

Seppo Laakso, Kaupunkitutkimus TA

Selvitys Lohjan uuden asemaseudun – Lohjansolmun – toteutumisedellytyksistä ja asukkaista

11/2019

Lohjan kaupunki

Sisällys

1. Selvityksen lähtökohdat ja tavoitteet.....	3
Espoo-Salo oikorata ja Lohjan lähiliikenne.....	3
Uudenmaan liiton ja Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnot.....	5
2. Uudenmaan väestökehitys	5
Väestönmuutos Uudellamaalla 2000-luvulla	5
Väestönmuutoksen osatekijät Uudenmaan seuduilla.....	6
Toiminnalliset työmarkkina-alueet ja työmatkaliikkuminen	7
Uudenmaan väestökehityksen näkymät	8
Väestönmuutos eri vaihtoehtoisissa seuduittain.....	10
3. Lohjan väestö- ja työpaikkakehitys.....	11
Lohjan väestönmuutos alueittain	12
Lohjan työpaikat	14
Tulevan väestökehityksen vaihtoehtoja Lohjalla	15
Asuntokunnat Lohjalla.....	16
4. Lohjansolmun alueen toteutumisedellytyksiä ja vetovoimatekijöitä	16
Asemaan tukeutuvan kaupunginosan toteutumisedellytyksiä	16
Lohjansolmun vetovoimatekijöitä.....	16
Kilpailutilanne ratavyöhykkeen muiden alueiden kanssa	17
Lohjansolmun riskejä.....	17
5. Vertailualueet Helsingin seudulta – toteutuminen, väestönkasvu ja asukasrakenne	18
Taustatietoa asuinalueen asukkaiden ikärakenteen yhteydestä talotyyppiin ja rakennuksen ikään	19
Asukkaiden ikärakenne vertailualueilla.....	20
Asuntokuntajakauma	21
Asukkaiden koulutustaso ja pääasiallinen toiminta	22
Muuttoliike vertailualueille	23
6. Lohjansolmun alueen toteutumisen yhteys koko Lohjan väestökehitykseen.....	25
Lohjansolmun toteutumisen kesto ja sen yhteys väestönmuutokseen	25
Lohjansolmun kehittäminen koko Lohjan väestökehityksen näkökulmasta.....	26
Esimerkkejä vertailualueiden rakentamisesta.....	26
Näkökulmia Lohjansolmun toteutumiseen	27
7. Väestökehitys ja asukasrakenne uudessa kaupunginosassa	27
Lohjalle suuntautuva muutto lähtöalueen mukaan	27
Minkälaisia asukkaita Lohjansolmun alueelle muuttaa?.....	28
8. Johtopäätöksiä.....	29
Lähteet.....	31

1. Selvityksen lähtökohdat ja tavoitteet

Lohjan kaupungilla on vireillä osayleiskaavan laatiminen suunnitteilla olevan Espoo-Salo oikoradan suunnitellulle tulevalle asemanseudulle Lohjalla. Aseman ympäristöön suunnitellaan tiivistä raideliikenteeseen tukeutuvaa kaupunginosaa, jonka mitoituksessa tavoitteena on 11 000 – 15 000 asukasta.

Lohjan kannalta oleellista on, miten suunnitellut asukasmäärät voivat käytännössä toteutua. Selvityksessä etsitään vastauksia mm. seuraaviin kysymyksiin:

- Onko kaupunginosan toteutumiselle realistiset edellytykset ottaen huomioon Lohjan toteutunut väestökehitys 2010-luvulla sekä tulevien vuosien kasvunäkymät?
- Ovatko asema ja nopea raideyhteys riittävät vetovoimatekijät houkuttelemaan uudelle alueelle asukkaita tavoitteen mukaisesti?
- Minkälainen on alueen vetovoima ja kilpailutilanne suhteessa saman ratavyöhykkeen muihin asemaseutuihin Uudellamaalla?
- Miten toteutetaan uusi alue ja säilytetään samalla Lohjan keskustan vetovoima?
- Minkälainen tulee olemaan alueen asukkaiden demografinen ja sosioekonominen rakenne?

Selvitys on tehty Lohjan kaupungin toimeksiannosta, ja sen laatimista ovat ohjanneet kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku ja yleiskaavoittaja Teija Liuska-Eloranta.

Espoo-Salo oikorata ja Lohjan lähiliikenne¹

Espoo–Salooikoradasta laaditaan ratalain mukainen yleissuunnitelma, jonka laadinnasta vastaa väylävirasto. Yleissuunnitelmassa esitetään oikoradalle määritellyt tavoitteet ja suunnitellaan radan sijainti. Lisäksi arvioidaan radasta aiheutuvat vaikutukset sekä määritellään alustavat kustannukset.

Yleissuunnitteluvaihe kestää vuoden 2020 loppuun saakka. Jos hanke saa suunnittelurahoitusta, suunnittelu jatkuu ratasuunnitelmalla, jonka tekeminen vie 2-4 vuotta. Jos ratasuunnitelma hyväksytään ja tehdään toteutuspäätös, seuraavat vaiheet ovat ratatoimitus, radan rakentamissuunnitelma, rakentaminen ja käyttöönotto. Liikennöinti radalla voidaan aloittaa aikaisintaan 2020-luvun loppupuolella.

Arvio hankkeen kokonaiskustannuksista on noin 1,5 miljardia euroa.

Rata mahdollistaa nopean junayhteyden – ns. Tunnin junan – toteuttamisen Helsingin ja Turun välillä. Rata mahdollistaa myös lähiliikenteen Helsingin ja Lohjan välillä. Yleissuunnitelmassa Lohjan Lempolaan on sijoitettu sekä kaukoliikenteen asema että lähiliikenteen pääteasema. Kaukojuna-asemalla pysähtyvät suunnitelman mukaan IC-junat, joiden matka-aika Helsingin ja Turun pääteasemien välillä on 1 h 26 min. Nopeat Express-junat, joiden matka-aika pääteasemien välillä on 1 h 13 min., eivät pysähdy Lempolassa.

Taulukko 1.1: Arvioidut matka-ajat Lohjalta

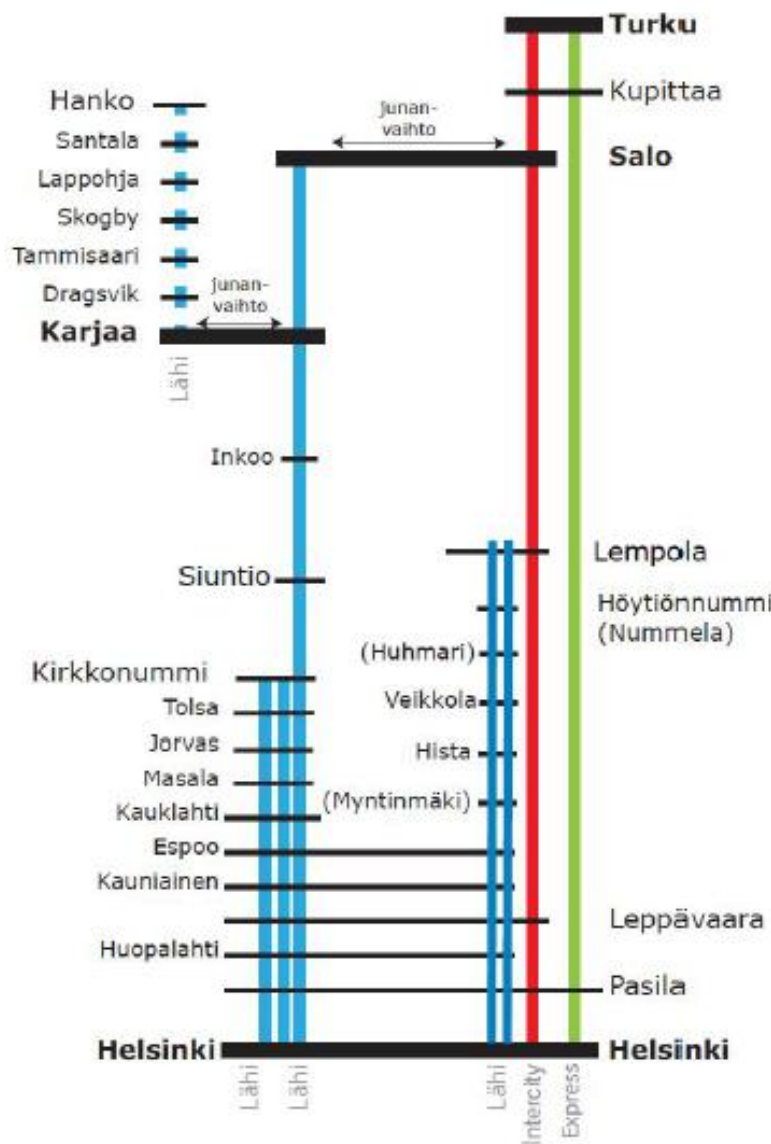
Juna	Yhteysväli	Matka-aika, min.
IC	Lohja - Helsinki	30
	Lohja - Leppävaara	20
	Lohja - Turku	55
Lähijuna	Lohja - Helsinki	47

¹ Tiedot perustuvat väyläviraston tietoihin suunnittelutilanteesta 10/2019.

	Lohja - Leppävaara	30
--	--------------------	----

Väyläviraston arvion mukaan Lempolan, Etelä-Nummelan ja Veikkolan asemien yhteenlaskettu matkustajamäärä (lähteviä ja saapuvia) on suuruusluokkatasolla noin 2,9 miljoonaa matkaa vuodessa vuonna 2050. IC-junilla ja lähijunilla. Määrä vastaa keskimäärin noin 7 900 matkaa vuorokaudessa. Määrä on samaa suuruusluokkaan kuin arvio Espoon keskuksen ja Kirkkonummen välisen osauuden asemien (ml. Kirkkonummen keskus) matkustajamäärä.

Kuvio 1.1: Liikenne ja asemat Helsingin ja Turun välisillä rataosuuksilla yleissuunnitelmavaiheessa. Lähde: Väyläviraston esittelyaineisto 10.4.2019.



Uudenmaan liiton ja Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnot

Uudenmaan liiton ja Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnoissa (03/2019) Lohjansolmun asemanseudun ja Lehmijärvi-Pullin maaseutualueuiden osayleiskaavan valmisteluvaiheesta nostettiin esiin tämän selvityksen kannalta oleellisia kysymyksiä.

Uudenmaan liiton lausunnossa nostetaan esiin mm. seuraavia näkemyksiä ja kysymyksiä

- Kaavan tavoitteena oleva tiivis asemaseudun yhdyskuntarakenne on hyvä ja se toteuttaa maakuntakaavan periaatteita ja kaavaratkaisua.
- Uudenmaan ja Lohjan väestöennusteet tulee ottaa paremmin huomioon jatkosuunnittelussa.
- Keskustan välille on luotava hyvät kestävien kulkumuotojen edellytykset.
- Raideyhteyksien lisäksi on nostettava muita vetovoimatekijöitä, jotta alue voi kehittyä houkuttelevaksi ja kestävä kehityksen mukaiseksi kaupunginosaksi.

Uudenmaan ELY-keskus painottaa mm. seuraavia näkökohtia:

- Osayleiskaavan asukastavoitetta tulee suhteuttaa Uudenmaan odotettuun väestönkasvuun sekä tämän pohjalta arvioida osayleiskaavan tavoitteiden toteutumisen realistisuutta.
- Lisäksi kaupungin tulee arvioida omaa sisäistä väestökehitystä ja väestön sijoittumista.
- Uusi kaupunginosa tulee sitoa nykyiseen liikennejärjestelmään ja osaksi olemassa olevaa kaupunkirakennetta.

2. Uudenmaan väestökehitys²

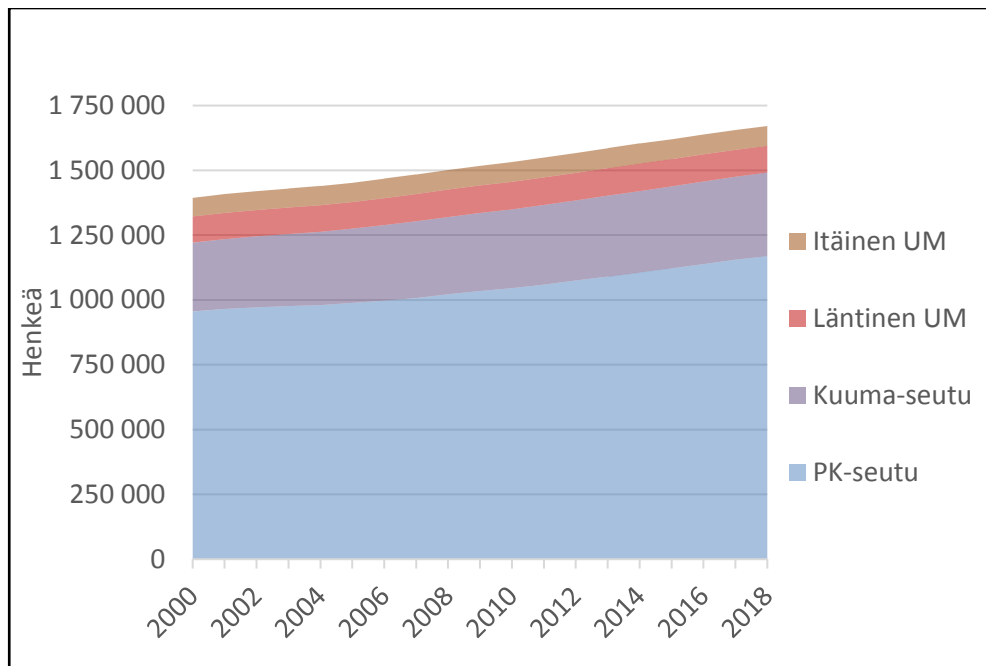
Väestönmuutos Uudellamaalla 2000-luvulla

Uudenmaan väestö on kasvanut keskimäärin noin prosentin vuodessa 2000-luvulla. Kuitenkin maakunnan sisällä väestökehityksessä on erittäin suuret alueelliset erot. Pääkaupunkiseudun kasvu on kiihtynyt ja kehyskuntien on hidastunut 2010-luvulla, kun edellisellä vuosikymmenellä Kuuma-seutu oli maakunnan selvästi nopeimmin kasvanut alue.

