



Euroopan unioni
Euroopan aluekehitysrahasto

Meijerinrannan yritys- ja kulttuurikeskus, toiminnallinen suunnittelu Loppuraportti 21.3.2012



MEIJERINRANTA



Pohjois-Karjalan
MAAKUNTALIITTO

AIRIX Ympäristö
FMC GROUP

Vipuvoimaa
EU:lta
2007-2013

KEHITTÄMISEN LÄHTÖKOHDAT

Meijerirannan alueet ja kiinteistöt siirtyivät Kiteen kaupungin omistukseen vuonna 2009. Meijerirannan kehittämiseksi on ollut käynnissä EAKR-rahoitteinen hanke 31.3.2012 saakka. Hankkeen toiminnallisen sisällön suunnittelu on hankittu asiantuntijapalveluna, jonka kilpailutuksen voitti AIRIX Ympäristö Oy. Toiminnallisesta suunnittelusta on AIRIX Ympäristössä vastannut työryhmä, johon ovat kuuluneet suunnittelupäällikkö, FM Kimmo Vähäyylkkä sekä suunnittelijat FM Noora Reittu, arkkitehti Maritta Heinilä ja arkkitehti Mikko Korhonen.

Osana Meijerirannan kehityshanketta on toteutettu Yrityshaku-osio, jossa tavoitteena on ollut löytää uusia toimijoita Meijerirannan alueelle. Yritysten etsimisestä on vastannut joensuulainen Profit-Visio. Raporttia voidaan päivittää kun uusia toimijoita alueelle löytyy.

Vanha osuusmeijeri alueineen sijaitsee Kiteenjärven rantarinteellä rauhallisella paikalla, kirkon ja Savikon tien alapuolella. Alue on otollista keskustaajaman kehittämisaluetta. Kiteen osuusmeijeri sisältyy Kiteen kirkkomaisemaan, joka on luokiteltu valtakunnallisesti arvokkaaksi kokonaisuudeksi ja vanha osuusmeijeri alueineen on myös maakunnallisesti arvokas kohde.



Kuva 1. Kiteen Meijerirannan alueen rajaus

Kiteen Meijerirannan toiminnallisen suunnittelun lähtökohtana on ollut:

- ❖ Vanhojen, kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kiinteistöjen säilyttäminen (uusi käyttötarkoitus)
- ❖ Sijainti Kiteenjärven rannassa, toiminnallinen yhteys keskustaan ja sen palveluihin
- ❖ Kytkeä muihin kehittämiskohteisiin keskustan kautta, Hutsin liikunta- ja virkistysalueelle suora toiminnallinen yhteys
- ❖ Kiteenjärven nykyistä voimakkaampi hyödyntäminen ja maisemalliset lähtökohdat
- ❖ Yritystoiminnan säilyttäminen ja kehittäminen

Kehittämismahdollisuuksina on nähty mm.:

- ❖ Asuminen (järvenrantatontit, korkealuokkaiset vuokra-asunnot, kakkos- ja loma-asuminen, puurakentaminen)
- ❖ Luovan toiminnan yritykset ja projektit (kulttuurihankkeet, taide, käsityöläisyys, musiikki)

- ❖ Matkailu (alueen kulttuurihistoria, ravintolatoiminta, tapahtumat, majoitus)
- ❖ Palvelut (hoiva- ja wellness-palvelut, terveyspalvelut, alan yritykset ja työpaikat)
- ❖ Virkistys (rantabulevardi ja reitit, rantautumispaikka, reittiyhteys Hutsiin, uimaranta)

TYÖVAIHEET JA KESKEISET TULOKSET

Kiteen Meijerinrannan toiminnallinen suunnittelu alkoi huhtikuussa 2011 ja päättyi helmikuussa 2012.



Kuva 2. Toiminnallisen suunnittelun toteutusaikataulu

Työhön on liittynyt myös paljon vuorovaikutusta mm. paikallisten yrittäjien kanssa:

- ❖ Yrittäjäilta 4.5.2011
- ❖ Työryhmäpäivä 31.5.2011
- ❖ Benchmarking-matka vastaaviin kohteisiin Etelä-Suomessa 8.-9.11.2011
- ❖ Yrittäjäilta 13.12.2012
- ❖ Kaupunginhallitukselle esittely 9.1.2012
- ❖ Meijerinranta-seminaari 9.2.2012
- ❖ Kaupunginvaltuustolle esittely 20.2.2012

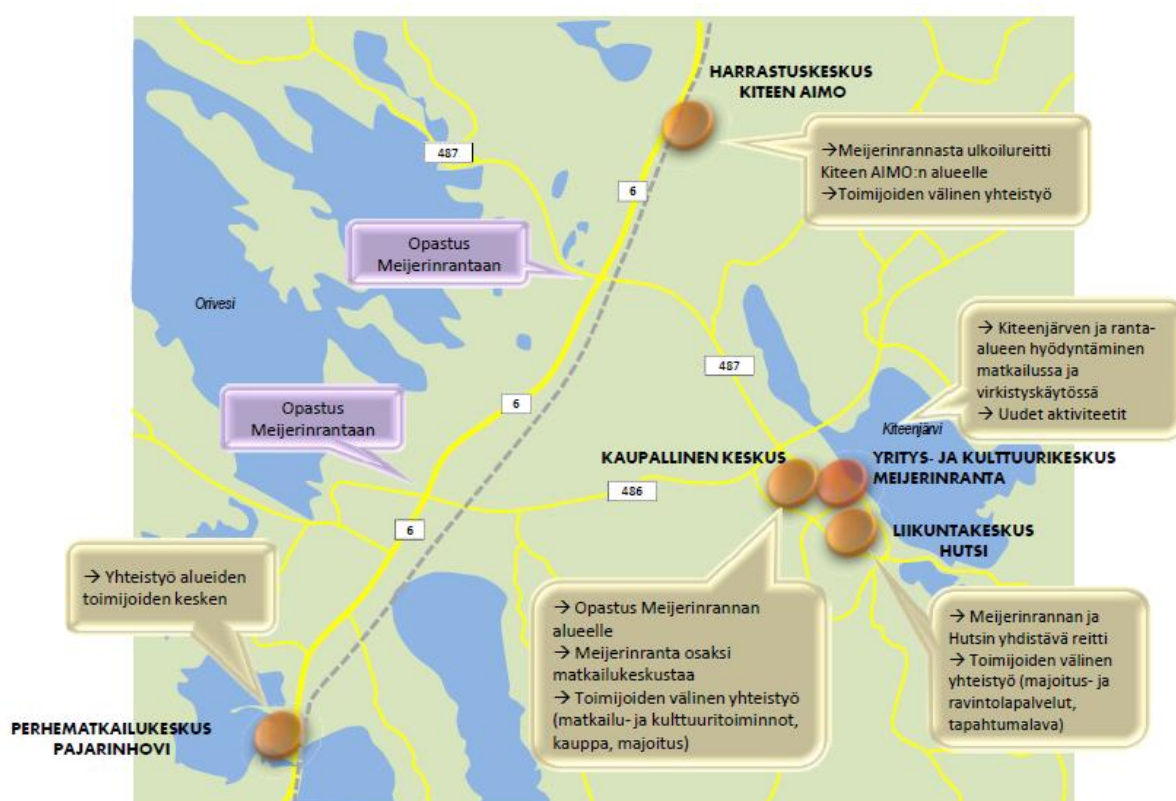
Meijerinrannan toiminnallinen kehittäminen on laadittu vaiheittain. Keskeistä suunnittelutyössä on ollut sen tiivis kytkeytyminen seuraaviin kehityshankkeisiin, prosesseihin ja suunnitteluvaiheisiin:

- ❖ Yritysten haku -prosessi (<http://www.ciu.fi/meijerinranta>)
- ❖ Hyvinvointikeskus-hanke KotKontu (<http://kotkontu.fi/>)
- ❖ Meijerinrannan kaavarungon laatiminen ja muut kaavahankkeet

MEIJERINRANNAN KEHITTÄMISEN TOIMINNALLISET LÄHTÖKOHDAT

Työn kuluessa Kiteen Meijerinrannan toiminnallisen suunnittelun tavoitteet tarkentuivat alkuperäisestä. Työn tavoitteena on ollut

