

HEINOLAN KAUPUNKI

KOUVOLANTIEN RISTEYSALUEEN KEHITTÄMINEN

Ideointi ja alustava suunnitelma



30.11.2007

SISÄLTÖ

1	ARVIO KEHITTÄMISMAHDOLLISUUKSISTA.....	2
1.1	Arvio markkinoista.....	2
1.2	Yritysalueiden kilpailutilanteen arviointi	6
1.3	Logistisen toimintaympäristön arviointi.....	17
2	KOUVOLANTIEN TOIMINTAKONSEPTI	20
3	MAANKÄYTÖN JA LIIKENTEEN SUUNNITELMA	25
3.1	Maankäytön suunnitelma	25
3.2	Liikenteelliset vaikutukset.....	27

LIITTEET

- Liite 1. Haastatellut henkilöt
- Liite 2. Teollisuustonttitilanne Lahden alueen kunnissa
- Liite 3. Alustava maankäyttöluonnos

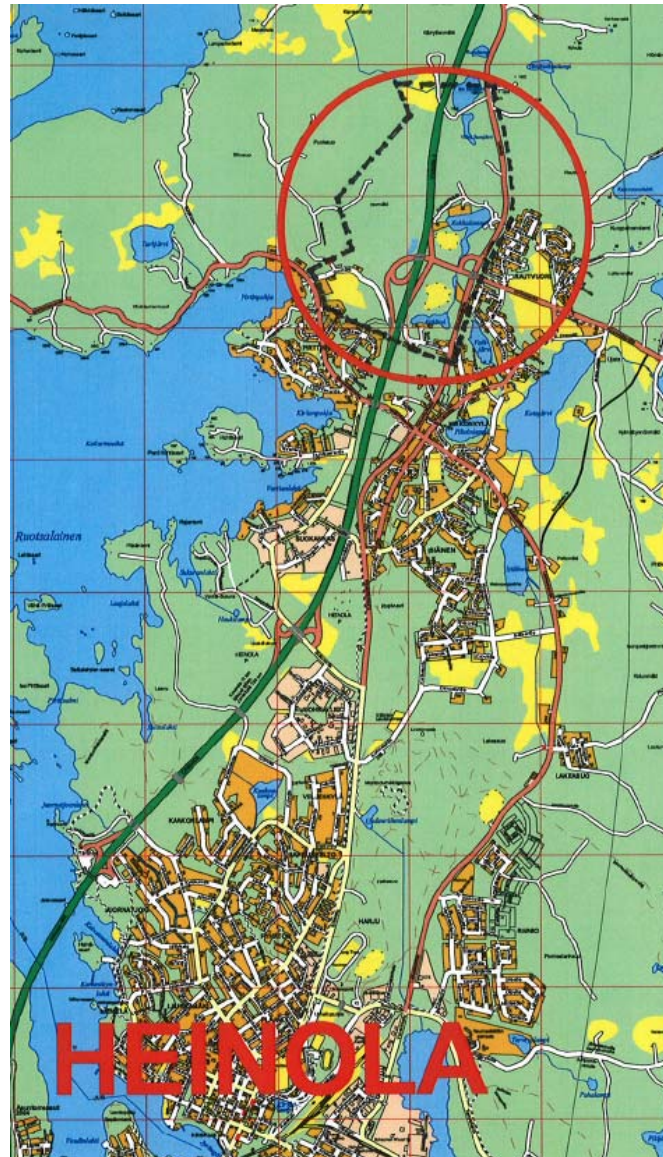
HEINOLAN KAUPUNKI KOUVOLANTIEN RISTEYSALUEEN KEHITTÄMINEN

1 JOHDANTO

Työssä laadittiin alustava *toimintakonsepti Kouvolahtien risteysalueen kehittämiseksi sekä alueen yleispiirteinen maankäytön ja liikenteen suunnitelma*. Toimintakonsepti perustuu arvioon alueen kehittämismahdollisuuksista, hankkeen aikana tehtyihin haastatteluihin sekä sidosryhmätapaamisiin.

Työn tilaajana oli Heinolan kaupunki ja siellä yhdyshenkilönä kaupunginarkkitehti Hartti Hämäläinen. Työn konsulttina toimi FCG Suunnittelukeskus Oy, josta työhön osallistuivat Heli Kotilainen, Kimmo Koski, Raine Vihelmaa ja Heikki Leppänen.

Alla on suunnittelualueen sijainti.



2 ARVIO KEHITTÄMISMAHDOLLISUUKSISTA

Kouvolaantien risteysalueen kehittämismahdollisuuksia arvioidaan kolmesta näkökulmasta:

- arvio markkinoista eli millainen *kysyntä* yritysalueille on Lahti-Heinola alueella sekä haastatteluissa esille tulleita arvioita suunnittelualueen toiminnoista (luku 2.1)
- Lahti-Heinola – alueen yritysalueiden *tarjontatilanne* (luku 2.2)
- arvio Kouvolaantien risteysalueen *logistisesta toimintaympäristöstä* (luku 2.3)

2.1 Arvio markkinoista

Tässä on esitetty arvio Lahti-Heinola talousalueen yritysalueiden markkinoista, joka perustuu pääosin hankkeessa tehtyihin haastatteluihin (lista haastatteluista on liitteenä).

Yleinen kysyntätilanne yritystilaille Lahti-Heinola alueella

Seuraavassa muutamia haastateltujen kommentteja kysyntätilanteesta:

” Tällä hetkellä hyvä tilanne, kysyntä kuitenkin kasvaa”

”Hyville paikoille aina kysyntää riippumatta tarjonnasta”

”Isoja logistiikka-alueita viime vuosina runsaasti tarjolla, myös Heinolassa tarjontaa mikä ei ole mennyt kaupaksi.”

Kaikkiaan haastatelluilla ei ollut yhteneväistä kuvaa kysyntätilanteesta, johon vaikuttaa luonnollisesti myös yleinen talouselämän kehitys. Johtopäätöksenä voidaan kuitenkin todeta:

- Isoja logistiikka-alueita on tullut tarjolle runsaasti viime vuosina Päijät-Hämeessä: marraskuussa 2006 oli noin 260 ha luovutusvalmiita tontteja tarjolla. Suurille logistiikka-alueille saattaa silti löytyä kysyntää, mikäli löytyy iso toimija.
- Erilaisia vaihtoehtoja kaivataan, erityisesti isot tontit voisivat mennä kaupaksi.
- Tuotanto- ja varastotiloille on kysyntää.
- Yritysalueiden kysyntä hieman suurempi Hollola-Lahti-Nastola alueella, Heinola on joidenkin mielestä ”liian kaukana”.
- Heinolassa kysyntää 200 – 600 m² teollisuushalleille, sekä isoille korkeille tiloille 500 – 1 000 m².
- Toisten entiset tilat eivät mene kaupaksi, halutaan yritykselle omat uudet tilat.
- Toimistotiloille ei ole Heinolassa kysyntää.
- Kaupan palvelujen kysyntä saattaa kasvaa liikenteen lisääntyessä 4 tien varrella.

Kouvolaantien risteysalue

Seuraavassa on haastatteluissa esille tulleita ajatuksia:

Toimiala

- pienimuotoinen logistiikka / yksi iso logistinen toimija / ei logistiikkaa, vahvoja kilpailijoita Lahden Kujala ja Hollolan Nostava
- toimialojen yhdistelmä
- varastointi ja tuotantotiloja
- kauppa: huonekalu- ja rautakauppa, autokauppa, tilaa vievää erikoiskauppaa (on tulossa myös Vuohkallioon)
- tuotanto / ei oikea paikka teollisuudelle /elektroniikka
- voisiko kytkeä Lusin tai Vierumäen kehittämiseen?
- koska sijainti "kaukainen", täytyy tarjota jotain erityistä

Hinta

- tulevaisuudessa 3-4 euroa / 3 euroa m²
- hinnaltaan kilpailukykyinen, edullisempi hintataso kuin Lahdessa
- hinnalla ei pitäisi kilpailla

Laatu (koko, laatu)

- sekä myytäviä että vuokrattavia tiloja
- erikokoisia tiloja,
- 500 m² molemmin puolin / 500 – 1 000 m² / enemmän kysyntää isoille tonteille (3 000 k-m²) / isot teollisuustontit 10 ha ja noin 30 – 40 000 k-m²

Tukitoiminnot

- ravintolapalvelut
- mahdollisesti majoituspalvelut
- turva- ja kiinteistöpalvelut
- kokous- ja edustustilat
- täydenpalvelun konsepti esim. kiinteistösijoittaja
- valmis infra (palvelut ja rakennus), jota markkinoidaan
- isoilla yrityksillä omat tukitoiminnot (kiinteistö-, aula-, turva-, ICT- ja kokoustilat), pienet yritykset kiinnostuneita yhteisistä tukitoiminnoista

Ympäristö

- vetovoimainen, erilainen, visuaalisesti korkeatasoinen
- oltava selkeä brändi
- näkyvyys moottoritielelle hyvä
- laadukasta rakentamista, ei peltihalleja
- tilan tuntua

Liikenneverkko

- tieyhteys länteen tarvitaan
- tieyhteyttä länteen ei tarvita, vaan Vierumäki – Asikkala tien parantaminen
- Kouvolaan kehittäminen (oikaisu ja tasoittaminen), uusi tieyhteys Kouvolaan
- helppo poiketa valtatieltä
- riittävästi parkkipaikkoja
- tarvitaan kiertoliittymä, sillä suoraa tieyhteyttä tuskin saa aiempien Tiehallinnon kokemusten mukaan
- liittymät vaikeutena alueella, jos logistiikkakeskus tulee länsipuolelle, niin miten liittymä rakennetaan?

