



LOHJA - TURVALLINEN JÄRVENRANTAKAUPUNKI

Taajamaosayleiskaavan tavoitteet 2030

Kaupunkisuunnittelukeskus, Maankäyttö 14.4.2008

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Selvitykset

Tavoitteet ja mitoitus

Vaihtoehdot

Luonnos

Ehdotus

Vastineet

Osayleiskaava

Tavoitteet ja mitoitus

JOHDANTO

Taajamaosayleiskaavan tavoitteet on laadittu tehtyjen selvitysten pohjalta. Selvitykset merkittiin tiedoksi kehittämis- ja elinkeinojaostossa 5.2. 2007 ja selvitysten täydennys 14.4. 2008. Tavoiteasettelu perustuu neljään osa-alueeseen:

- 1. valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja niiden tarkistaminen, maakuntakaavat, Uudenmaan ympäristöohjelma sekä kuntien yhteiset ja Lohjan kaupungin strategiat ja suunnitelmat
- 2. asukaskysely
- 3. kaupungin eri keskusten ja asiantuntijoiden tavoitteet
- 4. eräiden sidosryhmien haastattelut (rakentajat, kiinteistönvälittäjät)

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ja päätös on annettu julkipanon jälkeen 30.11.2000. Luonnos valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamiseksi on valmistunut 19.12.2007. Erityistavoitteet, jotka ovat alueiden käyttöä ja alueidenkäytön suunnittelua koskevia velvoitteita, on esitetty kursivoituina.

Uudenmaan maakuntakaava vahvistettiin 8.11.2006. Uudenmaan vaihemaakuntakaavan ehdotus 17.12.2007 on nähtävillä. Uudenmaan ympäristöohjelma on valmistunut Uudenmaan ympäristökeskuksen toimesta vuonna 2005.

Kuntien yhteisistä suunnitelmista on käytetty seuraavia: Länsi-Uudenmaan maankäytön kehityskuva 14.2.2006, Länsi-Uudenmaan MAL-suunnitelma (tavoitteet asetettiin kuntien edustajien seminaaris-

sa 30.9.2005) ja E18 väylän liikenteellisten solmu-kohtien maankäytön ja elinkeinopolitiikan selvitys Hiiden alueella (pvm).

Tavoitteet perustuvat luonnollisesti Lohjan kaupunkistrategiaan 2006 - 2013. Lisäksi tavoiteasettelussa on käytetty seuraavia kaupungin ohjelmia tai suunnitelmia:

- Lohjan kaupungin maankäytön kehityskuva 2025
- Kaupunkikehitysraportti 2007 - 2011
- Lohjan liikennejärjestelmä- ja liikenneturvallisuus-suunnitelma 2007
- Kaupallinen selvitys
- Elinkeinopoliittinen ohjelma
- Matkailun visio vuoteen 2013
- Lohjan vihreä selkäranka - viher- ja virkistys-aluejärjestelmä taajamaosayleiskaavaa varten
- Maapoliittinen ohjelma 14.11.2005
- Keskustan kehittämisen visio 2010

Kohdassa asuminen, ihmisystävällinen elinympäristö on lähteenä käytetty julkaisua: Marketta Kyttä, Ihmisystävällinen elinympäristö, tutkimustietoa ja käytännön ideoita rakennetun ympäristön suunnittelua varten, YIT, Teknillinen korkeakoulu, Rakennuspaino Oy 2004.

Lisäksi on otettu tietoja kahdesta opinnäytteestä: Lohjan muuttajatutkimus Vuoden 2005 lähtömuuttajat ja Lohjan muuttajatutkimus Vuoden 2005 tulomuuttajat, Laurea-ammattikorkeakoulu 2007.

Asukaskyselyyn oli mahdollista vastata 2.5. - 22.5.2007 välisenä aikana. Yhteenveto kyselyn tuloksista on raportin lopussa.

tavoiteasetteluprosessi



tavoiteasettelun jäsentely



Rakennusliikkeille ja kiinteistönvälittäjille tehdyssä haastattelussa Lohjan vetovoimatekijöitä asuinpaikkana arvioitiin seuraavasti:

Mitä hyviä ominaisuuksia Lohjalla on asuinpaikkana ? Mitkä asiat näette vetovoimatekijänä?

Sijainti ja hyvät liikenneyhteydet (moottoritie) erityisesti pääkaupunkiseudulle. Yksi kiinteistönvälittäjistä näkee junaradan suurena mahdollisuutena. Kaikkien mielestä järvi ja harju sekä luonto yleensä ja siihen liitetyn mielikuvana puhtaus ja vehreys. Kaupunkina Lohja on "kivan kokoinen kaupunki" ja "perinteinen kaupunki". Yksi rakennusliike toteaa, että Lohja on "pikkukaupunki, joka tarjoaa kaikki palvelut". Kaupunkimainen ydinkeskusta on hyvä asia. Kasvu.

Palvelut saavat paljon mainintoja: Yleisesti pidetään vetovoimatekijöinä palveluja ja niiden saavutettavuutta sekä sitä että Lohja on "palveluiltaan itsenäinen". Toimiva keskusta ja sen kaupalliset palvelut sekä myös Tynninharju katsotaan vetovoimaisiksi. Erityisen paljon vastaajat kiinnittävät huomiota hyviin vapaa-ajanviettomahdollisuuksiin, erityisesti liikunta-mahdollisuuksiin, mutta myös muut harrastusmahdollisuudet ja kulttuuri tulevat esille. Myös Hiiden opiston hyvä taso mainitaan. Rakennusliikkeet tuovat esiin hyvämaineisen sairaalan ja sairaala-asiat, mikä voi selittyä ikääntyneiden asiakkaiden kohderyhmällä. Kiinteistönvälittäjät nostavat esiin hyvät koulut.

Asuinympäristönä Lohjaa pidetään viihtyisänä ja turvallisena. Yksi kiinteistönvälittäjä pitää etuna sitä, että Lohja on "lapsille rauhallisempi ja turvallisempi paikka kasvaa" ja että Lohjalla on "pienen kaupungin edut".

Kaavan vaihtoehtoja, kaavaluonnosta ja -ehdotusta sekä niiden vaikutuksia tullaan arvioimaan suhteessa asetettuihin tavoitteisiin.

VAT	Maakuntakaava	HAASTEET
kuntien yhteiset suunnitelmat ja strategiat	asukaspalaute, aloitteet, ym. kaupungin strategia ja suunnitelmat	TAAJAMA-OSAYLEIS- KAAVA

LOHJAN KAUPUNKISTRATEGIA 2005 - 2013

Lohja on turvallinen järvenrantakaupunki, jossa viihtyisät asuinympäristöt, monipuolinen kulttuuri, korkeatasoinen osaaminen ja kilpailukykyinen elinkeinoelämä luovat edellytykset hyvinvoinnille.

Johtoajatukset: 1. Kaupunkimaisuuden ja vetovoiman kehittäminen, 2. Palvelutuotannon tehostaminen ja 3. Uudistuminen ja rohkea yhteistyö.

Strategiset päämäärät:

1. Lohja tarjoaa asukkailleen turvallisen kasvu- ja elinympäristön
2. Lohjalla on käyttäjälähtöiset palvelut
3. Palveluja järjestetään kustannustehokkaasti ja monipuolisilla tavoilla
4. Lohja tarjoaa harju- ja järvimaisemia hyödyntävää kaupunkiasumista sekä hallittua maaseutuasumista
5. Lohjalla kaupunki- ja luontoympäristö kohtaavat tasapainoisesti
6. Lohja on yritysystävällinen kaupunki
7. Lohjalla koulutustarjonta on laadukasta ja monipuolista
8. Lohja on vakaan talouden kaupunki
9. Lohja on hyvä ja houkutteleva työnantaja
10. Lohja uudistaa aktiivisesti toimintatapojaan
11. Lohjalla päätöksenteko on toimivaa
12. Lohja on tunnettu tietoyhteiskuntamahdollisuuksien soveltajana

Kaavoitus perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL). Tavoitteiden loppuun on liitetty keskeiset yleiskaavoitusta koskevat oikeusohjeet.

TAAJAMAOSAYLEISKAAVA - TAVOITTEET JA ALUSTAVA MITOITUS
JOHDANTO

LOHJAN SIJAINTI	LOHJA HELSINGIN METROPOLIALUEELLA
YHDYSKUNTARAKENNE	KEHITTYVÄ NAUHAKAUPUNKI
ASUMINEN	TURVALLISTA KAUPUNKIASUMISTA HARJU- JA JÄRVIMAISEMISSA TYÖPAIKKA-ALUEET JA ELINKEINOT
JULKISET PALVELUT	YRITYSYSTÄVÄLLINEN KAUPUNKI
KAUPAN PALVELUT	KÄYTTÄJÄLÄHTÖISET PALVELUT
LIIKENNE	LÄNSI-UUDENMAAN KAUPAN KESKUS
MATKAILU JA LOMA-ASUTUS	TOIMIVA LIIKENNEJÄRJESTELMÄ
VIHER- JA VIRKISTYSALUEET	VIRKISTÄVIÄ ELÄMYKSIÄ
TEKNINEN HUOLTO	LOHJAN VIHREÄ SELKÄRANKA
MAISEMA JA ARVOKKAAT LUONTOKOhteet	YHDYSKUNTIEN TOIMIVUUS
KAUPUNKI- JA LUONTOYMPÄRISTÖ KOHTAAVAT TASAPAINOISESTI	
YMPÄRISTÖHÄIRIÖT	TERVEELLINEN ELINYMPÄRISTÖ
KAUPUNKIKUVA JA KULTTUURIHISTORIALLISESTI ARVOKKAAT ALUEET	LOHJAN KÄYNTIKORTTI
KAAVOITUS JA MAAPOLITIikka	TONTTITARJONNAN RIITTÄVYYS
TAVOITTEET OSA-ALUEILLA	
LOHJAN KESKUSTA JA KESKUSTAAJAMA	JÄRVIKAUPUNKI
POHJOISTAAJAMA	HARJUKAUPUNKI
LÄNSITAAJAMA	MAISEMAKAUPUNKI
ETELÄTAAJAMA	PUUTARHAKAUPUNKI

Tavoitteiden asettelusta on vastannut yleiskaavoittaja Leena Iso-Markku ja työssä ovat avustaneet projektisuunnittelija Teija Liuska sekä erikoissuunnittelija Anja-Siilanto-Parviainen. Tavoiteasettelua on käsitelty taajamaosayleiskaavan projektiryhmässä, kehittämis- ja koordinoitiryhmässä sekä kaupungin johtoryhmässä.

LOHJAN SIJAINTI – LOHJA HELSINGIN METROPOLIALUEELLA

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Aluerakenteen tasapainoinen kehittäminen ja elinkeinoelämän kilpailukyvyyn ja kansainvälisen aseman vahvistaminen hyödyntämällä olemassa olevia rakenteita sekä edistämällä elinympäristön laadun parantamista ja luonnon voimavarojen kestävää hyödyntämistä. Alueiden omien vahvuuksien ja sijaintite-kijöiden hyödyntäminen.

TARKISTAMINEN / LUONNOS

Maakuntien suunnittelussa aluerakennetta tulee kehittää monikeskuksisena ja verkottuvana sekä hyviin liikenneyhteyksiin perustuvana kokonaisuutena. Eteläisessä Suomessa aluerakenne perustuu erityisesti Helsingin ja alueen muiden kaupunkikeskusten välisiin raideliikenneyhteyksiin.

LÄNSI-UUDENMAAN MAANKÄYTÖN KEHITYSKUVA 14.2.2006

Tavoitteeksi asetettiin (kuntien edustajien seminaari 30.9.2005):

- Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen
- Vahvat aluekeskukset
- Nauhakaupunkirakenteen vahvistaminen
- Kehityskäytävien hyödyntäminen
- Yhteydet Keski-Uudellemaalle ja lentokentälle
- Olemassa olevien keskusten ja kylien vahvuuksien hyödyntäminen
- Alueen erityispiirteiden hyödyntäminen: metsä- ja järv-i, harju- ja rannikkovyöhykkeet
- Sisäisten yhteyksien turvaaminen

UUDENMAAN MAAKUNTAKAAVA

Lohjan seutu:

Lohja on seudun suurimpana keskuksena myös alueen työpaikka- ja palvelukeskus.

Espoo-Vihti-Lohja rata tulee lisäämään alueen houkuttavuutta pääkaupunkiseudun tulevaisuuden kasvusuuntana ja aluevaraukset mahdollistavat radan edellyttämän riittävän väestöpohjan sijoittamisen alueelle.

Lohjan ja Vihti muodostavat käytännössä nauhataajaman Lohjanharjulle ja niiden toiminnallinen yhteistyö korostuu tulevaisuudessa.

Merkittävä kehittämisen kohdealue on Lohjanharjua myötäilevä Hanko-Lohja-Hyvinkää –kehittämisyöhyke.

LÄNSI-UUDENMAAN MAL-SUUNNITELMA

Länsi-Uudenmaan alueen kehittäminen tulee kytkeä koko Helsingin metropolialueen kehittymiseen yli hallinnollisten seutukuntarajojen.

Länsi-Uudenmaan kunnat varautuvat pääkaupunkiseudun kasvun kanavoitumiseen alueelle.

Suunnitelmassa tunnistetaan seudullisesti merkittävät kehittämisvyöhykkeet

- Valtatien 25 kehittämisvyöhyke Hanko - Nummela
- E18 ja taajamarata (Salo -) Lohja – Espoo
- Nummenkylän alue on potentiaalinen seudullisesti merkittävä elinkeinoalue yhdessä Vihdin kanssa.

LOHJAN KAUPUNKISTRATEGIA 2005 – 2013

Lohja hyödyntää maankäytössä, logistiikassa ja markkinoinnissa sijaintiaan kehityskäytävien (Helsinki – Turku, Hanko – Hyvinkää) risteyskohdassa. Lohja toimii aktiivisesti kehityskäytävien vahvistajana (6).

Hiiden alue on yhtenäinen työssäkäyntialue (6).

HAASTEET

metropolisoituminen

E 18 kehittämiskäytävä

Hanko-Lohja-Hyvinkää -vyöhyke

pendelöinti

Espoo - Vihti - Lohja taajamaratahanke

Helsinki - Turku -radan maastokäytävä

kuntarakenneuudistus ja seudullinen yhteistyö

Nummenkylän sijainti

TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

Varaudutaan Lohjan alueen väestökasvuun. Huomioidaan Lohjan kasvutavoitteissa pääkaupunkiseudun kasvun kanavoituminen alueelle.