- ❖ ottaa Meijerinrannan alue aktiivikäyttöön ja saada alueen arvokkaat kiinteistöt kunnostettua (meijeri, mylly, muuntaja) sekä nostaa esille alueen elinkeinohistoriaa
- ❖ kehittää yritys-, matkailu- ja kulttuuritoimintaa (luovien alojen yritys- ja kulttuurikeskus)
- ❖ löytää Meijerinrannan alueelle uusi profiili, kehittämisen idea ja ilme
- ❖ hyödyntää Kiteen vahvoja brändejä
- ❖ liittää alue osaksi viihtyisää ja vetovoimaista ydinkeskustaa
- ❖ luoda alueelle elävää ja ympärivuotista toimintaa
- ❖ toteuttaa asumisen ja yrittämisen uusia konsepteja (järvinäköala)
- ❖ lisätä virkistäytymismahdollisuuksia (Hutsi-rantakenttä -yhteys, rantareitti)



Kuva 3. Meijerinrannan yhteydet ja yhteistyö

Meijerinranta kytkeytyy vahvasti Kiteen muuhun kehittämiseen. Pajarinhovia on kehitetty viime vuosina Keski-Karjalan johtavana perhematkailukeskuksena ja AIMO:n aluetta monipuolisena harrastustoiminnan (ampumaurheilu, moottoriurheilu, ilmailu, hevos- ja koiratoiminnot jne.) keskuksena. Hutsi tulee edelleen kehittämään liikunta- ja virkistyskeskuksena. Näihin kaikkiin keskuksiin *yritys- ja kulttuurikeskus Meijerinranta* kytkeytyy toiminnallisesti sekä fyysisesti mm. reittien kautta. Lisäksi tarvitaan toiminnallinen ja kaupallinen Kiteen keskusta, josta on hyvä opastus ja yhteydet edellä kuvattuihin keskuksiin.

Meijerinrannan kehittämisen toiminnallisina lähtökohtina on selvitetty mm. maankäytöllisiä valmiuksia, saavutettavuutta, matkailun kehitysnäkymiä, mahdollisia kilpailevia kohteita, palvelutarvetta alueella sekä Meijerinrannasta kiinnostuneita toimijoita. Seuraavassa on lähtökohtia koskevat tiivistelmät:

Maankäytölliset lähtökohdat	Vuosien 2009–2010 aikana on laadittu Meijerinrannan alueelle 2 vaihtoehtoista kaavarunkoluonnosta ja maisemaselvitys. Keväällä 2012 kaavarunko tarkistetaan vastaamaan Meijerinrannan kehityshankkeen sisältöä. Asemakaavoitus aloitetaan 1. vaiheen asemakaavalla samanaikaisesti kaavarungon tarkistamisen kanssa. Välittömästi sen jälkeen laaditaan koko Meijerinrannan alueelle asemakaava. Loppuraportissa on esitetty toiminnallisen sisällön kytkeytyminen sitä seuraavaan kaavoitukseen: kaavarunkovaihtoehtoihin ja laadittuun ehdotukseen.
Saavutettavuus	Kitee sijaitsee liikenteellisesti hyvällä paikalla: valtatie nro 6 ja Helsinki - Joensuu-rautatie kulkevat Kiteen kautta. Yhteydet Venäjälle ovat hyvät: ympärivuorokauden auki oleva Niiralan rajanylityspaikka on 27 km päässä. Kiteen Puhoksen satamasta on meriyhteys Saimaan kanavan kautta. Ongelmana Vt 6:lla on Venäjälle suuntautuvan rekkaliikenteen aiheuttama ruuhkaisuus (Nuijamaan raja-asemalle), joka vaikuttaa kun pääkaupunkiseudulta valitaan lomareittiä.
Matkailun kehitysnäkymät	Matkailun kehitysnäkymät ovat positiiviset. Keski-Karjalassa rekisteröidyt yöpymiset olivat kasvussa. Vaalimaalla ja Niiralan matkailuinfossa toteutettiin matkailuesitteiden jakelua, mikä osoittautui onnistuneeksi. Venäläisten matkailijoiden määrä on lähdössä nousuun. Sijainnin ja luonnonolosuhteet huomioiden matkailussa pitäisi olla potentiaalia. Keski-Karjalan matkailukohteista suuri osa sijaitsee Kiteellä, jonka keskustassa on merkittävä palvelukeskittymä.
Kilpailevat kohteet	Kilpailevia kohteita tarkasteltiin eri näkökulmista. Kilpailevia kulttuuri-matkailukohteita ovat Mikkelin Kenkävero ja Tertin kartano, Markku Pölösen SF-filmikylä ja Nurmeksen Bomban talo. Kilpailevia teollisuus-historiakohteita ovat Ilomantsin Möhkön ruukki ja Outokummun Vanha Kaivos. Meijerinrannan tulevaa toimintaa tukevia kohteita ovat puolestaan Pajarinhovi ja Kiteen AIMO -monitoimikeskus.
Palvelutarve	Kiteen keskustan palveluja täydentävinä ja Meijerinrannan toimintaympäristöön hyvin sopivina palveluina nousivat esille mm. markkinointi- ja viestintäpalvelut, kiinteistöpalvelut, ravintola- ja kahvilapalvelut sekä satamapalvelut.
Toimijoiden kartoittaminen	Meijerinrannan kehittämishankkeen projektipäällikkö Heli Hirvonen keräsi ja haastatteli hankkeen eri vaiheissa yrittäjiä ja muita henkilöitä, jotka olivat ilmaisseet kiinnostuksensa aluetta kohtaan. Joukossa oli mm. luovien alojen ja hoitoalan yrittäjiä sekä yhdistysaktiiveja.

Analysien pohjalta koottiin kehittämisideoita, joita käsiteltiin mm. yrittäjällöissa ja seminaareissa. Ideat ryhmiteltiin teemoittain. Kiteen Meijerinrannan toiminnalliset sisällöt koostuvat 5 teemasta: taide ja käsityö, musiikki, asuminen, ranta ja järvi. Meijerinrannan alueella tärkeää on luonto, vesistö ja kulttuurihistoria.



Kuva 4. Meijerinrannan toiminnalliset sisällöt

BENCHMARKING

Benchmarking-matka järjestettiin 8.-9.11.2011. Tutustumiskohteina olivat Strömforsin ruukki, Orimattilan Kehräämö, Porvoon Taidetehdas sekä Mikkelin Kenkävero. AIRIX Ympäristö Oy oli mukana matkalla.

Vanhojen teollisuuskohteiden käyttötarkoitusta on muutettu seuraavasti:

Strömforsin ruukki	1600-luvulla perustettuun rautaruukkimiljööseen on kehitetty ravintola- ja majoitustoimintaa, käsityöyrityksiä. Alueella sijaitsee mm. pikku-puoteja, museo, sepän paja sekä kirkko.
Orimattilan kehräämö	Vanha puuvillakehräämö on nykyisin remontoitu kulttuuri-, hyvinvointi-, viihde- ja ostoskeskukseksi.
Porvoon taidetehdas	Vanhan tehdasrakennuksen peruskorjaus kulttuuri- ja liiketiloiksi Porvoon kaupungin keskustassa. Uusi kulttuuri- ja vapaa-ajankeskus valmistuu vuonna 2012.
Mikkelin kenkävero	Vanhasta pappilamiljööstä rakennettu käyntikohde, jossa käsi- ja taide-teollisuusnäyttelyjä ja puoteja sekä ravintolapalveluja.



Kuva 5. Benchmarking-kohteita: Strömforsin ruukki ja Orimattilan kehräämö

HOUKUTTELEVUUTTA LISÄÄVÄT TEKIJÄT – KEHITTÄMISIDEAT

Kiteen Meijerinrannan alueelle muodostettiin lähtökohtien, sidosryhmäkeskustelujen ja Benchmarking-matkan jälkeen seuraava visio:

”Kiteen Meijerinranta on yritys- ja kulttuurikeskus, jossa yhdistyvät alueen ainutlaatuinen teollisuushistoria, taide, musiikki, käsillä tekeminen, matkailu ja virkistys sekä uudenlainen asuminen ja työpaikat”

Yhdessä muodostetun vision ja Meijerinrannan kehittämistavoitteiden pohjalta tarkasteltiin toisessa vaiheessa erilaisia kehitystrendejä. Jokaisen trendin ja kehittämisisidean osalta pyrittiin löytämään malliesimerkkejä toteutetuista ja onnistuneista kohteista. Lisäksi pyrittiin esittämään kysymyksiä: kuinka hyvin kehittämisisidea istuu Meijerinrannan visioon ja toiminnalliseen kokonaisuuteen ja mitä idean toteuttaminen edellyttäisi Meijerinrannan kehittämiseltä?