Yritysten sijaintipäätöksiin vaikuttavia yleisiä tekijöitä

Toimintaympäristö ja siinä tapahtuvat muutokset vaikuttavat ratkaisevasti yritysten kilpailukykyyn ja sitä kautta sijoittumispäätöksiin. Keskuskauppakamarin vuonna 2007 tekemän valtakunnallisen selvityksen mukaan tärkeimmät yritysten alueelliseen sijoittumiseen vaikuttavat tekijät ovat tärkeysjärjestyksessä (Keskuskauppakamari 2007):

1. yritykselle sopivan työvoiman saatavuus
2. markkinoiden läheisyys
3. liikenneyhteydet
4. turvallinen ja viihtyisä elinympäristö
5. alue on kasvukeskus
6. yritysten väliset yhteistyömahdollisuudet
7. asuntojen saatavuus
8. tuotantokustannusten aleneminen
9. työvoimakustannusten aleneminen
10. alihankkijoiden saatavuus
11. asuntojen hinta
12. kuntien tukitoimet investointien edistämiseksi
13. julkiset peruspalvelut
14. koulutustarjonta työntekijöille

Toimialoittain tarkasteltuna *teollisuusyrityksille* tärkeitä sijaintitekijöitä ovat sopivan työvoiman saatavuus, markkinoiden läheisyys ja liikenneyhteydet. *Kauppa* painottaa eniten markkinoiden läheisyyttä, liikenneyhteyksiä ja sitä, että alue on kasvukeskus. *Muiden palvelualojen* yritykset taas nostavat kol-

men tärkeimmän tekijän joukkoon markkinoiden läheisyyden, osaavan työvoiman saatavuuden ja kasvukeskuksessa toimimisen.

Arvio yritysalueiden markkinoista suhteessa Kouvolaan risteysalueeseen

- *Kouvolaan alueen tärkeimpiä vahvuuksia ovat markkinoiden läheisyys ja kansalliset ja kansainväliset liikenneyhteydet.*
- *Turvallinen ja viihtyisä asuinympäristö (vesistöt) ja suhteellisen alhaiset tuotantokustannukset ovat myös vahvuuksia, joiden varaan aluetta voidaan profiloida.*
- *Vaikka Heinola on pieni keskus, voi sieltä käsin verkottua hyvin koko talousalueen yrityksiin ja yhteistyömahdollisuudet yritysten kesken ovat hyvät.*
- *Heikkous, jota erityisesti kauppa korostaa, on Heinolaan suhteellisen pieni koko. Kasvavat liikennevirrat ja Lahden läheisyys tosin kompensoivat keskuksen pienuutta.*
- *Yksittäinen suunnittelua rajoittava tekijä on alueen länsipuolella sijaitseva linkkimasto, jonka harukset ulottuvat noin 100 metrin päähän moottoritiestä.*
- *Isoja logistiikka-alueita on Päijät-Hämeessä tarjolla runsaasti, joten erilaisille vaihtoehdoille voisi olla kysyntää: erikokoiset tuotanto- ja varastotilat sekä kaupan palvelut potentiaalisimpia. Toimistotiloille ei kysyntää.*
- *Koska Kouvolaan risteysalue "kaukana" satamista ja pääkaupunkiseudusta, on tarjottava jotain erityisen houkuttelevaa pakettia, jolla on selkeä brändi. Toinen vaihtoehto on tarjota erikokoista (myös isoja tontteja) tuotanto- ja varastotilaa, jolle löytynee kysyntää.*
- *Hinnalla ei tarvitse lähteä kilpailemaan.*

2.2 Yrittäjäalueiden kilpailutilanteen arviointi

Seuraavaan on koottu kuntien ja LAKES:n nettisivuilta tietoa nykyisistä ja suunnitelluista logistis-teollisista alueista sekä kaupan palvelun alueista. LAKES:n elinkeinosihtööri Helena Kuokkanen on myös antanut lisävalaistusta alueista.

Logistis-teolliset alueet (liitteenä yhteenveto alueista)

Lahden seudulla on lukuisia logistis-teollisia alueita. Osa alueista on vanhoja, osa uusia ja/tai laajennettavia alueita. Alle on koottu keskeisimmät tiedot kustakin alueesta.

HEINOLA

Hevossaaren teollisuusalue

- toimiva alue, lukuisia tontteja vapaana)

Hevossaaren teollisuusalue sijaitsee Heinolan ydinkeskustan länsipuolella. Etäisyys moottoritien liittymään on noin kolme kilometriä. Alueen maaperä on kantavaa ja rakennettavuudeltaan helpohkoa. Alueella toimii tällä hetkellä mm. Karelia-Upofloor Oy, Metateline Oy, Laatuseinä Oy sekä Finlayson Oy Patjatehdas. Vapaita tontteja on 19.

- kokonaisala 102 ha
- vapaata tonttimaata noin 15 ha
- tonttien koko 3 000 - 39 283 m²
- teollisuustonttien hinnat 1,70 €/m²

Vuohkallion alue

- toimiva alue, joitakin tontteja vapaana

Vuohkallio sijaitsee moottoritien liittymän vieressä kaupungin keskustan pohjoispuolella. Alue on helposti saavutettavissa myös kaupungin katuverkon kautta. Alueella on kantava maaperä ja helppo rakennettavuus. Vuohkalliossa toimivat mm. Euromaster ja Heinolan Kolarityö Ky. Vapaita teollisuustontteja on 12 ja liiketontteja 8.

- kokonaisala 40 ha
- vapaata tonttimaata: teollisuus n. 5,3 ha ja liike n. 3,3 ha
- tonttien koko: teollisuus 2 345 - 6 729 m² ja liike 3 519 - 4 979 m²
- teollisuustonttien hinnat 2,50 €/m²
- liiketonttien hinnat 6,00 €/m²

Alueelle valmistuu Tokmannin Säästöalo Robinhood myymälä vuoden 2007 lopulla ja ABC-liikenneasema keväällä 2008, lähitulevaisuudessa alueelle rakentuu myös huonekaluliikkeiden keskittymä, lisäksi Rakennusliike Valve Oy:llä on sopimus Ibi Finland Oy:n kanssa joka rakennuttaa toimitiloja kaupanalalle. Tulevaisuudessa alue tulee laajenemaan, mikä edellyttää kaavoitusta.

Suokannaksen teollisuusalue

- toimiva alue, joitakin tontteja vapaana

Alue sijaitsee välittömästi moottoritien vieressä. Lähimpään moottoritien liittymään on alle kilometrin matka. Maaperä on helppo rakennettavuudeltaan, osin kallioista. Alueella sijaitsevat mm. Heinolan Levy ja Lista Oy, Multanäppi Oy ja A-Katsastus Oy. Vapaita tontteja on 6 kappaletta.

- kokonaisala 28 ha
- vapaata tonttimaata 2,1 ha
- tonttien koko määritellään tarpeen mukaan
- teollisuustonttien hinnat 1,70 €/m²

Myllyojan teollisuusalue

- toimiva alue, joitakin tontteja vapaana

Myllyoja sijaitsee välittömästi moottoritien vieressä Heinolan keskustan eteläpuolella - erinomainen näkyvyys ja hyvät yhteydet moottoritielelle (0,5 km). Alueen maaperä on kantavaa rakennettavuudeltaan helppoa. Myllyojalla sijaitsevat mm. Putkiurakointi Jarmo Simpanen Oy ja Finnforest/HSL Elements. Vapaita tontteja on 3 kappaletta, joista 2 on liiketontteja.

- kokonaisala 13 ha
- vapaata tonttimaata: teollisuus n. 2,6 ha ja liike n. 2,4 ha
- tonttien koko: teollisuus 2 200 – 12 900 m², liiketontit tarpeen mukaan
- teollisuustonttien hinnat 1,70 €/m²
- liiketonttien hinnat 6,0 €/ m²

Syrjälänkankaan teollisuusalue

- toimiva alue, joitakin tontteja vapaana

Alue sijaitsee välittömästi moottoritien vieressä Heinolan eteläosassa Vierumäen taajamassa. Etäisyys moottoritien liittymään noin kilometri. Alueella on kantava maaperä ja erittäin helppo rakennettavuus. Alueella sijaitsevat mm. Versowood Oy, Weckmanin Konepaja Oy, Mikkelin Betoni ja Herrala-Talot Oy. Tonttien koko on valittavissa tarpeen mukaan.

- kokonaisala 95 ha
- vapaata tonttimaata noin 16 ha
- tonttien koko määritellään tarpeen mukaan
- teollisuustonttien hinnat 1,70 €/m²

Vierumäen teollisuusalue

Osayleiskaava ehdotusvaiheessa

Vierumäen teollisuusalue sijaitsee Helsinki - Lusi moottoritien Vierumäen liittymän välittömässä läheisyydessä.

- kokonaisala 50 ha
- tonttien koko 13 000 – 37 000 m²
- neliöhintaa ei ole vahvistettu

Lusin teollisuusalue

Osayleiskaava ehdotusvaiheessa

Lusin teollisuusalue sijaitsee VT 4:n ja 5:n risteysalueella

- kokonaispinta-ala 71 ha
- tonttien koko 17 000 – 54 000 m²
- neliöhintaa ei ole vahvistettu



Kuva 1. Heinolan teollisuustontit.

LAHTI

Syväoja, Jokimaan yrityspuisto

- toimiva alue, jota on kehitetty EU:n rahoituksella – runsaasti vapaita tontteja

Alue sijaitsee vanhan Helsingintien (tien 140) varrella, noin viisi kilometriä Lahdesta etelään. Alue rajoittuu Hollolan kuntaan.

- kaava-alueen pinta-ala 63 ha
- vapaita tonttimaata noin 26 ha
- tonttien koko 3 000 - 9 000 m²
- tonttihinta 8 €/m²

Kolavan teollisuusalue

- toimiva alue, joitakin vapaita tontteja

Kolavan teollisuusalue sijaitsee pääradan varrella noin viisi kilometriä Lahden keskustasta itään. Alueelle on mahdollista rakentaa teollisuusraide. Kolavalle on keskittynyt ympäristöteknologiaan liittyvää yritystoimintaa.

- kokonaisala 30 ha

- vapaata tonttimaata 13 ha
- tonttien koko 3 000 - 5 000 m²
- tonttihinta 9 €/m²

Koiskala, Myllypohja

- toimiva alue, joitakin vapaita tontteja

Koiskalan-Myllypohjan teollisuusalue sijaitsee noin kuuden kilometrin etäisyydellä Lahden keskustasta Heinolan suuntaan.