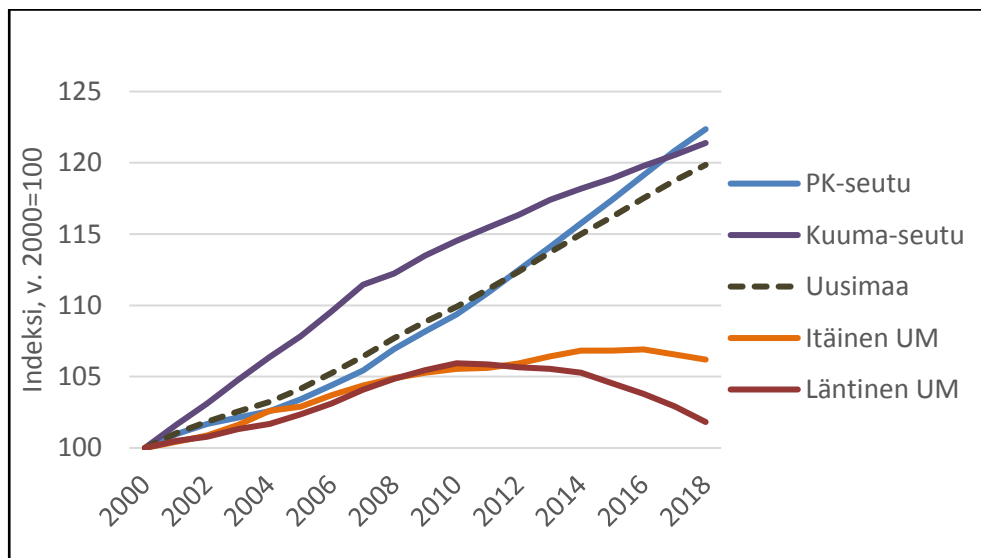
Itäisellä Uudellamaalla kasvu on pysähtynyt ja Läntisellä Uudellamaalla kääntynyt laskuun 2010-luvulla edellisen vuosikymmenen vakaan kasvun jälkeen. Läntisen Uudenmaan väestö on 2010-luvulla vähentynyt 0,5 % vuodessa.

² Kaikkien tämän ja seuraavien lukujen tilastotietojen lähteenä on Tilastokeskus.

Kuvio 2.1: Väestö Uudellamaalla seuduittain



Kuvio 2.2: Suhteellinen väestönmuutos Uudenmaan seuduilla



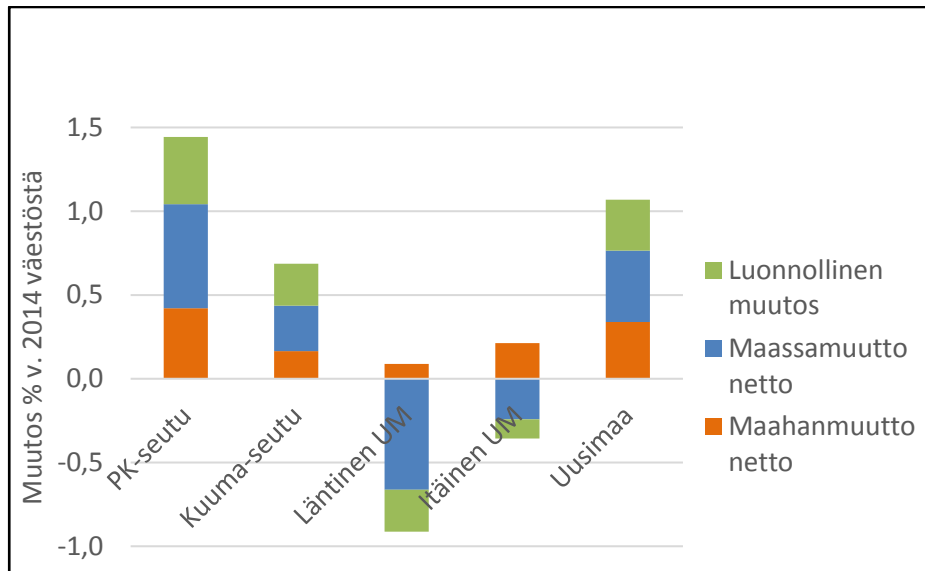
Väestönmuutoksen osatekijät Uudenmaan seuduilla

Uudenmaan väestönkasvusta yli 70 % on viime vuosina koostunut muuttovoitosta ja alle 30 % luonnollisesta väestönmuutoksesta. Muuttovoitto jakautuu suunnilleen puoliksi maassamuuton ja maahanmuuton välillä. Muuttovoitto vaikuttaa välillisesti myös syntyvyyteen, sillä maakuntaan muuttajista suuri osa on nuoria aikuisia, joiden syntyvyys on korkealla tasolla muuttoa seuraavina vuosina.

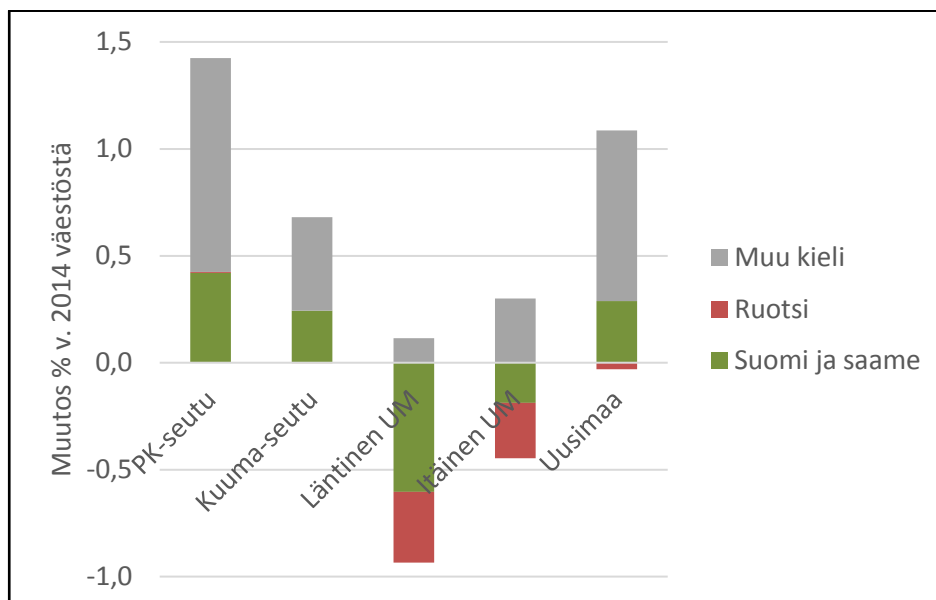
Ulkomaalaistaustaisten muuttajien osuus Uudenmaan muuttovoitosta on ollut noin 85 % kuluva vuosikymmenen jälkipuolella. Maassamuuton muuttovoitosta ulkomaalaistaustaisten osuus suunnilleen puolet.

Pääkaupunkiseudun nopea väestönkasvu 2010-luvulla perustuu suurimmaksi osaksi ulkomaalaistaustaisen väestön kasvuun. Läntisellä Uudellamaalla luonnollinen muutos ja maassamuutto ovat negatiivisia suomen- ja ruotsinkielisen väestön keskuudessa. Ulkomaalaistaustaisen väestön pienehkö kasvu ei ole riittänyt kompensoimaan suomen- ja ruotsinkielisen väestön vähenemistä.

Kuvio 2.3: Väestömuutoksen osatekijät Uudenmaan seuduilla v. 2015-2018 (keskimäärin vuodessa)



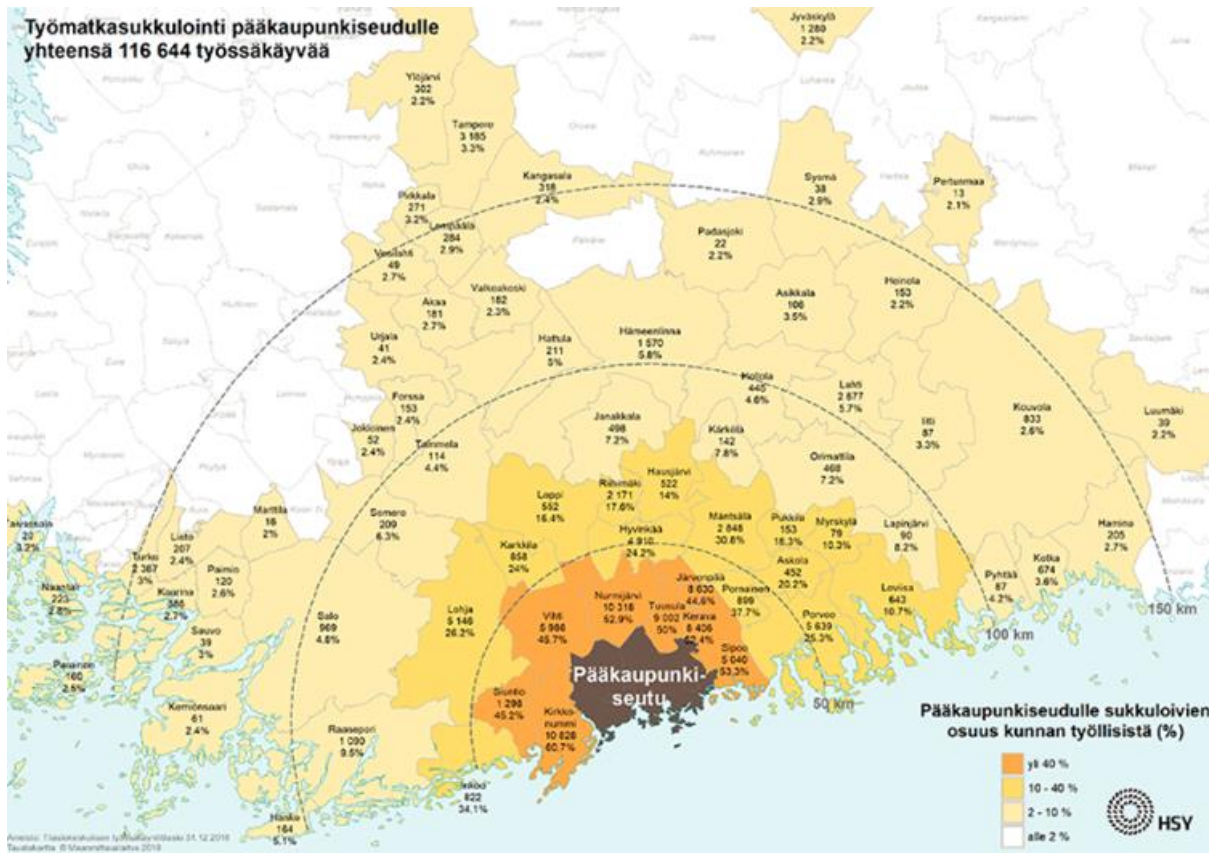
Kuvio 2.4. Väestömuutos äidinkielen mukaan Uudenmaan seuduilla v. 2015-2018 (keskimäärin vuodessa)



Toiminnalliset työmarkkina-alueet ja työmatkaliikkuminen

Uusimaa koostuu osin päällekkäisistä toiminnallisista asunto- ja työmarkkina-alueista. Kaikilta Uudenmaan alueilta käydään aktiivisesti työssä pääkaupunkiseudulla: Kuuma-kunnista 25-60 %, Lohjalta ja Porvoosta noin 25 % työllisistä. Lisäksi kaikilla seuduilla on omat työpaikkakeskittymät ja erikoistumisalat

Kuvio 2.5. Pääkaupunkiseudulla työssäkäynti muista kunnista v. 2016. Lähde: Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY. Tietojen lähde: Tilastokeskus, työssäkäyntitilasto.



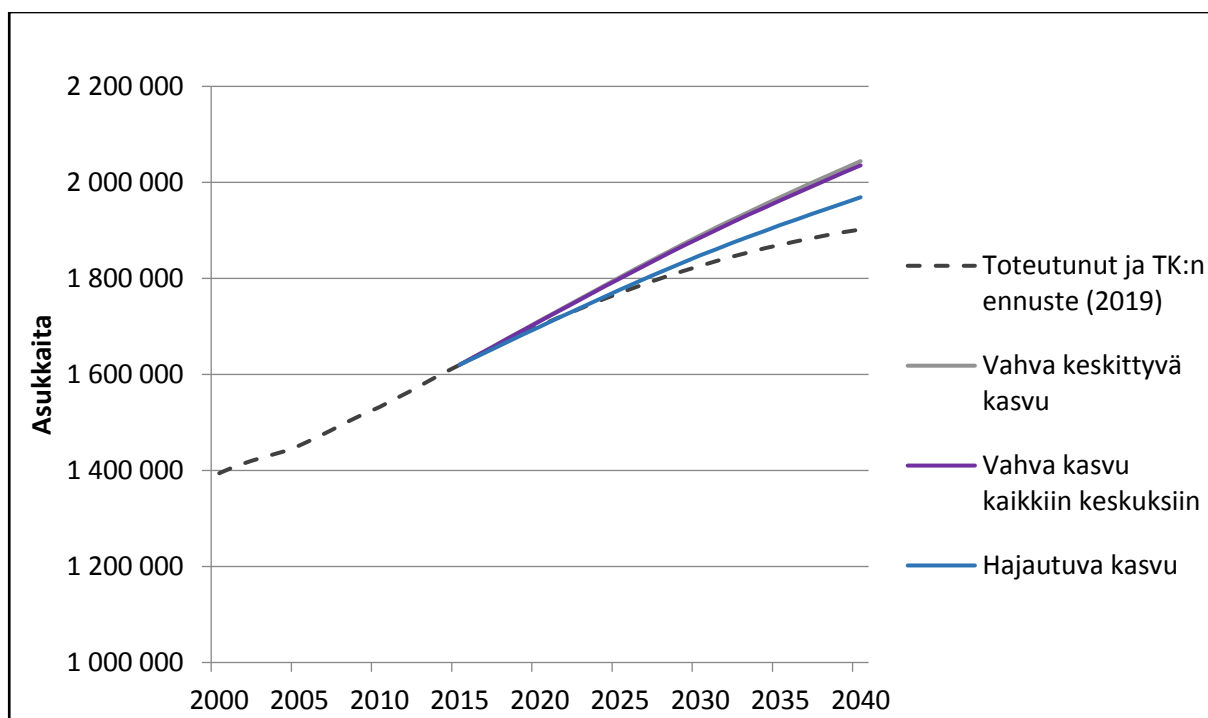
Uudenmaan väestökehityksen näkymät

Uudenmaan liitto teetti Uusimaa-kaavan taustaksi Uttamaata ja sen kaikkia seutuja ja kuntia koskevat väestö- ja työpaikkaprojektiot (Uudenmaan liitto 2017). Maakunnan ja alueiden väestökehityksestä laadittiin useita projektiovaihtoehtoja, jotka ulottuvat vuoteen 2050 asti.

Väestönmuutos koko Uudellamaalla neljässä vaihtoehdoissa vuodesta 2015 vuoteen 2050:

- Vahva keskittyvä kasvu 0,9 %/v.
- Vahva kasvu kaikkiin keskuksiin 0,9 %/v.
- Hajautuva kasvu 0,75 %/v.
- Ei kasvua 0,3 %/v.

Kuvio 2.6: Väestökehityksen vaihtoehtoja Uudellamaalla vuoteen 2040 (Uudenmaan liitto 2017)



Tilastokeskus julkaisi tänä vuonna alueellisen väestöennusteen (Tilastokeskus 2019), joka ulottuu alueellisesti vuoteen 2040 asti, lähtökohtana alueiden väestö 31.12.2018.

