

Lausunto Lohjan Y9 Taajamaosayleiskaava päivityksen valmisteluaineistosta (valmisteluvaihe II: kaavaluonnos)

Maakuntahallitus 09.06.2025 § 81
258/06.02.00/2023

Tiivistelmä

Osayleiskaavan keskeisenä tavoitteena on suunnitella Lohjan nauhataajaman maankäyttöä tavoitevuoteen 2050 saakka, lähtökohtina ilmastonmuutoksen hillintä, luontoarvojen turvaaminen ja Lohjan nauhataajaman, keskustan ja Lohjansolmun alakeskuksen muodostuminen yhtenäiseksi kokonaisuudeksi.

Lohjan kaupungin Taajamaosayleiskaavan päivitystyö on edennyt kaavaluonnosvaiheeseen, joka on koostettu aiemman valmisteluvaiheen kolmesta vaihtoehdosta. Osayleiskaavaluonnoksessa esitetään kaupan, työpaikkojen ja asumisen teemat sekä joukkoliikenteen ja pyöräilyn runkoreittejä, sekä tarvittavilta osin muita teemoja, kuten energia sekä esimerkiksi muutosalueisiin liittyvät luontoselvitystarpeet.

Liitto toteaa lausunnossaan, että osayleiskaavan päivitystyössä on huomioitu kiitettävästi maakuntakaavan keskeiset tavoitteet: taajamarakennetta kehitetään olevaan infraan tukeutuen ja kestäväää liikkumista edistäen. Kaavan tavoitteet ja monet luonnosvaiheessa esitetyt kaavamääräykset edistävät kestäväää suunnittelua, ilmastonmuutoksen hillintää ja siihen sopeutumista. Keskeisimmiksi kehitystarpeiksi lausunnossa tunnistetaan maakunnallisesti merkittävien ekologisten yhteyksien osoittaminen, kaupan selvityksen huomioiminen, ilmastovaikutusten arvioinnin täydentäminen sekä kaavaselostukseen kaavaratkaisun arviointi suhteessa maakuntakaavaan.

Maakuntahallitukselle esitetään, että se päättää antaa ehdotuksen mukaisen lausunnon.

Asian vireilletulo

Lohjan kaupunki on pyytänyt lausuntoa Y9 Taajamaosayleiskaavan päivityksen valmisteluvaiheen kaava-aineistosta 30.5.2025 mennessä. Lausuntopyyntö on saapunut 9.4.2025. Uudenmaan liitto on saanut lisäaikaa 13.6.2025 saakka.

Kaavan aineisto on saatavilla: [Y9 Taajamaosayleiskaavan päivitys](#). Lisäksi kaavaan liittyy seuraava vuorovaikutusmateriaali: [Nauhakaupunki 2050](#) - sivusto, [video](#) sekä [kaavaluonnoksen karttapalvelu](#).

Asian tausta

Kaava-alueen sijainti ja laajuus

Suunnittelualue käsittää nykyiset taajama-alueet sekä taajamien lievealueita: kaava-alue alkaa etelässä Kirkniemestä ja Virkkalan Ristin eteläpuolelta, ulottuu luoteessa Paloniemen ja Karnaisten alueille, rajautuu edelleen moottoritiehen E18 ja käsittää koillisessa Nummenkylän alueen Vihdin kunnan rajaan saakka. Idässä suunnittelualue rajautuu Lohjanharjun kaakkoispuoliseen peltolaaksoon Veijolaan saakka ja siitä etelään Siuntion kunnan rajaan. Kaava-alueeseen eivät sisälly keskustan ja Paloniemen osayleiskaava-alueet.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 11 300 hehtaaria (113 km²), ja alueella on noin 28 000 vakituista asukasta. Kaava-alueen lopullinen rajausta voi tarkentaa kaavoitusprosessin aikana. Y9 Taajamaosayleiskaavan päivitys sisältyy kaupungin kaavoitusohjelmaan 2023–2025.

Kaavan tavoitteet ja vaiheet

Osayleiskaavan keskeisenä tavoitteena on suunnitella Lohjan nauhataajaman maankäyttöä noin vuoteen 2050 saakka. Työn lähtökohtina ovat ilmastomuutoksen hillintä, luontoarvojen turvaaminen ja Lohjan nauhataajaman, keskustan ja Lohjansolmun alakeskuksen muodostuminen yhteiseksi kokonaisuudeksi.

Taajamaosayleiskaavan päätavoitteiksi on valittu neljä eniten ajantasaistamista vaativaa maankäytön teemaa: **täydentyvä asuminen, kestävä liikuminen, 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.

Lohjan kaupunginhallitus on hyväksynyt Y9 Taajamaosayleiskaavan päivityksen tavoitteet 11.4.2023 ja kaavatyö on kuulutettu vireille 3.5.2023.

Kaavatilanne

Suunnittelualueella 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§).

