



LOHJAN KAUPUNKI

Taajamaosayleiskaava

Yhteenveto vaikutuksista

Kaupunkisuunnittelukeskus, Maankäyttö 28.11.2011

JOHDANTO

Taajamaosayleiskaavan vaikutuksista tehty yhteenveto on osa taajamaosayleiskaavaprosessin asiakirjoista. Vaikutusten arviointi on tehty taajamaosayleiskaavaluonnoksen 10.5.2010 pohjalta. Yhteenvedoon viitataan kaavaselostuksessa. Kaavaprosessista on aiemmin laadittu Vaihtoehtojen vertailu ja vaikutusten arviointi 11.5.2009, jota on referoitu kaavaselostuksessa.

Vaikutusten arviointi jakautuu neljään osaan: ekologiset vaikutukset, kulttuuriset vaikutukset, sosiaaliset vaikutukset ja taloudelliset vaikutukset. Ekologiset vaikutukset on jaettu edelleen vaikutuksiin luonnon monimuotoisuuteen ja vaikutuksiin ympäristön terveellisyteen.

Kaavaprosessin aikana vaikutuksista on tehty useita erillisiä selvityksiä:

- Natura –kynnysarviointi 17.10.2011
- Pintavesiselvitys 28.10.2011
- Luontokohteiden yhteenveto 28.11.2011
- Ilmastovaikutusten arviointi 25.5.2011
- Kaupallisen selvityksen päivitys 28.2.2011
- Turvatekniikan valvomat laitokset, selvitys 28.11.2011
- Kulttuurihistoriallisten alueiden ja kohteiden yhteenveto 28.11.2011
- Sosiaaliset vaikutukset 28.11.2011

Lisäksi kaavaa varten tehdyt selvitykset antavat hyvän pohjan myös vaikutusten arvioimiseksi. Näistä on viitattu mm. selvityksiin:

- Selvitykset (15.1.2007, 12.2.2007, tarkistettu 26.4.2007)
- Selvitysten (26.4.2007) täydennykset, liite 14.4.2008
- Selvitykset Taajamaosayleiskaava-alueen laajennus 17.8.2009
- Viher- ja virkistysaluejärjestelmä 2007
- Asuinalueiden typologia

Yhteenvedot vaikutusten arvioinnista perustuvat näihin erillisselvityksiin. Joitain vaikutuksia on arvioitu myös kaavaprosessissa vertaamalla kaavan ratkaisuja selvityksiin sekä vireillä olevien muiden kaavaprosessien yhteydessä tehtyjen selvitysten tietojen pohjalta.

SISÄLTÖ

Ekologiset vaikutukset - luonnon monimuotoisuus	3
Ekologiset vaikutukset - ympäristön terveellisyys	8
Kulttuuriset vaikutukset	10
Sosiaaliset vaikutukset	11
Taloudelliset vaikutukset	12

Ekologiset vaikutukset - luonnon monimuotoisuus

KASVILLISUUS JA ELÄIMISTÖ

Kaava-alueen luontokohteista on laadittu erillinen yhteenveto, joka on päivätty 28.11.2011. Laadinnan yhteydessä on käyty koko kaava-alueen kasvillisuuden ja eläimistön suojelutarpeet läpi.

Natura 2000 -verkostoon kuuluvista alueista on tehty erillinen kynnysarviointi, joka on päivätty 17.10.2011.

MAAPERÄ

Geologisesti arvokkaat muodostelmat sisältyvät luonokohteista laadittuun yhteenvetoon. Pilaantuneita maita käsitellään kohdassa ympäristön terveellisyys.

Maa-ainesten ottotilanne on esitetty selvitysten täydennyksissä 14.4.2008.

VAIKUTUS

Kaikki alueet ja kohteet, joilla on jonkin asteinen suojelutarve, on otettu huomioon kaavakartalla; luonnonsuojelulain nojalla suojeltavat alueet ja kohteet sekä muut luonnonsuojelulain mukaiset suojelukohteet ja luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaat alueet.

Poikkeaman muodostavat ainostaan jotkin pistemäiset kohteet, joita ei kaavan mittakaavasta johtuen pysty esittämään. Näistä on tarkempi selvitys luontokohteiden yhteenvedon esipuheessa.

Kaavakartalla on osoitettu Natura 2000 -verkostoon kuuluvat alueet sekä yhden Natura 2000 -verkostoon kuuluvan alueen suojavyöhyke. Kynnyksiarvioinnissa havaitut mahdolliset haitalliset vaikutukset ja niiden ehkäiseminen on otettu huomioon kaavamerkinnöissä ja -määräyksissä.

Kaikki geologisesti arvokkaat alueet on osoitettu kaavakartalla.

Alueelle on osoitettu yksi maa-ainesten ottoalue, joka on ennestään käytössä. Alueelle myös läjitetään puhdaita ylijäämämaita ja varastoidaan kantoja. Toiminta ei muutu nykytilanteesta.

LAAJUUS

Kaava-alue.

Pistemäisten kohteiden laajuus on suppea.

Vaikutus Natura 2000 -verkostoon.

Kaava-alue.
Yksittäiset geologiset kohteet.

MERKITTÄVYYS

Merkittävä kaava-alueen luonnonarvojen säilymisen ja luonnon monimuotoisuuden kannalta.

Pistemäiset kohteet voivat olla suppealla alueella merkittäviä luonnonarvojen säilymisen kannalta, jolloin ne on mahdollista ottaa huomioon asemakaavassa.

Natura 2000 -verkoston kohteiden vaikutus luontoarvojen säilymiseen on merkittävä.

Merkittävä geologisten arvojen säilymisen kannalta.

VESISTÖT

Kaavan vaikutuksista pintavesiin on tehty erillinen selvitys, joka on päivätty 28.10.2011. Selvityksessä on arvioitu kaavan vaikutusta pintavalunnan ja kuormituksen muutokseen osa-alueittain.

VAIKUTUS

Suurimmat muutokset pintavalunnassa havaitaan Tynninharjun ja Lempolan kehitettävien kaupan ja työpaikkojen alueiden kohdalla.

Nummenkylän alueen muutos on suuri tarkastelussa, joka tehtiin taajamaosayleiskaavan luonnoksen pohjalta. Luonnosvaiheen jälkeen Nummenkylän alueen työpaikka- ja asuinalueiden varauksia on pienennetty ja käyttötarkoituksia on muutettu, joten vaikutuksia on myös tältä osin pienennetty.

Gunnarlan ja Paloniemen alueilla muutos on suuri. Molemmille alueille tulee paljon uutta asuinrakentamista.

Muutos on pieni Hormajärven valuma-alueilla sekä Lohjanjärveen rajautuvilla taajama-alueilla, mutta Lohjanjärven osalta pitää ottaa huomioon, että valunta on suuri jo lähtötilanteessa.

Kaavakartan viheryhteystarve -merkintöihin ja virkistysaluemerkintöihin on lisätty määräykset luonnonmukaisesta hulevesien käsittelystä. Ko. merkintöjä on osoitettu kaavakartalla myös pintavesiselvityksen edellyttämiin kohtiin.

LAAJUUS

Vesistöalueet.

MERKITTÄVYYS

Merkittävä pintavesien laadun ja tulvimisriskin kannalta.

ILMASTO

Kaavan vaikutuksista ilmastoon on tehty erillinen selvitys, joka on päivätty 25.5.2011.

VAIKUTUS

Taajamaosayleiskaavan luonnoksen edut verrattuna nykytrendin mukaiseen tasaisesti jakautuvan kasvun mallin mukaisen yhdyskuntarakenteen kehittymiseen ilmastovaikutusten näkökulmasta:

Aluetehokkuudet ovat korkeammat; nykyisen infrastruktuurin tehokkaampi hyödyntäminen, toimintojen välisten etäisyyksien lyhentäminen, pienemät matkasuoritteet ja liikenteen khk-päästöjen vähentäminen, kävelyn ja pyöräilyn käytön lisääminen.

Joukkoliikennevyöhykkeen tehokas hyödyntäminen; työpaikkojen ja asuminen ohjaamisella olemassa olevan joukkoliikennekäytävän yhteyteen voidaan kehittää bussiliikenteen liikennöintiä ja edelleen joukkoliikenteen palvelutasoa, joka kilpailee henkilöauton käytön kanssa, kaava mahdollistaa myös taajamajunaliikenteen.

Kaukolämpöjärjestelmän käytön ja kehittämisen edellytykset paranevat; ohjataan riittävät asiakasmäärät ja aluetehokkuus olemassa olevan verkoston piiriin, jolloin mahdollisuudet aiempaa kustannus- ja ekotehokkaamman energianhuoltojärjestelmän kehittämiseen paranevat.

LAAJUUS

Ilmasto.

MERKITTÄVYYS

Merkittävä Lohjan kasvihuonekaasupäästöjen ja ilmastomuutoksen hillinnän kannalta. Merkittävä myös Uudenmaan alueen raideliikenteen ja joukkoliikenteen kehittämisen kannalta.

MAISEMA

Kaava-alueen maisemasta on laadittu selvitys Lohjan vihreä selkäranka, Taajamaosayleiskaavan viheraluejärjestelmä, vuonna 2007. Vaikutuksia on arvioitu vertaamalla kaavamerkin­töjä viheralujärjeselmä -selvityksen suosituksiin.

Maisemaselvityksen mukainen suurmaiseman perusrunko on otettu huomioon kaavassa.

Osa maisemallisesti merkittävistä alueista sisältyy myös kaupunkikuvallisesti merkittäviin alueisiin, joista on erillinen selvitys Kulttuurihistoriallisten alueiden ja kohteiden yhteenveto 28.11.2011.

VAIKUTUS

Lohjanharju on osoitettu rakentamattomilta osiltaan lähivirkistysalueeksi.

Lohjanjärven saaret ja rantavyöhyke ovat rakentamattomilta osin pääosin virkistys- tai retkeilyalueita. Joillain ranta-alueilla tulee kysymykseen myös uudisrakentaminen yksityiskoh­taisemman kaavoituksen kautta. Täl­laisia alueita ovat Paloniemi, Hiiden­salmi, Haikari ja Vappula. Viheryhteydet jatkuvat myös yksityiskohtaisemmissa suunnitelmissa.

Kotniemi on osoitettu pääasiassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta.

Maisemallisesti arvokkaat avoimina säilytettävät pellot on osoitettu omalla merkinnällään. Näitä ovat Vappulan ja Vieremän välinen, Nummenkylän sekä Karnaisten peltoaukea. Karnaisissa uusi moottoritien on muuttanut paljon maisemaa ja peltomaisemasta osa muuttuu. Sorronsuon eteläpuolella sijaitseva reunoille on osoitettu uudisrakentamista, mutta osa avoimesta tilasta säilyy lähivirkistysalueena.

Kaavan itäreunassa on lähivirkistys­alueiden ja maa- ja metsätalousval­taisten alueiden muodostama vihreä reunavyöhyke taajama-alueelle.

LAAJUUS

Kaava-alue.

MERKITTÄVYYS

Merkittävä uusmaalaisen ja paikallisen maiseman arvojen säilymisen kannalta.

Ekologiset vaikutukset - ympäristön terveellisyys

POHJAVESI

Pohjavesialueet on esitetty kaavan selvityksen sivulla 63. Selvitysten laatimisen jälkeen tärkeiden pohjavesialueiden määrä on vähentynyt. Tärkeät pohjavesialueet sijaitsevat edelleen Lohjanharjulla ja Vappulassa. Kaava-alueella on kolme vesioikeuden määräämää vedenottamon suojavyöhykettä.

VAIKUTUS

Kaavassa on osoitettu pohjavesialueet ja pohjavedenottamoiden suojalueet ja annettu Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnossa suosittamat määräykset.

Kaavassa on osoitettu sijaintipaikkoja uusille polttonesteiden jakelupaikoille pohjavesialueiden ulkopuolelle.

Pohjavesialueilla on pääosin olemassa olevaa elinkeinotoimintaa. Nykyisiä työpaikka-alueita on täydennetty myös pohjavesialueilla. Näillä alueilla pohjavesialue on otettu huomioon kaavamerkinnässä ja -määräyksissä.

Kokonaan uudet työpaikka-alueet on sijoitettu pohjavesialueiden ulkopuolelle.

LAAJUUS

Vesilaitoksen toiminta-alue.

MERKITTÄVYYS

Merkittävä asukkaiden elinolosuhteiden ja terveyden kannalta.

PILAANTUNEET MAAT

Pilaantuneet maa-alueet on esitetty kaavan selvitysten sivulla 63.

Uusia asuntoalueita ei pääsääntöisesti ole osoitettu alueille, joilla on saastuneita maita. Poikkeuksena on lähellä keskustaa sijaitseva Hiidensalmen alue, jolla maaperän puhdistaminen on vireillä. Alueelle laaditaan asemakaavaa. Lisäksi joillain yksittäisillä alueilla voi olla pilaantuneiden maiden puhdistustarve, jonka laajuus selvitetään asemakaavoituksen yhteydessä.

Paikallisia pilaantuneita kohteita.

Merkittävä asukkaiden elinolosuhteiden ja terveyden kannalta.

MELU	VAIKUTUS	LAAJUUS	MERKITTÄVYYS
------	----------	---------	--------------

Kaava-alueen melulähteitä on käsitelty selvitysten sivuilla 62-63. Yksittäiset melulähteet on esitetty selvitysten täydennyksissä 14.4.2008.

Kaavassa on osoitettu melunsuojaus-tarve -merkinnät rautateille sekä val-tateille. Lisäksi melun ohjearvoista on yleinen kaavamääräys.

Hanko-Hyvinkää -radan varrella asu-vat. Valtateiden varrella asuvat. Yksit-täisten melulähteiden vaikutusalueel-la asuvat.

Merkittävä asumisviihtyvyyden kan-nalta.

TÄRINÄ JA PÖLY

Kaava-alueella aiheuttavat tärinää Hanko-Hyvinkää -rautatie ja Tytyrin kaivoksen louhintatoiminta. Kaivok-sen tärinästä on tehty erillinen selvitys asemakaavoitusta varten.

Rautatien aiheuttamalle tärinälle on esitetty liikenneviraston lausunnos-saan ehdottamat suositusarvot.

Tytyrin kaivoksen mahdollinen tärinä-haitta on huomioitu kaavamääräyksin. Kaivospiiri- ja louhintasopimusalueet on osoitettu kaavakartalla. Mahdolli-set pölyhaitat on otettu huomioon kaa-vamääräyksissä.

Hanko-Hyvinkää -radan varrella asu-vat ja kaivoksen vaikutusalueella asu-vat.

Merkittävä asumisviihtyvyyden kan-nalta.

VAARALLISET KEMIKAALIT

Turvatekniikan valvomien laitosten onnettomuusvaarat on selvitetty. Sel-vitys on päivätty 28.11.2011. Seveso -laitoksesta on tietoja myös selvitysten täydennyksissä 14.4.2008.

Kirkniemessä sijaitsevalle Seveso II -direktiivin mukaiselle laitokselle on osoitettu konsultointivyöhyke.

Kirkniemessä ja Virkkalassa asuvat.

Merkittävä asukkaiden turvallisuuden ja terveyden kannalta.

TULVARISKIT

Mahdolliset tulvariskialueet on esi-tetty selvitysten täydennyksissä 14.4.2008.

Pääosin tulvariskialueilla sijaitsee olevaa asumista ja toimintoja. Uutta maankäyttöä on esitetty kahden ryh-mäpuutarhan aluevarauksilla.

Alavat ranta-alueet Lohjanjärven ran-nalla.

Merkittävä asukkaiden turvallisuuden, omaisuuden ja asumisviihtyisyyden kannalta.

RADON	VAIKUTUS	LAAJUUS	MERKITTÄVYYS
Radonin esiintymistä Lohjalla on kuvattu selvitysten täydennyksissä 14.4.2008.	Radonin huomioon ottamisesta on yleinen kaavamääräys.	Kohonneen radontason alueet sijoittuvat harjualueelle Lohjan keskustassa ja harjun itäosaan.	Merkittävä asukkaiden terveyden kannalta.
VOIMAJOHDOT			
Suurjännitelinjat on esitetty selvitysten sivulla 51 sekä lausunnonantajien tietojen perusteella päivitettyinä kaavakartalla.	Voimalinjan merkintään on liitetty kaavamääräys. Rakennetuilla tai rakennettaviksi tarkoitetuilla korttelialueilla johdot tulisi sijoittaa maan alle. Voimalinjan läheisyyteen ei tulisi sijoittaa uusia asuinrakennuksia, kouluja, päiväkoteja tai leikkipuistoja.	Suurjännitejohtojen vaikutusalueella asuvat.	Merkittävä asukkaiden viihtyvyyden ja terveyden kannalta.
KAASUJOHTO			
Mäntsälä - Siuntio -kaasuputken linjaus on esitetty selvitysten täydennyksissä 14.4.2008 ja kaavakartalla.	Rakentaminen ja muu toiminta maakaasuputkiston läheisyydessä on rajoitettua asetuksen 551/2009 mukaisesti.	Kaasuputken läheisyydessä asuvat.	Pieni merkitys asukkaiden turvallisuuteen.

Kulttuuriset vaikutukset

KULTTUURIHISTORIAALLISESTI MERKITTÄVÄT YMPÄRISTÖT

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaista alueista ja kohteista on tehty erillinen yhteenveto, joka on päivätty 28.11.2011.

VAIKUTUS

Kaavassa on osoitettu kaupunkikuvalisestisesti arvokkaat alueet sekä näiden ulkopuolelle jäävät yksittäiset kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet. Kohteiden säilyttämisestä päätetään yksityiskohtaisemmissa kaavoissa ja suunnitelmissa.

LAAJUUS

Kaava-alue.

MERKITTÄVYYS

Merkittävä kulttuuriperinnön säilymisten kannalta. Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävien ympäristöjen säilyminen. Paikallisten kulttuuriarvojen säilyminen. Asukkaiden viihtyvyys.

MUINAISMUISTOT

Muinaismuistot on esitetty edellisen kohdan yhteenvedossa.

Muinaismuistot on osoitettu kaavakartalla ja annettu määräykset.

Kaava-alue.

Merkittävä kulttuuriperinnön säilymisten kannalta.

KAUPUNKIKUVA

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat alueet vaikuttavat myös kaupunkikuvaan. Asuntoalueiden kaupunkikuvaan vaikuttavista seikoista on laadittu erillinen selvitys Asuinalueiden typologia. Kaupunkuvaa on käsitelty myös selvitysten sivuilla 64 - 65.

Kaavassa on osoitettu kaupunkikuvalisestisesti arvokkaat alueet sekä näiden ulkopuolelle jäävät yksittäiset kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet. Olevilla asuntoalueilla ja näkyvissä paikoissa sijaitsevilla uusilla työpaikka-alueilla on annettu kaavamääräyksiä kaupunkikuvan huomioon ottamisesta.

Kaava-alue.

Merkittävä asumisviihtyvyyden ja Lohjan imagon kannalta.

Sosiaaliset vaikutukset

ELINympäristön LAATU JA VIIHTYISYYS

Sosiaalisista vaikutuksista on tehty erillinen arviointi, joka on päivätty 28.11.2011. Vaikutuksia on tarkasteltu erikseen Harjukaupungin länsi- ja itäosassa, Järvikaupungissa, Puutarhakaupungissa etelässä ja Maisemakaupungissa lännessä.

VAIKUTUS

Harjukaupungin länisosassa asuminen, työpaikat, virkistys ja liikenne on onnistuttu pääosin sovittamaan yhteen.