Alueellinen väestökehitys on ollut Suomessa erittäin voimakkaasti alueellisesti eriytynyttä 2000-luvulla.

Väestönmuutos v. 2000-2018 (muutos keskimäärin vuodessa):

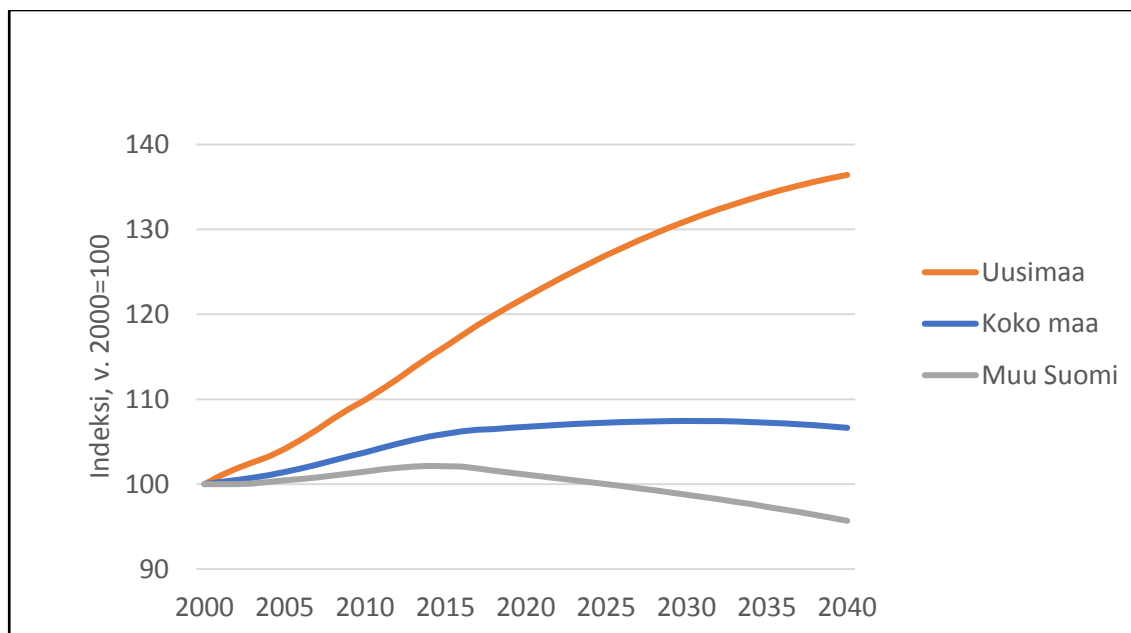
- Suomi 0,35 %/v.
- Uusimaa 1 %/v.
- Muu Suomi 0,1 %/v.

Tilastokeskuksen ennusteen mukaan väestökehitys tulee eriytymään entistäkin voimakkaammin tulevina vuosina. Uusimaa on ennusteen mukaan manner-Suomen ainoa maakunta, jossa väestö kasvaa koko ennusteperiodin ajan, kun taas kaikilla muilla alueilla väestömäärä kääntyy laskuun. Syntyvyyden nopea väheneminen ja samaan aikaan ikääntymisestä seuraava kuolleisuuden nousu vaikuttavat kaikilla alueilla.

Tilastokeskuksen väestönmuutosennuste vuosille 2019-2040 (muutos keskimäärin vuodessa):

- Suomi 0 %/v.
- Uusimaa 0,6 %/v.
- Muu Suomi -0,3 %/v.

Kuvio 2.7: Väestö v. 2000-18 ja ennuste 2019-40, koko maa, Uusimaa ja muu Suomi (Tilastokeskus 2019)



Väestönmuutos eri vaihtoehtoisissa seuduittain

Uudenmaan väestöprojektioiden vaihtoehdot eroavat toisistaan ennen kaikkea seudullisten projektien osalta (Uudenmaan liitto 2017). Erityisesti vaihtoehdot ”Vahva keskittyvä kasvu” ja ”Vahva kasvu kaikkiin keskuksiin” eroavat toisistaan seutujen tasolla, vaikka kummassakin väestö kasvaa koko maakunnan tasolla lähes samaa vauhtia.

Vaihtoehtojen keskeisiä piirteitä:

Vahva keskittyvä kasvu

- Vuosien 2010-15 trendin väestökehityksessä oletetaan jatkuvan, jolloin kasvu suuntautuu ensi sijassa pääkaupunkiseudulle
- Länsi-Uudenmaan väestö vähenee edelleen

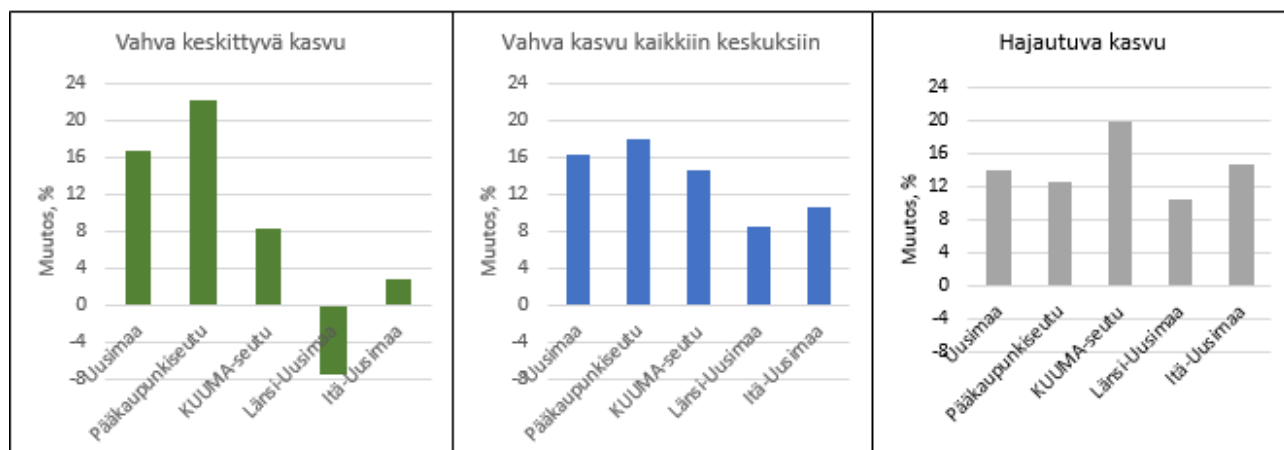
Vahva kasvu kaikkiin keskuksiin

- Pääkaupunkiseudun kasvu hidastuu
- Kasvu vahvistuu muissa keskuksissa, Länsi-Uudellamaalla erityisesti Lohjalla

Hajautuva kasvu

- Kasvun pullonkaulat rajoittavat pääkaupunkiseudun kehittymismahdollisuuksia
- Kasvun paine purkautuu pääkaupunkiseudun ulkopuolelle, sekä keskuksiin että pienempiin taajamiin ja haja-alueille
- Länsi-Uusimaa kehittyy kasvualueeksi.

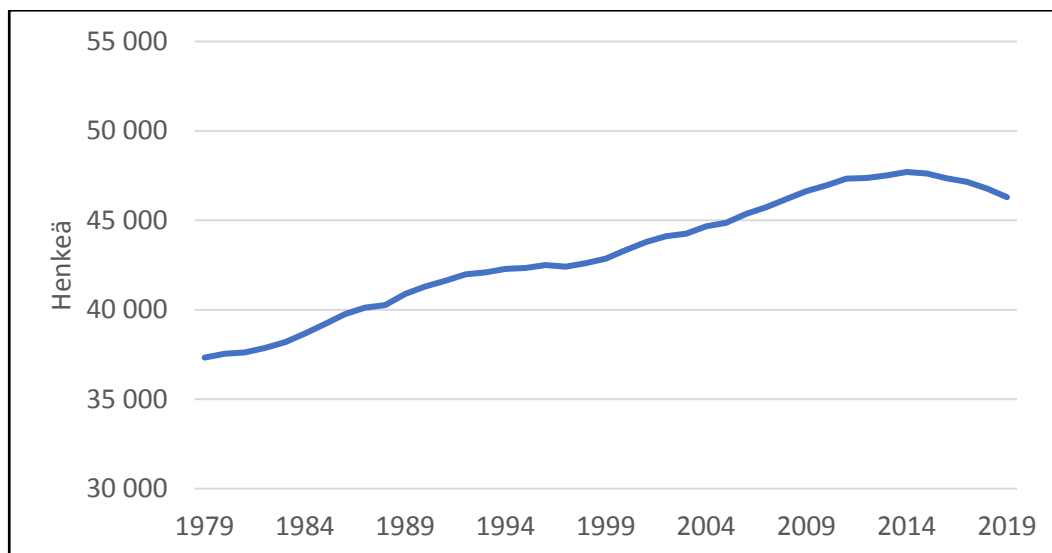
Kuvio 2.8. Väestönmuutos eri vaihtoehtoissa seuduittain v. 2015-2050 (% v. 2015 väestöstä)



3. Lohjan väestö- ja työpaikkakehitys

Lohjan³ väestö kasvoi yhtäjaksoisesti vuoteen 2013 asti keskimäärin 0,7 % vuodessa jaksolla 1979-2013. Väestö kääntyi laskuun vuonna 2014. Väestönmuutos on ollut keskimäärin -0,6 % vuodessa jaksolla 2014-2018.

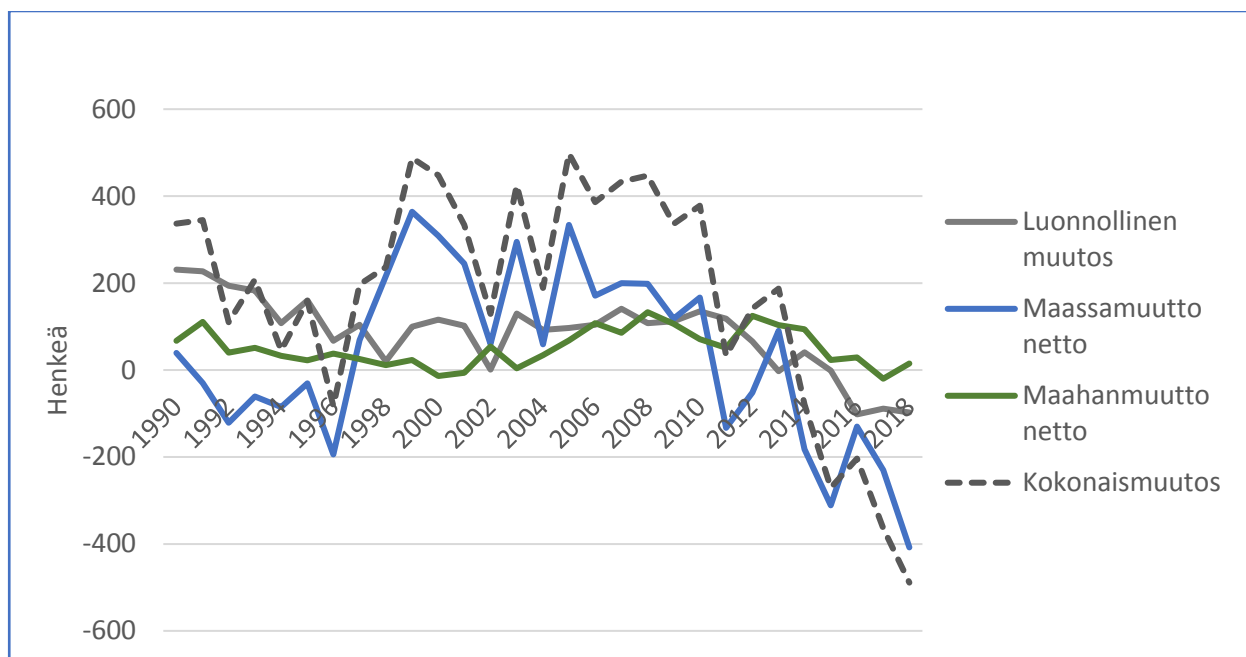
Kuvio 3.1. Lohjan väestö 1.1.1979-2019



³ Nykyinen yhdistynyt Lohja kaikkina tarkasteltavina vuosina.

Merkittävin osatekijä viime vuosien väestön vähenemisessä on ollut nettomaassamuuton jyrkkä väheneminen vuoden 2010 jälkeen. Kotimainen nettomuutto oli negatiivinen -400 henkeä vuonna 2018. Vielä vuonna 2005 Lohja sai noin 330 henkeä ja vuonna 2010 noin 170 henkeä muuttovoittoa maassamuutosta. Myös Luonnollinen muutos on supistunut ja kääntynyt negatiiviseksi, koska kuolleiden määrä on kasvanut ja syntyneiden vähentynyt varsin nopeasti. Nettomaahanmuutto on ollut Lohjalla positiivinen väestömuutostekijä 2000-luvulla paria yksittäistä vuotta lukuun ottamatta, mutta sekin on supistunut marginaaliseksi vuodesta 2015 alkaen ja oli lievästi negatiivinen vuonna 2017.

Kuvio 3.2. Lohjan väestömuutoksen osatekijät v. 1990-2018



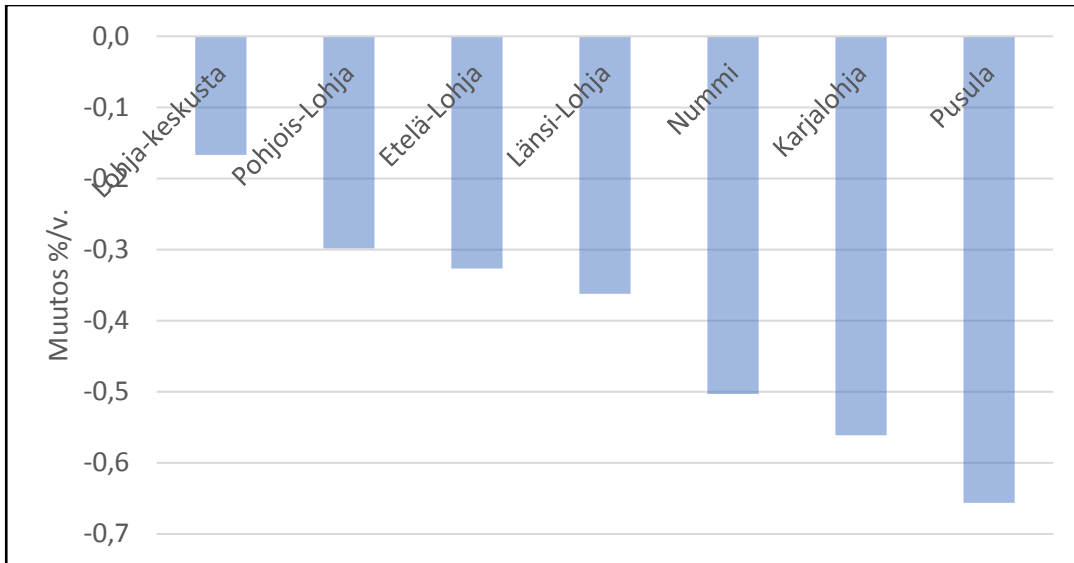
Lohjan väestömuutos alueittain

Väestö on 2010-luvulla vähentynyt kaikilla Lohjan suuralueilla, mutta kaupungin sisäiset alue-erot ovat suuria. Tilastollisten suuralueiden tasolla tarkasteltuna keskustan suuralueen väestö on vähentynyt loivemmin kuin muilla alueilla. Voimakkainta väestön väheneminen on ollut Pusulan, Karjalohjan ja Nummen suuralueilla, mutta niissäkin vuosittainen vähennys on ollut välillä -0,5 - -0,65 prosenttia vuodessa eli selvästi lievempää kuin useimmissa Suomen maaseutumaaisissa kunnissa.

