



LAHDEN AMMATTIKORKEAKOULU
Lahti University of Applied Sciences

**SALPAKANKAAN
TEOLLISUUSALUEEN
MAANKÄYTTÖSUUNNITELMA**

LAHDEN
AMMATTIKORKEAKOULU
Tekniikan ala
Ympäristöteknologia
Miljösuunnittelun
suuntautumisvaihtoehto
Opinnäytetyö
Kevät 2013
Juho Mattila

Lahden ammattikorkeakoulu
Ympäristötekniikan koulutusohjelma

MATTILA, JUHO:

Salpakankaan teollisuusalueen
maankäyttösuunnitelma

Miljöösuunnittelun suuntautumisvaihtoehdon opinnäytetyö, 79 sivua, 4 liitesivua

Kevät 2013

TIIVISTELMÄ

Tämä opinnäytetyö liittyy Salpakankaan teollisuusalueen kehittämiseen Hollolassa. Teollisuusalue on kohtaamassa rakennemuutoksen ja tarvitsee pikaisesti uuden kehityssuunnan ja suunnitelman siitä, miten aluetta voidaan hallitusti kehittää alueen yritysten ja tulevaisuudessa alueelle kaavailtujen asukkaiden kannalta kiinnostavammaksi. Teollisuusalue sijaitsee I-luokan pohjavedenmuodostumisalueella, mikä asettaa tiettyjä rajoituksia alueella harjoitettavalle toiminnalle tulevaisuudessa. Työssä oli tavoitteena myös tarkastella asumisen ja hyvän elinympäristön mahdollisuuksia alueella. Työn toimeksiantaja on Hollolan kunta.

Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli luoda teollisuusalueelle kaksi uutta, toteutuskelpoista maankäyttösuunnitelmaa: toinen käsittelee laajuudessaan koko teollisuusaluetta ja toinen on korttelikohtainen maankäyttösuunnitelma ”Varikon alueelle”. Maankäyttösuunnitelmia havainnollistetaan kehitysehdotuksilla ja havainnekuvilla.

Keskeisimpien tutkimustuloksien mukaan alueelle tulisi muodostaa keskitetty joustavan pienteollisuuden, työpaikkojen, palveluiden ja liiketoiminnan sekä asumisen yhteisalue, jonka valttina toimisi aluetta ympäröivä luonto. Olosuhteet ja mahdollisuudet Salpakankaan teollisuusalueen asuttamiseksi osittain ovat erittäin hyvät. Alueen maantieteellinen sijainti ja saavutettavuus, sitä ympäröivä Salpakankaan maisema ja luontoalueet hyvine virkistysreitteineen ovat houkuttelevia vetovoimatekijöitä alueelle.

Työssä käytettiin seuraavia menetelmiä: tutkimustiedon hankinta ja vertailu, maastokäynnit ja havainnointi kohdealueella, oma analysointi ja suunnittelu sekä kehityskeskustelut toimeksiantajan kanssa.

Tässä työssä tuotettua materiaalia tullaan käyttämään tulevien Salpakankaan teollisuusaluetta käsittelevien kaavoitus- ja maankäyttöprojektien tausta-aineistona.

Asiasanat: Salpakangas, maankäyttösuunnitelma, kestävä kehitys, kaupan sijoittaminen, teollisuusalueen rakennemuutos, elinympäristö, suunnittelu

Lahti University of Applied Sciences
Degree Programme in Environmental Technology

MATTILA, JUHO:

Development Plan for Land Use in
Salpakangas Industrial Area

Bachelor's Thesis in Environmental Planning, 79 pages, 4 pages of appendices

Spring 2013

ABSTRACT

This Bachelor's thesis deals with developing an industrial area in Salpakangas, Hollola. The industrial area is encountering a structural change. The area needs quickly a new development plan for land use to make it more interesting for business and future residents. The area is situated in groundwater area, which sets limitations and conditions for operating in the area in the future. One of the objectives was to examine the possibilities of housing and good living environment. The thesis was commissioned by the municipality of Hollola.

The main goal for the thesis was to create two different land use plans: one managing the whole industrial area and the other covering one block in an area called Varikko. The plans were demonstrated by development suggestions and 3D pictures.

According to the main results, the industrial area should be developed and centralized as common land containing small-scale industries, working places, trade, independent services and housing. The surrounding nature would serve as the main asset. Possibilities for housing are good. A good, easily accessible geographical location along with good outdoor recreation possibilities and green areas are also attracting features.

The following methods were used: searching for and analyzing information, land exploring and observation, analyzing, planning and discussions with the client. Plans and 3D illustrations were created with AutoCAD and ArchiCAD programs.

The results and material of this survey will be used as background information for future zoning and developing projects in the Salpakangas industrial area.

Key words: Salpakangas, land use plan, sustainable development, trade placing, industrial area, structural change, housing, living environment, planning

KÄSITTEET

Elinympäristö = Ihmisten asuin-, toiminta- ja vapaa-ajan ympäristö.

Erikoiskauppa = Tietyn tuoteryhmän kauppaan ja siihen liittyvien palveluihin erikoistunut myymälä.

Erikoistavaroiden kauppa = Kaupankäynnin muoto, jossa yritys myy erilaisia tavaroita. Erikoistavaroiden kauppaa harjoittavat myymälät myyvät kapeampaa tai laajempaa valikoimaa tietyn alan tuotteita.

Liikekeskusta = Alue, jolle pääosa kaupallisista toiminnoista sijoittuu.

Lähikauppa = Lähikaupalla tarkoitetaan päivittäistavarakauppaa, joka sijaitsee lähellä asiakkaita.

Maankäyttöpoliittikka = Maankäyttöpoliittikalla tarkoitetaan erityisesti niitä julkisen vallan (valtio, kunta, tms.) tavoitteita, ohjelmia tai toimenpiteitä, joiden avulla maankäyttöä ohjataan tiettyyn, haluttuun suuntaan. Kaavoitus ja maapolitiikka muodostavat yhdessä kunnan maankäyttöpoliittikan.

Maapolitiikka = Maankäytön strategisen suunnittelun väline, jolla varmistetaan kunnan strategisen suunnittelun onnistuminen. Maapolitiikka on osa maankäyttöpoliittikkaa.

Rakennemuutos = Monialainen merkitys. Perusajatuksena on, että jokin asia, esimerkiksi teollisuus, ikärakenne, palveluverkko tai jokin muu, muuttaa muotoaan toisenlaiseksi. Tässä opinnäytetyössä käsitellään teollisuuden rakennemuutosta, joka tarkoittaa yksinkertaistettuna teollisen toimintakentän ja elinkeinorakenteen muuttunutta tilannetta.

Tukkukauppa = Vähittäiskauppaa ja muuta yritystoimintaa palvelevaa kauppaa, johon liittyvät läheisesti yleensä tavaran välittäminen pienessä ja suuremmissa mittakaavassa sekä palvelutoiminta. Myös maahantuonti on usein tyypillistä tukkukaupassa.

Tilaa vaativa kauppa = Vähittäiskauppaa, joka suuremman tilantarpeen vuoksi sijoittuu usein liikekeskusta ulkopuolelle.

Yhdyskuntarakenne = Kaupunkiseudun, kaupungin, kaupunginosan tai muun taajaman rakenne. Se sisältää asunto-, työpaikka-, palvelu- ja viheralueet rakennuksineen sekä liikenteen ja kunnallistekniikan verkostot.

Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen = Virallista määritelmää ei ole. Tässä opinnäytetyössä käsitteellä tarkoitetaan kokonaisvaltaista kehitystyötä, jolla parannetaan ja tiivistetään yhdyskuntarakennetta sekä parannetaan elinympäristöjen toimivuutta ja taloudellisuutta hyödyntämällä ensisijaisesti jo olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja sen voimavaroja.

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	6
2	MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU JA KESTÄVÄ KEHITYS	8
2.1	Maankäytön suunnittelu yleisesti	8
2.2	Tavoitteet maankäytön suunnittelulle	10
2.3	Maankäytön suunnittelun haasteita	12
2.4	Yhdyskuntarakenteen eheyttämisen tarve	13
2.5	Rakennemuutos ja uusiokäyttö teollisuusalueella	18
2.6	Kauppan sijoittaminen	21
3	ASUMISEN ALUEISTA	26
3.1	Asumisen tarpeet, ihanteet ja kestävä kehitys	26
3.2	Hyvän elinympäristön vaatimukset	28
3.2.1	Asuinalueen toiminnot ja sosiaalisuus	29
3.2.2	Asuinalueiden terveellisyys	30
3.3	Asumisen uudet tuulet	31
4	SALPAKANKAAN TEOLLISUUSALUEEN YLEISPIIRTEET	34
4.1	Salpakankaan teollisuusalueen historiaa	34
4.2	Suunnittelutilanne	35
4.3	Salpakankaan teollisuusalue tänään	46
4.4	Salpakankaan teollisuusalue tulevaisuudessa	48
4.5	Vertailu Lahden Sopenkorpeen	50
4.5.1	Sopenkorven historia	50
4.5.2	Yhtäläisyyksiä Salpakankaaseen verrattuna	51
4.5.3	Eroavaisuuksia Salpakankaaseen verrattuna	52
5	YHTEENVETO	54
5.1	Koko alueen maankäyttösuunnitelma	63
5.2	”Varikon” korttelin maankäyttösuunnitelma	66
6	JOHTOPÄÄTÖKSET	69
	LÄHTEET	71
	LIITTEET	79

1 JOHDANTO

Tämä opinnäytetyö liittyy Salpakankaan teollisuusalueen kehittämiseen Hollolassa. Aloite opinnäytetyön aiheeseen on tullut Hollolan kunnalta, joka on omalla panoksellaan myös ohjannut työtä. Teollisuusalue on kohtaamassa rakennemuutoksen ja tarvitsee pikaisesti uuden kehityssuunnan ja suunnitelman siitä, miten aluetta voidaan hallitusti kehittää yrittäjien ja tulevaisuudessa alueelle kaavailtujen asukkaiden kannalta kiinnostavammaksi. Tässä työssä tuotettua materiaalia tullaan käyttämään tulevaisuuden kaavoitus- ja maankäyttöprojektien tausta-aineistona.

Tutkimusongelmaksi määritelty orastava rakennemuutos näkyy teollisuusalueella selvimminkin teollisuuden toimintojen sekä palvelu- ja liikerakentamisen sekoittumisena. Hajanaisena ja hallitsemattomana kokonaisuutena se voi vähentää alueen vetovoimaisuutta ja ajaa teollisuusalueen taantuvaan kehitykseen. Kunnan mielenkiinto alueen suunnitelmalliseen kehittämiseen johtuu sille merkittävän työpaikka-alueen pysymisestä virkeänä ja dynaamisena. Rakennemuutoksesta huolimatta ei kuitenkaan voida vielä täysin puhua taantuvasta teollisuusalueesta, sen edelleen suuren työllistämistason vuoksi.

Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli luoda teollisuusalueelle kaksi uutta, toteutuskelpoista maankäyttösuunnitelmaa: toinen käsittelee laajuudessaan koko teollisuusaluetta ja toinen on korttelikohtainen maankäyttösuunnitelma ”Varikon alueelle”. Varikon alueella sijaitsee uutta pienasutusta, pienteollisuus- ja liiketoimintaa sekä Hollolan kunnan varikkoalue, jonka siirtoa on kaavailtu muualle. Varikon alueen luonnosta esitellään tarkemmin vielä havainnekuvilla. Tavoitteena oli myös alueen historiaa ja ominaispiirteitä tutkimalla sekä nykytilannetta analysoimalla löytää realistisia kehitysideoita ja ratkaisuja siihen, miten Salpakankaan teollisuusaluetta voitaisiin tulevaisuudessa kehittää ja ottaa myös samalla asumisen käyttöön. Uusilla maankäyttösuunnitelmilla on tarkoitus ohjata koko teollisuusalueen tulevaisuuden kehittämistä ja toimintaa. Tarve oli erityisesti kuvallisessa muodossa esittää ajatuksia ja kehitysehdotuksia alueen tulevaisuuden kaavoitusprojekteja varten. Tarve teollisuusalueen toimintojen kehittämiseen on osaltaan syntynyt myös ympäristönäkökulmien kasvaneen

merkityksen ja yleisen ympäristötietoisuuden myötä. Teollisuusalue sijaitsee I-luokan pohjavedenmuodostumisalueella, mikä asettaa tiettyjä rajoituksia alueella harjoitettavalle toiminnalle tulevaisuudessa. Työssä oli tavoitteena myös tarkastella asumisen ja hyvän elinympäristön mahdollisuuksia alueella.

Opinnäytetyön rakenne on seuraava:

Teoriaosion luvuissa 2 ja 3 on pyritty tiivistäen ja käytännönläheisesti esittämään tärkeimpiä maankäytön suunnittelun taustalla vaikuttavia tekijöitä; maankäytön suunnittelun tarkoitusta, yhdyskuntarakenteen hajoamista ilmiönä, teollisuusalueen rakennemuutosta ja uusiokäyttöä, kaupan sijoittamisperiaatteita sekä asumista ja hyvää elinympäristöä. Näiden lukujen tarkoituksena ei ole antaa tyhjentäviä vastauksia kyseisistä ilmiöistä, vaan tiivistetysti esitellä tämän opinnäytetyön kannalta tärkeimpiä näkökulmia.

Teoriaosion luvussa 4 on tarkasteltu historiaa ja analysoitu nykytilannetta Salpakankaan teollisuusalueella.

Lopuksi on eritelty maankäyttösuunnitelman tuloksia ja kehitysehdotuksia. Sanallisella osiolla on pyritty hieman avaamaan maankäyttösuunnitelmien sisältöä ja konkretisoimaan ajatuksia siitä, minkälainen Salpakankaan teollisuusalue tulevaisuudessa voisi olla.

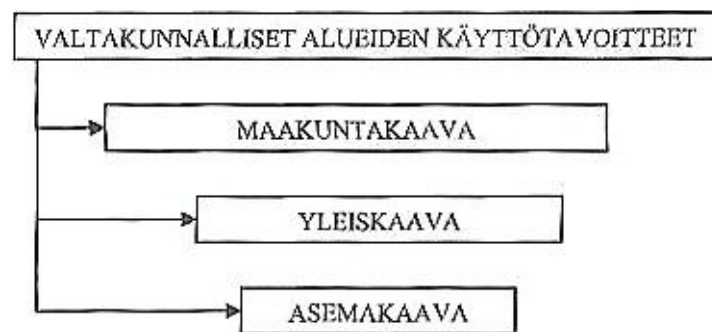
Työssä on käytetty seuraavia menetelmiä: tutkimustiedon hankinta ja vertailu, maastokäynnit, oma havainnointi kohdealueella, oma analysointi ja suunnittelutyö sekä neuvottelut toimeksiantajan kanssa. Suunnitelmakuvat piirrettiin AutoCAD- ja ArchiCAD-ohjelmistoilla.

2 MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU JA KESTÄVÄ KEHITYS

2.1 Maankäytön suunnittelu yleisesti

Maankäytön suunnittelulla luodaan edellytykset laadukkaalle rakennetulle ympäristölle. Hyvillä suunnittelun ja rakentamisen ratkaisuilla luodaan hyvinvointia ja edistetään elinympäristöjen mahdollisuuksia. Maankäytön suunnittelua ja rakentamista säädellään Suomessa omalla lainsäädännöllä ja sen toteutumista ohjaavat viranomaiset. Ympäristöministeriön mukaan maankäytön suunnittelun ja rakentamisen ohjauksen tavoitteena on luoda kaikille väestöryhmille hyvä ja turvallinen elinympäristö, edistää kestävästä kehitystä, tiivistää ja eheyttää yhdyskuntarakennetta, varmistaa hyvä rakentamisen laatu sekä turvata kaikille osallistumisen ja vaikuttamisen mahdollisuus maankäytön ja rakentamisen suunnitteluun. (Ympäristöministeriö 2013.)

Suomessa maankäytön suunnittelujärjestelmään kuuluvat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava. Maankäytön eri suunnittelutasot on esitetty Kuviossa 1.



KUVIO 1. Alueidenkäytön suunnittelutasot Suomessa (Kananen 2008, 143)

Maakuntakaava ja yleiskaava ovat yleispiirteisiä kaavoja, jotka pääasiassa ohjaavat yksityiskohtaisempien kaavojen laatimista, mutta voivat myös suoraan ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä. Maakunnan liitto laatii ja hyväksyy maakuntakaavat. Kunnat vastaavat omalla alueellaan yleis- ja asemakaavojen

laadinnasta ja hyväksymisestä. Kaupunkiseutujen kaavoittamattomia lievealueita pyritään kehittämään suunnittelutarvealueina siten, ettei aiheuteta haitallista yhteiskuntakehitystä tai haitata tulevaa kaavoitusta. Rakentamista kunnat ohjaavat rakentamisen lupamenettelyllä sekä omalla rakennusjärjestyksellään, jossa annetaan tarkemmin paikallisia määräyksiä ja ohjeita rakentamiseen. Kunnat voivat halutessaan myös laatia yhteisen yleiskaavan. Ympäristöhallinto vastaa maakunta-, yleis- ja asemakaavoituksen ohjauksesta ja kehittämisestä. Kaavoituksen ohjauksen tarkoituksena on tukea sitä, että kaavoituksessa toteutetaan lainsäädännössä määritellyt tavoitteet ja sisältövaatimuksia. (Ympäristöministeriö 2013.)

Virallisten kaavojen rinnalla tehdään usein myös erillisiä maankäyttösuunnitelmia, jotka voidaan kaupunki- tai kuntavaltuustoissa hyväksyä isompien suunnitteluprojektien tausta- ja pohjamateriaaliksi. Alustavalla maankäyttösuunnittelulla voidaan esittää kuvallisessa muodossa ajatuksia keskeisistä suunnitteluperiaatteista ja ideoista, herättää keskustelua sekä antaa suuntaa siitä, mihin tulevaisuudessa kaavoituksen toimenpiteillä voitaisiin pyrkiä. Hyväksytyllä maankäyttösuunnitelmalla ei kuitenkaan ole lainmukaista toteutumispakkoa.

Kestävä kehitys on moniulotteinen käsite. Kestävällä kehityksellä tuntuu olevan määritelmiä yhtä monta kuin tulkitsijoitakin. Monissa määritelmissä kuitenkin toistuu samat pääpiirteet ja määrittävät tekijät. Ympäristöministeriö (2013) määrittelee kestävän kehityksen seuraavasti:

Kestävä kehitys on maailmanlaajuisesti, alueellisesti ja paikallisesti tapahtuvaa jatkuvaa ja ohjattua yhteiskunnallista muutosta, jonka päämääränä on turvata nykyisille ja tuleville sukupolville hyvät elämisen mahdollisuudet. Tämä tarkoittaa myös, että ympäristö, ihminen ja talous otetaan tasavertaisesti huomioon päätöksenteossa ja toiminnassa.

Laajasti tarkasteltuna kestävän kehityksen voidaan siis katsoa käsittävän kaikki ne yhteiskunnalliset keinot ja ehdot, joilla kestävyttä tavoitellaan. Alueidenkäytön suunnittelussa kestävän kehityksen käsite on yleistynyt viimeisen 20 vuoden aikana (Viljanen 2003, 5; Ympäristöministeriö 2013.)

Maankäytön suunnittelu on merkittävä suunnittelun osa-alue, jolla voidaan vaikuttaa kestävän kehityksen toteutumisedellytyksiin monilla eri kaavatasoilla sekä suoraan että välillisesti. Kestävän kehityksen saavuttaminen maankäytössä vaatii asioiden kokonaisvaltaista tarkastelua. Maankäytön suunnittelun osalta kestäväällä kehityksellä voidaan katsoa olevan kolme eri ulottuvuutta: ekologinen, taloudellinen ja sosiokulttuurinen. Ne ovat vahvasti kytköksissä toisiinsa eikä niitä sen vuoksi voi käsitellä vain omina ulottuvuuksinaan. Näitä ulottuvuuksia konkretisoidaan usein erilaisten kriteereiden avulla, joita voivat olla esimerkiksi energiatehokkuus, ekotehokkuus, kierrätys ja uudelleenkäyttö, luonnon monimuotoisuus, yritysten toimintaedellytykset, terveys, tasa-arvo tai hyvä elinympäristö. Kestävän kehityksen konkreettinen sisältö on aina aikaan ja paikkaan sidonnainen. Ekologisen näkökulman merkitys on kasvussa maankäytön ja rakentamisen suunnittelussa (Jalkanen 2004, 43). Suomen kunnista valtaosa on laatinut paikallisen toimintaohjelman kestävästä kehityksestä. (Viljanen 2003, 7; Sipilä 2006, 7.)

2.2 Tavoitteet maankäytön suunnittelulle

Hyvällä maankäytön suunnittelulla luodaan edellytykset kestävän kehityksen mukaiselle toiminnalle pitkälle tulevaisuuteen. Maankäytön suunnittelussa sovitetaan yhteen useita eri kestävän kehityksen ulottuvuuksia: arvokkaiden luonnonalueiden suojelua, arvokkaiden rakennettujen ympäristöjen suojelua, asuinympäristöjen rakentamista, palveluiden sijoittamista sekä liikenteen järjestämistä (Sipilä 2006, 7.) Kaavoitus on maankäytön suunnittelun tärkeimpiä työkaluja. Kaavoituksella ohjataan rakentamista siten, että luodaan laadukkaan lähiympäristön ohella taataan riittävä väestöpohja sekä sen tarvitsemat palvelut. Parhaimmillaan kaavoitus ja maapolitiikka tukevat toisiaan, pahimmillaan ne tuottavat enemmän haittaa kuin hyötyä toisilleen (Virtanen 2000, 34). Systemaattisella, kaavoituksen ja maapolitiikan tavoitteiden yhdistämisellä varmistetaan parhaat olosuhteet näiden toteutumiselle sekä kestävän kehityksen periaatteiden mukaiselle toiminnalle. (Virtanen 2000, 104).

Maankäytön suunnittelun tulee olla tarkoituksenmukaista, niin yhdiskunnan kokonaisuuden kuin yksittäisen alueenkin kannalta. Tarkoituksenmukaisuus

toteutuu, kun käytetään hyväksi alueen tarjoamia edellytyksiä; arvokkaita ominaisuuksia säilyttämällä ja kehittämällä, samoin kuin uutta rakennettaessa ja vanhempaa rakennuskantaa korjattaessa. Tarkoituksenmukaisen ympäristön rakentamiseksi on määriteltävä riittävän tarkasti kehykset, joissa fyysistä toimintaa voidaan harjoittaa. Kuitenkin tulee ottaa huomioon toimintojen joustavuus, muutosten tulee olla mahdollisia niin pienessä kuin suuressakin mittakaavassa. Toiminnot osaavat mukautua tilanteen mukaan. Hyvä ympäristö säilyttää arvonsa myös toimintojen vaihtuessa ja muuttuessa. (Jalkanen ym. 2004, 44-45.)

Kestävän kehityksen ja tiukkenevan taloustilanteen näkökulmasta katsottuna julkisen vallan on pakko ohjata tarkasti maankäyttöä: mihin ja miten rakennetaan ja miten saadaan varmistettua se, että investoinnit liikenneväyliin ja muihin kunnallisteknisiin järjestelmiin tulevat mahdollisimman hyvin käytetyiksi, ettei hukkainvestointeja tulisi. Mitä irrallisempi alue on muusta yhteiskuntarakenteesta, sitä suurempaa on luonnonvarojen tuhlaus. (Jalkanen ym. 2004, 42.)

Lakisääteiset kansalaisen osallistumismahdollisuudet on viety pisimmälle maankäyttö- ja rakennuslaissa (Sipilä 2006, 21). Kestävän kehityksen mukaisessa maankäytön suunnittelussa varmistetaan vaikutusmahdollisuus kaikille osallisille. Osallisuuden voi yksinkertaisuudessaan määritellä kuulumisen tunteeksi; jokin asia kuuluu osalliselle, ja sillä koetaan olevan merkitystä osalliselle itselleen. Hyvään osallisuuteen kuuluu vahva tunne siitä, että halutessaan voi osallistua ja vaikuttaa. Usein ajatellaan, että kiinnostus osallisuuden ja osallistumisen rajoittuvan vain omaan asuinalueeseen tai lähiympäristöön, vaikka tosiasiallisesti kiinnostus on usein laajempaa. Myös koko kaupunkia, keskusta-aluetta tai seutukuntaa koskeviin asioihin osallistuminen kiinnostaa samalla tavalla, joskin ei kuitenkaan kaikkia. (Sipilä 2006, 25.)

Asuinalue suunnittelun tasolla kestävän kehityksen periaatteiden mukainen asuinalue on sellainen, joka kokonaisuudessaan, kaikkien eri vaiheiden aikana, kuluttaa mahdollisimman vähän energiaa ja luonnonvaroja sekä aiheuttaa mahdollisimman vähän päästöjä ja jätteitä. Asuinalueen tulee myös olla hyvä asuin ympäristö, sosiaalisesti ja esteettisesti kestävä sekä taloudellisesti

mahdollinen. (Jalkanen ym. 2004, 44.) Uutta asuinalueita suunniteltaessa on pohdittava, kuinka osallistuminen alueen suunnitteluun ja alueen kehittämiseen valmistuttua voidaan yhdistää. Alueellista osallistumista voidaan kehittää jo ennen asuinalueen valmistumista.

2.3 Maankäytön suunnittelun haasteita

Maankäytön suunnittelu ja erityisesti kaavoitus ovat aina vaativaa työtä. Hyvällä maankäytön suunnittelulla ja kaavoituksella luodaan edellytykset laadukkaalle elinympäristölle, menestyvälle liike- ja yritystoiminnalle sekä eri toimintojen kasvulle. Jatkuvasti muuttuvien taloustilanteiden ja sekä toimintaympäristöjen muuttuminen pakottavat ajattelemaan ja toimimaan pitkällä aikatahtimella, historiaa ja nykytilannetta kuitenkin unohtamatta. Suunnittelemattomuus aiheuttaa sekavia elinympäristöjä ja suoranaista maankäytön tuhlausta.

