

Lausunto Lohjan kaupunkikehitys -Y9, taajamaosayleiskaavan valmisteluvaihe

Kunnanhallitus 27.05.2024 § 134
239/00.04.01.03/2023

Lohjan kaupunki pyytää lausuntoa Y9 osayleiskaavan muutoksen valmisteluaineistosta (vaihtoehdot A, B ja C, 16.4.2024). Lausuntoa pyydetään 4.6.2024 mennessä. Osallisilta pyydetään nähtävilläoloaikana palautetta erityisesti luonnosvaihtoehdoista ja suunnittelun lähtökohdista. Kaava-aineistoon voi tutustua osoitteessa:
<https://storymaps.arcgis.com/stories/83a28f2365964151836035b54974628a>

Taustaa

Taajamaosayleiskaavan päivitys sisältyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 13.12.2022 hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosille 2023-2025. Kaava-alue käsittää nykyiset taajama-alueet sekä taajamien lievealueita seuraavasti: Suunnittelualue alkaa etelässä Kirkniemestä ja Virkkalan Ristin eteläpuolelta, ulottuu lännessä ja luoteessa Kotniemen ja Karnaisten alueille, rajautuu edelleen Lempolan kohdalla E18 moottoritiehen ja käsittää Nummenkylän alueen Vihdin kunnan rajaan saakka. Idässä suunnittelualue rajautuu Lohjanharjun kaakkoispuoliseen peltolaaksoon Veijolaan saakka ja siitä edelleen Siuntion kunnan rajaan.

Taajamaosayleiskaavan päivitystyöhön kuuluu oikeusvaikutteisen osayleiskaavan laatiminen. Tavoiteaikataulun mukaan kaavan on tarkoitus valmistua vuonna 2025. Kaavatyön aikana selvitetään mahdollisuutta ajantasaistaa kaavaa jatkossa neljän vuoden sykleissä, valtuustokausittain. Jokaisella valtuustokaudella kaavasta voidaan tarkistaa tietyt teemat tai alueet. Kyseinen toimintatapa nopeuttaa kaavaprosessia. Lisäksi taajamaosayleiskaavan päivittämistyön yhteydessä valmistaudutaan kaavatietomallin käyttöönottoon. Taajamaosayleiskaavalla suunnitellaan Lohjan nauhataajaman maankäyttöä noin vuoteen 2050 saakka.

Työn lähtökohtina ovat ilmastonmuutoksen hillintä, luontoarvojen turvaaminen ja Lohjan nauhataajaman, keskustan ja Lohjansolmun alakeskuksen muodostuminen yhtenäiseksi kokonaisuudeksi.

Taajamaosayleiskaavan päätavoitteiksi on valittu neljä eniten ajantasaistamista vaativaa maankäytön teemaa: täydentyvä asuminen, kestävä liikkuminen, tasapainoinen kaupan kehitys ja tulevaisuuden työpaikka-alueet. Päivittämistyössä keskitytään ratkaisemaan näihin teemoihin liittyvät keskeiset kysymykset. Pääteemojen lisäksi päivittämistyössä on neljä läpileikkaavaa kokonaisuutta, joiden turvaaminen kaavan ratkaisulla halutaan varmistaa, vaikka ne eivät ole nyt suunnittelun keskiössä. Näitä kokonaisuuksia ovat monimuotoinen luonto, kaavan taloudellisuus, kestävä energiantuotanto ja palveluverkon tukeminen.

Taajamaosayleiskaavan päivitystyön tavoitteet on muodostettu kaavan päivittämistarpeistan tehdyn esiselvityksen ja suunnittelutilanteen pohjalta sekä kaupunkikehityslautakunnalle, kaupunginhallitukselle, lupajaostolle ja kaupungin asiantuntijoille järjestettyjen tavoitetyöpajojen tulosten pohjalta. Tavoitteet perustuvat myös kaupunkistrategiaan 2023-2030