Suunnittelualuetta koskee Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaava, joka on osa Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuutta. Uusimaa-kaavan kokonaisuuteen kuuluvat kolme vaihemaakuntakaavaa ovat saaneet lainvoiman 13.3.2023 korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä.

Osayleiskaava-aluetta koskevat seuraavat maakuntakaavan merkinnät määräyksineen:

- taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke
- keskustatoimintojen alue, pieni keskus (Virkkala)
- kaupan alue (Lempola-Ventelä, Tynninharju)
- tuotannon ja logistiikkatoimintojen kehittämisalue (Kirkiniemi, Nummenkylä)
- valtakunnallisesti merkittävä kaksiajoratainen 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, Virkkalan kalkkitehdas ja yhdyskunta sekä kartanoalue)

- Natura 2000 alue (Lohjanharju ja Ojamonkangas; Lohjanjärven alueet)
- suojelualue (Sorronsuo)
- arvokas geologinen muodostuma (Lohjanharju, Lempolan Laukkamäki, Neitsytlinna, Liessaari, Tytyrin louhos)
- liityntäpysäköintialue (Muijala)

Lisäksi voimassa ovat maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset, joista tämän 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, pääkaupunki-seudun ydinvyöhykkeelle, taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeille sekä palvelukeskittymiin. 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 selkeää, että monipuolisille toiminnoille, lähipalveluille ja joukkoliikenneyhteyksille sekä lyhyille asiointimatkoille kävelen ja pyöräillen syntyy edellytykset.
- Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä vesiensuojelua ja pyrittävä parantamaan vesien ekologista tilaa.
- Ilmaston kannalta kestävään energajärjestelmään 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.

Kun vallitsevaa kaavatilannetta tulkitaan, on kaikki voimassa olevat maakuntakaavat ja maakuntakaavamerkinnot huomioitava samanaikaisesti.

Epäviralliseen kaavayhdistelmään voi tutustua osoitteessa: www.uudenmaanliitto.fi/maakuntakaavatvoimassa

Uudenmaan liiton aiemmat lausunnot

Liitto on lausunut osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta [28.6.2023](https://www.uudenmaanliitto.fi/maakuntakaavatvoimassa) ja edelleen valmisteluvaiheen vaihtoehtoista [10.6.2024](https://www.uudenmaanliitto.fi/maakuntakaavatvoimassa).

Uudenmaan liitto kiittää kattavasta kaava-aineistosta ja vaihtoehtojen edelleen työstämiseksi kaavaluonnokseksi kaavakartan ja -määräysten muotoon. Nyt annettava lausunto kohdentuu valmisteluvaiheen II kaavaluonnokseen ja sen liiteaineistoon, edellisiä lausuntoja täydentäen.

Yleistä

Taajamaosayleiskaavan päivitystyössä laaditaan oikeusvaikutteinen osayleiskaavamuutos, jossa muutetaan voimassa olevaa taajamaosayleiskaavaa tarpeellisin osin, päätavoitteiden mukaisissa teemoissa (asuminen, liikkuminen, kauppa, työpaikka-alueet). Osayleiskaavaluonnoksessa esitetään asemakaavoitettavat alueet, asemakaavoituksen reservialueet, yhdyskuntarakenteen laajenemisalueet, hajakentämisen alueet sekä muut yleiset alueet. Kaavateemoja läpileikkaavat teemat (kuten monimuotoinen luoto ja kestävä energiantuotanto) tulevat esiin mm. kaavamerkinnöin ja -määräyksin sekä kaavaselostuksessa. Todettakoon, että kaavaselostuksessa ei ole esitetty ns. lukuohjetta tai tulkintaselostusta *vaihekaavalle*, josta päivitystyössä on kyse. Kaavaselostuksessa ei myöskään mainita oheismateriaalista, kuten kaavan karttapalvelusta. Tätä voi pitää puutteena muutoin kattavassa aineistossa.

Uudenmaan liitto huomauttaa, että kaavaselostuksessa ei ole arvioitu kaavaratkaisun suhdetta maakuntakaavaan kuin yksittäisissä kohdin. **Ehdotusvaiheeseen liitto pyytää tarkastelemaan taajamaosayleiskaavan keskeisten ratkaisujen suhdetta maakuntakaavan tavoitteisiin** ja kirjaamaan tarkastelun kaavaselostukseen.

Kaava-aineiston mukaan kaavatyön aikana on tavoitteena selvittää mahdollisuus ajantasaistaa kaavaa niin sanotusti rullaavana yleiskaavoituksena, jossa valtuustokausittain päivitetään kulloinkin tarpeelliset teemat. Liitto pitää tavoitetta hyvänä.

