



Y9 Taajamaosayleiskaavan päivityksen taustaselvitys

Täydennysrakentamisen mahdollisuudet Lohjan nauhakaupungissa

OSA 1

Lohjan kaupunki • Kaupunkikehitys • Kaavoitus • Iris Jägel-Balcan • 16.4.2024



LOHJA
Järvikaupunki

SISÄLLYS

Johdanto	2
OSA1	
Tarkastelualueet	3
Toteutunut tehokkuus	4
Toteutunut asumisväljyys	5
Aiemmin asetetut tehokkuustavoitteet	6
Täydentävän rakentamisen potentiaali	7
Jatkotarkastelualueet	8
Lisättävän asukasmäärän potentiaali	9
Vaikutukset	10



JOHDANTO

Täydennysrakentaminen osana taajamaosayleiskaavan päivitystä

Yksi taajamaosayleiskaavan päivityksen (Y9) keskeisistä tavoitteista on ohjata taajama-alueen kestävä kasvua tiivistämällä ja täydentämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Tavoitteena on tarjota monipuolisia asumisvaihtoehtoja erilaisiin elämäntilanteisiin sopiviksi. Lisäksi pyritään ohjaamaan asumisen painopisteitä kestävästi eri taajamavyöhykkeille. Erityisesti asuntoalueiden tulisi tukeutua joukko- ja pyöräilyliikenteeseen. Ratkaisu tukee alueiden palveluiden säilymistä ja säästää luontoa.

Mikä ja miksi?

Väestönkasvun ja kestävä kaupunkikehityksen olennaisina edellytyksinä ovat riittävä ja monipuolinen tonttitarjonta sekä asuntotuotanto. Mikäli alueen maankäyttötilanne ei vastaa asukkaiden tarpeita ja kaupungin kasvupaineita, vaikuttaa se mm. väestökehitykseen, asuntojen hintoihin ja lähipalveluiden saavutavuuteen, ja samalla voi johtaa kaupunkirakenteen hajautumiseen.

Täydennysrakentaminen on vuosikymmeniä kestävä, kaupungin ohjaama yhdyskuntarakenteen tiivistämistä ja eheyttämistä. Ressurssitehokkaasti täydentyvä kaupunkirakenne huomioi ekologisen, sosiaalisen, kulttuurisen ja taloudellisen kestävyden. Käytännössä se tarkoittaa vajaakäyttöisten tilojen hyödyntämistä, olemassa olevan rakennuskannan kunnostamista ja korjaamista, nykyisen rakennuksen lisärakentamista ja uuden rakentamista olemassa olevan kaupunkirakenteen sisällä tai sen välittömässä läheisyydessä. Täydennysrakentamisen kohdistuminen jo olemassa olevan infrastruktuurin läheisyyteen on useimmiten edullisempaa kuin uusien alueiden rakentaminen ja sen avulla voidaan monipuolistaa asuntotarjontaa sekä kehittää myönteiseen suuntaan kaupunkikuvaa.

Tiivistäminen rikastuttaa kaupunkikuvaa uusilla, ajallisilla kerrostumilla ja luo uudenlaisia mahdollisuuksia muun muassa liike-elämän kehittymiseen. Uudet ympäristönsä sopivat ja paikkaansa suunnitellut rakennukset ja panostukset lähiympäristön laatuun parantavat vanhan alueen arvostusta ja imagoa sekä nostavat kiinteistöjen arvoa. Täydennysrakentaminen säästää laajoja, yhtenäisiä viheralueita ja siten vahvistaa kaupungin päästövähennystoimien vaikuttavuutta. Kun täydennetään valmista kaupunkia, ei tarvitse rakentaa uusia asuinalueita kaupunkirakenteen ulkopuolelle.

Tavoitteet

Tämän työn tarkoitus on tutkia täydennysrakentamisen mahdollisuuksia Lohjan taajama-alueella, selvitys tehdään kahdessa osassa. Ensimmäisen vaiheen tavoitteena on kartoittaa olemassa olevien asuinalueiden nykytilanne, ja tiivistämismahdollisuudet laskennallisesti. Kokonaisvaltaisen kuvan saamiseksi tarkistetaan myös vielä toteuttamattomien alueiden tilanne. Aineistosta rakentuu tietokanta, jossa hyödynnetään mm. kaupungin laajaa paikkatietoaineistoja ja tehdään analyysjä. Tietokantaa on mahdollista yhdistää Y9 yleiskaava-tietomalliin.

Työn toisessa vaiheessa suoritetaan valikoidulla alueella asemakaavatasoiset tarkastelut ja rakennuskannan analyysit sekä luonnostellaan erityyppisten alueiden luonteisiin sopivia täydentävän rakentamisen keinoja. Toinen vaihe laaditaan Y9 ehdotusvaiheen valmistelun yhteydessä.

Työssä kiinnitetään huomiota myös viherverkostoon ja kaupunkikuvallisiin laatutekijöihin ja niiden kehittämiseen tarpeisiin tiivistämisen yhteydessä sekä arvioidaan ehdotettavien toimenpiteiden vaikutuksia.