Harjukaupungin itäosassa eniten haitallisia vaikutuksia koetaan asumisen ja työpaikka-alueiden yhteensovittamisessa sekä kaava-alueen maankäytön sopimisessa kaavaan rajautuviin alueisiin ja naapurikunnan maankäyttöön. Vaikutuksia on lievennetty muuttamalla työpaikka-alueen merkintöjä ja ajoitusta sekä tarkistamalla liikenneyhteyksien merkintöjä.

Keskustaajamassa ei koeta suuria ongelmia, mutta asumisen ja työpaikka-alueiden yhteensovittaminen on haasteellista joissakin yksittäisissä paikoissa. Ranta-alueiden käyttö koetaan tärkeäksi. Raideliikenteen toteuttamisjärjestyksestä vallitsee erilaisia käsityksiä.

Etelätaajaman puutarhakaupungissa ei tullut esiin suuria ongelmia; eniten asukkaita huolestuttaa palvelujen säilyminen ja yksittäisten matkailuhankkeiden vaikutukset.

Länsitaajaman maisemakaupungissa suhtaudutaan epäillen joukkoliikenneyhteyden toteutumiseen sekä ollaan huolestuneita maisemasta ja vesien laadusta

LAAJUUS

Nykyiset ja tulevat asukkaat.

MERKITTÄVYYS

Merkittävä asumisviihtyisyyden, elinympäristön laadun, terveellisuuden ja asukkaiden kokeman turvallisuuden kannalta.

Taloudelliset vaikutukset

ELINKEINOT

Kaava-alueella lähtötilanteessa sijainneita työapikka-alueita on tarkasteltu selvitysten sivuilla 22 - 25.

VAIKUTUS

Kaavassa on osoitettu varaukset oleville työpaikka-alueille sekä uusille alueille siten, että kaavan alueelle on mahdollista sijoittaa 4800 - 7000 uutta työpaikkaa, mikä mahdollistaa työpaikkaomavaraisuuden säilymisen ja elinkeinoelämän kehittämisen. Työpaikat keskittyvät elinkeinopoliittisen ohjelman painopistealueille Lempolaan, Karnaisiin, Muijalaan ja Tynninharjun eteläpuolelle.

LAAJUUS

Uudenmaan ja Länsi-Uudenmaan elinkeinoalämä.

MERKITTÄVYYS

Merkittävä alueen ja kaupungin talouden kannalta. Merkittävä asukkaiden viihtyvyyden kannalta.

KAUPPA

Kaupan vaikutuksia on arvioitu selvityksessä: Kaupallisen selvityksen päivitys 28.2.2011.

Kaupan varaukset on tehty kaupan selvityksen suositusten pohjalta.

Länsi-Uusimaa.

Merkittävä alueen talouden ja asukkaiden viihtyvyyden kannalta.

KAUPUNGIN TALOUS

Kaupungin taloutta koskevista asioista on päätetty kaavan tavoiteasetteluvaiheessa. Kaavan tavoitteet hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 21.4.2008.

Kaava mahdollistaa 1,5 % väestönkasvun, mikä vaikuttaa edullisesti huoltosuhteeseen ja kaupungin verotuloihin. Uudet asukkaat lisäävät palvelujen tarvetta.

Länsi-Uusimaa.

Merkittävä kaupungin talouden kannalta.

KAAVATALOUS

Kaavaprosessiin sisältyy kaavataloustarkastelu, mutta sitä ei ole vielä tehty kattavasti. Tarkastelu tehdään kaavaehdotuksen pohjalta.

Uudet alueet on pyritty sijoittamaan olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen, jolloin vältetään suuria kynnyskustannuksia. Kaava on todettu edulliseksi mm. kaukolämmön ja joukkoliikenteen toteuttamisen suhteen. Ehdotusvaiheessa muutettiin maankäyttöä Nummenkylän alueella, joka katsottiin kaavataloudellisesti hankalaksi.

Kaava-alue.

Merkittävä kaupungin talouden kannalta.