

Tieokas
Markku Sakari Meriluoto
Onnenlaakso
Puutarhatie 24 A 18
FI-16100 NYBY UUSIKYLÄ ASEMA
m. 045 651 9808
markku.meriluoto@tieokas.fi
www.tieokas.fi
Y-tunnus 1516503-5
Alv.rek.

Nastolan kunta
Kaavoitus
[kaavoitus\(at\)nastola.fi](mailto:kaavoitus(at)nastola.fi)

VIITE Uudenkylän osayleiskaavaehdotus 2015

ASIA **Uudenkylän liikekeskus**

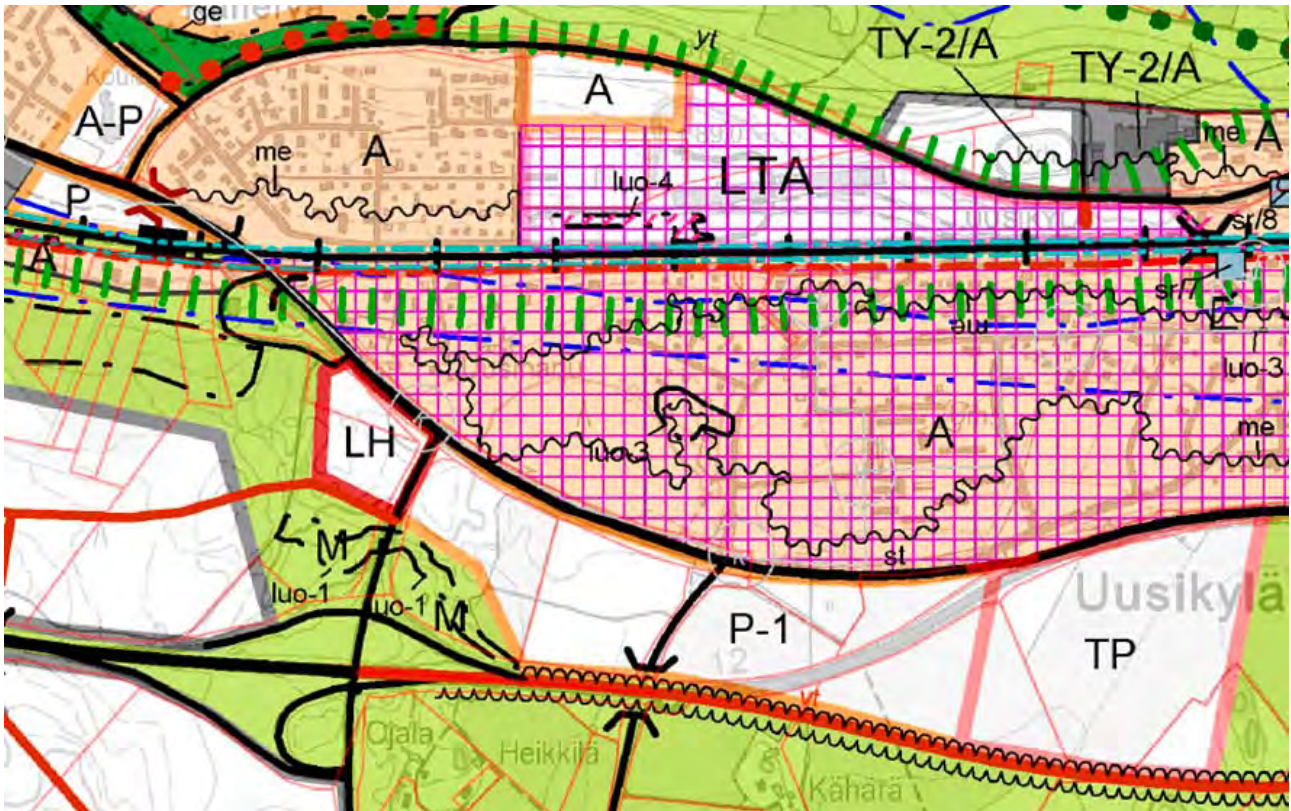
Asiantuntijayritys Tieokas lähettää tämän lausunnon arvoisaan käsittelyynne huomioon otettavaksi Uudenkylän osayleiskaavan laadinnassa. Tarvittaessa annan mielihyvin lisätietoja.

Ystävällisin tervehdyksin
Tieokas
Markku Sakari Meriluoto
metsänhoitaja, erityisasiantuntija, tietokirjailija



Uudenkylän liikekeskus

Yleishuomautus: Nastolassa kaikki kaavoituksen virheet on jo tehty 1960-luvulta alkaen. Uudenkylän osayleiskaavassa yritetään korjata virheitä mahdollisuuksien mukaan.



Kaavamerkinnät:

LH - Huoltoasema-alue.

P-1 - Palvelujen ja hallinnon ja logistiikka-alue. Voidaan sijoittaa vain erikoistavarakauppaa, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha ja maatalouskauppa. Kerrosala enintään 8000 k-m². Ei sallita päivittäistavarakaupan tiloja.

