydessä on kaikille avoin rantapiisto, leikkipaikka, kuntoilupiste ja maiseman katselupaikka.
- Nykyinen rantareitti sekä puustoa on säilytetty niemenkärjessä.



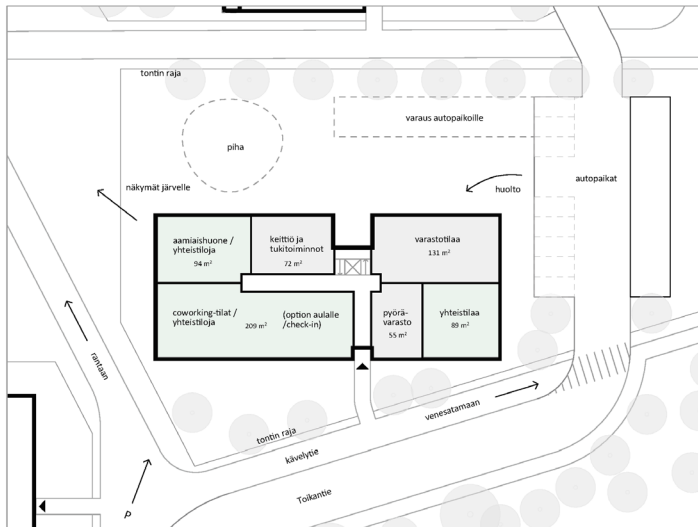




Tapahtumapuisto ja Toikantien uusi asuinkortteli 1:1000

# MAJOITUS- / ASUINTALO

Krs. 1



Digitaalinen huoneistohotellikonsepti, joka tarjoaa majoituspalveluita hotellihuoneissa aamiaisella sekä lisäpalveluina laadukkaita kokous- ja etätyötiloja työ- ja vapaa-ajan matkailijoille sekä paikallisille toimijoille. Konsepti tarjoaa hotellioperaattorille kehityskohteen, joka on toteutettavissa myös asuintalona.

Maantason kerroksessa kävelyteiden puolelle sijoittuu katutilaa aktiivivia yhteistiloja ja kattokerroksessa on yhteissauna. Terassoituvaa talo tarjoaa ilta-auringon puolelle mahdollisuuden rakentaa yhteiskäyttöön kattoterassin, joista aukeaa näkymiä järvelle.

**MITOITUS:**  
75 huonetta, 15m<sup>2</sup> - 25 m<sup>2</sup>  
aamiaishuone  
coworking-tila  
kattosauna

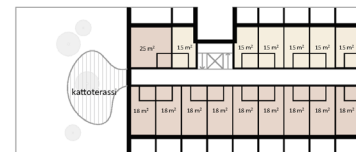
- pieni huone 15 m<sup>2</sup>
- iso huone 18-25 m<sup>2</sup>
- yhteistilat
- sauna
- aputilat



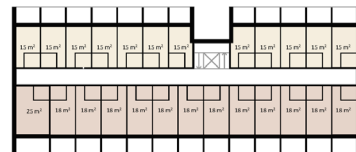
Krs. 5



Krs. 4



Krs. 2-3



Asuinvaihtoehdon peruskerros

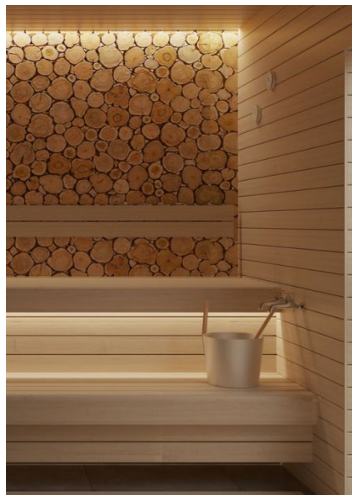
- yksiö
- kaksio
- kolmio
- neliö





Näkymä Lampolahdelta kohti Toikanniemeä

# Saunaravintola



## PROFIILI

Suomalaista saunaa, paikallista ruokaa sekä monipuolista tekemistä yhdistelevä saunaravintola ja tapahtumapuisto. Kaupunkilaisten ja matkailijoiden olohuone ja käyntikohde, joka tuo järviluonnon, paikallisuoran, aktiviteetit, kurssit ja vuokrauspalvelut sekä tapahtumat helposti saavutettavaksi ja ostettavaksi aivan kaupunkipalveluiden läheisyydessä.

Konsepti tarjoaa liiketoimintamahdollisuuksia toimijalle kehittää uudenlaista palvelu- ja tapahtumasisältöä alueen tuleville asukkaille, matkailijoille sekä muille kaupunkilaisille.