- kokonaisala noin 8 ha
- vapaata tonttimaata noin 1 ha teollisuustonteiksi kaavoitettua aluetta (4 tonttia)
- tonttien koko noin 3 000 - 6 000 m²
- tonttihinta 9 €/m²

Kujalan logistiikka-alue

- alue on valmistumassa, mm. kunnallistekniset ja infrastruktuurityöt käynnissä, ensimmäiset toimitilat käyttöönottokunnossa 2008/2009)
- alue valmistuu neljässä vaiheessa)

Kujala on optimaalisten logistiikkatoimintojen suorittamiseen suunniteltu alue, jossa tullaan huomioimaan eri toimijoiden synergia- ja erityistarpeet. Kujalan alue sijaitsee E75 moottoritien, valtatie 12 ja itäradan muodostamalla risteysalueella noin kolme kilometriä Lahden keskustasta itään. Alueelle voidaan rakentaa teollisuusraide. Alue on rakentamisvalmis vuonna 2007.

- yli 300 000 kerrosneliötä ja 128 hehtaaria maa-aluetta

ASIKKALA

Asikkalassa ei ole tällä hetkellä vapaita teollisuustontteja.¹

Asikkala, Saittan teollisuusalue

Saittan alue sijaitsee valtatie 24 varressa Vääksyssä. Alueella sijaitsee ovia valmistava Vest-Wood Suomi Oy.

- kokonaisala 6 ha
- vuokrasopimukset tonteista on jo tehty
- maapohjan hinta 1,40 €/m²

Asikkala, Vehkoon teollisuusalue

Tontit sijaitsevat Lahdesta noin 20 kilometriä pohjoiseen, pääasiassa valtatie vieressä.

- kokonaisala 27,8 ha
- varauksessa on 5 tonttia
- tonttien koko 400 - 35 000 m²
- maapohjan hinta 0,70 - 1,70 €/m²

¹ Haastattelu: Eila Hannula/Asikkalan kunta 25.9.2007.

ARTJÄRVI

Salmelan pienteollisuusalue

Salmelan pienteollisuusalue sijaitsee Artjärven keskustan läheisyydessä ja päätien varressa. Alueelle voidaan rakentaa liikehuoneistoja, pienteollisuustilaa ja siihen liittyvää asumistilaa. Tonteilla on kunnallistekniikka valmiina.

- kokonaisala 8,18 ha
- vapaata tonttimaata 2,13 ha / tontteja 8 kpl
- tonttien koko 2 348 - 4 902 m²
- myyntihinta 1,68 €/m²

HOLLOLA

Herralan teollisuusalue

Tonttialueet sijaitsevat Herralan taajamassa Kukonkoivu-Luhtikylä -tien tuntumassa. Helsingintielle on hyvät yhteydet. Tonttien läheisyydessä on kunnallistekniikka valmiina.

- vapaata tonttimaata 1,6 ha
- tonttien koko Savitiellä 6 480 m² ja Tiilitiellä 9 835 m²
- teollisuustonttien hinta 1,68 €/m²

Kukkilan teollisuusalue

Teollisuuskortteli sijaitsee Lepistönmäellä Väaksyntien (vt 24) välittömässä läheisyydessä, noin kuusi kilometriä Lahdesta pohjoiseen. Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöön melua, tärinää tai ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä. Kunnallistekniikka on valmiina.

- vapaata tonttimaata 5 295 m²
- tontin koko 5 295 m²
- neliöhintaa ei ole vahvistettu.

Nostavan konttiterminaali

- tulevaisuuden alue, kaavoitus kesken

Nostavan aluetta kehitetään sisämaan konttiterminaaliksi, jossa merikontit käsitellään, ja josta kuormat toimitetaan edelleen asiakkaille rautateitse ja maanteitse. Nostavalla yhdistyy vientiteollisuuden ja transitoliikenteen tyhjiä konttien logistiikka

- vapaata tonttimaata noin 110 ha

Kukonkoivun teollisuusalue

- toimiva alue, joka on vähitellen täyttymässä
- German Pellets sijoittuu alueelle

Kukonkoivu sijaitsee liikenteellisesti hyvässä paikassa valtatie 12 välittömässä läheisyydessä kymmenen kilometriä Lahdesta ja viisi kilometriä Hollolan kuntakeskuksesta länteen. Maaperä on kantavaa ja helposti rakennettavaa sora-aluetta. Alueella toimii muiden teollisuusyritysten joukossa Speed-Palvelut Oy ja Suomen Kaukokiito Oy.

- kokonaisala 100 ha
- vapaata tonttimaata noin 35 ha
- tonttien koko: mahdollisuus tilaviin tontteihin
- tonttien keskihinta noin 3 €/m²

KÄRKÖLÄ

Järvelä, Sampolan teollisuusalue

Kantatien 54 varrella ja lähellä kuntakeskusta sijaitseva Sampolan teollisuusalue on pien- ja keskisuuren teollisuuden alue. Alueella on kunnan teollisuustontteja myytävänä.

- tonttien koko noin 3 800 m² ja 5 000 m²
- teollisuustonttien hinta 1,70 €/m²

Järvelä, Tehdastien teollisuusalue

Tehdastien alue on monimuotoinen teollisuusalue, jolla sijaitsee Kärkölen suurin teollisuusyritys sekä pienteollisuutta. Teollisuustontteja on myytävänä.

- vapaata tonttimaata noin 3 ha
- teollisuustonttien hinta 1,70 €/m²

Suontien teollisuusalue

Suontien alue sijaitsee haja-asutusalueella asemakaava-alueiden välissä. Tontti on osittain kovalla maalla, osittain suopohjaista. Vesi- ja viemäriverkosto kulkee vieressä Suontien rungossa. Etäisyys Kärkölen keskustaajamaan Järvelään on noin kaksi kilometriä. Kantatielle 54 on matkaa vajaa kilometri.

- tonttien hinta 1,70€/m²

Lappila, Taapurin teollisuusalue

Uusi teollisuusalue nousee kantatien 54 varteen Järvelästä lounaaseen. Tällä noin 15 hehtaarin alueella on erisuuruisia tontteja. Alue on asemakaavoitettu teollisuusalueeksi. Etäisyys Järvelään on noin neljä kilometriä. Järvelässä on sähköistetty sivuraide ja vaunujen purkuraiteita.

- vapaata tonttimaata on heti varattavissa 9 kpl 0,5 - 1,6 ha
- lisäksi 4,4 ha alue tulee myöhemmin tonttitarjontaan
- teollisuustonttien hinta: 1,70 €/m²

HÄMEENKOSKI

Ojastenmäen teollisuusalue

Ojastenmäen teollisuusalue sijaitsee valtatie 12 varressa noin 30 kilometriä Lahdesta länteen. Alueelle on kääntymiskaista valtatieltä 12. Alue on maaperältään soraa. Ojastenmäen alueen kaava on hyväksytty. Valitusaika on käynnissä. Alueen II vaiheen kaava (noin 15 ha) on tällä hetkellä nähtävillä ja lausunnoilla. Alueella toimii seitsemän yritystä ja yli 30 työntekijää. Teollisuusalue tulee myyntiin loppuvuodesta 2007.

- uuden alueen kokonaisala 5 ha
- vapaita tontteja 6 kpl
- tonttien koko 4 000 - 30 000 m²
- myyntihintaa ei vielä päätetty

NASTOLA

Ritomäen teollisuusalue

- toimiva alue, joitakin vapaita tontteja

Ritomäen teollisuusalue sijaitsee Villähteellä valtatie 12 ja Lahti-Kouvola -radan eteläpuolella. Ramppi valtatielle 12 otettiin käyttöön marraskuussa 2005. Alueen maaperä on kalliota (75 %), moreenia ja savea. Alueella jo toimivia yrityksiä ovat mm. Sotka, Finnvihta Ky, Pan-Oston Oy, Mecastep Oy ja Lahden mittaovi Oy. Alueella on runsaasti vapaita teollisuus- ja toimitilatontteja (KTY, T, TY).

- kokonaisala 100 ha
- vapaata tonttimaata noin 80 ha
- tonttien koko noin 0,25 - 10 ha

Nastolan yrityspuisto

Uusi liikepaikka, kehittyvä alue.

- tonttikoot 3 249 – 35 801 m²,
- hinnat alkaen 70 e/k-m²)

Erstan teollisuusalue

- toimiva alue, joitakin tontteja vapaana

Erstan teollisuusalue sijaitsee Villähteellä valtatie 12 ja Lahti-Kouvola -radan välissä. Ramppi valtatielle 12 otettiin käyttöön marraskuussa 2005. Alue on maaperältään hietaa. Alueella toimivia yrityksiä ovat mm. Anstar Oy ja Saunatalo Oy.

- kokonaisala 21 ha
- vapaita teollisuustontteja kolme kappaletta (T)
- tonttien koko 4 700 - 8 651 m²
- myyntihinta 1,70 €/m²

Varjolan teollisuusalue

- toimiva alue

Varjolan teollisuusalue sijaitsee Nastolan kirkonkylässä hyvien maantieyhteyksien varrella. Alue on maaperältään hietaa. Alueella toimivia yrityksiä ovat mm. Rautekno Oy, JVS-Steel Oy, SF Steelform Oy ja Alusal Oy.

- kokonaisala 26 ha
- vapaita teollisuustontteja 13 kpl (T)
- tonttien koko: 1 300 - 8 399 m²
- myyntihinta 1,70 €/m²

Pysäkin teollisuusalue

- toimiva alue

Pysäkin teollisuusalue sijaitsee Nastolan kirkonkylässä hyvien maantieyhteyksien varrella Nastolan rautatieaseman vieressä. Alue on maaperältään moreenia. Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä toimivia yrityksiä ovat mm. Levypyörä Oy, Novart Oy, Wihuri Oy Wipak ja L-Fashion Group Oy.