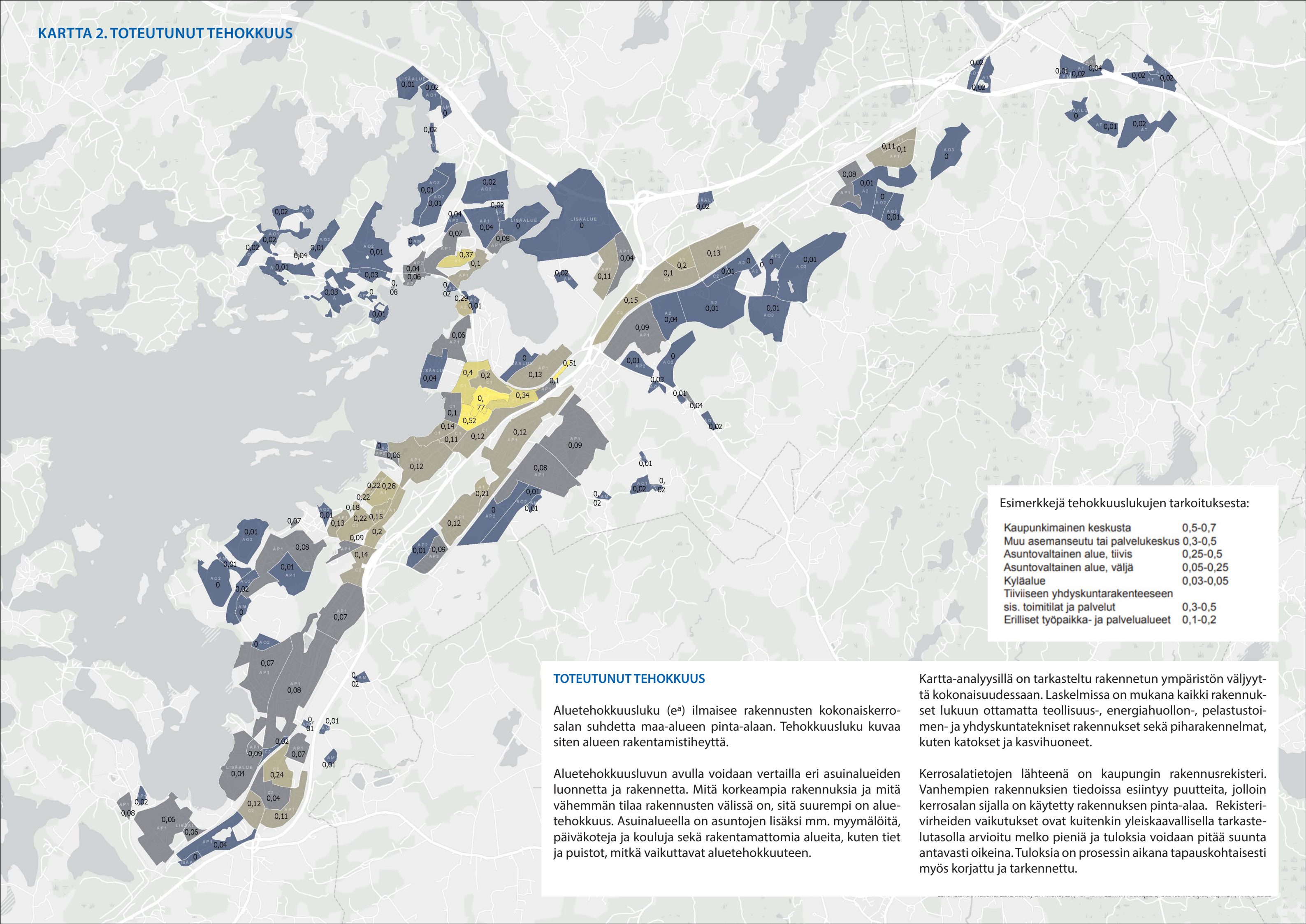
Tarkasteluun on otettu kaikki Y9 taajamaosayleiskaavan päivityksen alueella voimassa olevilla yleiskaavoilla asumiseen osoitetut alueet (A, AP, AO, AM, AT) ja keskusta-alueet (C1 ja C2). Selvityksen alkuvaiheessa tarkistettiin myös viheralueiden (VL, V) ja asuinalueiden rajoja. V-alueet on rajattu yleiskaavassa melko tarkasti, joten tiivistävän täydennysrakentamisen näkökulmasta ei ole tarvetta tutkia V ja A alueiden rajapintoja tässä vaiheessa.

Typologiaaltaan Keskilohjan kookkaat rinnakkaiset alueet ovat samankaltaisia keskenään. Myös Maksjoen typologia on samanlainen suurten rinnakkaisten alueiden kesken. Molemmissa aluekokonaisuuksissa on myös koulu- ja palvelurakennuksia sekä pienempiä puistoja. Eräät isoista alueista ovat myös yhdyskuntarakenteen laajenemisen vara-alueita, joita on esimerkiksi Ventelässä, Immulassa ja Vappulassa.

Lohjan keskustassa ja Virkkalassa on keskustatoimintojen alueita (C) pilkottu kaupunkikuvallisten kokonaisuuksien mukaan pienemmäksi tarkastelualueiksi. Paloniemen OYK alueella on vastaavasti A-alueita yhdistetty tarkastelua varten isommiksi kokonaisuuksiksi.

Kaikkia tarkastelualueita on yhteensä 148 kpl, joiden yhteispinta-ala on 3404 ha. AP1 alueita on 35 kpl ja näiden yhteenlaskettu pinta-ala on 1347 ha.

