



Aluesuunnittelu / Eija Hasu

Lohjan kaupunkikehitys
kaavapalaute@lohja.fi

Lausunto Y9 Taajamaosayleiskaavan päivitys – Nauhakaupunki 2050, OAS

Lohjan kaupunkikehitys on pyytänyt ”Y9 Taajamaosayleiskaavan päivitys – Nauhakaupunki 2050” kaavatyön aloitusvaiheen lausunnon. Kaava-aineisto, johon sisältyvät osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan tavoitteet, on nähtävillä 3.5.-5.6.2023. Lausunto on pyydetty 30.6.2023 mennessä.

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. Kaava-alueeseen ei sisälly keskustan ja Paloniemen alueet.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 11 300 hehtaaria (113 km²), ja alueella on noin 28 000 vakituista asukasta. Kaava-alueen lopullinen rajaus voi tarkentua kaavoitusprosessin aikana

Y9 Taajamaosayleiskaavan päivitys sisältyy kaupungin kaavoitusohjelmaan 2023–2025. Kaupunginhallitus on hyväksynyt Y9 Taajamaosayleiskaavan päivityksen tavoitteet 11.4.2023 ja kaavatyö on kuulutettu vireille 3.5.2023.

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:

1. täydentyvä asuminen,
2. kestävä liikkuminen,
3. tasapainoinen kaupan kehitys ja
4. 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.

Kaavatilanne

Yleiskaava

Kaava-alueella on voimassa taajamaosayleiskaava. Osayleiskaava on hyväksytty 10.10.2012 ja se on saanut lainvoiman 2.3.2016.

Maakuntakaava

Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa (MRL 32 §). Uusimaa-kaava 2050 on saanut lainvoiman 13.3.2023.

Kaavakokonaisuudesta Lohjan alueella on voimassa Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaava, lisäksi voimassa on 4. vaihemaakuntakaavan tuulivoimaratkaisu.

Osayleiskaava-aluetta koskevat seuraavat maakuntakaavan merkinnät määräyksineen:

- taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke
- keskustatoimintojen alue, pieni keskus (Virkkala)
- kaupan alue (Lempola, Tynninharju)
- tuotannon ja logistiikkatoimintojen kehittämialue (Kirkiniemi, Nummenkylä)
- valtakunnallisesti merkittävä kaksiajorata tie (vt25)
- päärata (Hanko-Hyvinkää)
- voimajohto (Salo-Virkkala, Virkkala-Lohja, Lohja-Pusula 110 kV)
- maakaasun runkoputki (Gasum kaasuputki)
- pohjavesialue (Lohjanharju, Nummelanharju, Vivamo)
- viheryhteystarve (Ojamo-Kunnarla, Lempola, Muijala)
- virkistysalue (Kunnarla)
- virkistyskäytön kohdealue (Liessaari; Ollisaari, Muutettavanniemi ja Kaurassaari)
- kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue (Lohjan kirkko ympäristöineen, Ojamon rautakaivos ja kartano, Vohloisten kartano ja malmikaivannot)
- Natura 2000 alue (Lohjanharju ja Ojamonkangas; Lohjanjärven alueet)
- suojelualue (Sorrnsuo)
- arvokas geologinen muodostuma (Lohjanharju, Lempolan Laukkamäki, Neitsytlinna, Liessaari, Tytyrin louhos)
- liityntäpysäköintialue (Muijala)

Lisäksi voimassa ovat maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset, joista osayleiskaavatyön kannalta keskeisimpiä ovat:

- Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä ilmastonmuutoksen hillinnän ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen kannalta kestäviä ratkaisuja.
- Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 4000 k-m², ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta ja ellei

näissä suunnittelumääräyksissä muuta määrätä. Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.

- Ympärivuotista asumista sekä työpaikkarakentamista on ohjattava ensisijaisesti maakuntakaavassa osoitettuihin keskuksiin, pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle, taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeille sekä palvelukeskittyymiin. Keskusten välisten liikenneyhteyksien kehittämistä on tuettava erityisesti joukkoliikenteeseen perustuen.
- Olemassa olevia taajamia tulee kehittää niiden maankäyttöä täydentäen ja tehostaen ja niiden toiminnallista rakennetta monipuolistaen. Taajama-alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä päivittäisten palveluiden saavutettavuutta. Lisäksi on turvattava riittävät virkistysmahdollisuudet sekä virkistysyhteydet maakunnallisille virkistysalueille.
- Uudet asuin- ja työpaikka-alueet tulee suunnitella niin, että ne täyttävät kestävän ympäristön kriteerit: alueiden sijainnin alue- ja yhdyskuntarakenteessa sekä rakentamisen määrän ja tehokkuuden tulee olla sellaista, että monipuolisille toiminnoille, lähipalveluille ja joukkoliikenneyhteyksille sekä lyhyille asiointimatkoille kävellen ja pyöräillen syntyy edellytykset.
- Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä vesiensuojelua ja pyrittävä parantamaan vesien ekologista tilaa.
- Ilmaston kannalta kestävään energiajärjestelmään siirtymistä on edistettävä.
- Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä kestävää luonnonvarojen käyttöä, kierto- ja biotaloutta, uusiutuvan energian tuotantoa sekä hukkalämmön hyödyntämistä. Rakentamisessa tulee edistää kestävää maa-aineshuoltoa.