Nuorten uudet toimintakeskukset Esimerkkinä Helsingissä vuonna 2009 avattu Suomen suurin nuorisotila Happi, joka on kulttuuriin ja mediaan painottunut toimintakeskus. *Bänditila Montun ja muun nuorisotoiminnan keskittäminen Meijerinrantaan aktivoisi nuoria luovaan toimintaan ja alueen kehittämiseen.*

Konserttikeskus	<p>Vaasassa toimii vanhassa hansikastehtaassa RockWerstas ja Helsinki kaavailee Hietasaaren Telakkarannasta design- ja kulttuurikeskittymää. <i>Voisiko Meijerinrantaan sijoittaa konserttikeskuksen, jossa niin kuorot kuin bändit voisivat pitää konsertteja?</i></p>
Luovien alojen yhteisö	<p>Luovuus vaatii syntyäkseen hiljaisuutta, rauhallisuutta ja tilaa. Uudet teknologiat mahdollistavat luovan etätyön maaseudulla. Parhaimmillaan luovien alojen keskus on alueen vetovoimatekijä, asukkaiden hyvinvoinnin lisääjä ja paikkakunnan matkailullinen vetovoima. Esimerkiksi elokuvatuotantoyhtiöt, mainostoimistot, arkkitehtitoimistot, pelialan yrittäjät ja musiikkistudiot voisivat hyvin toimia Kiteeltä käsin. <i>Olisiko Meijerinrannassa paikka luovien alojen yhteisölle?</i></p>
Näyttelytila / Showroom	<p>Meijerinrannan alueelle on mahdollista tehdä näyttelytila, jossa on mahdollista pitää esimerkiksi paikallisten tai vierailevien taiteilijoiden näyttelyitä. Showroom eli näyttelykeskus toimii yritysten esittely- ja markkinapaikkana. Näyttelyt voivat koostua pysyvistä tai vaihtuvista näyttelyistä. Esimerkiksi Kuopiossa toimii luovien alojen keskus Mylly entisen SOK:n konttorin tiloissa. <i>Sopisiko Meijerinrantaan näyttelytila, galleria tai showroom?</i></p>
Aktiviteettikeskus	<p>Meijerinrannan alueelle voisi olla mahdollista siirtää kunnan kuntosali. Uudet valoisaat tilat ja nykyaikaiset laitteet voisivat saada kuntoilijat liikkeelle. Vanhoihin rakennuksiin voisi tehdä mielenkiintoisiakin ratkaisuja, kuten rakentaa kiipeilyseinä. Meijerinrannan alueen rannan raivaaminen ja kunnostaminen nostaa alueen profilia. Ranta-alueelle on mahdollista sijoittaa toimintoja, jotka palvelisivat alueen asukkaita ja matkailijoita. Rannalle voisi sijoittua esim. ohjelmapalveluyrittäjien toimipaikka (mahdollisesti uusi rakennus) sekä Kiteen matkailuinfo. <i>Aktiviteetit voisivat houkuttaa Meijerinrantaan uusia kävijöitä ja harastajaryhmiä.</i></p>
Toimistohotelli ja etätyö	<p>Toimistohotelli tarjoaa inspiroivat työtilat ja sieltä voi vuokrata yhden tai useamman työpisteen. Kaupunki voisi vuokrata esim. myllyrakennuksesta edullisia vuokratiloja (käyttökuluja vastaan). Esimerkiksi Helsingin Kulttuuritehdas Korjaamolta voi vuokrata työpisteen 400€ (+alv). Vuokraan sisältyy mm. vesi, sähkö, langaton Internet-yhteys, työpiste, vastaanottopalvelut, postipalvelut, siivouksen, sosiaalitalat jne. Useista saman katon alla toimivista yrityksistä on mahdollista saada synergiaetuja. Etätyö soveltuu erityisesti asiantuntijatehtävissä toimiville, työnantajaan ollaan yhteydessä tietoliikenneverkkojen kautta. <i>Olisiko Meijerinranta sopiva paikka toimistohotellille tai etätyökeskukselle?</i></p>
Nuorten yrityshautomo	<p>Nuorissa on tulevaisuus ja siksi on tärkeää, että nuoria jää myös kotipaikkakunnalleen. Yrityshautomo toimii aloittavien yritysten "laukaisualustana", jossa aloittamisen kynnyksestä on madallettu, työtiloja ja välineitä tarjotaan subventoituun hintaan, autetaan liikeidean ja/tai lii-</p>

ketoimintasuunnitelman jalostamisessa, edistetään verkostoitumista ja tarjotaan tukea ja apua. Esimerkkejä nuorten yrityshautomoista ovat mm. Tiimiakatemia ja Innotalo. Tiimiakatemia on Jyväskylän ammattikorkeakoulun Yrittäjyyden Huippuyksikkö. Tiimiakatemian opiskelijat pyörittävät osuuskuntamuotoisia yrityksiä. Innotalo Kajaanissa tarjoaa mahdollisuutta aloittelevalle yrittäjälle testata omaa osaamista ja ideaa käytännössä, ilman yrittäjyyden riskiä. Meijerinrantaan voisi houkuttaa sijoittumaan esimerkiksi pelialan yrittäjiä, musiikkistudion, mainostoimiston, liikunta- ja elämyspalveluita, kuvataiteen ja käsityöalan ammattilaisia tai arkkitehtipalveluja. *Kiteenrannan nuorten yrityshautomo voisi hyödyntää musiikkia, luovia aloja, käsityöläisyyttä. Konseptiin voisi yhdistää myös nuorten työpajatoimintaa sekä oppisopimuskoulutusta.*

Meijerinrannan hyvinvointialue

Meijerinrannan alueelle voisi sijoittaa Orimattilan Kehräämön Hellimöä vastaavan mielen ja kehon hyvinvointiin keskittyvän hoitolan. Hoitolassa huomioitaisiin paikallisuus ja äänimaisemassa voisi olla karjalainen vivahte. Kiteenjärven rantaan voisi myös pystyttää ”riippumattopuiston” tai ”keinutuolipuiston”, jossa voisi rauhoittua kuuntelemaan järven ääniä tai rakentaa luontopolun, jonka varrelle paikallinen muusikko voisi suunnitella äänimaiseman. Hyvinvointituotteeseen kuuluisi mukaan kulttuuri: taide-, käsityö- ja musiikkiterapia. Kiteenjärven rannalle voitaisiin myös rakentaa erilaisia saunoja. Hyvinvointialueessa korostuisi slowlife, hiljaisuus ja rentoutuminen. Rakentamisessa huomioitaisiin esteettisyys. *Meijerinrannan alue voisi myös profiloitua hyvinvoinnin alueena*

Senioreiden virkistyskeskus

Meijerinrannan alueelle on mahdollista rakentaa asuntoja, joissa huomioidaan esteettömyys. Kiteenjärven rannalle voidaan luoda oleskelu-alueita sekä tuoda penkkejä ja kuntovälineitä. Vapaa-ajan lisääntyminen on megatrendi. Suurin lisäys tulee eläkeikäisten määrän kasvun myötä. Vuonna 2020: Tulevat eläkeläiset eivät enää arvoiltaan ja käytäytymiseltään vastaa stereotyyppioilta, mitä meillä on ikääntyvistä ihmisistä. Mikään aktiviteetti ei enää tunnu vieraalta ikääntyvälle väestölle, joka kokee kaikkien erilaisten vaihtoehtojen olevan heille sallittuja. *Meijerinrannan alueelle voidaan sijoittaa myös senioreiden virkistyskeskus ja huomioida koko Meijerinrannan alueella esteettömyys*

Hotelli ja kongressikeskus

Meijerinrannan aluetta voidaan kehittää myös matkailun näkökulmasta. Esimerkiksi vanhaa Meijerirakennusta uudistamalla ja lisärakennuksen avulla Meijerinrantaan voidaan perustaa hotelli ja ravintola. Hotelli voisi olla pieni majatalo-tyylinen, jossa olisi yksilölliset huoneet tai isompi hotelli, jossa olisi mahdollisuus järjestää pieniä kongresseja. Hotelli-vaihtoehto tarvitsee ulkopuolisen investoijan. Meijerinrannalla on hyvät puitteet houkuttaa matkailijoita; sijainti keskustan palvelujen vieressä ja järvinäköalat. Meijerinrannan alueen rannan ottaminen

käyttöön avaa myös mahdollisuudet kehittää järvimatkailun mahdollisuuksia. *Mitä uusia mahdollisuuksia hotellin (ja kongressikeskuksen) rakentaminen Meijerinrantaan toisi?*

Wanhan Kiteen kauppakeskus

Meijerinrantaan voisi myös herättää henkiin Kiteen Wanhana kauppakeskuksena. Meijerinrannan sydämenä toimisi käsityöläisten torikauppa-alue. Torialue toimisi pienimuotoisten tapahtumien keskuspaikkana, jossa voisi järjestää mm. toripäiviä, markkinoita, tansseja ja bändi-iltoja. *Voisiko Meijerinranta toimia idyllisenä kauppakeskuksena?*



Kuva 5. Havainnekuva torialueesta

Kiteellä 13.12.2011 järjestetyssä yrittäjäilllassa testattiin kehittämisideoiden suosiota. Kiinnostavimpina vaihtoehtoina nähtiin luovien alojen yhteisö, Meijerinrannan hyvinvointialue ja nuorten toimintakeskus. Myös näyttelytila/showroom, senioreiden virkistyskeskus ja nuorten yrityshautomo kiinnostivat. Vähiten kiinnostavaksi yrittäjien keskuudessa koettiin toimistohotelli ja etätyömahdollisuuksien tarjoaminen.