KARTTA 2. TOTEUTUNUT TEHOKKUUS



Esimerkkejä tehokkuuslukujen tarkoituksesta:

Kaupunkimainen keskusta	0,5-0,7
Muu asemanseutu tai palvelukeskus	0,3-0,5
Asuntovaltainen alue, tiivis	0,25-0,5
Asuntovaltainen alue, väljä	0,05-0,25
Kyläalue	0,03-0,05
Tiiviiseen yhdyskuntarakenteeseen sis. toimitilat ja palvelut	0,3-0,5
Erilliset työpaikka- ja palvelualueet	0,1-0,2

TOTEUTUNUT TEHOKKUUS

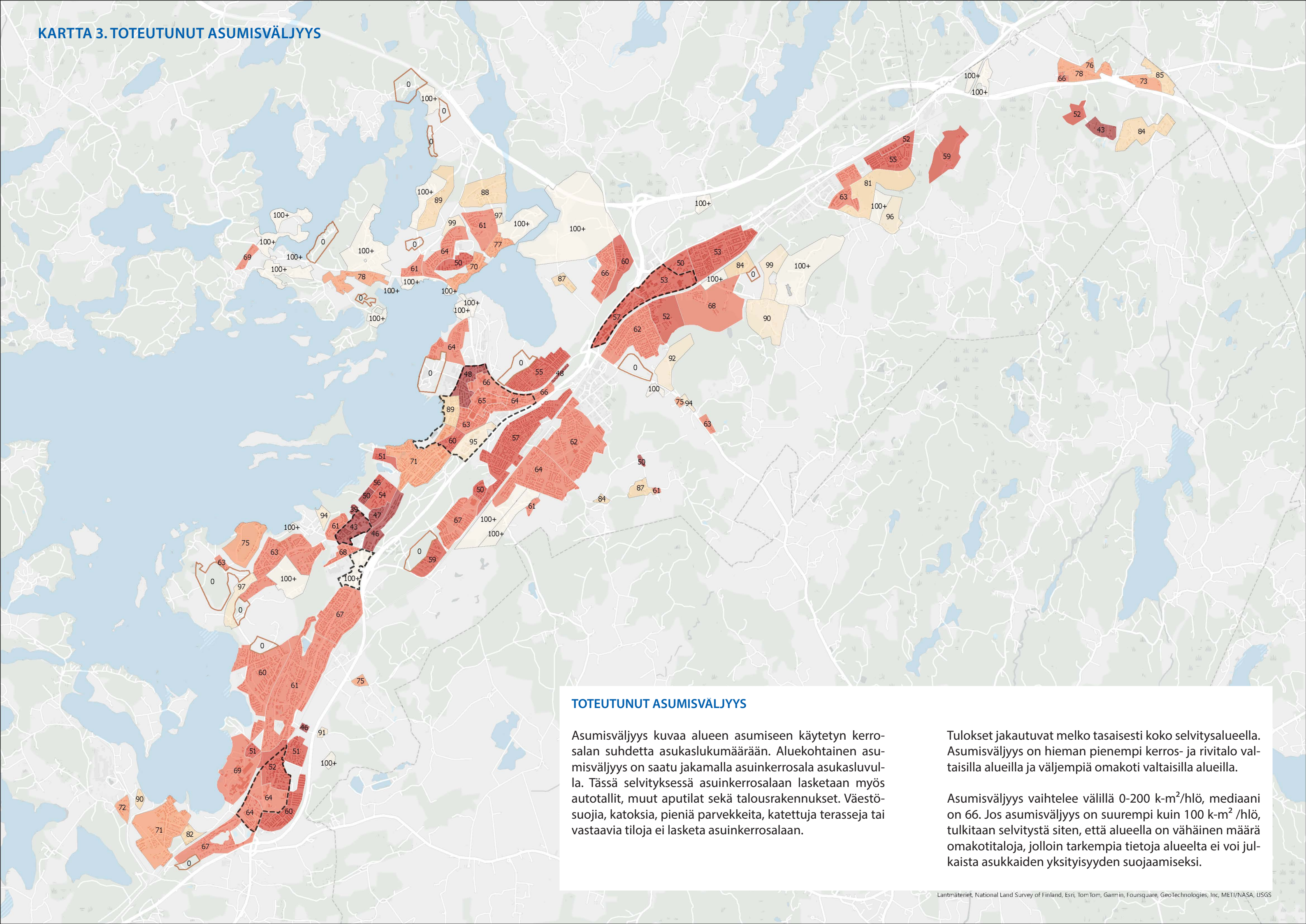
Aluetehokkuusluku (e^a) ilmaisee rakennusten kokonaiskerrosalan suhdetta maa-alueen pinta-alaan. Tehokkuusluku kuvaa siten alueen rakentamistiheyttä.

Aluetehokkuusluvun avulla voidaan vertailla eri asuinalueiden luonnetta ja rakennetta. Mitä korkeampia rakennuksia ja mitä vähemmän tilaa rakennusten välissä on, sitä suurempi on aluetehokkuus. Asuinalueella on asuntojen lisäksi mm. myymälöitä, päiväkotia ja kouluja sekä rakentamattomia alueita, kuten tiet ja puistot, mitkä vaikuttavat aluetehokkuuteen.

Kartta-analyysillä on tarkasteltu rakennetun ympäristön väljyyttä kokonaisuudessaan. Laskelmissa on mukana kaikki rakennukset lukuun ottamatta teollisuus-, energiahuollon-, pelastustoi- men- ja yhdyskuntatekniset rakennukset sekä piharakennelmat, kuten katokset ja kasvihuoneet.

Kerrosalatietojen lähteenä on kaupungin rakennusrekisteri. Vanhempien rakennuksien tiedoissa esiintyy puutteita, jolloin kerrosalan sijalla on käytetty rakennuksen pinta-alaa. Rekisteri- virheiden vaikutukset ovat kuitenkin yleiskaavallisella tarkaste- lutasolla arvioitu melko pieniä ja tuloksia voidaan pitää suunta antavasti oikeina. Tuloksia on prosessin aikana tapauskohtaisesti myös korjattu ja tarkennettu.