- kokonaisala 10 ha
- vapaita toimitilatontteja kolme kappaletta (KTY)
- tonttien koko: 7 365 – 15 371 m²
- myyntihinnat määritellään myöhemmin

ORIMATTILA

Orimattilan kaupungilla on myynnissä teollisuus- ja toimipaikkatontteja asemakaavoitetuilla alueilla keskustan koillispuolella Sampolassa sekä Lahdentien läheisyydessä Pennalassa. Tonttikoot sovitaan ostajan tarpeiden mukaan.

Lähivuosina kaavoitetaan uusia teollisuus- ja työpaikka-alueita

- Orivillen pohjoisosaan keskustan pohjoispuolelle lähelle Lahdentietä
- Pennalaan Lahdentien länsipuolelle
- Hennaan oikoradan ja moottoritien tuntumaan sekä Viljaniemen moottoriteliittymän läheisyyteen

Länsi-Pennalan teollisuusalue

Länsi-Pennalan teollisuusalue sijaitsee Orimattilan pohjoisosassa, Lahteen vievän tien 167 varrella. Alueen rakentaminen alkoi 2000-luvun alussa. Alueen uusimmat yritykset ovat SWH Logistiikka Oy ja Allu Finland Oy. Aiemmin alueelle on sijoittunut mm. Lafarge Roofing'in kattotiilitehdas. Alueen tonteista on kysyntä voimakasta ja kaikki asemakaavoitetut tontit ovat rakennettuja tai varattuja. Alueen laajennusosan yleiskaava (n. 250 ha) on ehdotusvaiheessa. Tonttihinta on noin 3 €/m².

Orivillen teollisuusalue

Orivillen teollisuusalue sijaitsee Lahti-Orimattila tien (167) varrella kolme kilometriä Orimattilan keskustasta. Alueella on liike- ja teollisuustontteja, joiden pinta-ala voidaan määrittää ostajan tarpeen mukaan. Merkittävimpänä sijoittujana on muoviteollisuusyritys Keroplast Oy. Lahti-Loviisa radalta on mahdollista rakentaa alueelle teollisuusraide.

- kokonaisala 12 ha
- vapaata tonttimaata noin 4 ha
- laajenemisvara noin 30 ha
- tonttihinta 2,40 - 2,90 €/m²

Sampolan teollisuusalue

Sampolan teollisuusalue sijaitsee Heinämaalle vievän tien numero 1691 varrella kolmen kilometrin etäisyydellä Orimattilan keskustasta. Yrityksiä alueella on yli 40 ja työpaikkoja yli 400. Merkittävimpiä työllistäjiä ovat Orfer Oy, Nesco Oy, Ferroplan Oy, Clairia Oy ja Arolan Kuljetus Oy. Alueella on pistoraide Lahti-Loviisa radalta.

- kokonaisala 50 ha
- vapaata tonttimaata noin 5 ha
- tonttihinta 1 €/m²

Hennan teollisuusalue

Uusi Hennaan tuleva teollisuusalue sijaitsee Helsinki-Lahti moottoritien ja tien numero 140 välissä, tulevan Kerava-Lahti oikoradan ohitusraidepaikassa, josta alueelle on mahdollista rakentaa teollisuusraiteet. Alueen arvioitu käyttöönottoajankohta on vuonna 2007.

- kokonaisala noin 300 ha

PADASJOKI

Taulun teollisuuskylä

Alue sijaitsee valtatie 24 varrella. Teollisuuskylän alueella toimii tällä hetkellä runsaat 30 yritystä. Toimialoina ovat mm. elektroniikka, puu, metalli ja elintarviketeollisuus.

- kokonaisala noin 57,5 ha
- vapaata tonttimaata noin 20 ha (8 tonttia)
- tonttien koko 2,5 - 5 ha
- tonttien hinta 0,35 €/m² + puuston arvo

Mainiemen sahan alue

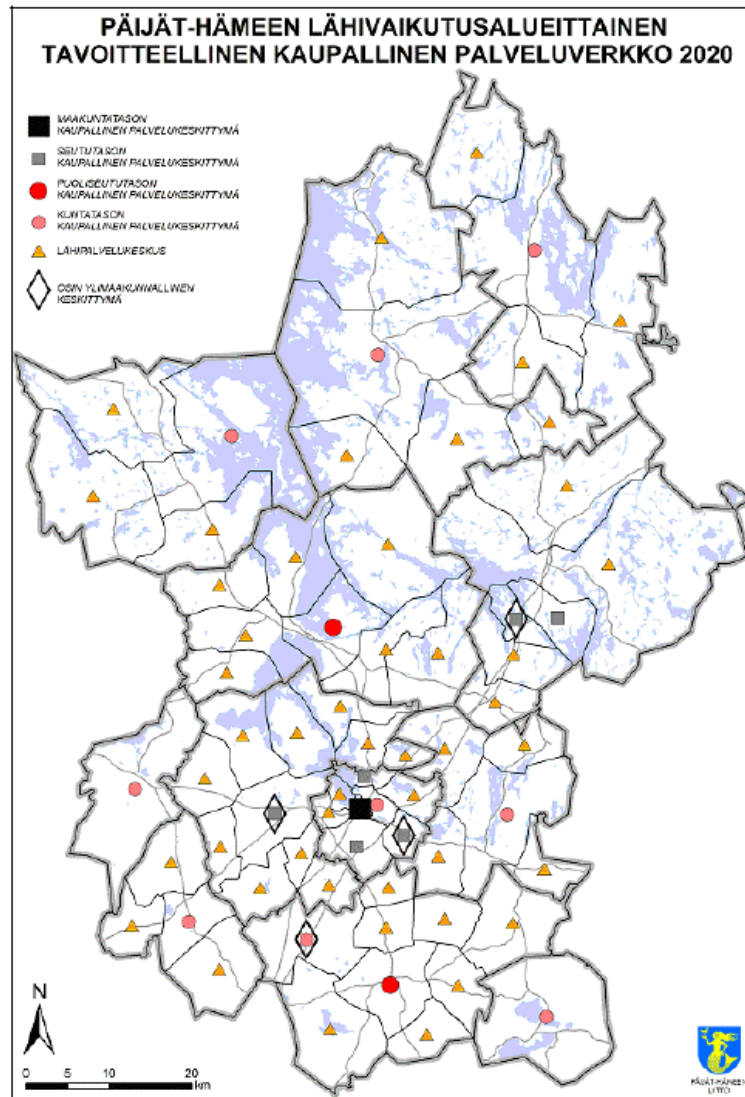
Alue sijaitsee Päijänteen rannalla, etäisyyttä keskustaan on kilometri. Alueelle saa rakentaa työ- ja kevytteollisuushalleja, jotka soveltuvat sahan vanhaan rakennuskantaan.

- kokonaisala noin 5 ha
- vapaata tonttimaata noin 2,5 ha
- tonttien koko: tonttijako parhaillaan käynnissä.
- tonttien hintaa ei ole määritetty, neuvotellaan tapauskohtaisesti

Kaupan palvelujen alueet

Päijät-Hämeen kaupallisen palveluverkon tavoitteena on kaupallisten palvelujen kattava, monipuolinen, toimiva, tasapainoinen ja hyvin saavutettavissa oleva koko maakunnan kattava verkko (kuva 2). Tavoitteena on vähintään lähipalvelukeskustasoisten palvelujen säilyttäminen tai saaminen jokaiselle lähivaiikutusalueelle. Laaditun palveluverkkoselvityksen (Päijät-Hämeen liitto 2005) mukaan uudet kaupun suuryksiköt voivat sijoittua seuraavasti:

- Päivittäistavarakaupan suuryksiköt
 - o Holma, Lahti
 - o Karisto, Lahti
 - o Tähtiniemi (Heinola eteläinen)
- Muut kaupallisten palvelujen uudet keskittymät
 - o valtatie 12 ja kantatie 54 liittymäalue, Hollola
 - o Tähtiniemi (Heinola eteläinen), Heinola
 - o Henna, Orimattila



Kuva 2. Päijät-Hämeen tavoitteellinen kaupallinen palveluverkko vuonna 2020 (Päijät-Hämeen liitto 2005).

Holman retail park -tyyppiseen kauppakeskittymään tulee liikenehkeitä noin 13 000, josta päivittäistavarakaupan osuus on vajaat 2 000 neliötä. Päivittäistavaramyymälän lisäksi keskittymässä tulee toimimaan tilaa vievän erikoiskaupan liikkeitä, todennäköisesti mm. kodinsisustamisen ja rautakaupan myymälät. Vahvistettujen asemakaavojen mukaan **Kariston kauppakeskittymän** kokonaisrakennusoikeus on 47 000 k-m², josta 2 000 k-m² on päivittäistavarakaupan ja 45 000 k-m² paljon tilaa vievän erikoiskaupan rakennusoikeutta. **Heinolan Tähtiniemessä** toimii tällä hetkellä hypermarket, jonka yhteyteen voitaisiin sijoittaa muita kaupallisia palveluja.

Hollolaan ehdotettu päivittäistavarakaupan suuryksikkö sijaitsee Hollolan keskustaajaman länsipuolella valtateiden 12 ja 54 liittymäalueella. Alue on laajuudeltaan noin 13 hehtaaria ja jakaantuu valtatie 12 molemmin puolin. **Orimattilan Hennaan** on suunniteltu uudentyypinen asumista ja työpaikka-alueita käsittävä hanke, jossa kaupan palvelut keskittyvät muuhun kuin erikoiskauppaan.

Merkittävin edellä esitettyjen uusien keskittyminen lisäksi esitetty potentiaalinen kehittämiskohde on **Lahden Renkomäki**. Alueen asemakaavan kokonaisrakennusoikeus on 85 000 k-m². Todennäköisimmin Renkomäkeen voisi sijoittua paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa, kuten asumisen, sisustamisen ja rakentamisen tuotteita myyviä yksiköitä sekä autokauppaa.

