

Vetovoimalautakunta	§ 132	19.09.2018
Vetovoimalautakunta	§ 185	19.12.2018

Y5 Lohjansolmun asemanseudun ja Lehmijärvi-Pulli -maaseutualueiden osayleiskaava

113/10.02.02/2017

294/10.02.02/2016

KASULK 08.12.2016 § 134

Lehmijärvi-Pulli-osayleiskaava (Y5) sisältyy Lohjan kaavoitusohjelmaan 2016-2018. Lehmijärvi-Pulli osayleiskaavan johdosta pidettiin sisäinen aloituskokous kaupungin toimialojen välillä 21.9.2016. Lehmijärvi-Pulli-osayleiskaavan aiottu alue rajautuu etelässä E18-tiehen, idässä Lehmijärveen, lännessä Kutsilanlahteen ja Koivulanselkään. Alueen pinta-ala on noin 30 km². Alueelle sijoittuu osa Espoo-Salo-oikoradalle (ESA) alustavasti tarkastellun aseman tai seisakkeen vaikutusalueesta sekä toisaalta arvokasta kulttuuriympäristöä.

Alueella toimivan yhdistyksen - Väänteenjoen alueen kyläyhdistys ry - jäsenistöä on tavannut kaavoittajaa laadittavan osayleiskaavan lähtökohtiin liittyen. Näissä yhteyksissä on toistuvasti tuotu esille, että osayleiskaavoitettavan alueen tulisi pohjoisessa olla huomattavasti laajempi ja ulottua Väänteenjoen pohjoispuolella entiseen kunnan rajaan saakka. (yleiskaavoittaja liris Koivula)

Erikseen jaettavat asiakirjat:
-Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 8.12.2016

Esitys
Yj

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi.

Päätös

Hyväksyttiin.

Lautakunnan jäsen Merja Nevalainen ilmoitti olevansa keskustelussa olevan alueen asukkaana esteellinen ja poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi.

Lautakunnan jäsen Jari Åström ilmoitti olevansa keskustelussa olevalla alueella asuvien perheenjäsenten vuoksi esteellinen ja myös hän poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi.

VEVO 19.09.2018 § 132

Y5 Lehmijärvi-Pullin osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja suunnittelun lähtökohdat olivat nähtävillä 8.2.-7.3.2017. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (2017) alustavat tavoitteet oli muotoiltu seuraavasti:

”Lehmijärvi-Pulli-osayleiskaavan tavoitteena on tarvittaessa osoittaa suunnittelualueen eteläosassa mahdollisen Espoo-Salo-oikoradan aseman

tai seisakkeen vaikutusalueelle tehokkaamman maankäytön kokonaisuus, jonka alueelle on myöhemmissä vaiheissa laadittava yksityiskohtaisia kaavoja. Lehmijärvi-Pulli osayleiskaavan tavoitteena on myös ohjata yhdyskuntarakennetta Lehmijärven ja Pullin kylien alueilla sekä turvata alueella sijaitsevien arvokkaiden kulttuuri- ja ympäristöjen ominaispiirteet. Valtaosalle Lehmijärvi-Pulli -osayleiskaavan alueesta ei osayleiskaavan jälkeen ole tarkoitus laatia asemakaavoja.

Osayleiskaavan tavoitevuotena voi pitää arviolta vuotta 2037, joka on sama kuin suunnitelmalla Lohjan maankäytön rakenne 2013-2037.

Maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n mukaan yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
- mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- ympäristöhaittojen vähentäminen;
- rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä -virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Tavoitteet täsmentyvät kaavaprosessin edetessä.”

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen (1.4.2018) on tullut voimaan uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, jotka jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

1. toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen,
2. tehokas liikennejärjestelmä,
3. terveellinen ja turvallinen elinympäristö,
4. elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja
5. uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Y5 Lehmijärvi-Pullin osayleiskaavan tavoitteet liittyvät keskeisesti valtakunnallisesti merkittävään Espoo-Salo –oikorataan (osa Helsingin ja Turun välistä Tunnin juna -hanketta) ja sen asemaan varautumisen myötä tehokkaan liikennejärjestelmän ja kestävä liikkumisen edistämiseen. Uusi kaupunginosa tulee sitoa liikennejärjestelmään ja osaksi olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Asemanseudun määrittelyä on tarkennettu Liikenneviraston esittämän aseman ympäristön (1,5 km:n vyöhyke, kävelyetäisyys) asukastavoitteen - 11 000 asukasta – lähtökohdasta.