Kasvatetaan työpaikkojen määrää samassa suhteessa väestön kasvuun. Hyödynnetään E18 tien solmukohtat sekä vt 25 ja Hanko-Hyvinkää radan logistisen käytävän mahdollisuudet työpaikkojen sijoittamisessa. Huomioidaan erityisesti Nummenkylän seudullisesti merkittävä logistinen sijainti.

Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että asuminen ja työpaikat tukeutuvat joukkoliikenteeseen ja joukkoliikennettä voidaan kehittää myös seudullisesti työpaikkaomavaraisuuden tukemiseksi.

Huomioidaan uuden moottoritien E18 ja sen liittymäalueiden vaikutus yhdyskuntarakenteeseen.

Varaudutaan Espoo - Vihti - Lohja taajamarataan.

Varaudutaan pitkällä tähtäimellä Helsinki - Turku raideyhteyteen Lohjan kautta siten, että Salon lisäksi Lohjalle voidaan sijoittaa asema.

YHDYSKUNTARAKENNE – KEHITTYVÄ NAUHAKAUPUNKI

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET
<i>Yleiskaavoituksessa on selvitettävä mahdollisuudet eheyttää yhdyskuntarakennetta ja esitettävä eheyttämiseen tarvittavat toimenpiteet.</i>
<i>Uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta.</i>
<i>Yleiskaavoituksessa on selvitettävä palvelujen saatavuutta edistävä keskusjärjestelmä ja palveluverkko.</i>
<i>Yleiskaavoituksessa on selvitettävä vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen. Vähittäiskaupan suuryksiköt sijoitetaan tukemaan yhdyskuntarakennetta.</i>
TARKISTAMINEN / LUONNOS
Alueidenkäytöllä edistetään yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyyttä. Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutuja ja taajamia. Taajamia eheyttäessä parannetaan elinympäristön laatua.
Taajamien yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen. Liikenneturvallisuutta sekä joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parannetaan.

UUDENMAAN YMPÄRISTÖOHJELMA 2005	LOHJAN KAUPUNKISTRATEGIA 2005 – 2013
Uudisrakentamisella tiivistetään ja täydennetään olemassa olevia taajamia ja kyläkeskuksia. Uusina kasvusuuntina suositaan alueita, joilla voidaan käyttää hyväksi toimivia joukkoliikenneyhteyksiä, erityisesti rataverkkoa.	Johtoajatus: kaupunkimaisuuden ja vetovoiman kehittäminen.
Hyödynnetään nykyistä rakennuskantaa ja infrastruktuuria. Rakentamista ei uloteta alueelle, jolla kunnallistekniiikan rakentaminen on kallista.	Kaupunkirakenne on turvallinen (1).
Asunnot, palvelut ja työpaikat pyritään sijoittamaan toistensa yhteyteen.	Kaupunkirakenne on toimiva ja ydinkeskusta on veto-voimainen kohtaamispaikka (5).
	Lohjalla kaupunki- ja luontoympäristö tukevat toisiaan tasapainoisesti muodostaen selkeän kokonaisuuden osana Hiiden aluetta (5).
	Lohjan kaupunkirakenne muodostuu tiiviistä taajamarakenteesta, siihen liittyvistä luonnoläheisistä pientaloalueista sekä liikenteellisesti hyvin sijaitsevista elinkeinoelämän alueista. Näiden alueiden väliin ulottuvat viheralueet ilmentävät Lohjan luonnon ominaispiirteitä. Luontoympäristön laatu on hyvä ja luontoympäristö on helposti saavutettavissa asuntoalueilta (5).
LÄNSI-UUDENMAAN MAL-SUUNNITELMA	Kaupunkirakenteen tiivistämiseksi tehostetaan kaava-alueiden toteuttamista ja uusi rakentaminen suunnataan siten, että verkostot ja palvelut ovat tehokkasti käytössä ja taloudellisesti hoidettavissa (5).
Maankäytön kehittämisen peruseriaatteena on terve, kestävä yhdyskuntarakenne ja nykyisten taajamien eheyttäminen ja täydentäminen.	
Alueen kaupungit hyödyntävät pikkukaupunkimaista, kompaktia ja inhimillistä mittakaavaa, missä asukkaille tarjotaan laadukkaat palvelut lyhyillä etäisyyksillä.	

MAAKUNTAKAAVA
Maakuntakaavassa on osoitettu taajamatoimintojen alueet. Suunnittelumääräys: Aluetta suunnitellaan asumiseen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena. Lohjalla merkittävimmät asuinalueiden laajennukset ovat Virkkala, Lohjan asemanseutu - Muijala, Routio - Paloniemi. Uusi rakentaminen ja maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta ja turvaa ympäristö- luonto- ja perintöarvot.
Maankäytön kehittämisen kohdealue liikenteellisessä solmukohdassa on osoitettu Karnaisiin sekä Lempolan liittymän pohjoispuolelle. Suunnittelumääräys: Huolehdittava, että toiminnot eivät aiheuta yhdyskuntarakenteen hajautumista. Saa osoittaa liikenteelle, matkailulle ja logistiikkatoiminnoille tarpeellisia tienvarsipalveluita.
Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö on osoitettu Tynninharjulle (olemassa oleva) ja Nummenkylään (uusi).

LOHJAN KAUPUNGIN MAANKÄYTÖN KEHITYSKUVA 2025
Kehittämisen painopisteet ovat keskustan kehittäminen, nykyisen kaupunkirakenteen eheyttäminen, uusien vetovoimaisten asuntoalueiden suunnittelu, kilpailukykyisten työpaikka-alueiden mahdollistaminen liikenteellisesti hyvillä paikoilla ja viheraluejärjestelmä sekä näissä kaikissa Lohjanjärven ja Lohjanharjun tarjoamien mahdollisuuksien huomiointi.
Väestönkasvu jakautuu kaupungin alueelle seuraavasti (suluissa toteutunut kehitys 1990 - 2006):
• keskustaan 30 % (57 %) • Etelä-Lohjalle 20 % (1 %) • Länsi-Lohjalle 20 % (7 %) • Pohjois-Lohjalle 30 % (35 %)
KAUPUNKIKEHITYSRAPORTTI 2007-2011
Vuoden 1997 jälkeen tapahtuneesta väestönkasvusta suurin osa on tapahtunut taajama-alueilla.
Väestönkasvu on määrällisesti voimakkain keskustassa ja suhteellisesti suurin Pohjois-Lohjalla.

HAASTEET
yhdyskuntarakenteen hajautuminen/eheytyminen
inhimillisen mittakaavan säilyttäminen
kehittyvien liikenneyhteyksien, erityisesti joukkoliikenteen, hyödyntäminen
yhdyskuntien ekotehokkuus
ilmastonmuutos
osa-alueiden profilointi
entisen kaupungin ja kunnan rajakohtien maankäytön tehottomuus
TAAJAMAOSAYLEISKAAVA
Taajama-alueen yhdyskuntarakenteen kehittämisen lähtökohtana on olemassa oleva nauhataajamarakenne ja yhdyskuntarakenteen eheyttäminen. Kehitetään rakennetta siten, että nauharakenteen epäkohtia voidaan vähentää.
Huomioidaan mitoituksessa ajan tasalla olevan valmiin kaavoitetun alueen ottaminen rakentamiskäyttöön.
Osoitetaan alueet, joilla vanhentuneet asemakaavat saatetaan ajan tasalle ja tehostetaan nykyisen taajamarakenteen maankäyttöä.
Varataan uusia alueita siltä osin kuin suunniteltua väestökasvua ei voida sijoittaa jo kaavoitetuille alueille, kaavamuuotosalueille tai olevan taajamarakenteen yhteyteen.
Toiminnot sijoitetaan yhdyskuntataloudellisesti ja joukkoliikenteen sekä kevyen liikenteen kehittämisedellytysten kannalta edullisimmalla tavalla.
Luodaan Lohjan taajama-alueille toimiva viheralueverkosto ja palvelujen saavutettavuutta edistävä palveluverkko.
Liikenneverkko perustuu Lohjan liikennejärjestelmä- ja liikenneturvallisuussuunnitelmaan, jota tarvittaessa täydennetään vastaamaan uusia väestökasvatavoitteita.
Yhdyskuntarakenteen mittakaava on Lohjan maise- marakenteeseen ja kaupunkikuvaan sopiva, asukkaan näkökulman huomioiva ja turvallisuutta edistävä.
Kehitetään osa-alueille omat profiilit niiden luontaisten edellytysten kuten sijainnin, maiseman, luonnon ja historian pohjalta.

ASUMINEN – TURVALLISTA KAUPUNKIASUMISTA HARJU- JA JÄRVIMAISEMISSA

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Taajamia eheyttäessä parannetaan elinympäristön laatua.

Elinympäristön viihtyisyyttä edistetään kiinnittämällä huomiota rakennetun ympäristön ajalliseen kerroksellisuuteen sekä korkeatasoiisiin, alueiden omaleimaisuutta vahvistaviin, maisemakuvaan sopeutuviin ja mittakaavaltaan ihmisläheisiin rakennettuihin ympäristöihin

Yleiskaavan lähtökohtana on oltava perusteltu väestökehitysarvio.

LOHJAN KAUPUNKISTRATEGIA 2005 – 2013

Strateginen päämäärä: Turvallinen kasvu- ja elinympäristö (1).

- Samanaikaisesti sekä ison että pienen kaupungin edut.
- Monipuolisia mahdollisuuksia asumiseen, työssäkäyntiin ja yrittämiseen.
- Pienimuotoisuus.
- Turvallisuus.
- Ihmisläheisyys.
- Luontoarvojen kunnioittaminen.
- Ympäristön laatu on hyvä.

Strateginen päämäärä: Harju- ja järvimaisemia hyödyntävää kaupunkiasumista (4)

- Järvi- ja harjualueita hyödynnetään asuntoalueiden sijoittelussa ja asumisnäkymissä.
- Erilaisia talo- ja asuntotyypejä.
- Monipuolinen tontti- ja asuntotarjonta vastaavat erilaisten elämäntapojen ja ikävaiheiden vaatimuksiin.
- Vapaa-ajan asuntoja muutetaan hallitusti ympärivuotisiksi.

Strateginen päämäärä: kaupunki- ja luontoympäristö kohtaavat tasapainoisesti (5)

- Luonnonläheiset pientaloalueet.

Valmistuneet asunnot tyypeittäin ja hallintamuodotain/ tavoitetaso 2013 asuntojen kysynnässä ja tarjonnassa ei ole merkittäviä ristiriitoja (asuntotyytit/osa-alueet)

Asuntoalueiden viihtyisyys ja sosiaalinen eheys/tavoitetaso 2013: Asuntoalueet ovat omaleimaisia, sosiaalisesti ja ikäjakaumaltaan tasapainoisia. Erityisasumisen määrä ja laatu on riittävä.

IHMISYSTÄVÄLLISEN ELINYMPÄRISTÖN KRITEERIT

YHTEISÖLLISYYS - päivittäiset kohtaamispaikat, kuten julkiset tilat, kadut, kevyen liikenteen väylät, aukiot, lähipuistot ja leikkikentät - päivittäisten reittien kohtaaminen - liikuntapaikkojen sopiminen mahdollisimman monille - lähipuistoa ei korvaa laajakaan kauempana oleva virkistysalue

ESTEETTISYYS - luonnonläheisyys - historiallinen merkitys - salaperäisyys, kiehtovuus, esim. näkymät - jäentuneisyys, tilan luettavuus, jota edistää kaupungin jakautuminen selkeisiin osa-alueisiin

TURVALLISUUS - riittävä visuaalinen avoimuus - ympäristön hyvä hoito - yhteisöllisyyteen liittyvä julkisten ulkotilojen vilkas käyttö edistää myös koettua turvallisuutta

ELVYTTÄVYYS - luonnonympäristöllä on voimakas elvyttävä vaikutus - lumoutuminen, esimerkiksi vesielementti, linnunlaulu - ajallinen jatkuvuus, esimerkiksi vanhat rakennukset, paikan henki - hiljaiset alueet - ikkunanäkymät - lähipuisto - yhteensopivuus, mahdollisuus personalisoida tilaa

TOIMINNALLISUUS - tarjoudat avautuvat käyttäjille mutkattomasti, esim. lenkkipolku kutsuu - asukkaiden toiminta elinympäristön hyväksi

MUUTTOTUTKIMUS

Tulomuuttajat:

Lohjalle muutossa ollut ratkaisevaa asuntojen ja tonttien hinta sekä niiden saatavuus. Tärkeänä pidettiin myös asuinympäristön ja lasten kasvuympäristön viihtyisyyttä. Kyselyhetkellä parhaiten mielikuvaa Lohjasta vastasi väite ”Lohjalla on kaunis luonto”. Vastaajat ovat tyytyväisiä liikenneyhteyksiin ja tyytymättömiä kaupallisiin palveluihin. Luonnon lisäksi kiitosta tuli pikkukaupunkimaisesta ilmeestä, palveluista ja turvallisuudesta. julkinen liikenne ja junayhteys ovat toivottuja.

Lähtömuuttajat:

Työpaikkatarjonnan lisääntyminen, liikenneyhteyksien ja sijainnin korostaminen sekä asumiskustannusten vähentäminen lisäsivät lähtömuuttajien mielestä Lohjan vetovoimaa.

ASUKASKYSELY

Asuinympäristössä halutaan säilyttää ensisijaisesti luonto- ja viheralueita eli puistoja, lähimetsiä ja ulkoilualueita. Näistä erityisesti halutaan säilyttää ranta-alueet ja harju kaikkien käytössä. Myös kulttuurihistoriaan ja perinteeseen liittyvää pikkukaupunkimaisuutta ja vanhaa rakennuskantaa halutaan säilyttää, kuten myös rakentamisen väljyyttä.

Asukkaat suhtautuvat täydennysrakentamiseen pääosin myönteisesti, kunhan varataan riittävästi myös viheralueita ja se sopii olemassa olevaan rakentamiseen. Lisäksi tulee huomioida asumisväljyys ja riittävän suuret tontit.

Uusille asuinalueille tulee mieluummin sijoittaa monipuolisesti kaikkia talotyyppiejä. Pääosin pientaloalueet saavat enemmän kannatusta kuin pääosin rivi- tai kerrostaloalueet. Uusien asuinalueiden sijoittamisessa tulee huomioida ensisijaisesti palvelujen saavutettavuus ja toimivuus ja liikenneyhteydet. Lisäksi uudet alueet eivät saa rikkoa tärkeitä viheryhteyksiä.

