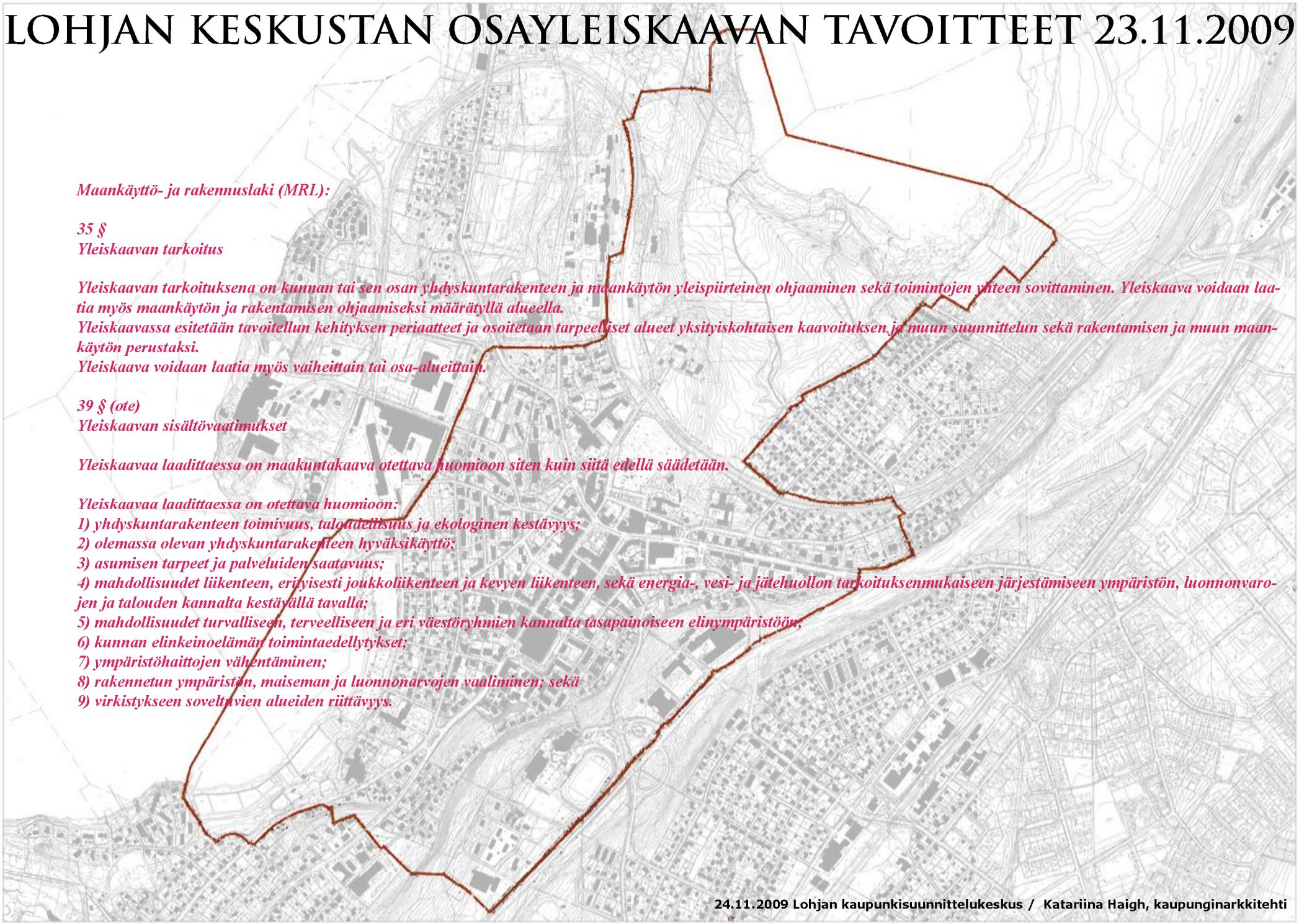
LOHJAN KESKUSTAN OSAYLEISKAAVAN TAVOITTEET 23.11.2009



Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL):

35 §
Yleiskaavan tarkoitus

Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Yleiskaava voidaan laatia myös maankäytön ja rakentamisen ohjaamiseksi määrätyllä alueella.
Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi.
Yleiskaava voidaan laatia myös vaiheittain tai osa-alueittain.

39 § (ote)
Yleiskaavan sisältövaatimukset

Yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:
1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla;
5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

24.11.2009 Lohjan kaupunkisuunnittelukeskus / Katariina Haigh, kaupunginarkkitehti

Sisältö

1. KAAVAN SISÄLTÖÄ LINJAAVAT TEKIJÄT 2

2. KAAVOITUKSEN PERIAATTEET 4
Ydinkeskustan eheyttäminen 4
Kaupunkirakenteen muutokset 4
Kaavatalous 4
Asukas- ja työpaikkamäärien mitoitus 5
Nykyinen kerrosala
Asukasmäärä ja sen kasvu
Asumisväljyys
Asukastiheys
Työpaikat
Kehittyvä kaupunkikuva 7
Osa-alueiden profiloituminen
Lohjalainen maisema
Arvokkaat rakennetut ympäristöt
Omakotialueet
Kulttuurikeskusta
Rakenteelliset muutokset 8
Kerrosluvut
Moision- ja Pappilanpellot sekä aseman seutu
Uusi maamerkki
Keskustan eheyttäminen 8
Katutila
Liike- ja toimistotilojen kehittämiskohteet 9
Nykytila ja haasteet
Kaupallisen keskustan vetovoimaisuus
Uuden liiketilan tarve
Kaupallisen keskustan laajuus
Katutason liiketilat
Liikerakentamisen kehittämiskohteet
Uusi keskustahotelli
Liikenne ja pysäköinti ydinkeskustassa 10
Nykytilanne
Kävely-ympäristöt ja pääväylien kehittäminen
Liikenneturvallisuus ja katuympäristön kehittäminen
Kevyen liikenteen väylät
Pysäköinti
Taajamaliikennerata
Viher- ja virkistysalueet 12
Moision- ja Pappilanpeltojen sekä Porlan virkistyskäyttö
Energiahuolto 13
Loherin kaukolämpöverkko
Gasumin maakaasuputki
Sähkönsiirto
Julkiset palvelut 15
Varhaiskasvatus
Opetuspalvelut
Nuorisopalvelut
Seniori- ja palveluasuminen
Sosiaali- ja terveyspalvelut
Kulttuuri- ja kirkolliset palvelut
Liikuntapalvelut

3. OSA-ALUEIDEN TAVOITTEITA 17
Harju 17
Aurlahti 17
Porla 17
Moision- ja Pappilanpellot 18

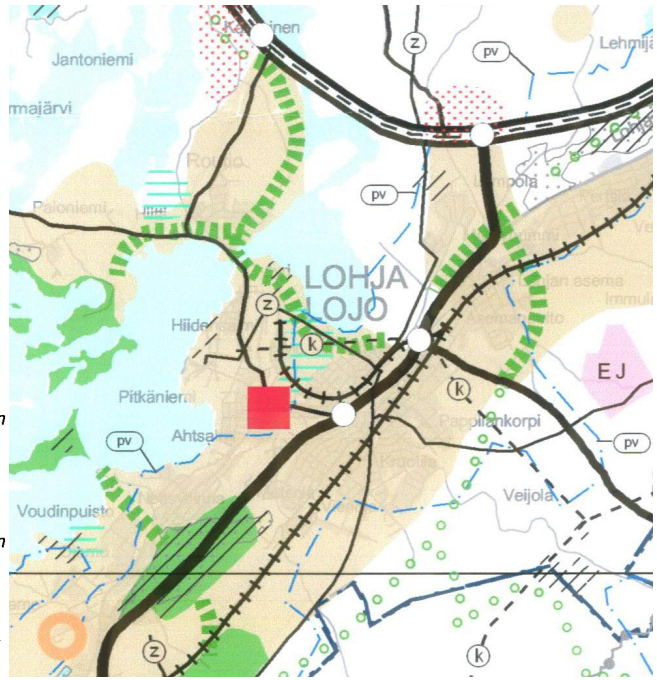
Tämän tavoiteraportin tarkoituksena on luoda raamit Lohjan keskustan osayleiskaavan luonnoksen laadintaan. Raportissa on lisäksi pyritty kuvaamaan keskustan nykytilannetta teemoittain. Tavoitteiden laadintaan on osallistunut lukuisia kaupunkisuunnittelun ja muiden toimialojen asiantuntijoita, ja myös muilta osallisilta tähän mennessä saatua palautetta ja ideoita on hyödynnetty mahdollisuuksien mukaan.

Tavoitteiden pohjalta laaditaan kaavaluonnos. Kaavaluonnosta jatkotyöstetään kaavaehdotukseksi. Kaavan odotetaan tulevan lainvoimaiseksi vuonna 2012.

Kaavaprosessin aikana on järjestetty ja järjestetään lukuisia tilaisuuksia, joissa osallisia kuullaan. Kaavatyössä sovitetaan yhteen päättäjien, lukuisten eri asiantuntijoiden, viranomaisten, asukkaiden, yrittäjien ja muiden osallisten lähtökohtia ja kehittämistavoitteita. Kaavoituksen aikana näitä usein ristiriitaisiakin lähtökohtia pyritään sovittamaan, ja valitsemaan kokonaisuuden – Lohjan ja sen keskustan kehittämisen - kannalta järkevin suunta.

9.11.2009 Katariina Haigh, kaupunginarkkitehti





Oikealla: Maakuntakaavassa kaava-alue on varattu keskusta- ja taajamatoiminnoille. Lohjan kirkon ympäristön ja Moisionlahden rannan välille on merkitty kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta arvokas alue. Moisionlahden rantamaisemaan merkitty viheryhteystarve jatkuu maakuntakaavassa Hiidensalmen suuntaan. Moision peltoalueen läpi kulkee varaus maakaasun runkoputkelle ja 110 kV voimalinjalle. Pitkäniemeen Hiidensalmen kautta kulkeva ns. satamarata on merkitty yhdysradaksi Tytyriin saakka. Merkittävä osa suunnittelualueesta kuuluu pohjavesialueeseen. Lisäksi kaavaan on merkitty maantie 1070 (Sammatintie) ja valtatie 25 (Hanko-Hyvinkää-tie). Suurlohjankadun ja valtatie 25:n risteys on merkitty eritasoristeykseksi.

1. KAAVAN SISÄLTÖÄ LINJAAVAT TEKIJÄT

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) velvoittamat tavoitteet yleiskaavoituksessa

- hyvän elinympäristön edellytysten luominen

sekä

- ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävän kehityksen edistäminen.

Lohjan keskustan osayleiskaavan sisältöön vaikuttavat etenkin:

- Lohjan keskustan ja sen osa-alueiden erityispiirteet, esim:
  - o sijainti harjun ja järven rajaamina
  - o nykyinen toiminnallinen rakenne ja liikenneverkko
  - o olemassa oleva rakennuskanta, erityisesti arvokas rakennusperintö osana tulevaa rakennetta
  - o Moision- ja Pappilanpelto
  - o teollisuus keskustan reuna-alueilla

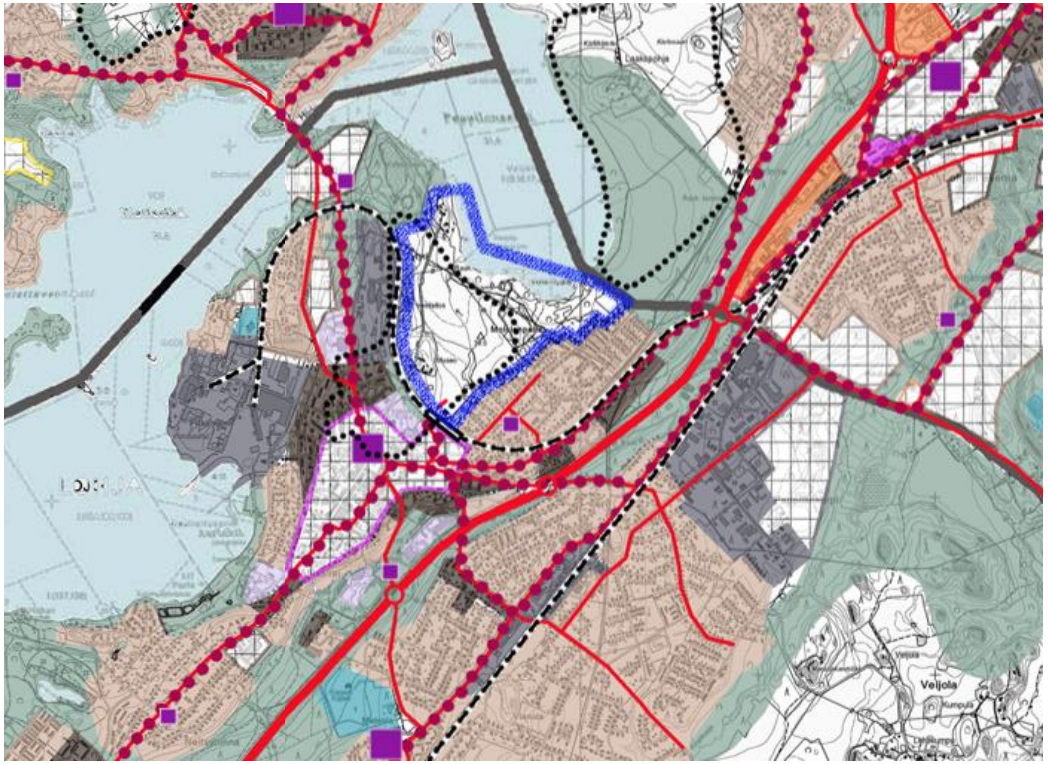
- Maankäyttö- ja rakennuslain yleiskaavoituksen tavoitteet ja sisältövaatimukset (raportin kannessa)

- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (Valtioneuvosto), mm:
  - o Elinkeinoelämän kilpailukyvyn ja kansainvälisen aseman vahvistaminen hyödyntämällä mahdollisimman hyvin olemassa olevia rakenteita sekä edistämällä elinympäristön laadun parantamista ja luonnon voimavarojen kestävää hyödyntämistä.
  - o Aluerakenteen kehittäminen alueiden omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin nojaten
  - o Hyviin liikenneyhteyksiin perustuva aluerakenne; erityisesti raideliikenne Helsingin suuntaan
  - o Kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön säilyminen
  - o Edistetään luonnon virkistyskäyttöä, luonto- ja kulttuurimatkailua sekä maisema-alueiden ekologisesti kestävää hyödyntämistä
  - o Liikennejärjestelmä ja alueidenkäyttö sovitetaan yhteen siten, että vähennetään henkilöautoliikenteen tarvetta ja parannetaan ympäristöä vähän kuormittavien liikennemuotojen käyttöedellytyksiä

- Maakuntakaava (Uudenmaan liitto)
  - o kaava-alue on pääasiassa keskusta- ja taajamatoimintojen aluetta

- Taajamaosayleiskaavan luonnoksen pohjaksi valittu rakennemalli (”B - Taajamaradan asemat, jonka tulevaisuuden jatkumona D1 ”Tulevaisuuden





kaupunkirata", hyväksytty Kv 6/2009), sekä keskustaajaman tavoitteet, jotka liittyvät kaava-alueeseen (hyväksytty Kh 4/2008)

- o Kehitetään keskustaajamaa keskusta-asumisen alueena, jonka vetovoimaisuus perustuu järven läheisyyteen ja hyvin saavutettavissa oleviin monipuolisiin palveluihin.
- o Tuetaan asuntojakaumalla tasapainoisen ikärakenteen ja elinkaariasumisen edellytyksiä.
- o Rajataan keskustatoimintojen alue siten, että alueesta on mahdollisuus kehittää vetovoimainen kävelyetäisyyksiin perustuva alue, jossa kaupunkielämällä ja erikoiskaupalla on hyvät kehittymismahdollisuudet.
- o Kytketään keskusta Lohjanjärveen ja harjuun. Varmistetaan kevyen liikenteen reitistön jatkuvuus keskustassa.
- o Selvitetään taajamaradan aseman keskustan toimivuutta tukeva sijainti. Mahdollistetaan keskustan tiivistäminen, joka luo kaupunkimaista ilmettä.
- o Viher- ja virkistysalueverkko perustuu ranta- ja harjualeisiin ja näiden välisiin yhteyksiin sekä harjun kaakkoispuoliseen luontoalueeseen. Kehitetään ranta-alueiden ja saarten virkistyskäyttöä.