**Investointipotentiaali: 1,5 M€**

**Kokoluokka: 400 m<sup>2</sup>**

## PALVELUKONSEPTI

### Ravintola- ja kahvilapalvelut

- Kahvila-ravintola
- Terassi- ja oleskelualue
- Lounas, a la carte

### Saunaelämykset

- Julkinen sauna
- Talviuinti
- Tilaussauna

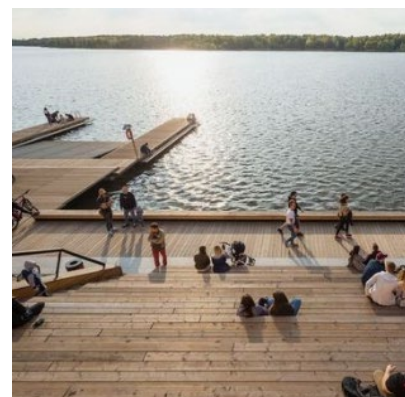
### Aktiviteetit

- SUP-lautailu, melonta, veneily
- Sähköavusteiset pyörät
- Ohjatut retket
- Räättäilyohjelmat ja kurssit

### Tapahtumat

- Viikkotapahtumat & tapahtumakalenteri
- Yritys-, asiakas- ja juhlatilaisuudet
- Tapahtumapuiston koordinointi ja tapahtumakohtaisten palveluiden tuottaminen

# Saunaravintola



# Saunaravintola

## Vahvuudet

- Houkutteleva sijainti keskustan läheisyydessä sekä hyvä saavutettavuus
- Järviluonnon ja kulttuurisäiltöjen läheisyys
- Vesielementti ja maisemalliset lähtökohdat
- Puhdas, turvallinen ja hiljainen ympäristö
- Saavutettavuus

## Kysyntää mahdollistavat trendit ja muutostekijät

- Ruokamatkailu
- Luonto ja wellness
- Suomalainen saunakulttuuri
- Arjen luksus
- Go Local - kulttuuri, aitous, paikallisuus
- Lakeland –brändin hyödyntäminen

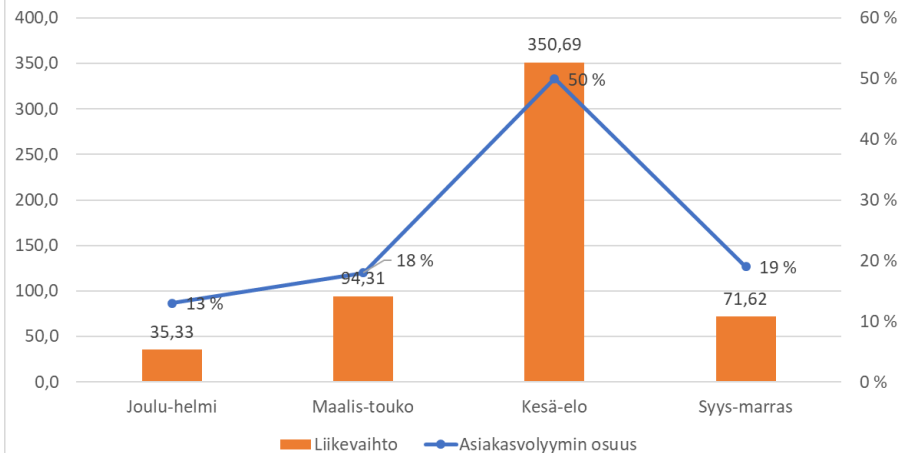
## Alustava kannattavuusanalyysi

Asiakaspotentiaali/v:	18 000-21 000
• Asiakkaat/pv (kesä):	arki 100-150, viikonloppu 220-250
• Asiakkaat/pv (muu aika):	keskimäärin 30 hlö, satunnaiset ryhmät
Keskiosios/asiakas keskimäärin:	25 € (kaikki asiakkaat)
• Ravintolapalvelut	25 € (55 % asiakkaista)
• Saunaelämys	15 € (25 % asiakkaista)
• Aktiviteetit ja muut	18 € (20 % asiakkaista)
Liikevaihtopotentiali/v:	0,55 M€
Käyttökatepotentiali/v:	n. 15 %

*Liikevaihtopotentiali on suurin kesäaikana, jolloin kohde on auki päivittäin ja muina aikoina tilauksesta. Lisäksi arvioidaan, että palveluita käytetään kesäaikana monipuolisemmin.*

*Palveluiden käyttäjiä ovat sekä paikalliset asukkaat että matkailijat.*

Asiakas- ja liikevaihtopotentiali sesongeittain  
(18000-21000 asiakasta per vuosi)