TP - Työpaikka- ja logistiikka-alue.

P - palvelujen ja hallinnon alue.

Huomautuksia

P - Henkilöaseman alue

Asemakaavassa on nyt enintään 300 m² myymälätiloja esimerkiksi päivittäistavarakauppaa tai R-kioskia varten. Yleinen SIWA- ja SALE-myymlöiden koko on 400 m², mihin määrään kaavamääräys pitää muuttaa asemakaavan tarkistuksessa, ottaen huomioon myös ainakin viereisen A-P-alueen (Kanervan koulu) palvelutarve. Alueella on reservitilaa, joten sinne voidaan kaavamutoksen jälkeen kilpailuttaa normaalin lähikaupan perustaminen esimerkiksi Keskon uuden lähikauppastrategian mukaisesti.

LH, P-1, TP - Uudenkylän liittymän alue

Tämä kaavakokonaisuus on Uudenkylän asemanseudun taajaman kehittämisen elintärkeä lähtökohta. Alueen länsiosa (nykyisen valtatie länsipuolella) voidaan toteuttaa asemakaavassa vaikka heti riippumatta valtatie (vaiheittaisesta) rakentamisesta, mikä tapahtuu kenties vuosikymmenten kuluttua, arvion mukaan Uudenkylän päässä viimeisimmäksi. Samalla tulee tarkastella TP-alueen (ja P-1 alueen itäosan) asemakaavoitus sijoittamalla liittymäyhteys Karhulantien alikulkusillan eteläpuolelta valtatie varresta. Näin asemakaavoitettava alue muodostuisi Uudenkylän pellolle nykyisen valtatie molemmin puolin, eikä uusi valtatielinjaus vaikuttaisi lainkaan alueen rakentamiseen.

P-1-alueelle sijoittuva erikoistavarakaupakokonaisuus olisi rauta-, maatalous- ja puutarhakauppa, mille laajan maaseudun keskellä on erinomaiset kilpailuedellytykset, koska Lahtea ja Kausalaa lähempänä näitä palveluja ei ole kuin Perheniemessä pienessä määrin. TP-alueelle soveltuisi täydentävä kokonaisuus, paja-korjaamo, jollainen niinkään puuttuu Uudenkylän laajalta ympäristöalueelta. Sen yhteydessä liiketoimintaa vahvistaisi erilaisten pien- ja työkonien myynti, mille on kasvavat markkinat. Lopullisesti kuitenkin yrittäjät tietävät markkinansa parhaiten. Sen sijaan maininnat auto- ja huonekalukaupasta ovat mielettömiä: maakunnan autokaupat ovat ja pysyvät Launeella ja huonekalukauppa on hiipuva kriisiala, mikä keskustoissakin elää enää pop-up-ulosheittomyymälöiden varassa.

Kaavamääräys (maakuntakaavaa myöten), että alueelle ei sallita päivittäistavarakaupan tiloja, ei enää ole tästä maailmasta. Tämän asian ratkaisee markkinatalous, eikä siihen pidä kaavoittajan puuttua muulta osin kuin mitä säädetään kaupan suuryksiköiden sijoittamisesta: https://www.google.fi/?gws_rd=ssl#q=kaupan+suuryksik%C3%B6iden+sijoittaminen Uudenkylän asemanseudun taajama tarvitsee myös päivittäistavarakaupan palveluja yksin siksi, että asukkaiden ikärakenne sitä edellyttää: vanhenevan mutta uskollisesti juurillaan asuvan väestön on vaikeaa ja kallista tavoittaa palveluja kauempaa. Esimerkiksi ajatus Huhmarmäen kaatopaikan työpaikka-alueesta on sikäläkin absurdi, että työpaikat vaativat myös palveluita, joita Uuteenkylään ei kuitenkaan haluta luoda.

Jos Uudenkylän henkilöasemalle tulisi aluksi R-kioski-tyyppinen palvelu, liittymän alueelle sopisi loistavasti esimerkiksi Keskon uuden lähikauppastrategian mukainen päivittäistavarakauppa. Sen vetovoima-alueeseen kuuluisivat välittömästi esimerkiksi Kuivanto ja Mankala, perinteiset asiointikylät Uuteenkylään. Sitä ennen pitäisi vain murtaa kaavamuurit, mitkä vielä estävät kehityksen. Tässä Uudenkylän kaavan ohjausryhmä on kokonaan hakoteillä väistyvän kunnanjohtajan painostuksen vaikutuksesta. Lahden yhteydessä tällainen epäterve suhtautuminen Uudenkylän kehittämiseen korjaantuu liittymissopimuksen mukaisesti.

Uudenkylän liikekeskuksen (ns. Rakokivi) asemaa kunnan kaupallisena keskuksena tulee vahvistaa, kerrotaan yhä kaavoituksen tavoitteissa, ja edelleen: *Rakokiven liikekeskustan ulkopuolelle ei ole mahdollista toteuttaa Rakokiven houkuttelevuutta uhkaavia kauppoja. Väestömäärän, työpaikkojen ja saavutettavuuden parantaminen kaavaratkaisussa edesauttaa Rakokiven kauppojen elinvoimaisuuden parantamista* – kokonaan Uudenkylän asemanseudun taajaman asukkaiden kustannuksella.