Yhdyskuntarakenne

Kaavaratkaisun periaatteena on täydentää ja hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, mikä edistää maakuntakaavan toteutumista. Lohjan taajamakaupungin osayleiskaavaluonnos on yhdistelmä aiemmin, valmisteluvaiheessa I esitetyistä vaihtoehtoista: Kaupan kaavaratkaisussa monipuolisen kaupan painopiste on keskustassa, vaihtoehdon A mukaan (keskusta ei sisälly Taajamaosayleiskaavan suunnittelualueeseen). Tämä mahdollistaa keskustan elinvoimaisuuden säilymisen sekä maakuntakaavan toteutumisen. Kaupan alueina kehittyvät Lempola ja Tynninharju, mikä on maakuntakaavan tavoitteiden mukaista. Kaava-alueen eteläosassa sijaitsevan Virkkalan potentiaali on tunnistettu, myös osana Inkoon Joddbölen mahdollista kehittymistä, vaihtoehdon C mukaan.

Asumisen kaavaratkaisu on valmisteluvaiheen eri vaihtoehtojen yhdistelmä. Asuminen kytkeytyy ennen kaikkea keskuksiin, asemanseutuihin, palvelukeskittyihin ja joukkoliikennekäytäviin. Asuinrakentamista ohjataan taloudellisesti ja ekologisesti kestävästi täydentyville ja tiivistyville alueille Lohjan keskustan, Virkkalan, Ventelän, Tynninharjun ja Roution läheisyyteen, millä mahdollistetaan palveluiden säilyminen ja kehittyminen kyseisillä alueilla.

Joukkoliikenteen osalta kaavaratkaisu on vaihtoehtojen A ja C yhdistelmä, kun taas pyöräilyn ratkaisu vastaa eniten vaihtoehtoa B. Kaavakartalla on osoitettu kolme yhdyskuntarakenteen laajenemisaluetta: (1) Ventelän

laajenemisalueen mahdollinen kehitys kytkeytyy taajamaradan henkilöliikenteeseen ja Ventelän juna-asemaan. (2) Muijalan teollisuus- ja työpaikka-alueen läheisyydessä tutkitaan, onko kyseistä toimintaa mahdollista laajentaa. (3) Muijalan alueeseen tukeutuvan asumisen yksityiskohtaisempi suunnittelu aloitetaan kaavaselostuksen mukaan, mikäli muita käytötarkoitukseen soveltuvia alueita ei ole käytettävissä. Tältä osin **kaavaluonnoksessa esitetty kaavamääräys on kuitenkin sanamuodoiltaan vaikeasti tulkittava, ja tulisikin tarkistaa.**

Asuminen ja väestö

Väestökasvuarvioita on tarkistettu valmisteluvaiheesta kaavaluonnokseen. Kaavaselostuksen mukaan suunnittelualueen väestökasvutavoite on vähintään 2500 uutta asukasta vuoteen 2050 mennessä. Tällä kasvutavoitteella suunnittelualueen vuosittainen väestökasvu on noin 100 uutta asukasta, eli vuotuisesti noin 0,35 prosenttia. Koko kaava-alueella asuisi siten vuonna 2050 noin 30 600 asukasta. Kaava-alueeseen eivät sisälly Lohjan keskusta, jolla väestökasvuennuste on 1500 uutta asukasta ja Lempolan pohjoispuolelle sijoittuva, Länsiradan toteutumiseen kytkeytyvä Lohjansolmun alue, joka mahdollistaa 6000 uutta asukasta.

Uudenmaan liitto näkee erinomaisena, että uudet asumisen alueet tukeutuvat olevaan rakenteeseen. On myös hyvä, että tiivistämisen keinoja on tutkittu tarkoin: kaavatyössä on määritelty tiivistämisen tavat aluetyypeittäin neljään eri ryhmään, ja tunnistettu aluetyypittäin identiteettitekijät mutta myös keinoja sopeutua ilmastomuutokseen.

Vaikutusten arviointia haastaa Lohjan keskustan ja mahdollisen Lohjansolmun vaikutukset. Toisaalta taajamaosayleiskaavaratkaisun asuinrakentamisen mitoitus on pienentynyt voimassa olevaan taajamaosakaavaan verrattuna, mitä liitto pitää hyvänä – on tärkeä ohjata kasvua ensisijaisesti keskuksiin sekä pienempiin palvelukeskuksiin, näiden palvelutarjontaa ylläpitäen.