- Länsiradan maankäytön kehityskuvaselvityksen (kaupunkirata Espoo-Kirkkonummi-Vihti-Lohja) antamat lähtökohdat (Kh 8/2009).
- Ratalinjaukset, erityisesti taajamaliikenneradan asemapaikat
- Kestävän kehityksen tavoitteet ja ilmastonmuutos
- Osallisten tarpeet ja näkemykset

Vasemmalla: Taajamaosayleiskaavan rakennemalli B, jonka pohjalta laaditaan kaavaluonnosta.

Lohjan keskustan osayleiskaavan keskeisimpinä tavoitteina on suunnitella ja osoittaa kaava-alueella:

- lisärakentamismahdollisuudet ja kehittämisen reunaehdot
- kävelykeskustan, monipuolisen liikerakentamisen ja asiointipysäköinnin mahdollisuudet
- liikenneverkon kehittäminen; auto- ja kevyt liikenne sekä kävelypainotteiset alueet
- palvelujen sijoittuminen; kaupalliset ja julkiset
- kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kokonaisuudet ja niiden kehittäminen
- Moision- ja Pappilanpeltojen kaupunkirakenne osana keskustaa. Luodaan yleiskaavallinen ratkaisu - osoitetaan rakentamiselle soveltuvat alueet, virkistysalueet, alueen katuverkko ja taajamaliikenneradan asemaan liittyvät liikenneratkaisut jne.
- erityistä rakentamistapaa edellyttävät alueet (esim. pientaloalueet, erityisen korkean tehokkuuden tontit tai alueet, joilla suojeluarvoja ja samanaikaisesti rakentamisen painetta)
- Ranta-alueiden kehittämisperiaatteet

Kaava on aluevarauskaava, jonka on tarkoitus ohjata myöhempää asemakaavoitusta ja muuta maankäytön suunnittelua. Rakennetun alueen osalta kaavan on tarpeen olla yksityiskohtaisempi, ja rakentamattoman Moision- ja Pappilanpellon osalta tarkkuustaso voi olla karkeampi.

2. KAAVOITUKSEN PERIAATTEET

Ydinkeskustan eheyttäminen

Ydinkeskustan rakennetta ja toimintoja vahvistetaan nykyisen sijaintinsa puitteissa. Kaupunkirakennetta ja toimintoja eheytetään ja tiivistetään perustuen pääosin nykyiseen korttelirakenteeseen ja osa-alueiden nykyisten profiileihin (kaupallinen, kulttuuri-, sininen ja vihreä keskusta). Kaavatyössä voi hahmottua myös uusia mahdollisia osa-alueiden profiileja. Liike-elämän kehittymismahdollisuudet turvaavat keskustan elinvoimaisuuden tulevaisuudessakin.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tähtäävät tiiviiseen, julkisen liikenteen käyttöön perustuvaan yhdyskuntarakenteeseen sekä erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaan rakenteeseen. Taajamaliikenneradan aseman ympärillä kävelyetäisyydellä tulisi olla tiivistä yhdyskuntarakennetta, jotta voidaan maksimoida julkisen liikenteen käyttäjämäärät (sekä asukkaat että työpaikat), vähentää autoriippuvaisuutta ja pyrkiä ekologisesti kestävämpään kaupunkirakenteeseen.

Kaupunkirakenteen muutokset

Eheyttämisen myötä kaupunkirakenne tiivistyy etenkin ydinkeskustassa. Suurimmat rakenteelliset muutokset liittyvät taajamaliikenneradan asemanseudun kehittämiseen sekä Moision- ja Pappilanpeltojen kaupunkirakenteen muuttumiseen. Osayleiskaavalla ratkaistaan Moision- ja Pappilanpeltojen rakentamattomien osien kaupunkirakenne sekä alueen liittyminen ydinkeskustaan ja muuhun lähiympäristöönsä. Ratkaisussa huomioidaan alueen kulttuurihistoriallinen arvo, virkistyskäytön kehittäminen ja läheinen teollisuus.

Ydinkeskustan eheyttäminen ja tiivistäminen kasvattaa kerroslukuja kautta linjan. Keskustan ilme ja olemus muuttuu kaupunkimaisemmaksi. Asumisen maamerkki tuo keskustaan uuden visuaalisen kiintopisteen.

Kaavatalous

Uusien ja uusiutuvien kortteleiden ratkaisuista tavoitellaan myös kaavataloudellisesti onnistuneita. Kaavatalous tarkoittaa, että kaavan taloudellisten ja muiden seurannaisvaikutusten suuruutta, ajoittumista ja kohdistumista seurataan.



Vasemmalla: Lohjan keskustan kehittämisen visiossa (2003) profiloitiin ydinkeskustaa neljään eri osa-alueeseen.



Oikealla: Keskustan osayleiskaavan ohjeellinen rajaus, jonka kehittämis- ja elinkeinojaosto hyväksyi 15.12.2008.

Asukas- ja työpaikkamäärien mitoitus

Kaavan toteutumisen aikajänne on arviolta 25 vuotta.

Kaavassa sovelletaan vireillä olevan taajamaosayleiskaavan tavoitteita ja tekeillä olevaa kaavaluonnosta. Keskustan osayleiskaavaratkaisu pyrkii pitkän aikavälin mitoitukseen, jossa varaudutaan taajamaliikenneradan aseman vaikutuspiirin mukaiseen tiiviiseen kaupunkirakenteeseen.

Nykyinen kerrosala

Nykyinen eri lähteiden mukaan arvioitu kerrosala on kaava-alueella noin 418 000 k- m² (tilanne huhtikuussa 2009, päälähde Facta-rekisteri), joka jakautuu käyttötarkoituksittain seuraavasti:

	Kerros- m²
Asuminen	214 400
Liike- ja toimistotila	91 500
Julkiset rakennukset	112 300
Yhteensä	**418 200**

Asukasmäärä ja sen kasvu

Osayleiskaavalla varaudutaan vähintään 1,5% vuotuisen asukasmäärän kasvun vaatimaan kehittämiseen. Kaava-alueella asuvan väestön määrä oli kesäkuussa 2009 yhteensä 4551 henkilöä. Sijainti ja palvelut huomioon ottaen kaavalla voidaan varautua tätäkin suurempaan kasvuun:

Keskustan osayleiskaavan tavoite on mahdollistaa asukasmäärän kasvu siinä määrin kuin kaupunkirakenteen kehittäminen kestävillä periaatteilla, taloudellisesti (esim. pysäköintiratkaisut) ja kaupunkikuvallisesti korkealuokkaisesti sallii (katso kohdat Kehittyvä kaupunkirakenne, Rakenteelliset muutokset ja Keskustan eheyttäminen). Merkittävin väestönkasvun potentiaali voi olla Moision- ja Pappilanpellon alue, mikäli alueelle tulee asuinrakentamista. Väestönkasvun tavoitteita tarkennetaan kun kaava on luonnosvaiheessa ja Moision- ja Pappilanpellon kaupunkirakenne hahmoteltu.

Laskelmia asukasmäärän kasvusta kaava-alueella:

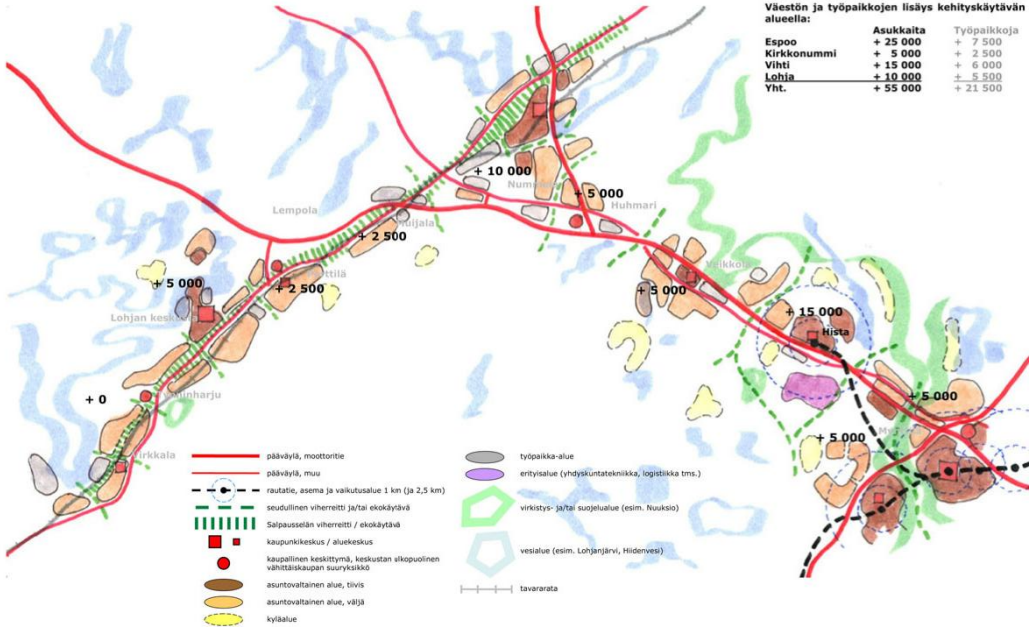
	Asukkaita vuonna 2035
1% kasvu	5 836
1,5% kasvu	6 603
2% kasvu	7 466
2,5 % kasvu	8 437
3% kasvu	9 529
3,5% kasvu	10 755

Tilastokeskuksen väestönkasvuennusteessa koko kaupungin kasvu vuoteen 2035 mennessä on noin 8000 asukasta. Tilastokeskuksen väestöennusteet ovat ns. demografisia trendilaskelmia, joissa lasketaan mikä olisi alueen tuleva väestö, jos viime vuosien väestönkehitys jatkuisi samanlaisena. Ennuste perustuu havaintoihin syntyvyyden, kuolevuuden ja muuttoliikkeen menneestä kehityksestä eikä sitä laadittaessa oteta huomioon taloudellisten, sosiaalisten eikä muiden yhteiskunta- tai aluepoliittisten päätösten mahdollista vaikutusta tulevaan väestönkehitykseen.

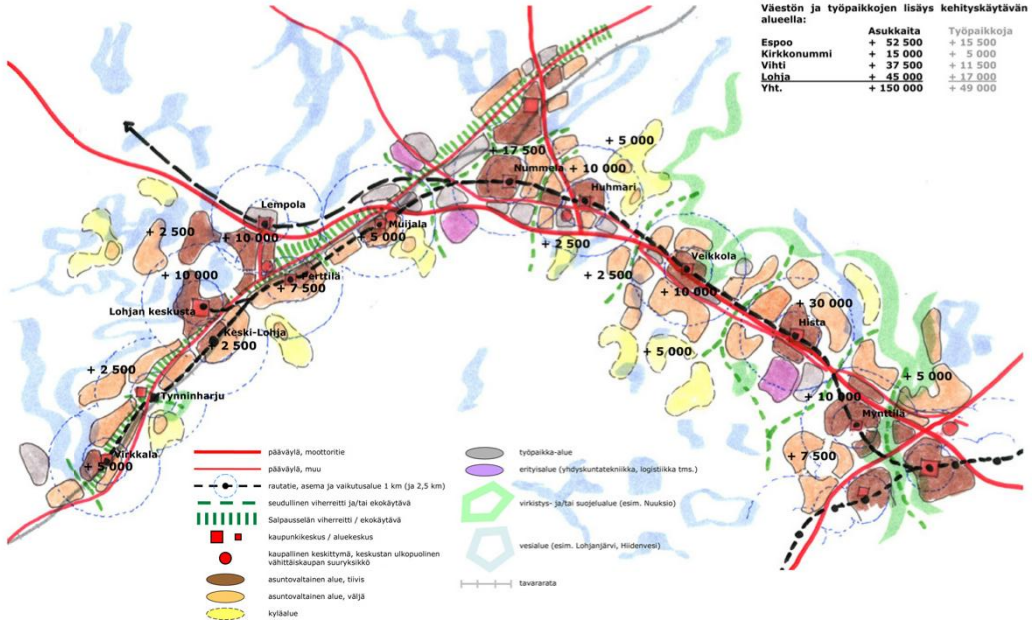
Ikäryhmä	**Asukasmäärä**
90-	918
85 - 89	1 836
80 - 84	2 275
75 - 79	2 521
70 - 74	2 816
65 - 69	2 836
60 - 64	2 697
55 - 59	2 938
50 - 54	3 049
45 - 49	3 030
40 - 44	3 066
35 - 39	2 638
30 - 34	2 279
25 - 29	2 013
20 - 24	2 003
15 - 19	2 705
10 - 14	2 736
5 - 9	2 606
0 - 4	2 319
Yhteensä	**47 281**

Vireillä olevan taajamaosayleiskaavan (toyk) kokonaismitoitus perustuu 1,5% vuotuiseen kasvuun, mutta Lohjan keskusta-alueella tätä voimallisempi kasvu on luontevaa, koska palvelut ja tiivis kaupunkirakenne keskittyvät sinne. Toyk:n asukasmäärän kasvuksi on arvioitu keskustaajaman osalta 9 000 asukasta (nykyinen asukasmäärä on n. 17 000). Keskustaajaman rajaus on keskustaa laajempi: siihen kuuluu lisäksi Tynninharju, Ojamo, Keski-Lohja ja Hiidensalmi.