Huonoilla kaavoitusratkaisuilla suunnitellaan yhdyskuntarakenteesta eroavia alueita; syrjäisiä, ahtaita ja yksipuolisia liike- ja teollisuusalueita sekä henkilöautoista riippuvaisia asuinalueita, joilla ei lähikaupan palveluita lukuun ottamatta ole tarjolla juurikaan muita palveluja. Pahimmillaan kaavoitus voi estää yritysten järkevän toiminnan, kun maankäytössä ei oteta huomioon tai ei pystytä huomioimaan niiden sijoittumis- ja kasvutarpeita. Esimerkiksi ylimitoitetuilla selvitysvaatimuksilla voidaan tuhlaata ajallisia ja taloudellisia resursseja ja sitä kautta hidastaa kehityshankkeita. Kuitenkin tulee pitää mielessä se, että kaikki hankkeet ovat enemmän tai vähemmän tapauskohtaisia ja ne sijoittuvat erilaisiin talous- tai luonnonympäristöihin. Erilaiset ympäristöt asettavat erilaisia raameja hankkeille. Kun maankäytön suunnittelu tukee elinkeinoelämää, kunnat ja maakunnat voivat houkuttaa yrityksiä alueelleen. Toimiva kaavoitus takaa myös, että yritysten välinen kilpailu toimii. Mitä joustavampia kaavoitusratkaisut ovat, sitä todennäköisemmin tontit tulevat nopeammin rakennetuiksi. (Virtanen 2000, 73). Samaa ajatusta voidaan laajentaa myös suuremmille aluekokonaisuuksille.

Erityisen vaativaa kaavoitus on silloin, kun joudutaan kaavoittamaan alueelle, jossa on paljon yksityisten maanomistajien omistamaa maata. Haviteltu maan arvon nousu kaavoituksen myötä voi houkuttaa omistajia ja osaltaan johtaa

hintaviin neuvotteluihin ja suunnitelmien muutoksiin. Pahimmissa tapauksissa se voi johtaa suunnitelmien kariutumiseen tai kaavan laadun heikkenemiseen. (Virtanen 2000, 10.)

Liian tehokas suunnittelu

Korkealla tehokkuudella saavutetaan merkittäviä etuja sekä myös haittoja. Korkea tehokkuus mahdollistaa palveluille riittävät asiakaspohjat ja hyvän saavutettavuuden, palveluiden hyvän kannattavuuden, infrastruktuurin korkean käyttöasteen, pienemmän alueellisen energiankulutuksen sekä paremmat edellytykset julkisen liikenteen järjestämiseen. Liian tehokas maankäyttö voi toisaalta omalta osaltaan johtaa liian raskaisiin liikennejärjestelyihin ja -määriin, kalliisiin pysäköintijärjestelyihin, julkisen tilan puutteeseen tai päästöjen lisääntyessä merkittävään saastumisen riskiin. Raja liian tehokkaan maankäytön ja sopivan tehokkaan maankäytön välillä voi kuitenkin olla verrattain häilyvä ja epäselvä. Paine kaupunkirakenteen tiivistämisestä ja lisärakentamisesta kohdistuu usein paikoitus- tai viheralueille, joita asukkaiden lisääntyessä tarvittaisiin entistäkin enemmän. Otollisinta lisärakennusmaata ovat käyttämättömänä tai liian väljästi rakennetut tontit jo olemassa olevan rakennetun infrastruktuurin sisällä. (Jalkanen ym. 2004, 41.)

Joissakin tapauksissa vähemmän tehokkaalla rakentamisella saavutetaan paljon etuja. Saasteet vähenevät, inhimillinen mittakaava säilyy, elinympäristö ja sen kautta elämänlaatu paranee. Varjopuolena voi olla tehotonta liikenteen ja tilan hyödyntämistä. Alueita tulisi suunnitella kokonaisvaltaisesti, samaan aikaan kuitenkin pienempää mittakaavaa unohtamatta. Alueita suunnitellessa ja rakennettaessa tulisi tarkastella rakentamisen tehokkuusluvun ja rakennusoikeuden määrän lisäksi myös muitakin tehokkuuden mittareita. Tärkeää on myös tarkastella erilaisia laadullisia mittareita.

2.4 Yhdyskuntarakenteen eheyttämisen tarve

Suomen yhdyskunnat ovat yhdyskuntarakenteeltaan varsin hajanaisia. Muiden pohjoismaiden yhdyskunnat ovat kaksi ja puoli tai kolme kertaa tiheimmin asuttuja kuin suomalaiset; Keski-Euroopan maissa yhdyskunnat ovat vielä

tiivimmin asuttuja. (Lahti & Moilanen 2010, 4.) Haasteita yhdyskuntarakenteen eheyttämisessä ja täydennysrakentamisessa on Suomessa paljon.

Yhdyskuntarakenteen merkitystä kestäväen kehityksen kannalta on tutkittu paljon jo 1990-luvulta lähtien. Toimivan ja järkevän yhdyskuntarakenteen pohdinta ja kehittäminen on taas kuulunut aina kaupunkien kehittämispolitiikkaan.

Yhdyskuntarakenteen perimmäisenä tehtävänä on luoda edellytykset asumiselle, työn tekemiselle, vapaa-ajan vietoille, kaupalle ja palveluille, tuotannolle sekä näiden keskinäiselle yhteydelle ja vuorovaikutukselle. Yhdyskuntarakenne rakentuu erilaisista fyysisistä rakenteista: rakennuksista, teknisen huollon verkostoista, liikenneverkostoista sekä viheralueista. Se sisältää myös niin sanottuja aineettomia elementtejä kuten esimerkiksi tietoliikenneyhteyksiä ja ihmisten välisiä suhteita. Maantieteelliset olot sekä erilaiset ilmiöt, teollistuminen, kaupungistuminen, liikennevälineiden kehitys ja yleinen vauraustason nousu, ovat monien muiden tekijöiden vaikutuksesta muokanneet yhdyskunnat nykyiseen muotoonsa (Ojala 2000, 47).

Käytännössä yhdyskuntarakenteen muutoksessa on havaittavissa kuitenkin useita eri suuntauksia. Kaupungistumisen ja yhdyskuntarakenteen tiivistämisen ohella yhdyskuntarakenne samaan aikaan myös hajautuu. Yhdyskuntien hajautumisen ja eheytyksen määrittely ei kuitenkaan ole täysin yksiselitteistä. On vaikea määrittellä, mikä maankäytön ja rakentamisen lisäys on luonnollista kasvua ja mikä rakenteen hajautumista. Tarkastelunäkökohdasta riippuen länsimaisen kaupunkirakenteen hajautumista on ollut havaittavissa jo 1800-luvun loppupuolelta lähtien. (Sairinen 2009, 27.) Yleisesti tarkasteltuna hajautumisen voidaan kuitenkin merkittäväällä tavalla katsoa käynnistyneen Suomessa suhteellisen myöhäisen kaupungistumisen sekä kaupunkien ulkopuolelle esikaupunkien rakentumisen myötä. Sotien jälkeisellä voimakkaalla uudisrakentamisella ja metsälähiöiden rakentamisella luotiin suomalaisen kaupunkiseudun yhdyskuntarakenteen perusta. Nopea kaupungistuminen 1960- ja 1970-luvuilla sai aikaan suuren asuntopulan, joka pyrittiin ratkaisemaan ylimitoitetuilla kerrostalolähiöiden rakentamisella. (Sairinen 2009, 62.) Ne kasvattivat entisestään kritiikkiä hajanaisesta yhdyskuntarakenteesta ja eheyttämisen tarpeesta. Teknologian kehittyessä, henkilöautojen yleistyessä sekä

yleisen varallisuustason noustessa yhä useammat alkoivat hakeutua kaupunkirakenteen ulkopuolelle, kun siihen oli mahdollisuus.

Kaupungistumisen myötä väestö ja monet muut toiminnot keskittyvät yhä enemmän kaupunkiseuduille. Kaupungistuminen ja muuttoliike maalta kaupunkiin ovat olleet käynnissä jo useita vuosikymmeniä. Samaan aikaan väestö maaseudulta vähenee erityisesti pohjoisessa ja itäisessä Suomessa. Kaupungit ja kaupunkiseudut kasvavat pääasiassa väestönkasvun ja muuttoliikkeen myötä. Asumisväljyyden kasvaessa kaupunkialue laajenee ja valtaa yhä enemmän maa-alaa, ellei yhdyskuntarakennetta saada tiivistettyä ja keskitettyä. Väestön ja toimintojen keskittäminen vaatii toisaalta myös paljon resursseja, kun infrastruktuuria ja palvelurakenteita on kehitettävä jatkuvasti. Yhdyskuntarakenne ja erityisesti kaupunkirakenne on dynaaminen elementti, jatkuvasti muuttuva rakenne, jolle ei voida määritellä niin sanottua normaalitilaa. Kaikki toiminta on tietyllä tavalla koko ajan muutoksen alla.

Yhdyskuntarakenteen hajoaminen on prosessi, joka on seurausta yhdyskuntarakenteen muutoksesta. Olennaista on tuntee ja sitä kautta hallita suuria muutoksia aiheuttavia tekijöitä. Yhdyskuntarakenne, rakennusten teknologia ja liikenteen määrä voivat oleellisesti muuttua siellä missä on runsaasti rakennustoimintaa, täydennysrakentamista ja korjausrakentamista (Lahti & Moilanen 2010, 3).

Yhdyskuntarakenteen hajautumisen taustalla vaikuttavat monet tekijät. Suomessa hajautumisen taustalla vaikuttavat muun muassa kuntien ja elinkeinoelämän toiminta, kuntien suunnitteluratkaisut, maanomistussuhteet sekä palvelujen ja infrastruktuurin rakennemuutokset. Myös kuntien ja kaupunkien välinen kilpailu veronmaksajista sekä kuntien talousongelmat ovat omalta osaltaan lisänneet hajautumiskehitystä. Hajautumista kiihdyttävinä tekijöinä voidaan pitää myös omakotitaloasumista arvostavia asumisihanteita sekä maaseutumaiseen asutukseen nojaavaa kulttuuriperintöä. (Sairinen 2009, 8.) ”Oman” tilan tarve sekä mielikuva terveellisemmän ja paremman elinympäristön löytymisestä ajaa etenkin lapsiperheitä yhä vain kauemmas keskusta-alueista kohti maaseutua. Maaseutumaisilla alueilla rakentamisen ohjaus on usein myös kuntien toimesta

löyhempää, mikä on omalta osaltaan mahdollistanut asukasmäärältään väljien kaupunkiseutujen laajenemisen yhä enemmän maaseutualueille.

Suomessa on puhuttu 1960-luvulta lähtien kaupunki- ja yhdyskuntarakenteen hajoamisesta negatiivisena ilmiönä (Sairinen 2009, 15). Eheyttävästä yhdyskuntasuunnittelusta on alettu puhua yhä enemmän 1990-luvulta alkaen kestävän kehityksen ja siihen liittyvän ilmastopolitiikan, talouskasvun ja väestön lisääntymisestä johtuvien kasvupaineiden myötä. Ongelmaksi jo muodostunut yhdyskuntarakenteen hajautuminen on johtanut autoliikenteen kasvuun sekä moniin ympäristö- ja kuntatalousongelmiin. (Sairinen 2009, 7.) 2000-luvulla autoistuminen on saanut jo niin laajat mittasuhteet Suomessa, että voidaan puhua yhdyskuntarakenteen autoriippuvaisuudesta ja autoon perustuvasta elämäntavasta (Sairinen 2009, 65). Suomessa eheyttämällä on tarkoitettu sekä rakenteellista eheyttämistä että ympäristön laadullista parantamista. Eheyttävän suunnittelun tarkoituksena on suunnata kasvavat rakentamisen paineet joko jo olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisäpuolelle, sen välittömäksi jatkoksi tai hyviin, julkisiin liikenneyhteyksiin tukeutuviin satelliitti-yhdyskuntiin. (Sairinen 2009, 9.) Eheyttäminen tarkoittaa siis teoriassa yhdyskunnan kokonaisvaltaista kehittämistä nykyisten, jo olemassa olevien resurssien pohjalta.

Viimeisen 20 vuoden aikana on Suomessa tapahtunut sekä yhdyskuntarakenteen hajoamista kuin eheytymistäkin. Hajautumista tapahtuu pääasiassa kasvavien kaupunkiseutujen reuna-alueilla sekä taantuvilla kaupunkiseuduilla ja taajamissa, eheytymistä lähinnä kasvavien kaupunkiseutujen ydinalueilla. Vaikka esimerkiksi ydinkeskustojen osuus yritysten työpaikoista on edelleen suuri, autoliikenteen ja saavutettavuuden kasvaessa myös työpaikat sijoittuvat yhä enemmän kehäille ja kaupunkien reuna-alueille, hyvien liikenneyhteyksien tuntumaan. Asumisen ohella hajautuminen näkyy myös palvelu- ja liiketoiminnan siirtymisenä kehäille, pois kaupunkien ja kuntien keskustoista. Kestävän kehityksen tavoitteiden mukaan nykyinen yhdyskuntarakenteen hajoaminen ei tarjoa kestäviä tulevaisuuden näkymiä. Muutoksia pitää tapahtua. (Sairinen 2009, 9; Sairinen 2009, 65.)

Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen maankäytön suunnittelun keinoin

Kestävää kaupunkimuotoa on tutkittu ja pohdittu paljon. Yksimielisyyttä yhdestä oikeasta, yleispätevästä mallista ei kuitenkaan ole. Kestäväksi yhdyskuntamuodoksi on esitetty tiivistä, keskitettyä ja tehokasta kaupunkia sekä nykyisen rakenteen hajauttamista entisestään ja palaamista maaseutumaiseen omavaraistalouteen. (Sairinen 2009, 17.) Täydellinen omavaraistalouteen palaaminen tuntuu jollain tavalla kuitenkin etäisemmältä vaihtoehdolta, kuin tiivis ja tehokas kaupunki. Ihmisen toiminta joka tapauksessa häiritsee luontoa, jolloin se olisi perustellumpaa rajoittaa mahdollisimman pienelle alueelle.

Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen on kestävä kehitystä. Eheyttämisen näkökulmasta katsottuna olisi hyvä, että uudet yhdyskunnat rakennettaisiin entistä tiiviimmiksi ja jo olemassa olevia täydennettäisiin mahdollisuuksien mukaan. Suomalaisen eheyttämispolitiikan mukaan tavoitteena on tiiviisti rakennettu ja laadukkaaksi koettu elinympäristö. (Sairinen 2009, 81.)



KUVIO 2. Yhdyskunnan rakenteen tiiviyssasteen ja elinympäristön koetun laadun nelikenttä (Sairinen 2009, 80)

Ekologisen tiiviyden ja tuhlaavan väljyyden raja voi paikoin kuitenkin olla häilyvä. Yhdyskuntien hajautumista voidaan ehkäistä eheyttävällä suunnittelulla ja rakentamisella. Yhdyskuntarakennetta voidaan eheyttää suuntaamalla täydennysrakentamista väljästi rakennetuille alueille tai peruskorjaamalla ja uudistamalla olemassa olevaa rakennuskantaa. Kestävän yhdyskunnan tulisi olla rakenteidensa puolesta tiivis ja siellä tulisi olla erilaisia toimintoja sekoittuneena. Erilaiset toiminnot voivat näin tukea toisiaan. Mitä tiiviimmin ja keskitetympin eri toimintoja voidaan sijoittaa, sitä vähemmän aiheutuu liikkumista useiden eri toimintojen välillä. Hajanainen rakenne tulee kalliiksi; se aiheuttaa turhia kustannuksia, puuttellista palvelutasoa, kuluttaa luonnonvaroja ja lisää päästöjä. Lisäksi henkilöautoiluun nojaava yhteiskunta on haavoittuva. Tiiviissä yhdyskuntarakenteessa liikennetarve on pienin, ympäristö on elävää ja vapaita luontoalueita jää enemmän asukkaiden käyttöön sellaisinaan. Suomessa tämä toteutuu aika huonosti: yhdyskunnat ovat harvaan rakennettuja ja sen osa-alueet toiminnoiltaan yksipuolisia. (Ojala 2000, 47.)

Täydennysrakentaminen tai lisärakentaminen ei kuitenkaan järjestäen tarkoita aina uuden rakentamista. Esimerkiksi rakennusten käyttötarkoitusta voidaan muuttaa sekä vajaakäyttöisiä tontteja tai jo käytöstä poistuneita alueita tiivistää. Lisäksi voidaan ottaa käyttöön ullakoita, piharakennuksia ja muita lisätiloja sekä korottaa rakennuksia lisäämällä kokonaisia tai puolittaisia kerroksia. (Ojala 2000, 56.) Monipuolistamalla erilaisten toimintojen mahdollisuuksia niille sopiville alueille voidaan myös parantaa alueen käyttöastetta. Ensisijaisesti tulee lisärakentaa alueita, jotka ovat jo ennestään olleet käytössä, eikä vain laajentaa ja rakentaa uutta yhdyskuntarakenteen sisällä olevien viheralueiden määrän ja laadun kustannuksella. Mitä tiiviimpi yhdyskuntarakenne on, sitä enemmän jää myös kaupunkiseudun ulkopuolelle viheralueita asukkaiden käyttöön.

2.5 Rakennemuutos ja uusiokäyttö teollisuusalueella

Teollinen yhteiskunta on muutoksessa. Muutos jälkiteolliseen, tieto- ja palveluyhteiskuntaan on ollut käynnissä jo useita jo vuosikymmeniä. Kuitenkin muutoksen aiheuttamat vaikutukset ovat vielä osittain epäselviä. Yleisesti määriteltyjä tyypillisiä piirteitä ovat teollisuuspaikkakuntien taantuminen,

kaupunkikeskustojen uusiutuminen sekä uudet kaupan ja vapaa-ajan keskittymät yhdyskuntarakenteen ulkopuolella. Samoin taloudellinen rakennemuutos on käynnissä. Teollisen tuotannon työpaikat ovat vähenemässä; etätyö, uudenmuotoinen palvelutalous, pienteollisuus sekä tuotannon ja palveluiden tuottaminen pienyrityksissä ovat nousussa. (Jalkanen ym. 2004, 35.) Teollisuuden jäljet ovat 1960–70-luvulla kadonneet monesta kaupungista. Teollisuusyritykset muuttivat pois keskustoista tehtaiden laajenemisen esteiden, mm. tonttipulan ja maan kalliin hinnan vuoksi. Teollisuuden kansainvälistyessä myös tuotantoa on siirretty paljon ulkomaille, mikä on kasvattanut tyhjien teollisuusympäristöjen määrää. Vanhoja tehdasrakennuksia ja kokonaisia teollisuusympäristöjä on purettu kaupunkien keskustoista ja laitamilta. Muunneltavuuden vuoksi alueita on uusiokäytetty esimerkiksi asuinalueina, yritysalueina, kulttuurialueina tai näiden eri toimintojen yhteisalueina. Tehdasrakennusten uusiokäyttö on kaupungeissa yleistä ja monia teollisuusrakennuksia onkin uuteen käyttöön, vaikkapa kulttuuri- tai opetustiloiksi. (Rakennusperintö.fi 2013.) Mitä enemmän alueella on säilyttämisen arvoista rakennuskantaa ja mitä joustavampi alue on muutoksille, sitä todennäköisemmin se tulee uudelleenkäytettyä.

Euroopan komission määritelmän mukaan teollista rakennemuutosta on yritysten liiketoiminnallisten ratkaisujen aiheuttama uudelleenjärjestelyprosessi, joilla voi olla negatiivisia vaikutuksia alueelliselle työllisyydelle. Rakennemuutosta voivat aiheuttaa yritysten uudelleenjärjestäytyminen, toimintojen sulkemiset, yhdistymiset, uudet hankinnat, supistukset, ulkoistukset tai uudelleensijoittumiset. Rakennemuutos ei kuitenkaan rajaudu pelkästään teollisuuteen ja elinkeinoelämään vaan se on nähtävissä kaikissa yhdyskuntarakenteissa. 2000-luvun alun jälkeen rakennemuutos on useimmiten terminä liitetty vanhojen suomalaisten teollisuusrakenteiden purkautumiseen. Rakennemuutoksen käsitettä on käytetty paljon niin pienissä kuin isoissakin hankkeissa ja muutosprosesseissa. Rakennemuutosta on käytetty myös synonyyminä koko yhteiskunnalliselle muutokselle. Rakennemuutos on kuitenkin monien eri ulottuvuuksien ja muutosprosessien summa. Muutoksen laajuus vaihtelee usein eri alueellisten tekijöiden, ajankohdan ja muutoksessa mukana olevien eri tekijöiden vaikutuksesta. (Timonen 2010, 121-122; Euroopan Komissio 2013.)

Suomalainen yhteiskunta ei tänä päivänä voi enää luottaa tasaisena kasvavaan teollisuustuotantoon ja sen koko ajan työllistävään vaikutukseen. Tänä päivänä muun muassa nopeasti muuttuva yritysmaailma sekä jatkuvasti muuttuvat kulutusvaatimukset edellyttävät joustavaa toimintaa ja nopeaa reagointikykyä. Muutoksen nopean tahdin vuoksi tämän päivän menestystekijöiden varaan ei täysin voida luottaa koko tulevaisuuden menestymistä, vaan on jatkuvasti uudistuttava, opittava uutta, luopua vanhasta sekä luomaan muutoksen kestäviä joustavia rakenteita. (Timonen 2010, 123-125.)

Käsitteen rakennemuutos monisyisen merkityksen takia ei voida esittää yhtä tiettyä samalla kaavalla etenevää elinkeinorakenteen rakennusmuutosta, vaan useita erilaisia, eri tasoilla vaikuttavia rakennemuutoksia tai näiden yhdistelmiä. Suomessa 2000-luvulla tapahtunutta suurta rakennemuutoksen kokonaisuutta voidaan tarkentaa ja jaotella eri osiin; puhutaan äkillisestä, syvästä, nopeutuvasta, kiihtyvästä, sopeutuvasta, sopeutetusta, lievennetystä, joudutetusta ja hidastetusta rakennemuutoksesta. Tämän opinnäytetyön rajoissa aihetta ei käsitellä tarkemmin. Olennaista on kuitenkin tunnistaa omalla toimialalla tai alueella käynnissä oleva rakennemuutos ja ryhtyä sen pohjalta toimiin. Eri rakennemuutoksilla on erilaiset ilmentymät ja erilaiset keinot niiden hallintaan. Rakennemuutokset, niiden sisällöt sekä niihin sopeutuminen pakottavat erilaisiin toimenpiteisiin. Niiden tunteminen on yksi ainoista keinoista varautua edessä vielä oleviin rakenteellisiin muutoksiin. (Timonen 2010, 128-132.)

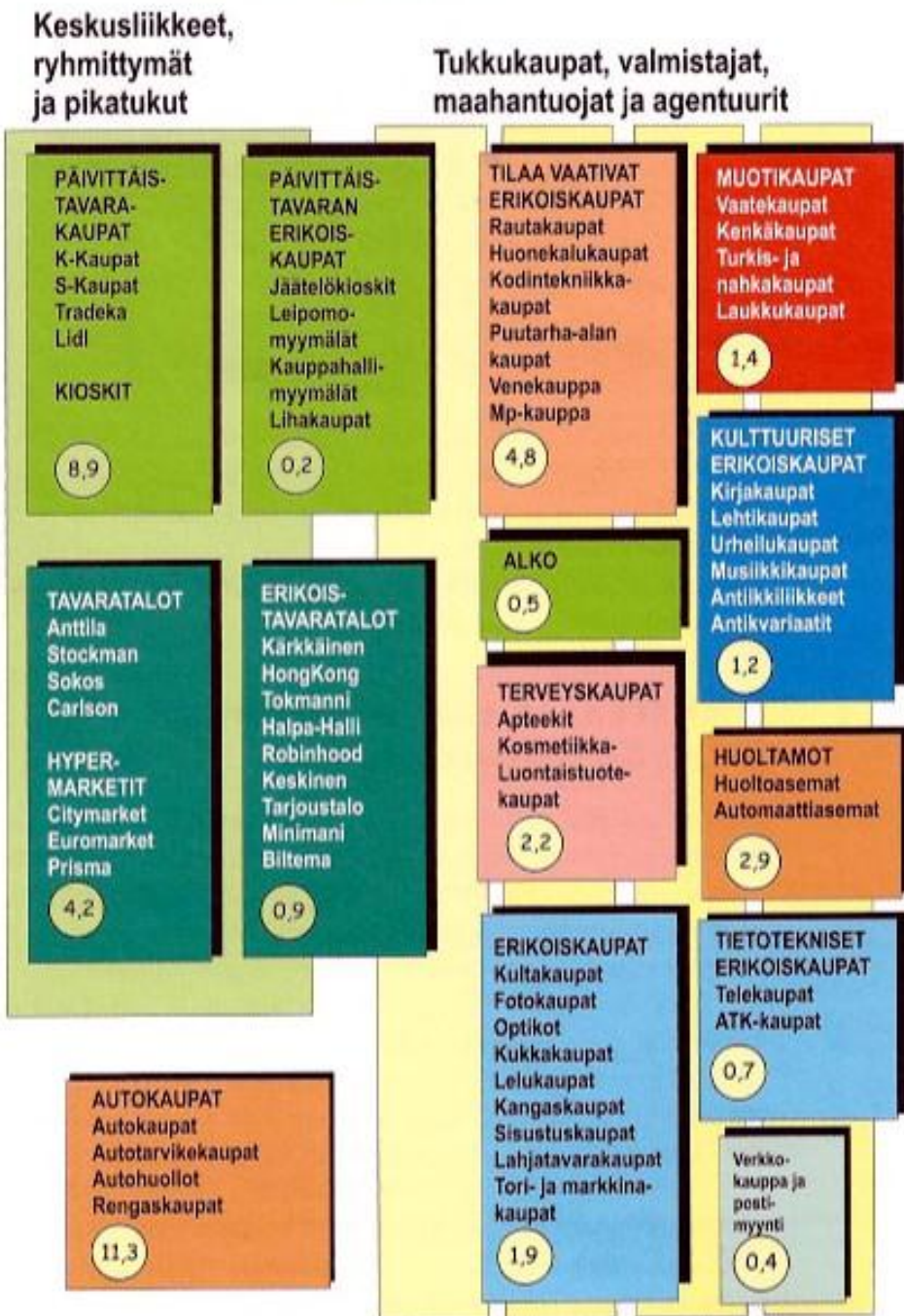
Rakennemuutos tarkoittaa yksinkertaisuudessaan kuitenkin sitä, että rakenteet – olivat ne sitten yksittäisen organisaation, alan, sektorin tai paikallisen elinkeinoelämän – muuttavat muotoaan muodosta toiseen. Tämä voi tapahtua joko lyhyen tai pitkän aikavälin kuluessa tai miten vain näiden kahden ääripään väliltä. (Timonen 2010, 131-134.)