KARTTA 3. TOTEUTUNUT ASUMISVÄLJYYS



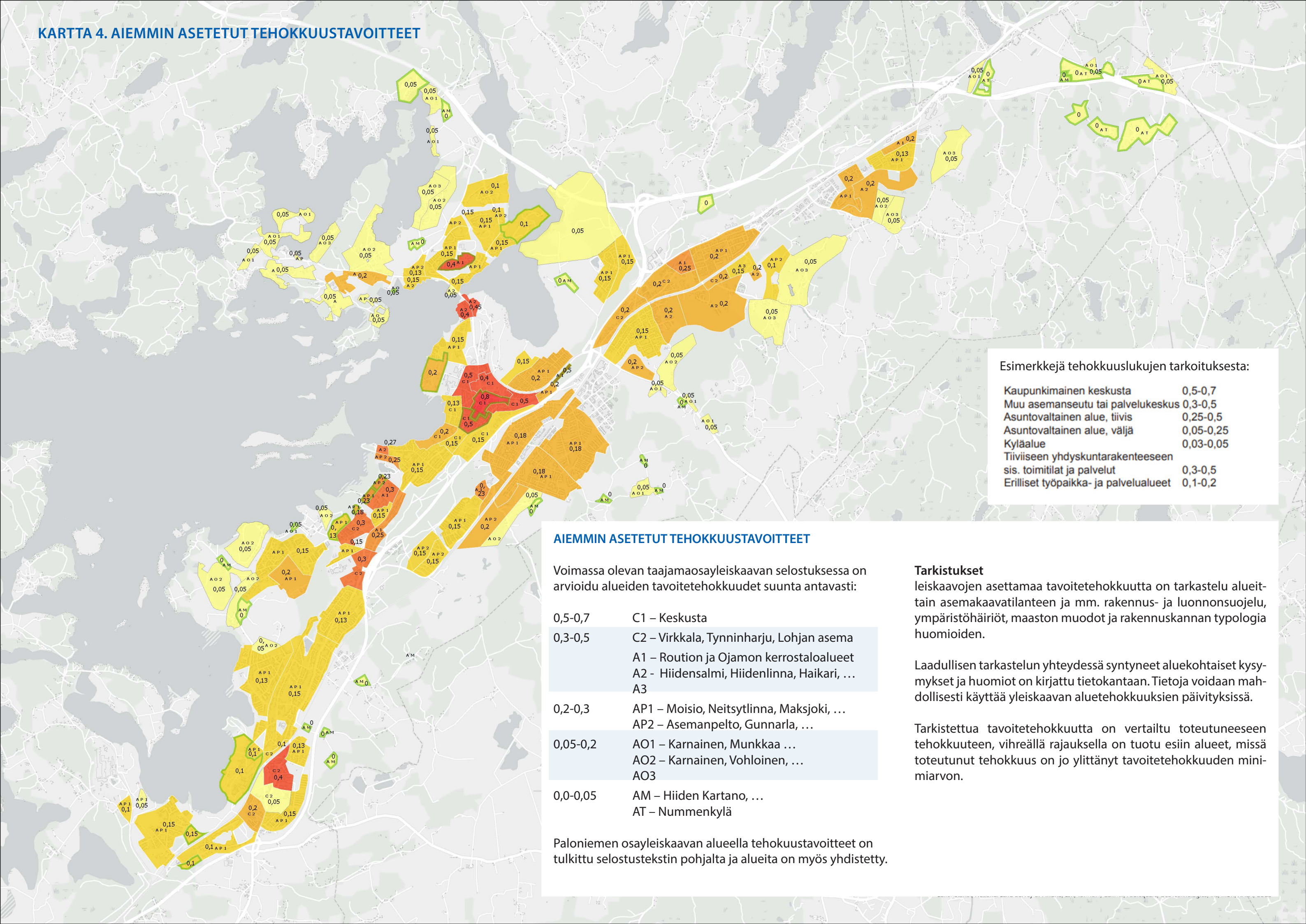
TOTEUTUNUT ASUMISVÄLJYYS

Asumisväljyys kuvaa alueen asumiseen käytetyn kerrosalan suhdetta asukaslukumäärään. Aluekohtainen asumisväljyys on saatu jakamalla asuinkerrosala asukasluvulla. Tässä selvityksessä asuinkerrosalaan lasketaan myös autotallit, muut aputilat sekä talousrakennukset. Väestösuoja, katoksia, pieniä parvekkeita, katettuja terasseja tai vastaavia tiloja ei lasketa asuinkerrosalaan.

Tulokset jakautuvat melko tasaisesti koko selvitysalueella. Asumisväljyys on hieman pienempi kerros- ja rivitalo valtaisilla alueilla ja väljempiä omakoti valtaisilla alueilla.

Asumisväljyys vaihtelee välillä 0-200 k-m²/hlö, mediaani on 66. Jos asumisväljyys on suurempi kuin 100 k-m² /hlö, tulkitaan selvitystä siten, että alueella on vähäinen määrä omakotitaloja, jolloin tarkempia tietoja alueelta ei voi julkaista asukkaiden yksityisyyden suojaamiseksi.