	+	-
Nuorten toimintakeskus	15	
Konserttikeskus	11	3
Luovien alojen yhteisö	18	1
Näyttelytila / showroom	13	1
Aktiviteettikeskus	11	3
Toimistohotelli ja etätyö	6	8
Nuorten yrityshautomo	12	2
Meijerinrannan hyvinvointialue	14	4
Senioreiden virkistyskeskus	13	4
Hotelli- ja kongressikeskus	9	4
Wanhan Kiteen kauppakeskus	11	3

Taulukko 1. Kehitysteemojen kiinnostavuus, mitä kehittäisit Kiteen Meijerinrannan alueella

ULKOPUOLISTEN YRITYSKONTAKTIEN HAKU

Joensuulaisen Profit-Visio Oy:n yrityshaku on ollut käynnissä Meijerinrannan kehityshankkeen loppuvaiheessa. Yrityshakua on kohdennettu lähinnä Pohjois-Karjalan alueelle ja erityisesti musiikin tuotannossa toimiviin yrityksiin ja yhteisöihin. Profit-Vision suunnitelmissa Meijerinrannan alueen rakennuksille on kaavailtu seuraavanlaista käyttöä:

Vanha osuusmeijeri:

- Alakerran tiloihin kahvio (kevytrakenteinen, 100 m²). Kahvion pitäjä hoitaisi näyttelyiden pääsymaksut, vastaisi Nightwish-oheistuotteiden myynnistä ja Nightwish-museon kävijöistä
- Rannan puolelle saman yrittäjän kesäkahvio b-oikeuksilla
- Alakertaan kodin sisustukseen liittyvien "stailaustuotteiden" myyntinäyttely noin 150 m²
- Alakertaan luovan alan (musiikki-) yrittäjille toimisto ja studiotilat (3 * 20–40 m²)
- Yläkertaan Kiteen teollisuusyritysten historianäyttely (200–300 m²)
- Yläkertaan Nightwish-museo



Kuva 5. Havainnekuva torialueesta

Maidon vastaanottorakennus:

- Puuseppämestari Seppo Auvinen on ostanut maidon vastaanottorakennuksen ja kunnostaa rakennukseen omat työtilansa. Rakennuksessa tulee olemaan tilaa myös muille toimijoille
- Yläkerrassa tilaa aloitteleville yrityksille, hankkeiden vetäjille sekä yhdistyksille. Kokous- ja koulutus-tiloille on myös tarvetta

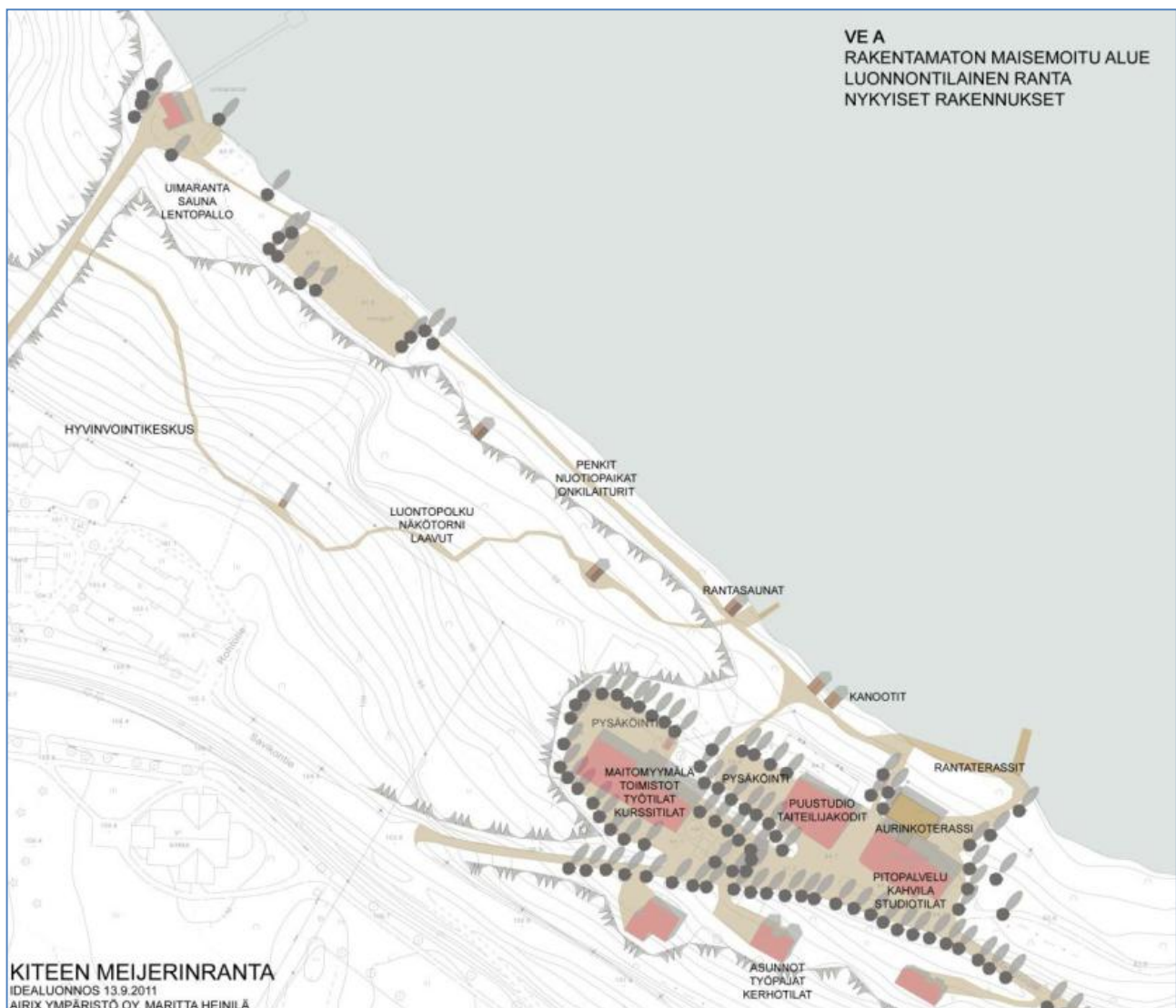
Myllyrakennus

Vanhan myllyrakennuksen osalta ei ole tehty vielä kiinteistön sisältöä koskevia suunnitelmia. Rakennus pyritään kunnostamaan ulkoa päin erillisen hankerahoituksen turvin. Rakennuksessa toimiin tällä hetkellä Idän Maito Oy:n myyntipiste. Myllyrakennus sopisi erittäin hyvin mm. aloittelevien ja erityisesti luovien alojen yrittäjien työ- ja näyttelytiloiksi. Myllyrakennukseen voitaneen sijoittaa myös toimistoja.