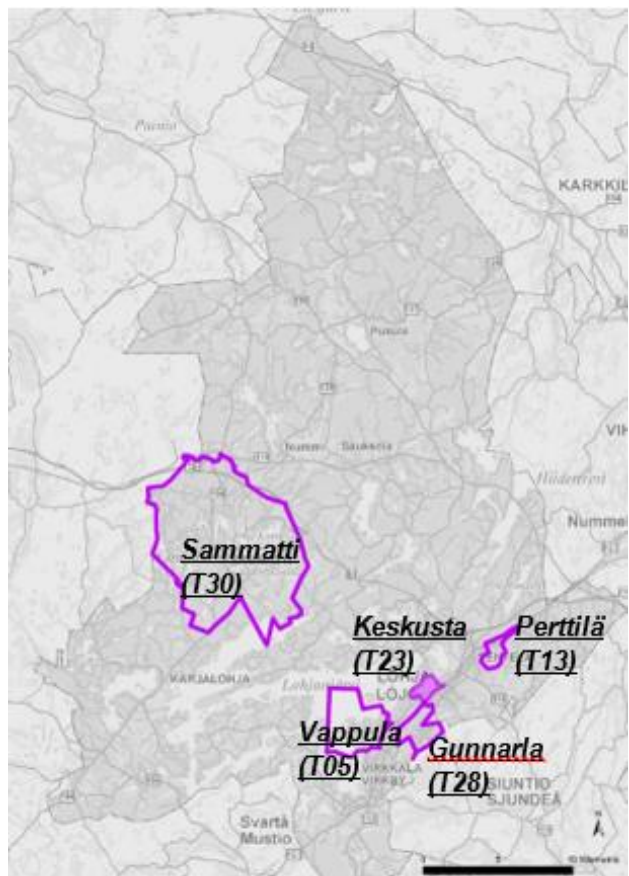
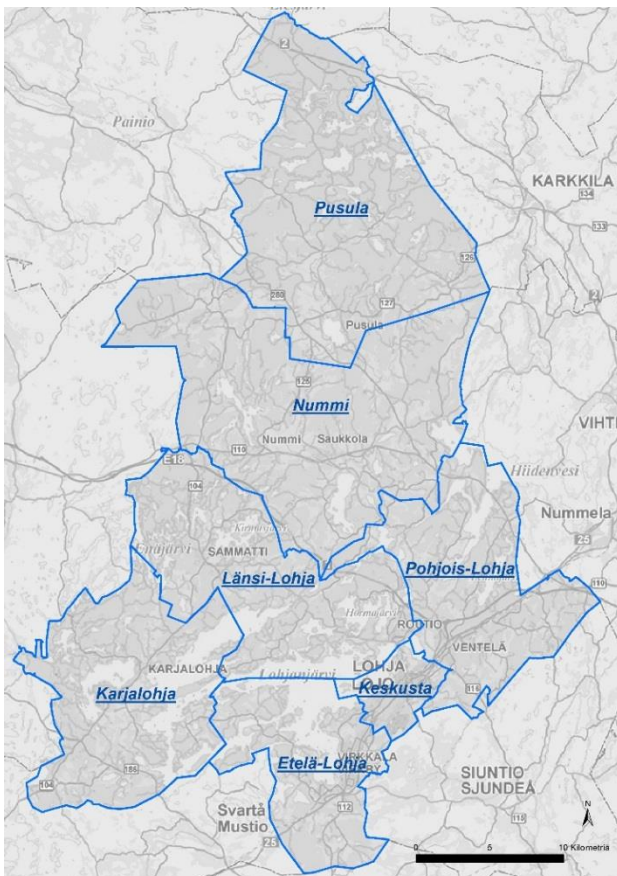
Tarkemmalla aluetasolla (tilastoalue) tarkasteltuna väestö on kasvanut useilla asuinalueilla 2010-luvulla, eniten Gunnarlassa (2,5 % vuodessa), mutta merkittävästi myös Keskustan tilastoalueella, Sammatissa, Vappulassa ja Perttilässä. Lohjan keskustassa ja muilla taajama-alueilla väestökehitys on ollut suhteellisen vakaata.

Väestö on kasvanut pääasiassa alueilla, joissa on valmistunut uusia asuntoja ja jotka ovat saaneet niihin tulomuuttajia muualta Lohjalta, muista kunnista tai ulkomailta. Yleisemmin asuntotuotanto täydennysrakentamisen tai uusien alueiden toteuttamisen kautta on avaintekijä alueen väestön kasvussa tai vähenemisessä. Vanhoilla alueilla, joissa on vain vähän tai ei ollenkaan täydennysrakentamista, väestö normaalisti vähenee asutuskuntien pienentyessä.

Kuvio 3.3. Väestönmuutos (% vuodessa) Lohjan suuralueilla jaksolla 2011-2018



Kuvio 3.4. Lohjan suuralueet (vasen) sekä eniten kasvaneet tilastoalueet (oikea) v. 2019



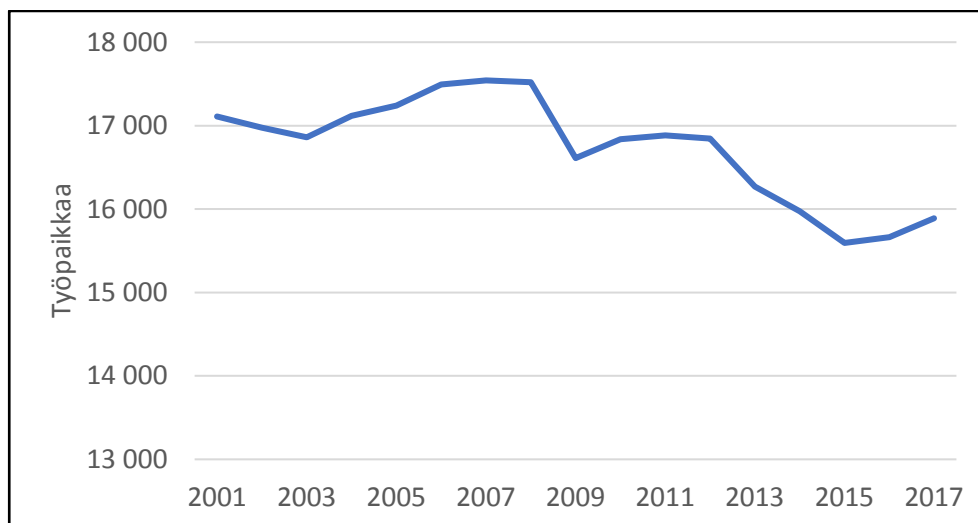
Lohjan työpaikat

Lohjan työpaikat ovat vähentyneet noin 1 600:lla vuodesta 2008 vuoteen 2017, noin 9 % koko jaksolla ja 1,1 % vuodessa. Koko Uudellamaalla työpaikkoja oli vuonna 2017 noin 4 % enemmän kuin vuonna 2008, jolloin kansainvälinen finanssikriisi käynnisti pitkään kestäneen taantuman. Lohjan työpaikkojen vähenemiseen on vaikuttanut erityisesti teollisuus, jossa vähennystä oli 25 % (3,5 %/v.) vuosina 2010-2017.

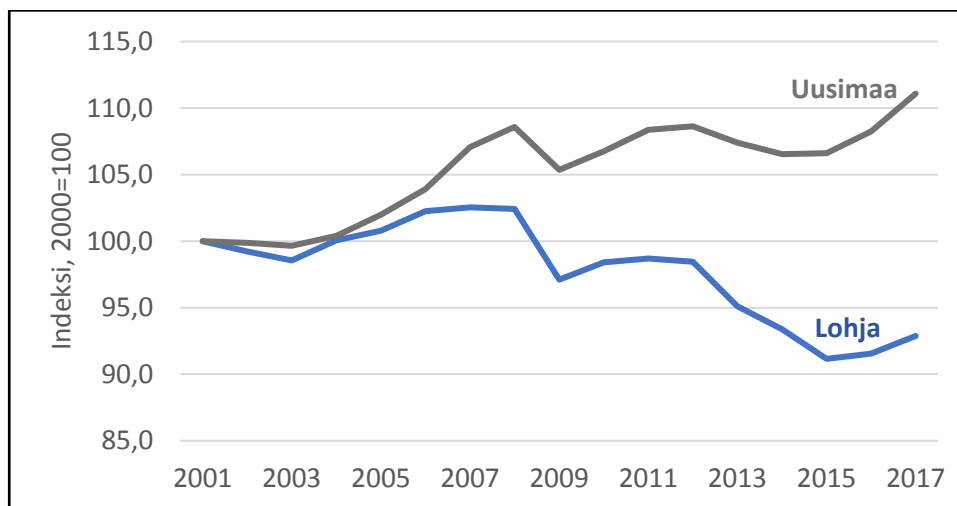
Työpaikkojen ja väestön väheneminen ovat yhteydessä keskenään. Työpaikkojen poistuminen heikentää kunnan vetovoimaa tulomuuttoalueena ja lisää työperäistä poismuuttoa. Lisäksi väestön väheneminen ja siitä aiheutuva ostovoiman aleneminen supistaa paikallisten palveluiden työpaikkoja, mm. kaupassa, ravintoloissa ja kahviloissa sekä muissa kaupallisissa palveluissa. Se aiheuttaa painetta myös julkisten palveluiden ja julkisen sektorin työpaikkojen supistamiseen.

Tilastokeskuksen työvoimatutkimuksen mukaan työllisten määrä kasvoi Uudellamaalla 2,8 % vuonna 2018. Todennäköisesti kasvu on jatkunut myös Lohjalla vuonna 2018.

Kuvio 3.5. Lohjan työpaikat v. 2001-2017 (Tilastokeskus, työssäkäyntitilasto)



Kuvio 3.6. Uudenmaan ja Lohjan työpaikkojen muutos v. 2001-2017 (Tilastokeskus, työssäkäyntitilasto)

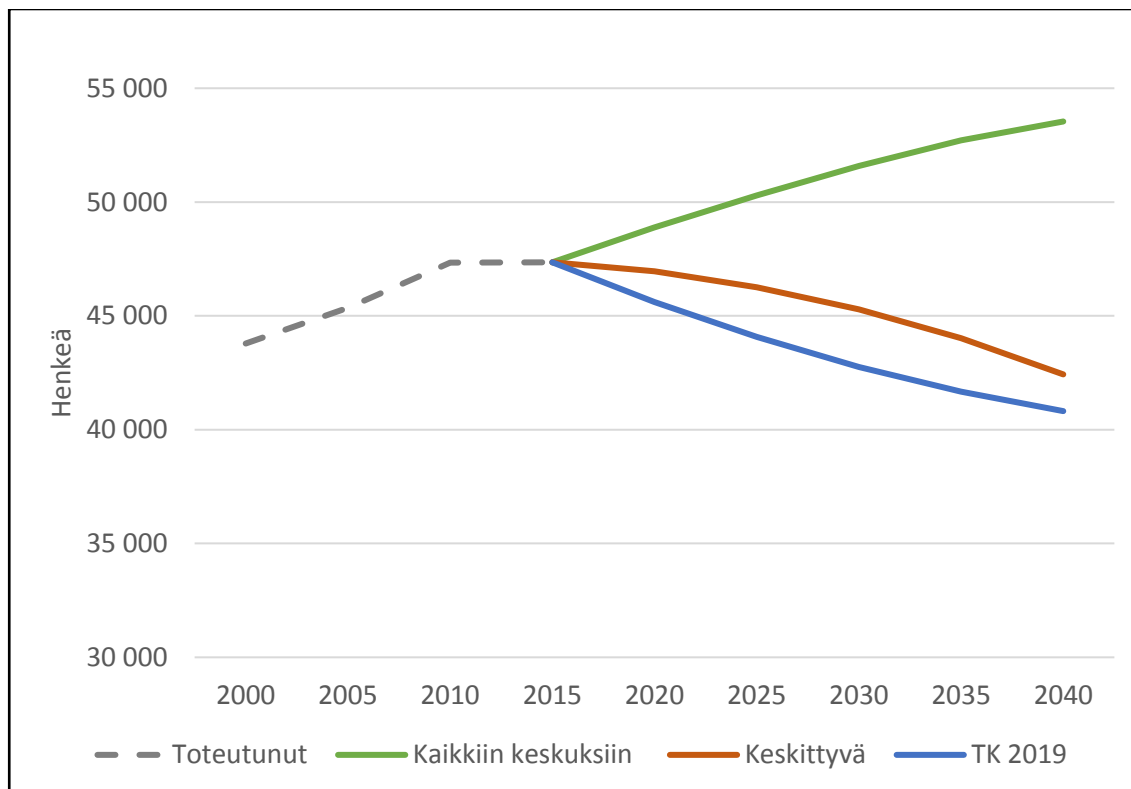


Tulevan väestökehityksen vaihtoehtoja Lohjalla

Uudenmaan liiton väestöprojektioiden (Uudenmaan liitto 2017) eri vaihtoehtojen mukaan Lohjan väestönmuutoksen haarukka on laaja jaksolla 2015-2040. Pääkaupunkiseudulle keskittyvän nopean kasvun vaihtoehdossa Lohjan väestö vähenee noin 5 000 asukkaalla (-0,4 %/v.) jakson aikana. Sen sijaan kaikkiin Uudenmaan keskuksiin suuntautuvassa nopean kasvun vaihtoehdossa Lohja kasvaa noin 6 000 asukkaalla (0,5 %/v.).

Tilastokeskuksen ennusteessa (2019) väestö vähenee noin 6 500 asukkaalla (-0,6 %/v.) vuoteen 2040 mennessä. Vuosien 2016-2018 aikana Lohjan väestö on vähentynyt noin 850 asukkaalla.