Arvio Kouvolaan risteysalueen kilpailutilanteesta

- *Päijät-Hämeessä on runsaasti tarjolla tuotanto-, logistiikka- ja varastotilaa, yhteensä noin 300 ha, sekä useita suuria kaupan hankkeita*
- *Lisäksi lähempänä pääkaupunkiseutua, mm. Keski-Uudellamaalla, on runsaasti tarjolla yritysalueita erityisesti logistiikkaan ja uuteen Vuosaaren satamaan liittyen*
- *Lahdessa yritystonttien keskihinta on noin 8-9 euroa/m², muualla Päijät-Hämeessä noin 1,5 – 3 euroa/m²*
- *Päijät-Hämeen tavoitteellisessa kaupan palveluverkossa kaupan palvelujen halutaan keskittyvän Heinolassa Tähtiniemen alueelle. Tähtiniemen kaupan keskus onkin laajenemassa ja sinne on tulossa mm. rautakauppa*
- *Heinolan Vuohkallioon on tulossa kauppakeskittymä, jossa on tilaa vievää kauppaa mm. huonekaluja*
- *Kouvolaan risteysalueen mahdollisten kaupan palvelujen tulee tukeutua voimakkaasti nelostien liikennevirtaan.*
- *Erottuakseen tarjonnasta Kouvolaan risteysalueelle pitää luoda houkutteleva brändi ja palvelukokonaisuus, jolla erottua muusta tarjonnasta.*

2.3 Logistisen toimintaympäristön arviointi

Tässä luvussa on tarkasteltu Kouvolaan toimintaympäristöä logistiikka-toimialan näkökulmasta.

Lähtöleveysuudessa Lahden seudun logistinen asema paranee, Vuosaaren sataman, Kerava-Lahti oikoradan sekä Lahti-Heinola moottoritien myötä. Lahti pyrkii integroitumaan uusien yhteyksien myötä vahvasti pääkaupunkiseudun suuntaan.²

Lahti – Kouvola vt 12

Valtatie 12 on valtakunnallisesti merkittävä perusteellisuuden kuljetusväylä, jonka vaikutusalue ulottuu Pietarin alueelta Suomen halki Ruotsiin. Vt 12 osuus Lahti-Kouvola on ennen kaikkea kotimaan toimijoiden väylä, joka tarjoaa yhteydet Keski-Suomesta, Varsinais-Suomesta ja Länsirannikolta Venäjän markkinoille. Itä-länsisuuntaisena väylänä vt 12 on Venäjän viennin kannalta yksi tärkeimmistä yhteyksistä Suomessa.

Vt 12 tien kuljetusten merkitys on erityisen suuri metsäteollisuudelle, rakentamiselle, maataloudelle, elintarviketeollisuudelle sekä valmistusteollisuudelle. Kouvolaan alueelle on keskittymässä Venäjän ja Kaukoidän logistiikkapalvelutoimintaa.³

Vuosaaren satama

Helsingin satama siirtyy Vuosaaren Länsisatamasta ja Sörnäistä, jolloin uusi satama aloittaa toimintansa vuoteen 2008 mennessä. Vuosaaren satama on erityisesti konttien, rekkojen ja perävaunujen satama. Vuosaaren sataman tavaraliikenteen kapasiteetti on mitoitettu noin 12 miljoonalle tonnille. Kaupan tuonti on keskittynyt Helsingin satamaan.

Lahden Kujalan logistiikkakeskus on Helsingin Vuosaaren kappale-tavaralogistiikkaan liittyvä hanke, jonka avulla pyritään hyödyntämään Lahden seudun keskeinen sijainti Etelä-Suomessa ryhtymällä tarjoamaan tavaraterminaalipalveluille sopivaa maata entisen Kujalan maatalousoppilaitoksen mailta.

Hollolan Nostavan logistiikkakeskus -hankkeen tarkoituksena on toteuttaa Päijät-Hämeeseen mm. Helsingin Vuosaaren tarpeisiin logistiikka- ja terminaali-alue, jossa voidaan käsitellä maanteitse ja myös Lahden oikorataa rautateitse tulevia kontteja uudelleen kotimaan kuljetuksiin sopivaksi. Päijät-Hämeen ydinaluetta, Lahden seutua, pidetään sijainniltaan sopivana logistiseksi keskuksiksi, mistä osoituksena on mm. se, että Hartwall sijoitti alueelle suurpanimon.⁴

³ Strafica Oy (2006). Selvitys Lahti-Kouvola vt 12 yhteysväylän merkityksestä elinkeinoelämälle. Lahden seutu, Kouvolaan seudun kuntayhtymä, Iitin kunta ja Nastolan kunta.

⁴ LOLLI raportteja 3:2:7, 2004. Vuosaaren sataman vaikutukset Etelä-Suomen logistiikkaan.

Vuosaaren satamaan tukeutuen on runsaasti hankkeita liikkeellä esim. Lahdessa, Hollolassa ja Keravalla. Logistinen painopiste siirtyy itään ja pohjoiseen ja erityisesti Tuusulan, Keravan Riihimäki-Hyvinkään seutu tulee olemaan Vuosaaren logistiikkapalvelujen painopisteinä.

Kotkan satama

Kotkan satama on Suomen tunnetuin vientisatama ja suurin konttisatama. Vuoden 2006 aikana sataman kautta kulki 461 874 TEU-yksikköä. Kotkan satamasta on muodostunut täyden palvelun logistiikkakeskittymä, joka on erikoistunut palvelemaan Suomen ja Venäjän ulkomaankaupan maailmanlaajuisia logistisia tarpeita.

Viime vuosina Kotkan satamassa on kehitetty *merkittävästi logististen lisäarvopalvelujen tarjontaa*. Tänäkin Kotkan sataman yhteydessä toimii lähes 100 satamasidonnaista yritystä, joista yhä kasvava osa panostaa juuri logistisiin lisäarvopalveluihin. Satamassa on hyvien liikenneyhteyksien lisäksi tarjolla tiheä ja säännöllinen laivalinjaverkosto Eurooppaan ja edelleen eri puolille maailmaa, kilpailukykyinen lastinkäsittelykalusto ja laaja kirjo innovatiivisia logistiikkapalveluita tarjoavia yrityksiä. Musalon Palaslahden alueelle valmistuu 2007-2008 aikana noin 150 hehtaaria uutta logistiikka-aluetta asiakkaiden kasvavia tarpeita varten. Kotkan satama on vientisatama, joten sen logistiset tarpeet keskittyvät sataman välittömään läheisyyteen.

Haminan satama

Haminan satama on Suomen viidenneksi suurin satama, jossa lastataan vuosittain noin viisi miljoonaa tonnia tavaraa. Logistiikkakeskus toimii 35 kilometrin päässä Venäjän rajasta. Hamina on säännölliset linjayhteydet Keski-Euroopan merkittävimpiin satamiin, Amerikkaan ja Venäjälle. Satamassa toimii seitsemisenkymmentä logistiikka-alan yritystä, joissa työskentelee yhteensä noin kaksituhatta ihmistä. Haminan satamassa toimii Itämeren alueen tehokkaimpiin kuuluva konttiterminaali, jota laajennetaan parhaillaan vastaamaan tulevaisuuden tarpeita. Volyymiltään merkityksellisin asiakas on metsäteollisuus.

Sijaintinsa ansiosta Haminan satama on kehittänyt Venäjän, IVY-maiden ja Kaukoidän markkinoille suuntautuvan transitoliikenteen erikoisosaamistaan. Paksuniemeen on rakenteilla lähes 50 hehtaaria uutta sataman osaa, jonne sijoitetaan laajoja varastokenttiä sekä uusia teollisuustontteja. Uusi satamanosa mahdollistaa tulevaisuuden terminaalitoiminnoille riittävät puitteet. Valvotulle Hailikarin satama-alueelle on vastikään tehty kymmenen hehtaaria uutta autokenttää. Kun HARC-projekti (Hamina RoRo and Container terminal) päättyy vuonna 2010, Haminan konttiterminaalialue on noin 50 hehtaarin laajuinen.

Arvio Kouvolaan risteysalueen logistisesta toimintaympäristöstä

- ***Vaikka vt 12 kulkee Lahden korkeudella, voi Kouvolaan risteysalueen yrityksille olla hyötyä vt 12 tuomista yhteyksistä satamiin idässä ja etelässä sekä yhteyksistä Venäjälle. Kouvolaan parantaminen toisi suorat yhteydet näille alueille.***
- ***Suunnittelualueelle voi sijoittua yrityksiä, joiden vienti suuntautuu Kotkan ja Haminan kautta ympäri maailmaa tai Vaalimaan kautta Venäjälle ja Kaukoitään.***
- ***Kouvolaan risteysalue on myöhässä Vuosaaren välittömiin tarpeisiin nähden ja se on liian kaukana Helsinkiin nähden ainakin lyhyellä tähtäimellä. Yhteistyö Lahden ja Hollolan keskusten kanssa voi myöhemmin poikia Vuosaaren liittyvien logistiikkapalvelujen kysyntää myös Kouvolaan alueelle.***
- ***Kotkan satama tekee yhteistyötä rautatiekuljetusten osalta lähinnä Kouvolaan kanssa eikä sillä ole tarvetta muihin logistisiin keskuksiin⁵. Näin ollen Kouvolaan risteysalueen toimintakonseptia ei voi rakentaa Kotkan sataman logistiikkapalvelujen varaan.***
- ***Haminan sataman logistiset tarpeet keskittyvät lähinnä sataman läheisyyteen. Kouvolaan risteysalueen toimintakonseptia ei voida rakentaa pelkästään Haminan logististen palvelujen tarjoamisen varaan. Kuitenkin niin, että jos Kouvolaan tielle syntyy logistinen keskus muista tarpeista lähtien, voisi Haminan satama mahdollisesti hyödyntää sitä sisämaan terminaalinaan.⁶***

⁵ Haastattelu: hallintojohtaja Kyösti Manninen/Kotkan satama, 25.9.2007.

⁶ Toimitusjohtaja Seppo Herrala, Haminan Satama Oy, 25.9.2007

3 KOUVOLANTIEN TOIMINTAKONSEPTI

Tässä on esitetty alustava toimintakonsepti (luku 3.1) sekä sen perustelut (luku 3.2) Kouvolaantien risteysalueen kehittämiseksi.