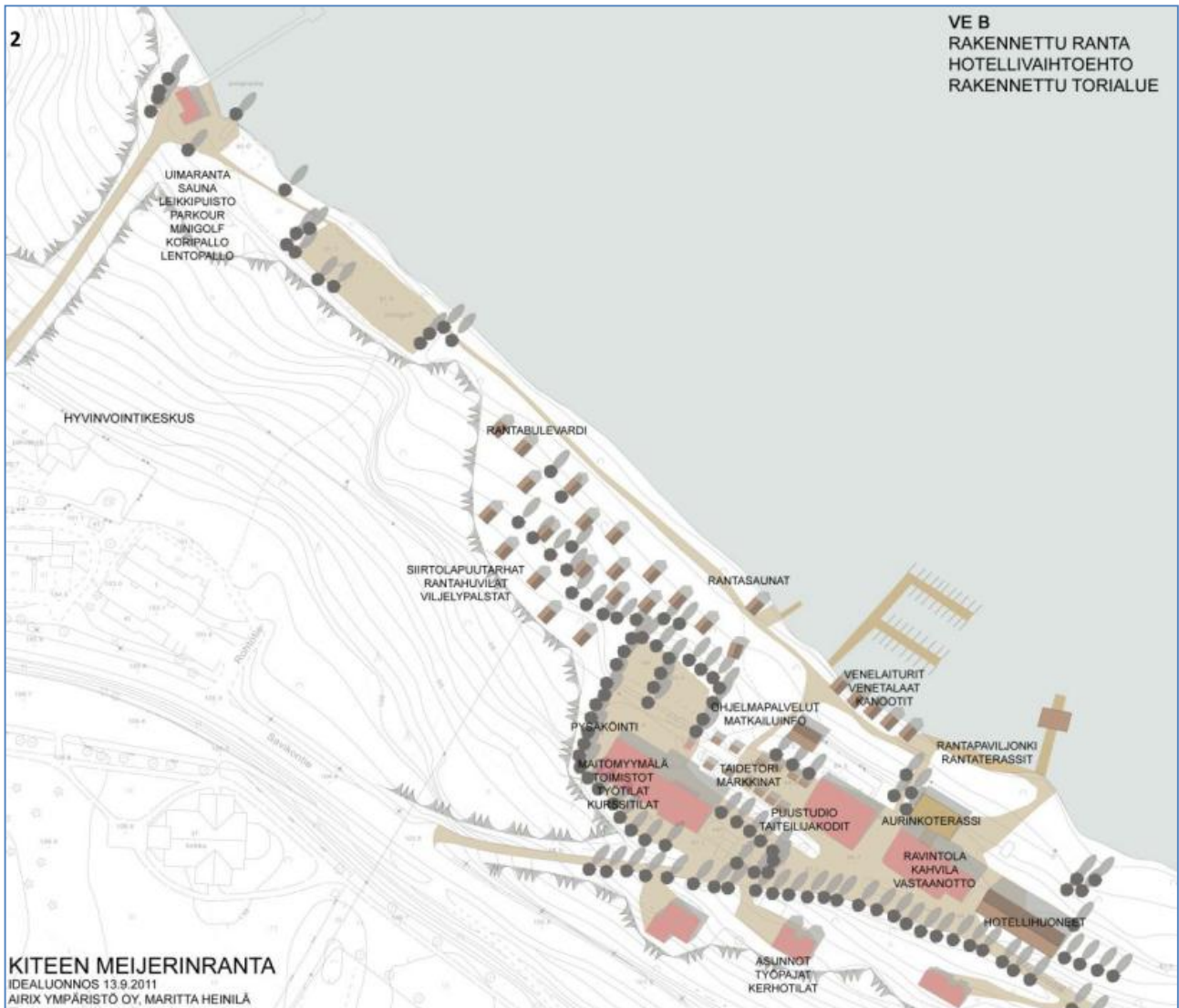
TOIMINNALLISET VAIHTOEHDOT – IDEALUONNOKSET

Toisessa vaiheessa tehtiin ensimmäiset kehittämissideoihin perustuvat maankäyttöluonnokset ja havainnekuvat. Vaihtoehtoisia maankäyttöluonnoksia tehtiin 3 kappaletta. Idealuonnoksissa vertailtiin toimintojen sisältöjä ja sijoittumismahdollisuuksia mm. seuraavasti:

- ❖ Rakentamaton alue – rakennettu alue (meijeri, mylly, muuntaja ja maidon vastaanottorakennus säilyttäen)
- ❖ Luonnontilainen ranta – rakennettu ”rantabulevardi”
- ❖ Maisemoitu alue - torialue
- ❖ Luonnontilainen metsä / puisto – siirtolapuutarhat ranta-alueelle
- ❖ Hotellirakennus nykyiseen meijeriin – uudisrakennussiipi – ei hotellia



Kuva 7. Alustavat maankäyttöluonnokset, Vaihtoehto A



Kuva 8. Alustavat maankäyttöluonnokset, Vaihtoehto B

Kaksi ensimmäistä vaihtoehtoa sisälsivät pääasiassa yritystoimintaan ja työpaikkoihin sekä matkailuun liittyviä sisältöjä. Vaihtoehdossa 1 rantavyöhyke on jätetty lähes luonnontilaiseksi ja muutoksia nykyiseen maisemaan ja rakenteeseen on muutenkin tehty hyvin vähän. Ideavaihtoehdossa 2 ranta on rakennettu melko voimakkaasti ja uusi "rantabulevardi" ulottuu meijerirakennuksen alapuolelta nykyisen uimarannan alueelle saakka. Vaihtoehtoon 2 on sisällytetty uudisrakennuksia, mm. hotellisiipi meijerirakennuksen yhteyteen, joka siis muuttuisi matkailukäyttöön.

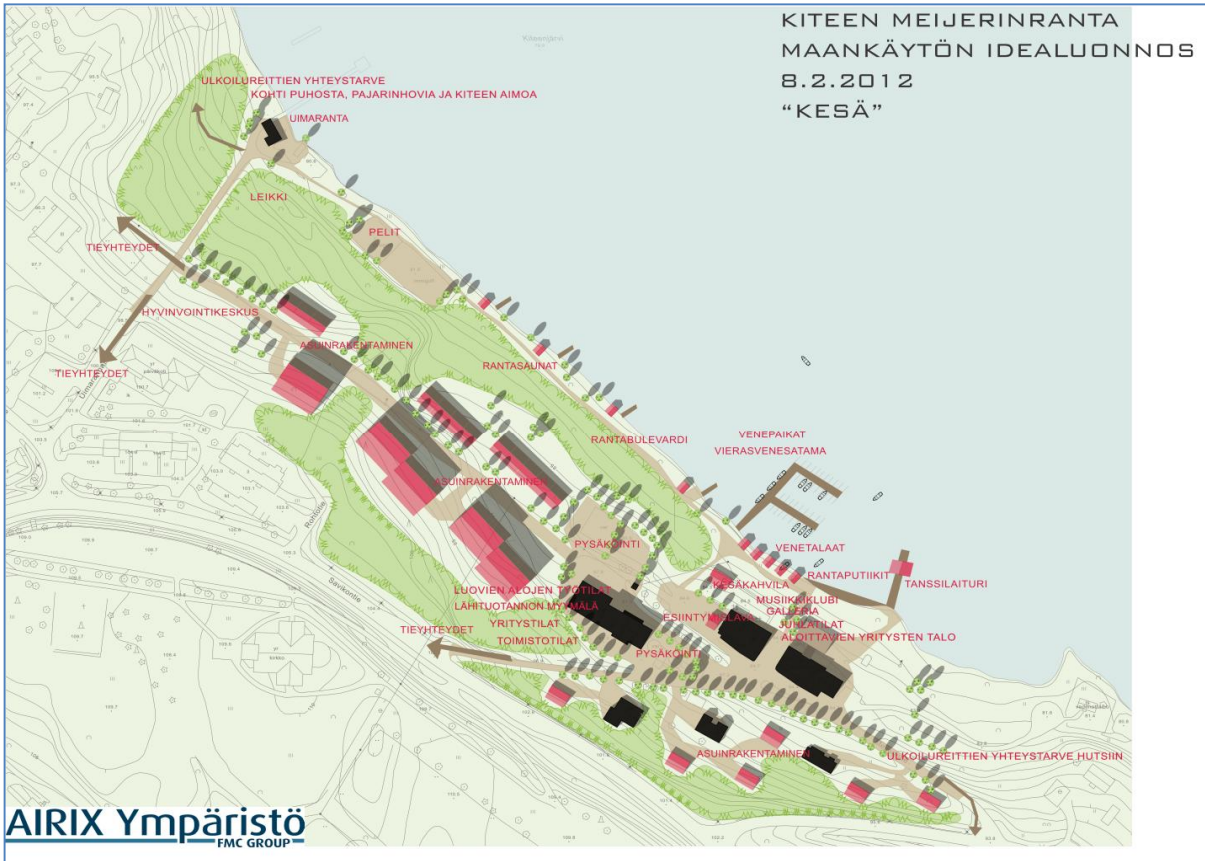
Vaihtoehdossa 3 edelliseen vaihtoehtoon on tuotu lisäyksenä merkittävästi asumista. Perusteluna on alueen kehittäminen ympärivuotisena ja elävänä alueena ja tiiviisti linkittyä Kiteen keskustaan. Parhaiten elävyys ja ympärivuotisuus toteutuu uuden, pysyvän asumisen kautta.