Länsiradan kolmivaiheisen kehityskuvan mukaisesta kasvusta merkittävään osa osuu tämän kaavan aikajänteeseen. Kehityskuvassa ei ole eritelty keskustaa, vaan rajaukseen kuuluu huomattavasti laajempi alue. Asukasmäärien ja työpaikkojen kasvutavoitteet:



Länsiradan maankäytön kehityskuvaselvityksen (kaupunkirata Espoo-Kirkkonummi-Vihti-Lohja) antamat lähtökohdat keskustan asukas- ja työpaikkamäärän kasvulle. Yläkuvassa 1. vaihe ennen vuotta 2030, kun kaupunkirata on rakennettu Histaan. Alakuvassa 3. vaihe, kun rata ulottuu Lohjan keskustaan ja Virkkalaan vuoden 2030 jälkeen.



o **1. vaiheessa** (rata Histaan) ennen v. 2030:
- koko alueella +55 000 asukasta
- koko Lohja +10 000 asukasta ja +5500 työpaikkaa
- keskustaajama ja Länsi-Lohja **+5000** asukasta
- Pohjois-Lohja + 2500, Etelä-Lohja +0

o **2. vaiheessa** (rata Lohjan keskustaan) vuoden 2030 jälkeen:
- koko alueella +100 000 asukasta
- koko Lohja +25 000 asukasta ja +12 500 työpaikkaa
- Lohjan keskustaajama ja Länsi-Lohja **+10 000** asukasta
- Pohjois-Lohja + 12 500, Etelä-Lohja +2500

o **3. vaiheessa** (rata Virkkalaan + Lempolan asema):
- koko alueella +150 000 asukasta
- koko Lohja +45 000 asukasta ja +17 000 työpaikkaa
- Lohjan keskustaajama, Länsi-Lohja ja Keski-Lohja **+15 000** asukasta
- Pohjois-Lohja ja Lempola + 22 500, Etelä-Lohja ja Tynninharju +7 500

Asumisväljyys

Nykyinen asumisväljyys keskusta-alueella on arviolta 39,25 m²/asukas. Asumisväljyys on laskettu huoneistoalana (arvioitu 20% suuremmaksi kuin kerrosala) asukasta kohden. Koko Lohjan asumisväljyys on 38,3 m²/asukas. Suurempi asumisväljyys saattaa selittyä sillä, että keskustan palvelujen äärelle muuttaa iäkkäämpää väestöä 1-2 hengen ruokakuntina, sekä muita pieniä ruokakuntia, esim. nuoria yksinasujia ja lapsettomia pariskuntia.

	Asumisväljyys m²/asukas
Lohja, ydinkeskusta	**39,3**
Lohja	38,3
Sammatti	43,7
Karjalohja	43
Helsinki	34
Espoo	35,7
Uusimaa	35,6
Suomi	38

Asukastiheys

Lohjan ydinkeskustassa asukastiheys on nykyisin n. 2500 asukasta /km². EU:ssa kaupungiksi on määritelty kunta, jonka asukasluku on yli 50 000 ja asukastiheys vähintään 500 asukasta /km².

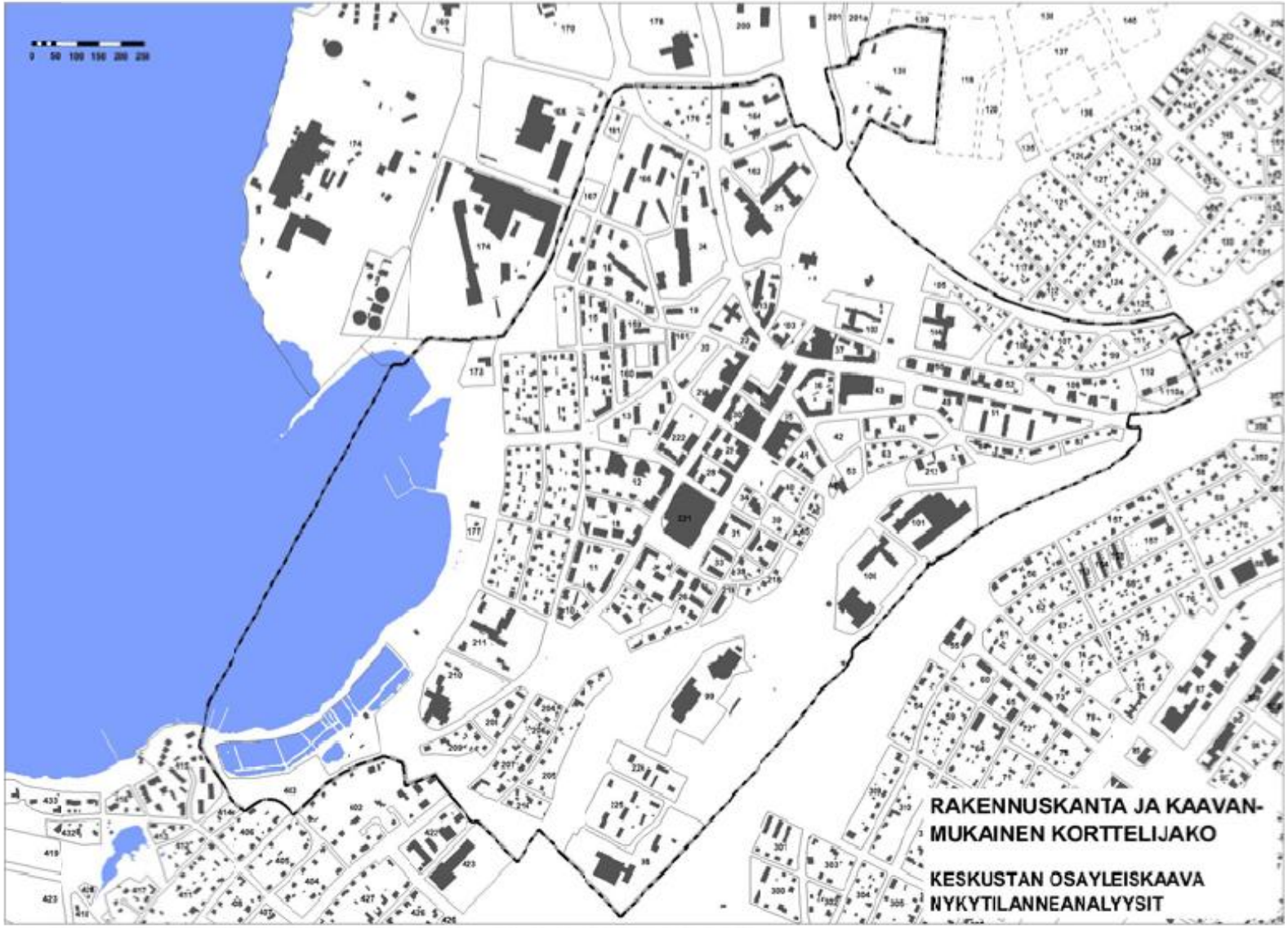
	Asukkaita n. /km²
Lohja, ydinkeskusta	**2 500**
Helsinki	3050
Helsingin Alppiharjun alue	25 000
Uusimaa	215
Suomi	17,2
Berliini	3 830
Oxford	3 300
Pariisi	25 000
Suur-Lontoo	4 700

Työpaikat

Kaava-alueella on nykyisin n. 4000 työpaikkaa (Tilastokeskus, 31.12.2006). Nykyiset keskustan työpaikat painottuvat selkeästi palveluihin. Suurimmat työllistävät alat ovat terveydenhuolto- ja sosiaalipalvelut (736 työpaikkaa), tukku- ja vähittäiskauppa (537), liike-elämän palvelut (514), koulutus (513) ja julkinen hallinto (423).

Uusia työpaikkoja syntyy laskennallisesti pääasiassa uusien liike- ja toimistotilalle sekä julkiselle rakentamiselle varattujen kerrosalojen myötä.

Alla: Keskustan rakennuskanta (Nykytilanneanalyysit 9/2007). Kaavan rajausta laajennettiin vuonna 2008 Pappilanpellolle ja Moisionpellon länsiosaan sekä Törmän asuinkortteliin. Laajennusalueella on vain vähän rakennuskantaa.



Kehittyvä kaupunkikuva

Päätavoitteena ydinkeskustassa on nykyistä suuremman kortteli- tai tonttitehokkuuden määräytyminen toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti kestävin perustein. Lisärakentamisen tulee olla toteutuskelpoista.

Osa-alueiden profiloituminen

Keskustan kaupunkirakennetta kehitetään sen nykyisistä lähtökohdista, eli sijaintiin, lähiympäristön mittakaavaan, toimintoihin, kehittämispotentiaaliin ym. perustuen. Rakenne perustuu osa-alueiden toiminnallisiin profiileihin (kaupallinen, kulttuuri-, sininen ja vihreä keskusta, ympäröivät asuin- ym. alueet), korttelijaotukseen, katuverkkoon, maanomistukseen ja historiaan. Kaavatyön aikana voi syntyä ajatuksia uusista painotuksista esim. ydinkeskustan reuna-alueille.

Lohjalainen maisema

Uusissa ja uusiutuvissa asuinkortteleissa pyritään hyödyntämään harjulle, järvelle sekä viher- ja virkistysalueille avautuvia näkymiä. Keskiaikaisen kirkon asema keskustan ja erityisesti kulttuurikeskustan dominanttina huomioidaan.

Arvokkaat rakennetut ympäristöt

Pyritään arvokkaiden aluekokonaisuuksien olennaisten ominaispiirteiden säilyttämiseen ja jalostamiseen, vaikka paikan maankäyttö tehostuu. Arvokkaiden alueiden määrittäminen pohjautuu Lohjan keskustan rakennusinventointiin (2008).

Omakotialueet

Yhtenäisten ja laajojen omakotialueiden ominaispiirteet säilytetään. Näitä ovat Rantakantti, Harjunrinne ja Pyhäkaupunki.

Kulttuurikeskusta

Pohjolanmäen, Laurentius-salin, Pyhän Laurin keskiaikaisen kirkon ja Lohjan Museon lähiympäristöjen muodostamaa kulttuurikeskustaa kehitetään kampusmaisena julkisten rakennusten alueena. Kulttuurikeskustan voimakkaimpia ominaispiirteitä ovat puistomaisuus, arkkitehtonisesti ja historiallisesti rikas ja laadukas rakennuskanta sekä julkinen taide.



Oikealla: Merkittävimmät kehittämispotentiaalit kaava-alueella.

Rakenteelliset muutokset

Kerrosluvut

Kerroslukua kasvatetaan ydinkeskustassa nykyisestä pääasiallisesti II-IV-kerroksisesta rakennuskannasta pääasiallisesti IV-VI-kerroksiseksi. Yhtenäiset kerrosluvut luovat katunäkymistä kaupunkimaisia. Kerrosluku määritellään kaupunkirakenteellisin, kaupunkikuvallisin ja toiminnallisin perustein. Liikerakentamisessa realistiset maksimikerrosluvut ovat II-III. Mikäli liiketilojen päälle voidaan toteuttaa asuntoja ja toimistotiloja, voi kerrosluku olla suurempi. Eri käyttötarkoituksia ja omistajuuksia sekoittavat ratkaisut ovat kuitenkin haasteellisia esim. kiinteistöteknisesti.

Maksimikerroslukujen tulee olla toteutuskelpoisia, jotta koko kaava-alueen mitoitus toimii koko kaavan aikajänteen ajan. Kynnyskysymyksenä kerrosluvun kasvattamiselle ovat pysäköintiratkaisut, jotka kallistuvat monitasoisissa maanalaisissa ratkaisuissa. Lisäksi olemassa olevaa ympäristöä kehitettäessä rakentuu vain palanen kerrallaan. Keskustan uusiutuminen on vuosikymmeniä kestävä hidas prosessi, koska rakennuskanta on pitkäikäistä. Siksi ratkaisujen tulee olla eheyttäviä ja realistista kehittämistä tukevia, eikä kaupunkikuvaa rikkovia. Tehokkuuden kasvattaminen tulee perustua toteutuskelpoisiin ratkaisuihin. Radikaalilla tehokkuuden muutoksella ei edistetä keskustan toimivuutta eikä kaupunkikuvan parantumista, vaan haavoitetaan kumpaakin.

Ylimitoituksen haittana on, että kohteet toteutuvatkin pienemmällä tehokkuudella, joten kaava ei toteudu. Ylimitoitus aiheuttaa tuolloin tarpeettoman suuria liikenteellisiä mitoituksia, yhä epäyhtenäisempää katukuvaa, maanalaisiksi määrättyjen pysäköintiratkaisujen vajaata toteutusta jne. Alimitoituksen haittana ovat riittämättömät kehittämismahdollisuudet ja liian tiukka mitoitus esim. liikenteen, pysäköinnin ja asukasmäärän kasvun suhteen. Vaarana on myös pysäköinnin toteutuminen maanpäällisinä ratkaisuina, mikä ei ole ydinkeskustaan sopivaa eikä asumisen kannalta viihtyisää.

Moision- ja Pappilanpellot sekä aseman seutu

Merkittävimmät rakenteelliset tarkastelut on tarpeen tehdä Moision- ja Pappilanpellon alueelle sekä tulevan taajamaliikenneradan aseman seudulle.