Kaavaratkaisu

Y9 Taajamaosayleiskaavan päivityksen valmisteluvaiheessa on laadittu kolme vaihtoehtoista kaavaratkaisua vuoteen 2050. Lähtökohtana on taajaman suhde valtakunnalliseen joukkoliikennejärjestelmään. Kahdessa vaihtoehdossa suunnitteluratkaisu perustuu Helsingin ja Turun väliseen Länsiradan ratayhteyteen ja yksi vaihtoehto perustuu Espoo-Vihti-Lohja -taajamaradan henkilöliikenteeseen. Vaihtoehdoissa on tarkasteltu maankäyttöä yleispiirteisesti. Ilmastonmuutoksen hillintä on keskeinen osa kaavaratkaisua. Kaikissa vaihtoehdoissa on huomioitu junayhteydet ja niiden asemanseudut, Lohjan keskusta, alakeskukset, taajama-alueen keskeiset kehitysalueet, joukkoliikenteen tiheät päivittäiset yhteydet ja pyöräliikenteen yhteystarpeet. Kaava-alueen kehitykseen keskeisesti vaikuttava Lohjansolmun alue on osana vaihtoehtotarkasteluja. Joukkoliikennedyhteys Lohjan keskustan ja Lohjansolmun välillä on huomioitu Länsiradan ratayhteyden vaihtoehdoissa.

Kaavaratkaisu pohjautuu maltilliseen väestönkasvutavoitteeseen. Tavoitellulla 0,7 %:n kasvulla uusia asukkaita sijoittuu kaava-alueelle ja sen vaikutusalueelle yhteensä noin 9000 uutta asukasta vuoteen 2050 mennessä. Tavoitellulla väestönkasvulla uusia asukkaita sijoittuu eniten Lohjan keskustan ja nauhakaupungin alakeskusten lähiympäristöön.

Kaupan palvelurakenne perustuu taajamaosayleiskaavan päivitystä varten tehtyyn kaupan selvitykseen. Pääperiaatteena rakenteessa on keskustatoimintojen alueiden monipuoliset palvelut sekä kaupan suuryksikköjen ja alakeskusten sijoittaminen. Lohjan keskusta on kaupan keskus, missä kaupan palveluja ei ole tarpeen mitoittaa. Maakuntakaavan mukaiset kaupan alueet ovat Tynninharjulla ja Lempolassa. Kaupallisten palvelujen verkostoa on tarkasteltu asukassaavutettavuuden kautta. Kaavan vaihtoehdoissa kaupallisten alueiden painopisteet eroavat toisistaan. Pääasiassa uudet asukkaat sijoittuvat alueille nykyistä kaupunkirakennetta tiivistäen ja täydentäen. Kaavaratkaisuissa on osoitettu kohtuullisesti uusia asuinalueita luonnontilaiseen ympäristöön.

Täydennysrakentamisen osalta taustaselvityksenä on laadittu täydennysrakentamisen tarkastelu. Asemanseutujen ympäristöön sijoittuu melko tehokasta rakentamista ja riittävästi väestöä, jotta aseman toiminta on kannattavaa. Junaa käyttävien matkustajien määrä on sitä suurempi, mitä enemmän asukkaita ja työpaikkoja saadaan sijoitettua kävelyetäisyydelle asemasta. Kauempana olevien asukkaiden junankäyttöön vaikuttaa ratkaisevasti liityntäyhteydet asemalle. Ensisijaisesti uudet asukkaat sijoittuvat alueille, joilla liikkuminen on helppoa kestävien kulkumuotojen avulla.

Sekä uusien asukkaiden että kaupallisten palvelujen sijoittuminen perustuu pääosin joukkoliikenteen, pyöräilyn ja kävelyn vyöhykkeisiin. Tavoitteena on vahvistaa kestävien kulkumuotojen käyttöä ja vähentää henkilöauton käyttöä. Joukkoliikenneyhteydet ja niiden palvelutasot sekä pyöräilyreitit perustuvat joukkoliikenteen ja pyöräilyn tavoiteverkkoselvitykseen.