3.1 Katiska - mökkiläisten mekka

Kouvolaantien risteysalueella tarjotaan laajasti kaikkea *vapaa-ajan ja omakotiasumiseen liittyviä tavaroita, varusteita ja palveluja*. Työnimenä on sisältöä hyvin kuvaava Katiska – mökkiläisten mekka. Paitsi itse toteutus, on vahvan brändin luominen tärkeää. Onnistuminen riippuu paljon siitä, miten hyvin pysytään erottumaan muista samantyyppisistä alueista. Tavoitteena pidetään brändin valtakunnallista tunnettavuutta, jonka luomiseen on käytettävä markkinoinnin ja brändäyksen huippuammattilaisia. Mahdollisia toimintoja alueelle:

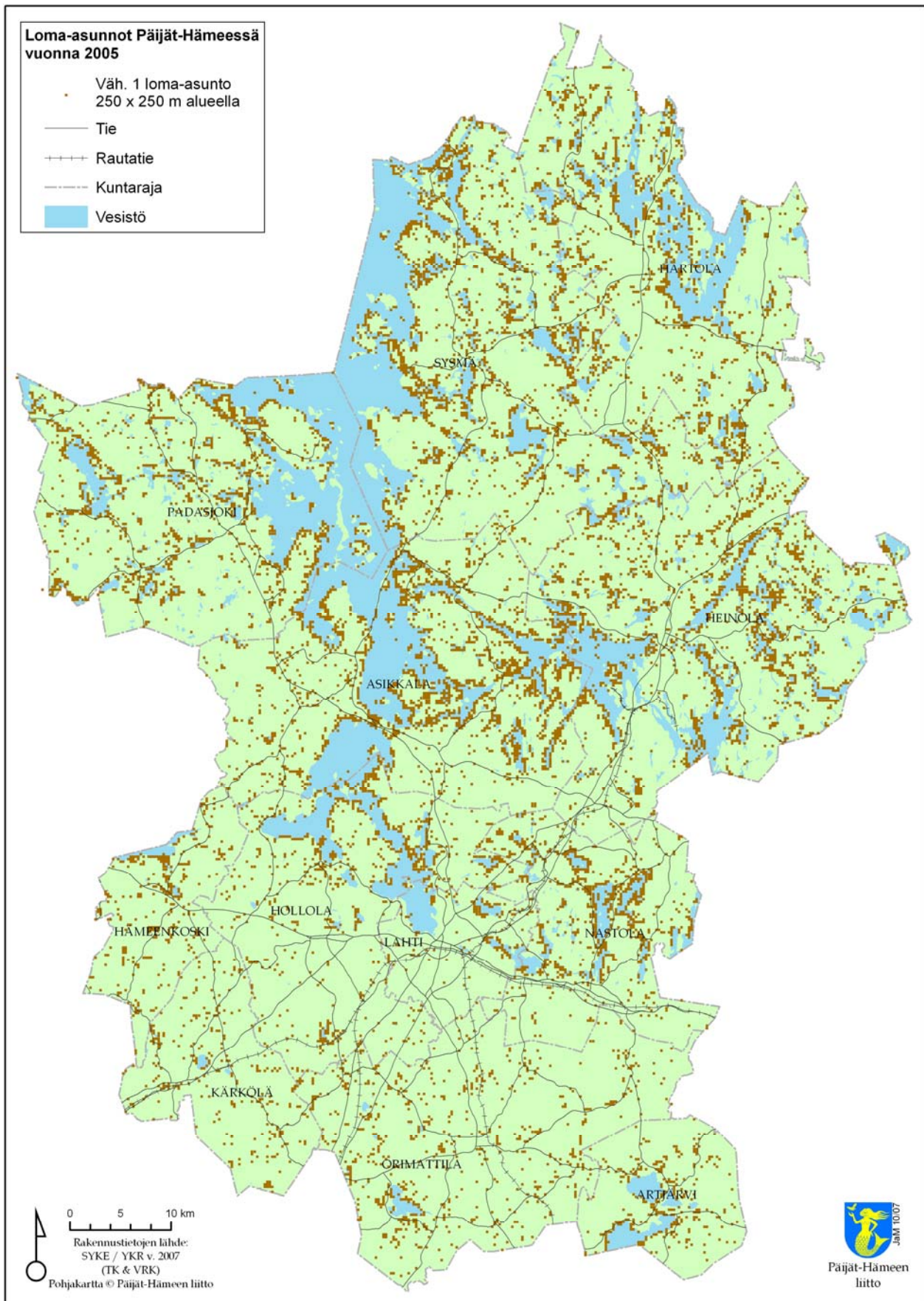
- rautakauppa, rakennustarvikkeita ja -liikkeitä, puutavara
- rakennusliikkeiden myyntinäyttelyitä (vapaa-ajan asuntoja)
- puutarhamyymälöitä ja -kalusteita,
- energiahuolto: aurinko-, tuuli- ja verkkosähköratkaisut
- jätehuoltoon liittyvä väline- ja tarvikemyynti ja opastus: WC, komposti, kierrätys, harmaat vedet
- ruokakauppa
- ravintola (pizzeria / pikaruokala)
- myymälä, joka myy edullisia kotitaloustarvikkeita
- vapaa-ajan tarvikkeiden myymälät (esim. kalastus)
- veneet ja venetarvikkeet
- tehtaiden näyttelymyymälät / -tilat
- myymälät tien varteen, sitten rakennustarvikkeet ja varastot ja kauimaksi tuotanto (esim. talotehtaat)

3.2 Konseptin perusteluja

Vapaa-ajan ja omakotiasumisen tavaroiden ja palvelujen kysyntä kasvaa

”Mökkiläisten mekka -toimintakonseptia” tukee vapaa-ajan asumisen lisääntyminen ja mökkien varustetason kehittyminen - vapaa-ajan asumiseen liittyvä tavaroiden ja palvelujen kysyntä kasvaa koko ajan. Kouvolaantien risteysalue sopisi mökkiläisten, ja laajemminkin lähialueen ja koko kunnan asukkaiden tämän tyyppisiin tarpeisiin vastaavaksi kaupalliseksi keskittymäksi.

Sisäasianministeriön teettämän selvityksen ”Mökkiläiset kuntapalvelujen käyttäjinä” (Sisäasianministeriön julkaisuja 24/2006) mukaan mökillä vuosittain vietetyn ajan määrä lisääntyy ja mökkien varustetaso kasvaa koko ajan. Vuonna 2006 keskimääräinen käyttöaika oli 82 vuorokautta. Vuorokausien määrän uskotaan edelleen lisääntyvän eläkkeelle siirtymisen, muun vapaa-ajan lisääntymisen ja muun käytön vuoksi. Osittain tämän seurauksena myös mökkien varustetasoa ja pidempiaikaisen asumisen edellytyksiä aiotaan kehittää. Mökkiläiset pyrkivät hankkimaan mökeilleen mm. vesijohdon ja viemärin, sisävessan, laajakaistatietoliikenneyhteyden ja paremman lämmitysjärjestelmän. Päijät-Hämeen mökkien sijoittuminen esitetään kuvassa 3.



Kuva 3. Loma-asunnot Pääjt-Hämeessä vuonna 2005.

Mökkiläiset käyttävät mökkikunnassaan rahaa tavaroiden ja palvelujen hankintaan: vuonna 2005 keskimääräinen kulutus mökkikotitaloutta kohden oli noin 2 600 euroa. Eniten rahaa käytettiin mökin rakentamiseen ja kunnostamiseen sekä energia-, vesi- ja jätevesimaksuihin. Näiden hankintojen osuus kokonaiskulutuksesta oli noin 970 euroa (37 %). Elintarvikkeisiin rahaa kului vuodessa noin 790 euroa (30 %) ja kotitalouskaluston hankintaan ja huoltoon noin 120 euroa (5 %). Muita kulueriä olivat ravintolat ja kahvilat, vaatteet ja jalkineet, yksityiset terveystalvelut ja lääkkeet, liikenne, kulttuuri ja vapaa-aika sekä muut tavarat ja palvelut.

Kouvolaan risteysalueen vaikutusalueen voidaan arvioida ulottuvan liikenneväylien ja vahvojen kaupallisten keskustojen sijoittumisesta riippuen 50 – 100 kilometrin etäisyydelle. Vaikutusalueeseen kuuluvat kaikki Päijät-Hämeen kunnat sekä 11 kuntaa naapurimaakunnista (taulukko 1). Vuonna 2004 tällä alueella oli yhteensä noin 47 600 kesämökkiä. Mökkitalouksien keskimääräisen kulutuksen mukaan laskettuna vaikutusalueen mökkiläiset käyttävät rahaa hankintoihin ja palveluiden ostoon yhteensä noin 124 miljoonaa euroa vuodessa. Eniten rahaa kuluu mökin rakentamiseen ja kunnossapitoon (noin 46 miljoonaa euroa/vuosi).

	Mökit	Rahan käyttö vuodessa (milj. €)				
		Yhteensä	1	2	3	4
Päijät-Häme	20 840	54,2	20,2	16,5	2,4	15,0
Artjärvi	393	1,0	0,4	0,3	0,0	0,3
Asikkala	3 698	9,6	3,6	2,9	0,4	2,7
Hartola	2 225	5,8	2,2	1,8	0,3	1,6
Heinola	3 210	8,3	3,1	2,5	0,4	2,3
Hollola	1 568	4,1	1,5	1,2	0,2	1,1
Hämeenkoski	527	1,4	0,5	0,4	0,1	0,4
Kärkölä	389	1,0	0,4	0,3	0,0	0,3
Lahti	344	0,9	0,3	0,3	0,0	0,2
Nastola	1 516	3,9	1,5	1,2	0,2	1,1
Orimattila	911	2,4	0,9	0,7	0,1	0,7
Padasjoki	2 582	6,7	2,5	2,0	0,3	1,9
Sysmä	3 477	9,0	3,4	2,8	0,4	2,5
Kymenlaakso	5 418	14,1	5,3	4,3	0,6	3,9
Iitti	2 483	6,5	2,4	2,0	0,3	1,8
Jaala	2 935	7,6	2,8	2,3	0,3	2,1
Etelä-Savo	11 861	30,8	11,5	9,4	1,4	8,6
Hirvensalmi	2 761	7,2	2,7	2,2	0,3	2,0
Mäntyharju	4 559	11,9	4,4	3,6	0,5	3,3
Pertunmaa	1 702	4,4	1,7	1,3	0,2	1,2
Ristiina	2 839	7,4	2,8	2,3	0,3	2,0
Keski-Suomi	7 816	20,3	7,6	6,2	0,9	5,6
Joutsa	1 901	4,9	1,8	1,5	0,2	1,4
Jämsä	2 392	6,2	2,3	1,9	0,3	1,7
Kuhmoinen	2 767	7,2	2,7	2,2	0,3	2,0
Luhanka	756	2,0	0,7	0,6	0,1	0,5
Kanta-Häme	1 636	4,3	1,6	1,3	0,2	1,2
Lammi	1 636	4,3	1,6	1,3	0,2	1,2
Yhteensä	47 571	123,7	46,1	37,7	5,5	34,3

1 = Mökin rakentaminen ja kunnossapito, energia-, vesi- ja jätevesimaksut
 2 = Elintarvikkeet ja juomat
 3 = Kotitalouskalusto ja niiden huolto
 4 = Muut

Taulukko 1. Vaikutusalueen mökkiläisten rahankäyttö vuodessa.