Uusi maamerkki

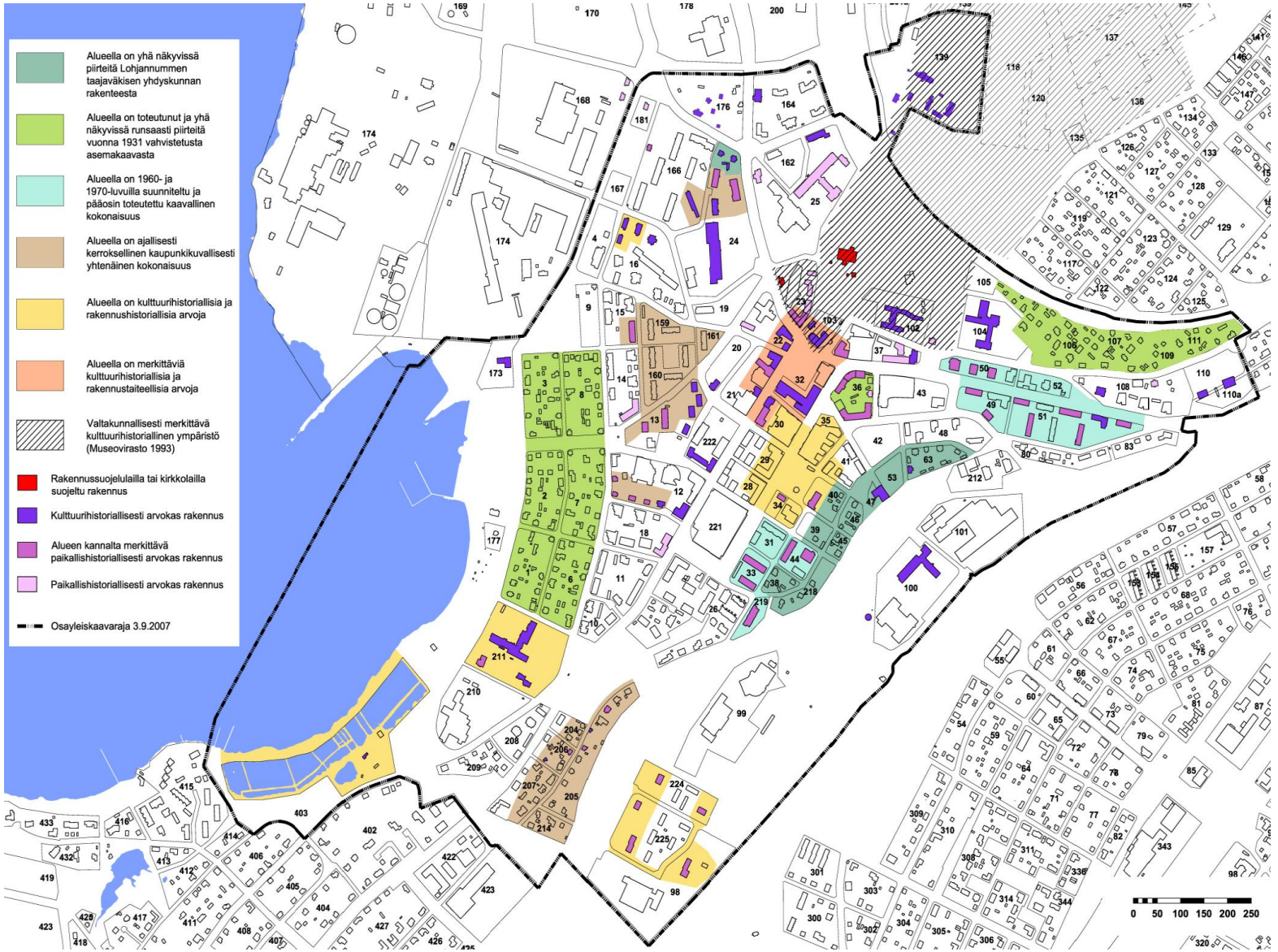
Tutkitaan ydinkeskustan eteläosaan Laurinkadun ja Länsi-Louhenkadun väliseen rinteeseen myös merkittävästi suurempia kerroslukuja, jolloin keskustaan olisi mahdollista toteuttaa nykyisten maamerkkien rinnalle uusi asumisen maamerkki. Kokonaisuuden tulee olla kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti (liikenne, pysäköinti ym.) vakuuttava. Maamerkin sijainnissa tulee huomioida poikkeavan korkean rakentamisen toteutumisen epävarmuus. Mahdollisen uuden maamerkin sijainnin tulee olla sellainen, että kaupunkikuva ja toiminnallisuus eivät kärsi, mikäli kohde jäisi toteutumatta.

Keskustan eheyttäminen

Kehittämisen tulee perustua ratkaisuihin, joissa uusi ja vanha rakennuskanta voivat olla rinnakkain edustavalla tavalla. Uudella rakentamisella tulee olla eheyttävä vaikutus, vaikka naapuritonttien tonttitehokkuudet ja rakennustekniikat saattavat erota toisistaan.

Katu- ja aukionäkymistä pyritään luomaan rauhallisia ja kaupunkimaisia ohjaamalla kerrosluvut mahdollisimman yhteneväisiksi ja korttelijulkisivut jatkuviksi. Selkeistä katunäkymistä voi paikoin erottua katujulkisivusta sisäänvedettyjä kattokerroksia ja matalia pihasiipiä esim. liiketiloille.

Muutoskohdissa pyritään ottamaan huomioon lähiympäristön rakennuskannan uusiutumismahdollisuudet ja maanomistusolosuhteet. Korttelirakenne perustuu urbaaniin umpikortteli- tai lohjalaiseen puoliavoimeen korttelitypologiaan.



Oikealla: Keskustan rakennusinventointi (Kaupunkisuunnittelukeskus / Katariina Ockenström, 2007): kulttuurihistoriallisesti arvokkaat alueet ja (pääasiallisesti ennen vuotta 1950) rakennetut kulttuurihistorilalliset rakennukset.

Katutila

Pyritään kaavamerkinnöin varmistamaan, että keskustassa on keskustamaista katutilaa. Katutilan luonne voi vaihdella osa-alueiden luonteiden mukaisesti – kulttuurikeskustassa voi olla väljempää avaran puistomaista katutilaa, kun taas kaupallisessa keskustassa katutilan tulee olla selkeän muurimaisesti rajautuvaa.

Selkeä rakennuksiin rajautuva katutila on kaupunkien perusominaisuus. Tiiviin katutilan tulee olla kaupallisen keskustan perusominaisuus. Keskustoissa katutila syntyy luontevasti, kun rakennukset ovat palomuurein kiinni toisissaan, korttelin kulmasta kulmaan. Ilman tiivistä katutilaa syntyy lähiömäinen vaikutelma. Lähiöiden ”vuotava” tai puuttuva katutila syntyy, kun rakennukset sijoitetaan irti katualueen reunasta ja irralleen toisistaan. Tilantuntua huonontaa esim. pysäköintikenttien sijoittaminen kadunvarteen ilman tilaa rajaavia elementtejä, tai rakennusten väliin jäävät aukot.

Alla: Esimerkki selkeästä kaupunkimaisesta katutilasta, Sofiankatu Helsingissä.



Liike- ja toimistotilojen kehittämiskohteet

Nykytila ja haasteet

Lohjan keskusta on seutukuntansa selkeä kaupallinen veturi, ja tältä pohjalta keskustan tulee kyetä kehittymään.

Keskustan kaupallisessa selvityksessä (2006) tarkasteltiin kaupallisia palveluita ja tutkittiin markkinoiden kehitysmahdollisuuksia ostovoimaennusteiden pohjalta.

Kaupalliset palvelut ovat keskustassa monipuoliset. Keskustatoiminnot ovat onnistuneesti sijoittuneet keskustaan ja tilaa vaativan kaupan yksiköt keskustan ulkopuolelle. Kauppakatu ja Laurinkatu muodostavat pääakselit, joiden varteen pääosa kaupallisista palveluista on nauhamaisesti sijoittunut. Kauppakadun ja Laurinkadun poikkikadut eivät ole kaupalliselta ilmeeltään kovin aktiivisia eikä näiden katujen välisissä kortteleissa ole aktiivisia sisäisiä yhteyksiä. Tämä on kaupallisen kehittymisen haaste, johon kiinnitetään huomioita kaavatyössä.

Keskustaan on myös toivottu uutta hotellia, jolle pyritään kaavatyössä löytämään vaihtoehtoisia toteutuspaikkoja.

Kaupallisen keskustan vetovoimaisuus

Lohjan keskustan tulee olla tulevaisuudessakin paikkakunnan ja alueensa liike-elämän ja asioinnin veturi. Kaupallista keskustaa tulee vahvistaa tulevaisuudessa siten, että asioinnin helppous, palvelujen monipuolisuus, vaivaton pysäköinti, kävely-ympäristöt ja sisätiloissa tapahtuva liikkuminen korttelista toiseen profiloivat keskustaa. Kaavan tulisi luoda sekä pienille erikoisliikkeille että suuremmille toimijoille sijoittumismahdollisuuksia.

Ydinkeskusta on silloin luontevasti vetovoimainen, kun sen reunoissakin on vetovoimaisia liikkeitä ja toimintoja. Tällöin ihmiset liikkuvat ja asioivat koko alueella, jolloin kaupallinen keskusta kehittyy elävänä koko laajuudessaan.

Lohjan keskustan vahvuus on erikoiskauppa, jonka palveluja käytetään alueellisesti. Erikoiskaupan ym. keskustavetoisen kaupan tulee pysyä kaupungin keskustassa, sillä pitkälti siihen perustuu katukuvan elävyys ja urbaanius.

Lohjan kaupallinen keskusta kaipaa kävely-ympäristöä vetovoimaisuuden lisäämiseksi. Kävely-ympäristöä voi hyödyntää myös tapahtumien järjestämisessä. Kävelypainotteinen ratkaisu vaatii toimivaa ja riittävän suuria pysäköintiratkaisuja aivan kävelykeskustan tuntumaan. (kts. ”Liikenne ja pysäköinti ydinkeskustassa”)

Uuden liiketilan tarve

Tyhjiä liiketiloja on ollut hyvin vähän, joskin taloudellinen suhdanne on muuttunut selvityksen laatimisen jälkeen. Keskustan kaupallisen kehittymisen edellytys on riittävä varanto tyhjiä liiketiloja, jolloin erityisesti uudet yritykset pystyvät sijoittumaan kaupalliseen keskustaan.

Ostovoiman kasvun perusteella laskettu lisäliiketilatarve on vuoteen 2020 mennessä 22 000 k-m². Kaavan aikajänne on 25 vuotta, joten kaavalla varaudutaan tätä suurempaan kysyntään. Kaupallisen toimivuuden parantamiseksi ja elinvoimaisuuden vahvistamiseksi liiketilaa tulisi lisätä keskustan ydinalueille, eli kaupalliseen keskustaan. Tiivis keskustarakenne toimii paremmin asiointialueena, kun jalankulkuyhteydet ovat lyhyitä. Asiointiympäristön tulee olla laatutasoltaan korkeaa.

Kaupallisen keskustan laajuus

Kaupallinen keskusta on onnistuneesti kompakti. Sillä on hyvää kapasiteettia laajentua ja kehittyä nykyisessä sijainnissaan. Tiivis keskusta luo puitteet yhtenäiselle liikekeskustalle, toisiaan lähellä oleville monipuolisille palveluille. Asiointi on mahdollista tehdä yhdellä pysäköinnillä tai kävellen. Ainoa tarpeellinen, ja myös luonteva laajenemissuunta on tulevan taajamaliikenneradan aseman seutu. Keskustan ilme eheytyy ja tulee kaupunkimaisemmaksi, kun rakentamattomat tai vajaasti rakennetut uusiutumiskykyiset alueet rakentuvat.

Katutason liiketilat

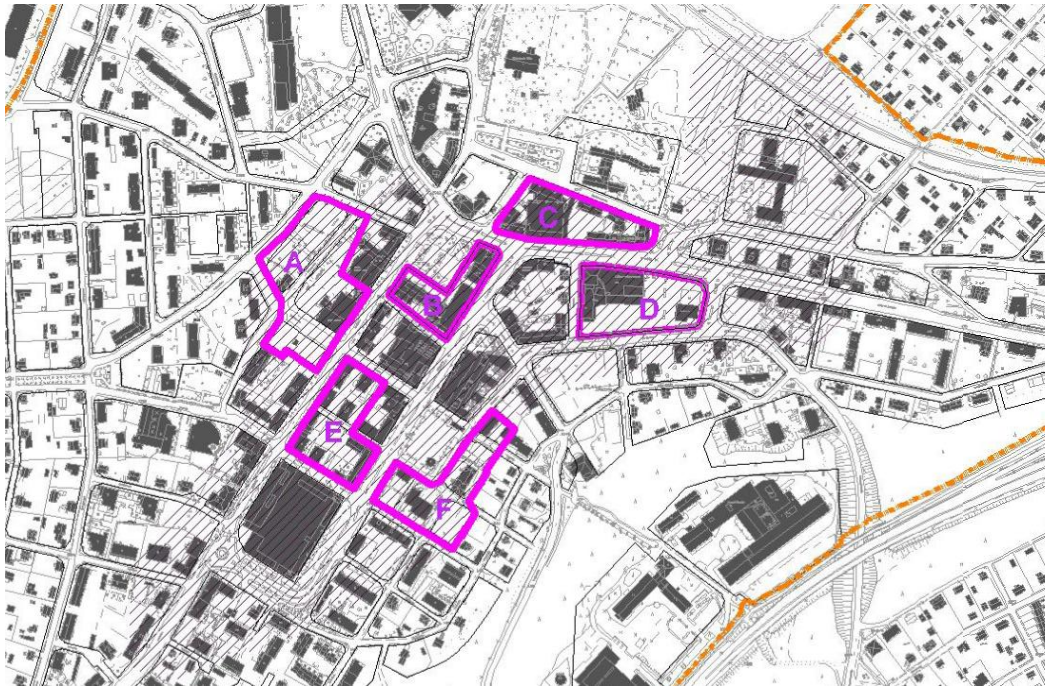
Kaupallisessa keskustassa maksimoidaan katutason liiketila. Kaupallisessa keskustassa uusissa asuinkerrostaloissa tulee pääosa katutasosta olla liiketilaa.

Liikerakentamisen kehittämiskohteet

Keskeisillä paikoilla on lukuisia kortteleita, joiden kehittäminen liike- ja toimitiloiksi elävöittäisi ja eheyttäisi kaupallista keskustaa. Seuraavat kehittämistä kaipaavat korttelit pyritään varaamaan pääasiallisesti liike- ja toimistotiloille:

A - Nahkurintorin alue:
k20 (Nahkurintorin kortteli), korttelin 21 eteläosa (Seppälä, Mustapörssi ym. matalat rakennukset) ja korttelin 221 pohjoisosa (rakentamattomat tontit)

Alla: Kehittämistä kaipaavat kohteet, jotka pyritään varaamaan pääasiassa liike- ja toimistokäyttöön. Karttakuvassa kaupallisen keskustan rajautuminen on merkitty vinoviivoituksella.



B – Korttelin 32 tontit 3 ja 1
(Keskusaukion Kauppakadun laita)

C - Kortteli 37

(Säästötalo Latvala, Dna ym)

D – Kortteli 43
(Sokos, SSO:n huoltoasema)

E – Kortteli 28 ja korttelin 29 länsiosa:
Laurinkadun ja Kauppakadun väliset ympäristöään matalammin rakennetut korttelinosat Harjukadun, Sepänkadun ja Torikadun rajaamina.

F - Kauppatorin ympäristö ja entisen paloaseman alue:
k34 (ent. paloaseman kortteli), korttelin 39 rakentamattomat tontit nro 1 ja 2 Louhenkadulla), osa korttelia 40 (työväentalo ja sen viereinen tontti, jossa on maanalaisen väestönsuojatilan sisäänkäynti, eli tontit 7 ja 8) sekä korttelin 41 tontti 2 (pienkerrostalo Kalevankadun ja Kalliokadun kulmassa).

Vaikka pääasiallinen käyttötarkoitus on liike- ja toimistotila, tulisi kortteleissa olla lisäksi myös asumista (esim. ylemmissä kerroksissa) ja julkisia tiloja. Puhtaasti liiketiloina toteutuvat kohteet ovat harvoin korkeampia kuin II-III-kerroksisia.