2.6 Kaupan sijoittaminen

Maankäyttö- ja rakennuslaki ohjaa myös kaupan rakentamista. Suurmyymälöiden sijoittamista voidaan ohjata maankäytön suunnittelun keinoin, esimerkiksi tonttitarjonnalla ja toimivilla liikennejärjestelyillä. Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintia ohjataan maakunta-, yleis- ja asemakaavoilla. Maakuntakaavalla ohjataan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintia; muiden suuryksiköiden sijaintia ohjataan yleis- ja asemakaavoilla. Maankäyttö- ja rakennuslain 71 c §:n mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan laatu huomioon ottaen ole perusteltu. Sijoittamalla kaupan suuryksiköt keskustaan tai joukkoliikenteen solmukohtiin voidaan hillitä autoliikenteen kasvua. Maakunta- tai yleiskaavan keskustatoimintojen alueen ulkopuolella vähittäiskaupan suuryksikön toteuttamisen edellytykset selvitetään aina asemakaavalla. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999.)

Vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu vähittäiskaupan suuryksikköä varten. Vähittäiskaupan suurmyymälällä tarkoitetaan yli 2000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää. Maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n uuden 4. momentin mukaan edellä sanottu koskee myös sellaista vähittäiskaupan myymäläkeskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Lisäksi se koskee vähittäiskaupan suuryksikön ja myymäläkeskittymän merkittävää laajentamista sekä vähittäiskaupan myymälän laajentamista tai muuttamista suuryksiköksi. Vähittäiskaupan suuryksikköjä ohjaavat säännökset eivät koske paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Kuviossa 3. on esitetty vähittäiskaupan rakenne Suomessa. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999; Santasalo & Koskela 2008, 23; Ympäristöministeriö 2009, 8.)

VÄHITTÄISKAUPPA SUOMESSA 2008



Pallon sisällä toimialan liikevaihto (ei sis. alv ja muita veroja) vuonna 2006, mrd euroa.
 Vähittäiskauppa yhteensä 30,2 mrd euroa (ilman autokauppaa). Lähde: Tilastokeskus

KUVIO 3. Vähittäiskauppa Suomessa 2008 (Santasalo & Koskela 2008, 11)

Suuret vähittäiskaupan yksiköt tulivat maankäyttö- ja rakennuslain myötä erityisohjauksen piiriin vuonna 1999. Maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevien säännösten tavoitteena on Ympäristöministeriön (2009) mukaan:

- *turvata kestävä yhdyskuntakehitys ja palvelujen saatavuus,*
- *kaupunkien keskustojen elinvoimaisuuden säilyttäminen,*
- *asuntoalueiden päivittäistavarakaupan edellytysten turvaaminen,*
- *eri väestöryhmien palvelujen turvaaminen,*
- *varautua väestön ikääntymiseen,*
- *hillitä ilmastonmuutosta pysäyttämällä yhdyskuntarakenteen hajautuminen ja autoliikenteen kasvu,*
- *luoda edellytyksiä toimivalle kilpailulle.*

Kaupan palveluiden rakenne ja sijoittuminen ohjaavat yhdyskuntien liikennettä; niiden sijoittuminen kaupunkirakenteessa vaikuttaa koko kaupunkirakenteen toimivuuteen. Oikein jäsentyneet ja toisiaan tukevat kauppapalvelut edistävät hyvän keskustarakenteen syntyä (Santasalo & Heusala 2002, 22). Keskustat ovat parhaita liikepaikkoja kaupallisille palveluille, ja sitä tulisi jatkuvasti suunnittelun ja kaavoituksen avulla tukea. Keskustojen kehittäminen ja suunnittelu tulisi olla jatkuvaa ja tapahtua yhteistyössä kunnan, kiinteistönomistajien ja kaupan toimijoiden kanssa. Vähittäiskaupan toiminnoista pääosa sijoittuu keskustoihin, tilaa vaativa erikoiskauppa sijoittuu tyypillisesti keskusta-alueen ulkopuolelle, sen välittömään läheisyyteen. Ostovoiman kasvaessa ja kehittyessä kulutus kohdistuu yhä enemmän erikoiskaupan palveluihin. Erikoiskaupan ja erityisesti pienten erikoiskauppojen määrä on nousussa. (Santasalo & Heusala 2002, 80.)

Kaupan sijoittamisen suunnittelun ja kaavoituksen yhdistäminen on haastavaa. Kauppa ja yhdyskuntarakenne ovat jatkuvassa muutoksessa ja ne limittyvät tiiviisti yhteen. Kaavoittaminen on pitkäjänteisempää ja hitaampaa suunnittelua kuin kaupan alan suunnittelu ja investointinopeus. Kaavoittamisella luodaan edellytyksiä pitkälle tulevaisuuteen. Toisaalta pitää olla valmis reagoimaan nopeasti muuttuviin tilanteisiin, pitkäjänteistä kehittämistä kuitenkin

vaarantamatta. Kovalla rakentamisen paineella ja hätiköidyillä päätöksillä voidaan helposti edistää yhdyskuntarakenteen hajoamista. Yksi kaupunkiseutujen rakenteen hajautumiseen oleellisesti liittyvä kehityspiirre on 1980-luvulla alkanut vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen kaupunkien lieve-alueille, ulosmenoteiden ja kehäteiden varsille sekä vähittäiskauppojen määrän väheneminen asuinalueilla.

Yleisen varallisuuden kasvun myötä myös kuluttamisen määrä ja rakenne on muuttunut paljon viimeisen kymmenen vuoden aikana. Kaupan seudullinen merkitys kasvaa, kaupan rakennemuutos etenee ja kilpailu kaupan alalla kiristyy. Erikoiskaupassa uudet kaupan keskittymät kilpailevat keskustojen erikoiskaupan kanssa. Samaan aikaan kuluttamisesta ja ostoksilla käynnistä on tullut elämäntapa: sen avulla kulutetaan aikaa ja haetaan omaan elämään uutta sisältöä päivittäisten ostotarpeiden ohella. Ostoksia tehdään paljon ja ne pyritään tekemään kerralla. Ostokset tehdään pääasiassa viikonloppuisin ja autolla. Kotitalouksien keskikoon pientyessä ja pientalouksien lisääntyessä myös erikoistavaroiden kysyntä kasvaa. (Ojala 2000, 50-51; Santasalo, Koskela, Pajulahti & Tulkki 2004, 8-9.)

Erikoistavarakauppa ja suuret vähittäiskaupan yksiköt kuuluvat keskustaan. Keskusta-alueen ulkopuolelle soveltuvia ovat esimerkiksi toimialat, jotka eivät kilpaile keskusta-alueelle sijoittuvan kaupan kanssa tai joiden sijoittaminen keskustaan on toiminnan luonteen tai isomman tilantarpeen vuoksi vaikeaa. Tilaa vaativan kaupan toiminnot tulisi sijoittaa siis keskustan ulkopuolelle, hyvien liikenneyhteyksien varteen, jotta ne olisivat helposti saavutettavissa. Tilaa vaativan kaupan kulutushyödykkeitä ovat muun muassa rakennustarvikkeet, autot, huonekalut ja kodinkoneet. Keskustojen ulkopuolelle, hyvien liikenneyhteyksien läheisyyteen hakeutuvat usein myös kauppakeskukset, jotka ovat suuria erikoiskaupan keskittymiä. Kauppakeskus on innovaationa ollut niin tehokas, että kaupunkien keskustoja pyritään nykyisin jopa elävöittämään niiden keinoilla. Keskustoihin pyritään luomaan maanalaisia kerroksia, katettuja kävelykatuja sekä kävelyreittejä, julkisia sisätiloja sekä riittävästi pysäköintipaikkoja kauppojen läheisyydessä. (Ojala 2000, 50-51.)

Sähköisellä kaupalla tarkoitetaan tietoverkon, television, puhelimen, faksin tai jonkin muun sähköisen laitteen välityksellä käytävää kauppaa, jossa asiakas ja myyjä eivät kohtaakaan fyysisesti. Sähköinen kauppa ja postimyynti liittyvät oleellisesti yhteen. Tuote toimitetaan asiakkaalle yleensä samoja reittejä pitkin kuin se on tilattukin. Sähköisen kaupan etuna voidaan nähdä muun muassa laaja potentiaalinen asiakaskunta, avoimuus ja määrättömät aukioloajat sekä edullinen kustannusrakenne. Tulevaisuudessa nettikaupan ja postimyynnin yleistyminen ei kasvamisesta huolimatta pysty täysin korvaamaan päivittäistavarakauppaa, vaikka se tietyntyyppisten erikoistettujen tuotteiden ja palveluiden ostoa lisääkin. Sähköinen kauppa ei oleellisesti tule muuttamaan erikoiskaupan rakennetta tulevaisuudessa, joten siihen ei kaavoituksen yhteydessä ole tarvetta varautua. (Ojala 2000, 50-51; Kananen 2008, 153-154; Santasalo & Koskela 2008, 116-117)

3 ASUMISEN ALUEISTA

3.1 Asumisen tarpeet, ihanteet ja kestävä kehitys

Asuminen on yksi ihmiselämän perustoiminnoista, jonka puitteissa suoritetaan myös muitakin toimintoja. Asuminen on paljon muutakin. Asuminen on muun muassa elämistä, mielentila sekä oman identiteetin ja elämänarvojen ilmentymä. Asuminen on paikkaansidottua toimintaa. Asuminen yleisesti voidaan hahmottaa eräänlaisena toiminnan näyttämönä ja kehyksenä, jonka sisällä asuminen ja eläminen tapahtuvat. Asuminen itsessään on monisyinen kokonaisuus, joka koskettaa monia eri tieteenaloja. (Heinonen & Ratvio 2007, 10-22)

Asumista koskevat tarpeet ja toiveet vaihtelevat paljon esimerkiksi asukkaan elämäntilanteen, iän, talouden koon ja perhetilanteen mukaan. Asuinalueen fyysinen ja sosiaalinen rakenne vaikuttavat vahvasti siihen minkälaisina elämäntavat ja asumistyyli alueella ilmenevät. Ison kaupungin ympäristö, esikaupunkialueet, lähiöt, pikkukaupungit ja taajamat sekä maaseutu tarjoavat erilaisia puitteita jokaisen asumis- ja elämäntavan toteuttamiseen. (Heinonen & Ratvio, 2007, 15.) Suomessa asumisen erot ovat olleet perinteisesti pienet. Yksilölliset erot asumisessa ovat kasvamassa ja yksilöllisiä valintoja korostetaan yhä enemmän. Myös elinkaari ja taloudelliset resurssit säätelevät tilastollisesti ajatellen vahvasti asukkaiden asumispolkuja ja asumistarpeita. (Juntto 2008, 8-11.)

Maankäytön suunnittelulla ja rakentamisen ohjauksella tavoitellaan edellytyksiä laadukkaalle asumiselle ja hyvälle elinympäristölle. Asuinympäristöjen suunnittelun ja rakentamisen lisäksi asukkaiden muuttuviin tarpeisiin ja alueiden kehitykseen vastaavat uusien asuntojen arkkitehtuurinen ja rakennustekninen suunnittelu. Olemassa olevaa rakennuskantaa hyödynnettäessä korostuvat vanhojen asuntojen ylläpito, muutostyöt, laajentaminen ja uusiokäyttö. (Heinonen & Ratvio 2007, 16-17.) Muutoksen prosessi on jatkuvaa myös asumisessa. Vaikka tulevaisuuden ennustaminen onkin mahdotonta, tulevaisuutta pohtimalla voidaan kuitenkin paremmin ennakoita tulevia asumisen tarpeita.

Suomalaiset unelmoivat omakotitalosta. Suomalaisista aikuisista lähes 70 prosenttia asuisi mielellään omakotitalossa. Erityisen suosittua omakotitaloasuminen on nuorten ja keski-ikäisten keskuudessa; yli 65-vuotiaiden keskuudessa kerrostaloasuminen on jo huomattavasti suositumpaa. (Betoni 2012, 44-45) Omakotitalounelman on sanottu heijastavan maaseutumaisen asumiseen nojautuvaa kulttuuriperintöä. Todellisuudessa taustalla vaikuttaa monia muitakin tekijöitä. Vaikka todelliset asumusmuodot ja vallitsevat asumistilanteet poikkeavatkin usein asumisen toiveista, omaan asuinalueeseen ollaan kuitenkin pääosin silti tyytyväisiä (Ojala 2000, 35.)

Mitä pohjoisemmaksi Suomen mittakaavassa mennään, sitä vähemmän halutumpaa kerrostaloasuminen ja suositumpaa pientaloasuminen on. Sama koskee siirtymistä kaupungin keskusta-alueelta siirtymisessä maaseudulle. Kärjistetysti voidaan sanoa, että suomalainen haluaa asua kaupungissa, mutta ei kerrostalossa. Suomalaiset ovat kuitenkin tarpeen vaatiessa sopeutuvaista kansaa. (Ojala 2000, 35.)

Kestävän kehityksen mukaisen asuinalue suunnittelun tavoitteita ovat muun muassa ekologia ja kestävä kehitys, tarkoituksenmukaisuus, toimivuus, terveellisyys, turvallisuus, toteutuskelpoisuus, taloudellisuus, tasa-arvoisuus ja kauneus eli esteettisyys. Ideaalitulanteessa Väestön jakautuminen eri yhteiskuntaluokkiin ei heijastu alueelliseen rakenteeseen. (Jalkanen ym. 2004, 43-48.) Kaavoituksessa tulee pyrkiä suunnittelemaan asuinalueita, jotka tarjoavat elämää elvyttäviä ja virkistäviä tekijöitä. (Korpela ym. 2001, 150-151) Asukkaiden tarpeiden ja elämän laadun kohentaminen tulisi istua kestävä kehityksen vaatimuksiin ja ekotehokkuuden lisäämiseen. Samaan aikaan tulisi ympäristöä säästää suunnitella ja rakentaa asuntoja kulutusta kestäviksi sekä kevyesti ja joustavasti tulevaisuuden muuttuvia tarpeita ajatellen. (Heinonen & Ratvio 2007, 18.)

Yhtenä kaupunkisuunnittelun ja asuinalue suunnittelun keskeisenä haasteena on yhdistää palvelut, työpaikat ja virkistysalueet mahdollisimman saumattomasti toisiinsa. Tavoitteena olisi, että mahdollisimman suuren osan päivittäisestä liikkumisesta voisi hoitaa kävellen, pyöräillen tai joukkoliikenteen

kulkuvälineillä. (Vanhamäki 2009 - 2011, 48-49.) Uudet asuinalueet tulisikin suunnitella niin, että ne tukevat ensisijaisesti julkiseen liikenteeseen.

Liikenneverkon tulee palvella sekä alueen sisäisiä että ulkoisia liikkumistarpeita. Asuinalueen liikenneverkon tulee olla havainnollinen, riittävän yksinkertainen ja turvallinen. Kevyenliikenteen sujuvuus, kattavuus ja helppous asuinalueen sisällä ovat ensiarvoisen tärkeitä.

3.2 Hyvän elinympäristön vaatimukset

Maankäytön suunnittelulla ja rakentamisen ohjauksella tavoitellaan edellytyksiä hyvälle elinympäristölle. Asumisen laadullinen kehittäminen on noussut määrällisten tavoitteiden edelle. Fyysinen elinympäristömme muodostuu rakennetusta ja luonnonympäristöstä. Elinympäristöön kuuluvat myös sosiaaliset ja toiminnalliset, elämän laatuun ja elinolosuhteisiin vaikuttavat tekijät.

(Ympäristöministeriö 2013.)

Hyvän elinympäristön tiivis ja kokonaisvaltainen määrittely on vaikeaa. Ihmiset kokevat asioita eri tavalla. Eri väestöryhmillä on iästä tai elämäntilanteesta johtuen erilaiset tarpeet ja toivomukset elinympäristön suhteen. Esimerkiksi lapsiperheiden, eläkeläisten, nuorten aikuisten, keski-ikäisten sekä yksinelävien tarpeet ja toiveet omaan elinympäristöön voivat suuresti erota toisistaan, vaikka yhteiset tärkeimmät tekijät ovatkin samanlaisia. Ihmiset pyrkivät hakeutumaan asumaan sellaiselle alueelle, joka vastaa heidän toiveitaan ja tarpeitaan.

Ympäristöä, kuten myös viheralueiden laatua ja määrää, arvioidaan aina omien kokemusten ja mieltymysten perusteella. (Tyrväinen ym. 2007, 58.) Hyvän elinympäristön suunnitteluun ei riitä ainoastaan kriittisten haitta- tai riskinormien alittaminen, vaan myös terveyden ja elämänlaadun aktiivinen edistäminen (Korpela ym. 2001, 150-151.)

Hyvä elinympäristö antaa kaikille asukkaille yhtäläisen hyvät mahdollisuudet jokapäiväisen elämän järjestämiseen ja perustarpeiden tyydyttämiseen, toimintaan ja vuorovaikutukseen. Yleisimpiä elinympäristön laatuun liitettäviä käsitteitä ovat muun muassa tyytyväisyys asuinalueeseen, alueen asuttavuus, hyvinvointi alueella sekä kiintyminen omaan asuinalueeseen. Myös toimivat julkiset

liikenneyhteydet, päivittäistavarakaupat ja muut tärkeät palvelut kävelyetäisyyden päässä, viheralueiden läheisyys, rauhallisuus, luonnonläheisyys, turvallisuus, väljyys, siisteys ja tilantuntu ovat yleisiä ympäristön laadusta kertovia tekijöitä.

Luonto on keskeinen osa laadukasta elinympäristöä. Useiden tutkimusten mukaan ihmiset, suomalaiset etenkin, arvostavat mielipaikkoina luontoalueita rakennettua ympäristöä enemmän. Luonto voi olla tärkeä paikka niin henkisesti, sosiaalisesti kuin fyysisestikin. (Tyrväinen ym. 2007, 58.) Kun yhdyskuntarakennetta tiivistetään, on samalla tärkeää taata asukkaille riittävästi lähellä olevaa luontoa ja virkistysmahdollisuuksia. Tiivistyvässä yhdyskunnassa virkistysalueiden tarve ja käyttö kasvaa. Jos luontoalueet sijaitsevat liian kaukana asunnoista tai niitä on väkimmääärään nähden liian vähän, se lisää tarvetta hakeutua kaupungin ulkopuolella sijaitseviin luontokohteisiin, kuten retkeilyalueille ja kesämökeille. Usein luontoalueet ja niiden tuottamat ympäristöhyödyt on kuitenkin sivuutettu tärkeämmäksi nähtyjen teknis-taloudellisten tavoitteiden vuoksi. Kuitenkin esimerkiksi viheralueiden käyttö ja luonnossa liikkuminen vaikuttavat epäsuorasti työn tuottavuuteen ja laatuun lisäämällä psyykkistä hyvinvointia ja ylläpitämällä työkykyä. (Tyrväinen ym. 2007, 73.) Ympäristön tulee myös tukea lasten ja nuorten kehitystä sekä edistää terveyttä. (Korpela ym. 2001, 20.)

3.2.1 Asuinalueen toiminnot ja sosiaalisuus

Monet yhteiskuntakehitykseen liittyvät tekijät kasvattavat asuinalueiden toiminnallisen ja sosiaalisen ympäristön merkitystä asukkaille. Näitä tekijöitä ovat muun muassa ruokakunnan koon pientyminen, yksinelävien sekä vanhusten määrän kasvaminen, työttömyyden ja osa-aikaisen työn lisääntyminen, etätöiden yleistyminen ja yhden hengen työllistävien yritysten lisääntyminen. Nämä tekijät lisäävät asuinalueella aikaansa viettävien määrää. Sosiaalisen ympäristön kehittämisessä vaikuttavat monet tekijät: sosiaalinen arvostus, sijainti kaupunkirakenteessa, asukasrakenne sekä fyysinen ja toiminnallinen ympäristö. Näistä vain muutama voidaan vaikuttaa kaavoituksen ja maankäytön suunnittelun keinoin. (Jalkanen ym. 2004, 36.)

Toiminnallisesti monipuolinen alue antaa hyvät lähtökohdat asukkaiden tutustumisen ja yhteistoiminnan syntymiselle. Sosiaalisen elämän kehittymisen kannalta on tärkeää, että asumisen lisäksi alueella on mahdollisuuksia työhön, harrastuksiin, vapaa-ajan viettoon sekä tiloja asukkaiden omalle toiminnalle. Oma merkityksensä on myös alueen koolla. Liian isossa kokonaisuudessa ei muodostu toimivaa sosiaalista verkostoa. (Jalkanen ym. 2004, 37.)

3.2.2 Asuinalueiden terveellisyys

Asuinalueen terveellisyys on tärkeä tavoite. Ympäristöterveystietoisuuden kasvaessa ja ympäristöarvojen lisääntyessä asukkaat osaavat vaativat terveempää asuinympäristöä. Ympäristön terveellisyys on kuitenkin enemmän tai vähemmän suhteellinen käsite. Siinä yhdistyvät fyysinen ympäristö, sosiaalinen ympäristö, talous, yhteiskuntapolitiikka sekä erilaiset yksilölliset tekijät. (Korpela ym. 2001, 21-22.) Asuinympäristön vaikutusta henkiseen terveyteen on vaikea arvioida. Ympäristön yksipuolisuudella, pitkillä etäisyyksillä, huonoilla yhteyksillä ja tukea antavien sosiaalisten ympäristöjen puuttumisella on todettu olevan negatiivista vaikutusta ihmisten terveyteen. Eniten huonosta ja epäterveellisestä asuinympäristöstä kärsivät huonossa asemassa olevat, lapset, nuoret ja vanhukset, jotka viettävät paljon aikaa päivittäin kodin ja sen lähiympäristön piirissä. Samat asukasryhmät myös oireilevat herkemmin ja nopeammin lähiympäristön muutoksista ja terveyshaitoista. (Korpela ym. 2001, 143; Jalkanen ym. 2004, 45.)

Fyysinen ympäristö ja sen häiriöt voivat vaikuttaa suoraan muun muassa ruumiilliseen terveyteen, mielenterveyteen tai pitkäaikaiseen altistumiseen stressille, joka taas voi geneettisen taipumuksen kautta laukaista erilaisia terveyshaittoja tai sairauksia. (Korpela ym. 2001, 123) Kaupunkiympäristö voi aiheuttaa terveyshaittoja ensinnäkin vaikuttamalla suoraan terveyteen esimerkiksi ilmansaasteiden kautta. Toiseksi kaupunkiympäristö voi liiallisine ärsykkeineen ja uhkineen aiheuttaa stressiä, jonka seurauksena voi kehittyä erilaisia stressiin liittyviä sairauksia. Kolmanneksi kaupunkiympäristön epämiellyttävät ja masentavat paikat, kuten yksipuoliset teollisuus- ja liikennealueet, vaikuttavat mielenterveyteen ja voivat aiheuttaa negatiivisia tunteita, kuten pelkoa, ahdistusta, turhautumista, ärsyyntymistä, levottomuutta ja jopa masennuksen

tuntua. (Tyrväinen 2007, 57-58.) Useat tutkimukset osoittavat, että erityisesti lähiöt ja niiden ostoskeskukset, teollisuusalueet, kadut, tunnelit, sairaalat ja kaatopaikat koetaan masentavina ympäristöinä (Korpela ym. 2001, 123).

Helposti saavutettavat viher- ja vesialueet, luontoympäristöt ja virkistysalueet, ovat asukkaille tärkeitä ja mieluisia riippumatta siitä, missä asuinalue tai asumispaikka sijaitsee tai minkälainen asumismuoto on. Viheralueen läheisyys on monille tärkeää jo asuinpaikkaa valittaessa. Luonnonvaraiset alueet elvyttävät tutkimusten mukaan ihmistä enemmän kuin rakennettu viherympäristö. Näin ollen luontoalueiden säilyttäminen mahdollisimman luonnonmukaisina on tärkeää kaikilla asuinalueilla. Selvää kuitenkin on, etteivät kaupungin viheralueet voi vastata kaikkiin luontoon liittyviin tarpeisiin, kuten esimerkiksi luonnon rauhaan ja hiljaisuuteen. (Tyrväinen 2007, 73.) Asumisen ympäristöystävällisyys, terveys ja asuinalueen ulkoinen vihreys kietoutuvat asukkaiden mielikuvatasolla tiukasti toisiinsa. Kerrostaloasumista pidetään mielikuvatasolla epäterveellisempänä vaihtoehtona kuin pientaloasumista kaupungin ulkopuolella. (Korpela ym. 2001, 146-148.)

3.3 Asumisen uudet tuulet

Kaupunkiympäristön ja asuinympäristöjen, rakennusten, asuntojen ja lähialueiden, suunnittelussa on havaittavissa uudenlaisia ajattelumalleja ja ratkaisuja.

Yhteiskunnan muuttuessa myös asumisen tarpeet muuttuvat. Maankäyttöä tehostamalla pyritään rakentamaan yhä enemmän tiivistä ja enemmän kaupunkimaisempaa ympäristöä, jossa palvelut ovat lähellä ja saavutettavissa myös ilman autoa. Samaan aikaan tiivistetään ja eheytetään yhdyskunta- ja kaupunkirakennetta. Rakennusoikeuden lisäämisellä sekä tiivistävien uusien rakennusten rakentamisella luodaan entistä tiiviimpiä elinympäristöjä.