KAUPUNKIKEHITYSRAPORTTI 2007 -2011

Vuosina 1997 – 2006 nettomuuton osuus väestön lisäyksestä on ollut keskimäärin 60%.

Muuttovoitto syntyy lapsiperheistä, joilla on alle kouluikäisiä lapsia.

25 – 44 –vuotiaiden määrä vähenee koko ajan.

Yli 65 –vuotiaiden määrä kasvaa.

Kaupungin asuntokannasta on omakotiasuntoja 42 %, kerrostaloasuntoja 42 % ja rivitaloasuntoja 14 %.

Asuntokunnan keskikoko on 2,2 henkeä

Asumisväljyys on 37,6 h-m²/henkilö (vastaa noin 47,7 k-m²/asukas).

HAASTEET

arkielämän laatu eri ryhmien näkökulmasta

ikärakenteen ja asumismuotojen muutokset

ruokakuntien koon pieneneminen

asumisväljyyden kasvu

pikkukaupunki asuinympäristönä

monipuoliset ja laadukkaat asumismahdollisuudet

turvallinen asuin- ja elinympäristö

erityisasuminen

monikulttuurisuus

lähiöt

turvallisuus edellyttää sosiaalista yhteisöllisyyttä

TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

Tarjotaan monipuoliset mahdollisuudet

- keskusta-asumiseen
- lähikeskuksiin tukeutuvaan kerrostalo-, pienkerrostalo- ja pientaloasumiseen
- edellisiä väljempään omakotiasumiseen.

Asuntotyyppijakauma määräytyy täydennysrakentamisessa alueiden nykyisen luonteen perusteella. Uusilla alueilla jakauma määräytyy sekä alueiden elinkaaren ja sosiaalisen tasapainon että yhdyskuntarakenteellisen ja maisemallisen sijainnin perusteella. Kerrostaloja sijoitetaan vain kävelyetäisyydelle palveluista. Tuettua asumista sijoitetaan kaikille alueille segregaatian ehkäisemiseksi.

Huomioidaan taajamien eheyttämisessä lähiluonto ja lähiliikuntapaikat sekä yhteydet laajempaan viheralueverkostoon. Kytetään asuinalueet sijainnista riippuen joko rannan tai harjun virkistysalueisiin ja pyritään avaamaan näkymiä järvelle ja harjuluontoon.

Vahvistetaan asuinalueiden identiteettiä säilyttämällä kulttuurihistoriallisesti arvokasta ympäristöä ja rakennuskantaa sekä huomioimalla alueiden perinteinen mitta-kaava ja maisemallinen sijainti täydennysrakentamisessa.

Luodaan uusille alueille identiteettiä alueiden soveltamisesta paikalliseen maisemaan, sijainnista yhdyskuntarakenteessa ja paikallisesta historiasta.

Otetaan huomioon erityisesti työikäisen lapsiperheen tarpeet. Otetaan huomioon elinkaariasumisen tarpeet erityisesti palvelujen läheisyydessä. Lohjalle tulee suuntaamaan myös työperäistä maahanmuuttoa.

Selvitetään lähiöiden perusparantamismahdollisuudet. Edistetään alueiden sosiaalista yhteisöllisyyttä.

TYÖPAIKKA-ALUEET JA ELINKEINOT – YRITYSYSTÄVÄLLINEN KAUPUNKI

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Varataan riittävät alueet elinkeinotoiminnoille siten että kiinnitetään huomiota olemassa olevien rakenteiden hyödyntämiseen ja hyvään saavutettavuuteen.
Ilman erityisiä perusteita ei hyviä ja yhtenäisiä peltoalueita tule ottaa taajamatoimintojen käyttöön eikä hyviä laajoja metsätalousalueita pirstoa muulla maankäytöllä.
Edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä siten, että turvataan luonnonvarojen saatavuus myös tuleville sukupolville.
Otetaan huomioon luonnonvarojen sijainti ja hyödyntämismahdollisuudet

TARKISTAMINEN / LUONNOS

Alueidenkäytöllä edistetään elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä osoittamalla elinkeinotoiminnalle riittävästi sijoittumismahdollisuuksia hyvien joukkoliikenneyhteyksien väreltä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen.

UUDENMAAN YMPÄRISTÖOHJELMA 2005

Ympäristöriskejä aiheuttavaa teollisuutta ja yritystoimintaa ei sijoiteta ympäristöherkille alueille eikä haitallisen lähelle asutusta.

LÄNSI-UUDENMAAN MAANKÄYTÖN KEHITYSKUVA

Tavoitteeksi asetettiin (kuntien edustajien seminaari 30.9.2005):

- Työpaikkaomavaraisuus 90 %.
- Uusien työpaikkakeskittymien kehittäminen, esim. korkean teknologian yksikkö
- Nykyisten teollisuustyöpaikkojen säilyttäminen
- Valtaväylien ja raideliikenteen varrella olevien keskusten kehittäminen

E18 VÄYLÄN LIIKENTEELLISTEN SOLMUKOHTIEN MAANKÄYTÖN JA ELINKEINOPOLITIIKAN SELVITYS HIIDEN ALUEELLA

Lempola:Liittymän eteläpuolelle osoitetaan toimisto- valtaista rakentamista ja kevyttä tuotannollista toimintaa.

Muijala: Nälköönlammen yritysalueelle voidaan osoittaa yritystoimintoja esimerkiksi logistiikka- ja varastointitoiminnalle.

MAAKUNTAKAAVA

Yhdyskuntarakenteen ulkopuolella olevaksi erilliseksi teollisuusalueeksi on osoitettu Metsä-Serlan Kirkniemen tehdas.

Suunnittelumääräys:

Alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa tarkempien selvitysten perusteella ympäristövaikutuksiltaan merkittäviä teollisuuslaitoksia ja/tai vaarallisia kemikaaleja käsitteleviä laitoksia. Merkittävät ympäristövaikutukset on estettävä teknisin ratkaisuin ja/tai esittämällä riittävät suoja-alueet.

LOHJAN KAUPUNKISTRATEGIA 2005 – 2013

Strateginen päämäärä: Lohja on yritysystävällinen kaupunki (6).

Työpaikkaomavaraisuus 100 %.

Yritysten verkostoitumisen edistäminen.

Runsaasti työpaikkavaihtoehtoja.

Energian saatavuus ja liikennöintimahdollisuudet tukevat elinkeinoelämän kehittymistä.

Monipuolisia sijoittumismahdollisuuksia yrityksille.

Sijoittumisessa otetaan huomioon ympäristöriskit.

Yritysalueita profiloidaan erityyppisiksi

LOHJAN KAUPUNGIN MAANKÄYTÖN KEHITYSKUVA 2025

Työpaikkojen määrän oletetaan olevan noin 18 000 vuonna 2025.

Yritysten ja työpaikkojen oletetaan keskittyvän logistisesti hyvillä paikoilla.

Työssäkäyntietäisyyden oletetaan pitenevän.

Työpaikkojen laajentumisalueet on osoitettu harjun kaakkoispuolelle sekä sisääntuloteiden yhteyteen Muijalaan, Lempolaan ja Karnaisiin.

ASUKASKYSELY:

Enemmistö vastaajista suhtautuu myönteisesti siihen, että ympäristöhäiriötä aiheuttamattomat työpaikat voivat sijoittua asumisen kanssa samoille alueille.

Työpaikka-alueiden sijoittelussa vastaajia kiinnostavat liikenteeseen, yhdyskuntarakenteeseen ja ympäristöhäiriöihin liittyvät asiat. Joukkoliikenteen ja työmatkaliikenteen kehittäminen nähdään tärkeänä. Myös pyöräteiden ja pysäköinnin kehittämistä toivotaan. Kauppojen, toimistojen ja lähipalvelujen sijoittaminen nähdään helpompana kuin teollisuuden sijoittaminen. Ympäristöhäiriöistä pelätään eniten meluhaittoja.

ELINKEINOPOLIITTINEN OHJELMA

Painopistealueet:

1. vetvoimaa ja tunnettuutta kaupunkikuvaan
2. uusia työpaikkoja ja osaajia
3. tehokkaammat yrityspalvelut

Kohderyhmänä lapsiperheet ja yritykset läntisellä pääkaupunkiseudulla (1).

Kaupunki-infrastruktuurin kehittäminen (1).

Kaupunki-infrasruktuurin kehittämisessä menestystekijänä on kaavoituksen ja maankäytön tehostaminen. Huomioidaan Lohjanjärven ainutlaatuiset mahdollisuudet. Vuoteen 2013 mennessä kaupunkisuunnittelu-keskuksen vastuulla kaavoitusohjelman toteutuminen erityisesti Lohjan keskustassa, Karnaisissa, Routiolla, Paloniemessä, Hiidensalmessa ja Muijalassa ja että tonttivaranto kattaa vähintään viiden vuoden tarpeet.

Toisena menestystekijänä on markkinalähtöisen toimitilatarjonnan edistäminen, jossa tavoitteena on mm. toimiva ja viihtyisä kaupallinen keskusta ja sijoittumisalueiden varaaminen logistisille toiminnoille (logistiset selvitykset Hangon, Inkoon ja Turun sataman vaikutuksista).

HAASTEET

kaupungin taloudellisen kehittymisen ehdot

innovaatioympäristöt ja -järjestelmät

osaamisen maankäyttöstrategia

perinteisiin pohjautuva monipuolinen teollisuus taajamarakenteen sisällä

uuden yritystoiminnan ja uusien työpaikkojen synnyttäminen

työvoiman saatavuus

maatalouden toimintaedellytykset ja muutokset

pohjavesialueet ja ympäristöriskit

nykyisten tonttien rakennettavuus

joustava reagoiminen kysynnän muutoksiin

TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

Huomioidaan olevat työpaikka-alueet suunnittelun lähtökohtana, mutta varaudutaan käyttötarkoituksen muutoksiin siltä osin kuin maankäytön uudet reunaehdot kuten taajamaradan asemapaikat perustellusti edellyttävät.

Varataan uusia työpaikka-alueita teollisuus-, varastointi- ja toimitilatarpeisiin. Varataan työpaikka-alue, jolla on riittävästi kasvun varaa ja tilaa myös erittäin suurta tonttia vaativalle toiminnalle.

Selvitetään mahdollisuus varata työpaikka-alue, jolle on pistoraide Hanko-Hyvinkää -radalta.

Keskitetään uudet työpaikka-alueet logistisesti hyvillä alueille. Hyödynnetään erityisesti E18 solmukohtia ja vt 25 logistisena kehityskäytävänä.

Varaudutaan ympäristöhäiriötä tai -riskejä aiheuttavan toiminnan sijoittamiseen pohjavesialueiden ulkopuolelle ja riittävän etäälle asutuksesta.

Huomioidaan joukkoliikenteen kehittämismahdollisuudet työpaikka-alueiden sijoittelussa.

Huomioidaan alueella olevat toimivat maatilat, mikäli tilat haluavat jatkaa nykyistä elinkeinoa.

Toimivien talouskeskusten lähelle sijoitetaan uusia toimintoja harkitusti arvioiden häiriötekijöitä.

JULKISET PALVELUT – KÄYTTÄJÄLÄHTÖISET PALVELUT

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Taajamien yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen.

LÄNSI-UUDENMAAN MAANKÄYTÖN KEHITYSKUVA

Tavoitteeksi asetettiin (kuntien edustajien seminaari 30.9.2005):

- Lähipalveluiden säilyttäminen
- Keskusten vetovoiman lisääminen ja erikoistuminen sekä kaupallisen aseman vahvistaminen
- Seudullisen palvelutuotannon kehittäminen
- Hyvät asumiseen liittyvät palvelut

TALOUDEN TASAPAINOTTAMINEN

Palvelujen tuottamisessa lisätään yhteistoimintaa Hii-den pilotin ja muiden naapurikuntien kanssa.

Palveluverkkoa keskitetään pyrkimällä nykyistä suu-rempiin yksiköihin joko kaupunkikohtaisesti tai kau-pungin osa-alueittain. Tilojen käytön tehostamiseksi sekä käyttötarkoituksen muutosten helpottamiseksi pyritään myös monikäyttöyksiköihin.

MAAKUNTAKAAVA

Suunnittelumääräys taajamatoimintojen alueella: Tur-vattava päivittäisten palvelujen saatavuus.

Suunnittelumääräys taajamatoimintojen alueella: Tur-vattava paikalliskeskusten toimintaedellytykset.

LOHJAN KAUPUNKISTRATEGIA 2005 – 2013

Helposti saavutettavissa olevat palvelut ja palvelutar-peiden ennakointi ja ennaltaehkäisy (2).

Sosiaalinen turvallisuus ja yhteisöllisyys (1).

Kulttuuri- ja vapaa-ajan palvelut hyvän elämän edelly-tyksinä (1).

Peruspalvelut (terveys- ja sosiaalipalvelut, sivistyspal-velut ja tekniset palvelut) sekä asukaslähtöiset vapaa-ajan palvelut.

Palveluja tuotetaan monipuolisilla tavoilla (3).

Tarve tehostaa palvelurakennetta ja palvelujen kehit-töminen taloudellisen liikkumavaran rajoissa (3).

Tilojen tehokas käyttö/ tavoitetaso 2013: Tilojen käy-tön tehokkuus on parantunut. Uudis- ja laajennusra-kentamisen tarve on vähentynyt.

ASUKASKYSELY:

Lähes kolmannes vastaajista toivoo, että uusien asuinalueiden sijoittamisessa kiinnitetään huomiota palvelujen saatavuuteen ja toimivuuteen.

HAASTEET

saavutettavuus

kuntarakenneuudistus

kuntaliitokset

kuntayhteistyön kehittyminen

sosiaalinen oikeudenmukaisuus

ikärakenteen muutokset

TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

Yhdyskuntarakenne tukeutuu pääasiassa olevaan alakouluverkkoon, jonka yhteydessä on esiopetus. Uudet asuinalueet sijoitetaan ensisijaisesti niin, että nykyinen alakouluverkko on kohtuullisesti saavutettavissa. Varau-dutaan uusien alakoulujen sijoittamiseen tai olevien alakoulujen korvaamiseen uudella paremmin sijaitsevalla palvelulla uusilla kasvavilla asuinalueilla.

Yhdyskuntarakenne tukeutuu oleviin yläkouluihin. Uudet asuinalueet sijoitetaan pääasiallisesti enintään 5 km etäisyydelle olevista yläkouluista.