TULO- JA MENOENNUSTE, 1000 EUR	Vuosi 1	Vuosi 2	Vuosi 3	Vuosi 4	Vuosi 5
<b>TOIMINNAN TUOTOT</b>	<b>551,9</b>	<b>560,2</b>	<b>568,6</b>	<b>577,2</b>	<b>585,8</b>
Ravintolamyynnti	297,0	301,4	306,0	310,6	315,2
Saunaelämykset	144,5	146,7	148,9	151,1	153,4
Aktiviteetit ja muut palvelut	110,5	112,1	113,8	115,5	117,2
<b>TOIMINNAN KULUT</b>	<b>-469,1</b>	<b>-473,8</b>	<b>-478,6</b>	<b>-483,4</b>	<b>-488,2</b>
Aineet, tarvikkeet ja palvelut	-193,2	-195,1	-197,1	-199,0	-201,0
Henkilöstökulut	-121,4	-122,6	-123,9	-125,1	-126,4
Muut liiketoiminnan kustannukset	-154,5	-156,1	-157,6	-159,2	-160,8
<b>KÄYTTÖKATE</b>	<b>82,8</b>	<b>86,4</b>	<b>90,0</b>	<b>93,8</b>	<b>97,6</b>
%	<b>15,0 %</b>	<b>15,4 %</b>	<b>15,8 %</b>	<b>16,2 %</b>	<b>16,7 %</b>

\*Operaattori maksaa vuokraa kiinteistönomistajalle ja hoitaa oman toimintansa käyttökustannukset (mm. omien ja käyttöönsä saamien laitteiden huolto, ulkoalueiden hoito, siivous, lämmitys, vesi ja jätevesi, sähkö ja kaasu, jätehuolto, irtaimiston korjaukset ja kunnossapito) sekä tarvitsemansa laite- ja kalustoinvestoinnit

\* Saunaravintolan kulumatnoudattelee vastaavaan esimerkin (Saunaravintola Kiulu&Saunaravintola Kuuma) kulurakennetta: aineet, tarvikkeet ja palvelut (35 %), henkilöstökulut (22 %), muut liiketoiminnan kustannukset (28 %).

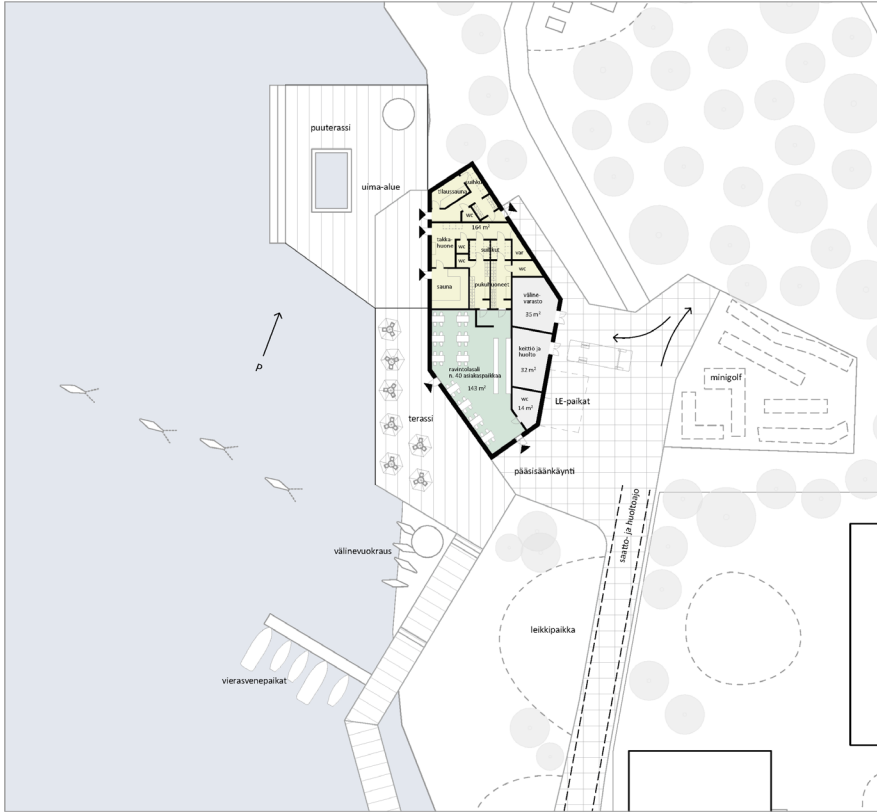
\* Palvelutoiminnan käyttökateet ovat Suomessa keskimäärin 5 – 15 %, johon vaikuttavat kuitenkin useat tekijät.