Kaavatyön aikana on laadittu alustava työpaikka-alueiden kokonaiskuva, jota täydennetään kaavatyön edetessä. Työpaikka-alueiden kokonaiskuvassa Lohjan elinkeinoelämän alueet on jaettu kahdeksaan kokonaisuuteen. Profiilit ovat: vihreä teollisuuskaupunki, kaupunkimainen palvelualue, kehittyvät ja muuntuvat alueet, kävelykeskusta, uusien innovaatioiden alue, kuljetuksen ja logistiikan alue sekä kuljetuksen ja logistiikkapalveluiden alue. Työpaikka-alueiden kokonaiskuvan tarkemmassa suunnittelussa huomioidaan myös, että alueet muodostavat toiminnallisia kokonaisuuksia ja kasautumisedut mahdollistuvat.

Valmisteilla olevaa energiaselvitystä hyödynnetään kaavan jatkosuunnittelussa. Kaavaratkaisun taustaselvityksiä ovat luonnonarvojen esiselvitys, ekologisen verkoston selvitys ja arkielämä- ja hyvinvoinnin lähteenä- diplomityö. Luonnonarvojen esiselvityksen avulla on koottu tiedot kaava-alueen luonnonarvoista ja luontoselvitysten ajantasaisuudesta sekä kartoitettu luontoselvitystarpeet. Muuttuvan maankäytön alueilta tilataan kohdennetut luontoselvitykset.

Vihdin kunnan kaavatilanne

Vihdin kunnan puolella kuntarajaan rajoittuvat seuraavat lainvoimaiset kaavat, jotka tulee ottaa vaikutustenselvityksessä huomioon:

- Vihdin strateginen yleiskaava (kv 21.9.2020, lainvoimainen 19.10.2021)
- Etelä-Nummelan osayleiskaava (kv 24.1.2022, lainvoimainen 8.3.2023)
- N198 Etelä-Nummelan työpaikka-alue I asemakaava (kv 24.1.2022, lainvoimainen kokonaisuudessaan 3.4.2023)

Vihdissä on lisäksi tekeillä Nummelan keskustassa osayleiskaava, jonka osallistumis- ja arviointisuunnitelma saadaan nähtäville vuoden 2024 aikana, sekä Vihti-Nummelan asemanseudun kaavarunko, joka asetetaan uudelleen nähtäville loppuvuodesta 2024 kaavaehdotuksen muodossa.

Vihdissä on lisäksi käynnistetty asemakaavatyö, jossa maantie 110 tullaan asemakaavoittamaan kaduksi VT2:lta Lohjan rajalle asti. Tämän kaavan yhteydessä kumotaan lainvoimainen yritysalue tulevalta asemanseudulta Pillistöntien varrelta. Valmistelussa on myös Etelä-Nummelan yritysalue II uusi asemakaava, jonne voi sijoittua monipuolisesti teollisuutta sekä erilaisia toimitiloja ja liiketiloja, erityisesti tilaa vaativan kaupan tarpeisiin. Lisäksi näillä täysin uusilla alueilla voidaan panostaa erityisesti kiertotalouteen ja erilaisten yritysten yhteistoimintaan sen ympärillä.

Tekeillä olevien kaavahankkeiden tarkoitus on vahvistaa keskusta-alueiden elinvoimaisuutta ja luoda edellytykset Länsiradan asemanseudun

kaupunkimaiselle kehittämiselle tavoitteenaan 7 000-9 000 asukasta aseman välittömään läheisyyteen sekä voimistaa Vihdin työpaikka-alueita Vanhan Turuntien varrella.

Vaihtoehtojen vertailu

Y9 Taajamaosayleiskaavan päivityksen valmisteluvaiheessa on laadittu kolme vaihtoehtoista kaavaratkaisua vuoteen 2050.

Vaihtoehdossa A asumisen ja keskustahakuisen kaupan painopisteet ovat Lohjan keskustan ympäristössä sekä Espoo-Salo -oikoradan varrella, tulevan Lohjansolmun juna-aseman läheisyydessä. Tavoitteena on saada 3000 uutta asukasta Lohjan keskustan läheisyyteen ja Lohjansolmuun 6000 asukasta vuoteen 2050 mennessä. Vaihtoehto A tukee Lohjan keskustan elinvoimaisuutta ja kilpailukykyä. A-vaihtoehdossa asuminen on keskitettympää ja tiiviimpää, mikä on kestävä liikumisen ja sisäisen joukkoliikenteen järjestämisen näkökulmasta katsottuna suositeltavaa. Tiiviiden keskustojen ansiosta myös vaihtoehto A on ekologisesti kestävä.