Päivähoidossa tukeudutaan olevaan tilaverkkoon. Päivähoidossa varaudutaan tilantarpeeseen, jota 51 – 54 % osallistumisprosentti edellyttää. Varaudutaan tilatarpeessa alueelliseen joustavuuteen. Varaudutaan uusien päi-väkotien sijoittamiseen uusilla kasvavilla asuinalueilla.

Julkisista palveluista muodostetaan alueille toimivia lähipalvelukeskuksia. Erityisesti alakoulujen ja päiväkotien tilat yhdistetään palvelukokonaisuuksiksi. Huomioidaan saattoliikenteen ja kevytliikenteen tarpeet. Lähiliikunta-paikat, neuvolat ja leikkipuistot liittyvät lähipalvelukeskuksiin.

Lähipalvelukeskukset muodostavat toimivan ja taloudellisen palveluverkon rungon. Huomioidaan kuntayhteis-työn tarpeet.

Terveyspalvelut perustuvat nykyisten terveysasemien verkkoon. Huomioidaan nykyisen pääterveysaseman ja vanhusten palvelukeskuksen alueet ja niiden kehittäminen muuttuvien tarpeiden mukaan sosiaali- ja terveyspal-velujen alueina.

Lähipalvelukeskusten yhteyteen tai läheisyyteen sijoitetaan ikääntyneille sopivaa asumista. Lähipalvelujen yhteydessä tulee olla ikääntyneiden kokoontumismahdollisuus.

Uusi asutus sijoitetaan siten, että nuorisotoimen palvelujen saavutettavuus on enintään 5 km. Sijoittuminen tä-män alueen ulkopuolelle edellyttää uusien nuorisotilojen varaamista.

Huomioidaan seurakunnallisten palvelujen aluevaraukset.

Erityisasumiseen varaudutaan kaupunginhallituksessa hyväksytyn erityisasumisyksikköjen sijoittumisen toimin-tamallin mukaisesti.

Ulkoliikuntapalvelut tukeutuvat viher- ja virkistysaluejärjestelmään. Varmistetaan ulkoilureittien jatkuvuus ja liit-tyminen kevyen liikenteen verkkoon. Huomioidaan lähiliikuntapaikkojen tarve asuntoalueilla. Otetaan huomioon koko kaupunkia palvelevien liikuntapalvelujen (Harju, Tennari) aluevaraukset sekä liikuntapalvelujen kehittämi-nen lähipalvelukeskusten yhteydessä.

KAUPAN PALVELUT – LÄNSI-UUDENMAAN KAUPAN KESKUS

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta.

Yleiskaavoituksessa on selvitettävä palvelujen saatavuutta edistävä keskusjärjestelmä ja palveluverkko.

Yleiskaavoituksessa on selvitettävä vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen. Vähittäiskaupan suuryksiköt sijoitetaan tukemaan yhdyskuntarakennetta.

LÄNSI-UUDENMAAN MAANKÄYTÖN KEHITYSKUVA

Tavoitteeksi asetettiin (kuntien edustajien seminaari 30.9.2005):

- Lähipalveluiden säilyttäminen
- Keskusten vetovoiman lisääminen ja erikoistuminen sekä kaupallisen aseman vahvistaminen

E18 VÄYLÄN LIIKENTEELLISTEN SOLMUKOHTIEN MAANKÄYTÖN JA ELINKEINOPOLITIIKAN SELVITYS HIIDEN ALUEELLA

Karnainen: liikennepalveluasema (mikäli asutus Lohjan länsiosassa vahvistuu riittävästi, myös supermarket)

Lempola: tilaa vievän kaupan toimintoja (luonteeltaan kevyempää) ja supermarket (1-2 yksikköä)

Muijala: raskaampi tilaa vievä kauppa, liitymän eteläosassa mahdollisesti polttonesteiden jakeluasema

MAAKUNTAKAAVA

Suunnittelumääräys taajamatoimintojen alueella:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava päivittäisten palveluiden saatavuus. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on myös turvattava paikalliskeskusten toimintaedellytykset sekä kiinnitettävä huomiota siihen, että päivittäistavarakaupan lähipalvelupisteitä varten on toteuttamismahdollisuuksia.

Kunnan yleiskaavoituksessa voidaan palveluverkon tarpeiden perusteella taajamatoimintojen alueelle osoittaa maakuntakaavan keskustatoimintojen alueiden lisäksi paikalliskeskuksia, jotka tukevat suunniteltua yhdyskuntarakennetta.

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa voidaan taajamatoimintojen alueille palveluverkon tarpeiden perusteella osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä sekä turvata kehittäisedellytykset olemassa oleville suuryksiköille silloin, kun kyseiset suuryksiköt ovat merkitykseltään paikallisia. --- merkitykseltään paikallinen erikoiskaupan suuryksikkö on --- Uudenmaan muissa kunnissa alle 5000 k-m2. Päivittäistavarakaupan osalta suuryksikön merkityksen laajuus arvioidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa vaikutustarkastelujen perusteella.

Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö on osoitettu Tynninharjulle (olemassa oleva) ja Nummenkylään (uusi).

LOHJAN KAUPUNKISTRATEGIA 2005 – 2013

Kaupallisten palvelujen vahvistaminen (6).

KAUPALLINEN SELVITYS

Kaupan selvityksen mukaan Lohjan kaupalliset keskitymät vuonna 2025 ovat

- Lohjan keskusta – pääkeskus
- Tynninharju ja Lempola – market- ja tilaa vaativan kaupan keskuks
- Virkkala ja Lohjan asema – paikalliskeskuks
- Lohjan kauppatie – teknisen erikoiskaupan keskittymä
- Karnainen – liikennettä palveleva keskittymä
- Nummenkylä – seudullinen erikoiskaupan keskittymä

ASUKASKYSELY:

Lähes kolmannes vastaajista toivoo, että uusien asuinalueiden sijoittamisessa kiinnitetään huomiota palvelujen saatavuuteen ja toimivuuteen.

Enemmistö vastaajista haluaa keskustaan lisää kauppajoja.

Lähiympäristön laadun kriteerinä toiseksi tärkeimmäksi koetaan luonnonvarainen ympäristö ja päivittäistavarakaupan läheinen sijainti (kummatkin valitsee 51 % vastaajista).

HAASTEET

kauppapaikat rakenteessa

seudullinen vetovoima

ikärakenteen muutokset

pienet erikoiskaupat

TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

Tuetaan uuden asutuksen sijoittamisella päivittäistavarakaupan verkon säilymistä ja huomioidaan uusien lähipalveluun sopivien kauppapaikkojen varaaminen.

Kehitetään kaupan palveluverkkoa kaupan selvityksen suositusten mukaisesti. Selvityksessä osoitettujen kaupan keskittymien lisäksi ei avata kokonaan uusia alueita.

Kehitetään Lohjan keskustaa pääkeskuksena, Tynninharjua ja Lempolaa market- ja tilaa vaativan kaupan keskuksina, Virkkalaa ja Lohjan asemaa paikalliskeskuksina, Lohjan kauppatieä teknisen erikoiskaupan keskittymänä, Karnaista liikennettä palvelevana keskittymänä ja Nummenkylää (Muijala) seudullisen erikoiskaupan keskittymänä.

Korostetaan Nummenkylän Muijalan roolia seudullisena kaupan keskittymänä maakuntakaavan varausten mukaisesti.

LIIKENNE – TOIMIVA LIIKENNEJÄRJESTELMÄ

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET	TARKISTAMINEN / LUONNOS
Vähennetään liikennetarvetta, parannetaan liikenneturvallisuutta, edistetään joukkoliikenteen edellytyksiä. <i>Yleiskaavoituksessa on selvitetävä toimiva liikennejärjestelmä.</i> Liikennejärjestelmiä suunnitellaan ja kehitetään kokonaisuuksina, jotka käsittävät eri liikennemuodot palvelevat sekä asutusta että elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Edistettävä eri liikennemuotojen yhteistyötä ja joukkoliikennettä varaamalla riittävät alueet solmupisteinä toimivien tavaraliikenneterminaalien ja henkilöliikenteen matkakeskusten toimintaa ja kehittämistä varten. Erityistä huomiota kiinnitetään liikenne- ja kuljetustarpeen vähentämiseen sekä liikenneturvallisuuden ja ympäristöystävällisten liikennemuotojen käyttö-edellytysten parantamiseen Tarvittaviin liikenneyhteyksiin varaudutaan kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia pääliikenneyhteyksiä ja –verkostoja. Turvattava olemassa olevien valtakunnallisesti merkittävien ratojen, maanteiden ja vesiväylien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet. <i>Säilytettävä mahdollisuus toteuttaa moottoriväylä välillä Turku – Helsinki – Vaalimaa.</i> <i>Varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta.</i>	<i>Erityisesti kaupunkiseuduilla on suunnitteluyhteistyöllä varmistettava autoriippuvuutta vähentävä sekä joukkoliikennettä, kävelyä ja pyöräilyä edistävä liikennejärjestelmä.</i> <i>Alueidenkäytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.</i> <i>Alueidenkäytön suunnittelussa on varauduttava valtakunnallisesti merkittäviiin maaliikenteen runkoverkkoihin.</i> <i>Alueidenkäytön suunnittelussa on säilytettävä mahdollisuudet toteuttaa moottoriväylä välillä HelsinkiVaalimaa, uudet rautatieyhteydet Helsingistä Turun ja Pietarin suuntiin sekä muita valtakunnallisesti merkittäviä väyliä.</i> <i>Alueidenkäytössä on edistettävä matka- ja kuljetusketjujen toimivuutta ja turvattava edellytykset julkiselle liikenteelle sekä eri liikennemuotojen yhteistyön kehittämiselle. Alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava, että solmupisteinä toimivien tavaraja henkilöliikenteen terminaalien ja matkakeskusten toimintaa ja kehittämistä varten varataan riittävät alueet.</i>

UUDENMAAN YMPÄRISTÖOHJELMA 2005

Helpotetaan eri joukkoliikennemuotojen liityntäkäyttöä.

Pyöräilyn ja jalankulun turvallisuutta ja palveluja parannetaan.

Maankäyttö suunnitellaan niin, että liikennöintitarve vähenee ja edistetään joukkoliikennettä ja kevyttä liikennettä.

Uudet liikenneväylät sijoitetaan nykyisten yhteyteen ja parannetaan nykyisiä liikenneväyliä. Uusia liikenneväyliä ei rakenneta niin, että ne pirstovat yhtenäisiä luontoalueita. Liikenneväylät linjataan mahdollisimman hyvin ympäristöön sopiviksi.

LÄNSI-UUDENMAAN MAANKÄYTÖN KEHITYSKUVA

Tavoitteeksi asetettiin (kuntien edustajien seminaari 30.9.2005):

- Kansainvälisiä yhteyksiä parannetaan (Oslo - Tukholma - Turku - Helsinki - Pietari, Hanko - Hyvinkää - Riihimäki - Pietari)
- Rataverkkoa laajennetaan ja vahvistetaan
- Joukkoliikenteen kehittäminen

LOHJAN KAUPUNKISTRATEGIA 2005 – 2013

Tehokkaasti järjestetty joukkoliikenne tukee kaupunkirakenteen toimivuutta ja mahdollistaa liikkumisen myös seudullisesti (5).

Keskustan liikenteellistä turvallisuutta kehitetään ohjaamalla taajamien väliset yhteydet ohi ydinkeskustan (5).

ASUKASKYSELY

Eniten korjattavaa Lohjan ympäristössä vastaajat näkevät liikenteeseen liittyvissä asioissa. Liikenneasioihin kiinnittää huomiota noin neljännes vastaajista. Useimmin halutaan parannusta koko liikennejärjestelmään, mutta myös kevyen liikenteen olosuhteiden parantamista toivotaan. Keskustassa eniten parannettavaa nähdään liikenteessä. Parannettavaa on sekä kevyen liikenteen, ajoneuvoliikenteen että pysäköinnin osalta.

Liikenneyhteyksien, julkisen liikenteen ja pyöräteiden huomioimista toivotaan täydennysrakentamisen yhteydessä.

Työpaikka-alueita sijoitettaessa joukkoliikenteen ja työmatkaliikenteen kehittäminen nähdään tärkeänä. Myös pyöräteiden ja pysäköinnin kehittämistä toivotaan.

Asuinalueiden laatutekijöistä tärkeimmäksi nousevat hyvät kevyen liikenteen yhteydet. Niitä pitää tärkeinä noin 60 % vastaajista.

MAAKUNTAKAAVA

Suunnittelumääräys taajamatoimintojen alueella: toimintojen sijoittelulla ja alueiden käytön riittävällä tehokkuudella on turvattava joukkoliikenteen kehittämisedellytykset sekä edistettävä kevyttä liikennettä ja joukkoliikennettä tukevaa yhdyskuntarakennetta.

Maakuntakaavan tieverkko: Valtatie 25. Seututiet: 110 Vanha Turuntie, 116 Siuntioon, 112 Inkooseen. Yhdystiet: 1090 Nummi-Pusulaan, 1070 Sammattiin, sisääntulotie Karnaisten liittymästä, 11087 Lohjansaareen, 1130 Virkkalasta Siuntioon, 1191 Lieviölle. MRL 33§:n mukainen rakentamisrajoitus.

Maakuntakaavassa esitetään ohjeellisena linjauksena Espoo - Vihti - Lohja -rata. Nummelassa rata yhtyy nykyiseen Hanko - Hyvinkää -rataan. Rata on tarkoitettu Helsingin ja Lohjan keskustan välisen taajamajunaliikenteen käyttöön. Maakuntakaavassa osoitetaan liikenteen yhteystarvemerkinnällä tarve Helsingin ja Turun välisen nopean junaliikenteen toteuttamiseen. Moottoriväylä E18. MRL 33§:n mukainen rakentamisrajoitus.

LOHJAN LIIKENNEJÄRJESTELMÄ- JA LIIKENNETURVALLISUUSSUUNNITELMA

Lohja-Lohjanharju ja Muurla-Lohja moottoritie sekä Lohjan itäinen sisääntulotie

-Vaikuttavat merkittävästi liikenteen jakautumiseen ja maankäytön kehittymiseen. Kiinnostus rakentamiseen lisääntyy uusien teiden lähialueilla. Muijalan ja Perttilän välisen osa maantiestä 1125 rauhoittuminen läpiajoliikenteeltä avaa uuden kasvuväylän Pohjois-Lohjalle.