Taloudellisten voimavarojen liikakäyttöön ei epävarmassa tilanteessa ole varaa. Infrastruktuurin käyttöasteen parantaminen sekä palvelujen keskittäminen keskusta-alueille tuovat kaivattuja säästöjä ja vapauttavat resursseja muille toiminnoille.

Uusien asumisen trendien, palvelujen ja innovaatioiden levitessä syntyy uudenlaisia asumisen tapoja- ja muotoja. Väestön ikääntyminen, perhekokojen ja rakenteiden muutokset, yksityistalouksien määrän kasvu, erilaisten elämäntapojen lisääntyminen sekä kestävä kehityksen periaatteet muokkaavat kaikki omalta osaltaan asuntorakentamisen tarpeita. Asuntokysyntä kohdistuu yhä enemmän pientaloihin. Perinteisesti on nähty asumisen tarjoavan kahta erilaista vaihtoehtoa: kerrostaloa tai pientaloa. Nykyään vaihtoehtoja on tarjota jo enemmän.

Asuinympäristöjen kehittäminen sekä asuntojen rakentaminen muuttuvat tulevaisuudessa entistä enemmän asukaslähtöisiksi. Asukkaiden omaa ”tietoa” eli huomioita ja kokemuksia käytännön asumisesta ja sen epäkohdista huomioidaan suunnittelussa yhä enemmän. Muuttuvat elämäntavat sekä monipuoliset, vaihtelevat asumisen tarpeet pyritään ottamaan huomioon jo ennen rakentamista tai rakentamisen aikana. Sen seurauksena asunto- ja asuinympäristötarjontaa monipuolistuu ja tiivistyy.

Uusien pientaloille tarkoitettujen tonttivarantojen ehtyessä tarvitsee asumisen tarpeita ratkaista myös muillakin keinoilla. Omakotitalon ja kerrostalon kontrastiero on suuri, joten vaihtoehtoja pitää löytyä myös niiden väliltä. Kallis maan hinta johtaa helposti liian tehokkaaseen maankäyttöön ja korkeaan rakentamiseen.

Tiivis ja matala

Tiiviillä ja matalalla asuntorakentamisella tarkoitetaan maanläheistä pientalorakentamista, joka on maakäytöllisesti tehokkaampaa kuin omakotitalorakentaminen. Sillä pyritään tarjoamaan vaihtoehtoja liian tehokkaalle kerrostalorakentamiselle sekä väljästi rakennettuja omakotitaloalueita tehokkaampaan maankäyttöön. Tiiviillä pientalorakentamisella voidaan rakentaa yhtä tehokkaasti, kuin 3-4-kerroksisella kerrostaloalueella, mutta viihtyisämmin. Tavoitteena on myös monipuolistaa asuntotarjontaa eri tarpeita huomioon ottaen sekä luoda hyviä ja hieman erilaisia, kaupunkimaisia elinympäristöjä.

Parhaimmillaan tiiviillä ja matalalla rakentamisella täydennetään jo olemassa olevaa kaupunkirakennetta tai sitä voidaan sijoittaa niin sanotuille lähiö- ja reuna-alueille kaupunkirakenteen jatkoksi. Mitä lähempänä keskustaa asunto-alue

sijaitsee, sitä tiheämpi on asuntotiheys ja muut eri tehokkuutta ilmaisevat tekijät. Maanläheisyys ja inhimillinen mittakaava edellyttää huolellista suunnittelua myös muun muassa jalkakäytävien, aitojen, valaistuksen, katosten, portaiden ja muiden yksityiskohtien osalta (Korpivaara 2005, 6-13; Ympäristöministeriö 2013).

Tiiviin ja matalan rakentamisen periaatteet tuovat uudenlaista ajattelutapaa myös katujen suunnitteluun. Kaduilla on muutakin tehtäviä, kuin palvella pelkästään liikenteen tarpeita. Luopumalla lähiöiden katumitoituksen periaatteista ja katutilan mittakaavan inhimillistämällä muutetaan katuja julkiseksi oleskelutilaksi, jossa voi oleskella, leikkiä ja ulkoilla samalla tavalla kuin muissakin julkisissa tiloissa, liikenteen välittämistä kuitenkaan unohtamatta. Matalia ajonopeuksia ja tienvarsipysäköintiä suositaan paljon. Ajonopeuksia vähentämällä voidaan perustellusti esittää tontilta peruuttamisen kiellosta kokonaan tai osittain luopumista, jolloin kadun käyttöaste nousee entisestään. Myös katujen pinnoituksella, istutuksilla, puurivistöillä ja kalusteilla on suuri merkitys viihtyisyyden lisäämisessä. (Korpivaara 2005, 13.)

Viher- ja virkistysalueet ovat tärkeitä myös tiiviisti rakennetuilla, kaupunkimaisilla alueilla. Myös oma piha on vahva vetovoimatekijä ja ehdoton välttämättömyys. Pienehkö etupiha toimii usein vain puolijulkisena sisääntulopihana, jolloin isomman takapihan merkitys asukkaan omana tilana korostuu.

4 SALPAKANKAAN TEOLLISUUSALUEEN YLEISPIIRTEET

4.1 Salpakankaan teollisuusalueen historiaa

Salpakankaan teollisuusalue on lähtenyt kehittymään 1960-luvun alussa ja on rakentunut nykyiselle paikalleen nopealla vauhdilla. Hollolan kunnalla oli tarjota yrityksille paljon tonttimaata sekä hyvä sijainti Lahden vieressä, mikä siivitti nopeaan kasvuun teollisuusalueella. Vuonna 1962 laadittiin kiinteistökauppojen toimikunnan toimesta luonnos teollisuustonttien jakamisesta ja alustavasta myynnistä. Alueelle kaavailtiin lähinnä pientä ja keskisuurta teollisuutta, koska raideliikenteen puuttumisen vuoksi ei voitu kilpailla suuremman teollisuuden saamisesta alueelle. Ensimmäiset myydyt tontit sijaitsivat keskeisellä paikalla, aivan valtatie 12:n varressa, pohjoisella puolella, mitä pidettiin alun perinkin teollisuuden kannalta sopivana alueena. Valtatie 12:n eteläinen puoli nähtiin asumisen kannalta parempana. Myös Salpakankaan vanha kuntakeskus sijaitsee etelän puolella, Salpakankaantien varressa. (Antila 2000; Virolainen 2005, 51-52.)

Kaluste-Kolmio, metalliyritys Ilano ja Pulla-Pojat Oy:n leipomo olivat teollisuusalueen ensimmäisiä yrityksiä. Teollisuusalueelle johtavasta Valtatie 12:n ja Keskikankaantien pääristeyksestä käytetäänkin kansanomaisesti nimitystä Pulla-Poikien risteys. Teollisuusalueen tarjoamilla työpaikoilla sekä 1960-luvulla alkaneella suurella maaltamuutolla kaupunkeihin oli suuri merkitys Salpakankaan nousussa Hollolan toiminnalliseksi keskuksesi. Nykyinen kuntakeskus rakentui paremman sijainnin myötä nykyiselle paikalleen 1970–90-luvuilla, noin kymmenen vuotta ensimmäisten Salpakankaalle kotiutuneiden yritysten jälkeen. (Antila 2000; Virolainen 2005, 51-52.)

4.2 Suunnittelutilanne

Yleistilanne

Salpakankaan teollisuusalue sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien varressa eteläisessä Suomessa, Hollolan kunnassa. Etäisyyttä Lahden keskustaan on noin seitsemän kilometriä ja Helsinkiin noin 100 kilometriä. Hollolan Salpakankaalta on hyvät maantieteytydet myös muualle Suomeen. Hollolan kunta sijaitsee myös Helsinki-Lahti junaradan varressa. Salpakankaan teollisuusalue ei ole kiinteässä yhteydessä junarataan.

Suunnittelualueen koko on noin 110 hehtaaria. Suunnittelualueen raja-
aus on esitetty Kuviossa 4. Suunnittelualue rajautuu etelässä Hämeenlinnantiehen (VT 12), idässä Messiläntiehen, pohjoisessa Messilän virkistysalueisiin sekä lännessä Hollolan kuntakeskukseen ja sen asuinalueisiin. Etäisyyttä Hollolan kuntakeskukseen on noin 1,5 kilometriä.

Teollisuusalue muodostuu taajamakuvaltaan matalista ja väljästi rakennetuista liike-, teollisuus- ja varistorakennuksista. Rakennukset on rakennettu pääosin 1960- ja 1970-luvuilla.



KUVIO 4. Kuviossa 4 on esitetty suunnittelualueen raja-
aus punaisella monikulmiolla (Hollolan kunta 2012f)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) tulivat voimaan 26.11.2002.

Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §: n mukaan maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulee ottaa huomioon ja niitä tulee edistää myös kunnan kaavoituksessa.

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa (2008) todetaan muun muassa seuraavaa:

”Alueidenkäytöllä edistetään yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyyttä. Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutuja ja taajamia.

Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen.

Alueidenkäytöllä edistetään elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä osoittamalla elinkeinotoiminnalle riittävästi sijoittumismahdollisuuksia olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen. Runsaasti henkilöliikennettä aiheuttavat elinkeinoelämän toiminnot suunnataan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään tai muutoin hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle.

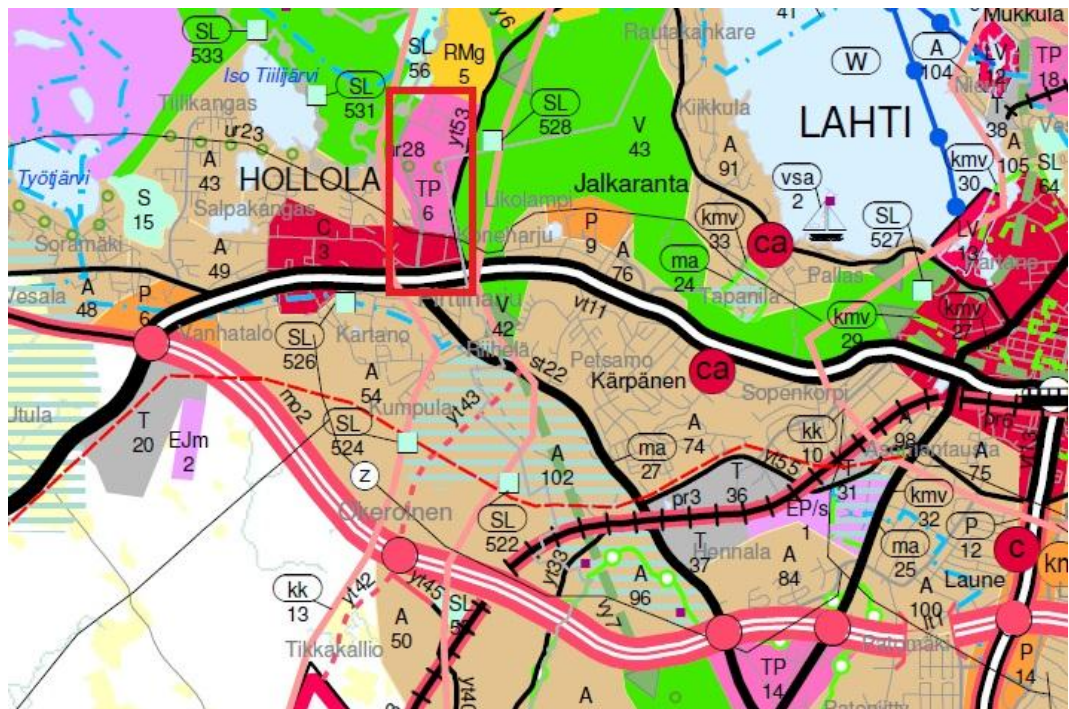
Kaupunkiseutujen työssäkäyntialueilla varmistetaan alueidenkäytölliset edellytykset asuntorakentamiselle ja sen tarkoituksenmukaiselle sijoittumiselle sekä hyvälle elinympäristölle.

Kaupunkiseutuja kehitetään tasapainoisina kokonaisuuksina siten, että tukeudutaan olemassa oleviin keskuksiin. Keskuksia ja erityisesti niiden keskusta-alueita kehitetään monipuolisina palvelujen, asumisen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueina.”

Maakuntakaava

Maakuntakaava sisältää yleispiirteisen suunnitelman alueiden käytöstä maakunnassa tai sen osa-alueella. Maakuntakaavassa esitetään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeelliset alueet. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 136/1999.)

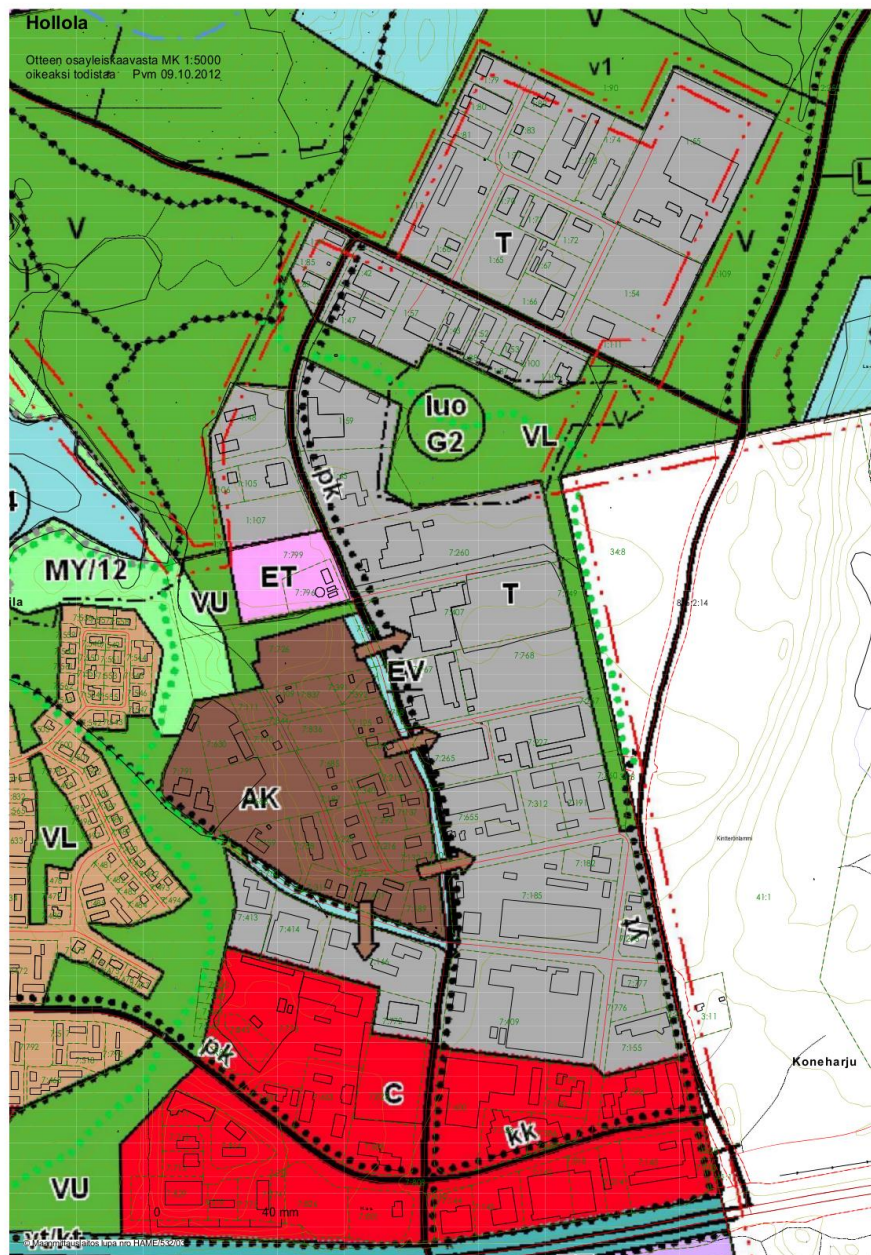
Päijät-Hämeen lainvoimaisessa maakuntakaavassa (Kuvio 5) suunnittelualueen eteläosa on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C) ja pohjoinen osa työpaikka-alueeksi (TP). Työpaikka-alue (TP) mahdollistaa monipuolisen työpaikka-alueen, jolle voidaan sijoittaa muun muassa toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja siihen liittyvää myymälätilaa sekä varastointia. Maakuntakaavassa näkyy myös eteläisen ohitien linjaus. Ympäristöministeriö vahvisti Päijät-Hämeen maakuntakaavan 11.3.2008.



KUVIO 5. Ote Päijät-Hämeen lainvoimaisesta maakuntakaavasta. Suunnittelualue on rajattu punaisella suorakulmiolla (Päijät-Hämeen Liitto 2013)

Osayleiskaava

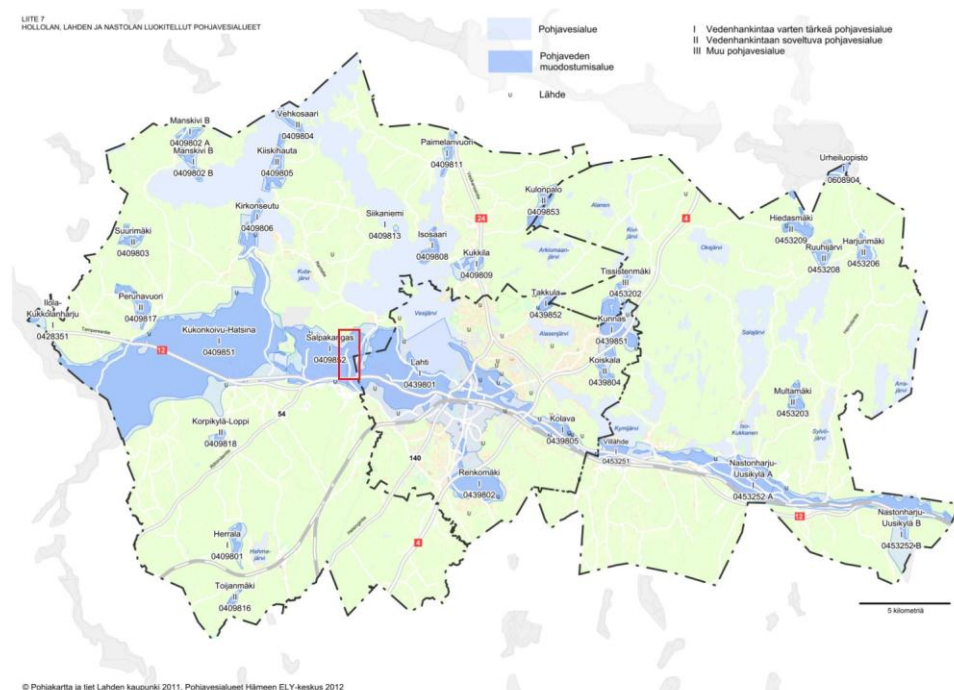
Kuntakeskuksen osayleiskaavassa (Kuvio 6) alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C), teollisuusalueeksi (T), asuinkerrostalojen alueeksi (AK) sekä yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET). Hollolan kunnanvaltuusto hyväksyi osayleiskaavan 23.6.2008. Osayleiskaavasta valitettiin 9.3.2012 korkein hallinto-oikeus kumosi valtuuston päätöksen Iso-Tiilijärven pohjoispuolen M-1-alueen osalta. Muilta osin kaava on tullut voimaan.



KUVIO 6. Ote Kuntakeskuksen osayleiskaavasta (Hollolan kunta 2012c)

Luonnonolot

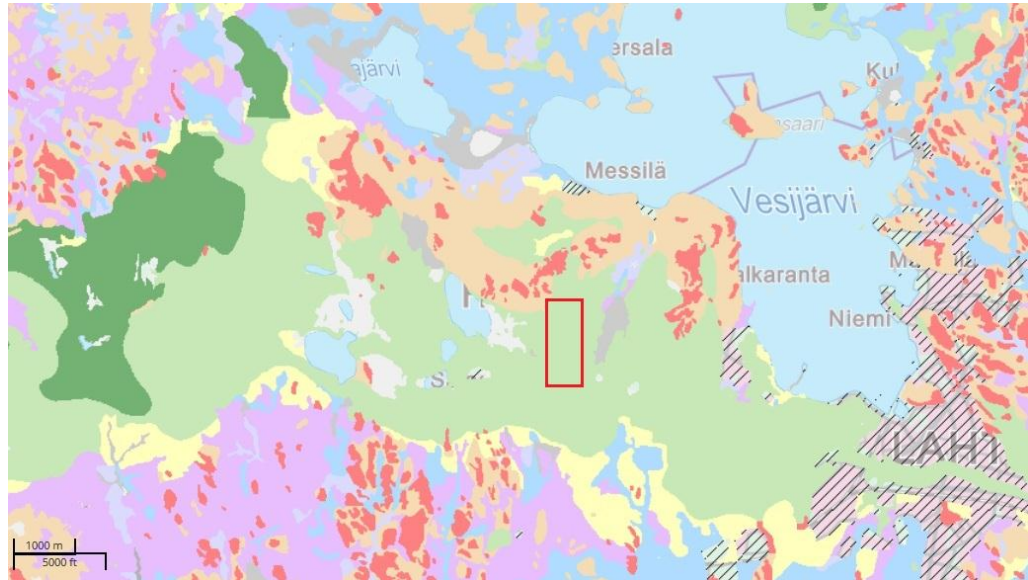
Alue on luonnonoloiltaan suurimmaksi osaksi kangasmetsää ja kuusikkorinteitä. Teollisuusalueen kasvillisuus koostuu pääosin tonteille jääneistä metsäsaarekkeista sekä istutetuista puista ja pensasistutuksista. Alue on osa Salpausselän harjumuodostelmaa ja se sijaitsee Lahden I-luokan pohjavesialueella (0439801) ja pohjavedenmuodostumisalueella (Kuvio 7). Alue kuuluu Kymijoen valuma-alueeseen. Salpakankaan pohjavesialue on Hollolan kunnan vedenhankinnan kannalta tärkein pohjavesialue. Pohjaveden korkeustaso on melko syvällä, noin 30 metriä maanpinnan alapuolella. Pohjaveden korkeustaso voi kuitenkin paikoin vaihdella alueella. Alueen itäpuolella sijaitsee Kintterönsuon luonnonalue, jonne teollisuusalueen hulevedet tällä hetkellä pääosin ohjataan. (Ramboll 2010.)



KUVIO 7. Ote vuoden 2013 alussa päivitetystä Hollola-Lahti-Nastola pohjavesikartasta. (Lahden kaupunki 2013a)

Maaperä

Alueen maaperä koostuu pääosin hyvin vettä läpäisevästä hiekasta ja sorasta (Kuvio 8 ja 9). Salpakankaan teollisuusalue on rajattu punaisella suorakulmiolla. Alueen maaperä soveltuu hyvin rakennusmaaksi.



KUVIO 8. Ote maaperäkartasta. Suunnittelualue on rajattu punaisella suorakulmiolla. (Paikkatietoikkuna.fi 2012)



KUVIO 9. Maaperäkartta lähempää tarkasteltuna (Paikkatietoikkuna.fi 2012)

Asukkaat ja asutus

Hollolan kunta on asukasluvultaan Päijät-Hämeen maakunnan toiseksi suurin kunta, heti Lahden kaupungin jälkeen. Asukkaita Hollolan kunnassa on 22 071 (31.1.2013) (Väestörekisterikeskus 2013). Hollolan kunnan asukasmäärä on jo pitkään ollut voimakkaassa kasvussa. Vuosina 2000–2010 väestömäärä lisääntyi Hollolassa noin 1 600 asukkaalla (+7,8 %) (FCG 2012). Salpakankaan alueella asukkaita on 12 142 (2011), joista kuitenkin vain murto-osa asuu tällä hetkellä Salpakankaan teollisuusalueen puolella. (Hollolan kunta 2012d.)

Kysyntää asuinkäyttöön tarkoitettusta kerrostalojen tonttimaasta sekä omakotitalotonteista on Hollolassa enemmän kuin tarjontaa.

Yritykset

Yrityksien tarkka lukumäärä eikä toiminnan laajuus ole tällä hetkellä tiedossa. Ajankohtaista, täysin luotettavaa rekisteriä ei ollut saatavissa tämän tutkimuksen puitteissa. Otanta Salpakankaan alueen postinumerolla Fonecta Finder-yritysrekisteritietokannasta kertoo yrityksiä alueella toimivan noin 220, mutta se sisältää myös alueita, jotka eivät sijaitse teollisuusalueella. Lahden Seudun Kehitys LADEC Oy:n yritysrekisteristä tiestön mukaan rajatun aineiston mukaan yrityksiä alueella olisi noin 120. (Liike.info 2012.) Teollisuusalueelta löytyvän infotaulun mukaan yrityksiä olisi 154, jota tässä tutkimuksessa pidetään suuntaa-antavimpana lukuna.



KUVIO 10. Salpakankaan teollisuusalueella sijaitsee paljon rakennusalan yrityksiä. Kuvassa HT Konevuokraamo. (Mattila 2012)

Alueella toimivien yritysten toiminnan laajuus vaihtelee suuresti; alueella toimii yli sadan hengen työllistäjiä kuin myös pienempiä yrittäjiä. Alueella toimii muun muassa konepaja-, huonekalu-, sekä kemianteollisuutta. Alueella on myös paljon autokorjaamotoimintaa, liikenne- ja kuljetusyrityksiä sekä rakennusalan yrityksiä (Kuvio 10). (Liike.info 2012.)

Palvelut

Kunnan keskeisimmät julkiset palvelut, kunnanvirasto, terveyskeskus, yläkoulu, kirjasto, uimahalli sekä urheilukeskus, sijaitsevat Salpakankaan kuntakeskuksessa, noin 1,5 kilometrin päässä alueelta länteen. Päijät-Hämeen keskussairaala sijaitsee teollisuusalueen itäpuolella noin 1,5 kilometrin päässä. Teollisuusalueella ei ole julkisia palveluja, joten niiden kohdalla tukeudutaan kuntakeskuksen tarjontaan. Teollisuusalueella on lähinnä yksityisiä tehdas-, varasto- ja myymäläalueita.