Huomautus: Sukupolven ajan, 1980-luvulta alkaen, kun Nastolan kunta sulki Uudenkylän asemanseudun liikenneyhteydet ja kaupat kuolivat, uusikyläläiset ovat kantaneet ostosrahansa Uudenkylän liikekeskukseen (ns. Rakokiveen). Uudessakylässä asuu paljon vanhempaa vähävaraista väestöä, jolla ei ole autoa eikä varaa ajella kaupungin marketteihin, vaan joka voi kulkea vain lähelle kävellen, pyöräillen – tai kalliisti bussilla ns. Rakokiveen. Neuvostotyyliin lausutaan, että kaikin keinoin tulee edelleen pakottaa Uudenkylän asemanseudun asukkaat käyttämään ns. Rakokiven liikekeskuksen kuihtuvia palveluja.

Ääriesimerkki on Kauppakaaren liittymähelvetti, kunnanjohton karmea muistomerkki siitä, että amerikkalaisen mallin mukaisesti kaikki tieliittymät piti ahtaa täyteen, oli seuraus mikä hyvänsä. Kauppakaari on vaiheittain rakennettu kokonaan henkilöautoliikenteelle kevyen ja julkisen liikenteen ulottumattomiin. Epäonnistumisen kokevat liikkeet kassoissaan ja kävijät vuosikausia tyhjinä tiloina. Vastaavasta suunnittelukatastrofista ei Uudenkylän liittymässä ole pelkoa.

Osaksi Kauppakaaren epäonnistumisen ja osaksi Lahden itäosan uusien hypermarkettien, etenkin suosituksen Karisman tulon seuraus on ollut ns. Rakokiven liikekeskuksen kiihtyvä kauppakato. Sen ilmentymiä ovat tyhjätkä liiketilat vierä vieressä ja joka kulmaan kuin taikurin hatusta ponnahtavat kirpputorit. Kadon ovat aiheuttaneet toistuvat kaavoitusvirheet, mitkä ovat paikallisen hyvävelijärjestelmän seurauksia. Suurin syyllinen on Kauppakaaren valtava elintarvikekauppa. Jos kirkonkylän ym. herrasväki ei aja suoraan Karismaan tai toisuskovaiset Prismoihin, se voi poiketa Kauppakaaren liittymähelvettiin, mutta ei missään tapauksessa aja asioille inhaan itään, Uudenkylän rajan Elementintien taakse ns. Rakokiven liikekeskukseen.

Hyvävelijärjestelmän seuraava tuhoisa kohde on kirkonkylän SALE, mikä uhkaa kasvaa koko tyhjenevän liikekorttelin kokoiseksi. Tähän asti pikkukauppa on kelvannut herrasväelle vain hätätapauksessa, mutta nyt tilanne muuttuu, kun paikalle tulee iso market pyhään paikkaan kirkon ja hautausmaan väliin. Kauppakaaren ässän kohdalla ei haluttu kriittisesti arvioida sen vaikutusta ns. Rakokiven kysyntään, mutta viime vuodet ovat osoittaneet romahduksen. Kirkonkylän tuleva isoässä vaikuttaa samaan suuntaan. Kuinka ollakaan, kukaan hyväveli ei ole huomannut (uskaltanut) ilmoittaa ässälle, että ns. *Rakokiven liikekeskustan ulkopuolelle ei ole mahdollista toteuttaa Rakokiven houkuttelevuutta uhkaavia kauppoja*. Ei tarvitse kauan miettiä, ketkä näistä tuhoisista ratkaisuista päättäneet vietäisiin saunan taakse.

Mikään ei siis ole muuttunut kolmikymmenvuotisessa nastolalaisessa markkinataloudessa, vaan yhä uusikyläläiset pakotettaisiin jopa ohjausryhmän uusikyläläisten edustajien voimin kauppoihin, joita kohta ei ehkä ole liikekeskuksessakaan. Jos kauppojen kannattavuus on kaavoitustoimin viety veitsenterälle, tilanne tasoittuisi, jos päästetään heikot sortumaan ja luodaan Uudenkylän asemanseudulle vahvempi vaihtoehto. Näin toteutuisi markkinatalouden ehdoilla kuntastrategian tavoite "nauhataajaman kaikkien osien tasapainoisesta kehittämisestä", mikä toistaiseksi on ollut Uudenkylän kohdalla vain huono vitsi.

Alatyylinen Rakokivi-ilmaisuu (historia) pitää poistaa kaavaehdotuksesta kuten jo on tehty Nastolan opaskartastakin ja korvata sopivalla Uusikylä-johtoisella ilmaisulla, esimerkiksi Uudenkylän liikekeskus (Kuninkaanharjulla), mikä se todellisuudessa on.

Katso myös: http://www.tieokas.fi/Nastola_toisin_sanoen.pdf