Kuvio 3.7. Lohjan väestökehitys v. 2000-2015 ja projektiovaihtoehtoja vuoteen 2040



Pääkaupunkiseudulle keskittyvän nopean kasvun vaihtoehto (Uudenmaan liitto) ja Tilastokeskuksen väestöennuste kuvaavat Lohjan kehitystä siinä tapauksessa, että Lohjalla väestökehitys jatkuu tulevana vuosina samankaltaisena kuin se on ollut viimeisten noin viiden vuoden aikana. Näissä vaihtoehdoissa väestö vähenee muuttotappion ja negatiivisen luonnollisen muutoksen seurauksena.

Kaikkiin Uudenmaan keskuksiin suuntautuvassa vaihtoehdossa Lohja palaa aikaisempien vuosikymmenien pitkäaikaiselle ja vakaalle kasvu-uralle sekä Länsi-Uudenmaan kasvukeskukseksi. Vaihtoehdon toteutumisen edellytyksenä on Lohjan vetovoiman palautuminen yritysten sijaintialueena sekä tuottavuuden ja kilpailukyvyn kasvu Lohjan omiin vahvuuksiin perustuen. Yritystoiminnan työvoiman kysyntä ja kasvava työllisyys vetää muuttoliikettä alueelle ja mahdollistaa väestönkasvun. Pääkaupunkiseudulla työssäkäynti täydentää kaupungissa sijaitsevien työpaikkoihin perustuvaa työllisyyttä, mutta se ei yksin riitä kasvun lähteeksi.

Asuntokunnat Lohjalla

Asuntokuntien kokojakauma on muuttunut Lohjalla 2000-luvulla samansuuntaisesti kuin koko Uudellamaalla. Vuonna 2000 Lohjan asuntokuntajakauma oli perhevaltainen ja yhden hengen asuntokuntia oli kolmannes asuntokunnista. Vuoteen 2018 mennessä yhden hengen asuntokuntien osuus kaikista asuntokunnista on kasvanut nopeasti ja myös kahden hengen asuntokuntien osuus jonkin verran. Vastaavasti suurempien kuin kahden hengen asuntokuntien osuus on supistunut. Lohjalla muutos on ollut nopeampi kuin koko Uudellamaalla, ja Lohjan kokojakauma on lähestynyt koko Uudenmaan jakaumaa. Vuonna 2018 Lohjan asuntokunnista 40 % koostui yhdestä henkilöstä ja 34 % kahdesta. Uudellamaalla vastaavat osuudet olivat 43 % ja 32 %.

Asuntokuntien kokojakauma on yhteydessä asukkaiden ikäjakaumaan (Laakso 2019). Yksin asuminen on yleisintä alle 30-vuotiaiden ja yli 60-vuotiaiden keskuudessa. Lohjalla eläkeikäisten asuntokuntien osuus kaikista asuntokunnista on kasvanut nopeasti 2000-luvulla ja vastaavasti työikäisten asuntokuntien osuus on supistunut.

Uudenmaan liiton väestöprojektioiden (2017) laadittiin projektiot myös asuntokuntien koko- ja ikäjakauman muutokselle eri vaihtoehtoisissa. Projektioiden mukaan asuntokuntien pieneneminen – yhden ja kahden hengen asuntokuntien osuuden kasvu – jatkuu kaikissa vaihtoehtoisissa Lohjalla kuten koko Uudellamaallakin. Jos Lohjan asukasmäärän lasku jatkuu, asuntokuntien pieneneminen on nopeampaa kuin siinä tapauksessa, että Lohjan väestö kääntyy uudelleen kasvuun. Jälkimmäisessä vaihtoehdossa Lohjaan tulee enemmän lapsiperheitä ja nuoria aikuisia kuin taantuvassa vaihtoehdossa.

4. Lohjansolmun alueen toteutumisedellytyksiä ja vetovoimatekijöitä

Asemaan tukeutuvan kaupunginosan toteutumisedellytyksiä

Sekä kaukoliikenteen että lähiliikenteen aseman toteuttaminen Lempolassa ovat Lohjansolmun alueen välttämättömiä toteutumisedellytyksiä (mm. Söderström & Tiitu 2019).

Monipuoliset junayhteydet mahdollistavat asemanseudun kehittämisen. Kauko- ja lähiliikenteen raideliikenneyhteydet lisäävät Lohjan vetovoimaa työpaikka- ja asuinkuntana. Kuitenkin aseman toimivuus ja kannattavan junayhteyden vaatima matkustajamäärä edellyttävät hyvää liityntäliikennettä Lohjan keskustasta ja muista suurista taajamista asemalle.

Jos Lohjansolmun aluetta ei toteuteta, vaikka asema toteutuisi, Lohjan lähiliikenteen matkustajamäärä jäisi vähäisemmäksi ja liikenteen palvelutasoa jouduttaisiin laskemaan. Lisäksi kaukoliikenteen junien pysähtyminen Lohjalla voisi kyseenalaistua.

Lohjansolmun vetovoimatekijöitä

Kaukoliikenteen asema mahdollistaa nopean junayhteyden Helsinkiin (keskusta ja Pasila), Espooseen (Lepävaaraan) sekä Turkuun ja Saloon. Lähiliikenne mahdollistaa yhteydet Länsisuunnan välitasemille kohtuullisella nopeudella. Henkilöautoliikenteen ruuhkautuessa pääkaupunkiseudun sisääntuloväylillä myös lähiliikennejuna on henkilöautoa nopeampi yhteys radanvarren työpaikka- ja palvelukeskuksiin. Lisäksi Helsinki-Turku-valtatie mahdollistaa nopean henkilöautoyhteyden Lohjansolmun alueelta useisiin suuntiin.

Lohjansolmun sijainti ja ympäristön tarjoaa mahdollisuuden hyvään yhdyskuntarakenteeseen, jossa on tiivis asemakeskusta sekä ulospäin väljenevä rakenne, jota on pidetty hyvänä mm. Uudenmaan liiton lausunnossa osayleiskaavan valmisteluvaiheesta. Uusi asemanseutu rajautuu olemassa olevaan nauhataajamaan

ja voi toteutumisen alkuvaiheessa tukeutua alueen eteläpuolella sijaitsevan Lempolan-Ventelän alakeskuk-
sen julkisiin ja kaupallisiin palveluihin. Alueen lähiluonto tarjoaa mahdollisuuksia hyvän saavutettavuuden
ja luonnonläheisyyden yhdistämiseen, sillä alueen lähellä sijaitsevat Lohjanjärvi, Hiidenvesi, Natura-alueita
sekä elävää maaseutua.

Hyvällä suunnittelulla ja toteutuksella alue tarjoaa mahdollisuuden vastata muuttuneisiin asumispreferens-
seihin. Aukkaiden asumista koskevissa tavoitteissa painottuu entistä enemmän elävä urbaani asuinympä-
ristö, joukkoliikenne ja palvelut, mutta samalla luonnonläheisyys Asumisbarometrin 2016 mukaan (Stran-
dell 2017).

Kilpailutilanne ratavyöhykkeen muiden alueiden kanssa

Jos ratahanke ja sen osana lähiliikenne Helsingistä Lohjalle toteutuu, myös Histan, Veikkolan sekä Etelä-
Nummelan asemaseutuja tullaan kehittämään. Näiden alueiden asemaseuduilla on samankaltaisia vetovoi-
matekijöitä, ja alueiden asuntoja tullaan todennäköisesti suuntaamaan samankaltaisille kotitalouksille.

Saman ratavyöhykkeen kilpailevat alueet sijaitsevat lähempänä pääkaupunkiseudun työpaikka- ja palvelu-
keskittymiä kuin Lohjansolmun alue. Sen sijaan Lohjansolmun vahvuus muihin verrattuna on kaukoliiken-
teen asema sijainti Lempolassa (väyläviraston suunnitelmat 10/2019). Vahvuutena on kytkeytyminen Loh-
jan nauhataajamaan sekä yhteys keskustaan, joka on kaupunkimainen palvelu- ja työpaikkakeskittymä. Vas-
taavaa keskusta ei ole muilla alueilla. Toisaalta Etelä-Nummelan asemaseutu on mahdollista kytkeä saumat-
tomasti vanhan Nummelan yhdyskuntarakenteeseen.

Histan ja Veikkolan vetovoimatekijöinä on tunnetun ja hyvän ulkoilupalveluverkoston tarjoavan Nuuksion
läheisyys. Lohjansolmun alueen pitäisi pystyä vastaamaan tähän kytkemällä Lohjansolmun yhdyskunta vii-
saasti aluetta ympäröivän luontoon ja maaseutuun sekä tekemällä tämä tunnetuksi.

Lohjansolmun riskejä

Lohjansolmun toteutumisen uhkana voi olla kysynnän heikkous, erityisesti jos koko Lohjan väestökehitys ei
käänny kasvu-uralle. Jos alue ei kykene houkuttelemaan riittävästi asukkaita, se jää pitkäksi aikaa kesken-
eräiseksi ja sinne ei tule pitkään aikaan kaupallisia palveluita. Kuitenkin alue voi ennen omien palveluiden
toteutumista tukeutua sen eteläpuolella sijaitsevan alakeskukseen palveluihin – asemalta on Lempolan kaup-
pakeskukseen noin 1,5 km ja Mäntynummen koulukeskukseen alle 2 km.

Asuinalueen kaupallisten ja julkisten palveluiden toteutumisen kannalta asuinalueen rakentumisen aika-
taulu ja volyymi ovat kriittisiä tekijöitä: riittääkö asiakaspohja? kehittyvätkö palvelut viihtyvyys- ja vetovoi-
matekijäksi?

Liityntäliikenneyhteyksien toimivuus Lohjan keskustaan ja muihin Lohjan taajamiin on tärkeä tekijä alueen
toteutumiselle ja radan liikennepalveluiden käytölle. Hyvä liityntäliikenteen palvelutaso edellyttää riittävää
asiakasmäärää, joten Lohjansolmun toteutuminen ja liityntäliikenteen palvelutaso ovat tiiviisti kytköksissä
keskenään.

Helsinki-Turku-valtatie ja uusi rautatie toimivat paitsi liikenneyhteytenä, myös eristävät maantieteellisesti
Lohjansolmun alueen sen läheisestä yhdyskuntarakenteesta. Tämä tuo mukanaan riskin alueen jäämisestä
saarekkeeksi moottoritien ja radan ulkopuolelle. Jotta näin ei kävisi, alueen tieyhteyksiä on parannettava
nykyisten kahden moottoritien ylittävän sillan lisäksi.

5. Vertailualueet Helsingin seudulta – toteutuminen, väestönkasvu ja asukasrakenne

Lohjansolmun vertailualueiksi on valittu joukko uusia tai täydennysrakennettavia asemaseutuja Helsingin seudulta:

Kivistö, Vantaa

- Kehäradan asemaseutu, lähellä Hämeenlinnanväylää ja Kehä III -väylää.
- Tiivis kerrostalovaltainen asuinalue aseman lähellä; vajaa puolet asuinrakennuskannasta kerrostaloissa.
- Ulompana uusia pientaloja, liittyen vanhaan pientaloalueeseen.

Leinelä-Koivukylä, Vantaa

- Leinelä kehäradan asemaseutu, lähellä päärataa ja Tikkurilan asemaa.
- Kytkeytyy Koivukylän asuinalueeseen, jonka kerrostalot on rakennettu pääradan varteen 1980- ja 1990-luvulla ja pientaloalue aikaisemmin 1940-1980-luvulla.
- Varsinainen Leinelä kerrostalovaltainen alue aseman lähellä, ulompana pientaloja.

Kauklahti, Espoo

- Rantaradan asemaseutu, lähellä Kehä III -väylää.
- Vanha kylämäinen teollisuusyhdyskunta, jota on tiivistetty ja täydennysrakennettu 2000-luvulla raitieliikenteeseen ja asemaan tukeutuen rakentamalla sekä kerrostaloja että pientaloja.
- Asuntomessualue v. 2006.

Lepola, Järvenpää

- Pääradan asemaseutu (Ainolan asema).
- Vanha väljä pientaloalue, jota on täydennysrakennettu kerrostalovaltaisesti raitieliikenteeseen ja asemaan tukeutuen.

Haarajoki, Järvenpää

- Oikoradan asemaseutu, lähellä Lahdenväylää, ei välittömästi aseman vieressä.
- Väljä omakotialue, rakennettu pääosin 2000-luvun 1. vuosikymmenellä, lisäksi jonkin verran vanhempaa omakotitalokantaa.

Sundsberg, Kirkkonummi

- Rantaradan varressa Masalan aseman vaikutusalueella, mutta ei välittömästi aseman vieressä.
- Sijaitsee lähellä Kehä III -väylää ja on Länsiväylältä hyvin saavutettavissa.
- Rakennettu lähes kokonaan 2000-luvulla.
- Pientalovaltainen alue, mutta 2010-luvulla on rakennettu myös asuinkerrostaloja.