Valtatie 25

Vuoden 2030 tavoitetilanteessa valtatie 25 on rakennettu nelikaistaiseksi Virkkalan eteläisen eritasoliittymän ja Suurlohjankadun eritasoliittymän välillä sekä Muijalan eritasoliittymästä Nummelaan. Uudet eritasoliittymät on osoitettu Virkkalan ja Tynninharjun kohdalle.

Valtatien 25 rinnakkaiskatuverkko

Taajamanauhan kasvu edellyttää valtatie 25 suuntaisen rinnakkaiskatuverkon, jolta on sujuvat yhteydet valtatielle.

Ratayhteys Lohjalta Nummelan kautta Espooseen

Maankäytön suunnittelussa tulee säilyttää mahdollisuus ratayhteyden toteuttamiselle ja pyrkiä tehokkaiiin maankäyttöratkaisuihin asemien lähellä.

Kevyen liikenteen verkko

Kevyen liikenteen pääverkon osaksi saneerattavia katuja ovat Routiontie, Keskilohjantie ja osin Immulantie. Tiehallinnon teistä kevyen liikenteen yhteyksiä tulee kehittää seuraavilla: inkoontie (mt112), Hankonientie (vt25), Vappulantei (mt11119), Suitiantie (mt116), Saukkolantie (mt1090), Paloniemi (mt1070)

Joukkoliikenne

Linja-autot muodostavat Lohjan joukkoliikenteen rungon.

HAASTEET

yhdyskuntien toimivuus

liikkumistarpeet

ilmastonmuutos

joukkoliikenteen toimivuus

palvelujen turvallinen saavutettavuus

arkielämän ajanhallinta

palveleva liikennejärjestelmä

harjun suuntaiset Vt:n 25 rinnakkaiskatuyhteydet

TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

Tie- ja katuverkko perustuu Lohjan liikennejärjestelmä- ja liikenneturvallisuussuunnitelmaan, jota tarvittaessa täydennetään vastaamaan uusia väestönkasvutavoitteita.

Varaudutaan Espoo - Vihti - Lohja taajamarataan. Tarkennetaan asemien paikat ja niiden liittyminen tie- ja katuverkoon sekä liityntäliikenteen tarvitsemat alueet.

Varaudutaan pitkällä tähtäimellä Helsinki - Turku raideyhteyteen Lohjan kautta siten, että Salon lisäksi Lohjalle voidaan sijoittaa asema. Lohjan kaupunki ottaa maankäytön kehittämisen lähtökohdaksi E18 moottoritien linjaukseen tukeutuvan tien pohjoispuolelle sijoittuvan ratakäytävän. Radalle osoitetaan maastokäytävä, jolle ei sijoiteta radan toteuttamista haittaavaa toimintaa ja varaudutaan Lohjan aseman sijoittamiseen tulevaisuudessa Lempolan liittymän pohjoispuolelle.

Turvataan Hanko-Hyvinkää radan toimivuus tavaraliikenteen yhteytenä poistamalla tasoylikäytävät.

Ennen taajamaradan toteutumista joukkoliikenne perustuu linja-autoliikenteelle määriteltynä joukkoliikenteen laatukäytäviin sekä seudullisesti toimiviin yhteyksiin, joita kehitetään yhdyskuntarakenteen edellyttämällä tavalla. Taajamaradan toteuduttua joukkoliikenne perustuu rataan ja linja-autoliikenteen osalta asemien syöttöliikenteeseen sekä linja-autoliikenteen joukkoliikenteen laatukäytäviin ja seudullisesti toimivaan sisäiseen liikenteeseen.

Selvitetään matkakeskuksen paikka.

Kehitetään pyörätieverkosta alueellisesti kattava ja jatkuva sekä keskustan ja lähipalvelukeskusten yhteyteen kevytliikennepainotteiset alueet.

Varataan paikat liikennepalveluasemille logistisesti hyville paikoille pohjavesialueiden ulkopuolelle.

MATKAILU JA LOMA-ASUTUS – VIRKISTÄVIÄ ELÄMYKSIÄ

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET Edistetään luonto- ja kulttuurimatkailua parantamalla moninaiskäytön edellytyksiä. Edistetään suojelualueverkoston ja arvokkaiden maisema-alueiden ekologisesti kestävää hyödyntämistä virkistyskäytössä, matkailun tukialueina sekä niiden lähialueiden matkailun kehittämisessä suojelutavoitetta vaarantamatta.

LÄNSI-UUDENMAAN MAANKÄYTÖN KEHITYSKUVA Tavoitteeksi asetettiin (kuntien edustajien seminaari 30.9.2005): - Meri- ja järviolueiden sekä luonto- ja kulttuurimaiseman hyödyntäminen matkailussa - Loma-asutuksen ja kakkosasumisen ohjaaminen yhdyskuntarakennetta eheyttävällä tavalla.

E18 VÄYLÄN LIIKENTEELLISTEN SOLMUKOHTIEN MAANKÄYTÖN JA ELINKEINOPOLITIIKAN SELVITYS HIIDEN ALUEELLA

Karnainen: liittymän lähialueet varataan ulkoilu-, liikunta- ja kongressimatakailun käyttöön ja yhdistetään osaksi Kisakallion urheiluopiston toimintoja.

MAAKUNTAKAAVA Maakuntakaavan lähtökohtien mukaan Lohja sijaitsee matkailu- ja vapaa-ajan palveluiden kehittämisvyöhykkeellä, jonka pohjana on sisävesistöjen alue (mm. Lohjanjärvi).
ETELÄ-SUOMEN ALUERAKENNE 2030 Etelä-Suomen maakuntien liittouman luonto- ja kulttuuriympäristön visiossa Lohja kuuluu kehitettävään alueeseen ”Luonto- ja kulttuurihistoriallisten ympäristöjen arvoalueiden ja matkailun kehittäminen”.

LOHJAN KAUPUNKISTRATEGIA 2005 – 2013 Vapaa-ajan asuntoja muutetaan hallitusti ympärivuotiseksi (4).

MATKAILUN VISIO VUOTEEN 2013 Lohjalle on metropolialueelta ja Turun seudulta helppo tulla nauttimaan virkistävästä kokous- ja päivämatkalukohteista tai kokemaan mieleenpainuvia luonto-, liikunta- ja kulttuurielämyksiä. 2010-luvun alussa Lohjalla on käytettävissä myös uuden kaupunkihotellin palvelut. Luonto-, liikunta- kokous- ja kulttuuripalvelut muodostavat Lohjalla osallistuvan elämysmatkailun kehittämisalustan. Kaupungin matkailun kehittämisohjelman valmistelussa päädyttiin kolmeen painopiste-alueeseen: - Lohja tunnetuksi ja vetovoimaiseksi matkailukaupungiksi - kaupungin infrastruktuuri matkailun tueksi - alueellisen matkailuyhteistyön kehittäminen
--

Kehitettäviä matkailun kannalta tärkeitä kohteita ovat Lohjanjärven ja Lohjanharjun näköala- ja virkistyspaikat, Haikari–Liessaari, Aurlahti–Porla, Rantaraitti ja Törmän avolouhos.

Menestystekijät: Tytyri, Lohjanharju, Lohjanjärvi,Aurlahti–Porla ja Rantabulevardi

HAASTEET Uudenmaan matkailu- ja vapaa-ajan palveluiden kehittämisvyöhykkeet kaupungin imago järvi kaivos Lohjan symbolina saavutettavuus näkyvyys orientoitavuus historian, kulttuurin ja maiseman hyödyntäminen Auralahti - Porlan alueen kehittäminen yhteydet Karnaisiin Ojamon kaivoslampi näköalapaikat

TAAJAMAOSAYLEISKAAVA Huomioidaan viher- ja virkistysalueverkon kehittämisessä myös matkailun näkökulma, erityisesti Lohjanjärven ranta-alueen kehittäminen viihtyisänä ”olohuoneena” ja harjun kehittäminen ”kansallismaisemana” matkailua silmällä pitäen. Huomioidaan Tytyrin ja Törmän avolouhoksen alueen käyttö matkailukohteena. Osoitetaan matkailu- ja majoituspalvelujen aluevaraukset. Tutkitaan mahdollisuus osoittaa alue asuntovaunuilla tapahtuvaan leiriytymiseen. Selvitetään vapaa-ajan asuntojen muuttaminen ympärivuotisiksi asunnoiksi riippuen niiden sijainnista yhdyskuntarakenteessa.

Pääasiassa yleisiin viher- ja virkistysalueisiin rajoittuvat vapaa-ajanasuntoalueet säilytetään nykyisessä käytössä tai tutkitaan mahdollisuus alueiden varaamiseen yleiseen virkistyskäyttöön.

Edistetään mahdollisuuksia vesillä liikkumiseen ja rantautumiseen.

Selvitetään mahdollisuus muodostaa historiallisista ja kulttuurisesti merkittävistä kohteista esim. reittejä, joilla huomioidaan ympäristön vaaliminen ja hoitaminen.

VIHER- JA VIRKISTYSALUEET – LOHJAN VIHREÄ SELKÄRANKA

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Taajamia kehitettäessä virheralueita hyödynnetään siten, että niistä muodostuu yhtenäisiä kokonaisuuksia

Edistetään luonnon virkistyskäyttöä

Edistetään suojelualueverkoston ja arvokkaiden maisema-alueiden ekologisesti kestävää hyödyntämistä virkistyskäytössä, matkailun tukialueina sekä niiden lähialueiden matkailun kehittämisessä suojelutavoitetta vaarantamatta.

TARKISTAMINEN / LUONNOS

Taajamia kehitettäessä on huolehdittava siitä, että viheralueista muodostuu yhtenäisiä kokonaisuuksia.

UUDENMAAN YMPÄRISTÖOHJELMA 2005

Yleiskaavoituksen yhteydessä arvioidaan kaavoitettavan alueen luonnonarvot, säilytettävät ja suojeltavat alueet ja tehdään aluevaraukset monipuoliselle viheraluejärjestelmälle.

ASUKASKYSELY:

Kun kysytään, mitä asioita tai ominaisuuksia Lohjan nykyisessä asuinympäristössä pitäisi säilyttää, yli puolet vastaajista tuo esiin viheralueisiin ja luonnonympäristöön liittyviä paikkoja ja arvoja. Erityisesti halutaan säilyttää ranta-alueet sekä harjun metsät ja reitit kaupunkilaisten käytössä.

Lähes kolmannes vastaajista toivoo viher- ja luonnonalueiden ja viheryhteyksien säilymistä sekä maiseman huomioon ottamista uusien asuinalueiden sijoittamisessa. Myös täydennysrakentamisen yhteydessä osa vastaajista toivoo jätettävän riittävästi viheralueita.

Asuinalueiden laatutekijöistä toiseksi tärkeimmäksi koetaan luonnonvarainen ympäristö ja päivittäistavarakaupan läheinen sijainti (kummatkin valitsee 51 % vastaajista). Hoidettujen viheralueiden läheinen sijainti ja linja-autopysäkin läheinen sijainti koetaan yhtä tärkeinä (38 %).

MAAKUNTAKAAVA

Suunnittelumääräys taajamatoimintojen alueella:

Turvettava riittävät ulkoilu- ja virkistysmahdollisuudet sekä kevyen liikenteen yhteydet seudullisille virkistysalueille.

Osoitettava maakuntakaavakartalle merkittyjen ulkoilureittien jatkuvuus taajamatoimintojen alueella.

Rakentamattomat rannat on yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa varattava yleiseen virkistykseen, jollei erityinen tarve edellytä alueen osoittamista muuhun käyttöön.

Ulkoilureitti on osoitettu Karnaisista Kisakallion suuntaan, harjulle Lempolan ja Nummenkylän välille sekä harjun suuntaisesti Pappilankorven ja Virkkalan välille, josta haarautuu yhteys Siuntion suuntaan.

Paloniemen rannat ja saaret sekä Liessaari on osoitettu maakuntakaavassa virkistysalueeksi. Samoin virkistysalueeksi on osoitettu Lohjanharjun keskiosa ja Kunnarlan alue sekä näiden välille Liessaaren ulottuva viheryhteystarve. Viheryhteystarpeita on osoitettu myös keskustasta Paloniemeen, Routiosta Karnaisiin, Laakspohjasta Lohjanharjulle Lempolaan, Lempolasta Pappilankorpeen, Virkkalan läpi valtatieltä 25 Lohjansaaren johtavalle tielle, Nummenkylässä harjulle poikittainen yhteys sekä yhteys Nummelan suuntaan.

LOHJAN KAUPUNKISTRATEGIA 2005 – 2013

Viheralueet ulottuvat näiden (pientaloalueet ja elinkeinoelämän alueet) väliin ja ilmentävät Lohjan luonnon erityispiirteitä.

Luontoympäristön laatu on hyvä ja luontoympäristö on helposti saavutettavissa asuinalueilta (5).

Maaseudun, järvi- ja harjuluonnon hyödyntäminen/tavoitetaso 2013: Luonto-, virkistys- ja liikunta-alueet sekä reitit ovat hyvin saavutettavissa asuinalueilta. Tavoitetaso 2006: Asiaa painotetaan arviointikriteerinä kaavoituksessa.

KANSALAISALOITE: KANSALLINEN KAUPUNKIPUISTO

Lohjanjärven suojeluyhdistys ry ja Lohjan virkistyskyläseuran ry ovat tehneet kansalaialoitteen kansallisen kaupunkipuiston perustamiseksi kaupungin alueelle. He ehdottavat, että Lohjan kaupungin arvokkaimmat ranta-alueet yhdistetään maankäyttö- ja rakennuslain 68 §:n mukaiseksi kansalliseksi kaupunkipuistoksi, "Lohjan järvipuistoksi".

ALOITE HEVOSELLA KULKEMISEEN SOPIVIEN REITTIEKSI SELVITTÄMISEKSI:

Esitämme, että kaupunkisuunnittelu ottaa huomioon hevosurheilun kasvamisen ja selvittää alueita, joilla hevosella kulkeminen on sallittu. Reitit merkitään selvästi jotta vältetään vahingoittamista luontoa tai aiheuttamista vaaroja muille kulkijoille.