Vaihtoehdossa B asumisen ja keskustahakuisen kaupan painopisteet ovat Ventelä-Lempolassa, Lohjan keskustassa sekä Espoo-Salo -oikoradan varrella, tulevan Lohjansolmun juna-aseman läheisyydessä. Kaupallisia palveluja kehitetään erityisesti Lohjan keskustassa ja Lempolassa. Lohjansolmun alue tukeutuu kaupan osalta osittain Lempolan alueeseen. Tavoitteena on saada 1500 uutta asukasta Lohjan keskustaan, 1500 uutta asukasta Ventelä-Lempolan lähiympäristöön ja Lohjansolmuun 6000 asukasta vuoteen 2050 mennessä.

Lohjan keskustan vetovoima heikkenee tässä vaihtoehdossa. Tavoiteltu nauhakaupunkimainen ote kuitenkin voimistuu. Tällöin myös asuminen on hajaantunutta, mutta saattaa mahdollistaa monipuolisemman asuntotuotannon ja erilaisten kiinnostavien asuinympäristöjen luomisen.

Vaihtoehdossa C monipuolisen asumisen painopisteet ovat jakaantuneet nauhakaupungin kaikkiin taajamanosiin, etelä-, keskus-, länsi- ja pohjoistaajamaan. Nauhakaupungin kehitys perustuu Hanko-Hyvinkää -radan henkilöliikenteeseen ja Lohjan keskustan paikallisjuna-asemaan. Tavoitteena on saada 4500 uutta asukasta keskustan läheisyyteen, 2000 asukasta Ventelä-Lempolan alueelle, 1500 asukasta Muijalaan ja 1000 asukasta Virkkalaan. Kaupallisia palveluita kehitetään erityisesti Lohjan keskustassa ja Lempolassa.

Tässä vaihtoehdossa Taajamarataa parannetaan ja sen asemanseutuja tiivistetään ja täydennetään, minkä yhteydessä toteutetaan Asemanpellon ja Muijalan uudet asuinalueet. Moninaiset asumisen typologiat ovat tässä vaihtoehdossa mahdollisia. Vaihtoehdossa C säilyy vaikutustenvaikutustenarvioinnin mukaan eniten metsäalueita.

Työpaikka-alueet

Nauhakaupungin elinkeinoelämän alueet on jaettu seitsemään kokonaisuuteen. Tavoitteena on muodostaa kaava-alueen ja Lohjansolmun työpaikka-alueista kokonaisuus, jonka tarkoituksena on vahvistaa monipuolisen elinkeinorakenteen toimintaedellytyksiä ja kehitysmahdollisuuksia. On myös tunnistettu tarve profiloida alueita erilaisiin tarkoituksiin, lisätä valmiutta ryhtyä erilaisiin hankkeisiin, sekä lisätä Lohjan vetovoimaa. Tavoitteena on tunnistaa tulevaisuuden työpaikkarakentamisen kehityssuunnat ja kartoittaa houkuttelevien työpaikka- ja yritysalueiden potentiaalia.

Yritysten sijoittumisessa korostuu eritoten hyvä saavutettavuus. Nauhakaupungin joukkoliikennetarkistukset ovat siten erityisen tärkeitä tarkasteltaessa työpaikka-alueiden houkuttelevuutta. Työpaikka-alueiden liikennevaikutuksia olisi hyvä selvittää ehdotusvaiheessa.

Valmistelija

Marianne Kaunio etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 042 1345
Esa Korpi etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 050 302 4695
Laura Pihlajakangas etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 467 5219

Esittelijä

vs kunnanjohtaja Essi Piirorjärvi

Ehdotus

Kunnanhallitus päättää antaa Lohjan kaupungille Y9 Taajamaosayleiskaavan valmisteluvaiheesta seuraavan lausunnon:

Vihdin kunta katsoo valmisteluaineiston olevan kattava ja hyvin laadittu. Vaikutusten arviointia pitää täydentää ehdotusvaiheessa, ja esittää liittymäkohdat myös Vihdin kunnan maankäyttösuunnitelmiin ja vahvistuneisiin kaavahankkeisiin. Liikenteen ja liikkumisen teemoja tulee myös tarkastella ylikunnallisesti.