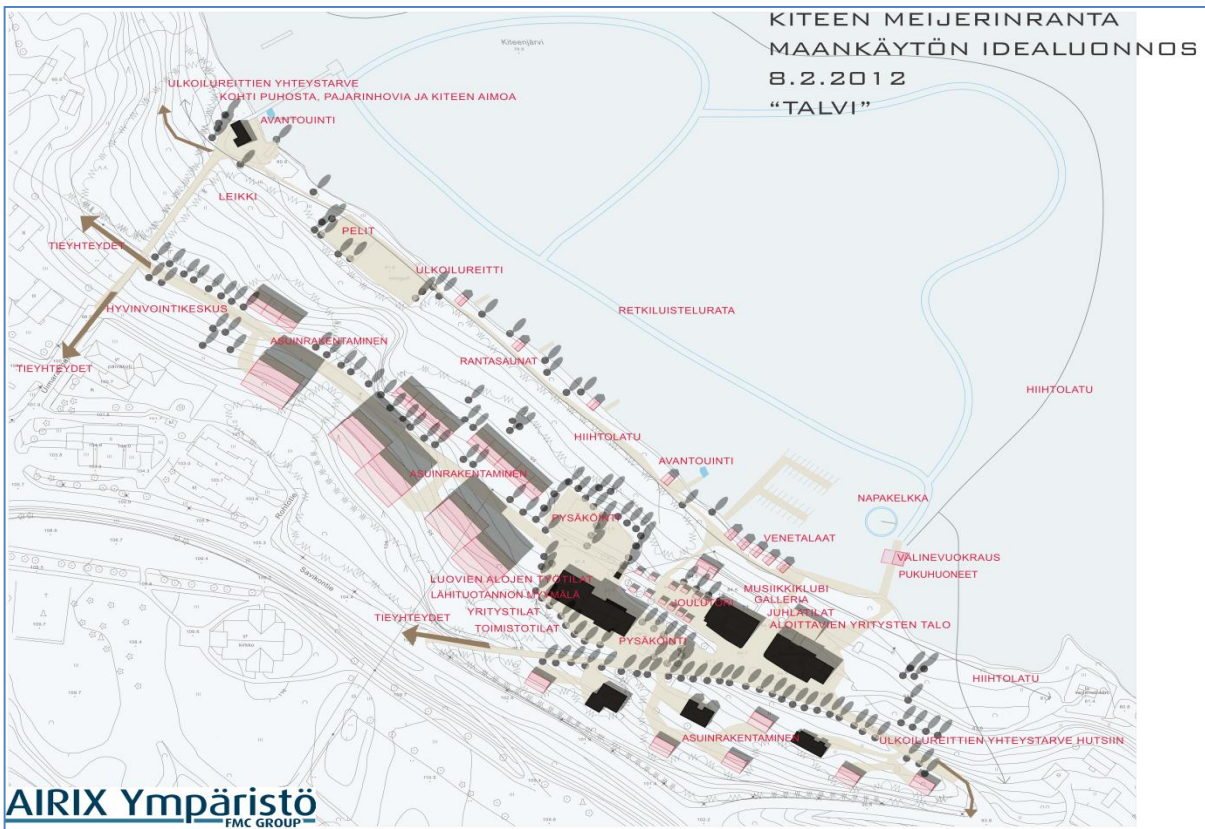
Kuva 9. Alustavat maankäyttöluonnokset, Vaihtoehto C

Maankäyttöluonnoksia esiteltiin Kiteellä yrittäjäillassa sekä kaupunginhallituksen kokouksessa alkuvuodesta 2012. Näkemykset sekä yrittäjien että kaupungin päättäjien keskuudessa olivat hyvin samansuuntaisia: Meijerinrantaan tarvitaan ennen muuta pysyvää asumista, joka tekee alueesta elävän. Kyseessä on Kiteen "paras ja vetovoimaisin" asuinpaikka, josta laadukkaalla ja tiiviillä asumisella saadaan todella houkutteleva. Alueeseen kytkeytyy tiiviisti kehittyvä hyvinvointikeskus, jonka asiakaskunta voisi hyödyntää myös Meijerinrannan virkistyspalveluja. Vastaavasti Meijerinrannan asukkaat, työntekijät ja matkailijat voisivat käyttää hyvinvointikeskuksen palveluja (esim. ravintola- ja hoitopalveluja). Mahdollinen uusi majoituskapasiteettiinkin voisi sijoittua hyvinvointikeskuksen yhteyteen.

Kannatusta päättäjien ja yrittäjien keskuudessa sai eniten alustava maankäyttöluonnos C, jota edelleen täydennettiin joillakin vaihtoehtoissa A ja B esiintyneillä sisällöillä ja ideoilla. Valitusta maankäytön ideavaihtoehdosta laadittiin "kesä-" ja "talvikartat".



Kuva 6. Kiteen Meijerinrannan maankäytön idealuonnos "kesä"



Kuva 7. Maankäytön idealuonnos "talvi"

HAVAINNOLLISTAMINEN

Meijerinrannan aluetta, sen tulevia toimintoja on pyritty havainnollistamaan erilaisilla visualisointitekniikoilla: kartoin, piirustuksin ja havainnekuvin. Visualisointi luo mielikuvia alueen tulevaisuudesta ja palvelee näin markkinointia. Laaditut havainnekuvat ovat vain suuntaa antavia, koska alueen kehittäminen on vasta alkuvaiheessa, eikä alueelle sijoittuvista toimijoista ole tarkkaa tietoa kuin joiltakin osin. Myös yritysten hakuprosessi on vielä kesken. Alueen toiminnallinen sisältö ja toimintojen sijoittuminen tullaan ratkaisemaan käynnissä olevassa kaavarunkotyössä ja lopullisesti sitä seuraavissa kaavoissa. Siksi havainnekuvia ja muuta markkinointimateriaalia on prosessin edetessä tarpeen päivittää.

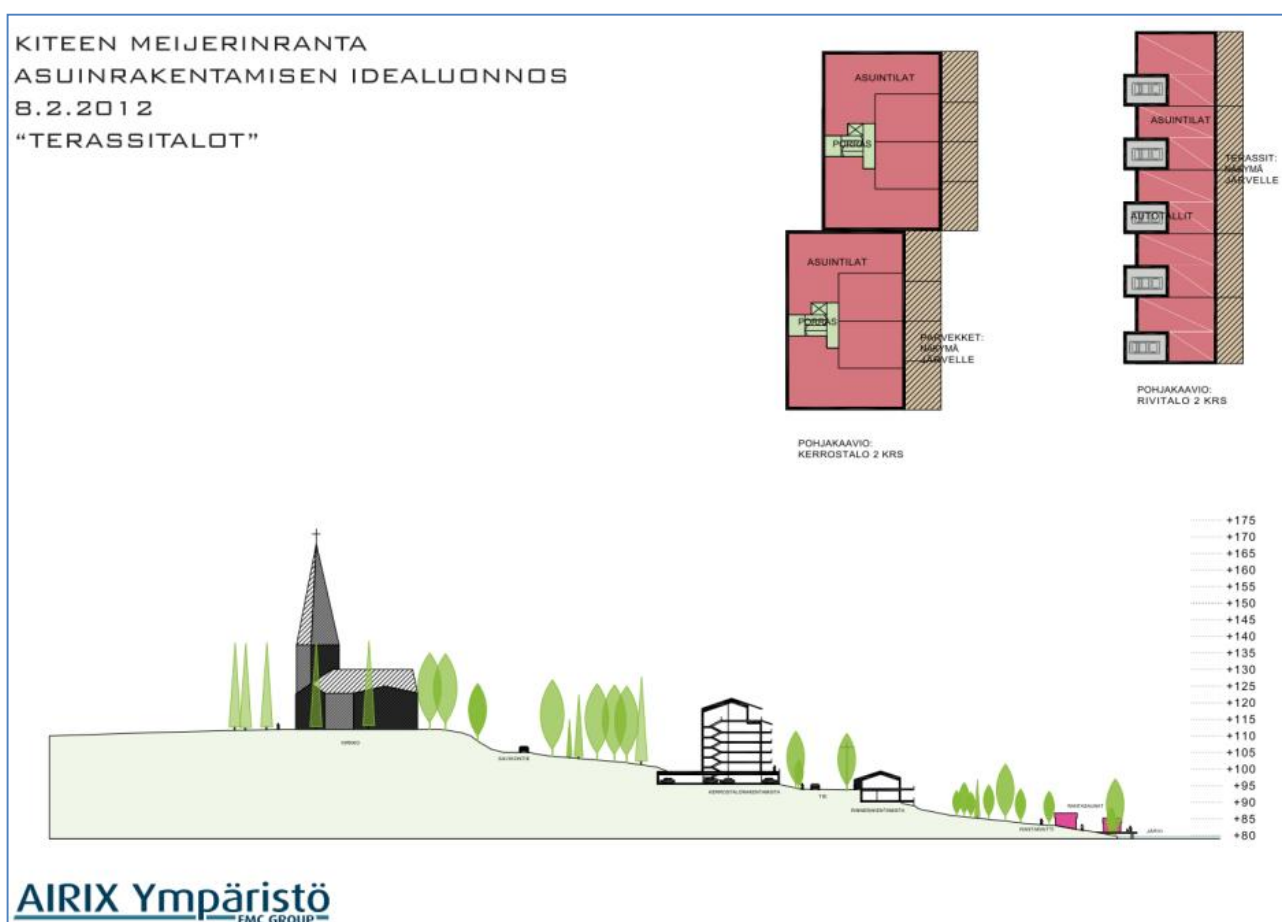
Lähtökohtaisesti Meijerinrannan alueella tullaan säilyttämään nykyisistä teollisuusrakennuksista vanha meijeri, myllyrakennus, maidon vastaanottorakennus, muuntaja sekä mahdollisuuksien mukaan joitakin vanhoja toimistorakennuksia jos niille löytyy ostaja ja halukas kunnostaja. Ranta tullaan raivaamaan ja aluetta siistitään yleisesti. Nykyisen uimarannan ja Meijerinrannan välille rakennetaan ainakin rantareitti.