Kaupalliset palvelut

Päijät-Hämeen kaupan palvelurakenneselvityksen mukaan Salpakankaan kuntakeskus, Salpakankaan teollisuusalue ja Riihimäentien risteysalue ovat Hollolassa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan alueita. Salpakankaan kuntakeskusta itsessään kehitetään yhtenä Lahden kaupunkiseudun seudullisena kaupan keskuksena, jolle tulisi sijoittaa kaikki seudullisesti tärkeät päivittäistavara- ja erikoiskaupan yksiköt. Kuntakeskukselle alisteisia alueita (Salpakankaan teollisuusalue, Riihimäentie) taas tulisi kehittää tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueina. Kummankin alueen liiketilan enimmäismitoitukseksi on kaavailtu 20 000 kerrosneliometriä. (FCG 2012.)

Hollolan kuntakeskuksessa toimi vuoden 2010 lopussa yhteensä 8 päivittäistavaramyymälää, joista kaksi on päivittäistavarojen erikoismyymälöitä. Muualla kunnassa oli kolme päivittäistavaramyymälää. Hollolassa toimi Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukaan vuoden 2009 lopussa yhteensä 53 erikoiskaupan myymälää, joista tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöitä oli 17. Hollolassa sekä päivittäistavara- että erikoiskaupan ostovoiman nettosiirtymä, eli vähittäiskaupan myynnin ja ostovoiman erotus, on negatiivinen. Ostovoiman siirtymä oli päivittäistavara-kaupassa -42 % vuonna 2010 ja

erikoiskaupassa -54 % vuonna 2009. Ostovoiman siirtymän ollessa positiivinen, eli myynti on suurempi kuin ostovoima, kaupan palvelut ovat vetovoimaisia ja saavat ostovoimaa muualta. Vastavuoroisesti ostovoiman siirtymän ollessa negatiivinen, ostovoimaa siirtyy alueen ulkopuolelle. (FCG 2012.) Hollolassa palvelutarjontaa on siis ostovoimaan nähden liian vähän. Suurin osa ostoksista haetaan Lahden kaupungin alueelta.

Hollolan nykyinen kysyntä mahdollistaisi kaupallisen lisärakentamisen kuntakeskuksessa sekä teollisuusalueen eteläosassa ilman merkittäviä haitallisia vaikutuksia nykyisten myymälöiden toiminta- ja kasvuedellytyksiin. Kuntakeskuksen liikekortteleiden 205, 206, 208, 209, 210, 211, 215 ja korttelin 216 tonttia 1 koskevan asemakaavamuutoksen toteutumisen myötä ydinkeskustan asema kaupan keskuksena vahvistuu ja sen palvelutarjonta monipuolistuu. Kunnanvaltuusto hyväksyi muutoksen 18.6.2012. Kaavasta valitettiin Kouvolan hallinto-oikeuteen, mutta valitukset hylättiin ja kaava sai lainvoiman 20.3.2013. Tilaa vaativan erikoiskaupan sijoittaminen teollisuusalueen eteläosiin tukisi Hollolan kuntakeskuksen palveluja. Teollisuusalueen kaakkoisosaan on suunnitteilla Keskon päivittäistavarakauppa. Kaupan suuryksikön mahdollistava asemakaavan muutos Naisten Pukutehtaan tontille sai lainvoiman 7.11.2012. (Hollola 2012a.)



KUVIO 11. Säästötalo Robinhood Salpakankaan teollisuusalueella. (Mattila 2012)

Teollisuusalueella kaupallista palvelutoimintaa harjoittavia yrityksiä ovat muun muassa Pulla Pojat Oy, Lidl, Robinhood (Kuvio 11), Würth, Expert, A-Katsastus ja Naisten Pukutehdas Oy.

Virkistyspalvelut

Hollolan kuntakeskuksen virkistyspalvelut sekä Tiilijärven urheilualue ovat helposti saavutettavissa, noin 1,5 kilometrin päässä. Messilän lomakeskus monine toimintoineen sijaitsee teollisuusalueen pohjoispuolella, noin 3 kilometrin päässä. Alueelta on myös hyvät yhteydet Lahden ja Tiirismaan kattaviin ulkoilureitteihin (Kuvio 12).



KUVIO 12. Ote ulkoilureitistöstä Lahdenseudulla. (Lahden kaupunki 2013a)

Liikenne

Alueen eteläpuolella kulkee vilkasliikenteinen Hämeenlinnantie (VT 12) ja sen itäpuolella Messiläntie. Länsiosassa sijaitsevan Terveystien kautta on suurin yhteys Hollolan kuntakeskukseen. Liikennemäärät ovat suuret etenkin Hämeenlinnantieellä. Valo-ohjattu risteys Keskikankaantielle ruuhkautuu pahoin. Keskikankaantien, Terveystien ja Tarmontien yhtymäkohtaan on suunnitteilla kiertoliittymä, jonka pitäisi parantaa risteysalueiden sujuvuutta. Messiläntien

liittymässä palvelutasoluokka on hyvä ja merkittävää ruuhkautumista ei pääse syntymään. Salpakankaan teollisuusalueen sisäinen katuverkko on toimiva ja väljä, jos edellä mainittu ruuhkautuva risteys jätetään laskematta mukaan. Tilaa on hyvin raskaillekin kuljetusajoneuvoille. Alueen kevyenliikenteenväylät (Kuvio 13) ovat kattavat ja pääosin hyvässä kunnossa. Niiltä on suora yhteys Lahden ja Tiirismaan ulkoilureitteihin.



KUVIO 13. Ote kevyenliikenteen yhteyksistä teollisuusalueella ja sen lähiympäristössä (Hollolan kunta 2012f)

Alueelta on toimivat julkisen liikenteen yhteydet Lahden suuntaan. Työmatkaliikennettä palvelevat linja-autovuorot aamulla ja iltapäivällä (linja 3) ajavat teollisuusalueelle. Bussilinjat 4A, 4B ja 4C kulkevat Tarmontielle Hollolan ja Lahden keskustan välillä ja vuoroja kulkee tunnissa useita. Lahden ja Hollolan keskustojen välillä kulkee myös muita bussilinjoja, mutta ne eivät aja teollisuusalueen lävitse pohjois-etelä-suunnassa. Lisäksi linja-autovuorot 40 C ja 40 B ajavat ns. ympyrälinjaa Lahden linja-autoasema – Pyhäniemi – Hollola kk – Työtjärvi – Hollolan kuntakeskus - Keskussairaala – Rautatieasema – Tori. Lähiliikenteen bussipysäkkejä sijaitsee teollisuusalueella Tarmontien, Terveystien varressa. (Hollolan kunta 2012b)

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Salpakankaan teollisuusalueella ei ole suojeltavia rakennuksia tai aluekokonaisuuksia. Alueelle ensimmäisten joukossa sijoittunut Pulla-poikien leipomo voisi kuitenkin olla säilyttämisen arvoinen kokonaisuus.

4.3 Salpakankaan teollisuusalue tänään

Salpakankaan teollisuusalue on Hollolan suurimpia työpaikka-alueita, ellei suurin. Alue on merkittävä työllistäjä myös Päijät-Hämeen ja Lahden talousmittakaavassa. Valtaosa Hollolan kunnassa eniten työllistävästä yrityksistä sijaitsee Salpakankaan teollisuusalueella (Kuvio 14). Tarkkoja tietoja alueelle sijoittuvista työpaikkojen määristä ei tässä tutkimuksessa saatu, joten työpaikkojen arvioitu määrä on suuntaa-antava. Yrityksiä teollisuusalueella toimii erilaisten lähteiden mukaan arvioituna 120–160.



KUVIO 14. Valtaosa Hollolassa eniten työllistävästä yrityksistä toimivat Salpakankaan teollisuusalueella (Mattila 2012)

Vuonna 2010 Hollolan kunnassa työpaikkoja oli 6349, joista miesten osuus 3346 työpaikkaa ja naisten 3003 työpaikkaa (Tilastokeskus 2013).

Työpaikkaomavaraisuus Hollolassa vuonna 2010 oli noin 65 prosenttia. Hollolan kunnassa työssäkävien osuus kaikista työssäkävivistä oli vain 34,4 % vuonna 2010, mikä on koko Suomen keskiarvoon (66,6 prosenttia) verrattuna huomattavasti alhaisempi (Kunnat.net 2012). Työpaikkaliikenne Hollolasta Lahteen ja pääkaupunkiseudulle on huomattavaa. (Kalenoja, H., Lintusaari, M. & Pajarre, M 2010.)

Lahten Seudun vahvoista yritysaloista – ympäristö, mekatroniikka, puutuote ja muovi – ovat monet vahvasti esillä myös Hollolan yrityksissä ja Salpakankaan teollisuusalueella. Hollolan kylissä ja kunnassa elää vahva maaseutuyrittäjyys. Yrittäjät Hollolassa ovat innovatiivisia, mistä kertoo Hollolan vuonna 2004 saama ”Suomen luovin kunta” huomionosoitus. (Hollolan kunta 2012e; Suomen Keksijäin Keskusliitto KEKE ry 2012)

Kuviossa 14 on eritelty Hollolan kunnan suurimmat työllistäjät. Tilastotieto on vuodelta 2011. Salpakankaan teollisuusalueella (Helmikuu 2013) toimivat yritykset on lihavoitu.

Yritys tai toiminimi	Yrityksen henkilökunnan määrä	Henkilökunnan määrä Hollolassa
RAMBOLL FINLAND OY	1231	129
ANDRITZ OY	789	120
MAKRON OY	107	107
PORKKA FINLAND OY	165	91
RAKENNUSBETONI- JA ELEMENTTI OY	77	77
VAAHTO PAPER TECHNOLOGY OY	156	74
MUOVIJALOSTE OY	66	66
SANDVIK MINING AND CONSTRUCTION OY	1674	63
OSUUSKAUPPA HÄMEENMAA	2365	60
SEW-EURODRIVE OY	56	50
FABA OSK	363	48
OY FINN-TACK LTD	40	40
ETTEPLAN DESIGN CENTER OY	963	40
LINDSTRÖM OY	980	40
HOLMET OY	37	37
SANDVIK MINING AND CONSTRUCTION FINLAND OY	141	36
SOLMASTER OY	35	35
9LIVES OY	269	34
OILON HOME OY	34	34

KUVIO 15. Kuviossa on esitettyä 20 eniten työllistävää yritystä Hollolan kunnassa vuonna 2011. Salpakankaan teollisuusalueella vielä toimivat on lihavoitu. (Tilastokeskus 2013)

Muita merkittäviä työllistäjiä alueella ovat muun muassa HL-Rakentajat Oy (31 työntekijää), A-Kassi Ky (30 työntekijää), Itella Posti Oy (29 työntekijää), Naisten Pukutehdas Oy (26 työntekijää) sekä Pulla-Pojat Oy (23 työntekijää) (Tilastokeskus 2013). Keskon päivittäistavaramyymälän rakentuminen lisännee Keskon alueella toimiviin merkittäviin työllistäjiin.

Vaihtuvuus teollisuusalueella ajankohtana 2011–2013 on ollut melko pientä. Ramboll Finland Oy siirtyi Hollolasta Lahteen vuonna 2012 (ei toiminut teollisuusalueella). Osuuskauppa Hämeenmaalla ei ainakaan toistaiseksi ole

toimintaa teollisuusalueella, muualla kunnassa kylläkin. Ainoana työpaikkoja vähentäneenä muutoksena voidaan siis mainita Solmaster Oy:n muutto Lahden puolelle.

Asutus teollisuusalueella on vielä varsin marginaalista. Yksittäisiä omakotitaloja löytyy muutamia teollisuusrakennusten lomasta. Kaavailut asutuksen lisäämisestä teollisuusalueella muuttavat toteutuessaan alueen yleisilmettä huomattavasti. Varsinaisia esteitä asutuksen lisäämiselle alueella ei ole.

4.4 Salpakankaan teollisuusalue tulevaisuudessa

Tulevaisuuden kannalta tärkeintä olisi selvittää, minkälaista toimintaa Salpakankaan alueella voidaan harjoittaa, ettei pohjavesialueelle aiheutettaisi enää suurempaa kuormitusta. Pohjavesien turvaaminen tarvitsee pikaisia toimenpiteitä. Salpakankaan teollisuusalueen sijainti I luokan pohjavesialueella sekä rakennemuutos alueen yrityksissä ja toimitiloissa ei kuitenkaan tarkoita sitä, että kaikki teollisuustoiminta alueella lopetettaisiin. Teollisuusaluetta kehittämällä turvattaisiin hyvät, pohjavedet huomioonottavat toimintamahdollisuudet alueen yrityksille ja asukkaille. Pohjavesialueelle vaaralliset teollisuuden toiminnot tulisi ohjata niille paremmin soveltuville alueille, esimerkiksi Riihimäentien varteen suunnitellulle teollisuusalueelle, mikäli toimintaa ei saada ympäristöinvestoinneilla turvattua tai siihen ei yrityksillä ole halua tai taloudellisia mahdollisuuksia.

Olenneisinta on huomioida alueen kehittäminen pitkällä aikatahtimella; alue tulee varmasti saamaan osansa yhdyskuntarakenteen tiivistämisestä ja lisärakentamisesta Hollolan kunnan alueella. Alueelle olisikin mahdollista kehittää elinkeinoelämän ja asumisen yhteisalue. Tulevaisuudessa hyviä toimintoja alueelle voisivat olla asutus, tilaa vaativa liiketoiminta ja erikoiskauppa (esimerkiksi tukkuliikkeet, outletit, pienet liikekeskittymät) sekä ympäristöä haittaamaton pienteollisuus.

Mahdollisuuksia ja potentiaalia alueella on paljon. Sijainti Lahden talousalueella, pienen välimatkan päässä Lahden keskustasta tarjoaa ehdottomasti mahdollisuuksia, mutta toisaalta myös voi imeä toimintoja pois Hollolan alueelta.

Myös viimeisen vuosikymmenen aikana Päijät-Hämeen saavutettavuus pääkaupunkiseudulta on kasvanut huomattavasti, minkä odotetaan kasvattavan asukasmääriä ja investointeja koko Päijät-Hämeen alueella, ja sitä kautta myös Hollolassa.

Uhkakuvia kehitykselle kuitenkin on muutamia. Suurimpana uhkana teollisuusalueen kehittämiseksi on Lahden ja Hollolan kuntakeskuksen sivuavan oihitien puuttuminen. Hämeenlinnantie (VT 12) on jo nyt liikenteen määrän takia kantokykynsä äärirajoilla. Koska liikenteen määrää ei voida enää kasvattaa nykyisestä, sillä on negatiivinen vaikutus koko teollisuusalueen sekä kuntakeskuksen kehitystyöhön. Ohitustien rakentamisen myötä saataisiin ohikulkuliikenne ohjattua muualle, jolloin tiekapasiteettia vapautuisi teollisuusalueen yritysten, asiakkaiden ja asukkaiden käyttöön. Salpakankaan teollisuusalue toimivuus on jo alun perin 1960-luvulla suunniteltu sen oletuksen varaan, että läpikulkuliikenne kulkisi ohitustien kautta. Ohitustien puoltamista tukevat myös monet ympäristönäkökulmat. Ohikulkuliikenteen vähentyessä myös melu- ja saastekuormituksen kuormitus pohjavesialueelle vähenisi huomattavasti.

Muita mahdollisia uhkia alueen kehittämiseksi ovat epävarman taloustilanteen lisäksi muut yleiset epävarmuustekijät. Mikäli teollisuusalueella toimivat yritykset kokisivat toimintansa uhatuksi asutuksen lisääntyessä, ne voisivat hakeutua suurin joukoin välittömästi muualle. Mikäli muutosprosessi vaikuttaa hallitsemattomalta eikä investointeja kiristyvien ympäristövaatimusten takia kannattaisi tehdä, olisi edessä väistämätön muutto muualle. Eräänlaisena uhkakuvana voi myös olla se, ettei alueen kehittämisessä ja imagon muutoksessa onnistuta eikä saada sitä kautta houkutelua tarpeeksi uusia toimintoja alueelle.

4.5 Vertailu Lahden Sopenkorpeen

Sopenkorpi on teollisuusalue Lahden kaupungissa. Se sijaitsee noin kaksi kilometriä Lahden keskustasta lounaaseen. Teollisuusalue ja siihen kuuluva pientaloalue sijaitsevat Hämeenlinnantien ja rautatien välimaastossa. Alueen pinta-ala on noin 40 hehtaaria.

Sopenkorpi valittiin tässä työssä vertailukohdaksi samankaltaisten olosuhteiden vuoksi. Välimatkaa Sopenkorvesta Salpakankaalle on noin kuusi kilometriä. Tavoitteena on alueita keskenään vertailemalla ja analysoimalla löytää käyttökelpoisia kehitysideoita myös Salpakankaan teollisuusalueen kehittämiseksi.

4.5.1 Sopenkorven historia

Lahden kaupunki hankki alueen teollisuusalueeksi jo vuonna 1912. Nykyinen, pääpiirteissään toteutunut aluerakenne on peräisin kaupunginarkkitehti Kaarlo Könösen asemakaavasta vuodelta 1937. Kaikki alueen tontit luovutettiin yrittäjille 1950-luvun alkuun mennessä. (Latva 2010, 5-6.) Suurin osa teollisuusalueen punatiilisen julkisivun omaavista teollisuusrakennuksista rakentui 1950-luvun aikana. 1960-luvulla alkoivat myös uudenlaiset (lasi, betoni, sementti) julkisivuratkaisut yleistyä, jolloin punatiilisten rakennusten rinnalle nousi uusia, modernistisia teollisuusrakennuksia. (Latva 2010, 8-9.) Uudet teollisuusrakennukset tuntuvatkin olevan vain kuoria teolliselle toiminnalle, ei niinkään kestäviä teollisuusrakennuksia. Kuitenkin vanhemmat, punatiiliset teollisuusrakennukset antavat alueelle sen omaleimaisen, Lahden mittakaavassa täysin uniikin, identiteetin. Sopenkorven alue on hyvä esimerkki funktionaalisten periaatteiden mukaisesti suunnitellusta teollisuusalueesta. (Latva 2010, 6.)

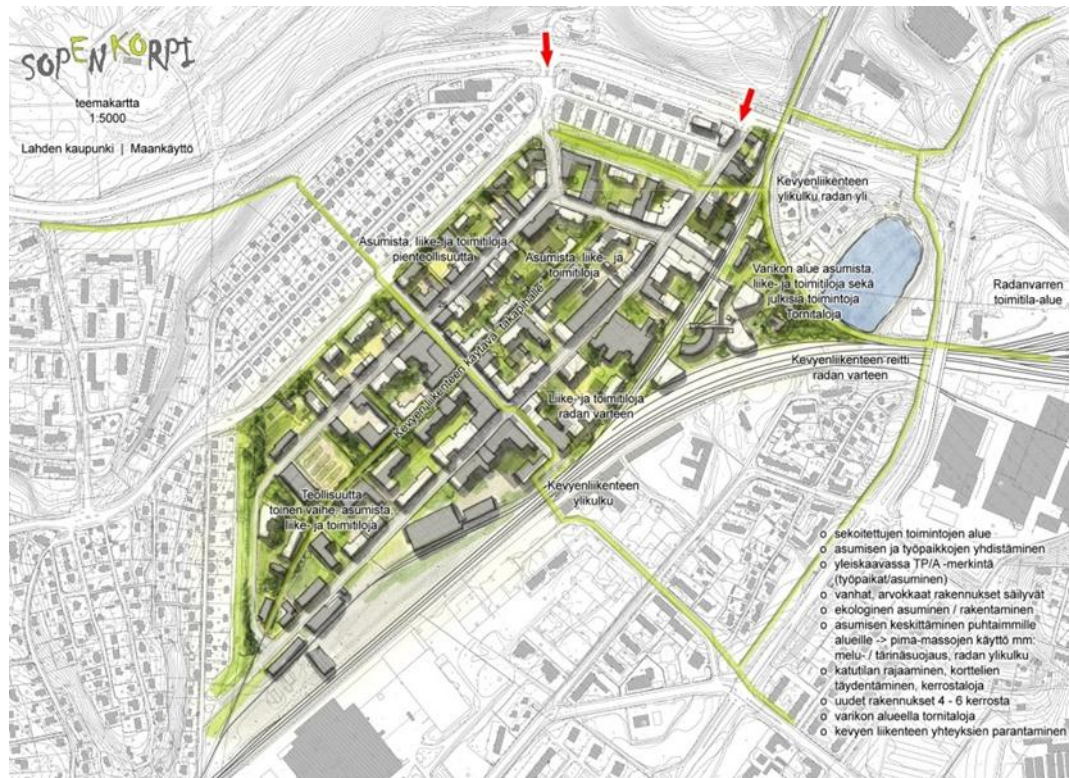
Uudisrakentaminen loppui pääosin 1990-luvun alkupuolen lamaan. Alueen kokemasta teollisuuden rakennemuutoksesta huolimatta alue on pysynyt melko aktiivisena. Nykyisin alueella keskitytään ylläpitämään nykyisiä kiinteistöjä sekä muuttamaan tiloja sisäpuolelta tarpeen tullen uutta käyttötarkoitusta varten. Yritysten skaala toimialoittain alueella on tällä hetkellä hyvin monialainen; myös

vajaakäytössä olevaa rakennuskantaa ja toimitiloja on melko paljon. (Latva 2010, 9) Sopenkorven teollisuus- ja pientaloalue on maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (Wager 2007, 68). Alueen itäpuolella oleva junavarikko-alue sen sijaan kuuluu valtakunnallisesti arvokkaiden rakennettujen kulttuuriympäristöjen suojelun piiriin (Rakennusperintö.fi 2013).

Lahden kaupungissa käynnistettiin vuonna 2009 maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen oikeusvaikutteisen yleiskaavan laatiminen koko kaupungin alueelle. Kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaavaehdotuksen päätöksellään 14.5.2012. Yleiskaavaehdotuksessa alue on elinkeinoelämän ja asumisen aluetta, joka on varattu yrityksille, työpaikoille ja asutukselle. Tarkempaa korttelikohtaista pääkäyttötarkoituksen määrittämistä ehdotetaan ratkaistavaksi asemakaavoituksen yhteydessä. (Lahden kaupunki 2013b; Lahden kaupunki 2013c)

4.5.2 Yhtäläisyyksiä Salpakankaaseen verrattuna

Yhtymäkohtia Salpakankaan teollisuusalueeseen on useita. Sopenkorven teollisuusalue sijaitsee Päijät-Hämeessä, Lahden kaupungin puolella, samalla Lahden ja Lohdeseudun talousalueella kuin Salpakankaan teollisuusaluekin. Se sijaitsee maantieteellisesti lähellä, ja se on rakentunut myös Hämeenlinnantien (VT 12) varteen. Molemmat teollisuusalueet sijaitsevat I luokan pohjavesialueella, Sopenkorpi tosin pohjaveden muodostumisalueen ulkopuolella. Ne kuuluvat samaan Salpausselän harjumuodostelmaan ja sen maisema-alueeseen. Molempien teollisuusalueiden rakentumista olennaista on ollut hyvä maantieteellinen sijainti ja liikenneyhteydet. Molemmilla alueilla alkuperäinen, puhtaasti teollisuuteen tähtäävä toiminta on saanut rinnalleen myös muita toimintoja yritysten, työpaikkojen ja asutuksen myötä. Muutos teollisuusympäristöstä sekatoimintojen alueeksi on käynnistynyt (Kuvio 16).



KUVIO 16. Teemakartta Sopenkorven kehittämisestä PIUHA-hankkeen yhteydessä (Hämeen ELY-keskus 2011)

4.5.3 Eroavaisuuksia Salpakankaaseen verrattuna

Suurimmat eroavaisuudet löytyvät alueiden historiasta, iästä ja koosta. Sopenkorven alue on lähtenyt rakentumaan aikaisemmin, minkä huomaa selkeimmin teollisuusrakennuksissa käytetyistä materiaaleista. Sopenkorpi on rakennettu aikana, jolloin rakennukset rakennettiin kestävästi pitkää käyttöikää tavoitellen eikä erilaisia rakennusmateriaaleja ollut vielä paljon tarjolla. Historiallinen tunnelma alueilla on tästä johtuen täysin erilainen. Sopenkorven alueella onkin sekä maakunnallisesti että valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, mitä Hollolassa ei ole. Huomioitavaa on kuitenkin myös se, että ajallisesti eroa teollisuusalueiden rakentumisella on vain muutama vuosikymmen. Voidaankin päätellä, että laajenemismahdollisuuksien ehtyessä Sopenkorven alueella 1960-luvulle tultaessa, paine uuden teollisuuden rakentamisesta alkoi yhä enemmän kohdistua Hollolaan ja Salpakankaan teollisuusaluetta alettiin rakentaa.

Teollisuusalueet sijaitsevat eri kunnissa, mutta kuitenkin ne voidaan katsoa kuuluvan samaan Lahden ja Lahdenseurun talousalueeseen, ainakin Suomen mittakaavassa tarkasteltuna. Teollisuusalueiden koot vaihtelevat reilusti. Sopenkorvessa maa-alaa on noin 40 hehtaaria, Salpakankaalla yli sata hehtaaria. Rakennuskannan korkeus ja alueen mittakaava silmämääräisesti vaihtelee alueilla paljon. Sopenkorvessa maankäyttö on ollut hieman tehokkaampaa tilan rajallisuuden vuoksi. Salpakankaan alue on rakentunut huomattavasti väljemmin. Sopenkorven teollisuusalue on paininut rakennemuutoksen kourissa hieman kauemmin kuin Salpakangas. Lahden kaupungin kaavailema muutos asutuksen ja liiketoiminnan yhdistämisestä Sopenkorven alueelle on jo käynnissä, Salpakankaalla suunnitteluvaihe odottaa käynnistymistään.