Uusi keskustahotelli

Hotellin sijoittumista tutkitaan kaupallisessa keskustassa kortteliin 43 (Sokos ym.), kauppatorin laidalle, Nahkurintorille, Kortteliin 37 (Säästötalo Latvalan tontti), harjulle Neidonkeitaan yhteyteen sekä Aurlahteen. Nykyisin keskustassa on yksi pienehkö hotelli (Laurinkadulla Hotelli Lohja).





Ylh: Kehittämistä kaipaavat kohteet, jotka pyritään varaamaan pääasiassa liike- ja toimistokäyttöön.
Oikealla: Uuden keskustahotellin sijaintivaihtoehdot (vihreällä) sekä nykyisen Hotelli Lohjan sijainti (punaisella).

Liikenne ja pysäköinti ydinkeskustassa

Nykytilanne

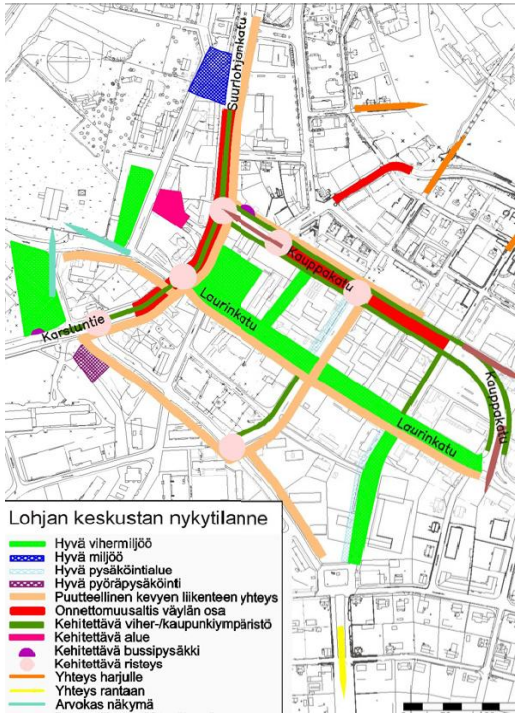
Nykyisin keskustan liikenneverkon rungon muodostavat seudullisesti merkittävät pääkadut. Kokoojakadut toimivat paikoin etenkin kevyttä liikennettä palvelevina rinnakkaisväylinä.

E-18-moottoritien ja sen sisääntuloteitten valmistumisen odotetaan vähentävän merkittävästi raskaan liikenteen tarvetta ajaa keskustan läpi.

Kevyen liikenteen väylät katkeavat paikoin ydinkeskustassa. Reittien jatkuvuus on mahdollista, mutta niitä ei ole päästy toteuttamaan.

Liikenne- ja pysäköintiratkaisujen kehittäminen perustuu pitkälti liikenneturvallisuussuunnitelmaan (2003) ja pysäköintiselvitykseen (2006).

Alla: Analyysi keskustan liikenneympäristön hyvistä ja ongelmallisista kohdista (Lohjan keskustan liikenneturvallisuussuunnitelma 2003). Monia epäkohtia on pystytty jo parantamaan.



Kävely-ympäristöt ja pääväylien kehittäminen

Keskustan houkuttelevuus, liikenneturvallisuus ja ilmastonmuutos kannustavat kävely-ympäristöjen kehittämiseen. Keskustan kauppiaita ja yrityksiä edustava Lohcase ry on osaltaan pyrkinyt edistämään kävelykeskustan syntymistä Lohjalle. Kävelypainotteiset keskustaympäristöt ovat yleistyneet Suomessa, ja mielipiteet niitä kohtaan ovat muuttuneet myönteisiksi. Lohjan keskustassa haasteena ovat mm. kävely-ympäristön kannalta leveät katutilat sekä sujuvan pysäköinnin järjestäminen. Myös jotkut olemassa olevat liikerakennukset vaatisivat muutostöitä, jotta voisivat paremmin avata toimintaansa kävely-ympäristöön päin.

Kaavatyössä määritellään ydinkeskustan kävelypainotteiset alueet. Vaihtoehtoina Laurinkadun pohjoispää (välillä Torikatu-Sibeliuksenkatu) sekä toria sivuava poikittainen katuakseli, tai näiden yhdistelmä. Laurinkadun pohjoispään muuttuessa kävelykaduksi tai kävelypainotteiseksi varataan tälle korvaava reitti (Karstuntien suunnasta Paikkarinkadun kautta Laurinkadulle).

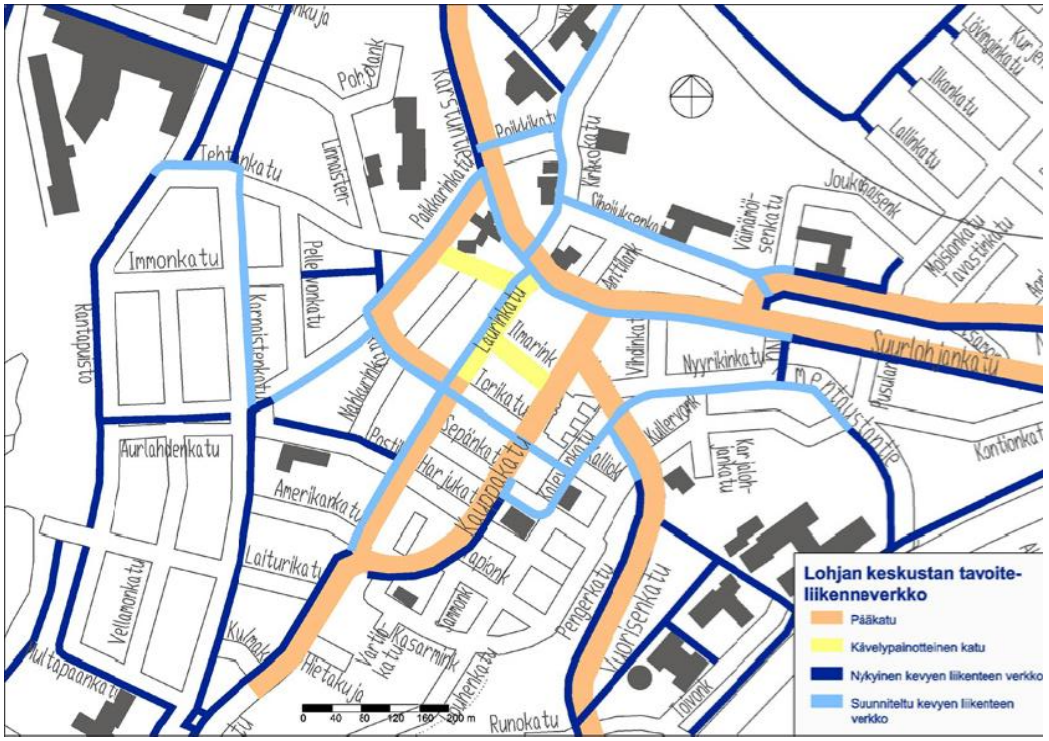
Kauppakadun osalta tutkitaan kävely-ympäristön ja kevyen liikenteen yhteyksien parantamista. Tutkitaan kaistojen vähentämistä (1+1) Prismasta Suurlohjankadun suuntaan.

Suurlohjankadun kaista- ja liittymäjärjestelyt tutkitaan välillä Laurinkatu-Nummentie.

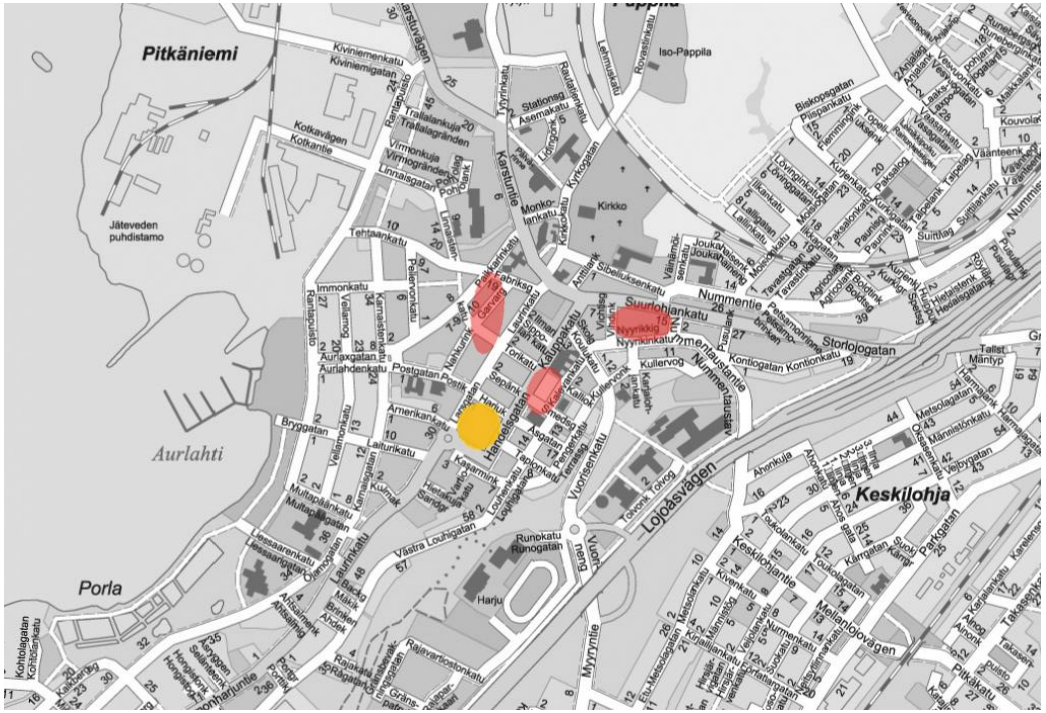
Reittien välityskyvyn kannalta on olennaisinta, että liittymät ovat sujuvia.

Liikenneturvallisuus ja katuympäristön kehittäminen

Liikennesuunnittelu pohjautuu Lohjan keskustan liikenneturvallisuussuunnitelmaan (2003). Tavoitteena on liikenteen rauhoittaminen keskustan alueella



Alla: Uusille pysäköintilaitoksille pyritään varaamaan kolme sijaintia - Nahkurintorin tuntumaan, kortteliin 43 (SSO / Sokos) ja kauppatorin alle maanalaisena. Prisman pysäköintilaitos (n. 600 yleiseen pysäköintiin tarkoitettua paikkaa) merkitty keltaisella.
Oikealla ylh: Keskustan tavoiteliikenneverkko (Lohjan keskustan liikenneturvallisuussuunnitelma, Lt-konsultit 2003).
Oikealla alh: Kevyen liikenteen verkosto 9/2009.





katu- ja liikenneteknisillä ratkaisuilla. Läpikulkuliikenne pyritään ohjaamaan turvallisille reiteille ja teollisuuden raskaan liikenteen määrä minimoimaan ydinkeskustassa. Samalla parannetaan keskustan viihtyisyyttä sekä asuin- ja asiointiympäristön turvallisuutta.

Ongelmina ovat mm. ydinkeskustan monin paikoin väljä ja jäsentymätön katuympäristö, sekä ydinkeskustan heikko hahmottuminen keskustaan ajettaessa. Nämä seikat vaikuttavat ajonopeuksien ohella koko kaupunkikuvaan.

Kulttuurikeskusta rauhoitetaan läpiajoliikenteeltä.

Kevyen liikenteen väylät

Turvataan pyöräteitten jatkuvuus ydinkeskustassa. Täydennetään reitistöä Moision- ja Pappilanpeltojen osalta tulevan rakennemallin pohjalta.

Pysäköinti

Ydinkeskustan pysäköinnin tulee tukeutua riittävän suuriin ja helppokäyttöisiin yksikköihin. Pysäköintilaitosten tulee sijaita siten, että ne tukevat ydinkeskustassa ja etenkin sen kävely-ympäristössä asiointia.

Keskustarakenteen tulisi olla niin tiivis ja palvelujen monipuolisia, että kaiken asioinnin voi hoitaa yhdellä pysäköinnillä.

Keskustassa on nykyisin n. 3300 yleiseen käyttöön tarkoitettua autopaikkaa.

Varataan pysäköintilaitoksille sijoittumismahdollisuudet kaikkiin lähestymissuuntiin: Karstuntieltä (Nahkurintorin alue), Virkkalan suunnasta (kauppatorin alue) ja Suurlohjankadun suunnasta (kortteli k43, Sokos ym). Etelästä saavuttaessa Prisman pysäköintilaitos on jo toiminnassa.

Taajamaliikennerata

Varaudutaan taajamaliikenneradan linjaukseen ja asemaan Väinämöisenkadun kohdalla (taajama-osayleiskaavan jatkosuunnittelun mukaisesti). Myös Rautatiekadun asemavaihtoehtoa tarkastellaan edelleen jatkovalmistelussa.

Varaudutaan aseman vaatimiin muihin liikenneyhteyksiin ja pysäköintitarpeeseen. Liikenneverkon rakenteessa huomioidaan erityisesti aseman syöttöliikenne sekä teollisuusradan varteen mahdollisuus uudelle keskustan ohittavalle kadulle välille Asemakatu-Väinämöisenkatu.

Alla: Espoo-Lohja taajamaliikenneradan asemapaikkojen selvityksessä (Sito 2008) tutkittiin Väinämöisenkadun asemapaikkaa ja erilaisia vaihtoehtoja liikenteen, pysäköinnin ja matkakeskuksen sijoittamiselle.



Viher- ja virkistysalueet

Tavoitteena on luoda yleiskaavalliset edellytykset kävelypainotteisten alueiden liittymiselle harjuluontoon ja Aurlahden ranta-alueelle.