Kuva 10. Meijerinranta viistosovituksena idästä (alueelle on suunniteltu asuinrakennuksia, jotka tästä havainnekuvesta vielä puuttuvat).

Meijerinrannan kehittämistä koskevissa keskusteluissa pysyvän asumisen sijoittaminen Meijerinrannan alueelle on koettu tärkeäksi alueen elävyyden ja ympärivuotisen toiminnan näkökulmasta. Pysyvän asumisen ja sen edellyttämien kulkuyhteyksien kautta Meijerinranta myös linkittyy nykyistä vahvemmin keskustan rakenteeseen.

Tulevan asumisen tulisi olla riittävän tehokasta ja tiivistä. Alueelle soveltuvat sekä kerrostalot että lähemäs rantavyöhykettä myös rivitalot. Uutta asuinrakentamista voidaan yhdistää vanhaan, remontoitavaan rakennuskantaan. Asuinrakentamisen kannalta tärkeää on miettiä mm. liikenne- ja pysäköintijärjestelyt, virkistysyhteydet, soveltuvuus maisemaan jne.



Kuva 8. Asuinrakentamisen idealuonnos "terassitalot"

Meijerinrannan alueelle on tehty joitakin "katunäkymiä" alueen kuvamateriaalia hyödyntäen. Tärkeää kaikessa alueen kehittämisessä ja mielikuvien luomisessa on Meijerinrannan elävyys ja viihtyisyys. Keskeisiä alueen elementtejä ovat Kiteenjärvi, rantavyöhyke ja sen virkistäytymismahdollisuudet sekä vanha teollisuusympäristö rakennuksineen. Maisemaa heikentävät kohteet tulee purkaa. Meijerinrannan keskeistä aluetta tulee kehittää ihmisten oleskelualueena ja torialueena, jossa on aktiviteetteja ja tapahtumia eri vuodenaikoina.

Näkymä Kiteenjärvelle nyt

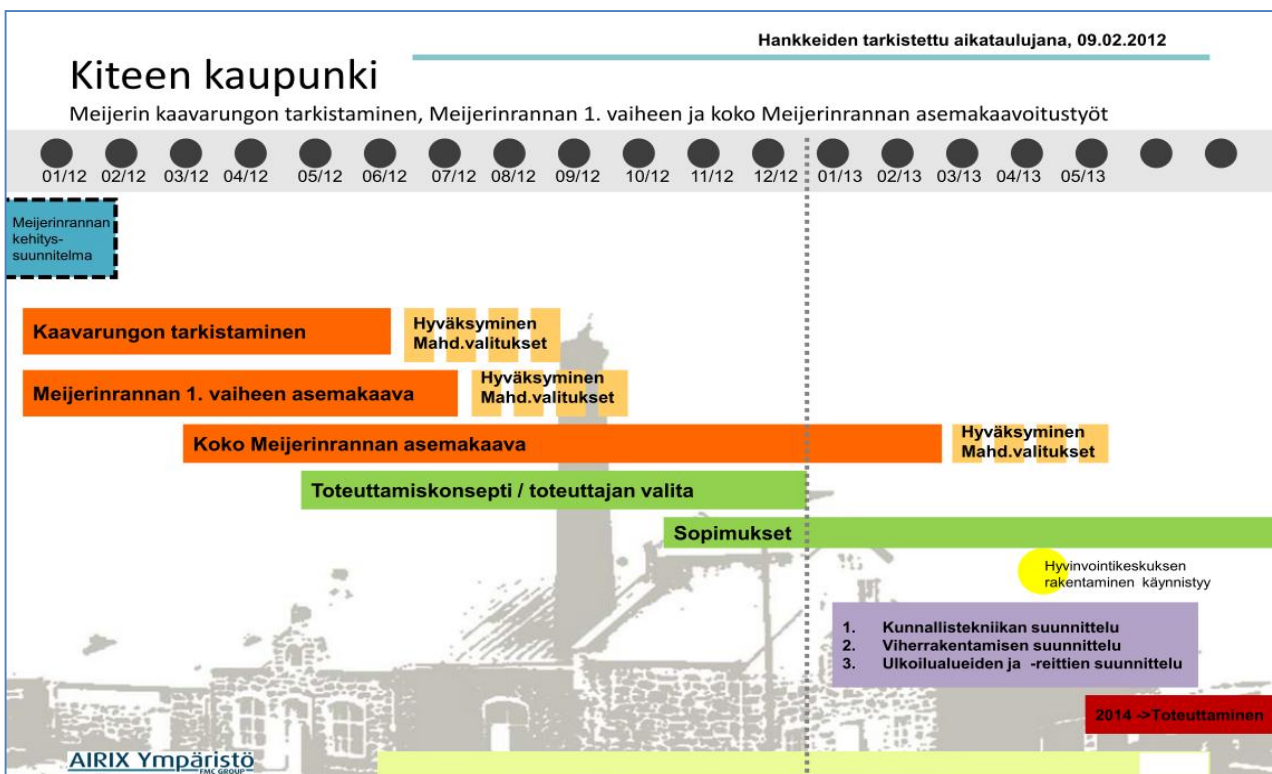
Näkymä Kiteenjärvelle
tulevaisuudessa

Kuva 12. Nykytilanne ja kuvitteellinen tilanne näkymästä Kiteenjärvelle

TOTEUTUMINEN KAAVOITUKSEN KAUTTA

Meijerinrannan kehittäminen on pitkä prosessi, joka toteutuu markkinoinnin, kaavoituksen ja alueen rakentamisen kautta. Kehittämissuunnitelmassa luodaan raami ja materiaalia, jota voidaan hyödyntää alueen markkinoinnissa (toimijoita ja toteuttajia haettaessa). Tässä kehittämissuunnitelmassa tuotettua toiminnallisen suunnittelun sisältöä viedään kaavarunkovaiheeseen. Jatkosuunnittelussa (kaavarungon tarkistaminen ja asemakaavojen laatiminen) on maankäytön näkökulmasta otettava huomioon ainakin seuraavat seikat:

- ❖ Alue vaatii liikennejärjestelmän suunnittelua (alue haastavaa rinnettä, tarvitaan uusia kevyen liikenteen yhteyksiä että katuverkkoja). Liikennejärjestelmän suunnitteluun kuuluu myös alueen pysäköinnin suunnittelu (asuinrakennusalueille ja Meijerinrannan toiminnoille).
- ❖ Liikennejärjestelmien kannalta tiedettävä tarkkaan mitä Meijerinrannan alueelle toteutetaan
- ❖ Olemassa oleva kunnallistekniikka ja tulevat linjaukset otetaan mukaan suunnitteluun
- ❖ Asuinrakentamisen volyymi vaatii tarkkaa suunnittelua; kenelle rakentaminen ohjataan, kuka rakentaa, minkälaisia rakennuksia suunnitellaan jotta ne ovat ostovoimaisia (tarpeeksi kerroksia/kerrosalaa), miten rakennetaan kustannustehokkaasti?
- ❖ Toteuttaja on hyvä olla selvillä mahdollisimman varhaisessa vaiheessa
- ❖ Hyvinvointikeskuksen aluerajauksella on merkitystä (kuinka suureksi muodostuu esim. keskuksen ja rannan välinen vyöhyke?)
- ❖ Asuinrakentamisen, liikenneverkostojen ja kunnallistekniikan suunnittelu vaativat paneutumista, joka kuuluu alueen kaavarungon tarkistamiseen