Taulukko 5.1. Vertailualueiden perustiedot v. 2018

Alue	Asukkaita	Asuinrak. Kerrosala 1000 kem2	Osuus (%) kerrosalasta		
			OK-talot	Rivi- ja ketjutilat	Kerrostalot
Kivistö (Vantaa)	7 505	394	49	4	46
Leinelä-Koivukylä (Vantaa)	4 836	230	26	4	70
Kauklahti (Espoo)	5 568	233	28	29	42
Lepola (Järvenpää)	1 338	54	24	24	51
Haarajoki (Järvenpää)	1 564	77	97	1	2
Sundsberg (Kirkkonummi)	2 664	129	45	35	19

Taustatietoa asuinalueen asukkaiden ikärakenteen yhteydestä talotyyppiin ja rakennuksen ikään⁴

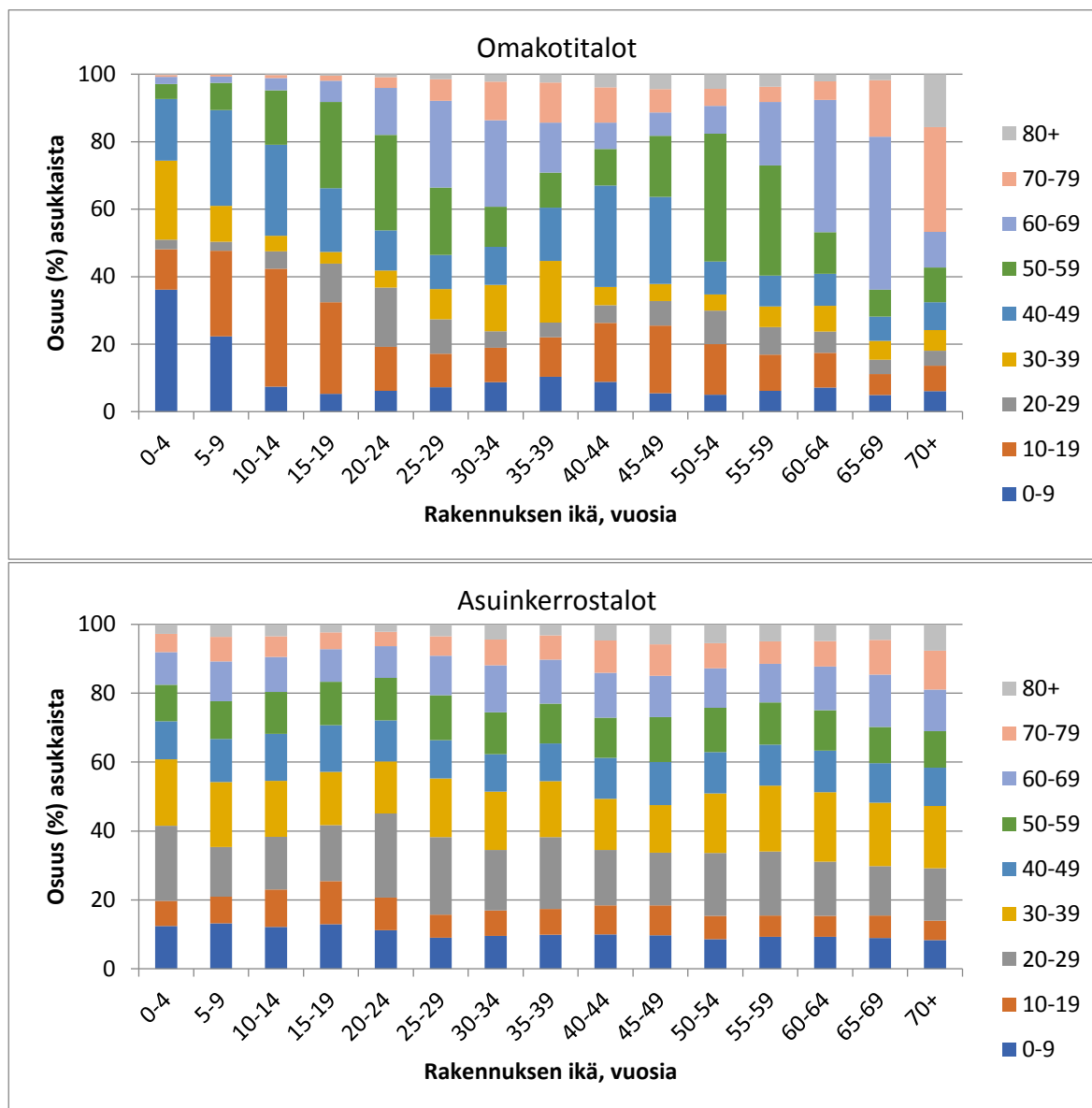
Uusissa omakotitaloissa lasten osuus korkea, mutta alenee nopeasti ajan kuluessa, kun rakennuskanta vanhenee ja lapset varttuvat.

Alle 10 vuoden ikäisten lasten osuus asukkaista uusissa (alle 5 vuotta) omakotitaloissa on jopa 35 %, ja 5-9-vuoden ikäisissä taloissa 20 %:n luokkaa. Kun talojen ikä on 10-19 vuotta, suurin ikäryhmä muodostuu 10-19-vuotiaista nuorista, 25-35 %. Kun talot ikääntyvät 20-29 vuotta vanhoiksi, lasten ja nuorten (0-19-vuotiaat) osuus supistuu alle viidennekseen ja vastaavasti työikäisten aikuisten osuus kasvaa. 30-45 vuoden ikäisissä taloissa tapahtuu sukupolven vaihdos pitkän ajan kuluessa. Sen seurauksena lasten ja nuorten määrä voi kääntyä uudelleen nousuun, kun taloihin muuttaa uusia lapsiperheitä. Yli 50 vuoden ikäisissä taloissa asukkaiden ikäjakaumaa dominoivat yli 50-vuotiaat, mutta myös lasten ja nuorten osuus pysyy merkittävänä.

Uusissa esikaupunkien kerrostaloissa asukkaiden ikärakenteen muutokset ovat loivempia kuin kerrostaloissa, eikä asukasrakenne riipu niin vahvasti rakennuksen iästä kuin omakotitaloissa. Tämä liittyy siihen, että kerrostaloasunnoissa on yleisesti suurempi asukkaiden vaihtuvuus kuin omakotitaloissa. Kerrostaloissa lasten ja nuorten osuudet ovat alempia ja nuorten aikuisten (20-29-v.) osuus korkeampia kaiken ikäisissä kerrostaloissa omakotitaloihin verrattuna. Yli 50-vuotiaiden asukkaiden osuus kasvaa kerrostalojen ikääntyessä, mutta muutos on tasaisempaa kuin omakotitaloissa.

⁴ Perustuu pääkaupunkiseudun esikaupunkialueiden (Helsingin kantakaupungin ulkopuolella) asuntokannasta ja asukkaista tehtyyn julkaisemattomaan selvitykseen.

Kuvio 5.1. Asukkaiden ikäjakauma rakennustyyppin ja rakennuksen iän mukaan pääkaupunkiseudun esikaupunkialueilla



Asukkaiden ikärakenne vertailualueilla

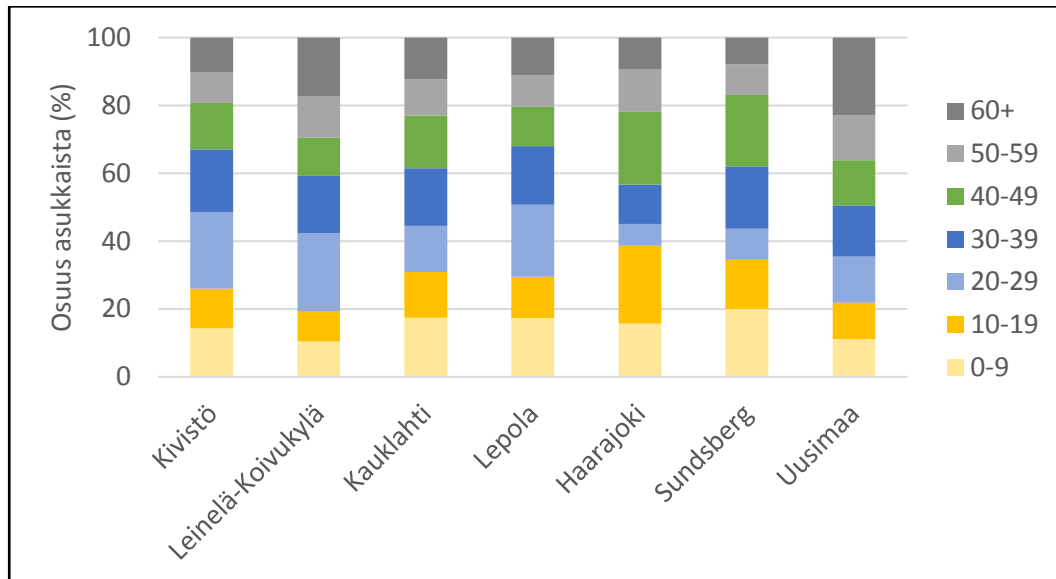
Asukkaiden ikäjakauma asuinalueella riippuu edellisten kuvioden mukaisesti rakennuskannan ikäkaumasta ja talotyyppijakaumasta, mutta siihen vaikuttaa myös alueen sijainti ja luonne (urbaanisuus – lähiömäisyys – luonnonläheisyys – maaseutumaisuus).

Lähes kaikilla vertailualueilla lasten ja nuorten osuudet ovat korkeammat kuin Uudellamaalla keskimäärin. Pientalovaltaisimmilla alueilla (Haarajoki, Sundsberg) osuudet ovat korkeimmat, kerrostalovaltaisimmalla alueella (Leinelä-Koivukylä) alimmat. Lapsiperheiden aikuisten yleisimmän ikäryhmän, 40-49-vuotiaiden, osuus seuraa lasten ja nuorten osuutta.

Nuorten aikuisten (20-29-v.) osuus on korkein kerrostalovaltaisimmilla alueilla (Kivistö, Leinelä-Koivukylä, Lepola), joihin on rakennettu paljon pieniä vuokra-asuntoja. Pientalovaltaisilla alueilla osuudet ovat alimmat.

Yli 50- ja yli 60-vuotiaiden osuudet ovat korkeimmat alueilla, joissa on eniten vanhaa asutokantaa (Leinelä-Koivukylä, Kauklahti). Kaikilla vertailualueilla etenkin yli 60-vuotiaiden osuudet ovat selvästi alemmat kuin Uudellamaalla keskimäärin.

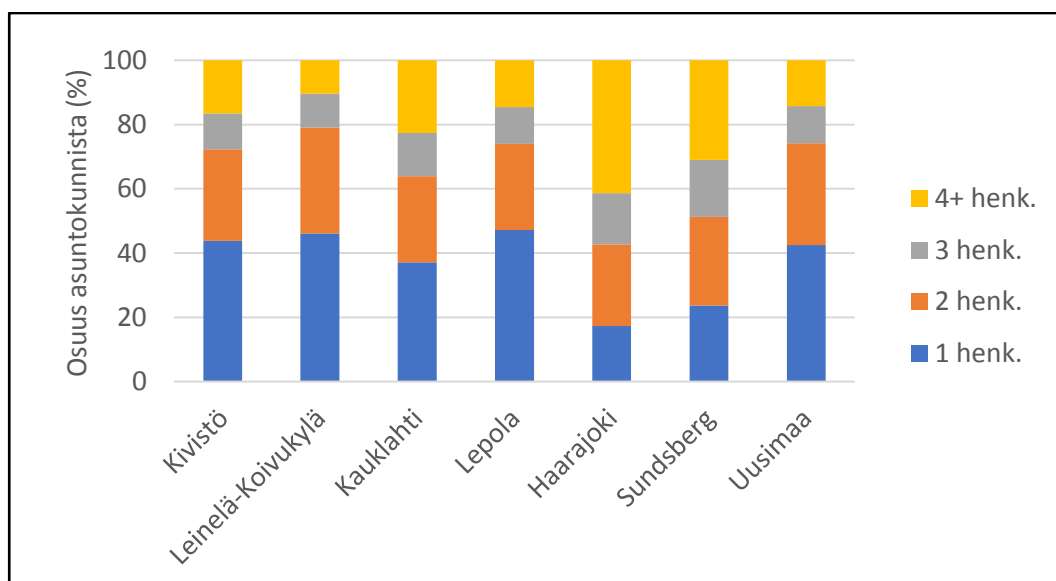
Kuvio 5.2. Asukkaiden ikärakenne vertailualueilla v. 2018.



Asutokuntajakauma

Asutokuntien kokojakauma on sidoksissa alueen talotyyppijakaumaan ja asukkaiden ikäjakaumaan. Kerrostalovaltaisimmilla alueilla Leinelä-Koivukylässä, Kivistössä ja Lepolassa yhden hengen asutokuntien osuus on 44-47 %. Vastaavasti pientalovaltaisimmilla alueilla Haarajoessa ja Sundsbergissä vähintään 4 hengen asutokuntia – lapsiperheitä – on 30-40 % asutokunnista. Kahden ja kolmen hengen asutokuntien osuuden jakautuvat tasaisemmin alueiden välillä.

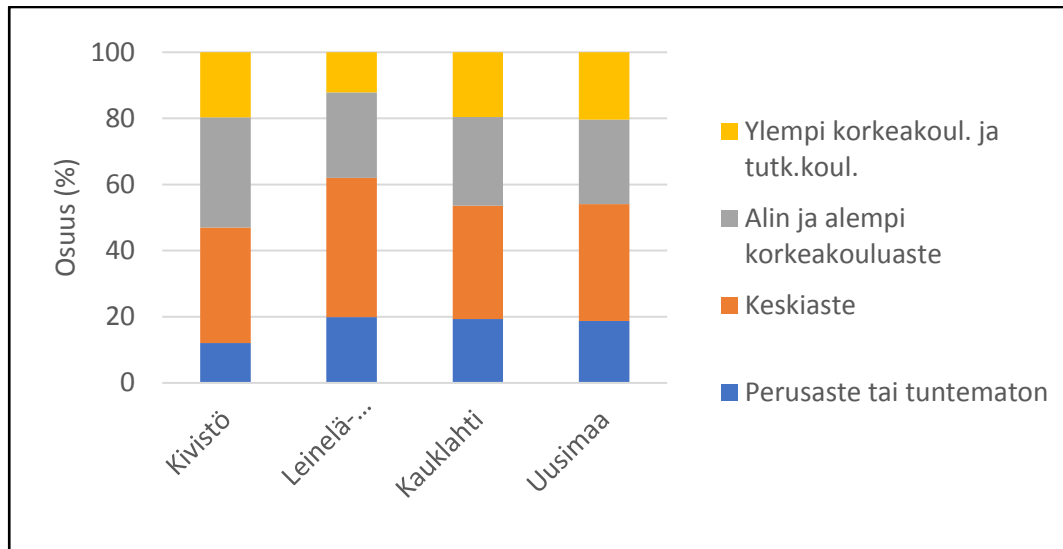
Kuvio 5.3 Asutokuntien kokojakauma vertailualueilla v. 2018



Asukkaiden koulutustaso⁵ ja pääasiallinen toiminta

Vertailualueista Kivistön 25-64-vuotiaat asukkaat ovat korkeammin koulutettuja kuin Uudellamaalla keskimäärin. Kivistössä 53 % oli suorittanut vähintään alimman korkeakoulututkinnon. Sen sijaan Leinelä-Koivukylän asukkaiden koulutustaso oli muita alueita ja koko Uttamaata alempi, mikä liittyy siihen, että alueella on enemmän vanhaa kerrostalokantaa ja ARA-asuntoja. Kaukalahden asukkaiden koulutustason jakauma vastaa Uudenmaan keskimääräistä jakaumaa.