KARTTA 4. AIEMMIN ASETETUT TEHOKKUUSTAVOITTEET



Esimerkkejä tehokkuuslukujen tarkoituksesta:

Kaupunkimainen keskusta	0,5-0,7
Muu asemanseutu tai palvelukeskus	0,3-0,5
Asuntovaltainen alue, tiivis	0,25-0,5
Asuntovaltainen alue, väljä	0,05-0,25
Kyläalue	0,03-0,05
Tiiviiseen yhdyskuntarakenteeseen sis. toimitilat ja palvelut	0,3-0,5
Erilliset työpaikka- ja palvelualueet	0,1-0,2

AIEMMIN ASETETUT TEHOKKUUSTAVOITTEET

Voimassa olevan taajamaosayleiskaavan selostuksessa on arvioitu alueiden tavoitetehtokkuudet suunta antavasti:

0,5-0,7	C1 – Keskusta
0,3-0,5	C2 – Virkkala, Tynninharju, Lohjan asema A1 – Roution ja Ojamon kerrostaloalueet A2 - Hiidensalmi, Hiidenlinna, Haikari, ... A3
0,2-0,3	AP1 – Moisio, Neitsytlinna, Maksjoki, ... AP2 – Asemanpelto, Gunnarla, ...
0,05-0,2	AO1 – Karnainen, Munkkaa ... AO2 – Karnainen, Vohloinen, ... AO3
0,0-0,05	AM – Hiiden Kartano, ... AT – Nummenkylä

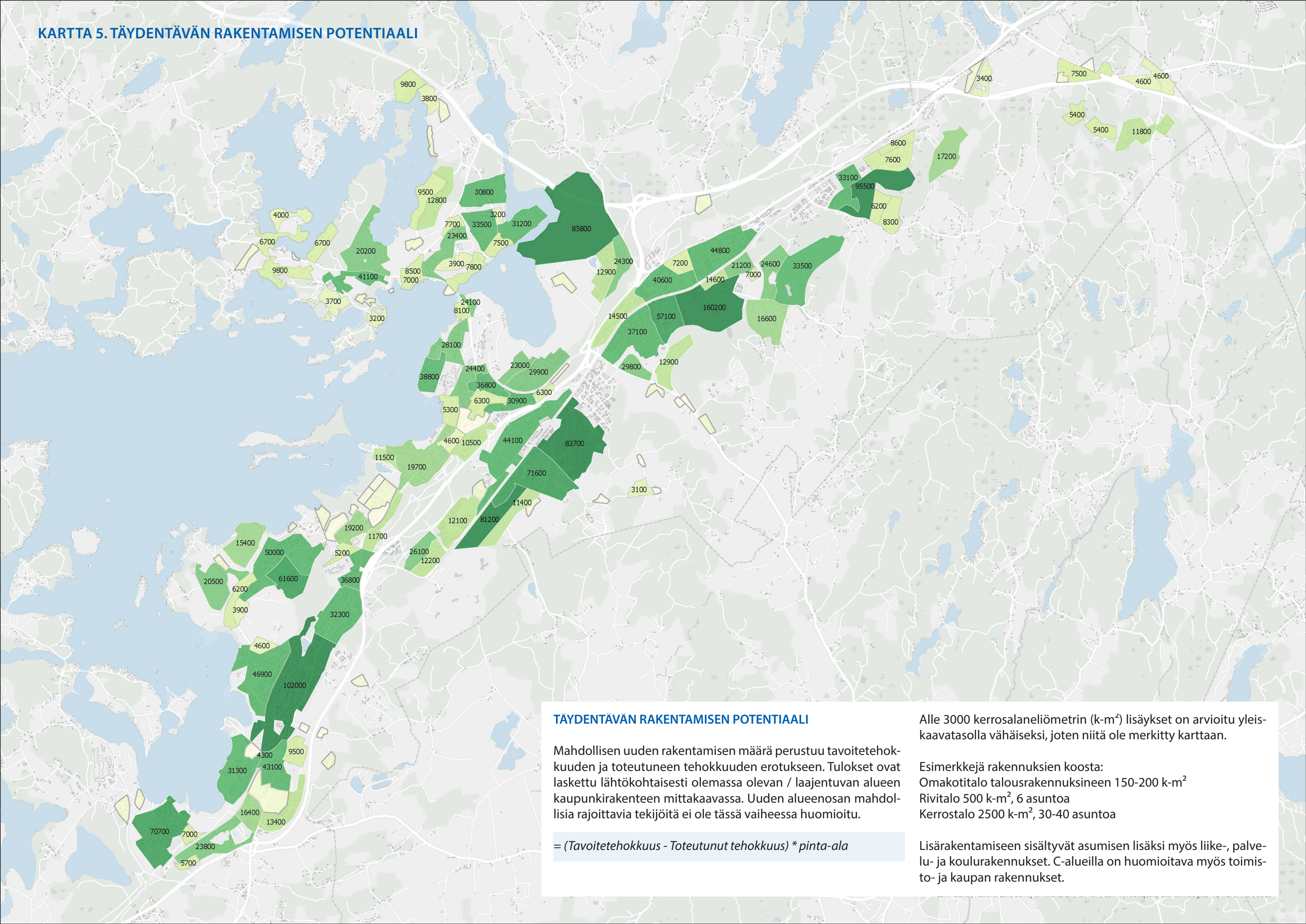
Paloniemen osayleiskaavan alueella tehokuustavoitteet on tulkittu selostustekstin pohjalta ja alueita on myös yhdistetty.

Tarkistukset
leiskaavojen asettamaa tavoitetehtokkuutta on tarkastelu alueit-tain asemakaavatilanteen ja mm. rakennus- ja luonnonsuojelu, ympäristöhäiriöt, maaston muodot ja rakennuskannan typologia huomioiden.

Laadullisen tarkastelun yhteydessä syntyneet aluekohtaiset kysy-mykset ja huomiot on kirjattu tietokantaan. Tietoja voidaan mah-dollisesti käyttää yleiskaavan aluetehokkuuksien päivityksissä.

Tarkistettua tavoitetehtokkuutta on vertailtu toteutuneeseen tehokkuuteen, vihreällä rajauksella on tuotu esiin alueet, missä toteutunut tehokkuus on jo ylittänyt tavoitetehtokkuuden mini-miarvon.