Kuva 9. Kiteen Meijerinrannan hankkeiden aikataulujana 9.2.2012

Meijerinrannan kehittämissuunnitelma tulee vaikuttamaan merkittävästi alueen tulevaan kaavoitukseen ja muuhun maankäytön suunnitteluun. Maankäytön suunnittelu etenee alustavan suunnitelman mukaan seuraavasti:

1. Alueen kaavarungon tarkistaminen Kaavarungosta laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Helmikuussa 2012 kaavarungosta on laadittu 4 maankäyttövaihtoehtoa. Keskusteluissa on todettu, että pääyhteys Meijerinrannan alueelle olisi Rantatieltä Meijerintietä pitkin ja kaavarungossa osoitetaan katuvarauksia alueelle. Kevyenliikenteen yhteys uimarantaan säilytetään. Asuinrakentaminen etenee alueella vaiheittain. Asuinrakentaminen on volyymiltaan suurempaa Hyvinvointikeskuksen tuntumassa ja pienentyy Meijerinrantaan ja rannalle päin mentäessä. Meijerinalueen lähiharjulle esitetään yhdessä maankäyttövaihtoehdossa myös huvilamaista rakentamista. Meijerinrannan alueella myös tekniset verkostot on huomioitava: sähköjohdot on kaapeloitava ja otettava huomioon vedenottamo ja puhdistamo. Puhdistamo saattaa siirtyä tulevaisuudessa Puhoksen teollisuusalueelle, joten alueen mahdollinen vapautuminen muuhun käyttöön on huomioitava jo kaavoituksessa.
2. Toteuttamiskonsepti Meijerinrannan alueen toteuttajan/toteuttajien haku on syytä aloittaa jo kaavarunkovaiheessa. Kaupungin pyrkimyksenä on kunnallistekniikan ja -verkostojen sekä yleisten alueiden toteuttamisvastuun siirtäminen rakennuttajan/rakennuttajien vastuulle. Alueen konseptina tulee olla korkealuokkainen asuin-, kulttuuri- ja liiketoimintojen alue. Vanhat meijeri- ja myllyrakennukset kunnostetaan Kiteen kaupungin ja yrittäjien käyttöön (vuokrasopimukset). Kunnallistekniikan ja yleisten alueiden rakentamisen vastapainoksi rakennuttaja saa rakennukset ja ympäröivän alueen.
3. Asemakaavojen laatiminen Meijerinrannan kaavarungon tarkistamisen rinnalla kaavoitetaan kaksi asemakaavaa erillisinä hankkeina: 1. vaiheen asemakaava sekä koko Meijerinrannan asemakaava. 1. vaiheen asemakaava kattaa ns. tulevan Hyvinvointikeskuksen alueen. Koko Meijerinrannan asemakaavalla kaavoitetaan yksityiskohtaisemmin Meijerinrannan alue. Asemakaavalla ratkaistaan alueen toiminnalliset suuntaviivat, uudisrakentamisen volyymit sekä kunnallistekniset ratkaisut yhteistyössä toteuttajan kanssa kaupungin määrittämien kaupunkikuvallisten ja muiden tavoitteiden mukaisesti
4. Solmittavat sopimukset
 - Maankäyttösopimukset
 - Kiinteistönluovutus sopimus asemakaava-alueen tonteista

- Vuokrasopimus kaupungin vuokraamista tiloista
- Sopimus yleisten alueiden ja kunnallistekniikan rakentamisesta

Meijerinrannan kaavarunkotyössä on laadittu neljä vaihtoehtoista toteutusmallia, joissa on eri tavoin painotettu asumista ja liikenteellisiä ratkaisuja. Ohjausryhmä päätyi ratkaisuun, jossa yhdistetään kerrostalorakentamista ja Meijerinrannan länsipuolella ja mahdollisesti tuoda uutta puutalorakentamista rinteeseen, jossa on sijainnut vanhoja toimistorakennuksia.

Viimeisimmässä maankäyttöluonnoksessa keskeinen alue säilyy ulkoasultaan ja ilmeeltään nykyisen kaltaisena, kuitenkin niin, että alue on siistitty ja maisemoitu ja vanhat teollisuusrakennukset on kunnostettu yritys-, työpaikka- ja harrastuskäyttöön. Ranta on rakennettu rantareitiksi, jonka varrella on virkistystoimintoja ja josta on yhteys sekä Kiteen rantakentälle että Hutsin urheilukeskuksen alueelle. Hyvinvointikeskuksen ja Meijerinrannan väliselle alueelle tulee uutta kerrostaloasumista ja katuyhteys. Pääasiallinen liikennöinti Meijerinrantaan rakennetaan vanhojen puutalojen yläpuolelta, alueen itäpuolelta.



Kuva 14. Maankäyttöluonnos Kiteen Meijerinrannasta 8.3.2012

JOHTOPÄÄTÖKSET

Meijerinrannan kehittäminen on koko Kiteen kehittymisen kannalta suuri mahdollisuus, joka toteutuessaan tuo paikkakunnalle uutta virkeyttä: korkealuokkaista asumista, uutta yritystoimintaa, työpaikkoja ja matkailuvirtoja. Onnistuminen vaatii sitoutuneen toteuttajan, joka vastineeksi saamastaan rakennusoikeudesta sitoutuu kunnostamaan alueen vanhat rakennuskohteet.

Meijerinrannan teollinen historia on tärkeää säilyttää, mutta vanhojen, suojeltujen rakennusten yhteyteen ja ympärille voidaan rakentaa uutta toimintaa. Vanhoihin rakennuksiin luodaan mm. työpaikkoja, palveluja ja matkailutoimintoja vaihteittain ja kysynnän mukaan. Tavoitteena on saada alueelle ainakin yksi suurempi investoija, joka aktivoi muuta kysyntää. Vastapainoksi vanhalle rakennuskannalle voidaan luoda uutta ja modernia, alueen luonteeseen soveltuvaa rakentamista. Alueen kehittämisessä luovat alat ovat tärkeitä, erityisesti käsillä tekeminen ja musiikki. Kitee on luova, monipuolisen musiikin tuottamisen pitäjä, mikä tulee näkyä myös Meijerinrannassa.

Kiteenjärvi on hyödyntämätön mahdollisuus, joka otetaan nyt toiminnallisesti, maisemallisesti ja virkistysnäkökulmasta käyttöön. Yhtenäinen virkistysreitti Hutsista Meijerinrannan kautta Kiteen rantakentälle lisää alueen vetovoimaa.

Yhteistyö Meijerinrannan ja hyvinvointikeskus KotKonnun kanssa on tarpeellista ja välttämätöntä. Hyvinvointikeskuksen rakentaminen tuo luontaisesta alueelle palvelukysyntää ja markkinoita, johon kannattaa tarttua. Toimintoja suunniteltaessa tulee välttää kaikenlaisia päällekkäisyyksiä.

Meijerinranta on saatava eläväksi ja ympärivuotiseksi ja toimivat yhteydet Kiteen keskustaan on turvattava. Meijerinrannan toiminnallisessa suunnittelussa korostui Meijerinrannan mahdollisuudet korkealaatuiseen asumiseen. Meijerinranta tarjoaa asumisen alueena mm. mahdollisuuden asua keskustan ja palveluiden lähellä järven rannalla, hyvät yhteydet keskustaan ja ulkoilureitteihin, Kiteenjärven hyödyntäminen virkistyskäytössä sekä elävän asuinalueen, jossa lähellä hyvinvointikeskus ravintolapalveluihin.

Kiteen Meijerinrannan toiminnallisessa sisällössä korostuvat ympärivuotisuus, asuminen, yritystoiminta, harrastustilat sekä virkistys. Meijerinrannan keskeiset elementit ovat toteutuessaan:

ASUMINEN	Asuinkerrostalot ja rivitalot yhdistämään Meijerinranta ja keskustaa, teemallinen yhteys Kotkontuun; vanhat ja uudet puutalot rinnealueella
YRITYSTOIMINTA	Luovien alojen työtilat myllyrakennuksessa, maidon vastaanottorakennuksen yritystilat, aloittavien yritysten talo / projektitilat
HARRASTUSTILAT	Musiikkiklubi, näyttelytilat ja galleria meijerirakennuksessa; harrastustiloja maidon vastaanottorakennukseen
VIRKISTYS	Rantavyöhyke kesä- ja talvitoimintoihin, järviaktiviteetit, virkistysreitit rantakentälle, keskustaan ja Hutsiin