Liitto pitää ongelmallisena haja-alueiden, kuten Nummenkylän alueen esitettyä kehittymispotentiaalia. Haja-alueiden merkinnät ja määräykset periaatteiltaan noudattavat lainvoimaista taajamaosayleiskaavaa, kuten ”Alue on tarkoitettu *pääasiassa* olemassa olevalle maaseutumaiselle kyläasutukselle, joka ei ole seudullisesti merkittävää (AT)”. Vaikka merkinnällä todetaan, ettei asuminen ole seudullisesti merkittävää ja vastaavasti liitekartta 3 kuvaa alueet *olemassa olevan* asumisen alueiksi, sanamuoto ”*pääasiassa*” voi mahdollistaa myös uuden rakentamisen. Liitto muistuttaa tässä yhteydessä haja-asutus- ja loma-asumisen alueilla liikkumisen olevan hyvin henkilöautoriippuvaista, mikä ei vastaa maakuntakaavan eikä myöskään taajamaosayleiskaavan päivitystyössä asetettuun tavoitteeseen, kuten ”asumisen alueet tukeutuvat joukkoliikenteeseen ja pyöräilyyn”. Liitto näkee haastavaksi työpaikka-alueiden ja asumisen alueiden läheisen sijoittumisen haja-asutusalueilla – **lähtökohtaisesti uutta asumista ei ole suotavaa lisätä potentiaalisten T-alueiden läheisyyteen** tai vähintäänkin tulisi huomioida eri toimintojen edellyttävät suojaetäisyydet esimerkiksi osana kaavamääräyksiä. Muilta osin kaavatyon lähtökohdat, kuten täydentyvä asuminen ja kestävä liikkuminen, ovat maakuntakaavan toteutumista edistäviä.

Uudenmaan liitto toteaa, että jatkotyössä väestökasvutavoitteita on hyvä määritellä osana kaavan ajoitusmääräyksiä, erityisesti Länsiradan mahdollisen toteutumisen suhteen. Myös kaava-aineistossa esitettyjen ns. reservi- ja haja-asutusalueiden tuoma

väestölisäys on tarpeellista arvioida osaksi kaava-aineistoa ja vaihteistusta.

Elinkeinot, työpaikat ja kauppa

Valmisteluvaiheen lausunnossaan Uudenmaan liitto totesi, että kaupan sijoittumisen osalta vaihtoehto A vastasi parhaiten maakuntakaavan kaupan ratkaisua. Kaavaluonnoksen kaupan ratkaisu noudattelee kyseistä valmisteluvaiheen vaihtoehtoa A. Tässä ratkaisussa seudullisesti merkittävät kaupan alueet Lempola ja Tynninharju kehittyvät pääasiallisesti tilaa vaativan kaupan keskittyminä, ja keskustatoimintojen alueet sijoittuvat Lohjan keskustaan sekä Virkkalan alakeskukseen. Kaupan painopisteiden sijoittuminen kyseisellä tavalla on maakuntakaavan mukainen ratkaisu ja turvaa keskuksen elinvoimaisuuden säilymistä ja kehittymisedellytyksiä.

Lohjalla on kaupan osalta voimassa maakuntakaavan yleinen suunnittelumääräys ”Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 4000 k-m², ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta ja ellei näissä suunnittelumääräyksissä muuta määrätä.” Lohjan kaupunki on laatinut kaavatyön taustaselvitykseksi kaupallisen selvityksen, jossa seudullisuuden alarajoja on tarkasteltu uudelleen kolmen vaihtoehdon osalta. Vaihtoehtoista ja kaupan laadusta riippuen selvityksessä tarkastelluille alueille esitetty kaupan määrä vaihtelee.

Kaavaluonnoksessa kaupan alueiden enimmäismitoitukset Lempolan ja Tynninharjun alueilla noudattelevat maakuntakaavassa ja selvityksessä esitettyä kaupan enimmäismitoitusta. Uudenmaan liitto kuitenkin toteaa, että koska laajan tavaravalikoiman myymälät luetaan osaksi erikoistavaran kauppaa, sallivat Tynninharjun ja Lempolan kaavamääräykset KM1 ja KMT1 alueille erikoiskauppaa enemmän kuin selvityksessä on esitetty.

Liitto suosittelee huomioimaan laaditun selvityksen tulokset.

Kaava-aineistossa on työpaikka-alueiden profilointi viety liitekartalle, mikä mahdollistaa alueiden tarkastelun suhteessa kestävästi liikkumisen vaihtoehtoihin. Vastaavasti kaavamääräyksissä on määritetty ilmastonmuutokseen sopeutumista edistäviä keinoja sekä ekologisen verkoston jatkuvuuden tarve, mitä liitto pitää myös hyvänä.

Liikenne

Kaavaratkaisussa joukkoliikenne on huomioitu erittäin laajasti ja hyvin. Suunnitelma mahdollistaa sekä Länsiradan että taajamaradan ulottamisen Lohjan keskustaan, mikä on tärkeää pitkän aikavälin kehittämismahdollisuuksien kannalta. Junaliikenteen yhteensovittaminen bussi- ja liityntäliikenteen kanssa on myös otettu suunnittelussa onnistuneesti huomioon.

Myös bussiliikenteeseen on kiinnitetty erityistä huomiota. Monet tiivistyvät asuin- ja työpaikka-alueet sijoittuvat joukkoliikenteen laatukäytävien varrelle, mikä tukee kestävästi liikkumista.