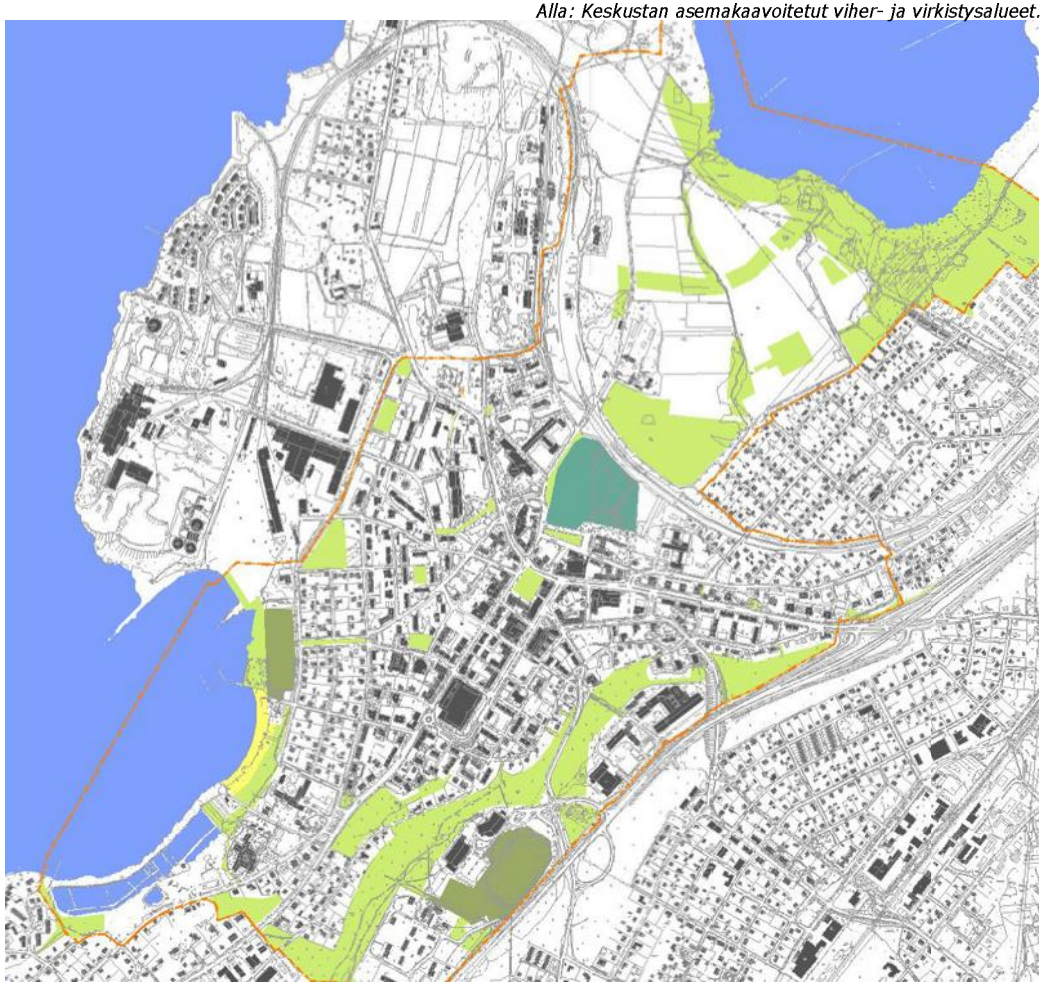
Lohjan keskustan ominaispiirre – tiivis kaupunkirakenne harjun jyrkimpien rinteiden ja järven rajaamina - luo odotusarvoja sille, että näiden pitäisi näkyä ydinkeskustaan. Harjunäkymiä tulisi avautua etenkin katujen päätenäkyminä, ja keskustan yli katutasolle, kävely-ympäristöön. Järven tulisi hahmottua etenkin Laiturikadun ja Aurlahdenkadun päätenäkyminä, sekä selkeinä ja houkuttelevina rannan ja kaupallisen keskustan välisinä kävelyreitteinä. Sekä harjun että järven tulisi aina kaupunkirakenteen antamien mahdollisuuksien mukaan näkyä rakennusten ikkunoista. Harjun ja järven näkyminen katutasolle on mahdollista, kun näkymäakselit ovat olemassa. Mitä tehokkaampaa rakentaminen on, sitä hankalampaa on säilyttää tai parantaa harjun ja järven havaittavuutta keskustan asiointialueella.

Nykyisten keskeisten puisto- ja puistomaisten alueiden virkistyskäyttö turvataan: Aurlahden ranta-alueet ja rantaraitti, harju sekä Lohjan Museon alue.

Turvataan keskeisimpien kaupunkipuistikkojen rooli elävöittämässä katuympäristöä: Keskusaukio, Kirkkokenttä ja muu kulttuurikeskusta.

Tutkitaan lähiliikuntapaikoille sopivia sijainteja ja kehittämismahdollisuuksia.

Alla: Keskustan asemakaavoitetut viher- ja virkistysalueet.



Moision- ja Pappilanpeltojen sekä Porlan virkistyskäyttö

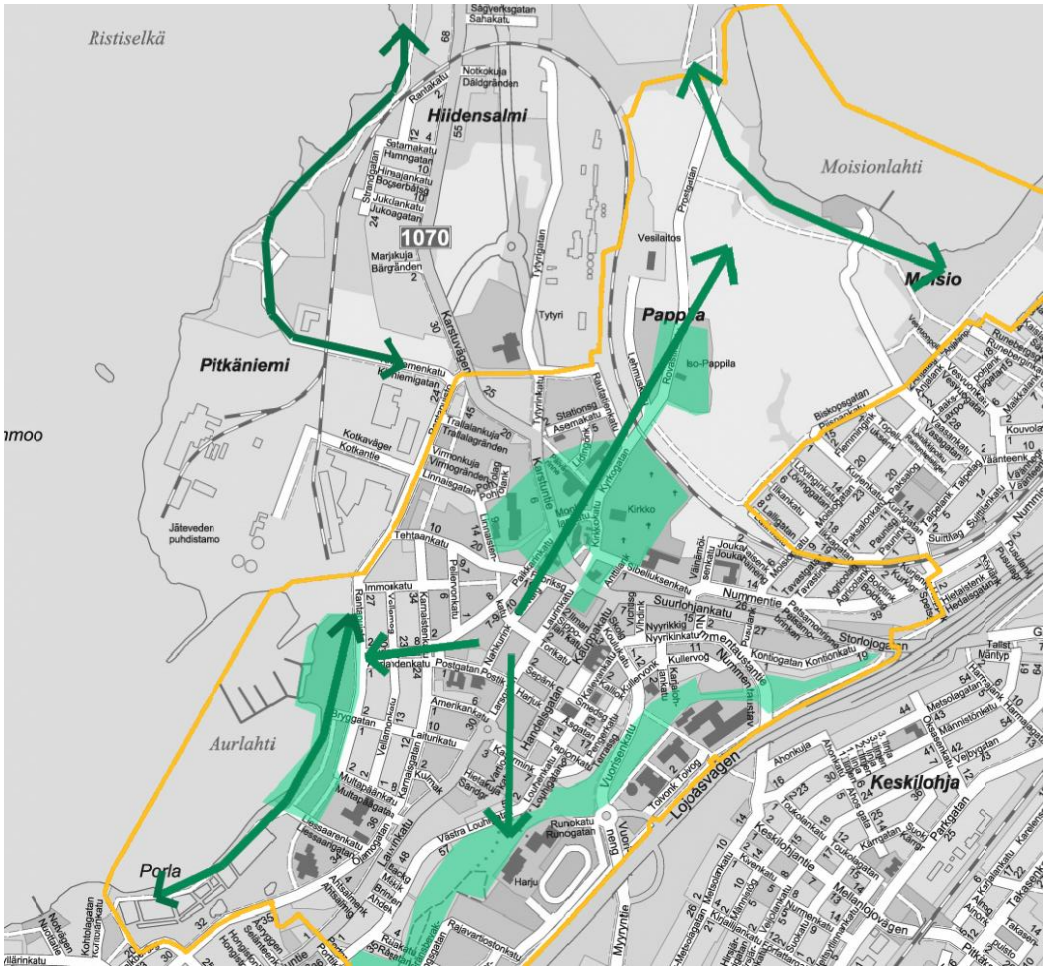
Maatalouskäytössä olevia Moision- ja Pappilanpeltoja kiertävä katu- ja kevyen liikenteenreitti sekä Porlan läpi kulkeva rantapolku ovat nykyisin virkistyskäytössä. Kaavaratkaisulla luodaan keskustaa palvelevan virkistyskäytön kehittämismahdollisuudet.

Moision- ja Pappilanpellon virkistyskäyttöä kehitetään alueen kokonaisratkaisun puitteissa, arvokasta maisemaa ja hienoimpia näkymä-akseleita hyödyntäen.

Porlan osalta turvataan rantaraitin jatkuvuus ja määritellään viheralueen laajuus ja luonne alueen tulevan käyttötarkoituksen antamin reunaehdoin.



Ylh: Rantaraitti Aurlahdessa.
Alla: Keskustan keskeisimmät viher- ja virkistysalueet sekä rantaraitin kehittämisperiaatteita.
Alla oikealla: Loherin kaukolämpöverkko.



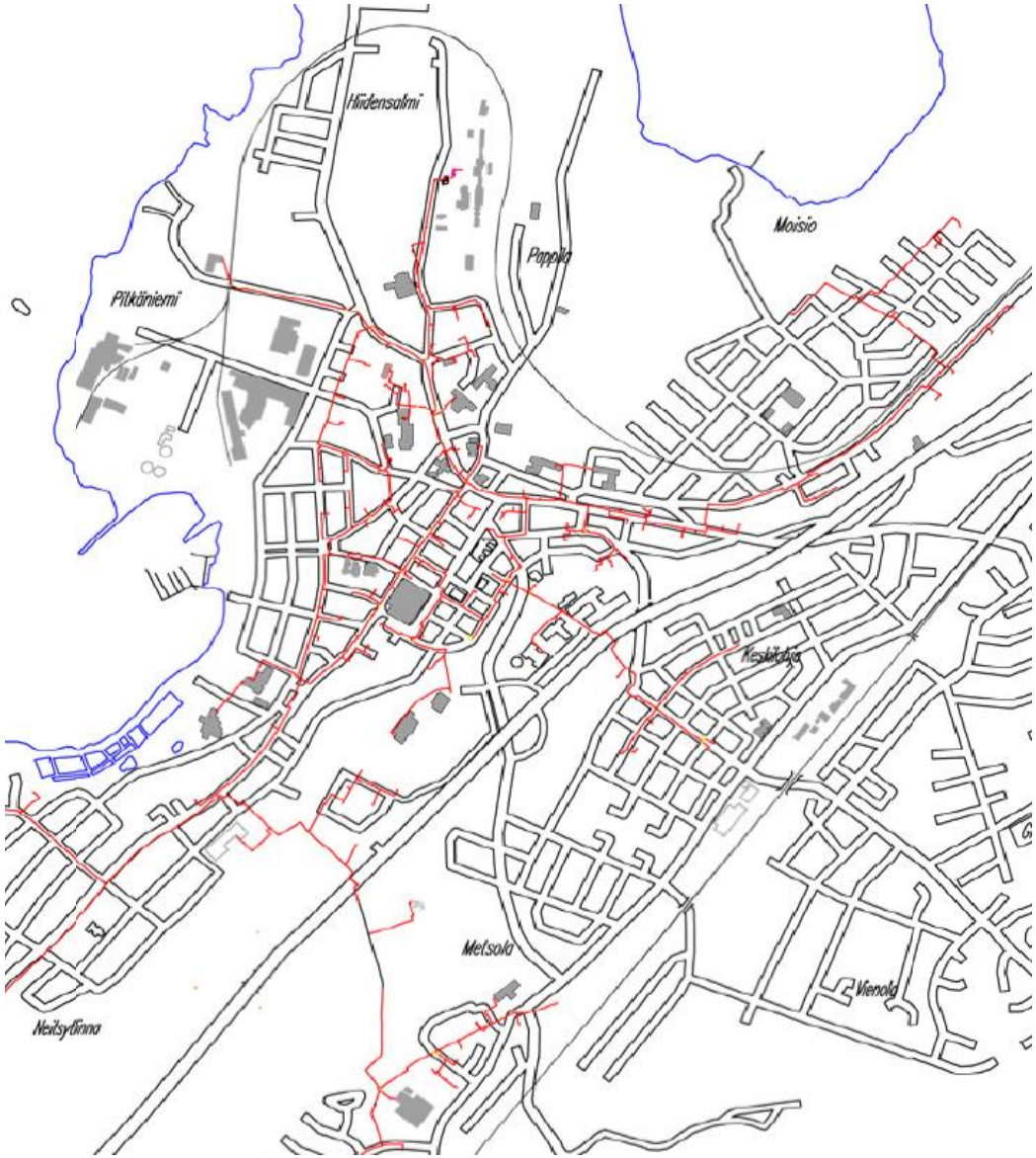
Energiahuolto

Loherin kaukolämpöverkko

Tavoitteena on, että kaava-alueella voidaan hyödyntää kaukolämpöä ja välttää kiinteistökohtaisia ratkaisuja.

Pääosa nykyisestä kaukolämpöverkosta sijaitsee kaava-alueella. Loherin mahdollinen uusi lämpölaitos toteutettaneen kaava-alueen ulkopuolelle Pitkäniemeen.

Nykyiset kaava-aluetta palvelevat lämpölaitokset sijaitsevat Tytyrissä ja Kiviniemessä. Pitkäniemen laitoksen tuotantokapasiteetti on käytössä 2012 asti, joten pois jäävä kapasiteetti tulee korvata.

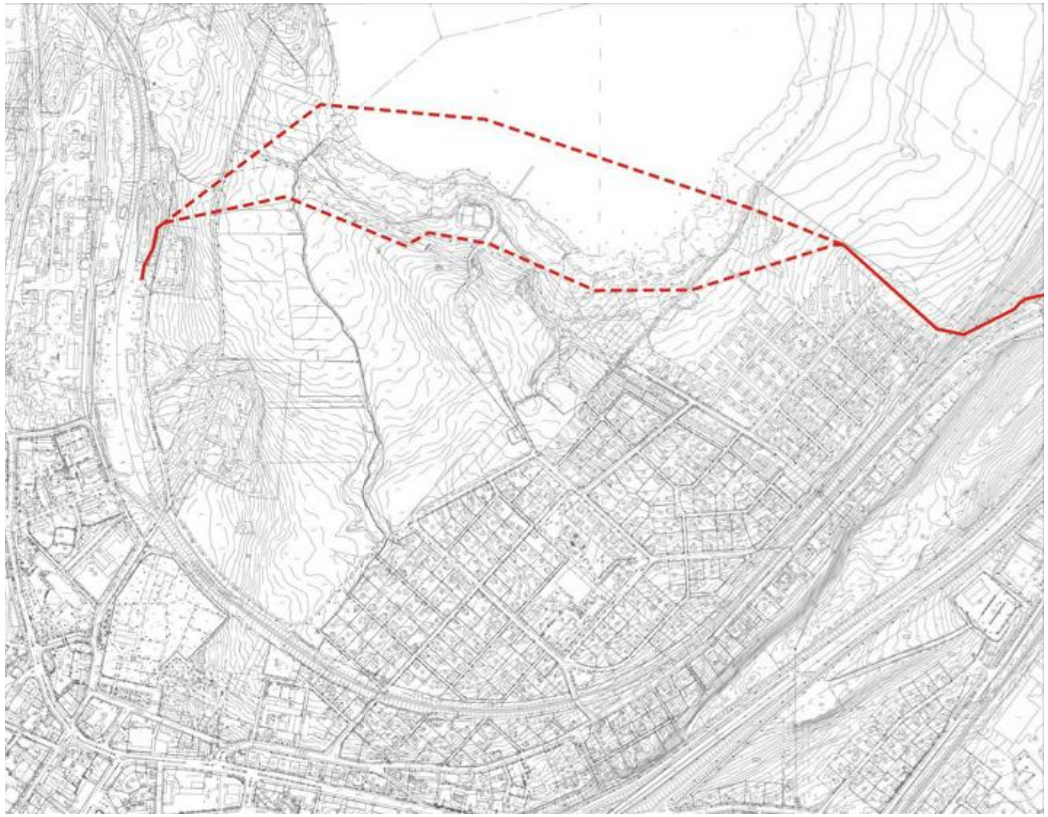


Gasumin maakaasuputki

Gasum suunnittelee maakaasuputkea välille Mäntsälä-Siuntio. Keskustan osayleiskaavan alueella putkilinjaus kulkee Moisionpellon- ja Pappilanpellon pohjoisosien läpi. Vaihtoehtoisena linjauksena on Moisionlahden läpi ja peltoaukean pohjoiskulman halki kulkeva linjaus. Hankkeen ympäristövaikutusten arviointi valmistui elokuussa 2009. Maakaasuputken linjaus mahdollisine vaihtoehtoineen huomioidaan osayleiskaavan aluevarauksissa.