Lohjan kaupunginvaltuuston 15.11.2017 hyväksymässä Lohjan kaupunkistrategiassa 2017-2025 kaupungin visiona on olla Suomen mielenkiintoisin ja kehittyvin kaupunki. Strategian 1 kärjen ”Elinvoimaisen Lohjan” tavoitteiden toteuttamisen toimenpiteinä on mainittu mm. monipuolisten kulkemismahdollisuuksien ja Tunnin juna -hankkeen edistäminen sekä hiilineutraalisuus. Liikenneviraston Espoo-Salo -oikoradan alustavan yleissuunnitelman (2010) ja voimassa olevan maakuntakaavan mukaisesti esitettyyn ratavyöhykkeeseen on varauduttu Lohjan taajamaosayleiskaavassa (lainvoimainen 2016). Liikennevirasto laatii radasta parhaillaan tarkentuvaa yleissuunnitelmaa, joka on tavoitteena hyväksyä v. 2020. Nyt vireillä olevaa osayleiskaavaa laaditaan mahdolliset ratalinjauksen tarkennustarpeet huomioiden. Hinku-kuntana

Lohjan kaupunki on sitoutunut tavoittelemaan 80 prosentin päästövähennystä vuoteen 2030 mennessä vuoden 2007 tasosta. Muut kaupunkistrategiassa esitetyt kärjet liittyvät hyvinvointiin ja asukkaisiin: 2 ”Hyvinvoiva Lohja” ja 3 ”Asukkaiden Lohja”.

Y5 Lehmijärvi-Pullin osayleiskaavan tavoitteet on MRL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset huomioiden jaettu kolmeen tavoitekokonaisuuteen. Yleiskaavatasoisten tavoitteiden tarkentamisessa on käytetty hyväksi osayleiskaavoituksen aloitusvaiheessa saatuja palautteita ja viranomaiskommentteja sekä kuluneen vuoden 2018 aikana järjestettyjen vuorovaikutusmahdollisuuksien palautetta.

Y5 Lehmijärvi-Pullin osayleiskaavan tavoitteet 19.9.2018:

I Liikenne – saavutettavuus (Mobility)

Espoo-Salo –oikorata ja asema

Tavoitteena:

- Liikenneviraston parhaillaan laatiman tarkentuvan Espoo-Salo –oikoradan (ESA) yleissuunnitelman mukaiseen ratalinjaukseen varautuminen
- aseman sijoittumisen tarkentaminen ratavyöhykkeessä Saukkolantien ja Lehmijärventien välissä

Liikenneyhteydet

Tavoitteena:

- kytkeä asema liikennejärjestelmään ottaen huomioon parhaillaan laadittavana olevassa Lohjan liikennejärjestelmäsuunnitelmassa (Lohja, Vihti, ELY) esitettävät kehittämissuunnitelmat
- aseman saavutettavuus kaikilla liikennemuodoilla ja matkojen sujuva ketjuttaminen
- liityntä asemanseudulta E18 –moottoritiehen Lempolan kohdalla
- varautua liikennejärjestelyjen vaiheittaiseen toteutumiseen
- varautua Saukkolantien ja Lehmijärventien väliseen yhteystarpeeseen
- toimivat liikenneyhteydet alueen sisällä
- toimivat liikenneyhteydet asemalta Lohjan keskustaan, Lempolan palveluihin ja muihin kaupunginosaan

Joukkoliikenne

Tavoitteena:

- luoda edellytykset toimivalle joukkoliikenteelle ja matkaketuille (asukaspohja, infrastruktuuri)

Kevytliikenne

Tavoitteena:

- toimivat ja turvalliset kattavat kevyenliikenteenväylät uuden kaupunginosan sisällä sekä yhteydet nauhataajaman kevyenliikenteen runkoverkkoon
- maanteiden turvallisiin kevyenliikenteen yhteyksiin varautuminen uutta kaupunginosaa ympäröiville kyläalueille
- edistää suunnittelulla kaupungin pyöräilyn edistämishjelman teemoja: pyöräilyn infran parantaminen, pyöräilyn lisääminen arkimatkoilla, harrastepyöräilyn edistäminen, pyöräilymatkailu

Liityntäpysäköinti ja saattoliikenne asemanseudulla

Tavoitteena:

- eri kulkumuotojen riittävään ja turvalliseen liityntäpysäköintiin ja saattoliikenteeseen varautuminen aseman saapumisvyöhykkeellä

Liikenteen päästötavoitteet – HINKU

Tavoitteena:

- liikenteen suunnittelun osalta kaupunkia sitovien Hiilineutraali kunta –hankkeen (HINKU) päästövähennystavoitteiden saavuttaminen

II Uusi liikenteeseen tukeutuva kaupunginosa – Lohjansolmu (Sustainable and Productive City)

Tunnin junan asemanseutu

Tavoitteena:

- valtakunnan tasolla merkittävän ratayhteyden asemanseudun kehittäminen
- asemanseudun sovittaminen osaksi kaupunkirakennetta ja laajempaa toiminnallista verkkoa
- matka-ajan lyhentymisen (pääkaupunkiseudulle ja Turun suuntaan) hyödyntäminen asumisen ja muiden toimintojen sijoitusmahdollisuuksissa
- asukastavoite myöhemmin asemakaavoitettavalla alueella 11 000 – 15 000 asukasta (Liikenneviraston tavoite 11 000 asukasta 1,5 km:n vyöhykkeellä asemasta, kävelyetäisyys)
- asemakaavoitettavaksi tarkoitetun alueen määrittely
- uuden maamerkkialueen imagon kehittäminen: elävä, nykyaikainen, urbaani kaupunginosa

Kestävä kaupungistuminen

Tavoitteena:

- uuden kaupunginosan sitoutuminen keskustaan ja muuhun kaupunkirakenteeseen toimivin ja kestävin liikenneyhteyksin
- monimuotoiset asumisen vaihtoehdot (asukasprofiilien muodostaminen)
- työpaikkojen, palveluiden ja asumisen lomittuminen
- pääkaupunkiseudun ja Turun välisestä nopeasta raideliikenteestä erityisesti hyötyvien uusien toimintojen sijoittumismahdollisuuksien tutkiminen (esim. kongressikeskus tms.)
- moottoritien ja radan välisen vyöhykkeen tutkiminen erityisesti työpaikka-alueena
- hyvinvointia lisäävien ja ympäristöä säästävien kulutustottumusten mahdollistaminen
- edistää rakennusten ja tekniikoiden energiatehokkuutta Hinku-kunnan tavoitteiden mukaisesti
- viherrakenteen hyödyntäminen ilmastonmuutokseen sopeutumisen keinona
- viherkerroinmenetelmän soveltaminen korttelialueiden ympäristörakentamisen ohjaamisessa ja hulevesien hallinnan tukemisessa (tarkemmin asemakaavoituksessa)

III Uuden kaupunginosan ja sitä ympäröivän maaseudun vuorovaikutus (Green and Interactive Zones)

Hyvinvointia ympäristöstä

Tavoitteena:

- edistää uutta kaupunginosaa ympäröivän luonnon ympärivuotisia virkistyskäyttämahdollisuuksia sekä luoda edellytykset kaupunkiluonnon virkistyskäyttämahdollisuuksille niiden terveysvaikutukset, suojelutavoitteet ja muut käyttötarpeet huomioiden
- luoda edellytyksiä erilaisille harrastusmahdollisuuksille, jotka nopealla junayhteydellä olisivat myös pääkaupunkiseudulla asuvien ulottuvilla (esim. virkistysreitit, ratsastus, maastopyöräily, siirtolapuutarha/ palstaviljely)

- järvien virkistyskäyttömahdollisuuksien ja saavutettavuuden tarkastelu
- puhtaan vedensaannin turvaaminen huomioimalla pohjaveden ja järvien vedenlaadun suojelutarpeet sekä vesihuollon järjestämisen tarpeet
- edistää lähiruoan tuotanto- ja jakelumahdollisuuksia niin maaseutu- kuin kaupunkialueella, kaupunkiviljelyn mahdollistaminen
- alueen hiilinielujen tunnistaminen alueen maankäytön hiilineutraaliuden arvioinnissa

Kulttuuriperintö

Tavoitteena:

- alueen historian ja tarinoiden hyödyntäminen uuden kaupunginosan identiteetin muotoutumisessa
- rakennetun ympäristön ja maiseman arvojen tunnistaminen ja hyödyntäminen soveltuviin käyttötarkoituksiin

Maaseutuasuminen ja –elinkeinot asemakaavoitettavan alueen ulkopuolella

Tavoitteena:

- osayleiskaavan käyttäminen suoraan rakennusluvan perusteena kaavassa osoitetuilla rakennuspaikoilla
- uuden rakentamisen sijoittaminen edullisuusvyöhykkeiden ja ranta-alueiden määrittelyyn perustuen
- mitoitustarkastelu emättilaperiaatteen mukaisesti (poikkileikkausajankohta 1.7.1959)
- Lehmijärventien, Saukkolantien ja Mynterlätien varsille sijoittuvien vapaa-ajanasuntojen käyttötarkoituksen muuttamisen tarkastelu vakituiseen asumiseen
- maa- ja metsätalouteen liittyvien elinkeinojen ja palveluiden mahdollisuuksien turvaaminen riittävin aluevarauksin uuden kaupunginosan ympärillä siten, ettei näiden lähelle osoiteta toimintoja, jotka voivat haitata niiden harjoittamista

Lisätiedot: yleiskaavoittaja Teija Liuska-Eloranta
teija.liuska-eloranta@lohja.fi

Oheismateriaali:

- Y5 Lehmijärvi-Pullin osayleiskaavan tavoitteet 19.9.2018
- Y5 Aloituvaiheen palautteet (OAS ja suunnittelun lähtökohdat, 2017)
- Y5 Kyselytulokset / Väänteenjoen alueen kyläyhdistys (2017)
- Y5 Kyselytulokset / Mäntynummen yhtenäiskoulu (2018)
- Y5 Vuorovaikutustilaisuuden 7.8.2018 tulosten yhteenveto
- Y5 Vuorovaikutustilaisuuden 21.8.2018 tulosten yhteenveto

Esitys

Ej

Vetovoimalautakunta päättää hyväksyä Y5 Lehmijärvi-Pullin osayleiskaavan tavoitteet (19.9.2018).

Päätös

Hyväksyttiin.

VEVO 19.12.2018 § 185

Osayleiskaavan valmisteluaineistoksi on osallisten kuulemista varten koottu alueelta laaditut erillisselvitykset, Espoo-Salo –oikoradan (ESA) asemanseudulle laaditut kaksi ideasuunnitelmaa sekä alustavat maaseutualueiden mitoitusperusteet. Näiden pohjalta esitetään valmisteluvaiheen kartalla suunnittelun keskeiset periaatteet jatkosuunnittelua varten: ESA-oikoradan linjauksen maastovyöhyke, kauko- ja lähiliikenteen aseman sijainti, asemanseudulle muodostettavan uuden kaupunginosan rajaus, yhteystarve asemalle E18-moottoritien

Lempolan liittymästä, alueen luonnon ja kulttuuriympäristön arvot, merkittävimmät asemanseudun viheryhteystarpeet sekä haja-asutuksen mitoitusvyöhykkeet. Valmisteluvaiheen kartalla todetaan myös alueelle aiemmin laaditut rantakaavat. Valmisteluvaiheen suunnittelun periaatteet noudattelevat osayleiskaavan tavoitteita, jotka on hyväksytty vetovoimalautakunnassa 19.9.2018.

Osayleiskaavan laadinnan pohjaksi asemanseudulla tilattiin ideasuunnitelmat kahdelta eri suunnittelutoimistolta, Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy:ltä sekä Serum Arkkitehdit Oy:ltä. Tarjousta pyydettiin kuudelta suunnittelutoimistolta, joista kaksi jätti tarjouksen.

Ideasuunnitelmissa on tutkittu Lohjan kaupunkirakenteen kannalta edullisinta ESA-oikoradan aseman sijaintia lähellä jo asemakaavoitettua ja parhaillaan asemakaavoitettavaa taajama-alueita sekä E18-moottoritien Lempolan liittymää. Liikenneviraston alustavassa yleissuunnitelmassa vuodelta 2010 ESA-oikoradan asemavaraus sijoittuu lähemmäs Lehmijärventietä kuin Saukkolantietä. Aseman uuden sijainnin tutkiminen tämän osayleiskaavan yhteydessä on edellyttänyt yhtäaikaista ESA-oikoradan linjauksen tarkastelua Liikenneviraston vireillä olevassa yleissuunnitelmatyössä. Liikenneviraston ratatarkastelun mukaan aseman sijoittaminen lähemmäs Saukkolantietä kaupungin omistuksessa olevalle maalle on teknisesti mahdollista ratalinjauksen tarkentumisella siten, että linjaus siirtyisi vuoden 2010 alustavassa yleissuunnitelmassa esitetystä hieman etelämmäs moottoritien Lempolan liittymän kohdilta itään päin.