Joukkoliikenneneratkaisun tavoitteena on mahdollistaa ”yhden auton arki”, mikä on realistinen tavoite Lohjan kokoisessa kaupungissa, etenkin kun kaavatyössä esitetään myös kattavasti pyöräilyn laatukäytävät. Laatukäytävät tukevat eri-ikäisten asukkaiden, kuten koululaisten, kestävästi liikkumista ja toteutuessaan edistävät osaltaan maakuntakaavan tavoitteiden toteutumista.

Viherrakenne

Aiemmassa lausunnossaan Uudenmaan liitto huomautti, että kaavan jatko-suunnittelussa tulee osoittaa viheralueet ja -yhteydet sekä virkistyskäyttöön varattavat ja kehitettävät alueet sekä yhteydet yksityiskohtaisemmin. Viheryhteydet on osoitettu Y9 taajamaosayleiskaavaluonnoksen kaavakartalla ekologinen yhteys -kehittämistavoite-merkinnöillä viivana. Ekologisten yhteyksien paikkoja ei ole kuitenkaan osoitettu selkeästi aluevarauksina. Näin ollen kaava-alueelle sijoittuvien kolmen maakunnallisen viheryhteystarpeen riittävästä toteutumisesta ei ole täyttä varmuutta.

Maakunnalliset ekologiset yhteydet tulee tarkastella tarkemmin yleiskaavaehdotuksen yhteydessä ja perustella mikä on kyseisen yleiskaava-alueen osuus yhteyksien toimivuuden turvaamisessa ja vahvistamisessa viheryhteystarvemerkinneen suunnittelumääräyksen mukaisesti. Suunnittelumääräyksen mukaan: ”yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava, että merkinnällä osoitettu yhteystarve säilyy tai toteutuu tavalla, joka turvaa lajiston liikkumismahdollisuudet, virkistys- ja ulkoilumahdollisuudet sekä ylläpitää maisema- ja luontoarvoja. Viheryhteyden tarkkaa sijaintia ratkaistaessa on selvitettävä, että yhteydellä on edellytykset toimia osana laajempaa ekologista ja virkistyksellistä verkostoa.”

Kaavaselostusta tulee myös täsmentää maakunnallisten viheryhteyksien vähimmäisleveyden osalta. Maakunnallisen ekologisen yhteyden toimivuus edellyttää yleensä vähintään 500-1000 metrin leveyttä, jotta käytävään kohdistuvalle reunavaikutukselle (ts. erilaiset häiriöt) herkemmatkin lajit pystyvät käyttämään yhteyttä. Ekologisesti tarkasteltuna suositeltavaa on tätäkin leveämpi yhteys ([Uudenmaan ekologiset verkostot Zonation-analyysien perusteella 2018](#)). Jotta yhteys toimisi monipuolisesti lajistolle, sillä tulisi olla suojaavaa kasvillisuutta ja latvuspeitteisyyttä. Mikäli leveys on alle 500 metriä, ei tällainen kapeikko saisi olla leveyttään pidempi. Myöskään kapeikkoja ei saisi olla peräkkäin lähellä toisiaan.

Tavoitteena viheryhteystarvemerkinneessä on, että jos nykytilassa on jäljellä mahdollisuus leveämpään yhteyteen merkinnän yleispiirteisesti osoittamalla alueella, pitää se säilyttää. Jos on mahdollista vahvistaa yhteyttä muuta kautta kuin maakuntakaavassa yleispiirteisesti merkityssä kohdassa, on kaavan aiheuttama heikentyminen korvattava mieluummin useamman kohdan kautta. Useampi kohta on tarpeen, koska yhteyden toimintojen siirtymiseen ja nykytilassa heikompien kohtien toimivuuteen sisältyy epävarmuutta. Jos muuta sijaintivaihtoehtoa rakentamiselle ei ole ja osittaisen heikentymisen korvaaminen on mahdollista, niin paikallistakin muuta maankäyttöä voi suunnitella jonkin verran maakunnallisen yhteyden alueelle. Mainittakoon, että yhteistyössä ELY-keskuksen kanssa Uudenmaan liitto selvittää osana VISIO-kaavatyötä viheryhteystarve-merkintöjen ekologista kytkeytyvyyttä, myös mm. vt25 osalta ja tuottaa osaltaan tietoa kuntien käyttöön.

Lohjan Y9 taajamaosayleiskaavan luonnoksessa kaava-alueen luontoarvot on pyritty selvittämään, joskin luontoselvittäjien saatavuus on rajoittanut tähän asti toteutuneiden selvitysalueiden määrää. Tausta-aineistoista käy kuitenkin selkeästi ilmi, mitkä alueet tullaan selvittämään. Selvitystarpeet ovat myös perusteltu. Lisäksi kaavamerkinneissä ja -määräyksissä tuodaan hyvin esille tavoitteet luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi.