\* Laskelma on vision mukainen alustava suuntaa-antava laskelma potentialista

# Pieksämäen Kaupungintalonrannan Masterplan Saunaravintola



## SAUNARAVINTOLA



Saunaravintola 1:500

- ravintolasali
- sauna
- aputilat

Suomalaista saunaa, paikallista ruokaa sekä monipuolista tekemistä yhdistelevä saunaravintola tuo Pieksämäelle uuden ajanviettopaikan rentoutumiseen ja järvimaiseman ihailuun. Sauna tarjoaa kaupunkilaisille ja matkailijoille olohuoneen ja mielenkiintoisen käyntikohteen järviluonnon äärellä aivan keskustan kupeessa. Saunarakennuksessa on ravintolasali, jota voidaan vuokrata myös yksityistilaisuuksiin. Saunoista on käynti uima-alueelle, jossa on talvisin avantouintimahdollisuus. Saunan yhteydessä on mahdollisuus harjoittaa välinevuokrausta (kuten SUP-laudoit ja kajakit yms.). Näin elämys- ja ravintolapalvelut sekä tapahtumat tulevat helposti saavutettavaksi aivan kaupunkipalveluiden läheisyydessä.

Konsepti tarjoaa liiketoimintamahdollisuuksia toimijalle kehittää uudenlaista palvelu- ja tapahtumasisältöä alueen tuleville asukkailla, matkailijoilla sekä muille kaupunkilaisille.



Näkymä puiselta kävelyreitiltä kohti saunaravintola



# Kustannusarviot

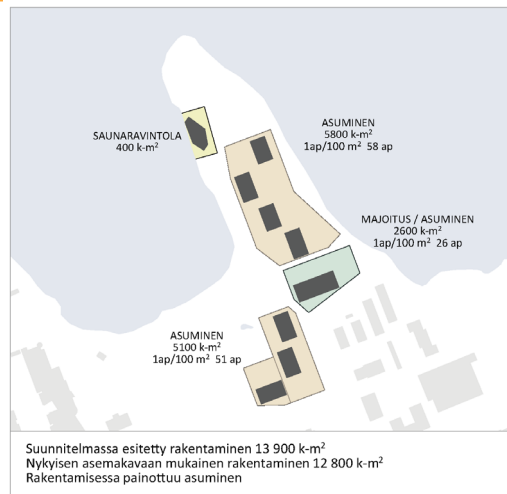
**Kokonaiskerrosala koko suunnittelualueella 13 900 k-m<sup>2</sup>**

## Kärkikohteiden kokonaiskerrosala

- Majoitus / asuinrakennus 2 600 k-m<sup>2</sup> (kokonaiskerrosala)
- Saunaravintola 400 k-m<sup>2</sup>

## Kustannukset / k-m<sup>2</sup>

- Rakennusten investointikustannuksena on käytetty Tilastokeskuksen uudisrakentamisen hintoja.
- Majoitusrakennuksen osalta investointikustannuksena on käytetty rakennusluokitusta "Hotellit" eli **2547 eur/brm<sup>2</sup>**
- Saunaravintolan osalta rakennusluokitusta "Ravintolarakennukset ja vastaavat liikerakennukset" eli **3523 eur/brm<sup>2</sup>**.
- Luokituksen mukaan Pieksämäki kuuluu **alueeseen 6**.



Rakennusluokitus 2018 (nimi)	Yksikköhinnat €/m <sup>2</sup>					
	Alue 1	Alue 2	Alue 3	Alue 4	Alue 5	Alue 6
320 Hotellit	3335	2893	2794	2715	2666	2547
321 Motellit, hostellit ja vastaavat majoitusliikerakennukset	3335	2893	2794	2715	2666	2547
310 Tukku- ja vähittäiskaupan myymälähallit	2262	2182	2158	2115	2060	1969
311 Kauppakeskukset ja liike- ja tavaratalot	2262	2182	2158	2115	2060	1969
319 Muut myymälärakennukset	2262	2182	2158	2115	2060	1969
329 Muut majoitusliikerakennukset	2262	2182	2158	2115	2060	1969
330 Ravintolarakennukset ja vastaavat liikerakennukset	4066	3916	3867	3747	3673	3523



Näkymä Lampolahdelta kohti Saunapaviljonkia



Tapahtumapuiston tunnelmaa



Saunapaviljonki sekä majoitus- ja asuinrakennukset Lampolahden suunnasta nähtynä

Kiitos!