Paikallisessa palvelutarjonnassa puutteita

Toimintakonseptin menestyminen ei perustu pelkästään mökkiläisten rahan käyttöön. Risteysalueen lähialueella asuu noin 3 000 asukasta, mutta kaupan palvelutarjonta on vaatimatonta. Lähialueen potentiaalisten asiakkaiden lisäksi on otettava huomioon myös koko kaupungin ostovoima ja sen tuleva kehitys. Päijät-Hämeen liiton laatiman kaupan palveluverkkoselvityksen (2005) mukaan Heinolan kaupungin asukkaiden ostovoima oli noin 109 miljoonaa euroa vuonna 2002. Päivittäistavaroiden ostovoiman osuus oli noin 54 miljoonaa euroa ja erikoistavaroiden ostovoiman osuus noin 55 miljoonaa euroa. Ostovoimaennusteen mukaan päivittäistavaroiden ostovoima on noin 64 miljoonaa euroa ja erikoistavaroiden ostovoima noin 101 miljoonaa euroa vuonna 2020.

Alueelle sijoittuvien yritysten hyvät kansalliset ja kansainväliset yhteydet

Alueelle tulevilla rakennusalan yrityksillä on hyvät yhteydet Kotkan, Haminan ja Kouvolan kautta ympäri maailmaa. Erityisesti Venäjän kasvavat rakennusalan markkinat ovat erittäin potentiaalit. Kouvolaantien parantaminen tukisi tätä kehitystä.

Toteutuessaan hanke edistäisi myönteistä työllisyyskehitystä alueella. Heinolan työvoimatoimiston toiminta-alueella (Heinola, Hartola ja Sysmä) oli elokuussa 2007 noin 1 300 työtöntä työnhakijaa. Työvoimatoimiston arvion mukaan tästä työvoimareservistä noin 400 henkilöä sijoittuu ”mökkiläisten mekka” -toimintakonseptin toimialoille. Vaikka osa työttömistä on syystä tai toisesta valikoivia työn suhteen, Heinolaantien risteysalueella ei todennäköisesti olisi ongelmia työvoiman saannissa.

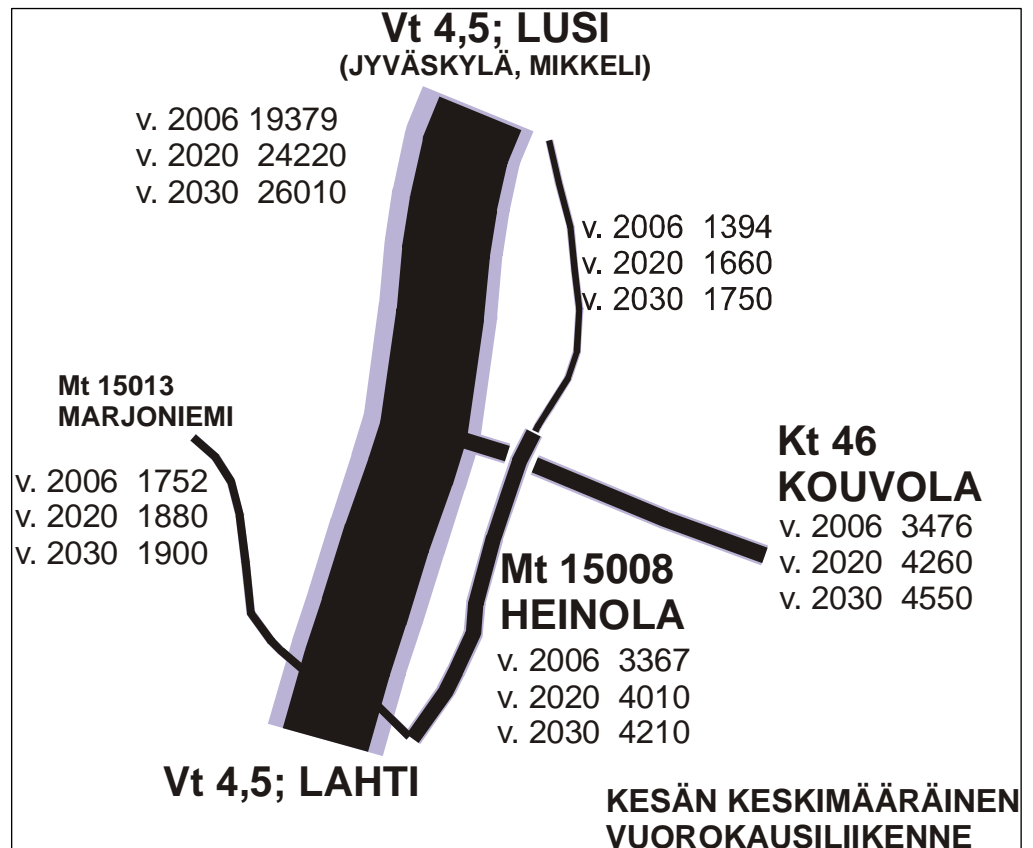
Liikennemäärät kasvavat

Vuonna 2006 valtatie 4 liikennemäärä (KKVL = kesän keskimääräinen vuorokausiliikenne) Kouvolaantien risteysalueen kohdalla oli 19 379 ajoneuvoa vuorokaudessa (Tierekisteri 2006). *Liikenne tulee lisääntymään voimakkaasti*, sillä ennusteen mukaan kesän keskimääräinen vuorokausiliikenne vuonna 2020 on 24 220 ajoneuvoa. Vuonna 2030 risteysalueen kohdalla kulkee kesäisin keskimäärin 26 010 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Kouvolaantiella liikenne on vähäisempää, mutta nykyäänkin yli 2 200 ajoneuvoa vuorokaudessa (KVL, vuoden keskimääräinen vuorokausiliikenne), ja määrän ennustetaan kasvavan. Kesän keskimääräinen vuorokausiliikenne risteysalueen kohdalla oli 2 270 ajoneuvoa vuonna 2006 ja ennusteen mukaan vastaava ajoneuvomäärä on 4 260 ajoneuvoa vuonna 2020 ja 4 550 ajoneuvoa vuonna 2030.

Marjoniementien liikenne alueen länsipuolella oli 923 ajoneuvoa (KVL) vuonna 2006. Runsaan kesäasukasmäärän vuoksi kesän keskimääräinen liikenne on nykyisin 1 752 (KKVL). Vastaavat kesäajan ennusteet vuodelle 2020 ja 2030 ovat 1 880 ja 1 900 ajoneuvoa.

Liikennemäärät tieosittain on esitetty oheisessa kuvassa.



Paitsi kaupungin asukkaiden ja vapaa-ajan asukkaiden myös ohikulkevan liikenteen ja työmatkakalaisten ostovoima tukevat alueen toimintaa.

Erottuakseen muista on oltava vahva brändi

Tarjonta erilaisista tuotanto- ja kaupan tiloista on Päijät-Hämeessä erittäin runsasta ja monipuolista. Erottuakseen muista ja herättääkseen yrittäjien mielenkiinnon on oltava *selkeä ja kiinnostusta herättävä toiminta-ajatus ja brändi*. Mökkiläisten mekka on Suomessa helposti erottuva ja huomiota herättävä toiminta-ajatus, jota ei vielä muualla ole toteutettu. Se sopii hyvin myös Päijät-Hämeen imagoon vesistöjen ja vapaa-ajan asumisen alueena.

4 MAANKÄYTÖN JA LIIKENTEEN SUUNNITELMA

4.1 Maankäytön suunnitelma

Toimintakokonaisuus jakautuu sijainnillisesti ja toiminnallisesti kolmeen eri osa-alueeseen suunnittelualueella. Luonnoksessa toiminnot on sijoitettu teemalliseksi kokonaisuuksiksi. Maankäyttöluonnoksessa on huomioitu saatavilla olleet luontoselvitykset kuten selvitys suojeltavista perhoslajeista.

Kouvolaan eteläpuolelle (alue 1 kuvassa 4) sijoittuu *myymälöitä, näyttelytiloja ja ravitsemuspalveluita*. Toimijoita voisivat olla mm. ruokakauppa, ravintola (pizzeria/pikaruokala), kotitaloustarvikemyymälä, vapaa-ajan tarvikkeiden myymälä sekä tehtaiden näyttelymyymälät ja -tilat.

Kouvolaan pohjoispuolelle sijoittuu *teollisuuden tuotanto- ja varastotiloja* (alue 2 kuvassa 4).