5 YHTEENVETO

Tämän opinnäytetyön varsinainen tarkoitus oli luoda Salpakankaan teollisuusalueelle kaksi realistista maankäyttösuunnitelmaa. Tarve oli erityisesti kuvallisessa muodossa esittää ajatuksia ja kehitysehdotuksia alueen tulevaisuuden kaavoitusprojekteja varten. Maankäyttösuunnitelmien tavoitteena ei ole luoda uutta, kilpailevaa liikekeskustaa Hollolan kuntakeskuksen rinnalle, vaan pikemminkin luoda teollisuusalueelle asumisen, liiketoiminnan ja pienteollisuuden yhteistoimintaa, joka palvelisi varsinaista liikekeskustaa.

Työn tuloksina syntyi kaksi maankäyttösuunnitelmaa: toinen käsittelee koko teollisuusaluetta laajempänä kokonaisuutena, toinen käsittelee korttelin mittakaavassa pientä osaa teollisuusalueesta.

Työssä työssä pyrittiin tarkastelemaan erityisesti asumisen mahdollisuuksia alueella; voiko asumisen, teollisuuden, työpaikka-alueen ja liikealueen yhdistelmä toimia samaan aikaan myös hyvänä elinympäristönä. Kokonaiskuvaa pyrittiin tarkastelemaan erityisesti pohjavesien ja asumisen kannalta.

Tavoitteissa mainitut kehitysehdotukset on pyritty esittämään vastaamalla tutkimuskysymyksiin. Kehitysehdotukset käsitellään tässä opinnäytetyössä ennen maankäyttösuunnitelmia. Tutkimuskysymyksinä olivat:

Minkälainen on Salpakankaan teollisuusalueen nykytilanne?

Mitkä ovat Salpakankaan teollisuusalueen vahvuudet ja heikkoudet?

Miten Salpakankaan teollisuusaluetta pystyttäisiin kehittämään paremmaksi ja kiinnostavammaksi?

Mitkä ovat lähtökohdat asumisen kaavoittamiselle Salpakankaan teollisuusalueelle?

Minkälainen on Salpakankaan teollisuusalueen nykytilanne?

Salpakankaan teollisuusalue on Hollolan suurimpia teollisuus- ja työpaikka-alueita. Sen työllistävä vaikutus koko Hollolan kunnalle on merkittävä. Tänä päivänä ympäristönäkökulmien kasvu sekä tutkimus- ja tilastotiedon voimakas lisääntyminen on tuonut uutta näkökulmaa teollisuusalueen toimimiseen pohjavesialueella. I luokan pohjavesialue asettaa ehtoja toiminnalle koko teollisuusalueella.

Alueella toimii paljon muun muassa pienteollisuusyrityksiä, konepaja-, huonekalu- sekä kemianteollisuutta, autokorjaamotoimintaa, liikenne- ja kuljetusyrityksiä sekä rakennusalan yrityksiä. Lisäksi alueella on paljon varastotiloja. Teollisuusalueen alkutaipaleella vahvana teollisuudenalana ollut huonekaluteollisuus on vähentynyt paljon alueella. Alue on melko väljästi rakennettu; rakentamattomia teollisuustontteja ja tyhjillään olevia teollisuuskiinteistöjä on muutamia.

Rakennemuutoksen konkretisoituminen teollisuusalueella on jo käynnissä. Pitkällä aikatahtaimella tarkasteltuna alue tulee varmasti saamaan osansa Hollolan kunnan lisärakentamisen ja yhdyskuntarakenteen tiivistämisestä.

Mitkä ovat Salpakankaan teollisuusalueen vahvuudet ja heikkoudet?

Vahvuudet ja heikkoudet kartoitettiin itse tehdyn SWOT-analyysin avulla.

Suurimmat vahvuudet alueella ovat sijainti Salpausselän harjumuodostelman maisema-alueella, hyvä tieliikenteellinen sijainti ja saavutettavuus sekä sen läheinen sijainti Hollolan kuntakeskukseen ja sen palveluiden äärelle.

Vahvuuksiin voidaan lukea myös sijainti Lahden kaupungin vieressä.

Teollisuusalueen nykyinen infrastruktuuri on pohjimmiltaan hyvä; alueen sisäinen katuverkko on toimiva ja tarpeeksi leveä raskaitakin kuljetuksia varten. Lisäksi kevyenliikenteenväylät ovat hyvin yhteydessä ympäröiviin laadukkaisiin ulkoilureitteihin ja viheralueisiin. Liiketoiminnan ja yrittäjyyden kannalta tarkasteltuna voidaan vahvuuksiksi lukea hyvä yrittäjähenkinen ympäristö Hollolassa. Hollolan kylissä elää vahva yrittäjyysperinne erityisesti maatalouden alalla.

Heikkouksista suurimmaksi voidaan lukea koko Hollolan kuntakeskuksen ohittavan ohitustien puuttumisesta johtuva ohikulkuliikenne ja rekkaralli Valtatie 12:lla. Se aiheuttaa itsessään jo useita muita haittavaikutuksia alueelle: liikenteen suuresta määrästä johtuva liikennemelu sekä nykyisille liikennemäärille riittämätön palvelukyky alueen liittymissä. Muita heikkouksia ovat erittäin harmaa ja tylsä teollinen imago, raideliikenteen puuttuminen alueelta sekä suhteellisen pienet laajentumisen mahdollisuudet. Teollisuusalueen ”nuorekkuuden” takia alueen rakennuskannasta ei montaa vetovoimatekijää löydy. Tietyllä tavalla heikkouksiksi voidaan lukea myös Lahden läheisyys ja sijainti pohjavesialueella, koska se rajaa tiettyjä teollisuudenaloja- ja toimintoja pois. Julkinen liikenne palvelee aluetta tietyiltä osilta, mutta ei kaiken kattavasti.

Kuviossa 17. on koottuna SWOT-analyysin yhteydessä saadut tulokset: teollisuusalueen vahvuudet (Strengths), heikkoudet (Weaknesses), mahdollisuudet (Opportunities) ja uhat (Threats).

<p>Strengths</p> <ul style="list-style-type: none"> - Luonto ja maisema -Liikenteellinen sijainti -Kuntakeskus ja sen palvelut lähellä -Saavutettavuus -Alueen sisäinen katuverkko toimiva -Kevyenliikenteenväylät hyvät -Viheralueet ja ulkoilureitit -Sijainti Lahden vieressä 	<p>Weaknesses</p> <ul style="list-style-type: none"> -Ohitustien puute -Suuri ohikulkuliikenne (VT 12) -Keskikankaantien ja VT 12:n liittymä ei toimi -Liikennemelu -Harmaa, teollinen imago -Raideliikenne puuttuu -Historiallinen vetovoimatekijä rakennuskannassa puuttuu -Laajentumisen mahdollisuudet verrattain pienet -Sijainti Lahden vieressä
<p>Opportunities</p> <ul style="list-style-type: none"> -1. luokan pohjavesialue Kehitysuunnitelmat Messilän alueella -Sijainti Uudenmaan ja pääkaupunkiseudun saavutettavissa -Luonto ja maisema -Asumisen sijoittamisen mahdollisuudet hyvät 	<p>Threats</p> <ul style="list-style-type: none"> -Ohitustien puute -Taloudelliset epävarmuustekijät -Rahoituksen järjestyminen kehitystyölle -Merkittävä työpaikkaliikenteen määrä muualle -Alueen yritykset eivät lämpene kehittämisen suunnitelmille

KUVIO 17. Suunnittelualan SWOT-analyysin tulokset (Mattila 2013)

Miten Salpakankaan teollisuutta pystyttäisiin kehittämään paremmaksi ja kiinnostavammaksi?

Alueelle tulisi eri keinoin muodostaa keskitetty joustavan pienteollisuuden, työpaikkojen, palveluiden, liiketoiminnan sekä asumisen yhteisalue, jonka valttina toimisi aluetta ympäröivä luonto. Hyvällä maankäytön suunnittelulla, joustavilla kaavoitusratkaisuilla ja toiminnallisuuden muutoksen kautta varmistettaisiin hyvät mahdollisuudet kaupalle ja palveluille, työpaikoille, pienteollisuudelle ja asumiselle. Alueen kehitystyön tarkoituksena ei kuitenkaan olisi näivettää teollisuusaluetta eikä Hollolan liikekeskustaa ja sinne kaavailtuja investointeja, vaan pikemminkin sijoittaa teollisuusalueelle toimintoja, jotka tukevat ja monipuolistavat Hollolan kuntakeskuksen palvelutarjontaa ja kehittämistä edelleen.

Joustavalla maankäytön suunnittelulla ja kaavoitusratkaisuilla luotaisiin mahdollisuuksia pienteollisuuden ohella myös palveluille, kaupan eri toiminnoille sekä yrityksille vuosikymmenienkin päähän. Tulevaisuudessa hyviä toimintoja alueelle voisivat olla edellisten lisäksi erityisesti, tilaa vaativa liiketoiminta ja erikoiskauppa (esimerkiksi tukkuliikkeet, outletit, pienet liikekeskittymät) sekä ympäristöä haittaamatonta pienteollisuutta. Tarkoituksena ei olisi suunnitella pienteollisuutta uudelleen alueelle, jolla on aina ollut pienteollisuutta, vaan pikemminkin luoda yrityksille edellytyksiä keskittää samanalaisia toimintoja yhteen, tarjota mahdollisuus verkostoitumiseen ja yhteistoimintaan sekä tuoda alueelle uusia sinne sopivia toimijoita.

Toiminnallisella muutoksella luotaisiin ”pelivaraa” useille, erilaisille toiminnoille, jolloin alueella toimivien yritysten monipuolisuus lisääntyisi. Eri toimintojen yhdistämisellä saataisiin ympärivuorokautista elämää alueelle. Ajatuksena olisi, ettei työpäivän loppuessa alue kokonaan hiljentyisi ja pimentyisi. Erilaisten toimintojen sekoittuminen parantaa useiden tutkimusten mukaan yritysten toimintamahdollisuuksia. Eri toimintojen yhteisalueella saataisiin myös luotua virikkeellistä elinympäristöä, jossa palvelut olisivat lähellä.

Liiketiloissa käytävä kauppa sekä liikenne niihin omalta osaltaan vahvistaisivat mielikuvaa kokopäiväisestä toiminnan alueesta. Asuinrakennusten kivijalassa

harjoitettavaa liiketoimintaa ei kuitenkaan suositella sijoitettavan alueelle, sillä kivijalkakaupan kannattavuudella on haasteita jo isommissakin keskuksissa. Tilaa täydennysrakentamiselle alueella on kohtuullisesti ja rakentamattomia teollisuuden tonttejakin löytyy vielä.

Teollinen toiminta sekä työpaikat tulisi tiivistää ja keskittää Messiläntien sekä Keskikankaantien väliselle alueelle, jotta alueet viheralueiden laitamilla saataisiin asumisen käyttöön. Teollisuustoiminta alueen länsiosista tulisi keskittää löytyville tyhjille tonteille, jotta tilaa uusille asutuksen alueille vapautuisi. Alueen historiaa teollisuusalueena ei kuitenkaan saa pyyhkiä kokonaan pois. Säilyttämisen arvoista rakennuskantaa voi hyvinkin löytyä, kun keskustelu alueen kehittämisestä tulevaisuudessa konkretisoituu.

Teollisuusalueen uudelleenkäytön yhteydessä on erittäin tärkeää luoda positiivinen imago jo hankkeen suunnitteluvaiheessa. Tarkoituksena on muuttaa alue jo mielikuvatasolta lähtien kiinnostavammaksi. Kolkon ja harmaan vastakaiun omaavan teollisuusalue-sanana sijasta voisi siirtyä käyttämään nimeä työpaikka-alue tai palvelu- ja työpaikka-keskittymä. Imagon muuttamisessa ”mainoskampanjoita” tärkeämpää olisi saada näkyvillä toimenpiteillä rakennuksissa ja ulkoympäristössä muutoksia, joiden kautta mielikuva dynaamisesti muuttuvasta alueesta syntyisi. Medianäkyvyydellä ja napakalla uutisoinnilla voitaisiin enemmänkin vahvistaa kehitystyötä entisestään.

Sijainti paraatipaikalla, tärkeiden liikenneyhteyksien solmukohdassa omalla tavallaan pitäisi jo velvoittaa panostamaan myös ulkoympäristöön. Huoliteltu ympäristö antaa myös kuvan virkeästä ja hyvinvoivasta alueesta; se vaikuttaa positiivisesti myös yritysten julkisuuskuvaan, sillä ympäristöstä huolehtiminen viestittää yrityksen laadusta ja kantamasta vastuusta. (Häkkinen 2008, 18-22) Vaikka teollisuusalueella ei varsinaisesti ole tarkoituskaan viihtyä ja ihailaa ympäristöä, yritysalueiden hoitamaton ilme voi antaa negatiivisen vaikutuksen sekä alueella toimivista yrityksistä että kunnasta tai kaupungista, jonka alueella se sijaitsee. Tievalueiden hoitamattomuus voi vielä korostaa epämurheellista vaikutelmaa.

Liike-, toimisto- ja teollisuustoimintoja sisältävät alueet on perinteisesti viimeistely huolimattomasti tai jätetty ympäristön osalta kokonaan viimeistelemättä ja sen jälkeen hoitamatta. Muutos asumisen ja yritysten yhteisalueeksi pakottaisi myös keskittymään enemmän esteettisiin tekijöihin alueella. Ympäristön kuntoon laittamisessa voisi jopa hyödyntää myös Hollolan nuoria tarjoamalla kesätöitä alueen kunnostamisessa.

Erityistä tarkkuutta maankäytön suunnittelussa tarvitaan, jotta alueen pohjavesivarannot ja luontoarvot pystytään säilyttämään hyväkuntoisina. Hulevesien suunnittelu pitäisi huomioida jo maankäytön suunnittelun alkumetreillä. Uusia yrityksiä ja toimintoja houkuteltaessa olisi ensiarvoisen tärkeää varmistaa toiminnan edellytykset I luokan pohjavesialueella. Ympäristöasiat kunnossa olevilla yrityksillä, etenkin ympäristöä kuormittavien toimintojen, on tulevaisuutta ajatellen selkeä kilpailuetu, sillä toiminta ei ole sen puolesta uhattuna. Kukonkoivun teollisuusalue Hollolassa sijaitsee samalla I luokan pohjavesialueella kuin Salpakangaskin, minkä takia ympäristöriskin omaavaa teollisuustoimintaa ei voida sinne suurissa määrin ohjata.

Hulevesien hallinnan merkitys ja alueelliset suunnitteluratkaisut tulevat olemaan alueen tärkeässä osassa alueen tulevaisuuden kannalta, sillä hyvällä hulevesien suunnittelulla voidaan vähentää yhdyskuntarakenteen tiivistämisen haittoja. (Tornivaara-Ruikka 2011, 7-10.) Kaavoituksen lisäksi hulevesien ja tulvariskien hallinta sekä vesien johtaminen koskee merkittävästi myös liikenneväylien suunnittelua ja rakentamista. Hulevesiongelmissa on taipumusta kärjistyä ja aiheuttaa suuria ongelmia tiivistyvillä kaupunkialueilla, mikäli niihin ei puututa ajoissa. (Sillanpää 2010, 4) Asuinalueilla tähän on kiinnitetty enemmän huomiota, kuin toistaiseksi esimerkiksi teollisuus- tai liikennealueilla.

Keskustelu kehittämistyön rahoituksesta käydään varmasti jokaisen kehityshankkeen alkumetreillä - niin myös Salpakankaan teollisuusalueenkin kohdalla. Laajat kehittämishankkeet vaativat paljon keskustelua sekä investointeja monelta eri taholta. Kehityshankkeeseen pitäisi saada sitoutettua sekä alueella toimivia yrityksiä, kunnan virkamiehiä sekä asukkaita, jolloin siitä muodostuisi koko Hollolaa yhdistävä hanke. Selkeillä tavoitteilla, päättäväisyydellä ja ohjatun

kehittämistyön avulla voi menestyä. Menestyksen sanotaan olevan itseään edelleen ruokkiva ilmiö. Uudet, alueelle sijoittuvat toiminnot toisivat lisää taloudellisia resursseja investointien muodossa sekä uusia monipuolisia toimintoja ja yrityksiä alueelle.

Yhtenä vaihtoehtona olisi nimetä alue maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseksi kehittämisalueeksi, jonka kautta taloudellista tukea alueelle voitaisiin hakea. Kehittämisalumenettely soveltuu hyvin esimerkiksi elinympäristöjen parantamiseen, rakennettujen ympäristöjen uudistamiseen, käyttötarkoituksen muutokseen ynnä muihin vastaaviin tilanteisiin. Yhtenä vaarana tosin voi olla aluekehityspäätöksen jääminen vain symboliseksi eleeksi, mikäli pysyvää rahoitusta hankkeelle ei saada turvattua. Mahdollista on myös luoda kehityshankkeesta projekti ja koota siihen kehittämistä johtava sitoutunut ohjausryhmä. (Raatikainen 2009, 51-52.) Myös tällä hetkellä fyysisesti ja taloudellisesti toimivaa teollisuusaluetta voi kehittää. Kehitystyö on nykyisen tilanteen parantamisen ohella myös ennakointia tulevaisuutta varten.

Suurena mahdollisuutena alueen kehittämiseksi on varmasti myös Messilän alueelle suunnitellut suuret kehittämisen hankkeet. Yhteistyötoimintaa Messilän alueen kanssa voisi kehittää esimerkiksi pohtimalla molemmille hyödyllisten toimintojen houkuttelua ja sijoittamista alueelle. Messilän alueelle tutkitaan muun muassa kylpylähotellin, loma-asumisen ja venesatama-alueen sijoittamisen mahdollisuutta. Asemakaavoitus aloitetaan vuoden 2013 aikana. Myös Messilän-Tiirismaan osayleiskaavan tarkistamishanke on vireillä. Osayleiskaavaehdotus etenee tällä hetkellä ehdotusvaiheessa. (Hollolan kunta 2012d.)

Oleellinen osa alueen kehittämisen kannalta olisi Lahden ja Hollolan eteläpuolelle vuosikymmeniä kaavaillun ohitien valmistuminen. Tämän ongelman ratkaisu ei tosin ole Hollolan kunnan päätettävissä. Ohitien puuttuminen ja nykyiset ohikulkevan liikenteen määrät käytännössä torpedoivat alueen systemaattisen kehittämisen. Alueen kehittäminen pääsee oletettavasti kunnolla vauhtiin vasta ohitien valmistumisen jälkeen.

Mitkä ovat lähtökohdat asumisen kaavoittamiselle Salpakankaan teollisuusalueelle?

Olosuhteet Salpakankaan teollisuusalueen asuttamiseksi osittain ovat erittäin hyvät. Alueen sijainti, sitä ympäröivä Salpakankaan maisema ja luontoalueet hyvine virkistysalueineen ovat houkuttelevia vetovoimatekijöitä alueelle. Sijainti Lahden vieressä ja lähellä Hollolan kuntakeskusta houkuttelevat varmasti alueelle asukkaita. Alueen soveltuvuutta asumiselle on huomioitu jo Päijät-Hämeen liiton laatimassa lainvoimaisessa maakuntakaavassa sekä Hollolan kunnan laatimassa kuntakeskuksen osayleiskaavassa. (Päijät-Hämeen liitto 2013; Hollolan kunta 2012c.) Asuminen kuormittaa pohjavesiä vähemmän kuin teollisuustoiminta. Asumisen mahdollisuudet olisi kuitenkin hyvä esiselvittää esimerkiksi mahdollisten pilaantuneiden maa-alueiden vuoksi tarkemmin myöhemmin. Asutuksen vakiintuessa alueelle myös julkisen liikenteen mahdollisuudet parantuisivat alueella. Koska alueella ei ole varsinaisia suojeltavia kohteita tai rakennuksia, myöskään se ei estä teollisuusalueen tehokkaampaa asuttamista.

Vaikka Hollola onkin tunnetusti pientalovaltainen, tulisi Salpakankaalle sijoittaa erityisesti kerrostaloasumista sekä vaihtoehtoisesti tiivistä ja matalaa korttelirakentamista. Perusteltua alueella olisi käyttää 4-5-kerroksisia kerrostaloja tai muodostaa tiiviitä ja matalia kortteliratkaisuja. Asumiseen kerrostalotonteiksi sopivasta maasta on Hollolassa pulaa. Samoin kysyntää pientalotonteillekin olisi lähellä kuntakeskusta. Suunnittelualan läheinen sijainti kuntakeskukseen, hyvät liikenneyhteydet ja etenkin julkisen liikenteen potentiaalinen kasvattaminen alueella tukisivat kerrostaloasumista. Tehokkaalla maankäytöllä saataisiin tiivistettyä kaupunkirakennetta ja parannettua infrastruktuurin käyttöastetta alueella. Kerrostalorakentaminen muodostaisi omalta osaltaan kaupunkimaisempaa yleisilmettä, mikä parantaisi todennäköisesti myös liikerakentamisen houkuttelevuutta alueelle. Työpaikkojen, palvelujen ja asuntojen autopaikkojen vuorottaiskäytöllä voitaisiin vähentää autopaikkojen määrää sekä niihin uppoavaa maa-alaa. Kerrostalot tulisi rakentaa alueelle kuitenkin siten, että ne sopivat vaihteleviin korkeuseroihin, joita on paljon teollisuusaluetta ympäröivillä viheralueilla. Paikoin vaihtelevat maastonmuodot saattavat hieman lisätä rakennuskustannuksia.

Teollisuusalueita on lähivuosisikymmeninä otettu paljon käyttöön uusina asuinalueina. Usein asutusta suunnitellaan alueelle siten, että maaperä puhdistetaan alueelta kokonaan poistuneen teollisuuden jäljiltä ja sen jälkeen rakennetaan. Pienteollisuuden ja asutuksen yhteistoiminta voidaan järjestää laadukkaiden suunnitteluratkaisujen avulla. Teollinen toiminta meluineen, liikennetarpeineen ja päästöineen voi kuitenkin asettaa tiettyjä reunaehtoja asumiselle, mutta hyvällä suunnittelulla niidenkin vaikutusta voitaisiin vähentää.

Melua voidaan suojata monilla eri menetelmillä: vaimentamalla melulähde, hillitsemällä melun leviäminen tai suojaamalla melulle altis kohde. Toimintojen sijoittelulla paikallisesti saadaan paras tulos: väylän sijainti ja korkeustaso voidaan säädellä sekä käyttää hyväksi maanpinnan ja viherkasvien vaimennusominaisuuksia sekä erilaisia pintamateriaaleja rakennuksissa. Hyviä tätä tukevia ratkaisuja ovat muun muassa tiiviit, osittain tai kokonaan suljetut korttelirakenteet, korkeampien talojen sijoittaminen enemmän liikennöityjen katujen varsille (Keskikankaantie, Vesimäentie), tarvittaessa meluseinät rakennusten yhteyteen sekä meluvaikutuksia vaimenteva viherkasvillisuus. Puurivistöillä ja pensasistutuksilla voitaisiin muutenkin pehmentää yleiskuvaa, jolloin harmahtava teollisuusympäristö tuntuisi paljon inhimillisemmältä.

5.1 Koko alueen maankäyttösuunnitelma

Koko alueen kattavan maankäyttösuunnitelman taustalla on vaikuttanut eniten Päijät-Hämeen liiton laatima maakuntakaava sekä Hollolan kunnan laatima osayleiskaava. Maankäyttösuunnitelmassa on esitetty tulevat asumisen alueet, liiketoimintojen- ja palvelutoimintojen alueet, työpaikka-alueet sekä viheralueet. Maankäyttösuunnitelmassa on myös ilmaistu maakuntakaavassa määräytyt suojeltavat alueet sinisellä värillä sekä energiatoimintojen alue magentan värisenä. Aluejako teollisuusalueella on tehty opinnäytetyössä hyväksyttävän työmäärän puitteissa vain melko yleisellä tasolla. Korostettakoon, että maankäyttösuunnitelmassa oleva aluejako on ehdotus: aluerajauksia voidaan tarkastella uudelleen suunnittelutiedon lisääntyessä.

Keskustatoimintojen punainen C-alue on sijoitettu alueen eteläosaan, VT 12:ta läheisyyteen maakuntakaavan mukaisesti. Tässä työssä on kuitenkin esitetty muutoksia maakuntakaavaan ja osayleiskaavaan verrattuna. C-aluetta on hieman supistettu ja esitetty käytettäväksi vain asumisen alueiksi erityisesti hyvien ulkoilumahdollisuuksien ja teollisuusalueen laita-alueille sijoittumisen vuoksi. Keskustatoimintojen alueen laajeneminen tulisi keskittää enemmän koko alueesta katsottuna itä- ja eteläpuolelle. Keskustatoimintojen alueen laajentamisen kasvusuunnat on esitetty mustilla nuolilla.

Asumisen alueet on keskitetty alueen länsiosiin. ”Varikon” korttelin alueella asumista on jaettu korttelin länsi- ja pohjoisosiin. Etelä- ja itäkulma on varattu keskustatoimintojen alueelle, jonne tulisi ohjata erityisesti kaupan toimintoja, toimistotaloja ja työpaikkoja tai samanlaatuisten yritysten miehittämiä pieniä keskitettyjä liikekeskuksia tai kokonaisuuksia. Varikon korttelin yläpuolella, Vesimäentien pohjoispuolella, on koko ulkoilualueisiin ja keskikankaantiehen rajoittuva alue varattu asumisen käyttöön.

Pienteollisuutta, sekä mahdollisesti toimistotaloja ja muita työpaikan keskittymiä tulisi sijoittaa violetin sävyiselle TP-alueelle. Ne tulisi kaikki keskittää Keskikankaantien, Tarmontien, Messiläntien ja Televisiotien rajaamalle alueelle. Perusteluna mainittakoon, että suurimmat teollisuusrakennukset ja –toiminnot

ovat jo pääosin sijoittuneet kyseiselle alueelle. Asumisen toiminnot myös hyötyvät enemmän viheralueista kuin teollisuuden toiminnot, jotka voivat sijoittua myös vähemmän esteettisille alueille.