Asemanseudulle laadituissa ideasuunnitelmissa on esitetty uuden muodostettavan kaupunginosan mahdollistavan n. 15 000 – 20 000 asukkaan sijoittumisen alueelle. Liikenneviraston keväällä 2018 esittämä tavoite 1,5 kilometrin säteellä asemasta on 11 000 asukasta. Ideasuunnitelmissa esitetty reilumpaan asukasmäärään varautuminen tarjoaa suunnittelun tarkentuessa myöhemmässä vaiheessa mahdollisuuksia vaihtoehtoisille toteuttamistarkasteluille.

Molemmissa ideasuunnitelmissa on esitetty tiiveimmän maankäytön alue rautatieaseman yhteyteen ja sen ympärille avoin yhtenäinen viheryöhyke radan pohjoispuolella. Uloimmalla vyöhykkeellä vuorottelevat väljemmän rakentamisen ja niiden väliin jäävien viheryhteyksien alueet. Kahden ideasuunnitelman erot painottuvat maankäyttöön ratalinjauksen ja moottoritien välisellä alueella sekä Saukkolantien ja Lehmijärventien varsilla. Molemmissa ideasuunnitelmissa on tarkasteltu liittymistä asemanseudulle E18-moottoritien Lempolan liittymästä. Molempien ideasuunnitelmien rakenne tukee alueen vaiheittain rakentamisen tavoitetta.

Osayleiskaavoitusta varten laadittavan rakennusinventoinnin luonnoksessa (29.11.2018) on esitetty eri arvoluokkiin sijoittuvien kulttuuriympäristön kohteiden lisäksi arvokkaat kulttuuriympäristökokonaisuudet, jälleenrakennuskauden asutustilojen muodostamat kokonaisuudet sekä maisemallisesti merkittävät puukujanteet. Osayleiskaavoitusta varten laaditussa maisemaselvityksessä (11.12.2018) on arvioitu mm. maisemallisesti arvokkaat lakialueet. Suunnittelun lähtökohtia täydentävinä selvitystarpeina on edelleen tunnistettu mm. arkeologinen inventointi muuttuvan maankäytön alueilta, aiemmin linnustollisesti arvokkaaksi luokitellun FINIBA-kohteen arviointi.

Lisätiedot: yleiskaavoittaja Teija Liuska-Eloranta,
teija.liuska-eloranta@lohja.fi

Oheismateriaali:

- Y5 Valmisteluvaiheen kartta 19.12.2018
- Y5 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 19.12.2018
- Y5_1 Suunnittelun lähtökohdat, päivitetty 19.12.2018
- Y5_2 Tavoitteet (vetovoimalautakunta 19.9.2018)
- Y5_3 Mitoitusperusteet maaseutualueilla 19.12.2018
- Y5 Ideasuunnitelma 5.12.2018 (Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy)
- Y5 Ideasuunnitelma 10.12.2018 (Serum Arkkitehdit Oy)
- Y5 Luontoselvitys, raportti 7.11.2016
- Y5 Rakennusinventointi, raporttiluonnos 29.11.2018
- Y5 Rakennusinventointi, kohdekarttaluonnokset 29.11.2018
- Y5 Maisemaselvitys 11.12.2018

Esitys

Ej

Vetovoimalautakunta päättää

1. merkitä tiedoksi Y5 Lohjansolmun asemanseudun ja Lehmijärvi-Pulli maaseutualueiden päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman (19.12.2018) ja

2. asettaa Y5 Lohjansolmun asemanseudun ja Lehmijärvi-Pulli maaseutualueiden valmisteluvaiheen aineiston nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista (MRA 30 §) varten. Valmisteluaineisto käsittää valmisteluvaiheen kartan lisäksi suunnittelun lähtökohdat, tavoitteet, kaksi asemanseudun ideasuunnitelmaa, mitoitusperusteet maaseutualueilla sekä osayleiskaavoitusta varten laaditut erilliset selvitykset (luontoselvitys, rakennusinventointi ja maisemaselvitys).

Päätös

Hyväksyttiin

Ilkka Lähteenmäki poistui klo 19.43 kokouksesta ja saapui takaisin klo 19.46.

Kokouksessa pidettiin tauko klo 19.52-19.58. Jäsen Rolf Oinonen poistui tauon aikana.