Taajamaosayleiskaavan päätavoitteiksi kirjatut teemat (täydentyvä asuminen, kestävä liikkuminen, tasapainoinen kaupan kehitys ja tulevaisuuden työpaikka-alueet) vaativat myös hieman lisää pohdintaa, jotta kaavan taloudellisuuden, monimuotoisen luonnon, kestävän energiatuotannon ja palveluverkon tukemisen teemat toteutuvat myös käytännössä yhdyskuntarakenteen nauhamaisuuden asettaessa tälle omat haasteensa.

Y9 Taajamaosayleiskaavan tavoitteet on jaettu ajankohtaisiin ja perusteltuihin aihepiireihin, joista Vihdin kunnan näkökulmasta erityisesti kestävän liikkumisen ja tulevaisuuden työpaikka-alueiden kysymykset koskettavat maankäyttötarkistuksia kunnarajallamme. Kaavan vaikutusten arvioinnissa tuleekin arvioida kaavaratkaisun vaikutuksia myös Vihdin eteläosiin. Erityisesti kaupan palveluverkon ja liikenneverkon kehittämisen on ylikunnallisia vaikutuksia ostovoiman kysyntään ja suuntautumiseen.

Vaihtoehtojen vertailu

Vihdin kunta pitää A- vaihtoehtoa kestäväenä maankäyttöratkaisuna. Asumisen preferenssejä ja tulevaisuuden tarpeita voisi kuitenkin analysoida väestöskenaarioiden avulla, jotta nähdään, kuinka suurta kysyntää tehokkaille ja tiiviille kaupunkimaisille alueille Lohjalle kohdentuu. Samalla olisi mahdollisuus selvittää, miten pientalovaltaiset alueet sijoittuvat suhteessa tähän rakenteeseen ekologisesti ja liikenteellisesti kestäväällä tavalla. Palvelurakenne on vaihtoehdossa A erinomaisesti saavutettavana, millä on suotuisia vaikutuksia kaupungin elinvoimaisuuteen. Lohjansolmun toteuttaminen on suuri taloudellinen investointi. Tällaista hanketta olisi hyvä tarkastella myös kassavirta-analyysin näkökulmasta kestäväen kuntatalouden varmistamiseksi.

Vaihtoehdossa B tulisi jatkosuunnittelussa erityisesti pohtia luonnon ja rakennetun ympäristön suhdetta uusien alueiden vallatessa tilaa metsiltä ja luonnolta. Asemanpellon uusi alue edellyttää lisäksi merkittäviä infrarakentamisen kustannuksia, mikä on varmasti haaste kuntataloudelle. Hajautettu maankäyttö on haastava joukkoliikenteen ja palveluiden järjestämisen kannalta ja siten kallis ratkaisu.

Vihdin kunta pitää vaihtoehdossa C sinällään hyvänä Hanko-Hyvinkää - radan maankäyttöpotentiaalin hyödyntämistä, vaikkakin tähän liittyy epävarmuustekijöitä. Suunnitelma vastaa parhaiten Lohjan nauhakaupunki-idea, mutta se on haasteellinen sekä taloudellisesti, että sisäisen saavutettavuuden näkökulmasta tarkasteltuna. Keskustan vetovoimaisuus kuitenkin säilyy ja vahvistuu. Asuminen hajautuu kaikista voimakkaimmin, mikä tuo haasteita toimivan ja kustannustehokkaan sisäisen joukkoliikenteen järjestämiselle seudullisten yhteyksien ollessa kuitenkin varsin hyvät.

Työpaikka-alueet

Työpaikkojen osalta kaavaehdotusvaiheessa tulisi kiinnittää erityistä huomiota muuntojoustavuuteen. Markkina elää ja sitä kautta elinkeinoelämän tarpeet ja toimintaedellytykset muuttuvat. Sinällään on perusteltua tunnistaa erilaisia aluekokonaisuuksia, mutta näiden sisälle olisi hyvä jättää liikkumavaraa riittävän strategisten kaavamääräysten ja -merkintöjen muodossa.