KARTTA 5. TÄYDENTÄVÄN RAKENTAMISEN POTENTIAALI



TÄYDENTÄVÄN RAKENTAMISEN POTENTIAALI

Mahdollisen uuden rakentamisen määrä perustuu tavoitetehtokkuuden ja toteutuneen tehokkuuden erotukseen. Tulokset ovat laskettu lähtökohtaisesti olemassa olevan / laajentuvan alueen kaupunkirakenteen mittakaavassa. Uuden alueenosan mahdollisia rajoittavia tekijöitä ei ole tässä vaiheessa huomioitu.

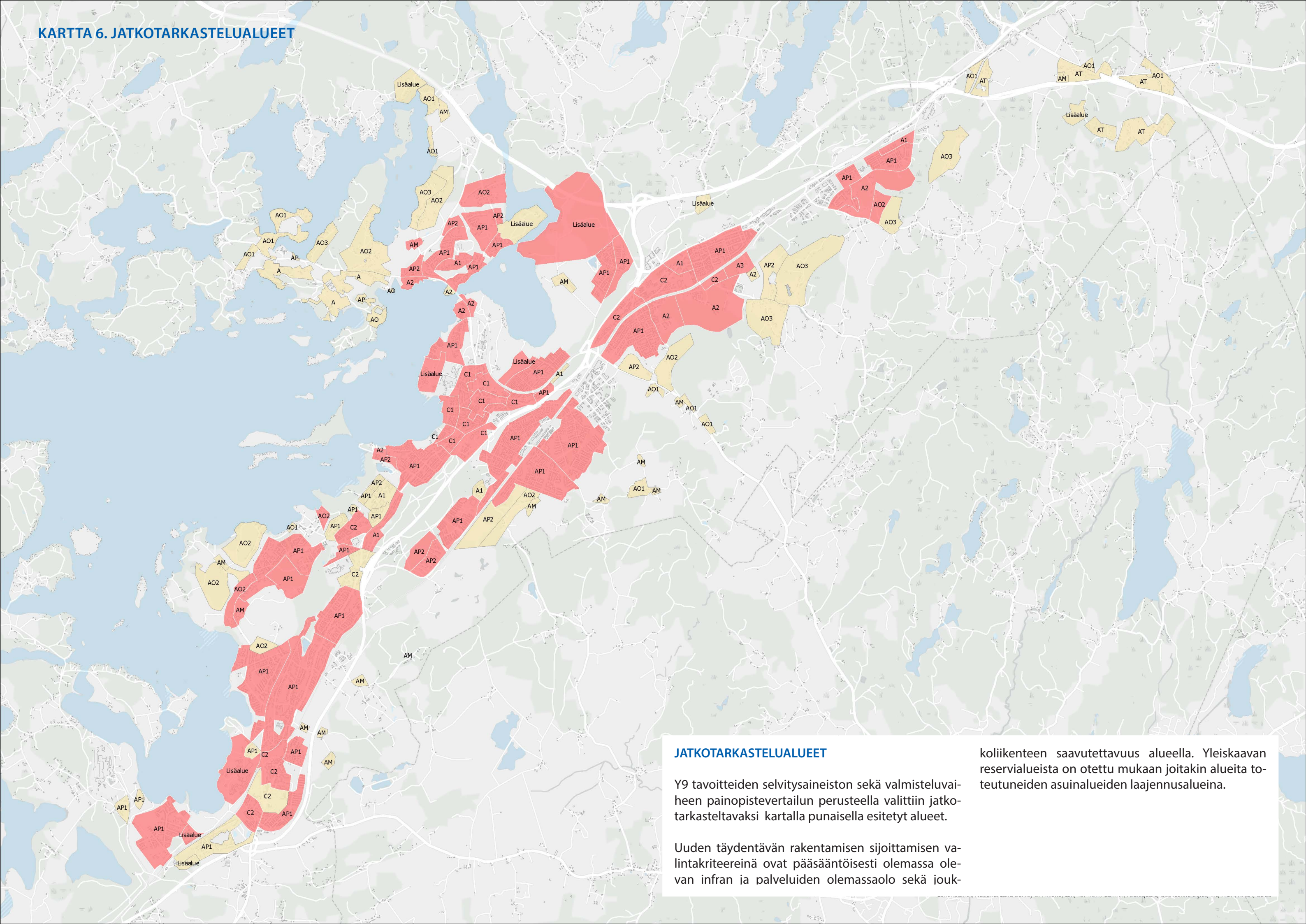
$$= (Tavoitetehtokkuus - Toteutunut tehokkuus) * pinta-ala$$

Alle 3000 kerrosalaneliömetrin (k-m²) lisäykset on arvioitu yleiskaavatasolla vähäiseksi, joten niitä ole merkitty karttaan.

Esimerkkejä rakennuksien koosta:
Omakotitalo talousrakennuksineen 150-200 k-m²
Rivitalo 500 k-m², 6 asuntoa
Kerrostalo 2500 k-m², 30-40 asuntoa

Lisärakentamiseen sisältyvät asumisen lisäksi myös liike-, palvelu- ja koulurakennukset. C-alueilla on huomioitava myös toimisto- ja kaupan rakennukset.