Alla: Gasumin maakaasuputken vaihtoehtoisen linjaukset Moision- ja Pappilanpeltojen alueella.

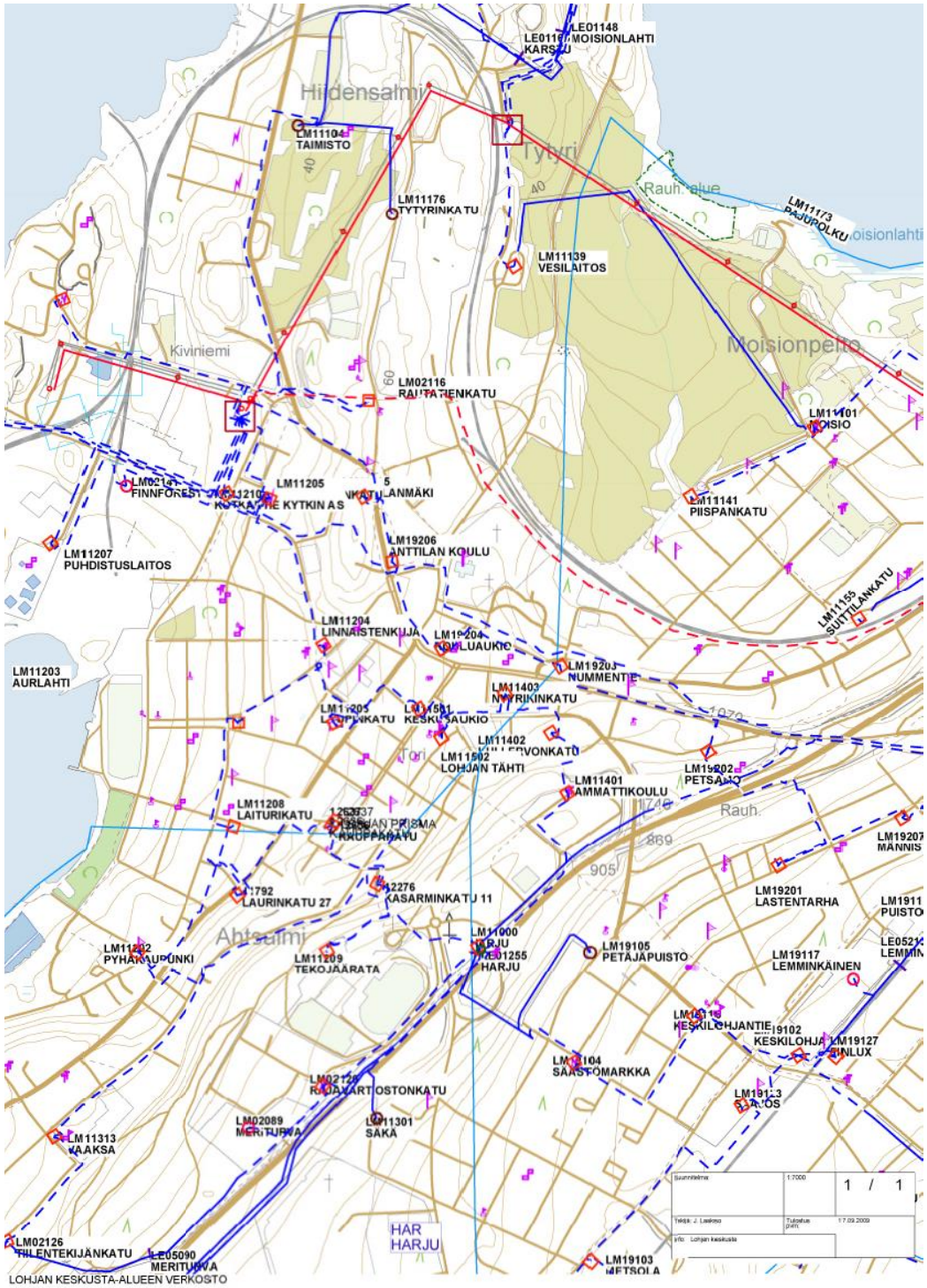
Oikealla: Fortum Sähkönsiirto Oy:n sähkönjakeluverkko 9/2009. Selitteet:
110 kV ilmajohto = punainen yhtenäinen viiva
110 kV maakaapeli = punainen katkoviiva
110/20 kV sähköasema = punainen neliö
20 kV ilmajohto = sininen yhtenäinen viiva
20 kV maakaapeli = sininen katkoviiva
20/0,4 kV puisto- tai kiinteistömuuntamo = oranssi pieni neliö
20/0,4 kV kiinteistömuuntamo / asiakas = pieni punainen pallo
20/0,4 kV pulväsmuuntamo = pieni ruskea pallo
pohjavesialueen raja = sininen yhtenäinen viiva



Sähkönsiirto

Huomioidaan kerrosalan lisääntymisen vaikutukset sähkönsiirron voimalinjoihin ja muuntamotarpeisiin.

Keskusta-alueen sähkönsiirto tapahtuu 110 kV:n ja 20 kV:n voimalinjoja pitkin. Kaava-alueen läpi kulkee kaksi 110 kV:n linjaa – toinen Moision ratapenkan eteläreunassa maakaapelina ja toinen Moision- ja Pappilanpeltojen pohjoisosassa ilmajohtona. 20 kV:n jakeluverkosta osa on ilmajohtoina, osa maakaapeleina. Tavoitteena on, että keskeisillä alueella luovutaan ilmajohtojen käytöstä, ja korvataan ne maakaapeloinnnilla. Ilmajohtoja on kaava-alueella Vt:25:n tuntumassa sekä Moision- ja Pappilanpelloilla.



Julkiset palvelut

Nykyisen rakennetun keskustan alueella tukeudutaan pääasiassa olemassa oleviin palveluihin tai niiden laajentamiseen nykyisissä sijainneissaan. Moision- ja Pappilanpellon palvelut mitoitetaan valittavan rakennevaihtoehdon mukaisesti.

Varhaiskasvatus

Päivähoidon lisääntyvään tilatarpeeseen varaudutaan asukasmäärän kasvun mukaisesti. Toiminta pyritään sijoittamaan koulujen yhteyteen tai niiden välittömään läheisyyteen. Päivähoidon yksiköt voivat sijaita myös osana muita asuin- ja julkisia kiinteistöjä.

Kaava-alueella olisi tarvetta laajempaan leikkipuistoon, jossa voisi olla myös ns. avointa toimintaa. Perhepuistossa voisi olla yhteistä toimintaa sosiaalitoimen kanssa. Perhepuiston kokonaisuuteen voi yhdistyä myös liikuntatoimen tavoitteita.

Tällä hetkellä varhaiskasvatuspalveluja kaava-alueella tarjoavat mm. Lintulan päiväkoti, Tytyrin esiopetusryhmä, ryhmäperhepäiväkoti Kuukernappi ja Postikadun leikkikenttä.

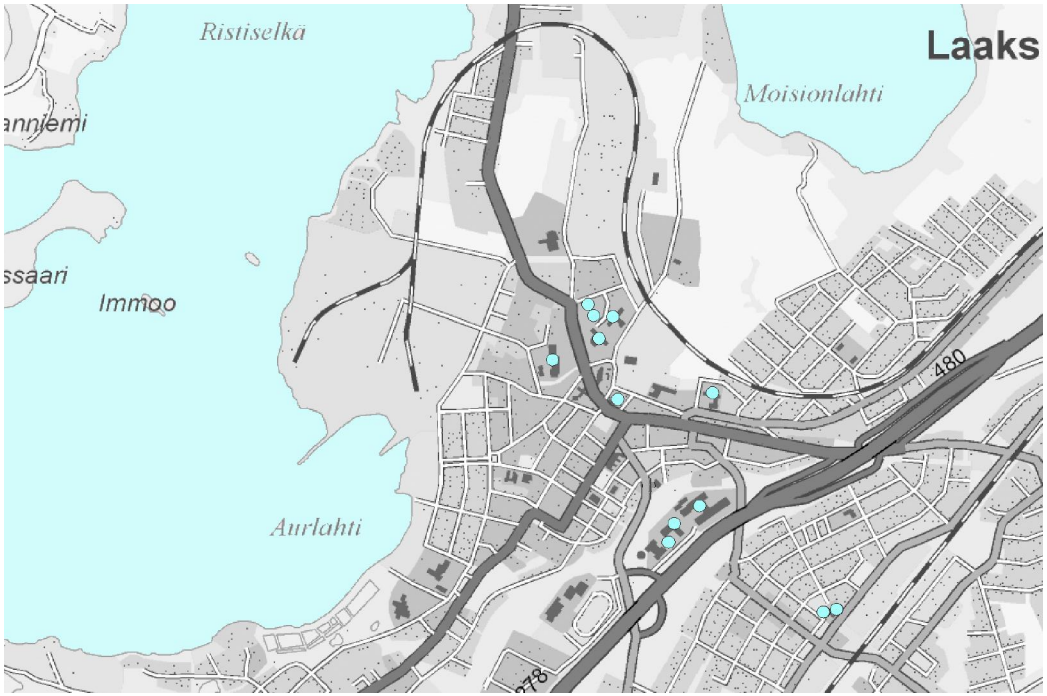
Opetuspalvelut

Kaava-alueella on kattavat koulupalvelut. Alakouluista Tytyri ja ruotsinkielinen Solbrinken sijoittuvat kaava-alueelle, yläkouluista Anttila ja Harju. Lohjan yhteislyseon lukio ydinkeskustassa palvelee myös yli kuntarajojen. Keskiasteen oppilaitokset Länsi-Uudenmaan koulutuskeskus harjulla sekä Nummentiellä sijaitseva Laurean ammattikorkeakoulun toimipiste palvelevat alueellisesti. Innofocus tarjoaa aikuiskoulutusta. Lisäksi Meriturvan koulutuskeskus sijaitsee harjulla.

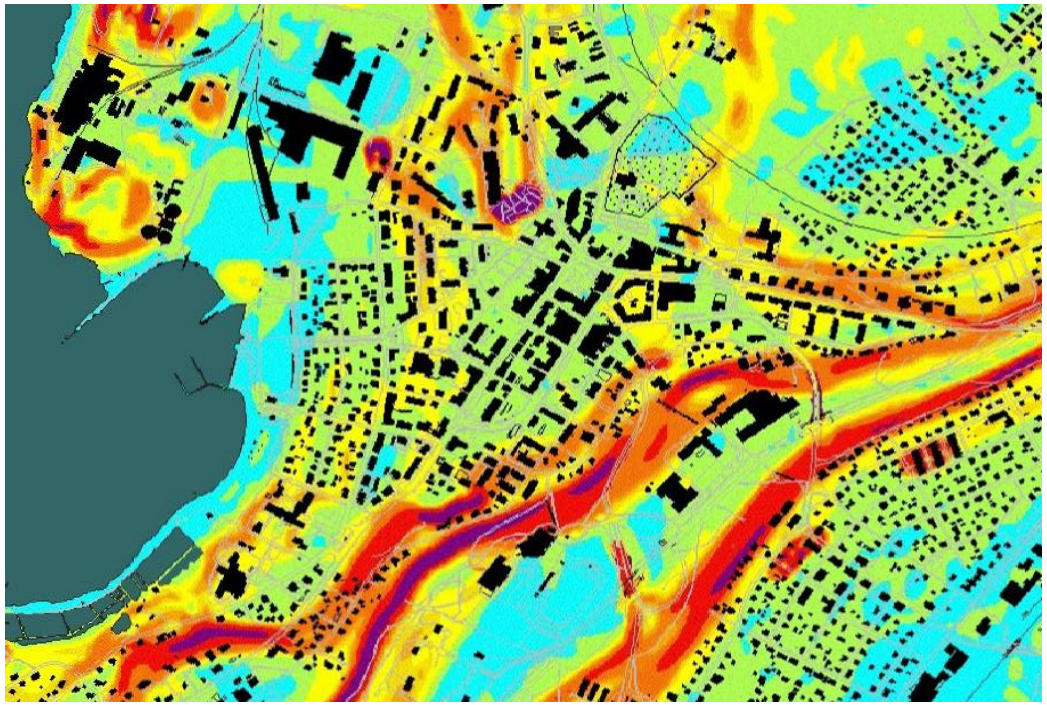
Opetuspalvelujen tilatarpeisiin varaudutaan oppilasmäärän kasvun mukaisesti.