Lausunto

Maakuntakaavan läpileikkaavana tavoitteena on, että alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä ilmastonmuutoksen hillinnän ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen kannalta kestäviä ratkaisuja.

Uudenmaan liitto näkee Taajamaosayleiskaavan päivitystyön tärkeäksi. Tärkeäksi nähdään myös se, että kaikki tavoiteasetannassa tunnistetut teemat saavat suunnittelussa riittävän painoarvon, eli pääteemojen lisäksi mainitut monimuotoinen luonto, kaavan taloudellisuus, kestävä energiantuotanto ja palveluverkon tukeminen.

Tämän lisäksi nostamme aloitusvaiheen aineistosta esiin erityisesti seuraavat:

Yhdyskuntarakenne

Taajamayleiskaavan päivitystyön yhtenä keskeisenä tavoitteena on ohjata taajama-alueen kasvua kestävästi, yhdyskuntarakennetta tiivistäen ja täydentäen, sekä määrittää kaavatyössä alueiden vaiheistus.

Vaikka suunnittelualue ei käsitä Lohjan keskustaa (maakuntakaavassa *Keskustatoimintojen alue, keskus*), on keskeisessä asemassa varmistaa se, että keskusta-alueita on mahdollista kehittää ja että se säilyy jatkossakin tiiviinä ja toiminnallisesti monipuolisena palveluiden, työpaikkojen ja asumisen keskittymänä ja jota ympäröivä taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke tukee.

Osayleiskaavan päivitystyön tavoitteissa tunnistetaan kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsevan Lohjansolmun alakeskuksen mahdollinen toteutuminen ja sen vaikutus nauhataajamarakenteessa.

Toisin sanoen, taajamaosayleiskaavan päivitystyössä on varsinaisen suunnittelualueen lisäksi keskeisessä asemassa kaksi suunnittelualueen ulkopuolista aluetta, Lohjan keskusta sekä Lohjansolmu. Tärkeää on alueiden liittyminen toisiinsa sekä palveluiden sijoittuminen ja saatavuus – eli mikä on tulevaisuuden Nauhakaupunki 2050.

Koska Lohjansolmun toteutuminen on sidottu ESA-ratapäätökseen ja ajoittuu tulevaisuuteen, tunnistetaan Uudenmaan liitossa tärkeänä eri skenaarioiden laadinta, joka yleiskaavan päivitystyön tavoitteissa on työtapanä hyvin myös todettu. Skenaariotarkastelussa on hyvä tunnistaa Nauhakaupungin seudullinen rooli, rakenne, laajuus ja eri kehityskulkujen vaikutukset sekä esimerkiksi Lohjansolmun alueen toteuttamisen epävarmuustekijät. Tärkeää on tarkastella myös nauhataajaman kehittämisen vaiheistusta. Lohjansolmun alue on osoitettu maakuntakaavassa uutena raideliikenteeseen tukeutuvana taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeenä, joista maakuntakaavan kaavaselostuksessa todetaan muun muassa, että "Uusien raideliikenteeseen tukeutuvien taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden toteutus tulee ajankohtaiseksi vasta sitten, kun nykyisen rakenteen tehostamisen lisäksi alue- ja yhdyskuntarakenteen laajentamiselle uusille alueille on todelliset edellytykset ja tarve". Maakuntakaava siis korostaa keskusten ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden kehittämisen ensisijaisuutta ennen kokonaan uusien alueiden toteuttamisen käynnistämistä.

Vastaavaa roolin ja elinvoiman tarkastelua edellyttää Virkkala, joka on osoitettu maakuntakaavassa kaavamerkinnällä *Keskustatoimintojen alue, pieni keskus*. Maakuntakaavan suunnittelumääräyksissä aluetta on kehitettävä tiiviinä ja toiminnallisesti monipuolisena palveluiden, työpaikkojen ja asumisen keskittymänä ottaen huomioon sekä asumisen että elinkeinoelämän tarpeet. Yleiskaavallisessa tarkastelussa on keskeistä tunnistaa käynnissä olevat asemakaavahankkeet, maakuntakaavan kaupan alueiden merkinnät määräyksineen ja kestävä liikunnan kehittäminen. Parhaimmillaan yleiskaavatyössä luodaan ohjeistus tarkempien asemakaavojen niihin määräyksiin, joilla varmistetaan keskusten elinvoima ja kehittyminen.