KARTTA 6. JATKOTARKASTELUALUEET



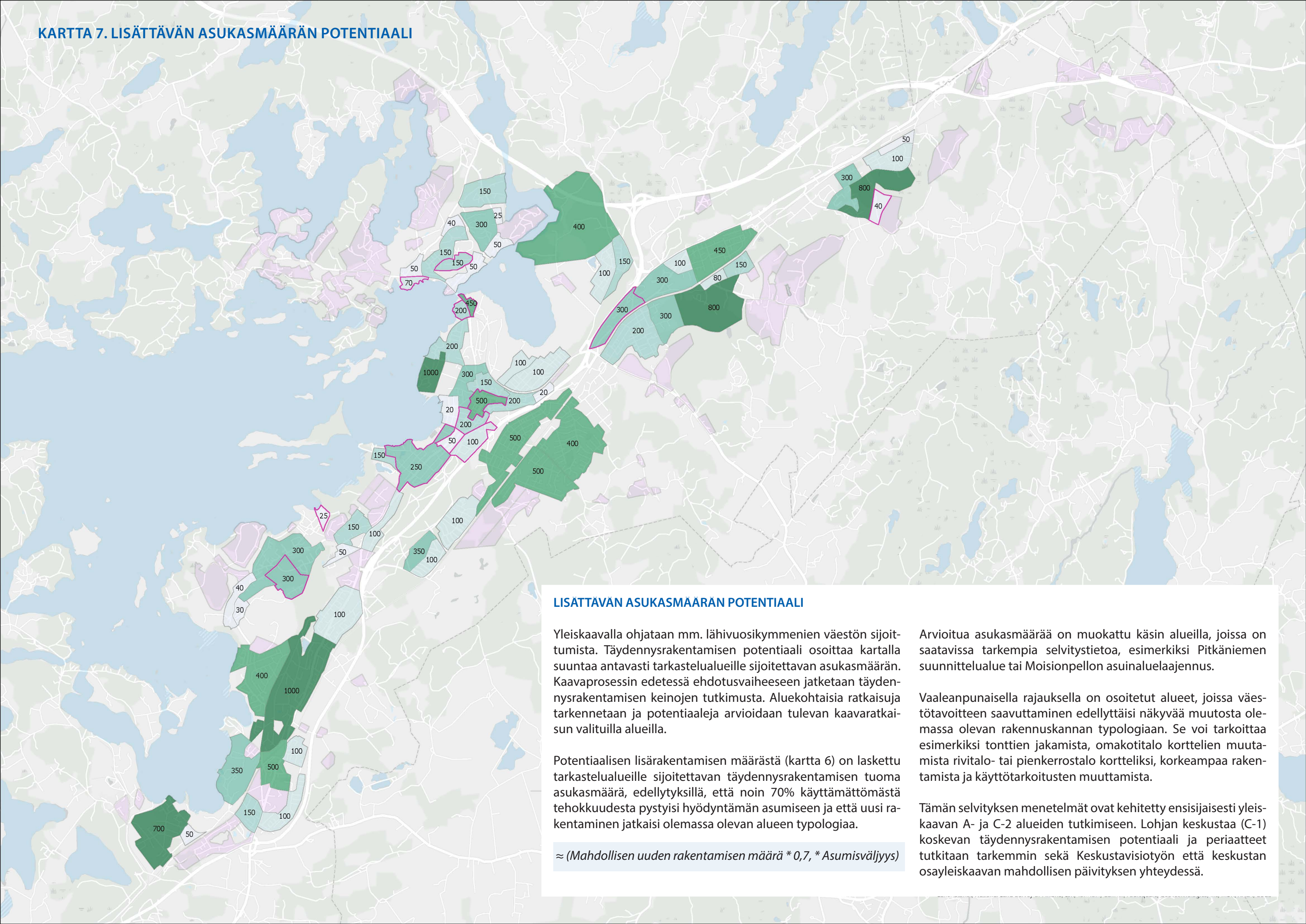
JATKOTARKASTELUALUEET

Y9 tavoitteiden selvitysaineiston sekä valmisteluvaiheen painopistevertailun perusteella valittiin jatkotarkasteltavaksi kartalla punaisella esitetyt alueet.

Uuden täydentävän rakentamisen sijoittamisen valintakriteereinä ovat pääsääntöisesti olemassa olevan infran ja palveluiden olemassaolo sekä jouk-

koliikenteen saavutettavuus alueella. Yleiskaavan reservialueista on otettu mukaan joitakin alueita toteutuneiden asuinalueiden laajennusalueina.

KARTTA 7. LISÄTTÄVÄN ASUKASMÄÄRÄN POTENTIAALI



LISÄTTÄVÄN ASUKASMÄÄRÄN POTENTIAALI

Yleiskaavalla ohjataan mm. lähivuosisikymmenien väestön sijoittumista. Täydennysrakentamisen potentiaali osoittaa kartalla suuntaa antavasti tarkastelualueille sijoitettavan asukasmäärän. Kaavaprosessin edetessä ehdotusvaiheeseen jatketaan täydennysrakentamisen keinojen tutkimusta. Aluekohtaisia ratkaisuja tarkennetaan ja potentiaaleja arvioidaan tulevan kaavaratkaisun valituilla alueilla.

Potentiaalisen lisärakentamisen määrästä (kartta 6) on laskettu tarkastelualueille sijoitettavan täydennysrakentamisen tuoma asukasmäärä, edellytyksillä, että noin 70% käyttämättömästä tehokkuudesta pystyisi hyödyntämän asumiseen ja että uusi rakentaminen jatkaisi olemassa olevan alueen typologiaa.

≈ (Mahdollisen uuden rakentamisen määrä * 0,7, * Asumisväljiyys)

Arvioitua asukasmäärää on muokattu käsin alueilla, joissa on saatavissa tarkempia selvitystietoa, esimerkiksi Pitkäniemen suunnittelualue tai Moisionpellon asuinalueajennus.

Vaaleanpunaisella rajauksella on osoitetut alueet, joissa väestötavoitteen saavuttaminen edellyttäisi näkyvää muutosta olemassa olevan rakennuskannan typologiaan. Se voi tarkoittaa esimerkiksi tonttien jakamista, omakotitalo korttelien muuttamista rivitalo- tai pienkerrostalo kortteliksi, korkeampaa rakentamista ja käyttötarkoitusten muuttamista.