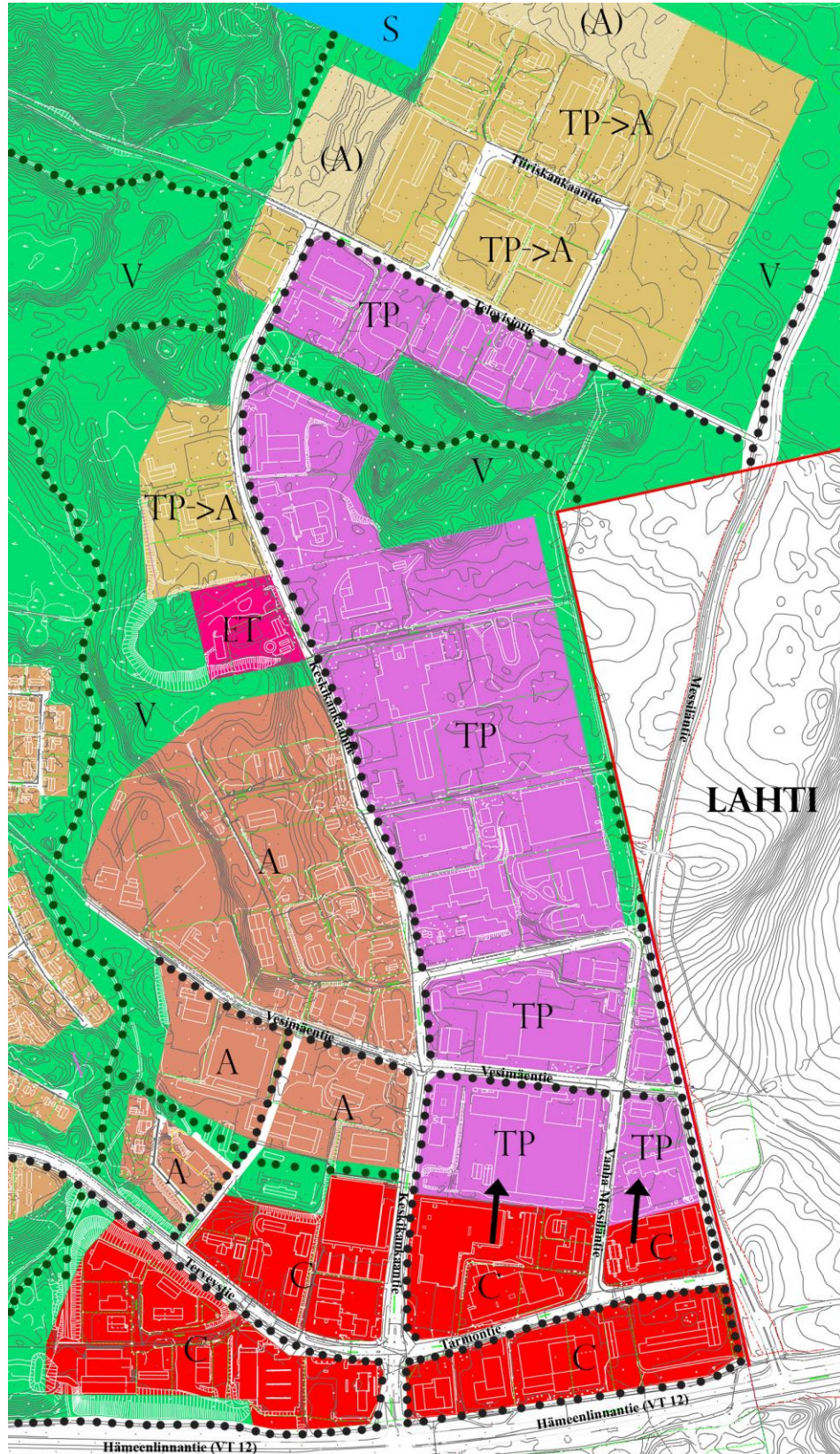
Alueen pohjoisosassa sekä keskikankaan länsipuolella olevat teollisuusalueet on suunniteltu muutettavan asumisen alueiksi. Alueet on merkitty hieman vaaleammalla ruskealla värillä ja TP->A-merkinnällä. Muutosta on tarkasteltu pidempiaikaisena muutoksena, arviolta 20–50-vuoden aikana tapahtuvaksi. Asumisen alueet etelämpänä olisi suositeltavaa rakentaa ensin. Kyseiset alueet ovat kaikki teollisuuden toiminnassa tällä hetkellä, mutta merkittävien ulkoilumaastojen ja viheralueiden kannalta ne voisivat sopia asutukselle paremmin.

Maankäyttösuunnitelmassa on esitetty myös joitakin kevyenliikenteenväylien parannuksia. Kevyen liikenteen yhteyksiä voisi hieman parantaa erityisesti alueen pohjoisosissa. Kevyenliikenteen väyliä voisi hyvin integroida katujen varsille, kuitenkin esimerkiksi puurivistöllä eroteltuna mahdollisuuksien mukaan. Julkista liikennettä tulisi alueella kehittää siten, että se kulkisi myös Keskikankaantien ja Televisiotien lävitse siten, että koko julkisen liikenteen reitit kattaisivat teollisuusalueen tärkeimmät väylät. Julkinen liikenne palvelee aluetta parhaiten, kun se ohjataan kulkemaan alueen keskeltä.

Kiertoliittymän rakentaminen alueen ruuhkaisimpaan risteykseen olisi myös erittäin suositeltava liike. Tarmontien, Terveystien ja Keskikantaantien risteyksen sujuvuutta on pyritty vahvistamaan uuden kadun rakentamisella ”Varikon alueen” lävitse pohjois-eteläsuunnassa. Tarkoituksena on erityisesti ohjata uudelle kadulle asumisen alueiden ja pohjoisosista kuntakeskukseen ja toisin päin suuntautuvaa henkilöautoliikennettä, jotta Keskikankaantien, Tarmontien ja Terveystien risteyksen välityskyky parantuisi. Muuten alueen sisäinen katuverkko vaikuttaa toimivalta.

Kuviossa 18. on esitetty ote koko alueen maankäyttösuunnitelmasta.

Koko alueen maankäyttösuunnitelma tarkempine merkkien selityksineen löytyy opinnäytetyön loppuosasta (LIITE 1).



KUVIO 18. Ote Salpakankaan teollisuusalueen maankäyttösuunnitelmasta (Mattila 2013)

5.2 ”Varikon” korttelin maankäyttösuunnitelma

Keskustatoimintojen punaisella merkitty C-alue on sijoitettu korttelin etelä-, itä- ja kaakkoisosiin. Tarkoituksena ollut sijoittaa, tai toisin sanottuna pitää entisellään, kauppaa- ja yritystoimintaa hyväksi havaitulla paikallaan korttelin näkyvimmissä paikoissa. C-alue on ensisijaisesti keskustatoimintojen aluetta, jolla on kauppa ja palvelut tärkeimpänä prioriteettinä, mutta se mahdollistaa myös asumisen sijoittamisen alueelle. Mahdollista olisi toisaalta maakuntakaavan ja alueen osayleiskaavan mukaisesti myös levittää C-aluetta pohjoisemmaksi. Tässä suunnitelmassa Varikon korttelissa asumisen alueet korttelin pohjoisissa ja läntisissä osissa ovat kuitenkin hyvin perusteltuja jo syntyneen uuden pientaloasutuksen sekä läheisten ulkoilureittien vuoksi.

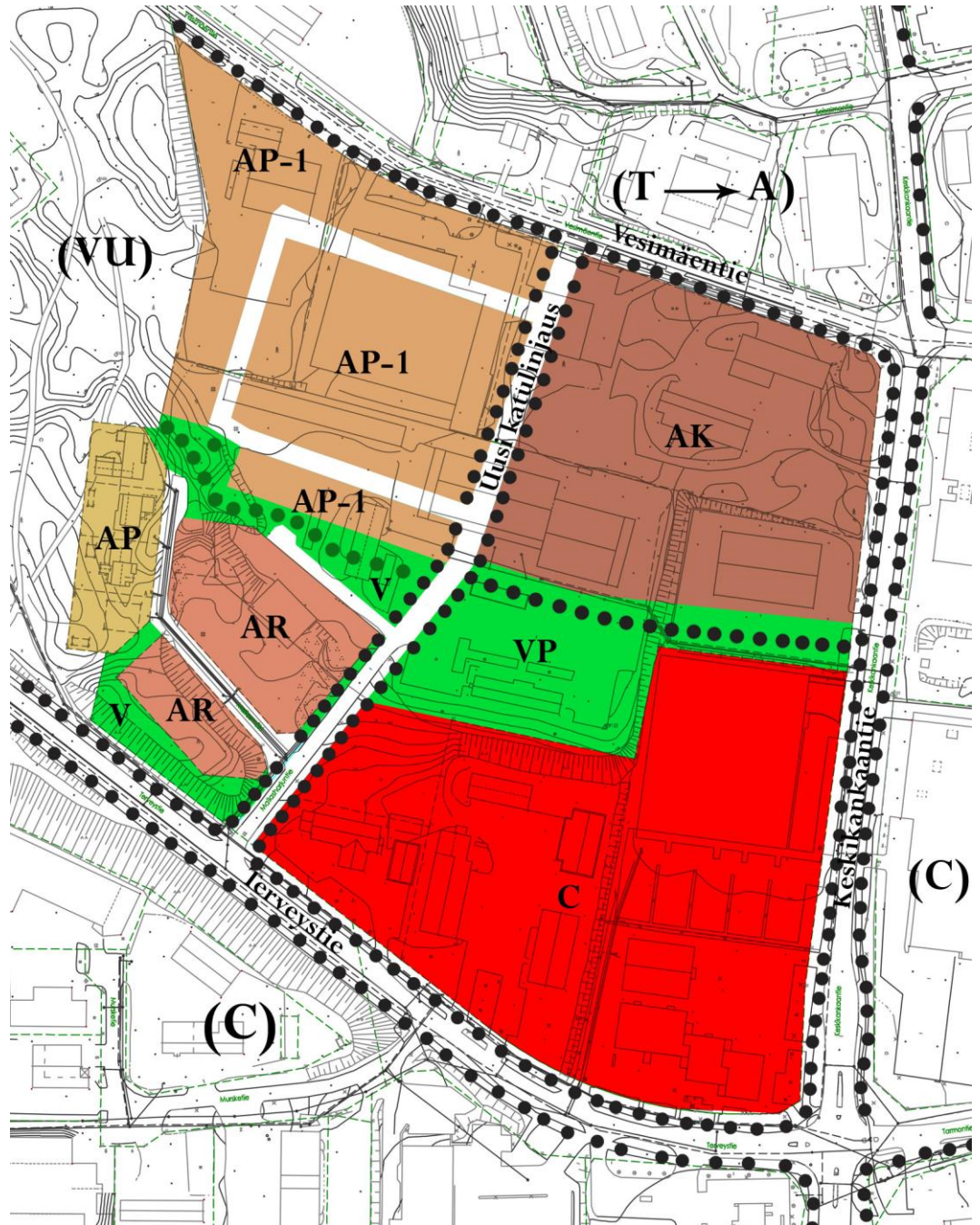
Asumisen alueet on sijoitettu korttelin pohjoisiin ja läntisiin osiin. Alueelle voisi kaavailla niin kerrostalo- pienkerrostalo, rivitalo tai pientalorakentamista kaupunkimaisilla kytketyillä pientaloilla tai paritaloilla. Tehokkuuslukuja ja mahdollisimman suurta rakennettavaa kerrosalaa ei kannattaisi kuitenkaan pitää ainoana tehokkuuden mittarina, vaan enemmänkin tietoisesti suunnitella alueelle soveltuvaa ihmisen mittakaavaista hyvää elinympäristöä.

Kerrostaloille tai pienkerrostaloille merkityllä alueella (AK) tulisi hyödyntää hieman korkeampaa asuinrakentamista. Kerrostaloalueelle sopiva tehokkuus voisi olla 0,5 – 0,65 väliltä. Sopiva kerroskorkeus voisi olla neljä tai viisi kerrosta. Kerrostalokorttelin keskiosassa olevat neliönmuotoiset tornitalot voisivat olla jopa 6-kerroksisia. Korkeammilla asuinrakennuksilla Keskikankaantien varressa pystyttäisiin hieman ehkäisemään työpaikka- ja pienteollisuusalueilta kantautuvaa melua muilla asuinalueilla sekä luomaan kaupunkimaista ilmettä koko teollisuusalueelle. AP-1 merkitylle alueelle on kaavailtu erityisesti kaupunkimaisia erillispientaloja tai kytkettyjä pientaloja. AP-1 alue on suunniteltu tiiviiksi ja matalaksi asuinalueeksi. Sopiva tehokkuus voisi olla jotain 0,4 – 0,55 väliltä. Tarkempi tehokkuuslukujen tarkastelu olisi hyvä vielä tarkistaa alueen yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä.

Asumisen alueet on eritelty keskustatoimintojen alueesta uudella katulinjauksella sekä puisto- tai viheralue vyöhykkeellä korttelin keskiosissa. Viheralueen funktiona on myös pehmentää hieman C-alueen ja asumisen alueiden välimaastoa. Viheraluevyöhykkeeseen on suunniteltu myös kevyenliikenteenyhteys itä-länsi suuntaisesti, jolta on edelleen yhteys laajempiin ulkoilureitteihin. Viheralueella olisi tilaa myös pienelle keskuspuistolle, leikkikentälle tai muille toiminnoille, jotka olisivat alueen asukkaiden yleisessä käytössä. Viheralue korttelin keskellä voisi toimia samaan aikaan myös asukkaiden kohtaamispaikkana. Alueelle voisi suunnitella tarkemmin vielä joitakin erilaisia toimintoja, kuten esimerkiksi pienen urheilukentän, skeittipuiston tai kuntoilulaitteita.

Uudella katulinjauksella on myös tarkoitus purkaa Tarmontien, Terveystien ja Keskikankaantien risteykseen kohdistuvaa painetta ja parantaa sen välityskykyä. Tarpeeksi matalilla ajonopeuksilla ja ajoesteillä varmistettaisiin, että henkilöautojen läpikulkuliikenne asuntoalueiden välistä uutta katua pitkin olisi turvallista. Uuteen katulinjaukseen tulisi ajokaistojen molemmille puolille sijoittaa kevyenliikenteenväylät. Kestävän yhdyskuntasuunnittelun mukaisesti kevyenliikenteenväylät tulisi sijoittaa keskeisten liikennereittien varsille sekä koko asuinalueiden keskelle, jolloin se palvelee alueen asukkaita parhaiten. Hyvät kevyenliikenteenväylät houkuttelevat myös käyttämään niitä. Kevyenliikenteenväylät erotettaisiin ajokaistoista vielä pehmentävillä puuistutuksilla.

Kuviossa 19. on esitetty ote maankäyttösuunnitelmasta Varikon korttelin alueelta. Varikon alueen maankäyttösuunnitelma tarkempine merkkien selityksineen löytyy opinnäytetyön loppuosasta (LIITE 2). Liitteissä 3 ja 4 on havainnollistettu suunnitteluratkaisuja tarkemmin kuvallisessa muodossa.



KUVIO 19. Ote Varikon korttelin maankäyttösuunnitelmasta (Mattila 2013)

6 JOHTOPÄÄTÖKSET

Asumisen, kaupan- ja palvelujen sekä työpaikka-alueen yhteisalue on hyvin mahdollinen. Alueelle tulisi eri keinoin muodostaa keskitetty joustavan pienteollisuuden, työpaikkojen, palveluiden, liiketoiminnan sekä asumisen yhteisalue, jonka valttina toimisi aluetta ympäröivä luonto. Hyvällä maankäytön suunnittelulla, joustavilla kaavoitusratkaisuilla ja toiminnallisuuden muutoksen kautta varmistettaisiin hyvät mahdollisuudet kaupalle ja palveluille, työpaikoille, pienteollisuudelle ja asumiselle. Toiminnallisella muutoksella luotaisiin ”pelivaraa” erilaisille toiminnoille, jolloin alueella toimivien yritysten monipuolisuus lisääntyisi.

Tulevaisuudessa hyviä toimintoja alueelle asumisen ohella voisivat olla muun muassa tilaa vaativa liiketoiminta ja erikoiskauppa (esimerkiksi tukkuliikkeet, outletit, pienet liike- ja yrityskeskittymät) sekä ympäristöä haittaamaton pienteollisuus. Hulevesien hallinnan merkitys ja alueelliset suunnitteluratkaisut tulevat olemaan alueen tärkeässä osassa alueen tulevaisuuden kannalta.

Olosuhteet Salpakankaan teollisuusalueen asuttamiseksi osittain ovat erittäin hyvät. Alueen sijainti, sitä ympäröivä Salpakankaan maisema ja luontoalueet hyvine virkistysreitteineen ovat houkuttelevia vetovoimatekijöitä alueelle. Teollisuuden toimintojen ja asutuksen yhdistäminen voi tosin vaatia paljon suunnittelua ja erilaisia ratkaisuja. Teollisuusalueita on lähivuosisikymmeninä otettu paljon käyttöön uusina asuinalueina, niin Suomessa kuin ulkomaillakin.

Vaikka Hollola voidaan mieltää helposti pientalovaltaiseksi lähiökunnaksi, tulisi Salpakankaan teollisuusalueelle sijoittaa erityisesti kerrostaloasumista sekä vaihtoehtoisesti tiivistä ja matalaa korttelirakentamista. Alueen keskeinen sijainti kuntakeskukseen nähden puoltaa tehokasta maankäyttöä. Tehokkaalla maankäytöllä saataisiin tiivistettyä myös Hollolan kaupunkirakennetta ja parannettua infrastruktuurin käyttöastetta alueella. Alueelle sopivaa tehokkuutta tulee tarkastella tarkemmin, kun yksityiskohtaisempi suunnittelu alueelle alkaa.

Johtopäätöksiä tukee myös SWOT-analyysin yhteydessä syntynyt taulukko alueen vahvuuksista ja heikkouksista, mahdollisuuksista ja uhista (Kuvio 17).

Jatkokehitysehdotuksia

Alueen tarkempi ja yksityiskohtainen suunnittelutyö vaatii perusteellisempia selvityksiä esimerkiksi alueen yritysten tilanteesta ja toimintaedellytyksistä alueella. Tietoa yritystilanteesta voisi kartoittaa esimerkiksi alueen yrityksille lähetettävällä haastattelututkimuksella. Kyselyssä voisi esimerkiksi kartoittaa ainakin yritysten toiminnan laajuutta, edellytyksiä toimia pohjavesialueella sekä investointihalukkuutta pohjaveden vaatimille hulevesiratkaisuille. Kattavan ja käyttökelpoisen materiaalin kokoaminen alueen yritystilanteen selvittämiseksi vaatii jo taloudellisia resursseja.

Alueen kehittämisen suuntaviivoja voisi kartoittaa myös ottamalla halukkaat Hollolan kunnan asukkaat suunnitteluun mukaan. Kokemusperäisen tiedon arvioimisessa ja luokittelussa sekä käyttökelpoisen materiaalin kokoamisessa olisi varmasti kuitenkin omat haasteensa. Ideoita alueen kehittämiseksi voisi myös kerätä paikallisen tai valtakunnallisen suunnittelukilpailun avulla. Suunnittelukilpailun kohdealueena voisi kokeilla ensin esimerkiksi pienempää alueen osaa ja mahdollisuuksien mukaan laajentaa isommaksi kokonaisuudeksi.

Melulle altistuvat alueet tulisi selvittää tarkasti ennen tarkempaa asumisen suunnittelun sijoittamista ja rakentamista. Ennen asumisen alueiden rakentamista tulisi myös tarkemmin selvittää mahdolliset rakennusesteet ja pilaantuneet maa-alueet. Asuinalueiden eri tehokkuuksien tarkastelu pitäisi vielä käsitellä tarkemmin kaavoitusprosessien yhteydessä. Tässä opinnäytetyössä asuinalueiden tehokkuustarkastelut on tehty suuntaa-antavasti.

Ennen alueen laajempaa kehittämistyötä ja rakentamista tulisi myös teollisuusalueen rakennuskanta inventoida ammattilaisten toimesta. Mikäli säilyttämisen arvoista rakennuskantaa alueelta löytyy, säilytettävät rakennukset tulisi huomioida koko teollisuusalueen jatkosuunnittelussa.

LÄHTEET

KIRJALLISET LÄHTEET

Antila, V. 2000. Salpakankaasta tuli Salpakangas sattumalta. Etelä-Suomen Sanomat 1900 - 2000 Juhlalehti 18.4.2000.

Arkkitehtitoimisto KSS & Liikennetekniikka Oy. 1973. Hollola: Salpakangas, keskustasuunnittelun kaavarunko (1973). Hollolan kunta.

Betoni. 2012. Suomalaisten unelmakoti on kivirakenteinen omakotitalo. Artikkelii Betooni-aikakausilehdessä 4/2012, 44–45.

FCG Finnish Consulting Group Oy. 2012. Kaavahankkeiden kaupalliset vaikutukset. Loppuraportti 4.4.2012. Hollolan kunta.

Hollolan kunta. 2012a. Asemakaavan muutos. Tiirismaan (11) kunnanosa, Korttelin 113 tonttia 4 koskeva asemakaavan muutos. Kaavatunnus 11-229.

Hollolan kunta. 2012b. Asemakaavaselostus. Tiirismaan (11) kunnanosa, Korttelin 113 tonttia 4 koskeva asemakaavan muutos. Hollolanportti. Kaavatunnus 11-229.

Hollolan kunta. 2012c. Kuntakeskuksen osayleiskaava.

Jalkanen, R., Kajaste, T., Kauppinen, T., Pakkala, P & Rosengren, C. 2004. Asuinaluesuunnittelu. Tampere: Tammer-Paino Oy.

Kallio, H. 2012. Pohjavesi on arvokasta. Mielipidekirjoitus. ESS 31.10.2012.

Kamppila, P. 2012. Citymarket-hanke vaarassa. ESS 28.11.2012.

Kananen, J. 2008. Liikepaikka. Vähittäiskaupan strateginen liikepaikkasuunnittelu. Jyväskylä: Jyväskylän Yliopistopaino.

- Korpela, K., Päivänen, J., Sairinen, R., Tienari, S., Wallenius, M. & Wiik, M. 2001. Melukylä vai mansikkapaikka? Asukkaiden ja asiantuntijoiden näkemyksiä asuinalueiden terveellisyydestä. Suomen ympäristö 467. Helsinki: Oy Edita Ab.
- Korpivaara, A. & Aalapiha, J. 2005. Tiivis ja matala korttelirakenne – asuntorakentamisen typologiaa. Helsinki: Tammer-Paino.
- LAKES (nyk. Lahden seudun Kehitys LADEC Oy). 2012. Yritys- ja toimipaikkarekisteri. Ote Salpakankaan teollisuusalueella toimivista yrityksistä. Materiaali rajattu katuosoitteiden perusteella.
- Ojala, K. 2000. Kestävän yhdyskunnan käsikirja. Jyväskylä: KL-kustannus Oy.
- Puttonen, K. 2011. Hollola menetti Solmasterin laajennuksen. ESS 15.10.2011.
- Raatikainen, S. 2009. Taantuvan teollisuusalueen kehitys voidaan kääntää myönteiseksi. Rakennettu Ympäristö 4/2009, 50 - 51.
- Ramboll Finland Oy. 2010. Salpakankaan teollisuusalueen hulevesien hallinnan yleissuunnitelma. Hollolan kunta.
- Ratia, S. 2012. Salpakangas muuttuu. ESS 20.6.2012.
- Sairinen, R (toim.). 2009. Erilaisia julkaisuja. Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen ja elinympäristön laatu. Espoo: Yliopistopaino.
- Santasalo, T. & Heusala, H. 2002. Erikoiskauppa kaavoituksessa. Helsinki: Hakapaino Oy.
- Santasalo, T. & Koskela, K. 2009. Tukkukauppa Suomessa. Helsinki: Erweko.
- Santasalo, T. & Koskela, K. 2008. Vähittäiskauppa Suomessa. Helsinki: Erweko Painotuote Oy.
- Santasalo, T., Koskela, K., Pajulahti, M. & Tulkki, K. 2004. Kokemuksia vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin ohjauksesta. Helsinki: Edita Prima Oy.
- Sipilä, M. 2006. Kestävä kehitys näkyväksi, osallistuminen toimivaksi – avauksia maankäyttöön. Helsinki: Painoprisma Oy.

Sippola, A-R. 2013. Metsä tekee helsinkiläiselle paljon hyvää. HS 3.3.2013.

Suomi, L. 2007. Salpakankaan uuden yritysalueen kaavoitus käyntiin alkuvuodesta. ESS 22.11.2007.

Tilastokeskus. 2013. Väestötietopalvelu.

Vanhanen, H. 2013. Presidentti Niinistöstä kodinkoneyhtiön osakas. Kauppalehti 20.2.2013.

Virtanen, P. V. 2000. Kunnan maapolitiikka. Tampere: Tammer-Paino Oy.

Wager, H. 2006. Päijät-Hämeen rakennettu kulttuuriympäristö. Päijät-Hämeen liitto.