Elinkeinot ja kauppa

Maakuntakaavan *Kauppa* -merkinnällä on osoitettu Lempola ja Tynninharju, joissa enimmäismitoitus on Tynninharjussa 80 000 k-m² ja Lempolassa 100 000 k-m². Kaupan alueet on tarkoitettu ensisijaisesti tilaa vaativan kaupan tarpeisiin. Enimmäismitoituksessa on mukana olemassa oleva ja uusi liiketila, ja mitoitukseen sisältyy myös merkitykseltään paikallinen liiketila. Kaupan alueiden laajuus ja nykytila on selvitettävä osana kaavatyötä.

Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajat ovat koko kaava-alueella, mukaan lukien taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke, yleisten suunnittelumääräysten mukaisesti 4 000 kerrosneliömetriä, ellei kunnan tekemien selvitysten perusteella osoiteta muuta.

Mikäli halutaan poiketa maakuntakaavan seudullisuuden alarajoja koskevasta mitoituksesta, tulee riittävien seudullisten selvitysten tukea ratkaisua. Samalla tulee osoittaa, ettei poikkeava ratkaisu estä maakuntakaavan toteutumista. Riittävä selvitys perustelee ratkaisun ja huomioi paikallisen, seudullisen ja maakunnallisen näkökulman. Selvitysten perusteella tulee arvioida vaikutukset niin keskustoille kuin laajempaan kaupan palveluverkkoon sekä palveluiden saavutettavuuteen ja liikennesuoritteisiin.

Kaupan ja elinkeinojen yhteydessä onkin hyvä laatia palveluverkkoselvitys, jossa tunnistetaan eri yksityisten ja julkisten palveluiden saavutettavuus eri liikkumismuodoin nyt ja tulevaisuudessa. Selvityksellä on skenaariotarkastelun rinnalla merkitystä yhdyskuntarakenteen ja alueellisten ominaispiirteiden ja mahdollisuuksien tunnistamisessa, sekä edelleen kaavallisten ratkaisujen määrittelyssä.

Uusimaa-kaavan kaupan selvitysaineisto on saatavilla Uusimaa-kaavan verkkosivulta Selvitykset-otsikon alta: <https://uudenmaanliitto.fi/kaavoitus-ja-liikenne/maakuntakaavat/uusimaa-kaava-2050/>

Liikenne

Kaavatyön tavoitteena on tukea kaavaratkaisulla joukkoliikenteen, pyöräilyn ja kävelyn edistämistä sekä tulevaisuudessa mahdollistaa sujuva, yhden auton arki.

Uudenmaan liitto tunnistaa alueelliset ominaispiirteet mutta kannustaa tutkimaan, millä kaava-alueen alueilla auton arki on mahdollinen. Esimerkiksi Lohjansolmun toteutuminen mahdollistaa uusien liikennetarkastelujen toteuttamista, mutta jo ennen aseman toteuttamista ja junaliikennöintiä on kaavaratkaisuilla osaltaan edistettävä kestäviä liikkumismuotoja ja ilmastoviisaan nauhakaupungin kehittämistä.

Jos osayleiskaavatyössä tavoitteeksi asetetaan yhden auton arki, ei siinä riittävän kunnianhimoisella tavalla tueta maakuntakaavan tavoitteita liittyen kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edistämiseen erityisesti taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeillä. Uudenmaan liitto korostaa, että kaikilla kotitalouksilla ei ole mahdollisuutta auton käyttöön, mikä on huomioitava esimerkiksi palveluiden saavutettavuudessa. Yleiskaavan päivitystyössä on tärkeää tunnistaa, millä alueilla, mitä alueita yhdistäen ja millä ehdoin voidaan tukeutua ensisijaisesti kestäviin liikkumismuotoihin.

Selvitysaineistoon on hyvä sisällyttää nykytilanearvio kestävästä liikkumismuodoista, sekä se, miten tulevaisuuden liikkumistarpeita ja -ratkaisuja arvioidaan (laadittavat selvitykset). Myös skenaariotarkasteluissa on huomioitava liikkumisen teema.

Viherrakenne

Maakuntakaavassa osoitetaan erityistä huomiota vaativat ja parannettavat viheryhteystarpeet. Maakuntakaavassa on suunnittelualueelle osoitettu kolme

viheryhteystarvemerkinä, joiden ekologinen ja virkistysellinen merkitys on tarkasteltava erikseen.

Maakuntakaavan viheryhteystarvemerkinä suunnittelumääräyksineen edellyttää myös ekologisten yhteyksien parantamista. Käytävän leveys tulee olla riittävä (pääsääntöisesti vähintään 500-1000 m), jotta käytävään kohdistuvalle reunavaikutukselle kuten erilaisille häiriöille herkäät lajit pystyvät käyttämään yhteyttä. Riittävä leveys edistää osaltaan myös ilmastonmuutokseen sopeutumista.