Tämän selvityksen menetelmät ovat kehitetty ensisijaisesti yleiskaavan A- ja C-2 alueiden tutkimiseen. Lohjan keskustaa (C-1) koskevan täydennysrakentamisen potentiaali ja periaatteet tutkitaan tarkemmin sekä Keskustavisiotyön että keskustan osayleiskaavan mahdollisen päivityksen yhteydessä.

VAIKUTUKSET

Täydennysrakentamisen vaikutukset vaihtelevat kulloisenkin rakennetun ympäristön rakenteessa. Tunnistettujen vaikutusten perusteella voidaan jatkotyössä arvioida sitä, millä keinoin pienimuotoisen täydennysrakentamisen edistäminen olisi tarkoituksenmukaista tehdä tai liittykö siihen sellaisia kysymyksiä, jotka on käsiteltävä maankäytön tarkemmassa suunnittelussa.

Yhdyskuntarakenne

Täydennysrakentaminen voi lisätä alueen asukasmäärä ja monipuolistaa väestörakennetta. Samalla se parantaa olemassaolevien palveluiden kannattavuutta ja tukee palveluiden kehittymistä, toisaalta joskus se kuormittaa jopa olemassa olevia palveluita. Asuntokuntien koon pieneminen on jatkuva trendi, joten täydennysrakentaminen on oleellinen keino ei vain asukasmäärän lisäämisen vain pelkkään jonkun alueen olemassaolevan väestöpohjan ylläpitämiseen.

Luonto

Täydennysrakentaminen säästää laajoja, yhtenäisiä viheralueita ja siten vahvistaa kaupungin päästövähennystoimien vaikuttavuutta. Kun täydennetään valmista kaupunkia, ei tarvitse rakentaa uusia asuinalueita kaupunkirakenteen ulkopuolelle.

Tiivistäminen kasvattaa olemassa oleviin virkistysalueisiin kohdistuvaa painetta. Täydennysrakentamisen myötä lisääntyy päällystettyä pintaa, mikä nostaa alueilla syntyvien hulevesien määrää.

Ihmisten elinolot

Asuntotarjonnan monipuolistuminen edistää sosiaalista sekoittumista ja voi tukea yhteisöllisyyden kehittymistä. Täydennysrakentamisen sovittaminen alueelle voi vaikuttaa alueen identiteettiin ja imagoon ja niiden kautta esimerkiksi alueen esteettisyyteen ja vetovoimaisuuteen.

Täydentyvässä kaupunkiympäristössä voi olla haastavampi täyttää asumisen laadulle ja turvallisuudelle asetettavia vaatimuksia. Talotekniikan ja rakennelmien tuottamat lievät haitat, kuten esimerkiksi ilmalämpöpumppujen ja ilmastoinnin aiheuttama melu tai valohäikäisy, lisääntyvät. Tiivistyvät asuinalueet voivat johtaa myös naapureiden välisiin ristiriitoihin, jotka saattavat ajoittain saada myös hallinnollisen ulottuvuuden esimerkiksi viranomaisille tehtävinä toimenpiteidenä.

Kaupunkikuva

Täydennysrakentamisella voi olla merkittäviä vaikutuksia kaupunki- ja ympäristökuvaan sekä katutilaan. Rakennusten ulkonäköä koskevilla kysymyksillä, kuten kattomuodolla, julkisivujen väriyksellä ja materiaaleilla on vaikutus siihen, millaiseksi kaupunki- ja ympäristökuva muodostuu. Vallitsevasta rakennuskannasta poikkeava rakentaminen voi tuoda alueelle mielenkiintoista kerroksellisuutta ja vaihtelua. Täydennysrakentamisella voi olla vaikutusta myös katutilaan. Riippuen täydennysrakentamisen sijoitusmahdollisuuksista olemassa olevilla tonteilla, täydennysrakentamisesta voi seurata suljettua katutilaa tai avointa katutilaa voidaan säilyttää. Tiiviimpi rakentaminen pienentää rakentamatonta maapinta-alaa, mutta toisaalta täydennysrakentamista pitäisi voida ohjata sijoittumaan sellaisille alueille, jotka ovat nykymittapuulla väljästi rakennettuja.

Liikenne

Riippuen täydennysrakennettavan alueen sijainnista ja asumiskäytön ollessa kyseessä, saattaa henkilöautoliikenne ja pysäköintitilan tarve kasvaa alueella. Lisäksi huoltoliikenteen määrä ja tilantarve saattaa kasvaa. Jos pienimuotoista täydennysrakentamista toteutetaan hyvien joukkoliikenneyhteyksien kattamalle alueelle, voi täydennysrakentaminen parantaa joukkoliikenneyhteyksien kannattavuutta.

Infra

Täydennysrakentaminen hyödyntää useimmiten pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Alueilla, joilla yhdyskuntatekninen infrastruktuuri ei ole tehokkaassa käytössä, Täydennysrakentaminen voi parantaa infrastruktuurin tehokkuutta. Toisaalta jos infrastruktuuri on tehokkaassa käytössä, käyttäjämäärän olennainen lisääntyminen aiheuttaa haasteita ja/tai kustannuksia, joko kapasiteetin akuutin lisäämistarpeen tai kunnossapitoon liittyvien vaatimusten näkökulmasta. Lohjan alueella kuitenkin alustavien tutkimuksien perusteella on todettu, että infrastruktuurin kapasiteetti on riittävä myös isojenkin asukasmäärien lisääntyessä.

Täydennysrakentamisen vaikutuksien kuvailussa on hyödynnetty Kuntaliiton muistiota ”Pienimuotoisen täydennysrakentamisen ohjauksen kehittämisen peruskartoitus”, 20.5.2019.