SÄHKÖISET LÄHTEET

Etholén, K. 2010. Augustinranta – teollisuusalueesta yrityspuistoksi. Rakennustieto 2010/1. Sivu 52 [viitattu 10.4.2013]. Saatavissa: <http://www.rakennustieto.fi/lehdet/ry/index/lehti/5q3kbbkgKX.html>

Euroopan Komissio. 2013. Euroopan unionin internetsivut [viitattu 11.4.2013]. Saatavissa: http://europa.eu/index_fi.htm

Euroopan Komissio. 2012. Vihreä kirja – Rakennemuutos ja muutosten ennakointi: mitä viimeaikaisista kokemuksista on opittu? [viitattu 12.4.2013]. Saatavissa: <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2012:0007:FIN:FI:PDF>

Heinonen, S. & Ratvio, R. 2007. Asumisen tulevaisuutta ennakoimassa. Tutkimusraportti VTT-R-04021-07 [viitattu 12.4.2013]. Saatavissa: http://www.vtt.fi/liitetiedostot/cluster6_rakentaminen_yhdyskuntatekniikka/vtt-r-04021-07_asumisen_ennakointi_.pdf

Hertsi, J. 2003. Alueen saavutettavuus ja oikoradan hyödyntäminen. Teoksessa Mikkonen, J., Henriksson, I. & Pulkkinen, P. (toim.) Yksi maakunta, monta

näkökulmaa. Artikkeleita Päijät-Hämeestä, 15-17. Päijät-Hämeen liitto A 146 [viitattu 16.12.2012]. Saatavissa: http://www.paijat-hame.fi/easydata/customers/paijathame/files/ph_liitto/tehtavat/julkaisut/yksi_maa_kunta_monta_nakokulmaa_artikkeleita_paijat-hameesta_osa5.pdf

Hollolan kunta. 2012d. Hollolan kunnan kaavoituskatsaus 2012 ja kaavoitusohjelma 2013-2015 [viitattu 12.3.2013]. Saatavissa: <http://www.hollola.fi/keskus/frame/frame2.htm>

Hollolan kunta. 2012e. Hollolan kunnan internet-sivut [viitattu 12.2.2013]. Saatavissa: <http://www.hollola.fi/>

Hollolan kunta. 2012f. Hollolan kunnan karttapalvelu [viitattu 27.11.2012]. Saatavissa: <http://kartta.lahti.fi/hollola/>

Häkkinen, I. 2008. Yritysalueen ympäristö – hoitamaton takapiha vai houkutteleva keidas? Kuntatekniikka 7/2008, 18-22. Saatavissa: http://lehti.kuntatekniikka.fi/sites/default/files/KT_708_lowres_b.pdf

Hämeen ELY-keskus. 2011. PIUHA - Pilaantuneiden teollisuusalueiden uudelleenkäyttöönottohanke [viitattu 12.2.2013] Saatavissa http://www.ely-keskus.fi/fi/ELYkeskukset/HameenELY/Ajankohtaista/Julkaisut/Documents/PIUHA_1_11.5.pdf ja http://www.ely-keskus.fi/fi/ELYkeskukset/HameenELY/Ajankohtaista/Julkaisut/Documents/PIUHA_2_11.5.pdf

Juntto, A. 2008. Asumisen muutos ja tulevaisuus. Ympäristöministeriön julkaisu 33. Helsinki: Edita Prima Oy [viitattu 12.4.2013]. Saatavissa <http://www.ymparisto.fi/download.asp?contentid=92305&lan=fi>

Kalenoja, H. & Lintusaari, M. & Pajarre, M. 2010. .Lahden seudun liikennetutkimus (2010). Osaraportti 1: Henkilöliikennetutkimus [viitattu 10.4.2013]. Saatavissa: <http://www.paijat-hame.fi/liikennetutkimus/LahtiOsaraportti1.pdf>

Koistinen, K. & Tuorila, H. 2008. Millainen olisi hyvä elinympäristö? Asukkaiden näkemyksiä elinympäristöstä, asumisesta ja palveluista eri elämänvaiheissa. Helsinki: Kuluttajatutkimuskeskus, julkaisu 9 - 2008 [viitattu: 9.4.2013]. Saatavissa:

http://www.kuluttajatutkimuskeskus.fi/files/5258/2008_09_julkaisu_elinymparisto.indd.pdf

Kunnat.net. 2012. Suomen kuntaliiton verkkopalvelu [viitattu 23.11.2012].

Saatavissa: <http://www.kunnat.net/fi/Sivut/default.aspx>

Lahden kaupunki. 2013a. Lahden kaupungin verkkosivut [viitattu 10.1.2013]

Saatavissa: <http://www.lahti.fi/>

Lahden kaupunki. 2013b. Yleiskaava 2025 Kaavaehdotus. Aluevarausmerkinnät ja -määräykset sekä aluekuvaukset ja suunnitteluohjeet [viitattu 29.1.2013].

Saatavissa:

[http://www.lahti.fi/www/images.nsf/files/B1CCBD821C0BCBCEC2257A4F00425127/\\$file/Liite4_YK2025_Suunnitteluohjeet.pdf](http://www.lahti.fi/www/images.nsf/files/B1CCBD821C0BCBCEC2257A4F00425127/$file/Liite4_YK2025_Suunnitteluohjeet.pdf)

Lahden kaupunki. 2013c. Yleiskaava 2025 Kaavaehdotus. Kartta. [viitattu 29.1.2013]. Saatavissa:

[http://www.lahti.fi/www/images.nsf/files/C97449C331B75150C2257A4F00423E4E/\\$file/YK2025_Ehdotus_kartta_maaraykset.pdf](http://www.lahti.fi/www/images.nsf/files/C97449C331B75150C2257A4F00423E4E/$file/YK2025_Ehdotus_kartta_maaraykset.pdf)

Lahti, P. & Moilanen, P. 2010. Kaupunkiseutujen yhdyskuntarakenne ja kasvihuonepäästöt - Kehitysvertailuja 2005 - 2050. Suomen ympäristö 12/2010, Ympäristöministeriö [viitattu 8.4.2013]. Saatavissa:

<http://www.ymparisto.fi/default.asp?contentid=366496&lan=fi&clan=fi>

Latva, J. J. 2010. Sopenkorven teollisuusalue, Lahti. Rakennushistoriallinen selvitys 10.6.2010 [viitattu 19.12.2012] Saatavissa:

<http://www.ara.fi/download.asp?contentid=25518&lan=fi>

Liike.info. 2012. Lahden Seudun Kehitys LADEC Oy:n ylläpitämä verkkopalvelu [viitattu 19.12.2012]. Saatavissa: <http://www.liike.info/etusivu>

Maankäyttö- ja rakennuslaki (5.2.1999/132). Finlex. [viitattu 22.11.2012]

Saatavissa <http://www.finlex.fi/lains/index.html>

Paikkatietoikkuna.fi. 2012. Julkinen karttapalvelusivusto [viitattu 27.11.2012].

Saatavissa: <http://www.paikkatietoikkuna.fi/web/en/>

Pouta, A., Tiainen, N., Sillanpää, N & Setälä, H. 2011. Yhteistyöllä teollisuuskiinteistöjen hulevedet hallintaan. Vesitalous 6/2011, 16 - 19. [viitattu 10.4.2013] Saatavissa

http://www.vesitalous.fi/upload/lehtiarkisto/2011/6_2011.pdf

Päijät-Hämeen liitto. 2013. Päijät-Hämeen liiton verkkosivut [viitattu 10.1.2013].

Saatavissa: <http://www.paijat-hame.fi/>

Rakennusperintö.fi. 2013. Museoviraston ja ympäristöministeriön ylläpitämä verkkopalvelu [viitattu 12.2.2013]. Saatavissa: <http://www.rakennusperinto.fi/fi>

Sillanpää, N. 2011. Hulevesiongelmät kärjistyvät vanhoilla, tiivistyvillä kaupunkialueilla. Pääkirjoitus. Vesitalous 6/2011 [viitattu 10.4.2013]. Saatavissa:

http://www.vesitalous.fi/upload/lehtiarkisto/2011/6_2011.pdf

Suomen Keksijäin Keskusliitto KEKE ry. 2012. Liiton internet-sivut [viitattu

13.12.2012]. Saatavissa: <http://kekery.fi/Luovin%20kunta>

Setälä, H., Niemelä, J., Loikkanen, H. A., Kortteinen, M., Vaattovaara, M., Yli-Pelkonen, V., Kurunmäki, K., Ristisuo, H., Ruth, O., Immonen, S. & Sillanpää, N. 2009. How to construct ecologically and socially sustainable urban environments?

: a literature review on climate change, runoff waters and land-use impacts in urban environments : vulnerability assessment of ecosystem services for climate change impacts and adaptation, action 6 : assessment of climate change and land use impacts in urban environments (short name Urban Environments) [viitattu

9.4.2013]. Saatavissa:

<http://www.environment.fi/download.asp?contentid=108087&lan=en>

Timonen, L. 2010. Rakennemuutos vai rakennemuutokset? - Alueellinen näkökulma monisyiseen muutosprosessiin. Kunnallistieteellinen aikakauskirja 2/2010, 120–139 [viitattu 11.4.2013]. Saatavissa:

<http://elektra.helsinki.fi.aineistot.phkk.fi/se/k/0356-3669/38/2/rakennem.pdf>

Tornivaara-Ruikka, R. 2011. Kaavoituksella hulevedet hallintaan. Vesitalous 2/2011, 7-10 [Viitattu 10.4.2013]. Saatavissa:

<http://www.vesitalous.fi/upload/lehtiarkisto/2011/vt2-2011.pdf>

Tyrväinen, L., Silvennoinen, H., Korpela, K. & Ylén M. 2007. Luonnon merkitys kaupunkilaisille ja vaikutus psyykkiseen hyvinvointiin. Teoksessa Tyrväinen, L. & Tuulentie, S. (toim.) Luontomatkailu, metsät ja hyvinvointi. Metlan työraportteja 52: 57–77 [viitattu 10.4.2013]. Saatavissa:

<http://www.metla.fi/julkaisut/workingpapers/2007/mwp052-07.pdf>

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta 13.11.2008. 2008. [viitattu 7.1.2013] Saatavissa:

<http://www.ymparisto.fi/download.asp?contentid=94400&lan=fi>

Vanhamäki, S. 2009–2011. Ilmastonmuutos asukkaiden arjessa.

Haastattelututkimus Päijät-Hämeessä 2009–2011. Lahden ammattikorkeakoulun julkaisu, sarja A Tutkimuksia, osa 15 [viitattu 10.4.2013]. Saatavissa:

<http://www.lamk.fi/palvelut/tutkimuspalvelut/julkaisutoiminta/a-tutkimuksia/Documents/lamk-julkaisu-asarja-2012-ilmastonmuutos-asukkaiden-arjessa.pdf>

Viljanen, J. 2003. Kestävä kehitys maankäytön suunnittelussa, kokonaisvaltaisesti kestävän kehityksen saavuttaminen kunnissa. Lounais-Suomen ympäristökeskuksen monistesarja 18/2003 [viitattu 10.4.2013]. Saatavissa:

<http://www.ymparisto.fi/download.asp?contentid=12834>

Virolainen, H. 2005. Maantiede Kulttuurimaantiede: Salpakankaan taajaman synty ja kehitys. Pro gradu -tutkielma. [viitattu 28.11.2012]. Saatavissa:

http://gamma.nic.fi/~ilmonen1/pro_gradu_virolainen

Väestörekisterikeskus. 2013. Väestötietojärjestelmä [viitattu 24.4.2013].
Saatavissa: <http://vrk.fi/default.aspx?docid=6865&site=3&id=0>

Ympäristöministeriö. 2013. Ympäristöministeriön verkkosivut [viitattu 23.2.2013]. Saatavissa: <http://www.ymparisto.fi/>

Ympäristöministeriö. 2012. Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus. Luonnos 10.10.2012 [viitattu 11.4.2013]. Saatavissa:
<http://www.miljo.fi/download.asp?contentid=139238&lan=sv>

Ympäristöministeriö. 2009. Kaupan sijainnin ohjauksen arviointityöryhmän raportti. Ympäristöministeriön raportteja 21 / 2009 [viitattu 11.4.2013].
Saatavissa: <http://www.ymparisto.fi/download.asp?contentid=109021>

Ympäristöministeriö. 2004. Kauppa kaavoituksessa. Ympäristöopas 115.
Ympäristöministeriö, Alueidenkäytön osasto. Helsinki: Edita Prima Oy. [viitattu 9.4.2013]. Saatavissa: <http://www.ymparisto.fi/download.asp?contentid=23542&lan=fi>

Ympäristöministeriö. 2003. Yleiskaavamerkinnot- ja määräykset. [viitattu 13.4.2013]. Saatavissa:
<http://www.ymparisto.fi/download.asp?contentid=5841&lan=fi>

KUVAT

Kuva 1. Rakennustuoteteollisuus RTT ry. Kivitaloinfo-blogi [viitattu 17.4.2013].
Saatavissa: <http://kivitaloinfo.fi/blog/2012/08/02/vuorenjuuri/>

Kuva 2. Helsingin kaupunki, Kaupunkisuunnitteluvirasto. Lehtisaari – Pyhän Laurin puisto [viitattu 17.4.2013]. Saatavissa:
<http://ksv.hel.fi/en/content/lehtisaari-pyh%C3%A4n-laurin-puisto>

Kuva 3. Helsingin kaupunki. Alppikylä [viitattu 17.4.2013]. Saatavissa:
http://laituri.hel.fi/fi/node/503/image_gallery

LIITTEET

LIITE 1. Koko alueen maankäyttösuunnitelma merkkien selityksineen.

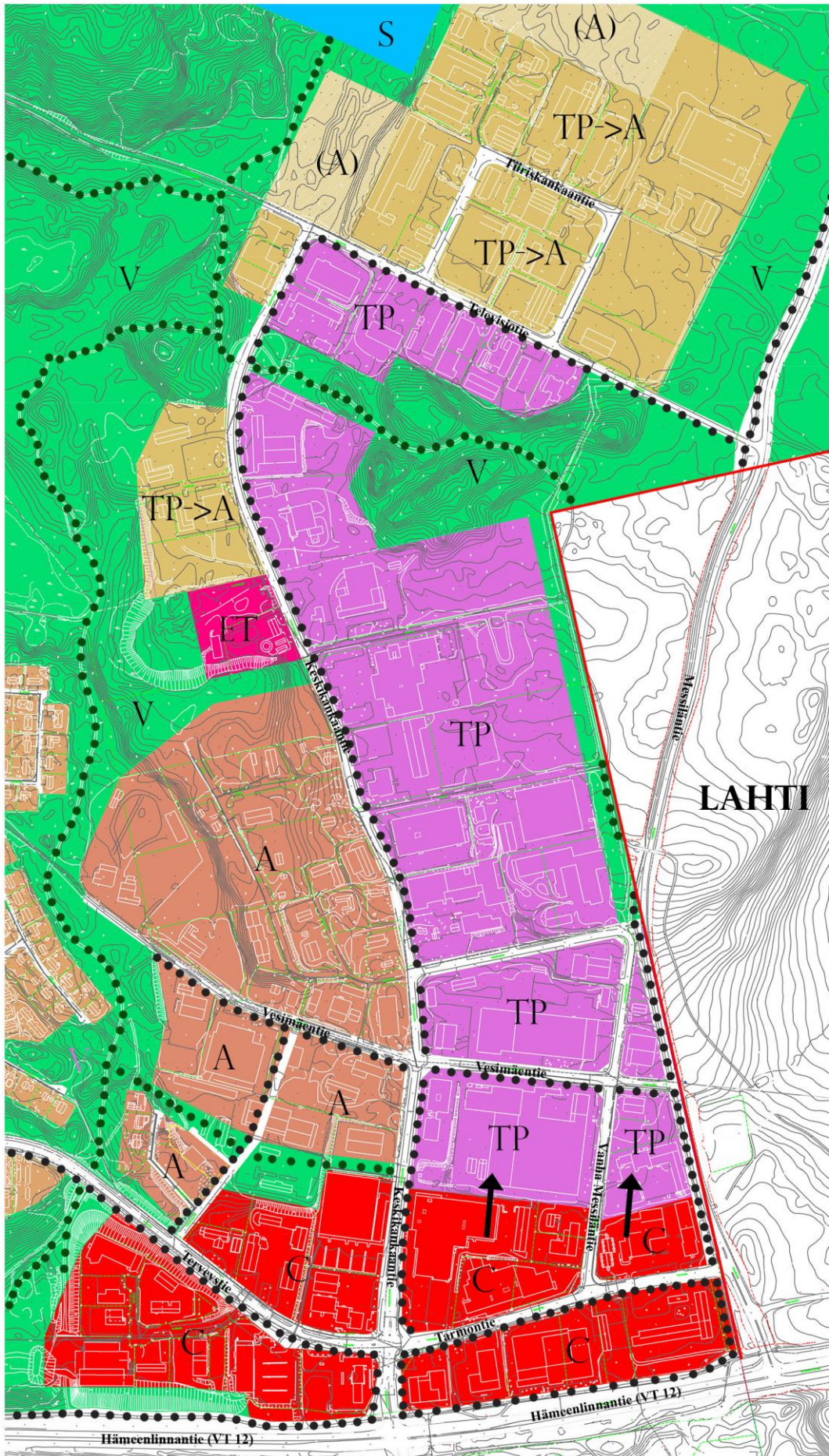
LIITE 2. Varikon alueen maankäyttösuunnitelma merkkien selityksineen.

LIITE 3. Havainnekuvia Varikon korttelista.

LIITE 4. Luonnoksia rakennusten sijoittelusta Varikon alueella.

LIITE 5. Varikon korttelin luonnostelun kulku.

Liite 1. Salpakankaan teollisuusalueen maankäyttösuunnitelma



Merkkien selitykset

- C Keskustatoimintojen alue
- TP Työpaikka-alue & Pienteollisuus
- A Asumisen alue
- TP->A Työpaikka-alueesta asumisen alueeksi
- (A) Aluevaraus asumisen alueeksi
- ET Yhdyskuntateknisen huollon alue
- V Viheralue
- S Suojeltava alue
- Oletettu kasvusuunta
- Kevyenliikenteen väylä
- Ulkoilureitti

200 metriä



Salpakankaan teollisuusalueen maankäyttösuunnitelma

Lahden Ammattikorkeakoulu

Ympäristötekniikan opinnäytetyö - Miljösuunnittelu

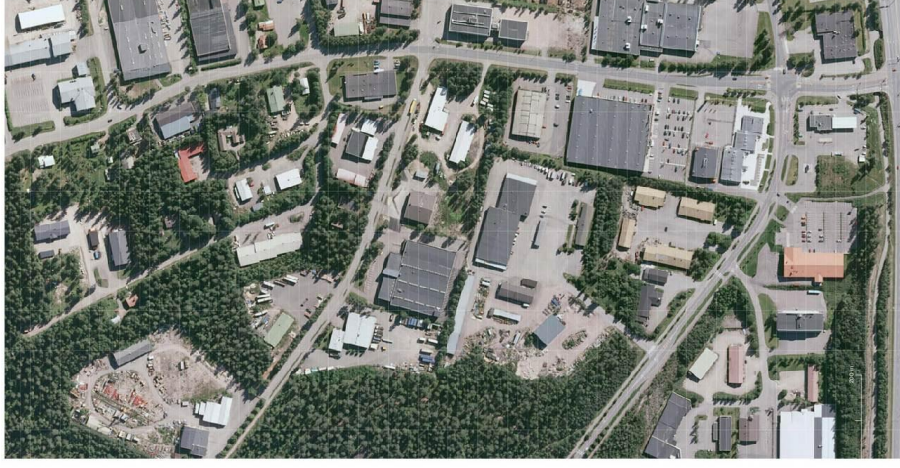
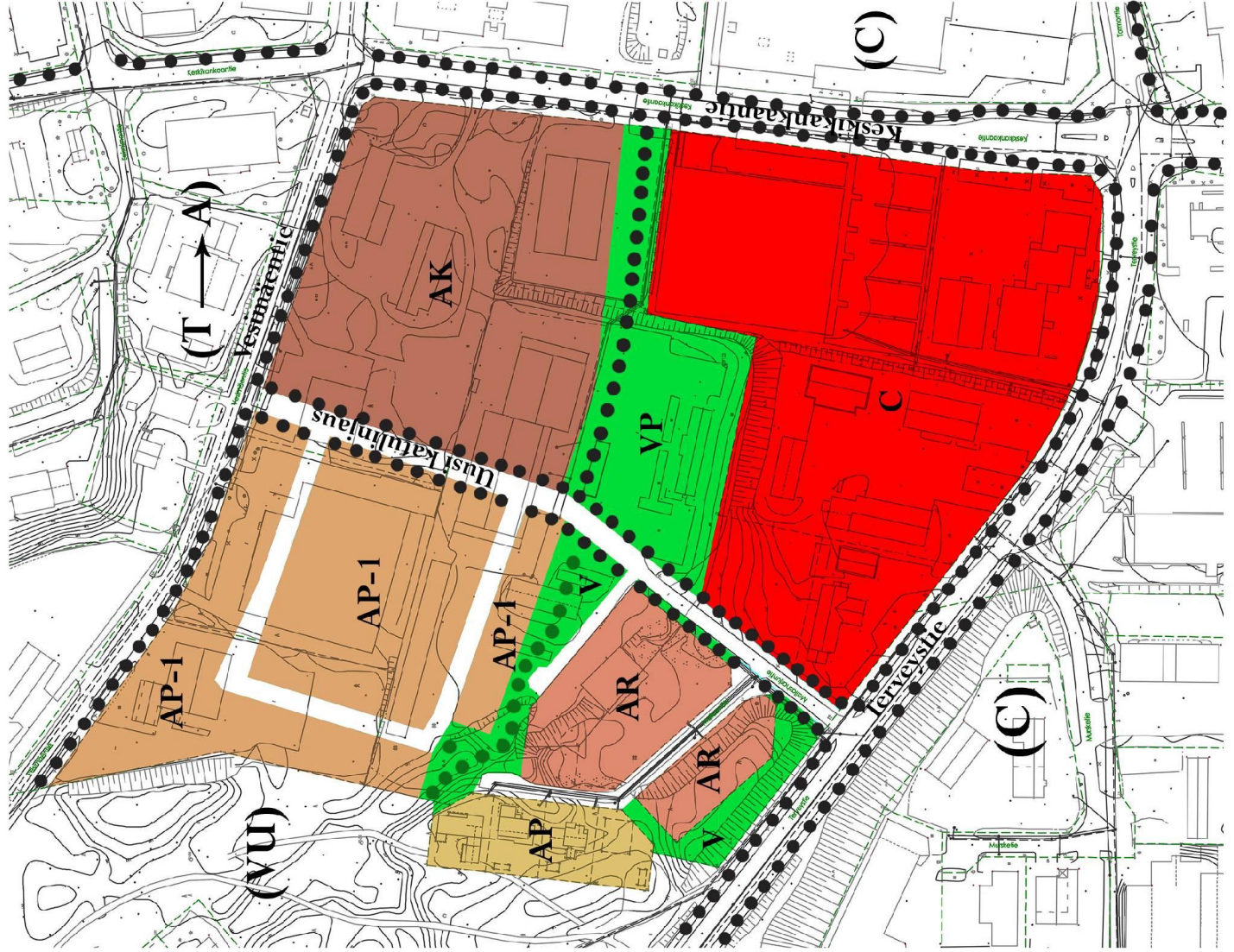
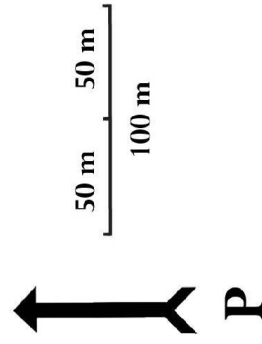
Juho Mattila

Lahdessa 17.4.2013

Liite 2. Varikon korttelin maankäyttösuunnitelma.

Merkkien selitykset

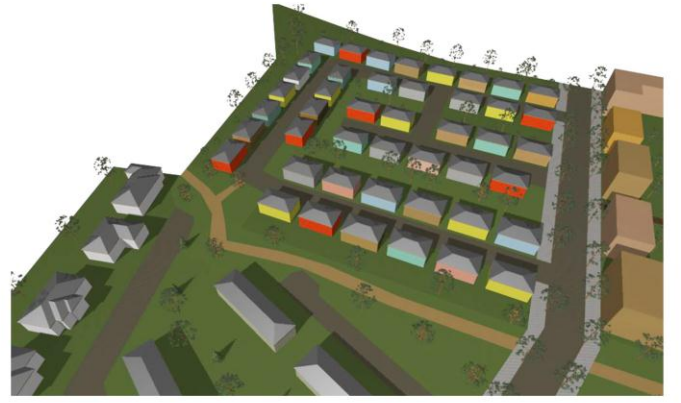
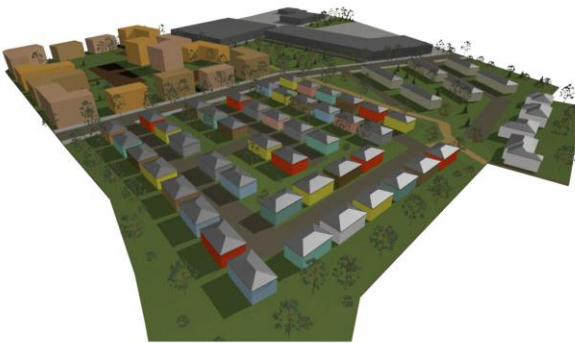
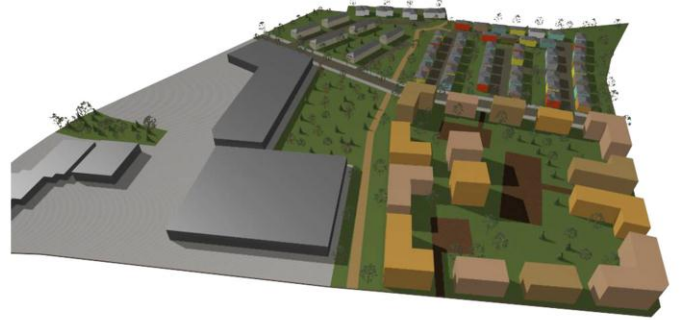
- Keskustatoimintojen alue
- Kerrostalojen & pienkerrostalojen korttelialue
- Kytkeytyjen pientalojen & kaupunkipientalojen alue
- Rivitalojen korttelialue
- Pientaloalue
- Viheralue
- Puistoalue
- Kevyenliikenteenväylä
- Ulkoilureitti



Ilmakuva Varikon korttelista vuodelta 2008. Lähde: Hollolan kunta

Varikon korttelin maankäyttösuunnitelma
 Lahden Ammattikorkeakoulu
 Ympäristötekniikan opinnäytetyö - Miljösuunnittelu
 Juho Mattila
 Lahdessa 17.4.2013

Liite 3. Havainnekuvia Varikon korttelin maankäyttösuunnitelmaan.



Kuva 1.

Kuva 2.

Kuva 3.

Liite 4. Luonnos rakennusten sijoittelusta Varikon alueella.