LOHJAN VIHERALUEJÄRJESTELMÄSUUNNITELMA

Viheraluejärjestelmä

- perustuu alueelle tyypilliseen maisemarakenteeseen
- on toimiva ja käyttäjien tarpeita vastaava
- on paikkaan sopiva
- on elämyksellinen ja monipuolinen
- huomioi luonnon kiertokulun
- kunnioittaa historiaa

Viher- ja virkistysaluejärjestelmän päätavoitteet

- asuinalueiden välisten kevyen liikenteen yhteyksien parantaminen
- asuinalueiden ja laajempien viheralueiden yhteyksien parantaminen
- Lohjanjärven rannan viheralueiden ja rantaraitin kehittäminen
- luontoarvojen säilyttäminen ja huomioiminen viher- ja virkistysalueverkostossa
- historiallisten puistojen ja kartanoalueiden liittäminen osaksi viher- ja virkistysalueverkostoa
- sisääntuloteiden maiseman kehittäminen "kaupungin porteiksi"
- harjumaaston kokonaisuuden säilyttäminen

KH 19.12.2005 §455

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 19.12.2005 antaa kaupunkisuunnittelukeskuksen tehtäväksi selvittää venepaikkojen sijoittamisperiaatteet ja aluevaraukset taajamaosayleiskaavan valmistelun yhteydessä.

HAASTEET

koettu laatu eri ryhmien näkökulmasta

nauhamainen taajama-alue

rannan ja saarien tavoitettavuus

jatkuvuus

liikuntapaikkojen saavutettavuus

lähiliikunta

kaupunkiluonto

kansallinen kaupunkipuisto -aloite

näkymien avautuminen maisemaan

viheralueverkostosta viihtymisverkosto

keskustapuisto

osa puistoista luonnontilaisia

Porla

TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

Luodaan taajama-alueille toimiva ja kattava viheraluejärjestelmä, joka perustuu alueelle tyypilliseen maisemarakenteeseen ja kunnioittaa historiaa.

Viher- ja virkistysaluejärjestelmä perustuu "Lohjan vihreä selkäranka - viher- ja virkistysaluejärjestelmä taajamaosayleiskaavaa varten" selvitykseen sovitettuna yhteen muun maankäytön kanssa.

Selvitetään kansalliseksi kaupunkipuistoksi sopiva alue ja sen edellytykset kyseiseen tarkoitukseen.

Rannat ja harjalueet muodostavat viher- ja virkistysaluejärjestelmän rungon, jota täydentävät yksittäiset masema- tai luontoarvoiltaan tärkeät aluekokonaisuudet.

Parannetaan asuinalueiden välisiä virkistysyhteyksiä sekä asuinalueiden ja laajempien viheralueiden välisiä yhteyksiä.

Turvataan maakuntakaavassa osoitettujen ulkoilureittien jatkuvuus.

Huolehditaan viheryhteyksien säilyttämisestä uudis- ja täydennysrakentamisessa.

Selvitetään ratsastukselle sopivat reitit.

Varmistetaan virkistysyhteyksien jatkuvuus myös vesialueille ja rantautumismahdollisuudet. Selvitetään venepaikkojen sijoittamisperiaatteet ja aluevaraukset.

TEKNINEN HUOLTO – YHDYSKUNTIEN TOIMIVUUS

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET
Turvataan energiahuollon valtakunnalliset tarpeet ja edistetään uusiutuvien energialähteiden hyödyntämismahdollisuuksia.
<i>Turvettava valtakunnallisesti merkittävien viestintäjärjestelmien tarpeet</i>
<i>Otettava huomioon maa- ja kallioperän soveltuvuus suunniteltuun käyttöön.</i>
<i>Turvettava terveellisen ja hyvälaatuisen veden riittävä saanti ja se, että taajamien alueelliset vesihuoltoratkaisut voidaan toteuttaa. Otettava huomioon jätevesihaittojen ehkäisy.</i>
TARKISTAMINEN / LUONNOS
<i>Alueidenkäytössä tulee edistää energian säästämistä sekä uusiutuvien energialähteiden ja kaukolämmön käyttöedellytyksiä.</i>
<i>Alueidenkäytössä tulee varautua uusiutuvia ja jäteperäisiä polttoaineita käyttävien energialaitosten ja niiden logististen ratkaisujen aluetarpeisiin osana alueen energia- ja jätehuoltoa.</i>

LOHJAN KAUPUNKISTRATEGIA 2005 – 2013

Energian saatavuus/ tavoitetaso 2013: Kaupungin taajamissa on saatavissa kilpailukykyinen kaukolämpö.

Tietoverkon kattavuus/ tavoitetaso 2013: Tietoverkot ovat kaikkien kaupunkilaisten saatavilla.

MAAKUNTAKAAVA
Vaihemaakuntakaavaehdotuksessa on osoitettu jäte- ja energiahuollon alue Kirkniemeen (EJ/EN). Merkinällä osoitetaan vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja energia- ja jätehuoltoa palvelevia laitoksia varten. Laitoksista voidaan toteuttaa yksi tai useampia. Suunnittelumääräys: Alue voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa varata jätepolttoainetta käyttävälle voimalaitokselle. Alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa sijoittaa myös muita jätehuollon ja/tai energiahuollon toimintoja, mutta ei kuitenkaan jätteen loppusijoituspaikkaa Espoon Ämmässuota lukuunottamatta.
Maakuntakaavassa on osoitettu 400 kV:n voimalinja pohjoisesta Lempolan kautta harjun kaakkoispuolelle. Linja haarautuu Moisio kohdalla Pitkäniemeen ja Pappilankorven kohdalla koilliseen Nummolan suuntaan.
Maakuntakaavassa ja aihemaakuntakaavaehdotuksessa on osoitettu Munkkaan jäteasema jätteenkäsittelyalueeksi (EJ1). Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa on turvattava riittävä suoja-alue ympäristöhaittojen vähentämiseksi. Alueelle tai sen välittömään läheisyyteen voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa jättemateriaalin hyödyntämiseen liittyvää tai alueelle muuten soveltuvaa yritys- ja teollisuustoimintaa. Vaihemaakuntakaavaehdotuksessa on poistettu merkintä Virkkalan pilaantuneiden maiden käsittelylaitoksen kohdalta.
Maakuntakaavassa on ohjeellinen linjaus Mäntsälä - Inkoo maakaasun runkoputkelle, josta erkanee Veijolan kohdalla haara Pitkäniemeen. Vaihemaakuntakaavaehdotuksessa on varaus maakaasun runkoputkelle Kirkniemestä Hankoon.

HAASTEET
yhdyskuntien toimivuus
tietoverkkojen kattavuus
kaukolämmön käyttöedellytykset
jätteenpolttolaitos
rakennettavuus
jätekeskus
pohjaveden saatavuus ja laatu
hulevesien vaikutus vesistöihin
energiansäästö
TAAJAMAOSAYLEISKAAVA
Varmistetaan sähkönhuollon toimivuus osoittamalla kaavassa suurjänniteverkko ja sähköasemat.
Tuetaan täydennys- ja uudisrakentamisen sijoittamisella mahdollisuutta liittyä kaukolämpöverkon piiriin ja lämpöverkon laajentamis- ja toimintadellytyksiä.
Varataan pohjavesialueille riittävästi rakentamatonta ja päällystämätöntä aluetta pohjaveden imeytymisen turvaamiseksi. Ei sijoiteta pohjavesialueille veden määrää tai laatua vaarantavia toimintoja.
Selvitetään alueiden rakennettavuus ja soveltuvuus aiottuun maankäyttöön ennen aluevarausten tekemistä.
Otetaan huomioon vaihemaakuntakaavaehdotuksen mukaisen jätteenpolttolaitoksen paikka ja sen vaikutukset ympäristöön, erityisesti liikennejärjestelmän toimivuuteen ja turvallisuuteen.
Osoitetaan varaus maakaasun runkoverkolle.
Otetaan huomioon Munkkaan jätekeskus ja sen edellyttämä suoja-alue, ympäristövaikutukset ja mahdolliset laajentamistarpeet.
Osoitetaan tietoliikenteen mastojen paikat.

MAISEMA JA ARVOKKAAT LUONTOKOhteet – KAUPUNKI- JA LUONTOYMPÄRISTÖ KOHTAAVAT TASAPAINOISESTI

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET <i>Varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuri- ja luonnonperinnön arvot säilyvät.</i> <i>Otettava huomioon kulttuuri- ja luonnonperintöä koskevat kansainvälisten sopimusten velvoitteet sekä valtioneuvoston päätökset.</i> <i>Viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon suunnittelun lähtökohtina.</i> Edistetään suojelualueverkoston ja arvokkaiden maisema-alueiden ekologisesti kestävää hyödyntämistä virkistyskäytössä, matkailun tukialueina sekä niiden lähialueiden matkailun kehittämisessä suojelutavoitetta vaarantamatta. <i>Otettava huomioon pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet.</i>	TARKISTAMINEN / LUONNOS Ekologisten yhteyksien säilymistä suojelualueiden ja muiden arvokkaiden luonnonalueiden välillä edistetään. Alueidenkäytössä edistetään hiljaisten alueiden säilymistä virkistyksen ja matkailun tarpeisiin. Alueidenkäytössä edistetään vesien hyvän tilan saavuttamista sekä ehkäistään vesien tilan huononemista. <i>Alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät.</i>	MAAKUNTAKAAVA Maakuntakaavassa on osoitettu arvokkaat harjualueet tai muut geologiset muodostumat, joilla ensisijaisen maankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä. (Lohjanharju Lempolan ja Nummenkylän välillä ja Keski-Lohjalla sekä alue Lempolan asuntoalueen länsireunassa) Luonnonsuojelualueeksi on osoitettu: Pähkinäniemi, Vappulan saarnilehto ja Sorronsuo. Merkintään liittyy MRL 33 §:n rakentamisrajoitus.	HAASTEET luonnon esiintuominen ja säilyttäminen laadukas luontoympäristö paikallinen identiteetti kaupungin imago Lohjalla runsaasti luonnon arvoalueita Lohjanjärvi ja Hormajärvi maisemineen harjumaisema ja harjuluonto lähiluonto ekologiset käytävät näkymien avautuminen harju- ja järvimaisemaan hiljaiset alueet luontokohteiden saavutettavuus (julkinen liikenne, pysäköinti) osa puistoista luonnontilaisia Porla
UUDENMAAN YMPÄRISTÖOHJELMA 2005 Luonnonarvoiltaan arvokkaat alueet ja tärkeät virkistysalueet säilytetään. Täydennetään olemassa olevaa viheralueiden ja ekologisten käytävien verkostoa niin, että se on yhtenäinen.	LOHJAN KAUPUNKISTRATEGIA 2005 – 2013 Harju- ja järvimaisema (4). Luontoympäristön laatu on hyvä (5). Luontoympäristö on helposti saavutettavissa asuntoalueilta (5). Luontoympäristön laatu/ tavoitetaso 2013: Lohjan järviolueisiin liittyviä erityispiirteitä on jalostettu.	ASUKASKYSELY: Kun kysytään, mitä asioita tai ominaisuuksia Lohjan nykyisessä asuinympäristössä pitäisi säilyttää, yli puolet vastaajista tuo esiin viheralueisiin ja luonnonympäristöön liittyviä paikkoja ja arvoja. Erityisesti halutaan säilyttää ranta-alueet sekä harjun metsät ja reitit kaupunkilaisten käytössä. Lähes kolmannes vastaajista toivoo viher- ja luonnonalueiden ja viheryhteyksien säilymistä sekä maiseman huomioon ottamista uusien asuinalueiden sijoittamisessa. Myös täydennysrakentamisen yhteydessä osa vastaajista toivoo jätettävän riittävästi viheralueita. Asuinalueiden laatutekijöistä toiseksi tärkeimmäksi koetaan luonnonvarainen ympäristö ja päivittäistavarakaupan läheinen sijainti (kummatkin valitsee 51 % vastaajista). Näistä vanhojen rakennusten, viehättävän pikkukaupunkimaisuuden ja alueiden omaleimaisuuden säilyttämistä toivoo noin 10 % vastaajista	TAAJAMAOSAYLEISKAAVA Osoitetaan suojelualueiksi olevat luonnonsuojelulain mukaiset luonnonsuojelualueet, suojeltujen luontotyyppien alueet, Natura 2000 -verkoston alueet, direktiivilajien rajasäätösten mukaiset alueet, luonnonmuistomerkit, valtakunnallisten suojeluohjelmien alueet sekä maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaat pistemäiset luontokohteet tai luontoalueet. Turvataan luontoarvojen säilyminen arvokkailla kallioalueilla, paikallisesti arvokkailla pistemäisillä luontokohteilla tai luontoalueilla, arvokkaiden geologisten muodostumien alueella sekä arvokkailla perinnemaisemakohteilla. Huomioidaan luonnon monimuotoisuuden turvaaminen suunnittelun lähtökohtana. Huomioidaan riittävät suoja-alueet arvokkaiden luontokohteiden ympäristössä sekä ekologiset yhteystarpeet eri luonnonalueiden välillä. Huolehditään harju- ja järvimaiseman ominaispiirteiden säilymisestä ja jalostamisesta. Huomioidaan paikallinen maisema maankäytön perustana. Turvataan lähiluonnon arvoja uudisrakentamisen sijoittelussa.

YMPÄRISTÖHÄIRIÖT – TERVEELLINEN ELINYMPÄRISTÖ

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET	TARKISTAMINEN / LUONNOS
Kiinnitetään erityistä huomiota ihmisten terveydelle aiheutuvien haittojen ja riskien ennalta ehkäisemiseen ja olemassa olevien haittojen poistamiseen.	Alueidenkäytössä luodaan edellytykset ilmastomuutokseen sopeutumiselle ottaen huomioon lämpötilan nousu ja sään ääriilmiöiden vaikutukset.
Ympäristöhaitat ja poikkeukselliset luonnonolot tunnistetaan ja vaikutukset ehkäistään.	<i>Alueidenkäytössä on otettava huomioon viranomaisten selvitysten mukaiset tulvavaara-alueet ja pyrittävä ehkäisemään tulviin liittyvät riskit. Alueidenkäytön suunnittelussa uutta rakentamista ei tule sijoittaa tulvavaara-alueille. Tästä voidaan poiketa vain, jos tarveja aikutusselvityksiin perustuen osoitetaan, että tulvariskiä pystytään hallitsemaan ja että rakentaminen on kestävä kehityksen mukaista. Alueidenkäytön suunnittelussa on tarvittaessa osoitettava korvaavat alueidenkäyttöratkaisut yhdyskuntien toimivuuden kannalta erityisen tärkeille toimintoille, joihin liittyy huomattavia ympäristö- tai henkilövahinkoriskejä.</i>
Otettava huomioon pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käytötarpeet.	<i>Yleis- ja asemakaavoituksessa on varauduttava lisääntyviin myrskyihin, rankkasateisiin ja taajamatulviin.</i>
<i>Alueidenkäytön suunnittelussa on haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätettävä riittävän suuri etäisyys.</i>	<i>Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille on jätettävä riittävän suuri etäisyys.</i>
<i>Pilaantuneiden maiden puhdistustarve on selvitettävä ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin.</i>	<i>Ehkäistävä melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvaa haittaa ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja.</i>
<i>Alueidenkäytössä on ehkäistävä melusta aiheutuvaa haittaa ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja. Uusia asuinalueita ja muita melulle herkkiä toimintoja ei tule sijoittaa melualueelle varmistamatta riittävää melun torjuntaa.</i>	

UUDENMAAN YMPÄRISTÖOHJELMA 2005

Pohjavesialueille ei kaavoiteta eikä sijoiteta uutta pohjaveden saastumisvaaraa aiheuttavaa toimintaa (kuten vaarallisia aineita käsittelevää, kuljettavaa ja varastoivaa teollisuutta, palavien nesteiden varastoja, uusia liikennealueita, jätteiden käsittelu- ja läjitysalueita, eläinsuojia tai hautausmaita) ja nykyistä saastumisriskiä aiheuttavaa toimintaa pyritään ohjaamaan näiden alueiden ulkopuolelle.

Meluavaa toimintaa, kuten uusia liikenneväyliä, ampumaratoja ja meluisia teollisuuslaitoksia ei sijoiteta siten, että meluohjearvot ylittyvät asuntoalueella tai muussa vastaavassa herkässä kohteessa. Virkistys- ja luonnonsuojelualueille annetut ohjearvot otetaan huomioon.

Alueilla, joilla päivämelutaso on 55 - 60 dBA ja /tai yömelutaso 50 -55 dBA voidaan hyväksyä täydennysrakentamista, jos alue sopii erityisen hyvin asumiseen. Alueen palvelutasoa parantavia hankkeita voidaan hyväksyä, mutta ne eivät saa nostaa alueen väkimäärää. Alueilla, joilla päivämelutaso on yli 60 dBA ei rakenneta uusia asuntoja, eikä sijoiteta muita melulle herkkiä toimintoja. Selvitetään, voidaanko näiden alueiden em. rakennusten käyttötarkoitusta muuttaa sellaiseksi, että melusta ei ole haittaa.

LOHJAN KAUPUNKISTRATEGIA 2005 – 2013

Kaupunkirakenne on turvallinen ja ympäristön laatu on hyvä (1)

MAAKUNTAKAAVA

Maakuntakaavassa on osoitettu pohjavesialueet Lohjanharjulle ja Vohloisiin.

Yhdyskuntarakenteen ulkopuolella olevaksi erilliseksi teollisuusalueeksi on osoitettu Metsä-Serlan Kirkniemen tehdas.

Suunnittelumääräys:

Alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa tarkempien selvitysten perusteella ympäristövaikutuksiltaan merkittäviä teollisuuslaitoksia ja/tai vaarallisia kemikaaleja käsitteleviä laitoksia. Merkittävät ympäristövaikutukset on estettävä teknisillä ratkaisuilla ja/tai esittämällä riittävät suoja-alueet.

ASUKASKYSELY:

Kysyttäessä, mitä asioita pitäisi ottaa huomioon työpaikka-alueita sijoitettaessa, ympäristöhäiriöistä pelätään eniten meluhaittoja.

HAASTEET

- ympäristöterveys
- ympäristöriskit
- ilmastonmuutos, tulvariskit
- suuronnettomuusvaaraa aiheuttavaksi luokiteltu laitos (Kirkniemen tehdas)
- paljon pilaantuneita maa-alueita
- Munkkaan jätekeskuksen hajuhaitat
- teollisuutta keskustassa ja lähellä asumista
- pohjavesi
- ratamelu ja liikennemelu
- ympäristön visuaalinen laatu
- vaarallisten aineiden kuljetukset

TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

Pohjavesialueille ei kaavoiteta eikä sijoiteta uutta pohjaveden saastumisvaaraa aiheuttavaa toimintaa ja nykyistä saastumisriskiä aiheuttavaa toimintaa pyritään ohjaamaan näiden alueiden ulkopuolelle osoittamalla riittävästi aluevarauksia.

Meluavaa toimintaa ei sijoiteta siten, että meluohjearvot ylittyvät asuntoalueella tai muussa vastaavassa herkässä kohteessa.

Alueilla, joilla päivämelutaso on yli 60 dBA ei rakenneta uusia asuntoja, eikä sijoiteta muita melulle herkkiä toimintoja. Alueilla, joilla päivämelutaso on 55 - 60 dBA ja /tai yömelutaso 50 -55 dBA voidaan hyväksyä täydennysrakentamista, jos alue sopii erityisen hyvin asumiseen.

Huomioidaan riittävät suojavyöhykkeet asuinalueiden ja häiriötä aiheuttavien kohteiden välillä.

Huomioidaan pilaantuneiden maiden puhdistamistarve uusien alueiden sijoittamisessa.

Huomioidaan suuronnettomuusvaaraa aiheuttavan laitoksen konsultointivyöhyke.

Ei sijoiteta uutta rakentamista alueille, joilla on tulvariski.

Otetaan huomioon pintavesien hyvän ekologisen tilan turvaaminen ja vesistökuormituksen vähentäminen.

KAUPUNKIKUVA JA KULTTUURIHISTORIALLISTEesti arvokkaat alueet – LOHJAN KÄYNTIKORTTI

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Edistetään kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden alueellisesti vaihtelevan luonteen säilymistä.

Varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuri- ja luonnonperinnön arvot säilyvät.

Viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon suunnittelun lähtökohtina.

Otettava huomioon kulttuuri- ja luonnonperintöä koskevat kansainvälisten sopimusten velvoitteet sekä valtioneuvoston päätökset.

TARKISTAMINEN / LUONNOS

Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä sekä luotava edellytykset hyvälle taajamakuvalle.

Alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät.

UUDENMAAN YMPÄRISTÖOHJELMA 2005

Otetaan kulttuuriympäristöt keskeisesti huomioon kaavoituksessa.

LOHJAN KAUPUNKISTRATEGIA 2005 – 2013

Kaavojen toteutuminen/tavoitetaso 2013: Kulttuuriympäristö huomioidaan.

ASUINALUEIDEN TYPOLOGIA -TARKASTELU

Kerrostaloalueista Lohjan kaupunkikuvalle tyypillisiä alueita ovat puoliavoimet ja avoimet kerrostalokorttelit , jotka on rakennettu 1960- ja 1970-luvuilla. Myös uudempi kerrostalorakentaminen noudattaa näitä typologioita. Keskustassa on Brunilan 1920-luvulla laatimalla kaavalla pyritty myös umpikorttelirakenteeseen, mutta kaavan tavoite ei ole pääosin toteutunut.

Rivi- ja pienkerrostaloalueista tiivistä ja omaleimaista korttelirakennetta on Ojamolla, Lahokalliossa, Gunnarlassa ja Keski-Lohjalla (Linjat). Yleisin on kuitenkin väljä korttelirakenne, josta esimerkkinä on Perttilän alue.

Pientaloalueet noudattavat pääasiassa väljää korttelirakennetta. Omaleimaisia alueita ovat Suninhaka, Hiiden-salmi, Moisio, Gruotilan ja Keski-Lohjan 1940- ja 1950-luvun korttelit, Neitsytlinnan 1960- ja 1970-luvun korttelit sekä Lahokallion pientalot 1990-luvulta. Vienolan ja Vappulan alueet ovat yhtenäisiä esimerkkejä 2000 -luvun rakentamisesta. Tiiviitä ja omaleimaista pientalokortteleita ovat Rantakantti ja Harjunrinne 1900-luvun alkupuolelta sekä Haikari ja Kiviniemenranta 2000-luvulta.

MAAKUNTAKAAVA

Maakuntakaavassa on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeitä alueita ja kohteita, joilla kuitenkin ensisijaisen maankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä. (Kirkniemen rautatieasema, Vohloisten kartano ja malmikaivannot, Ojamon vanha kaivosalue, kartano ja puisto,Lohjan keskiaikainen kivikirkko ympäristöineen sekä Hiiden kartano ja puisto)

ASUKASKYSELY:

Kysyttäessä, mitä asioita tai ominaisuuksia Lohjan nykyisessä asuinympäristössä pitäisi säilyttää, vanhojen rakennusten, viehättävän pikkukaupunkimaisuuden ja alueiden omaleimaisuuden säilyttämistä toivoo noin 10 % vastaajista.

Täydennysrakentamisessa vastaajista yli puolet haluaa kiinnittää huomiota rakennustapaan; täydennysrakentamisen tulee sopia olemassa olevaan rakentamiseen ja sovitettava ympäristöön, asumisväljyyttä on säilytettävä ja ”kaikkea vanhaa ei saa hävittää”.

Kommentti: Ei tehdä tästä mitään persoonatonta Helsingin kasvukeskusta. Koska Lohja on vanha kulttuuripaikkakunta, niin näytetään se myös muille.

HAASTEET

paikallinen identiteetti

kaupungin imago

kulttuuriperintö

1960- ja 1970-luvun kerrostaloalueet vuonna 2030

alueiden omaleimaisuus

valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt

kulttuuriympäristö voimavarana ja kilpailutekijänä

kaupunkikuvan kerroksellisuus

teollisuushistoria

tienvarsi- ja sisääntulonäkymät

TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

Valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt ovat suunnittelun lähtökohtana.

Maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen arvot säilytetään.

Tavoitteena on sovittaa uudisrakentaminen kaupunkikuvaan ja maisemaan sekä olevien alueiden positiivisen omaleimaisuuden säilyttäminen, sekävien alueiden eheyttäminen ja uusien alueiden kaupunkivallisen identiteetin luominen.

Kaupungin sisääntulonäkymiä korostetaan.

Selvitetään 1960- ja 1970-luvun rakennuskannan arvot ja säilytetään alueita esimerkkeinä oman aikakautensa rakentamisesta.

KAAVOITUS JA MAAPOLITIikka – TONTTITARJONNAN RIITTÄVYYS

VALTAKUNNALLISTEN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEIDEN TARKISTAMINEN

Kaupunkiseutujen yhdyskuntarakenteen kehittämi-
seen liittyvät tarpeet mm. tonttitarjonnan riittävyyden
ja kuntarakennemuutoksen tarpeista käsin

ETELÄ-SUOMEN ALUERAKENNE 2030 VISIOITA,
ASUMISEN JA RAKENTAMISEN VISION TOTEUT-
TAMISPOLUT, luonnos 13.12.2006

Asuntotyyeissä tapahtuu 2030 mennessä muutos tii-
viin ja matalan hyväksi. Kerrostalojen osuus on tällöin
40 %, rivi- ja ketjutalojen osuus 20 % ja pientalojen 40
%.

LOHJAN KAUPUNKISTRATEGIA 2005 – 2013

Kaupunkirakenteen tiivistämiseksi tehostetaan kaava-
alueiden toteuttamista (5).

Maanhankinnalla ja kaavoitussopimuksilla tuetaan
kaava- ja virkistysalueiden toteuttamista (5).

Kaavojen toteutuminen/ tavoitetaso 2013: maankäy-
tön kehittyminen tapahtuu tasapainoisesti.

Tonttitarjonnan riittävyys/ tavoitetaso 2013: Maapo-
litiikalla on saavutettu riittävä raakamaan varanto
maankäytön kehityskuvan toteuttamiseksi. Tavoitetaso
2006: Taajamaosayleiskaavaan laaditaan selvitys
tavoiteltavista asuntotyyeistä huomioiden nykyinen
rakennuskanta.

Asuinalueiden viihtyisyys ja sosiaalinen eheys/ ta-
voitetaso 2013: Uusia alueita avataan palveluverkon
kehityksen mukaisesti.

Tonttitarjonta mahdollistaa uusien yritysten sijoittumi-
sen/ tavoitetaso 2013: Tonttivaranto kattaa 5 vuoden
tarpeet.

Kaavatalous/ tavoitetaso 2013: Uudet kaava-alueet
arvioidaan kaavatalouden vaihtoehtotarkasteluna.

TALOUDEN TASAPAINOTTAMINEN

Investointien hyödyntämisen osalta tehostetaan
toimenpiteitä rakentamattomien tonttien käyttöönotta-
miseksi.

MAAPOLIITTINEN OHJELMA

Maapolitiikan tavoitteita ovat:

- Yhdyskuntarakenteen suunnitelmallinen kehittämi-
nen toimivaksi, viihtyisäksi ja taloudelliseksi.
- Riittävä maavaranto mm. asuinrakentamiseen, elin-
keinotoimintaan ja virkistyskäyttöön.
- Kaavoitushankkeiden toteuttaminen tarvittaessa
maankäyttösopimusten perusteella kaupungin kan-
nalta taloudellisella tavalla maanomistajien kannalta
tasapuolisesti.
- Tonttien luovuttaminen eri tarkoituksiin kaupungin
kehittämistavoitteiden ja kysynnän mukaisesti sekä
kaupungin talouden kannalta tarkoituksenmukaisesti.
- Kaavoitettujen, kunnallisteknisesti ja palveluraken-
teeltaan valmiiden alueiden tonttivarannon käytön
edistäminen.

Yleispiirteinen suunnittelu: Kaupungin maavaranto
tulee ottaa huomioon maankäytön suunnittelun koh-
dentumisessa edellyttäen, että se on taloudellisesti
perusteltua kunnallistekniikan toteuttamisen, maa-
perän rakennettavuuden ja palvelujen toteuttamisen
kannalta. Toisaalta maanhankintaa on kohdennettava
yleispiirteisen suunnittelun perusteella.

Maan hankkimisessa ostaminen vapaaehtoisilla kau-
poilla on ensisijainen vaihtoehto. Raakamaan hankin-
nassa käytetään lunastusta silloin, kun yhdyskuntara-
kenteen kannalta tärkeitä alueita ei ole mahdollista

hankkia kaupungin omistukseen kohtuullisella hinnalla
eikä niiden kaavoitusta ja käyttöä ole toteutettavissa
kaupungin yleisten perusteiden mukaisten maan-
käyttösopimustenkaan perusteella. Etuostoa voidaan
käyttää maanhankinnassa erikseen määritellyillä
edellytyksillä.