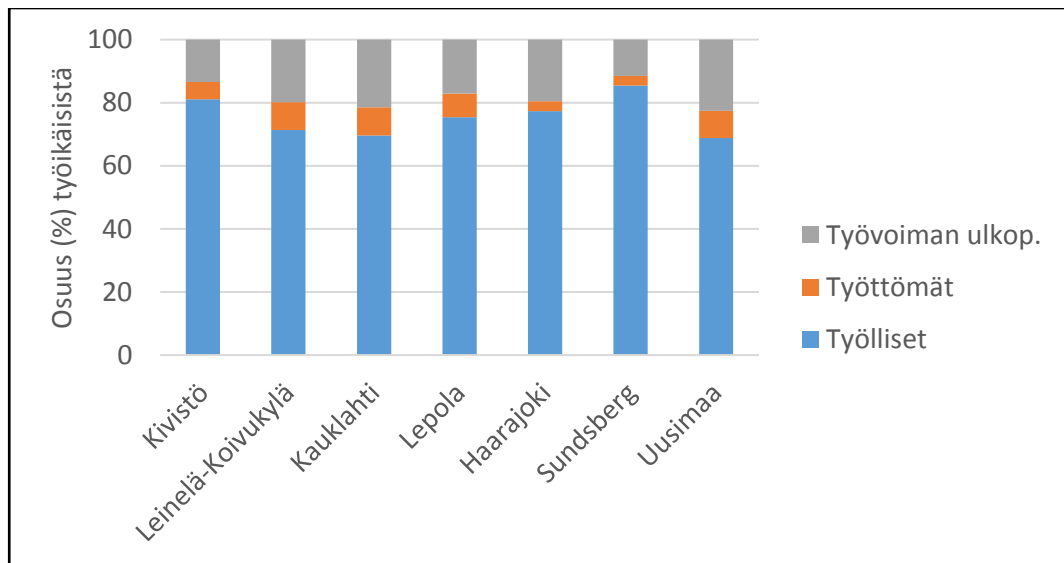
Kuvio 5.3. Väestön (25-64-vuotiaat) koulutusjakauma pääkaupunkiseudun vertailualueilla ja Uudellamaalla v. 2017



Vertailualueista Kivistössä, Lepolassa, Haarajoella ja Sundsbergissä työllisten osuus työikäisistä ylittää selvästi Uudenmaan keskiarvion. Pientalovaltaisilla alueilla Haarajoella ja Sundsbergissä työttömien osuus on erittäin pieni. Leinelä-Koivukylässä ja Kaukalahdessa pääasiallisen toiminnan jakauma on lähellä Uudenmaan keskimääräistä jakaumaa. Näillä alueilla vanhan – ennen 2000-lukua rakennetun – asuntokannan osuus on selvästi suurempi kuin muilla vertailualueilla.

⁵ Koulutuksesta vertailukelpoisia tietoja (aluerajauksen ja iän suhteen) oli saatavissa vain pääkaupunkiseudun alueilta

Kuvio 5.4. Väestön (15-64-v.) pääasiallisen toiminnan jakauma vertailualueilla v. 2017

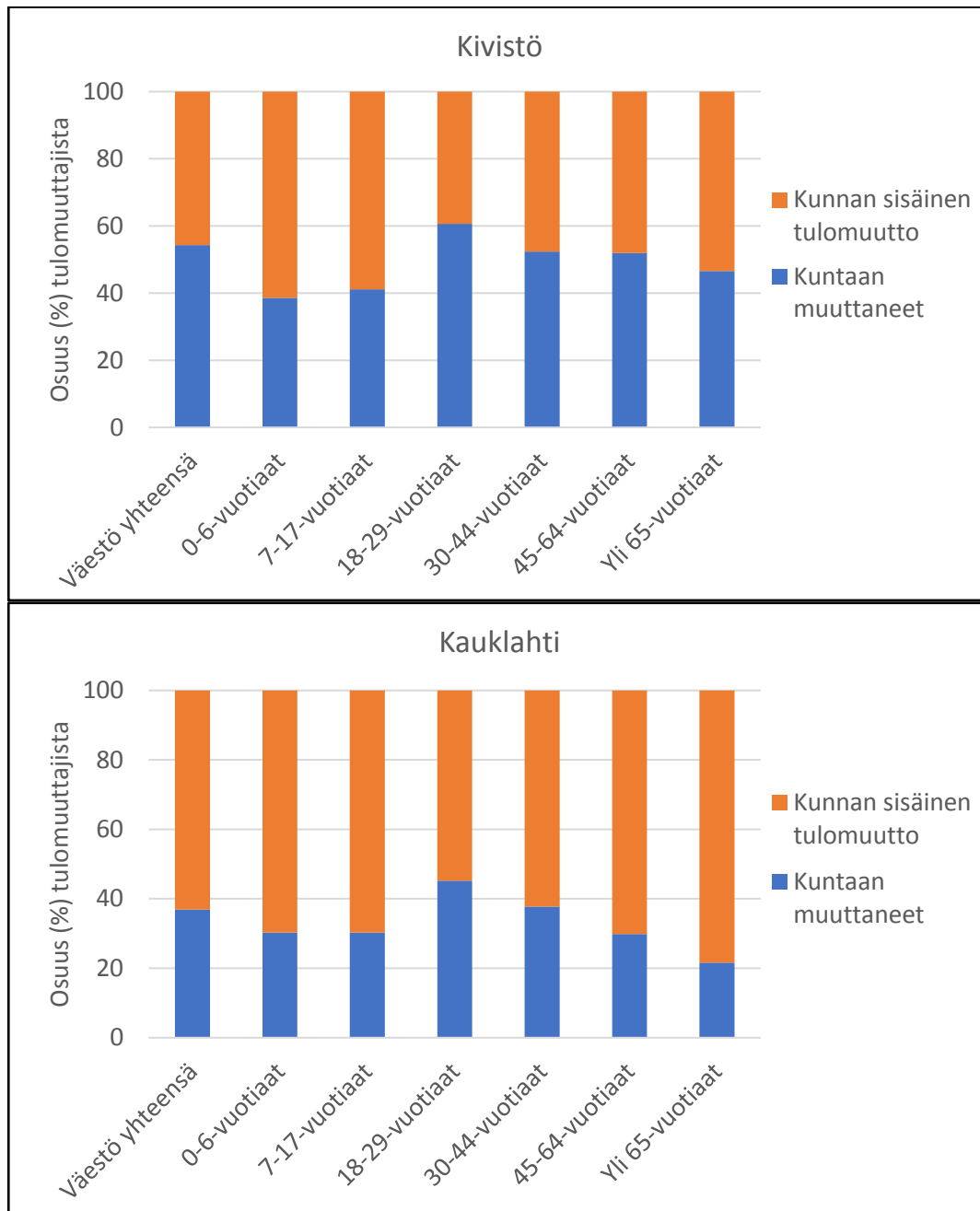


Muuttoliike vertailualueille⁶

Vantaan Kivistöön muuttaneista yli vajaa puolet tuli muualta Vantaalta. Espoon Kauklahteen muutti 2/3 muualta Espoosta. Ikäryhmien välillä on huomattavia eroja muuttaneiden lähtöalueen jakaumassa. Lapsiperheistä suurin osa muuttaa samasta kaupungista sekä Kivistössä että Kauklahdessa. Sen sijaan nuorista aikuisista (18-29-v.) suurin osa on kuntaan muuttajia Kivistössä. Kauklahdessa kuntaan muuttavien osuus on suurempi nuorissa aikuisissa kuin muissa ikäryhmissä, mutta pienempi kuin Kivistössä. Eläkeikäisistä suurin osa muuttaa samasta kaupungista sekä Kivistössä että Kauklahdessa.

⁶ Alueille muuttamista on kuvattu vain Kivistön ja Kauklahden vertailualueilta.

Kuvio 5.5. Muuttajien jakautuminen kunnan sisäisiin ja kuntaan muuttajiin Vantaan Kivistössä ja Espoon Kauklahdessa v. 2016-2018



6. Lohjansolmun alueen toteutumisen yhteys koko Lohjan väestökehitykseen

Lohjansolmun toteutumisen kesto ja sen yhteys väestömuutokseen

Lohjansolmun tekeillä olevassa osayleiskaavassa alueen asukasmäärän tavoitteena on 11 000 – 15 000 asukasta ja vastaavasti noin 6 000 – 8000 asuntoa alueen valmistuttua. Osayleiskaavaluonnoksen aluevaraukset mahdollistavat suuntaa-antavilla aluetehokkuuksilla uutta asuinkerrosalaa n. 780 000 k-m². Alustava arvio asuinkerrosalasta mahdollistaisi asemanseudulle n. 15 000 asukasta (50 k-m²/asukas).

Lohjansolmun alue on erittäin suuri hanke suhteutettuna Lohjan kaupungin väestömäärään ja aikaisempien vuosien toteutuneeseen asuntotuotantoon. Lohjalla valmistui keskimäärin 167 asuntoa vuodessa jaksolla 2010-2017 ja 305 asuntoa vuodessa jaksolla 2000-2009. Suurin rakentamisvolyymi oli 1970-luvulla, jolloin Lohjalla valmistui 503 asuntoa vuodessa.

Taulukossa 6.1 on laskelma asuntotuotannosta ja asukasluvun muutoksesta kolmella oletetulla rakentamisajalla. Laskelmassa oletetaan, että taulukossa esittävän rakentamisajan kuluessa alueelle valmistuu asuntoja yhteensä 12 500 asukkaalle. Taulukon kahdella oikeanpuoleisella sarakkeella esitetään laskelma koko Lohjan väestömuutoksesta kussakin rakentamisaikavaihtoehdossa kahdella eri oletuksella koskien muun Lohjan (kuin Lohjansolmun) väestömuutosta.

Jos alueen rakentamisaika olisi 15 vuotta, alueelle pitäisi valmistua keskimäärin 42 000 kerros-m² (670 asuntoa) vuodessa ja vastaavasti alueen asukasluku kasvaisi 830 hengellä vuodessa. Tämä on 1,8 % suhteessa Lohjan väkilukuun vuonna 2018. Sen sijaan 25 vuoden rakentamisajalla valmistuva asuntotuotanto olisi keskimäärin 25 000 kerros-me (400 asuntoa) vuodessa. Vuosittainen väestönlisäys olisi 500 asukasta eli 1,1, % suhteessa Lohjan väestöön vuonna 2018. 20 vuoden rakentamisajalla vaikutukset olisivat edellisten vaihtoehtojen keskivaiheella.

Jos muun Lohjan kuin Lohjansolmun väestö vähenisi keskimäärin 0,2 % vuodessa (joillain alueilla enemmän, joillain vähemmän, joillakin alueilla väestö kasvaisi), koko Lohjan väestö kasvaisi 1,6 % vuodessa Lohjansolmun 15 vuoden rakentamisajan oletuksella ja 0,9 % vuodessa 25 vuoden rakennusajan oletuksella. Jos muun Lohjan keskimääräinen väestön vähenemä olisi prosentin vuodessa, koko Lohjan väestö kasvaisi 1,1 % vuodessa Lohjansolmun 15 vuoden rakentamisajalla, mutta vain 0,1 % vuodessa 25 vuoden rakentamisajalla.

Taulukko 6.1. Lohjansolmun asuntotuotannon volyymi, asukasluvun muutos ja sen vaikutus koko Lohjan väestömuutokseen kolmella vaihtoehtoisella Lohjansolmun rakentamisajalla (oletus: valmiin alueen volyymi 12 500 asukasta)

Rakentamis- aika (v.)	Kem2/v. (keskim.)	Asuntoja /v.	Asukasluvun muutos /v.	Muutos/v. (%) Lohjan väestöstä 2018	Koko Lohjan väestömuutos (%/v.)	
					Oletus: muu Lohja -0,2 %/v.	Oletus: muu Lohja -1 %/v.
15	42 000	450	830	1,8	1,6	1,1
20	31 200	340	625	1,4	1,2	0,4
25	25 000	270	500	1,1	0,9	0,1

Lohjansolmun kehittäminen koko Lohjan väestökehityksen näkökulmasta

Uudenmaan vetovoimaisissa kunnissa väestö kasvaa 0,5-1,5 prosenttia vuodessa. Yli 2 prosentin vuosittainen väestönkasvu vähintään 10 vuoden ajan on ollut Uudellamaallakin erittäin poikkeuksellista 1970-luvun jälkeen. Näin nopea kasvu on toteutunut vain muutamissa Helsingin seudun kehyskunnissa ja niissäkin ennen 2010-lukua.

Lohjan realistinen pitkän ajan väestönkasvu tuskin ylittää 1 % vuodessa. Lohja kasvoi keskimäärin 0,7 % vuodessa 2010-luvun alkuun asti, mutta vuodesta 2013 alkaen väestö on vähentynyt.

Lohjansolmun rakentamisen aktiivisimpina vuosina koko Lohjalla noin 400 asukkaan (0,9 %/v.) vuosittainen väestönkasvu voi toteutua esim. seuraavilla oletuksilla:

- Lohjansolmu: 500 asukasta ja 25 000 kerros-m² eli 400 asuntoa vuodessa.
- Keskusta ja muut merkittävät täydennysrakennettavat alueet: väestö kasvaa näillä alueilla keskimäärin 100 asukasta vuodessa.
- Muut alueet, joilla vain vähän tai ei ollenkaan täydennysrakentamista: väestö vähenee näillä alueilla keskimäärin 200 asukasta vuodessa.

Viimeisen ryhmän alueiden väestön väheneminen perustuu siihen, että normaalisti vakiintuneen asuinalueen väestö vähenee hiljalleen, jos alueelle ei rakenneta uusia asuntoja. Syynä on alueen kotitalouksien pieneminen ikääntymisen seurauksena sekä asumisen väljeneminen asumistason noustessa. Asuinalueen väestönkasvu edellyttää normaalisti täydennysrakentamista. Kuitenkin alueiden välillä on suuria eroja, ja samalla alueella vanhassa asuntokannassa väestökehitys voi vaihdella vuosien välillä.

Esimerkkejä vertailualueiden rakentamisesta

Helsingin seudulta valittujen vertailualueiden vuosittaiset rakentamisvolyymit 2010-luvulla (Haarajoella 2000-09) vaihtelevat 4 400 kerros-m²:stä 28 000 kerros-m²:öön vuodessa.

Vertailualueista Vantaan Kivistö on tavoitteellisen mitoituksen sekä suunnitellun yhdyskuntarakenteen puolesta lähimpänä Lohjansolmun alueen tavoitteita. Alueelle on valmistunut keskimäärin 28 000 kerros-m² jaksolla 2010-2018, huippuvuonna 2015 huomattavasti tätä enemmän, lähes 60 000 kerros-m² vuoden aikana.

Taulukko 6.2. Asuinrakennusten valmistuminen vertailualueilla jaksolla 2010-2018

Alue	Kem2/v. (keskim.)
Kivistö (Vantaa)	28 000
Leinelä (Vantaa)	12 000
Kauklahti (Espoo)	9 000
Lepola (Järvenpää)	5 600
Haarajoki (Järvenpää) (v. 2000-09)	4 400
Sundsberg (Kirkkonummi)	6 400

Näkökulmia Lohjansolmun toteutumiseen

Palveluiden kannalta kriittisen asiakaspohjan saavuttamista edistää, jos rakentaminen käynnistyy ripeästi ja ydinalueen rakennukset valmistuvat nopeasti – alle 10 vuodessa – noin 6 000 – 8 000 asukkaan määrään. Silloin alueelle tulee suhteellisen nopeasti väestöpohja ja riittävästi ostovoimaa paikallisille palveluille ja suuri osa alueesta muodostaa suhteellisen valmiin yhdyskunnan. Monipuolisella väestörakenteella 2000 asukasta – joka edellä esitetyillä oletuksilla toteutuisi 4 vuodessa – mahdollistaa koulun, joka lisää alueen vetovoimaa.

Jatko voi toteutua hitaammin, jos rakentaminen sijoittuu siten, että aluetta ei hallitse keskeneräisyys. Tämä mahdollistaa mm. päiväkotij- ja alakoulupalveluiden tasaisen käytön, kun ensimmäisten vuosien asukkaiden lapset siirtyvät uusien ikäluokkien alta pois seuraaviin palvelutasoihin.