Kulttuuriympäristö

Kulttuuriympäristön osalta vaikutusten arvioinnissa todetaan, että kaavaratkaisussa on huomioitu kulttuurimaisemien ja kulttuuriympäristöjen

säilyminen: kaavamääräyksissä veloitetaan tunnistamaan alueiden rakennushistoriallisia, kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja, huomioimaan arvokkaat ominaispiirteet ja sovittamaan ne yhteen suunnitellun maankäytön kanssa. Liitto toteaa, että edellä mainittua veloitetta ei ole sisällytetty kaavamääräyksiin. Toisaalta kaavaselostuksessa todetaan, että parhaillaan on käynnissä yleispiirteisen kulttuuriympäristön selvitystyö.

Näin ollen liitto toistaa aiemman lausumansa ja muistuttaa **kulttuuriympäristön ominaispiirteiden tunnistamisen tärkeydestä ja vaalimisesta, ja että tavoitteen tulee ilmetä osana kaavamerkintöjä ja määräyksiä**, myös täydentyvien alueiden osalta ja mahdolliset ns. suojavyöhykkeet huomioiden.

Ilmastovaikutukset

Uudenmaan ja myös Lohjan kaupungin tavoitteena on olla hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä. Kaupunki on sitoutunut tavoittelemaan 80 prosentin päästövähennystä vuoden 2007 tasosta vuoteen 2030 mennessä ja kompensoida jäljelle jäävät päästöt. Lohjan kaupungin merkittävin yksittäinen päästölähde on tieliikenne.

Taajamaosayleiskaavalla ohjataan erityisesti yhdyskuntarakenteen kytkeytyvyyttä ja eheyttä, palveluiden saavutettavuutta ja kestävästä liikkumisesta edellytyksiä. Näillä tekijöillä on puolestaan merkittävä vaikutus liikkumistarpeeseen ja siihen millä kulkumuodolla liikkuminen koetaan sujuvaksi. Muita osayleiskaavan toteuttamisen keskeisiä ilmastovaikutuksia ovat rakentamisen määrä, laatu ja sijoittuminen sekä energiatalouteen ja viherrakentamiseen liittyvät ratkaisut.

Kaavatyön aikana ilmastovaikutuksia on arvioitu kolmen vaihtoehtoisen kaavaluonnoksen lähtökohdista. Arvioinnissa on tunnistettu hyvin osayleiskaavatasolle keskeiset ilmastovaikutukset sekä sopeutumisen tarpeet ja vertailtu eri vaihtoehtojen vahvuuksi ja heikkouksiksi. Arviointi perustuu kattavaan aineistoon ja siinä on hyödynnetty myös KILVA-työkalua. Kaavaluonnoksesta on tämän jälkeen tehty vielä tarkentunut KILVA-arviointi, mutta tätä tarkastelua ei ollut lisätty mukaan lausuntoaineistoon. Arvioinnista ei myöskään käy ilmi, miten kaavan toteuttaminen vaikuttaa Lohjan kunnan ilmastotavoitteisiin.

Ilmastovaikutusten arvioinnin suositukset ovat välittyneet varsin hyvin kaavaluonnokseen. Kaavaratkaisun periaate täydentää ja hyödyntää ensisijaisesti olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta on erittäin kannatettava. Kaavaratkaisu luo edellytyksiä liikkumistarpeen vähentämiselle ja kestävien liikkumismuotojen käytölle osoittamalla rakentamista nykyisten keskusten ja joukkoliikennealueiden yhteyteen. Toisaalta kaavan toteuttaminen lisää autoliikennettä ja autoistumista, etenkin siinä tapauksessa jos keskeiset joukkoliikennetarkaisut eivät toteudu tai niiden toteuttaminen viivästyy.

Kaavaselostuksessa on kuvattu kaavaratkaisun vaikutuksia ilmastomuutoksen hillintään ja sopeutumiseen tiettyjen teemojen osalta, mutta esimerkiksi viheralueiden osalta kuvaus on puutteellinen. Vaikutukset esimerkiksi hiilinieluihin ja -varastoihin on tarpeen tutkia jatkosuunnittelussa ja täydentää kaava-aineistoja tältä osin.

Kaavaselostuksessa tuodaan esille, että ilmastonäkökulman laadullinen ohjaus välittyy jatkosuunnitteluun kaavamääräysten ja yleismääräysten kautta. Aluevarausten määräyksissä onkin huomioitu ilmastomuutoksen hillinnän ja sopeutumisen kannalta keskeisiä näkökulmia. Sen sijaan

yleismääräykset puuttuvat kaavaluonnoksesta. **Uudenmaan liitto kannustaa yleismääräysten käyttöön**, joilla edistetään esimerkiksi ilmastokestävää rakentamista, rakennusten energiatehokkuutta ja rakentamisen kiertotaloutta sekä viherpinta-alan lisäämistä yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. **Osayleiskaavan jatkovalmistelussa on tarpeen edelleen löytää keinoja haitallisten ilmastovaikutusten lieventämiseen sekä hyötyjen vahvistamiseen**, jotta Lohjan kaupungin ilmasto- ja kestävyystavoitteet voidaan saavuttaa.