Elinkeinoelämän teeman olisi hyvä olla näkyvämmiin esillä varsinaisissa kaavakartoissa, eikä niinkään erillisenä liiteaineistona. Yhdyskuntarakenteen toimivuus edellyttää eri elementtien saumatonta yhteensovittamista osayleiskaavan teemat huomioon ottaen. Työn lähtökohdiksi on kirjattu ilmastonmuutoksen hillintä, luontoarvojen turvaaminen ja Lohjan nauhataajaman, keskustan ja Lohjansolmun alakeskuksen muodostuminen yhtenäiseksi kokonaisuudeksi.

Osayleiskaavatyön aikana pohditaan mahdollisuutta päivittää kaavaa valtuustokausittain. Tämä voisi olla tarpeen erityisesti elinkeinoelämän näkökulmasta ajateltuna. Kaavamääräysten ja -merkintöjen olisi hyvä tukea tätä tavoitetta.

Globaalina teemana vihreä ja puhdas siirtymä, ilmastonmuutoksen torjunta ja niiden kanssa käsi kädessä kulkeva digitaalinen siirtymä (digitalisaatio) ovat kaavatyössä tunnistettuja läpileikkaavia teemoja, joiden osalta vaikutustenarviointia tullaan varmasti vielä tekemään.

Yhteenveto

Vihdin kunta katsoo jokaisessa suunnitteluvaihtoehdossa olevan omat ansionsa. Vaikutustenarviointi, ja kuntatalouden sekä ekologisen kestävyys-teemat antavat jatkosuunnittelussa osviittaa optimaalisimman synteessin luomiseksi. Vihdin kunta kannattaa voimakkaasti seudullisen joukkoliikennejärjestelmän kehittämistä ja olevien -sekä tulevien asemanseutujen kehittämistä, mikä korostuu vaihtoehdossa C. Tilastollisesti voidaan kuitenkin osoittaa, että valtaosa väestön asumisesta keskittyy luontaisesti palvelukeskittymiin. Tästä johtuen Vihdin kunta katsoo vaihtoehdon A tukevan kaikkein eniten luontaisia asumisen ja ihmisten liikkuvuuden tarpeita. Kyseinen vaihtoehto mahdollistaa kestävä liikkuamisen ja joukkoliikenteen järjestämisen, jota täydentää suunnitteilla olevat ratahankeet. Keskitetty tiivis asuminen on esitettyjen suunnitelmien perusteella kaupungin pinta-alaan suhteutettuna kohdentumassa maltillisen kokoiselle alueelle, mikä säilyttää myös haja-asutusmahdollisuuden olemassa olevia tieyhteyksiä pitkin.

Kuntien rajalle sijoittuu valtakunnallisesti ja seudullisesti merkittäviä liikenneväyliä ja -hankeita. Vihdin kunta tekee mielellään lisäksi yhteistyötä kuntien raja-alueiden läheisten maankäytön ratkaisujen yhteensovittamiseksi sekä reittien ja liikenneyhteyksien jatkuvuuden varmistamiseksi.

Vihdin kunta esittää huomioina jatkosuunnittelussa pohdittavaksi:

- Lohjan suunnan linja-autoyhteydet n. 1-2 kilometrin etäisyydellä kuntarajasta suunnitteilla olevan Espoo-Salo -oikoradan Vihti-Nummelan asemalle.
- Hiidenmäentien yhteyden jatkuvuus Lohjan puolelta mt 110:ltä Hango-Hyvinkää -radan eteläpuolella Etelä-Nummelan osayleiskaavan mukaisesti laajentuvalle työpaikka-alueelle, jossa on vireillä Hiidenlaakson työpaikka-alueen asemakaavoitus.
- Mustalahdentien merkitys E18 Muijalan liittymän pohjoispuolisille alueille korvaavana yhteytenä Harjunraitin liittymän poistuessa vt25:n kehittämisen yhteydessä.

Asia tarkastetaan kokouksessa.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

Tämä asia tarkastettiin kokouksessa.

Tiedoksi

Lohjan kaupunkikehitys