Nuorisopalvelut

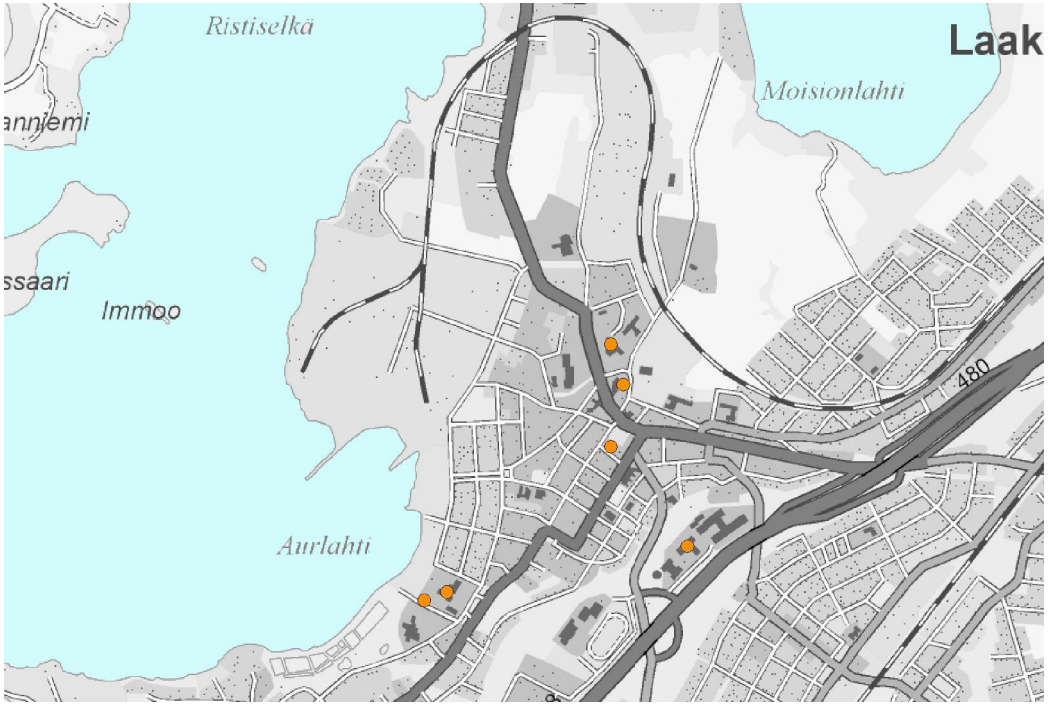
Nuorisopalvelut tukeutuvat nykyisiin toimipisteisiinsä. Harjulan toimipiste palvelee pääasiassa nuorisotoimintaa. Lindkulla toimii Lohjan seurakunnan nuorten tilana.



Ylh: Keskusta-alueen ala- ja yläkoulut, lukio, keskiasteen koulut sekä Innofocuksen ja Meriturvan toimipisteet.
Alla: Julkisia terveyspalveluja keskusta-alueella.



Alla: Maaston kaltevuudet keskusta-alueella. Siniset ja vihreät alueet ovat kaltevuudeltaan liikkumisen kannalta esteettömiä, keltaiset ovat vähäisin toimenpitein sellaisiksi muodostettavissa. (Kirsikka Siik: Esteettömyys kaavoituksessa - Lohjan keskusta mahdollisuuksien ympäristönä, diplomityö 2006)



Seniori- ja palveluasuminen

Huomioidaan kaavatyössä kaupungin ikäpoliittiset linjaukset, jotka tarkentunevat ikäpoliittisen ohjelman laatimisen myötä kaavan laatimisen aikana.

Varaudutaan sekä julkis- että yksityisrahoitteisen, ikäihmisille tarkoitetun asumisen kasvamiseen etenkin ydinkeskustassa muiden vanhuspalvelujen äärellä. Keskustassa olisi erityistä tarvetta lisätä vuokrattavien palveluasuntojen määrää.

Seniori-ikäisten asumisen tulisi sijoittua siten, että se voi vastata esteettömyyden vaatimuksiin myös lähiympäristön ja ulkoreitistöjen osalta.

Sosiaali- ja terveyspalvelut

Sosiaali- ja terveyspalveluista kaava-alueelle sijoittuvat mm. Ojamonkadun pääterveysasema, Harjun, Anttilan ja Keskusaukion hammashoitolat, päihdeklinikka, perheneuvola, Keskusaukion neuvola, Ojamonkadun vanhusten palvelukeskus ja keskustan kotihoitopiste.

Varaudutaan mahdollisuuteen laajentaa toimintaa pääterveysaseman tontilla.

Kulttuuri- ja kirkolliset palvelut

Kulttuuri- ja kirkollisten palvelujen kehittäminen perustuu nykyiseen palveluverkkoon.

Hiidenopiston päätoimipiste, Länsi-Uudenmaan musiikkiopiston päätoimipiste auditorioineen ja konserttisaleineen, kaupungin pääkirjasto sekä Lohjan Museo sijaitsevat kulttuurikeskustan alueella. Lohjan Teatterin toimipiste on Suurlohjankadulla. Lisäksi keskustassa on erilaisia yksityisiä kulttuuripalveluja.

Kulttuurikeskustan ytimessä sijaitsee keskiaikainen Pyhän Laurin kirkko hautausmaineen sekä seurakuntatalo. Nahkurintorilla sijaitsee ortodoksinen Karjalan valistajien kirkko. Lisäksi ainakin Lohjan adventtiseurakunnalla, Lohjan helluntaiseurakunnalla ja Lohjan rauhanyhdistys ry:llä on omat toimipisteet kaava-alueella.

Liikuntapalvelut

Kaavatyössä tarkastellaan Aurlahden Rantakentän käytön muuttamista urheilupainotteisesta rantapalveluja painottavaksi. Tällöin Taimiston aluetta tulisi mahdollisuuksien mukaan hyödyntää liikuntapalvelujen keskittämiseen, Tennariin tukeutuen.

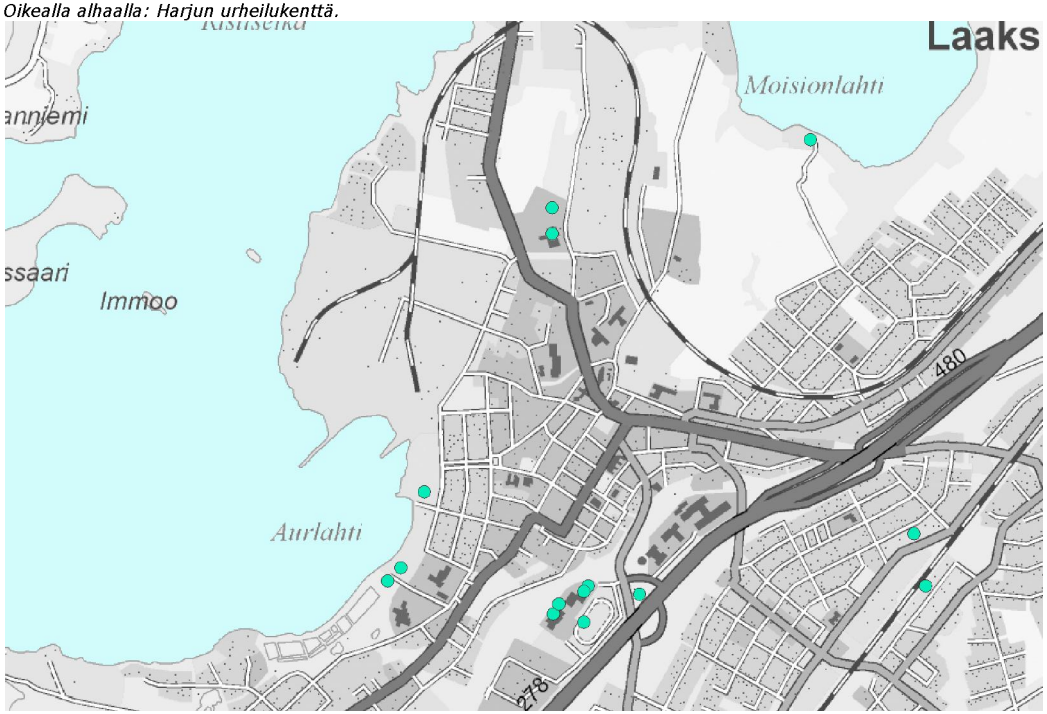
Tarkastellaan liikunnallisen, kaiken ikäisille soveltuvan perhepuiston sijaintimahdollisuutta kaava-alueella.

Nykyisin liikuntapalvelut keskittyvät harjulle, Aurlahden ranta-alueelle ja Tennariin (kaava-alueen ulkopuolella). Harjulla sijaitsevat mm. virkistysuimala Neidonkeidas, keilahalli, jäähalli, urheilukenttä, pesäpallokenttä ja skeittipuisto. Harjun valaistu pururata lähtee jäähallin luota. Aurlahden Rantakenttää käytetään lähinnä palloilulajeihin, luisteluun ja erilaisiin tapahtumiin. Tennarissa on laajat mahdollisuudet etenkin erilaisiin sisäliikuntalajeihin. Lisäksi muutamissa koulurakennuksissa on omia sisäliikuntatiloja. Uimarannat sijaitsevat Aurlahdessa ja Moision rannassa. Ulkotenniskenttiä on Moision uimarannan läheisyydessä ja Tennarissa.

Lisäksi keskusta-alueella on runsaasti yksityisiä liikuntapalveluja.



Alla: Keskustan liikuntapalveluja ja ulkoliikuntapaikkoja.
Oikealla: Harjunrinnettä keskustan kohdalla.
Oikealla alhaalla: Harjun urheilukenttä.





3. OSA-ALUEIDEN TAVOITTEITA

Harju

Harju säilyttää asemansa keskustan rajaajana, maisemallisena kehyksenä ja tärkeänä metsäalueena virkistyskäytössä. Alueen luonne ja rajaus säilytetään lukuun ottamatta hotellin mahdollista sijoittumista Neidonkeitaan yhteyteen.

Harjun liittymistä ydinkeskustaan pyritään edistämään esim. varaamalla reitit sekä pitämällä joidenkin katujen päätenäkymät auki harjulle.

Harju on asemakaavoitettu pääasiassa virkistyskäyttöön. Alueella on myös Meriturvan koulutuskeskus, Harjun koulukeskus, asuinkortteleita, skeittipuisto ja urheilukeskus, jossa sijaitsevat mm. Neidonkeitaan uimahalli, jäähalli ja urheilukenttä.

Aurlahti

Varaudutaan Aurlahdessa Rantakentän urheilukäytön vähenemiseen kehittämällä aluetta puistomaisena rantapalvelualueena. Varsinaisen urheilukäytön vähentyessä voi aluetta kehitetään siten, että muu vapaa-ajan käyttö voi lisääntyä. Tavoitteena on, että ranta-alue sopisi paremmin ns. spontaaniin liikuntaan, ja että alueella voisi kehittyä vetovoimaisia kaupallisia toimintoja.

Varataan sijaintimahdollisuudet rantapalveluille, kuten esim. ranta-alueelle sijoittuvalle ravintolalle. Tarkastellaan myös mahdollisuutta sijoittaa ranta-alueelle hotelli. Luodaan yleiskaavalliset puitteet rantaraitin ja Aurlahtea ja kaupallista sekä kulttuurikeskustaa yhdistävän reitin kehittymiselle. Pyritään luomaan parempi toiminnallinen ja visuaalinen yhteys Porlan ja Aurlahden rantavyöhykkeen välille.

Nykyisin alue on lähinnä virkistyskäytössä. Pohjois-osassa on urheilukenttiä, joiden takana on pysäköintialue ja asemakaavoitettu liikerakennuskortteli. Rantavyöhykkeellä on puistoa ja uimaranta. Laiturikadun päässä on liikerakennusten kortteli, jossa sijaitsee kahvilarakennus.

Porla

Ratkaistaan alueen käyttötarkoitukset osana laajempaa Aurlahden suuntaan liittyvää kokonaisuutta. Vaihtoehtoina ovat julkinen rakentaminen, asuminen, palveluasuminen, venesatama ja puisto, sekä edellisten yhdistelmät. Julkiseen rakentamiseen voi yhdistyä myös toimitiloja, kuten on ajateltu ns. järvikeskuksessa (LUVY ry:n hanke 2008-2010). Palveluasuminen voi tukeutua Ojamonkadun palvelukeskukseen ja olla julkista tai yksityistä senioriasumista. Kaikki asumisratkaisut voivat Porlassa hyödyntää tehokkaasti järvimaisemaa.

Parannetaan kaavallisin keinoin Porlan ja Aurlahden alueiden keskinäistä jatkuvuutta ja toiminnallista yhteyttä.

Alueen laajuus on n. 8 hehtaaria, josta n. 3 ha on altaita. Nykyisin alueella on voimassa vuonna 1948 vahvistettu asemakaava, jossa alue on varattu kalanviljelytarkoitukseen sekä pieneltä osin puistoksi. Maakuntakaavassa Porla on varattu taajamatoimintojen alueeksi.

Alue on kokonaan pohjavesialuetta, ja sillä sijaitsee yksi kaupungin vedenottamoista. Alueen koillisosassa, Ojamonkadun palvelukeskuksen tuntumassa on n. 1,1 hehtaarin kokoinen lehtokorpi, joka on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi suojelukohteeksi. Alueen rauhoitusesitys on kesken.

Alla: Rantakenttä on nykyisin pääasiassa urheilukäytössä.
Ylh. oikealla: Porla viistokuvassa vuonna 2003.
Alla oikealla: Aurlahden veneenlaskupaikka.





Moision- ja Pappilanpellot

Aluetta kehitetään osana ydinkeskustaa. Alue on keskustan ainoa mahdollinen laajenemissuunta. Suunnittelussa huomioidaan alueen valtakunnallisesti merkittävä kulttuurimaisema sekä teollisuuden vaikutukset alueelle. Ratkaisussa huomioidaan alueen vahvat erityispiirteet kuten sijainti, maisema, historia, Tytyrin teollisuusalue, Moision asuinalue ja tulevan taajamaliikenneradan asema Väinämöisenkadulla (vireillä olevan taajamaosayleiskaavan mukaisesti).

Alueen kytkeytyminen ympäröivään kaupunkirakenteeseen ratkaistaa. Alueen kaupunkirakenteesta ja sen kytkeytymisestä muuhun keskustaan laaditaan vaihtoehtoja. Alueesta laadittu maisemaselvitys toimii eräänä keskeisimmistä lähtökohdista. Liikennettä selvitetään valitun rakennemallin pohjalta. Liikenneverkon rakenteessa huomioidaan erityisesti taajamaliikenneradan aseman syöttöliikenne sekä teollisuusradan varteen mahdollisuus uudelle kulttuurikeskustan ohittavalle kadulle välille Asemakatu-Väinämöisenkatu.

Alue- ja korttelirakenteiden tulee olla myös kaavataloudellisesti laadukkaita.

Tutkitaan mahdollisuutta kaavoittaa yhtenäinen keskustapuistoakseli ydinkeskustasta Moisionlahdelle. Varaudutaan lähiliikuntamahdollisuuksien laajentamiseen.

Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta, joka on merkitty kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta arvokkaaksi alueeksi. Alueen läpi kulkee Lohjanjärven rannassa viheryhteystarve joka kulkee Moisiosta Hiidensalmen suuntaan. Alueen läpi kulkevat myös 110 kV voimalinja, sekä varaus maakaasun runkoputkelle. Rakentamattomalla alueella ovat voimassa vuosina 1951, 1953 ja 1979 vahvistetut asemakaavat. Selvitysalueen pohjoisosa on merkitty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-1). Eteläosa on pääosin asuinrakennusten korttelialuetta (A-3). Lisäksi alueelle on kaavoitettu puistoalueita.

Oikealla:Moision- ja Pappilanpellon maisemaselvityksen maankäyttösuositukset maiseman kannalta (FCG Planeko, 2009).
Alla: Näkymä vesilaitokselle vievältä Lehmustieltä peltoaukean läpi harjulle.