Vuorovaikutus

Kaavatyö on tuottanut kattavat ja havainnolliset aineistot, laajassa vuorovaikutuksessa, mitä liitto pitää erinomaisena. Kaava-aineiston laajuus ja muoto voivat kuitenkin tuottaa osallisille tulkintahaasteita. Valmisteluvaiheen toiseen vaiheeseen laadittu kaavakarttaluonnos edustaa niin kutsuttua vaihekaavaa. Siinä on värillisenä kuvattu päivittyvien alueiden kehittämis-, käyttötarkoitus- ja kohdemerkinnät. Kaavakarttaluonnoksen mukaan muilta osin kaikki nyt voimassa olevan taajamaosayleiskaavan merkinnät ja -määräykset jäävät voimaan. Uudenmaan liitto pitää puutteena, että varsinaista "lukuohjetta" ei esimerkiksi kaavaselostus kuitenkaan esitä. Vuorovaikutuksen ja muutosten tulkinnan selkeyttämiseksi kaupungilla on erillinen verkkosivusto. Tästä olisi hyvä mainita myös kaavaselostuksessa. Verkkosivutoteutus itsessään on erinomainen, ja etenkin, jos tavoitteena on ns. rullaava yleiskaavoitus, jossa tietyin aikasyklein päivitetään valittuja teemoja.

Liitto kannustaa esittämään myös kaavaselostukseen selkeästi kaavavaiheet. Luettavuuden selkeyttämiseksi valmisteluvaihe I (vaihtoehdot) ja valmisteluvaihe II (kaavaluonnos) olisi hyvä näkyä selostuksessa riittävän selkeästi.

Yhteenveto

Uudenmaan liitto toteaa, että kaavatyössä on huomioitu maakuntakaavan keskeiset tavoitteet, kuten taajamarakenteen kehittäminen olevaan infraan tukeutuen ja kestävä liikkuksen edistäminen. Kaavatyössä on huomioitu ilmastomuutoksen hillinnän ja sopeutumisen kannalta keskeisiä näkökulmia ja tuotu näitä osaksi kaavamääräyksiä. Kaavaselostuksessa on kuvattu kaavaratkaisun vaikutuksia ilmastomuutoksen hillintään ja sopeutumiseen tiettyjen teemojen osalta, mutta esimerkiksi viheralueiden osalta kuvaus on puutteellinen.

Kaavaselostuksessa ei myöskään ole arvioitu kaavaratkaisun suhdetta maakuntakaavaan kuin yksittäisissä kohdin. Liitto kannustaa kirjaamaan tarkastelun osaksi kaavaselostusta. Erityistä huomiota tulee kiinnittää maakunnallisesti merkittävien ekologisten yhteyksien osoittamiseen ja kuvaukseen kaavaselostuksessa sekä kaupan selvityksen tulosten huomioimiseen.

Liitto kannustaa myös esittämään ns. reservi- ja haja-asutusalueiden arvioitu väestökasvupotentiaali osana kaava-aineistoa ja alueiden vaiheistusta.

Liitto pitää hyvänä, että kaavatyötä on edistetty laajassa vuorovaikutuksessa eri sidosryhmien kanssa ja että kaava-aineisto on havainnollista ja monipuolista.

Uudenmaan liitto kannustaa jatkossakin tarvittaessa työneuvotteluihin, ja osallistuu niihin mielellään.

Esittelijän päätösesitys:

Maakuntahallitus päättää

- antaa edellä esitetyn ehdotuksen mukaisen lausunnon,
- tarkastaa pöytäkirjan tämän pykälän osalta kokouksessa.

Esittelijä:

maakuntajohtaja Tuija Telén

Päätös:

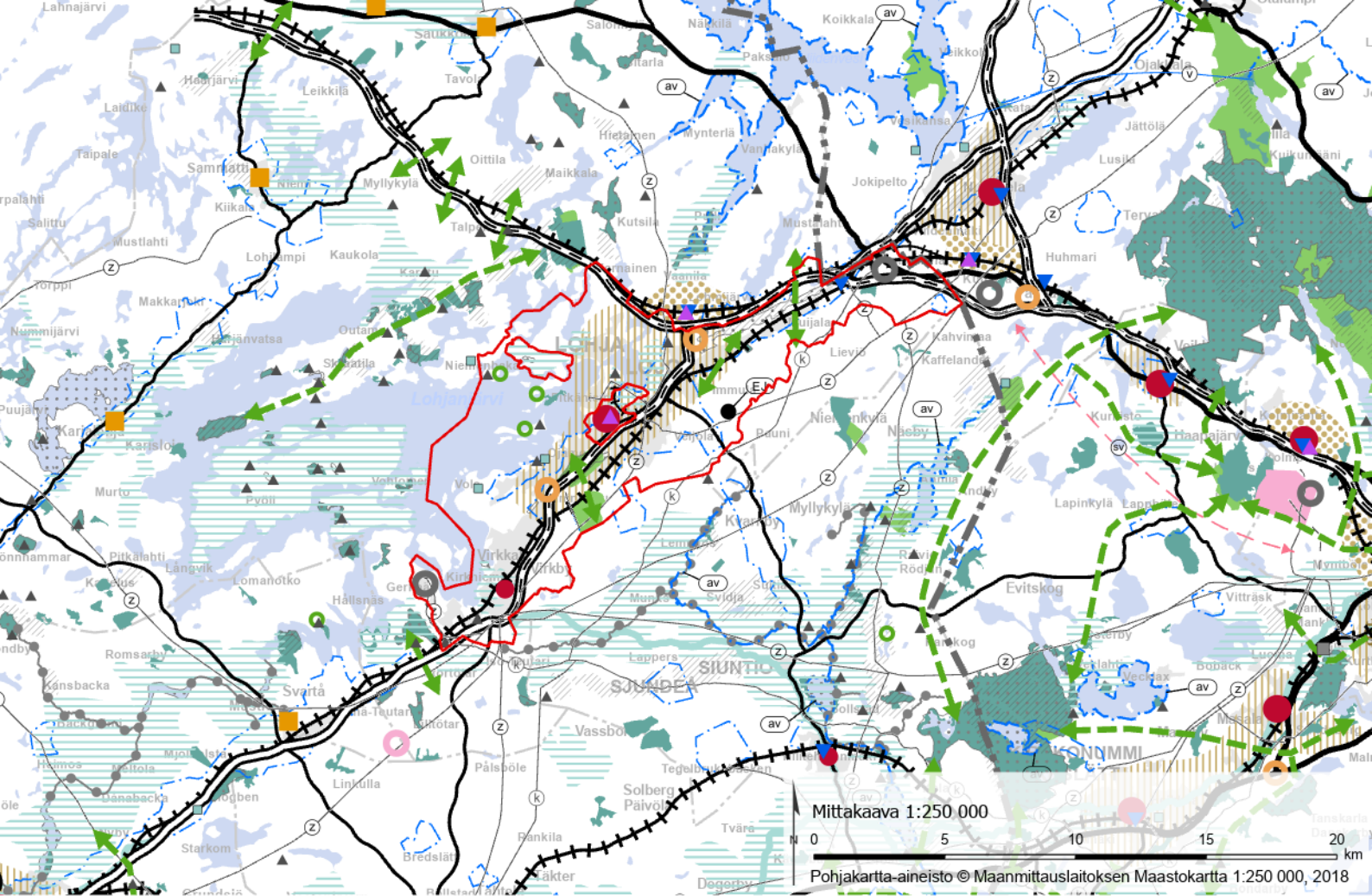
Maakuntahallitus päätti esityksen mukaan.

Lisätiedot:

Vastuujohtaja Mari Siivola
Asiantuntijat Ilona Mansikka, Eija Hasu

Täytäntöönpano:

Päätösote: Lohjan kaupunki



Y9 Taajamaosayleiskaavan päivitys, valmisteluvaihe II luonnos nähtävillä 9.-30.4.2025

Kaava-alue

Uudenmaan liitto
Lausunnon liite 1
239/06.02.00/2023

Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallinen yhdistelmä 13.3.2023

- | | | | |
|---|--|--|---|
| ● | Keskustatoimintojen alue, pieni keskus
Område för centrumfunktioner, litet centrum | - - - | Pohjavesialue
Grundvattenområde |
| | Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke
Utvecklingszon för tätortsfunktioner | Z | Voimajohto
Kraftledning |
| | Uusi raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke
Ny utvecklingszon för tätortsfunktioner som stöder sig på spårtrafik | K | Maakaasun runkoputki
Naturgashuvudledning |
| | Kaupan alue
Område för handel | | Päärata
Huvudbana |
| | Tuotannon ja logistiikkatoimintojen kehittämisalue
Utvecklingsområde för produktion och logistikverksamhet | | Yhdysrata
Förbindelsebana |
| | Virkistysalue
Rekreatiomsområde | | Valtakunnallisesti merkittävä kaksiajoratainen tie
Väg med två körbanor av betydelse på riksnivå |
| | Virkistyskäytön kohdealue
Målområde för rekreatjonsbruk | | Valtakunnallisesti merkittävä yksiajoratainen tie
Väg med en körbana av betydelse på riksnivå |
| ↔ | Viheryhteystarve
Behov av grönförbindelse | | Maakunnallisesti merkittävä tie
Väg av betydelse på landskapsnivå |
| | Suojelualue
Skyddsområde | | Seudullisesti merkittävä tie
Väg av betydelse på regional nivå |
| | Natura 2000 alue
Natura 2000-område | ▼ | Liityntäpysäköintialue
Område för anslutningsparkering |
| | Arvokas geologinen muodostuma
Värdefull geologisk formation | | |
| | Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue
Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården | | |