

KESKUSTAN OSAYLEISKAAVA

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 15.12.2008



Lohjalla ei ole keskustaa kattavaa oikeusvaikutteista osayleiskaavaa, ja suuri osa ydinkeskustaan laadituista lainvoimaisista asemakaavoista on sisällöltään vanhentuneita. Kaupungin strategian mukainen keskustan kehittäminen on kuitenkin ollut vilkasta ja muutos-paineita on purettu viime vuosikymmeninä laatimalla yksittäisiä asemakaavanmuutoksia.

Keskustan yleissuunnittelun pohjaksi laadittiin vuosina 2001-2002 Keskustan osayleiskaava –yleissuunnitelma (Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy), joka käsitteli liikekeskustaa. Tavoitteena oli tuottaa yhtenäiset periaatteet sisältävä yleissuunnitelma kaikkien keskustan rakennus- ja kehittämishankkeiden pohjaksi. Suunnitelmasta tehtiin kaksi vaihtoehtoa – asunto- ja liikepainotteinen. Yleissuunnitelmaa käsiteltiin ympäristölautakunnassa ja siitä pyydettiin lausunnot kaupungin eri lautakunnilta ja elinkeinojaostolta.

Kaupunginhallitus asetti 20.6.2001 vuoden 2002 loppuun kestäväksi toimikaudeksi keskustan kehittämisen toimikunnan. Toimikunta esitti Lohjan keskustan kehittämisen vision 2010 seuraavasti:

- *Lohja on vuonna 2010 läntisen Uudenmaan keskeinen kulttuurin, koulutuksen, kaupan ja hallinnon keskus.*
- *Keskustan liikenneverkko ottaa tasapuolisesti huomioon kaikki liikennemuodot.*
- *Lohjalaiset voivat kokea keskustan yhteiseksi, viihtyiseksi ja turvalliseksi olohuoneekseen.*

Toimikunnan visiossa keskusta muodostuu neljästä kehitettävästä osasta, jotka ovat:

- *Kirkon ympäristön kulttuurikeskusta*
- *Kulttuurikeskustan lounaispuolella sijaitseva kaupallinen keskusta*
- *Aurlahden rantamaisemiin sijoittuva sininen keskusta*
- *Lohjanharjun määrittämä vihreä keskusta*

Toimikunta esitti raportissaan myös vision toteuttamiseksi tarvittavat strategiset linjaukset ja toimet keskustan kehittämisen toteuttamiseksi. Toimikunta ehdotti, että em. yleissuunnitelma olisi saatettu kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi siten, että jatkosuunnittelun pohjana olisivat olleet molemmat vaihtoehdot.

Yleissuunnitelmaa ei jatkettu Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena yleiskaavana, mutta sitä on käytetty perusselvityksenä asemakaavanmuutoksia laadittaessa. Raporttia luonnehdittiin keskustan yleissuunnittelun ensimmäiseksi osatehtäväksi.

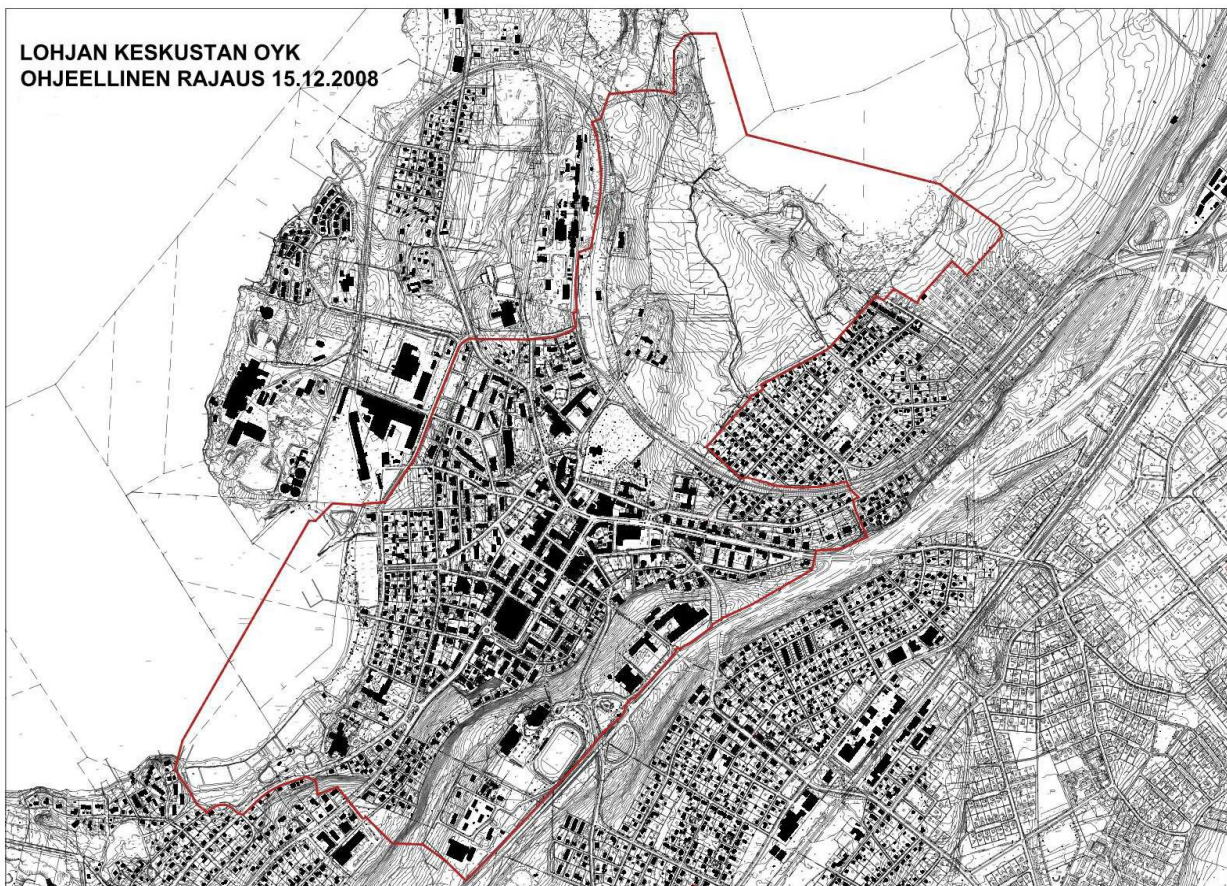
Keskustan osayleiskaavoitus käynnistettiin vuoden 2007 syksyllä, kun kehittämis- ja elinkeinojaosto käsitteli kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

KAAVA-ALUE

Osayleiskaava-alueeseen kuuluvat ydinkeskusta ja ne lähiympäristön alueet, joihin kohdistuvat suurimmat muospaineet tai joiden keskinäiset toimitvat yhteydet tulisi ratkaista – erityisesti harjun, keskustan ja järven väliset yhteydet. Joulukuussa 2008 kaava-alueeseen liitettiin Moislonpellon rakentamattomat osat johtuen syksyllä 2008 käynnistetyistä Espoo-Lohja-taajamaliikennetradan asemapaikkaselvityksestä. Siinä keskustan asemapaikkavaihtoehtoina tutkitaan Väinämöisontien ja Rautatienkadun lähiympäristöjä. Aseman sijoittuminen vaikuttaa merkittävästi keskustan osayleiskaavan sisältöön ja vaikutusalueeseen. *(Rajauskartta on seuraavalla sivulla)*

Kaava-alue on laajuudeltaan noin 290 hehtaaria.

Alueen suurimmat maanomistajat ovat Lohjan seurakunta ja kaupunki. Merkittävä osa suunnittelualueesta on yksityisessä omistuksessa.

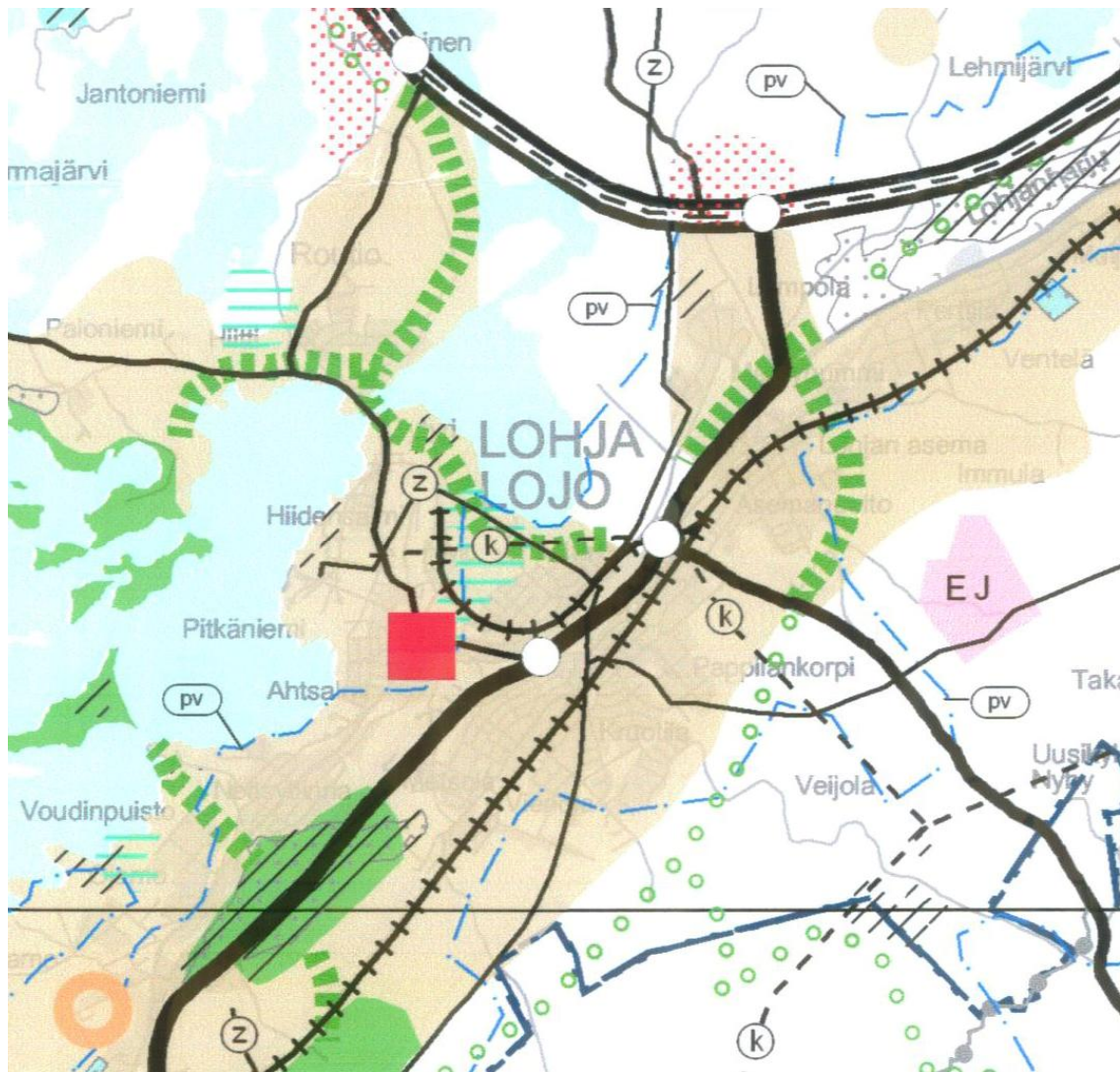


KAAVOITUSTILANNE

Alueella on voimassa maakuntakaava. Suunnittelualue on siinä 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 (Sammattintie) ja valtatie 25 (Hanko-Hyvinkää-tie). Suurlohjan kadun ja valtatie 25:n risteys on merkitty eritasoristeykseksi.

(ote kaavakartasta on seuraavalla sivulla)

Alue on erittäin vähäisiä poikkeuksia lukuun ottamatta asemakaavoitettu kauttaaltaan. Voimassa olevista asemakaavoista vanhin jäljellä oleva kokonaisuus on vuodelta 1940 ja uusin asemakaavanmuutos tältä vuodelta. Ydinkeskustassa asemakaavaa on muutettu lukuisia kertoja ensimmäisen, vuonna 1931 hyväksytyn asemakaavan jälkeen. Keskeisillä paikoilla on useita korttelialueita, joiden asemakaava on hyväksytty 1960- ja 1970-luvuilla. Suurin osa ydinkeskustan asemakaavoista on hyväksytty 1980-, 1990- ja 2000-luvuilla. Moisionpellon asemakaavat ovat 1950-luvulta ja Porlan asemakaava 1940-luvulta.



Ote maakuntakaavakartasta (Uudenmaan liitto)

KAAVATYÖN TAVOITE

Tehtävänä on laatia koko keskusta-alueen kattava oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Osayleiskaavalla on ohjaava vaikutus tarkempaan asemakaavoitukseen. Osayleiskaavan tarkoituksena on ratkaista laajempia kokonaisuuksia.

Keskustan osayleiskaavan tarkoituksena on saada selville yhteiset suuntaviivat keskustan kehittämiselle ja yksityiskohtaisemmalle asemakaavoitukselle. Ydinkeskustassa pyritään tehostamaan maankäyttöä ja luomaan hyvät puitteet keskustan kehittymiselle pitkälle tulevaisuuteen. Tarkempi tavoitteiden asettelu tapahtuu kaavaluonnoksen valmistelun yhteydessä.

KAAVAN LAADINTA

Kaava laaditaan kaupunkisuunnittelukeskuksessa kaupunginarkkitehdin toimesta. Valmistelutyöhön osallistuvat kaupungin eri toimialat. Päätöksenteko tapahtuu kaupungin luottamuselimissä. Lohjalla yleiskaavojen laatiminen kuuluu kaupunginhallituksen kehittämis- ja elinkeinojaoston tehtäviin.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

- Keskustan hallittu kehittäminen ja muutospaineiden kokonaistarkastelu: sopusoin-
tuinen, kehittyvä ja laadukas kaupunkikuva.
- Keskustan kehittämisen mahdollisuudet ja vetovoimaisuus: osa-alueiden profiloitu-
minen, kävelykeskustan mahdollisuudet, harjun, järven ja rannan kytkeytyminen
osaksi keskustaa.
- Toiminnallisuus: kaupalliset toiminnot, asuminen, virkistysalueiden kytkeytyminen
ydinkeskustaan.
- Liikennejärjestelyt: autoliikenteen sujuvuus, kevyen liikenteen verkoston jatkuvuus,
paikoitusratkaisut.

SELVITYKSET JA KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavaa laadittaessa selvitetään riittävässä määrin suunnitelman toteuttamisen ympäristö-
vaikutukset mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaiku-
tukset. Osayleiskaavan pohjaksi laaditaan tätä varten riittävät perusselvitykset, joita voi-
daan suunnittelun edetessä täydentää.

Vaikutusarvioinnit perustuvat suunnittelualueetta koskeviin tarpeellisiin tutkimuksiin ja selvi-
tyksiin. Näissä kuvataan esim. rakennettua ympäristö, palvelurakennetta, liikennettä työ-
paikkoja, väestöä jne. Selvitysten pohjalta asiantuntijat arvioivat suunnitelmien vaikutuksia.

Tähän mennessä on laadittu seuraavia kaava-alueetta koskevia selvityksiä, joita käytetään
kaavatyön tukena:

- Kaupunkikehitysraportti 2008-2017 (*Lohjan kaupungin kehittämis- ja koordinoi-
tiryhmä*)
- Tytyrin kalkkitehtaan hiukkaspäästöselvitys, 2008
- Lohjan keskustan rakennusinventointi, 2008 (*Kaupunkisuunnittelukeskus, Oc-
kenström*)
- Lohjan keskustan kaupunkikuvallinen selvitys, 2008 (*Björklund livonen Arkki-
tehdit Oy*)
- Nykytilanneanalyysit, 2007 (*Kaupunkisuunnittelukeskus, Haigh, Tiitinen*)
- Asuinalueiden typologia, 2007 (*Kaupunkisuunnittelukeskus*)
- Lohjan ilmanlaatu, vuosiraportti 2007
- Lohjan keskustan kaupallinen selvitys, 2006 (*Tuomas Santasalo Ky*)
- Lohjan keskustan pysäköintiselvitys, 2006 (*Esisuunnittelijat, Sito-yhtiöt*)
- Lohjan kaupungin maankäytön kehityskuva 2025, 2004 (*Suunnittelukeskus Oy*)
- Luonnon ja maisemansuojelun kannalta arvokkaat kallioalueet Uudellamaalla,
2004
- Lohjan keskustan liikenneturvallisuussuunnitelma, 2003 (*Lohjan kaupunki, LT-
Konsultit, Liikenne- ja viestintäministeriö*)
- Keskustan osayleiskaava –yleissuunnitelma, 2002 (*Arkkitehtitoimisto Jukka Tur-
tiainen Oy*)
- Lintukodot, selvitys Lohjan kaupungin arvokkaista lintualueista, 2002
- Lohjanharjun avoimien hiekkamaiden perhoslajien elinympäristökartoitus, 2001

- Uudenmaan perinnemaisemat, 2000
- Meluselvityksiä Pitkänien teollisuusalueen tehtaiden meluvaikutuksista 2000-luvulla
- ”Parempi kaupunkikeskusta” –projekti 1996-97 (*Ympäristöministeriön vetämä seitsemää kuntaa koskeva projekti*)
- Porlan kalanviljelyaltaiden vesikasvillisuuskartoitus –seurantatutkimus, 1996
- Lohjanjärven rantojen luonnon perusinventointi, 1995
- Pitkänien asemakaavan muutosalueen arvokkaat luontokohteet, 1993
- Länsi-Uudenmaan kasvistoltaan arvokkaat kalliot I-II, 1992
- Länsi-Uudenmaan kulttuurimaisemainventointi, 1990
- Arvokkaat maisema-alueet, 1992
- Länsi-Uudenmaan seutukaavaliiton arvokkaat kasvillisuuskohteet ja uhanalaiset kasvit, 1987

OSALLISET

Kaavoitusta aloitettaessa selvitetään osalliset. Keskustan osayleiskaavassa osallisten joukko on laaja:

Maanomistajat ja asukkaat:

Kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa: elinkeinonharjoittajat, yritysten ja muiden palveluiden omistajat, työntekijät ja käyttäjät.

Viranomaiset:

Kaupungin eri toimialat, Uudenmaan liitto, Uudenmaan ympäristökeskus, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, Museovirasto.

Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

Asukasyhdistykset (keskustan tuntumassa ovat Rantakantin, Hiidensalmen ja Nummen-taustan asukasyhdistykset sekä Moisioseura ja Ojamo-seura), elinkeinoharjoittajia edustavat yhteisöt (mm. Lohcase ry), yritykset, Loher Oy, Fortum sähkönsiirto Oyj sekä muut tarpeelliset paikallistasolla toimivat yhteisöt.

VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Keskustan osayleiskaavan laatiminen ja siihen liittyvä vaikutusten arviointi edellyttävät monipuolista asiantuntemusta ja kaupungin eri toimialojen yhteistyötä.

Uudenmaan ympäristökeskuksella on kaavoituksessa erityinen asema kaupungin yhteistyötahona. Ympäristökeskuksen ja muiden keskeisten viranomaistahojen kanssa järjestetään työn päävaiheisiin liittyvät viranomaisneuvottelut.

AIKATAULU, PÄÄTÖKSENTEKO JA OSALLISTUMINEN

Kaavatyön ensimmäinen vaihe oli osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 3.9.2007), joka oli nähtävillä ensimmäistä kertaa 25.4.-30.5.2008. Koska rajaukseen liitettiin osa Mois-ionpeltoa, päivitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja se asetetaan uudestaan nähtäville osallisten mielipiteiden esittämistä varten.

Keskustan kehittämissuuntien vertailua varten laaditaan erilaisia vaihtoehtoja. Etenemisvaihtoehdosta päättävät kaupungin luottamuselimet. Kaavan tarkempia tavoitteita on tarkoitus hahmotella vuoden 2009 aikana. Tämän jälkeen suunnitelma-alueesta laaditaan kaavaluonnos, joka tulee nähtäville ja siitä voi tehdä huomautuksen. Luonnosvaihetta jatkokehitetään selvitysten ja lausuntojen pohjalta kaavaehdotukseksi. Ehdotuksesta voi jättää muistutuksen. Kummastakin edellä mainitusta vaiheesta pyydetään lausunnot osallisilta ja kumpikin vaihe käsitellään kaupungin luottamuselimissä. Tavoitteena on, että osayleiskaava saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi vuoden 2011 aikana.

Vuorovaikutuksen perusmuoto on henkilökohtainen kontakti. Osayleiskaavatyössä sovelletaan monia erilaisia vuorovaikutuskäytäntöjä, jotta laaja osallistuminen on mahdollista. Kaavoituksen alkuvaiheessa on tarkoitus järjestää internetkysely.

Kaavoituksen aikana järjestetään myös yleisötilaisuuksia, joista ensimmäinen on tarkoitus järjestää kevään 2009 aikana.

LISÄTIETOJA

Kaavan laatija:

kaupunginarkkitehti Katariina Haigh:

puhelin 019-369 4470, sähköposti [katariina.haigh\(at\)lohja.fi](mailto:katariina.haigh@lohja.fi)

Kaavoitusjohtaja Heikki Rouvinen:

puhelin 019-369 4450, sähköposti [heikki.rouvinen\(at\)lohja.fi](mailto:heikki.rouvinen@lohja.fi)

Keskustan ilmettä, elävyyttä ja yleistä imagoa on pyritty kehittämään mm. seuraavien tutkielmien, suunnitelmien ja raporttien perusteella. Niissä esitettyjä ideoita on toteutettu useimmiten katu- ja puistoalueiden rakentamisen ja kunnostamisen osana. Lisäksi monia uudistuksia on toteutettu liikennesuunnittelun pohjalta.

- *Lohjan rantaraitti – ideointia keskustaajaman rantojen kehittämiseksi, 2008 (Kaupunkisuunnittelukeskus, Levonmaa)*
- *Lohjan keskustan rakennetun ympäristön valaistussuunnitelma 2005 (konsulttina WSP-LT-konsultit)*
- *Lohjan keskustan katuvalaistuksen periaatteet, 2004 (Kaupunkisuunnittelukeskus, Haigh-Puustinen-Rantala ym)*
- *Lohjan keskustan kehittämisen visio, 2003 (Keskustan kehittämistoimikunta)*
- *Lohjan kulttuurikeskusta – yleisluonnos lähiympäristön parantamisesta, 2002 (Kaupunkisuunnittelukeskus, Haigh-Puustinen-Rantala)*
- *Luonnoksia keskustan katu- ja piha-alueiden kehittämisestä, 1997 (Ympäristökeskus, Haigh)*
- *"Parempi kaupunkikeskusta" –projekti 1996-97 (Ympäristöministeriön vetämä seitsemää kuntaa koskeva projekti)*

KESKUSTAN SUUNNITTELUN HISTORIAA

Keskustaa laajemmin käsitteleviä kaavoja sekä muita suunnitelmia ja laadittu vuosien varrella. Keskustan suunnittelussa on ollut mm. seuraavia vaiheita:

1921	Lohjannummen taajaväkisen yhdyskunnan asemakaava, jonka lääninhallitus vahvisti 1921. Käsitti osan kauppala.
1931	Helsingin kaupungin asemakaava-arkkitehti Birger Brunilan laatima asemakaava. Kauppalanvaltuuston päätöksen vahvisti Sisäministeriö vuonna 1931. "...se lopetti kirkonkylämäisen mökkiasutuksen ja ohjasi rakentamisen kaupunkimaisiin muotoihin." (Lähde: Lohjan kauppala 1926-55, toim. Keijo Loimu 1960)
1948	liitettiin mm. Myllylammen (sis. Porlan) alue asemakaavoituksen piiriin. Kaavan laati Brunila.
1951	vahvistettiin muutoksia Brunilan asemakaavaan Tytyrin ja Moisionpellon alueella, josta Lohjan Kalkkitechdas Oy oli ostanut ja vuokrannut laajoja alueita. Asuntontotteja muutettiin teollisuusalueiksi suojavyöhykkeineen. Tämä jäi Brunilan viimeiseksi asemakaavatyöksi Lohjalla.
1953	Vuodesta 1953 lähtien Turun asemakaava-arkkitehti Laisaari valmisti yleiskaavaa, joka käsitti kauppalan lisäksi myös Asemanseudun, Virkkalan, Hiitin ja Rou-tion. Työ jäi ilmeisesti kesken johtuen Lohjan kunnan mielenkiinnon puutteesta. (Lähde: Lohjan kauppala 1926-55, toim. Keijo Loimu 1960). 1956 arkkitehti Laisaari laati ehdotuksen keskustan asemakaavan muuttamiseksi siten, että se täyttäisi muuttuneet liikenteen vaatimukset. Vuoden 1959 asemakaavassa Kauppakatu oli luotu Laurinkadun uudeksi rinnakkaisväyläksi Harjukadulle saakka.
1963	Vuonna 1963 järjestettiin keskustan asemakaavakilpailu. Sen voittivat Mikko Mansikka, Jaakko Salonen ja Jaakko Ylinen. (lähde: Toivo Peltonen: Kauniiksi kasvoi omenakylä, Lohjan kotiseutututkimuksen Ystävät r.y. 1994)
1968	Kilpailun pohjalta laadittu laaja asemakaavanmuutos hyväksyttiin vuonna 1968. Osia tästä on edelleen voimassa.
1972	Vuoden 1970 Lohjan yleiskaavan perusteella laadittiin keskustan osayleiskaava, joka hyväksyttiin 1972. Kortteleiden uudistamista tutkittiin tarkemmin keskusta-korttelien periaateasemakaavassa. (kummassakin konsulttina Oy Kaupunkisuun-nittelu Ab)
1984	Keskustan uudistamiseksi laadittiin pohjaselvitys ja liikennesuunnitelma vuonna 1984. Työ johti vain pieniin yksittäisiin asemakaavanmuutoksiin. Lohjan keskus-tan rakennemallit ja katu järjestelysuunnitelma – vaihtoehtojen laatiminen ja kau-punkirakenteen ideointi väliraportti 1990 (konsulttina Suunnittelukeskus Oy). Ra-portti käsitti tulevalta Helsinki-Turku-moottoritieltä suuntautuvan liikenteen vaa-timan uuden sisääntulotien tarkastelun, suosituksena oli ns. kaaritievaihtoehto Moisionpellon sivuitse.
2000	Lohjan keskustan kehittämismahdollisuuksien tarkastelu, 2000 (konsultteina LT-konsultit Oy ja Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy). Työhön sisältyi internet-kysely asukkaille.
2002	Keskustan osayleiskaava –yleissuunnitelma 2001-2002 (konsulttina Arkkitehtitoi-misto Jukka Turtiainen Oy), jota ei jatkettu varsinaiseksi osayleiskaavaksi.
2007	Keskustan osayleiskaavan laatiminen käynnistetään.