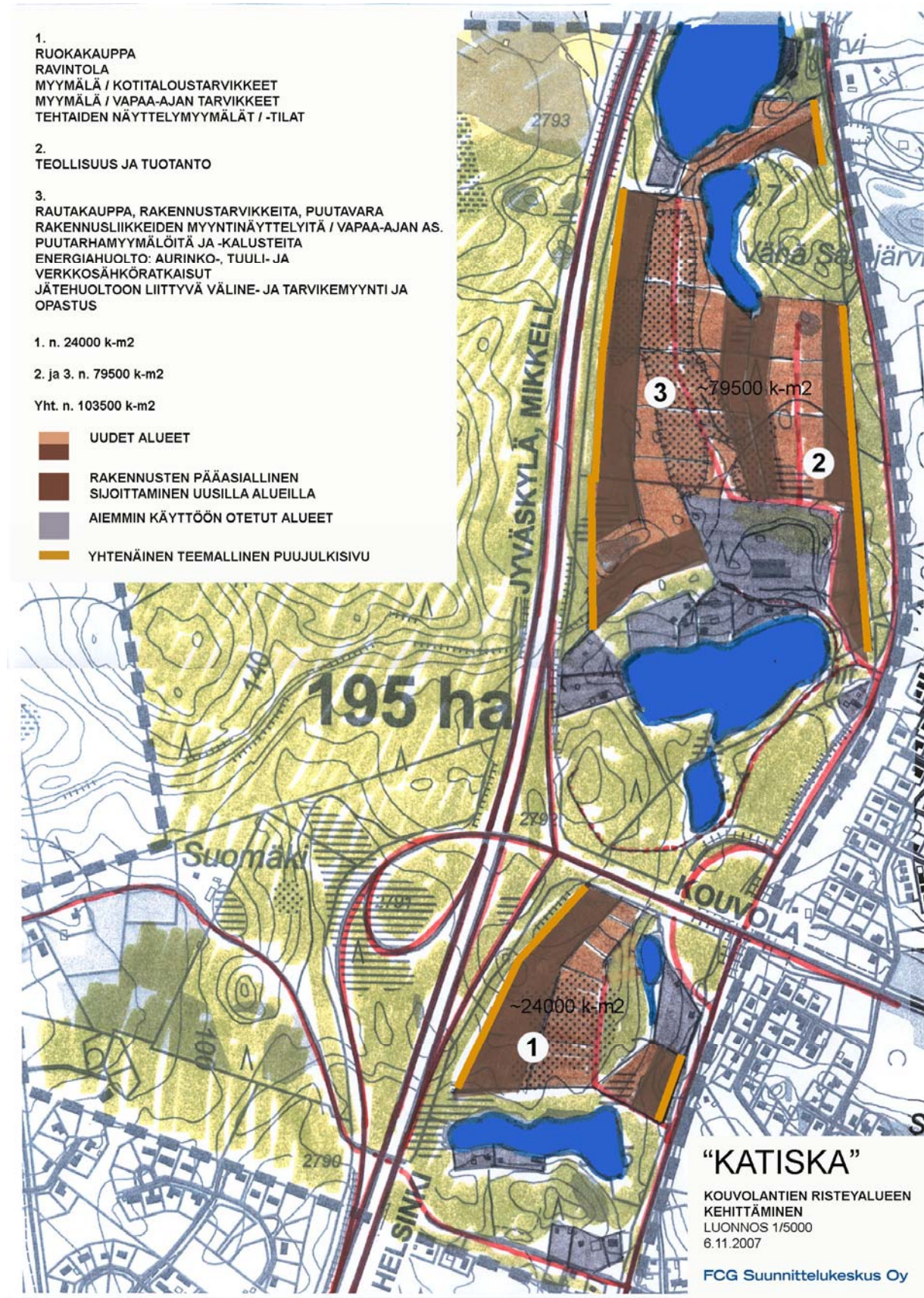
Kaupallinen palvelukokonaisuus, jossa voisi toimia mm. rauta- ja puutavara-kauppa, mökkeilyyn liittyvien moottoriajoneuvojen myymälä (mönkijät, moottorikelkat, veneet yms.), rakennustarvikeliikkeitä, rakennusliikkeiden vapaa-ajan asuntojen myyntinäyttelyitä, puutarhatuotteiden ja -kalusteiden myymälöitä, energiahuoltotarvikkeita myyviä liikkeitä sekä jätehuoltoon liittyvää väline- ja tarvikemyyntiä sijoittuu myös Kouvolaan pohjoispuolelle (alue 3 kuvassa 4).

Alustavassa maankäyttösuunnitelmassa (liite 3) viimeksi mainitut toiminnot oli sijoitettu moottoritien länsipuolelle. Tämä vaatisi liittymäjärjestelyjä, joiden toteutus lyhyellä tähtäyksellä todettiin epätarkoituksenmukaisiksi. Kun itäpuolen toiminnot kehittyvät, voidaan länsipuolen liittymäjärjestelyt ottaa uudelleen tarkasteluun ja toimintojen sijoittumista myös sinne harkita.

Rakennukset sijoitetaan teema-alueilla yhtenäisiksi "nauhoiksi" niin, että niiden huolto- ja pysäköintitilat sijaitsevat kortteleiden sisällä. Näin ollen teemallisesti yhtenäisten julkisivujen kanssa alue on edustava ja selkeä kokonaisuus.

Maankäyttöluonnos mahdollistaa alueen ja sen eri osien kehittämisen vaiheittain. Kokonaisuuden kannalta on kuitenkin tärkeää, että suunnitteluratkaisut noudattavat yhtenäistä teemaa.

Identiteetiltään ja ulkoasultaan alueen tulisi olla laadukas, yksilöllinen ja ainutkertainen. Luonnoksessa maankäyttö on osoitettu niin, että alue ja sen rakennukset ovat myös helposti havaittavissa ja lähestyttävissä. Tämä mahdollistaa sen, että alue on kokonaisuutena luokseen kutsuva.



Kuva 4. Alustava maankäytön suunnitelma

4.2 Liikenteelliset vaikutukset

Uudet alueet kytetään liikenteellisesti Kirkonkyläntielle ja Lusintielle (mt 140). Lisäksi Kouvolantieltä on varauduttu toteuttamaan uusi liittymäramppi tien eteläpuolelta Kirkonkyläntielle. Uuden maankäytön aiheuttamaksi liikennemääräksi on arvioitu eteläpuolisen alueen osalta enintään 500 - 600 ajoneuvoa/vrk (saapuva ja lähtevä liikenne yhteensä) ja pohjoispuolisen alueen osalta enintään 800 - 900 ajoneuvoa/vrk. Liikennemäärät ja liikenteen suuntautuminen tieverkolle riippuu tietenkin oleellisesti alueelle tulevan maankäytön luonteesta.

FCG Suunnittelukeskus Oy

LIITE 1**Haastattelut**

Toimialapäällikkö Antti Iso-Sipilä
Elinkeinosihtööri Helena Kuokkanen
HTM-tilintarkistaja Jouko Harjula
Pj. Maarit Pekkola-Miettinen
Pj. Jarkko Rautaoja
Pj. Reijo Pantsari
Pj. Mauno Kuusela
Kaupunginjohtaja Hannu Komonen
Tuomo Orasmaa
Eila Hannula
Hallintojohtaja Kyösti Manninen
Toimitusjohtaja Seppo Herrala,
Toimistonjohtaja Onni Ylitapio

LAKES
LAKES
Heinolan Yrittäjät ry
Heinolan Yrittäjänaiset ry
Heinolan kauppakamaritoimikunta
Heinolan kaupunginhallitus
Heinolan kaupunginvaltuusto
Heinolan kaupunki
maanomistaja
Asikkalan kunta
Kotkan satama Oy
Haminan Satama Oy
Heinolan työvoimatoimisto

LIITE 2

TEOLLISUUSTONTTITILANNE Lahden alueen kunnissa
LAKES, syksy 2006, täydennetty syksy 2007 / FCG Suunnittelukeskus Oy

Kunta Alue	Vapaa tonttimaa (ha)	Luovutus- hintaa €/m ²	Huomautettavaa
---------------	-------------------------	--------------------------------------	----------------

LAHTI

Syväoja	20 ha	8,00	
Kolava	13 ha	9,00	
Koiskala, Myllypohja	1 ha	8,00	
X Kujala	37 ha	ei vahvistettu	1.vaihe rak.valmis 2007

ASIKKALA

Saitta	3,2 ha	1,40	
Vehkoo	5 ha	0,70 – 1,70	

ARTJÄRVI

Salmela	2,1 ha	1,68	
---------	--------	------	--

HEINOLA

Hevossaari	15 ha	1,70	
Vuohkallio	5,3 ha	2,50	
Suokangas	2,1 ha	1,70	
Myllyoja	2,6 ha	1,70	
Syrjälänkangas	16 ha	1,70	
Vierumäki	50 ha	ei vahvistettu	Kaava valmis kevät 2008
Lusi	71 ha	ei vahvistettu	Kaava valmis kevät 2008

HOLLOLA

Kukkonkoivu	35 ha	3,0	
Herrala	1,6 ha	1,68	
Kukkila	0,5 ha	ei vahvistettu	

X Nostava 111 ha Rak.valmis 2009

KÄRKÖLÄ

Sampola	0,8 ha	1,70	
Tehdastie, Järvelä	3 ha	1,70	

X Taapuri, Lappila 15 ha 1,70 Rak.valmis 2007

HÄMEENKOSKI

Ojastenmäki 1	0,6 ha	1,50	
---------------	--------	------	--

X Ojastenmäki 2 15,0 ha Kaava valmis keväällä 2007

NASTOLA

Ritomäki	80 ha	5,00	
Ersta	0,5 ha	4,00	
Varjola	n. 5 ha	4,00	

ORIMATTILA

Pennala	10 ha	3,50 – 4,50	
Oriville	1 ha	2,60 – 3,20	
Sampola	4 ha	1,70	

X Pennalan laajennus	50 ha	Rak.valmis 2008
X Henna	100 - 300 ha	1.vaihe rak.valmis 2008

PADASJOKI

Taulun teollisuuskylä	20 ha	0,35 + puuston arvo	
Mainiemen sahan alue	2,5 ha	ei määritelty	

**Luovutusvalmis tonttivaranto yhteensä noin 800 ha
(+ v. 2007 n. 50 ha rakentamisvalmista aluetta)**

LIITE 3

ALUSTAVA MAANKÄYTTÖLUONNOS