Edellä esitetyn lisäksi myös ekologisten yhteyksien parantamismahdollisuudet on tärkeä käsitellä kaavasunnittelussa ja esittää kaava-aineistossa. Tarkastelu on suositeltavaa toteuttaa yleiskaava-alueella laajemmin siten, että tunnistetaan ja esitetään ekologisen käytävän toiminnallisuus, eli mitä käytävillä yhdistetään ja millaisin reunaehdoin, ja miten nämä näkyvät kaavamääräyksissä.

Ilmastonmuutoksen hillinnän ja sopeutumisen tavoitteessa on erityisen tärkeä huomioida viherrakenne, luontoarvot ja ylläpitää luonnon monimuotoisuutta. Myös kaupunki- ja taajamaympäristössä viher- ja virkistysrakenne on keskiössä, kun tavoitteena on edistää jalankulkua ja pyöräilyä.

Uudenmaan liitto muistuttaa myös, että osana osayleiskaavan suunnittelutyötä on maakuntakaavan yleismääräyksen mukaan tarkistettava viranomaispäätösten, inventointien tai rekisterien ajantasainen tieto arvokkaista alueista, kohteista ja yhteyksistä mukaan lukien alueiden ja kohteiden tarkemmat rajaukset.

Uudenmaan liiton avoimet paikkatietoaineistot ja karttapalvelut, ml. ekologisen verkoston tarkastelun aineistot, ovat saatavilla liiton Avoimet aineistot - palvelusta <https://kartta.uudenmaanliitto.fi/aineistot>

Ilmastovaikutukset

Yleiskaavan päivitystyön lähtökohdiksi on määritelty ilmastonmuutoksen hillintä ja luontoarvojen turvaaminen sekä Lohjan nauhataajaman, keskustan ja Lohjansolmun alakeskuksen muodostuminen yhtenäiseksi kokonaisuudeksi.

Uudenmaan liitto näkee hyvänä, että Lohjansolmun alue on tunnistettu sekä vaikutusalueeksi että kaavatyöhön vaikuttavaksi alueeksi. On kuitenkin tärkeä ottaa huomioon, että Lohjansolmun alueen toteutuminen on mahdollista vasta pidemmällä aikavälillä.

Osayleiskaavatyössä on myös tärkeää tunnistaa muut kaavan suunnittelualueella tai sen vaikutusalueella vireillä olevat ja tulevat eri kaavahankkeet ja niiden keskinäiset vaikutukset (kuten L119 Kittfallin asemakaava).

Kaavatyössä on hyvä arvioida ilmastovaikutuksia riittävällä tasolla koko kaavatyön ajan. Esimerkiksi kaavan osalta laaja vaikutusten arviointi on tarpeen. Työn aikaisella vaikutusten arvioinnilla voidaan huolehtia siitä, että osayleiskaavalla edistetään maakuntakaavan toteutumista, kuten sen yleistä suunnittelumääräystä *"Olemassa olevia taajamia tulee kehittää niiden maankäyttöä täydentäen ja tehostaen ja niiden toiminnallista rakennetta*

monipuolistaen. Taajama-alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä päivittäisten palveluiden saavutettavuutta. Lisäksi on turvattava riittävät virkistysmahdollisuudet sekä virkistysyhteydet maakunnallisille virkistysalueille.” ja ” Keskusten välisten liikenneyhteyksien kehittämistä on tuettava erityisesti joukkoliikenteeseen perustuen.”

Ilmastovaikutusten arvioinnin laajuutta ja keinoja on kannustettavaa työstää esimerkiksi työneuvotteluissa. Työneuvottelut ovat suositeltavia myös muissa teemoissa, työn sujuvan etenemisen varmistamiseksi.

Aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan (OAS) on hyvä päivittää kaavatyössä laadittavat selvitykset, sekä jo saatavilla olevat selvitykset ja niiden mahdollinen päivitystarve. Uusimaa-kaavan selvitysaineistot ovat saatavilla kokonaisuudessaan Uusimaa-kaavan verkkosivuilla

<https://uudenmaanliitto.fi/uusimaakaava>.

Uusimaa-kaava 2050 on saanut lainvoiman 13.3.2023. Maakuntakaavatilanne on hyvä päivittää sekä OAS:iin että osayleiskaavan kaavaselostukseen.



Paula Autioniemi
Va. aluesuunnittelun
vastuualueen johtaja



Ilona Mansikka
Kaavoituspäällikkö

Jakelu

Uudenmaan liitto / Kirjaamo

Tiedoksi

Uudenmaan ELY-keskus / Kirjaamo