Lohjansolmun ydinalueiden nopean rakentamisen vaihe ei estä Lohjan muiden alueiden kehittämistä täydennysrakentamisella samaan aikaan. Kuitenkin tämän edellytyksenä on, että muut kehitettävät alueet tarjoavat erilaisia asumisvaihtoehtoja kuin Lohjansolmu eivätkä ole liian vahvasti suunnattu samankaltaisille kotitalouksille kuin mitä Lohjansolmun alueelle on tulossa.

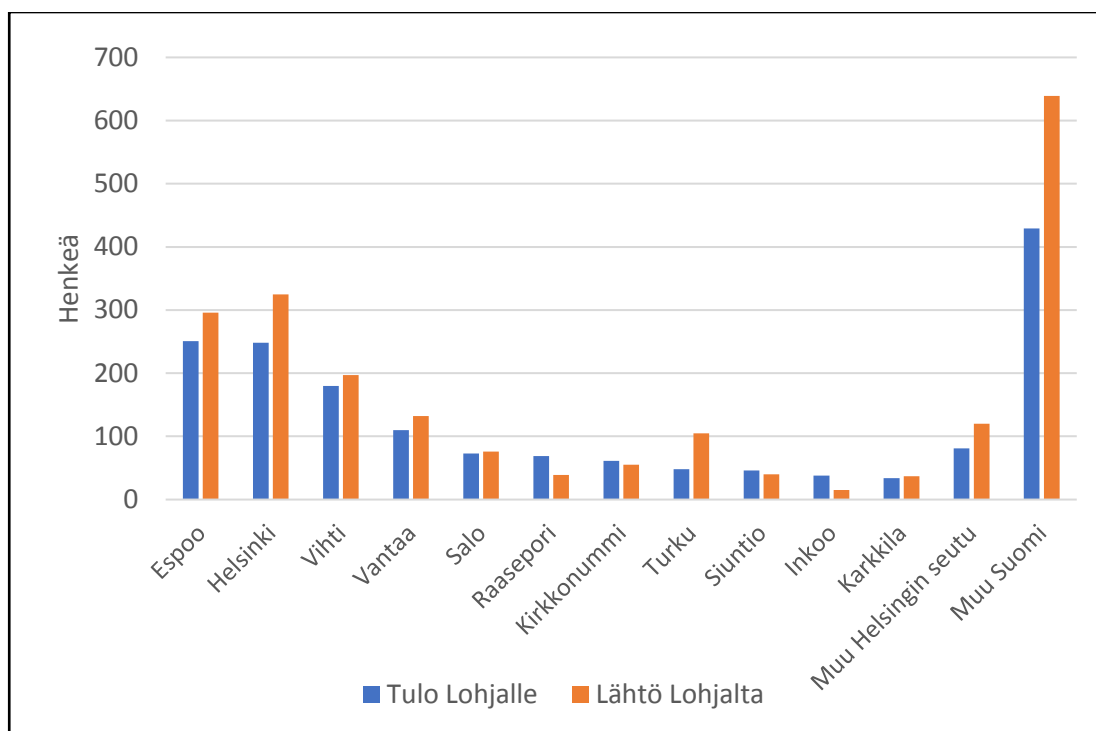
7. Väestökehitys ja asukasrakenne uudessa kaupunginosassa

Lohjalle suuntautuva muutto lähtöalueen mukaan

Tilastojen ja tutkimusten mukaan suurin osa kotitalouksien muutoista on asunnon vaihtoja, joissa muuttoa-ikäisyys on varsin lyhyt. Erityisesti nuorilla lapsiperheillä asumistarpeet muuttuvat perheen kasvaessa, mutta yhteydet asuinalueen naapureihin ja lasten kavereihin sekä lähipalveluihin halutaan säilyttää. Tästä syystä uutta asuntoa etsitään ensisijaisesti vanhan asunnon lähialueilta.

Lohjalle suuntautuvista muutoista noin 70 % on kunnan sisäisiä muuttoja, joissa lähtöalue on muualla Lohjalla (2010-luvun keskiarvo). Lohjan ulkopuolelta tulevista muuttajista 2/3 tulee pääkaupunkiseudulta, kehyskunnista ja Länsi-Uudeltamaalta. Vain 2 % Lohjalle suuntautuvista muutoista on maahanmuuttoja. Vaikka muuttajien määrät muuttuvat vuosittain huomattavasti, muuttoalueiden välinen jakauma on melko vakaa.

Kuvio 7.1. Muutto Lohjalle ja Lohjalta muuttoalueittain (maassamuutto v. 2018)



Todennäköisesti myös Lohjansolmun alueelle tulevasta muuttajista suurin osa muuttaa muualta Lohjalta, pääkaupunkiseudulta sekä muun Helsingin seudun ja Länsi-Uudenmaan lähikunnista.

Kunnan sisäiset muutot ovat osa muuttoliikkeen ketjuprosessia, jossa vapautuvaan asuntoon muuttaa joku muu jonkin ajan kuluttua; uusi asuinalue, jonne muutetaan, ei välttämättä johda vajaakäyttöön lähtöalueella, edellyttäen että alue on vetovoimainen.

Maahanmuuttajataustaisten asukkaiden osuus Lohjansolmun alueelle muuttavista on todennäköisesti merkittävästi suurempi kuin Lohjan nykyisessä väestössä. Ulkomaalaistaustaisten asukkaiden osuus kaikista muutoista kasvaa jatkuvasti Uudellamaalla, mutta kasvava osuus muuttajista on aikaisemmin maahan muuttaneita.

Minkälaisia asukkaita Lohjansolmun alueelle muuttaa?

Vertailualueiden tietojen perusteella Kivistön aluetta voidaan pitää Lohjansolmun alueen parhaana vertailukohtana.

Kummankin alueen yhdyskuntarakenne perustuu asemasijaintiin ja raideliikenteeseen. Kivistössä on ja Lohjansolmuun suunnitellaan tulevan tiivis kerrostalovaltainen rakenne lähellä asemaa, ja ulompana väljempi pientalovaltainen rakenne. Kummallakin alueella on kauppakeskus lähellä, Lohjansolmun alueen vaikutusalueella on Lempolan kauppakeskus, ja Kivistössä kauppakeskusta suunnitellaan aseman viereen. Lisäksi alueilla on olemassa tai suunnitteilla lähipalveluita aseman lähellä. Alueet ovat hyvin saavutettavia myös henkilöautolla (Lohjansolmu VT1, Kivistö VT3 ja Kehä III).

Suurimpana erona on Kivistön sijainti pääkaupunkiseudulla, lähellä Aviapoliksen työpaikkavyöhykettä ja useita muita aluekeskuksia, kun Lohjansolmu sijaitsee Helsingin seudun ulkopuolella, mutta lähellä Lohjan kaupunkikeskusta.

Uuden alueen väestörakenne painottuu nuoriin aikuisiin (kerrostaloasunnot) ja nuorehkoihin lapsiperheisiin (pientalot). Alueen ikääntyessä myös väestö ikääntyy ja lapset varttuvat. Vertailualueiden tietojen ja asuntokuntaprojektoiden perusteella voidaan arvioida, että uuden alueen asuntokunnista noin kaksi kolmannesta on yhden ja kahden aikuisen asuntokuntia, ja lapsiperheiden osuus on noin kolmannes.

Aikuisväestön koulutustaso ylittää Uudenmaan keskitason, ja asiantuntija-ammattien osuus on suuri. Aikuisväestön työllisyysaste on korkea koulutustasoa vastaavasti. Samoin pääkaupunkiseudulla työssä käyvien osuus on korkea. Osittainen etätö alueelta käsin on todennäköisesti yleistä. Junan osuus liikennevälineenä pääkaupunkiseudulle suuntautuvissa matkoissa on merkittävä.

Ulkomaalaistaustaisten asukkaiden osuus on Lohjansolmussa korkeampi kuin Lohjalla keskimäärin.

8. Johtopäätöksiä

Onko kaupunginosan toteutumiselle realistiset edellytykset ottaen huomioon Lohjan toteutunut väestökehitys 2010-luvulla sekä tulevien vuosien kasvunäkymät?

Välttämätön edellytys Lohjansolmun toteutumiselle osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti on Lempolan aseman toteutuminen sekä kaukojunan että lähiliikenteen asemana.

Uudenmaan vetovoima ja kasvupotentiaali mahdollistaa Espoo-Lohja-vyöhykkeen asemaseutujen kehittämisen sekä vyöhykkeelle tulevan väestönkasvun myös pääkaupunkiseudun ulkopuolella. Kuitenkin Lohjan on pysyttävä kääntämään laskeva väestö- ja työpaikkakehitys nousevaksi raideliikenteestä riippumatta, perustuen Lohjan omiin vahvuuksiin ja erityispiirteisiin.

Jos Lohjansolmun aluetta ei toteuteta, vaikka asema toteutuisi, ratakäytävän – erityisesti lähiliikenteen – matkustajamäärä jäisi vähäisemmäksi, mikä voisi vaikuttaa negatiivisesti liikenteen palvelutasoon. Samalla koko aseman tarpeellisuus voisi kyseenalaistua. Myös tavoitteena oleva joukkoliikenteen osuuden kasvattaminen toteutuisi heikosti.

Ovatko asema ja nopea raideyhteys riittävät vetovoimatekijät houkuttelemaan uudelle alueelle asukkaita tavoitteen mukaisesti?

Asema ja nopea raideyhteys – sekä kauko- että lähiliikenne – ovat merkittäviä vetovoimatekijöitä, mutta eivät yksistään riittäviä tekijöitä osayleiskaavan tavoitteiden toteutumiselle.

Raideliikenneyhteyksien lisäksi Lohjansolmun alue on suunniteltava hyvin siten, että siitä tulee kiinnostava ja omaperäinen alue. Esimerkiksi alueen lähiluontoa ja maaseutualueita tulee hyödyntää suunnittelussa siten, että ne nousevat vetovoimatekijöiksi. Lisäksi Lohjansolmun pitää erottautua ratavyöhykkeen muista alueista, Histasta, Veikkolasta ja Etelä-Nummelasta.

Liityntäyhteydet Lohjan keskustaan ja muihin taajamiin on toteutettava hyvin. Moottoritien ja radan estevaikutus on eliminointava liikenneyhteyksien ja palveluiden hyvällä suunnittelulla.

Minkälainen on alueen vetovoima ja kilpailutilanne suhteessa saman ratavyöhykkeen muihin asemaseutuihin Uudellamaalla?

Alueilla on samankaltaisia vetovoimatekijöitä ja alueiden asuntoja suunnataan samankaltaisille asukkaille kuin muilla ratavyöhykkeen asemaseuduilla, Histassa, Veikkolassa ja Etelä-Nummelassa. Nämä alueet sijaitsevat lähempänä pääkaupunkiseudun työpaikka- ja palvelukeskittymiä. Kuitenkin Lohjansolmun vahvuus muihin vyöhykkeiden alueisiin verrattuna on kaukoliikenteen asema sijainti Lempolassa (suunnitelmat 10/2019).

Lohjansolmun vahvuutena on yhteys Lohjan keskustaan, joka on kaupunkimainen palvelu- ja työpaikkakeskittymä – muilla alueilla ei ole vastaavaa. Histan ja Veikkolan vetovoimatekijöinä tunnetun ja hyvän ulkoilu- palveluverkoston tarjoavan Nuuksion läheisyys – Lohjansolmun pitäisi pystyä vastaamaan tähän.

Miten toteutetaan uusi alue ja säilytetään samalla Lohjan keskustan vetovoima?

Lohjansolmun menestys edellyttää myös Lohjan kaupunkikeskustan menestystä, sillä keskusta on suurin ja monipuolisin palvelu- ja työpaikkakeskittymä Uudellamaalla Espoon länsipuolella.

Vilkas muuttoliike Lohjan keskustan ja Lohjansolmun välillä on todennäköistä.

Keskustaa on kehitettävä täydennysrakentamisella ja investoinneilla samaan aikaan kun Lohjansolmua kehitetään. On tärkeätä, että keskustan ja Lohjansolmun välille toteutetaan toimiva, edullinen ja tehokas joukkoliikennenyhteys.

Minkälainen tulee olemaan alueen asukkaiden demografinen ja sosioekonominen rakenne?

Uuden alueen väestörakenne painottunee alkuvaiheessa nuoriin aikuisiin ja nuorehkoihin lapsiperheisiin. Alueen ikääntyessä myös väestö ikääntyy ja lapset varttuvat.

Aikuisväestön koulutustaso ylittää Uudenmaan keskitason, asiantuntija-ammattien osuus on suuri. Aikuisväestön työllisyysaste on korkea koulutustasoa vastaavasti. Pääkaupunkiseudulla työssä käyvien osuus on korkea. Osittainen etätyö alueelta käsin on todennäköisesti yleistä. Junan osuus pääkaupunkiseudulle suuntautuvista matkoista on merkittävä

Ulkomaalaistaustaisten asukkaiden osuus on korkeampi kuin Lohjalla keskimäärin.

Lähteet

Laakso, Seppo. Muuttajat ja Uudenmaan aluetalous. Uudenmaan liiton julkaisuja E 219 – 2019.

Lohjan kaupunki. Y5 Lohjansolmun asemanseudun ja Lehmijärvi-Pulli maaseutualueiden osayleiskaava. <https://www.lohja.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu-ja-kaavoitus/vireilla-olevat-kaavat-ja-suunnitelmat/y5/> (11.10.2019).

Strandell, Anna. Asukasbarometri 2016. Kysely kaupunkimaisista asuinympäristöistä. Suomen ympäristökeskuksen raportteja 19 / 2017.

Söderström, Panu ja Tiitu, Maija. Uusimaa-kaavan 2050 arviointi. Kestävä alue- ja yhdyskuntarakenne. Uudenmaan liiton julkaisuja E 255 – 2019.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus. Lausunto Y5 Lohjansolmun asemanseudun ja Lehmijärvi-Pullin maaseutualueiden osayleiskaavan valmisteluaineistosta, Lohja. 14.3.2019.

Uudenmaan liitto. Uudenmaan aluetalouden skenaariot sekä väestö- ja työpaikkaprojektiot. Taustaselvitys Uusimaa-kaavan 2050 ja Uusimaa-ohjelman valmisteluun. Uudenmaan liiton julkaisuja E 179 – 2017.

Uudenmaan liitto. Lausunto Y5 Lohjansolmun asemanseudun ja Lehmijärvi-Pullin maaseutualueiden osayleiskaavan valmisteluvaihe. 13.3.2019.

Väylävirasto. Espoo-Salo oikorata. <https://vayla.fi/kaikki-hankkeet/espoo-salo-oikorata#.XbqmJCN7IHg> (4.10.2019).