Kaupunki pyrkii ensisijaisesti kaavoittamaan omistuk-
sessaan olevia alueita. Toissijaisesti kaavoitushank-
keita toteutetaan maankäyttösopimusten perusteella.
Mikäli maankäyttösopimusta ei tehdä, kehittämiskor-
vauksesta päätetään maankäyttö- ja rakennuslain
mukaisesti. Kehittämiskorvaus on maankäytösopi-
mukseen nähden toissijainen keino.

Omakotitontteja pyritään myymään 30 - 50 vuodes-
sa. Liike- ja teollisuustonttien tonttitarjontaa pyritään
monipuolistamaan siten, että tontteja eri tarkoituksiin
voidaan luovuttaa sijainniltaan ja rakennettavuudel-
taan edullisilta alueilta.

Yksityisten tonttivarannon osalta mahdollisia toimen-
piteitä voivat olla asemakaavamuutokset. Rakenta-
miskehotusten käyttöä selvitetään erikseen sellaisilla
valmiin kunnallistekniikan alueilla, joilla samoilla
maanomistajilla on runsaasti rakentamattomia tontteja
ja joilla ei ole tiedossa asemakaavoja koskevia muu-
tostarpeita.

HAASTEET

kaavatalous

kaupungin taloudellisen kehittymisen ehdot

ikäntyminen

maahanmuutto

TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

Varaudutaan eri asumismuotojen suhteellisen osuu-
teen seuraavasti:

- kerrostalojen ja pienkerrostalojen osuus
noin 40 %
- omakotitalojen osuus noin 40 %
- rivitalojen osuus noin 20 %

Varaudutaan alueiden erityispiirteet huomioiden eri
kokoisten omakotitonttien tarjontaan seuraavassa
suhteessa

- keskikokoisia tontteja 50 % tonttitarjonnasta
- pieniä tontteja 25 % tonttitarjonnasta
- suuria tontteja 25 % tonttitarjonnasta

Lisätään asuntoja erityisesti asemien ympärille.

Alueiden suositeltava toteuttamisjärjestys suhteessa
palvelujen riittävyyteen ja yhdyskuntarakentamisen
kustannuksiin määritellään erillisessä toteuttamisohjel-
massa.

Varataan riittävästi uusia alueita teollisuus- ja varas-
tointitoimintaan.

Varaudutaan uusien toimitilatyyppeiden alueiden tar-
jontaan, joilla tilatarve on perinteistä teollisuusalueita
”siistimpää” ja monipuolisempaa.

Kysyntään reagoimiseksi varalla pitää olla myös isoja
yhtenäisiä elinkeinotoimintaan sopivia alueita.

Otetaan huomioon suunnittelun eri vaiheissa kaavata-
loudelliset vaikutukset.

Lohjan keskusta ja keskustaaajama

ydinkeskusta, Hiidensalmi, Pappila, Pitkäniemi,
Moisio, Ojamo, Haikari, Keskilohja, Gunnarla,
Vienola, Gruotila, Metsola, Tynninharju, Myllylampi

Etelätaajama

Virkkala, Vohloinen, Vappula, Vieremä, Fatja, Val-
laa, Maksjoki, Suninhaka, Kukkumäki, Kirkniemi,
Jönsböle, Kyrkstad

Pohjoistaajama

Ventelä, Lempola, Mäntynummi, Perttilä, Muijala,
Asemanpelto, Asemanrinne, Nummenkylä

Länsitaajama

Routio, Rajaportti, Paloniemi, Karnainen

LOHJAN KESKUSTA JA KESKUSTAAJAMA – JÄRVIKAUPUNKI



VALTAKUNNALLISTEN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEIDEN TARKISTAMINEN

Keskuksia ja erityisesti niiden keskustaalueita kehitetään monipuolisina palvelujen, asumisen, työpaikkojen ja vapaa-ajanalueina.

MAAKUNTAKAAVA

Osoitettu kohdamerkinnällä keskustatoimintojen alueiksi Lohjan keskusta.

Suunnittelumääräys: kiinnitettävä huomiota alueen ympäristökuvaan, viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen sekä toimivuuteen. Varauduttava riittävään palvelutarjontaan.

LOHJAN KAUPUNKISTRATEGIA 2005 – 2013

Ydinkeskusta on vetovoimainen kohtaamispaikka Keskustarakennetta tiivistetään (mm. korkeat rakennukset)

Keskustakuvaa kohennetaan kehittämällä kävelykeskustaa / suunnittelemalla ja toteuttamalla ympäristökoneisuuksia

Keskustan liikenteellistä turvallisuutta kehitetään ohjaamalla taajamien väliset yhteydet ohi ydinkeskustan ja sijoittamalla ydinkeskustan reuna-alueille paikoitus-alueita/-laitoksia.

KESKUSTAN KEHITTÄMISEN VISIO 2010

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, viihtyisäksi ja turvalliseksi olohuoneekseen.

Keskusta muodostuu neljästä kehitettävästä osasta, jotka ovat:

- Kirkon ympäristön kulttuurikeskusta,
- kulttuurikeskustan lounaispuolella sijaitseva kaupallinen keskusta,
- Aurlahden rantamaisemiin sijoittuva sininen keskusta,
- Lohjanharjun määrittämä vihreä keskusta.

LOHJAN KAUPUNGIN MAANKÄYTÖN KEHITYSKUVA 2025

Keskustan osuus väestökasvusta on 30 % eli vuoden 2004 arvion mukaan 1 % väestökasvulla tämä merkitsee keskustaan 2875 asukkaan lisäystä (2025).

Muutosalueet: Gunnarla, Moislonpelto ja Hiidensalmi. Uusia alueita: Haikari, Gunnarlan alueen jatko, Hiidensalmi.

Keskustaan ei ole osoitettu merkittäviä uusien työpaikka-alueiden laajenemissuuntia.

KAUPALLINEN SELVITYS

Lohjan keskusta on pääkeskusta.

Keskustassa tarvitaan vuoteen 2025 mennessä 20 800 lisää liiketilaa.

Kahdelle keskustassa toimivalle päivittäistavarakaupalle tulisi löytää lisää tilaa. Keskustan vetovoimaisuuden kannalta pitäisi tutkia kauppapaikkojen löytämistä keskustan tuntumasta.

Erikoiskaupan keskittymistä keskustaa tulee kehittää edelleen pääkeskustana, jonne tulee sijoittaa keskustatoiminnot.

Tynninharjun kehitetään market-kaupan ja tilaa vaativan erikoiskaupan keskittymänä.

VALTUUSTOALOITE LOHJAN KIRKON JA PAPPI-LAN LÄHEISYYDESSÄ SIAITSEVAN PELTOALUEEN KAAVOITTAMISEKSI

Lohjan keskustan välittömässä tuntumassa on noin 40 ha pääasiassa peltoa oleva alue. Suunnitelman pohjana pitäisi olla, että alueelle rakennetaan ns. ekokaupunki puukerros- ja rivitaloilla.

KAUPUNKIKEHITYSRAPORTTI 2007 -2011

Viime vuosina suurin väestökasvu on suuntautunut ydinkeskustaan.

Eläkeläisten määrä ydinkeskustan alueella kasvaa.

ASUKASKYSELY

Kyselyyn vastaajista noin 40 % asuu keskustaaajaman alueella. Lähes kaikki kyselyyn vastaajat haluavat kehittää keskustaa kohtaamispaikkana.

Enemmän kannatusta kuin vastustusta saavat myös tavoitteet: keskustaan pitää saada kävelypainotteinen alue, keskustaan pitää saada lisää kauppoja ja keskustaan pitää saada lisää asumista.

Myös tavoite keskustaa pitää tiivistää saa enemmän kannatusta kuin vastustusta, mutta eri mieltä olevia on huomattavasti enemmän kuin edellisissä kohdissa.

Tavoite keskustaan pitää saada korkeita rakennuksia saa hyvin ristiriitaisen vastaanoton, kannattajia ja vastustajia on yhtä paljon.

Keskustassa halutaan säilyttää erityisesti puistot, puut ja kasvillisuus. Myös historiallisesti arvokkaat ympäristöt yleensä halutaan säilyttää. Yksittäisistä alueista halutaan säilyttää tori, kirkon ja Pappilan alue, Puu-Anttila, ranta-alueet ja Keskusaukio. Edelleen säilytettäviä ovat kävelymahdollisuudet ja hyvin saavutettavat palvelut.

HAASTEET

Lohjan asema seutukeskuksena
kaupungin imago
kaupunkikulttuuri
kirkon ympäristön ja kulttuurikeskustan kehittämisen
keskustan ajallinen kerrostuneisuus
keskustan suunnittelun kokonaisote ja strategia
keskustan ikärakenne, ikääntyminen
kaupan kehittyminen
viheraluejärjestelmän kehittäminen
kirkon ja Ojamon kartanon valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset alueet
Lohjanharjun Natura-alue
teollisuus ja kaivospiiri
Ojamon 1970-luvun kerrostalot
pohjavesi
lähipalveluverkko

TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

Kehitetään keskustaaajamaa keskusta-asumisen alueena, jonka vetovoimaisuus perustuu järven läheisyyteen ja hyvin saavutettavissa oleviin monipuolisiin palveluihin.

Tuetaan asuntokaumalla tasapainoisen ikärakenteen ja elinkaariasumisen edellytyksiä.

Rajataan keskustatoimintojen alue siten, että alueesta on mahdollisuus kehittää vetovoimainen kävelyetäisyysperustuva alue, jossa kaupunkielämällä ja erikoiskaupalla on hyvät kehittymismahdollisuudet.

Kytetään keskusta Lohjanjärveen ja harjuun. Varmistetaan kevyen liikenteen reitistön jatkuvuus keskustassa.

Selvitetään taajamaradan aseman keskustan toimivuutta tukeva sijainti. Mahdollistetaan keskustan tiivistäminen, joka luo kaupunkimaista ilmettä.

Viher- ja virkistysalueverkko perustuu ranta- ja harjualeisiin ja näiden välisiin yhteyksiin sekä harjun kaakkoispuoliseen luontoalueeseen. Kehitetään ranta-alueiden ja saarten virkistyskäyttöä.

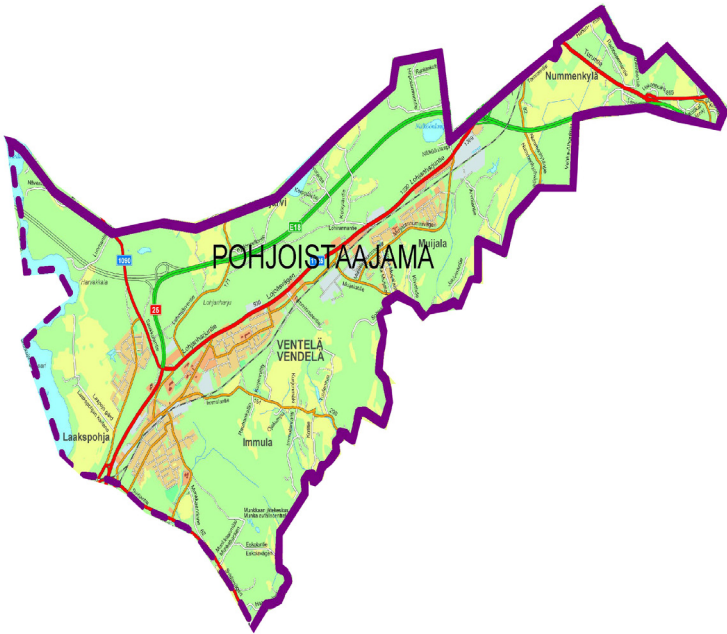
Huomioidaan olevat työpaikka-alueet suunnittelun lähtökohtina.

Kehitetään Tynninharjun kaupallista keskittymää market- ja tilaa vievän kaupan keskuksena.

Huomioidaan kirkon ja Ojamon kartanon valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset alueet suunnittelun lähtökohtina.

Osoitetaan valtatie 25 rinnakkaiskatuyhteyden jatkuvuus Gunnarlan kohdalla.

POHJOISTAAJAMA – HARJUKAUPUNKI



E18 VÄYLÄN LIIKENTEELLISTEN SOLMUKOHTIEN MAANKÄYTÖN JA ELINKEINOPOLITIIKAN SELVITYS HIIDEN ALUEELLA

Lempola:Liittymän eteläpuolelle osoitetaan toimisto-valtaista rakentamista ja kevyttä tuotannollista toimintaa.

Muijala: Nälköönlammen yritysalueelle voidaan osoittaa yritystoimintoja esimerkiksi logistiikka- ja varastointitoiminnalle.

ASUKASKYSELY:

Pohjoistaajamaan liittyvän teollisuuden sijoittelussa otettava tosissaan huomioon vesistöjen valuma-alueet (erityisesti Lehmijärvi).

Radioaseman alueen kaavoittamisesta ei saisi aiheutua häirötä Nummenkylän asukkaille.

MAAKUNTAKAAVA

Taajamatoimintojen laajenemisalueita on varattu Lohjan asemanseudulla ja Muijalassa

E18 tien ja valtatie 25 liittymäkohtaan on osoitettu merkitykseltään seudullinen kaupan suuryksikkö.

Harju on osoitettu arvokkaaksi harjualueeksi tai muuksi geologiseksi muodostumaksi. Harjulla on ulkoilu-reitti, joka jatkuu viheryhteytenä Lempolasta Moisio suuntaan sekä Lohjan aseman kautta Pappilankorven suuntaan.

Munkkaan jäteasema on jätteenkäsittelyalue.

LOHJAN MAANKÄYTÖN KEHITYSKUVA 2025

Uutta asutusta on esitetty Asemanpellon eteläpuolelle, Suitiantielle sekä Immulaan ja Muijalaan. Kaikki Pohjois-Lohjan laajenemisalueet on osoitettu taajaman kaakkoispuolelle nykyisten asuntoalueiden jatkeeksi.

Uusia työpaikkojen laajentumisalueita on Nummenkylä, jonka kehittyminen liittyy Vihdin Nummelan laajenemiseen. Muijalan teollisuusalueelta on osoitettu laajenemissuunnat Nälköönlammen ja Ison Myllylammen väliselle alueelle, Nummenkylän suuntaan sekä Lieviön suuntaan. Muijalannummentie on osoitettu jatkettavaksi Immulantielle saakka ja uuden teollisuusalueen laajenemisnuoli Immulan suuntaan. Lempolaan moottoritien sisään tulon tuntumaan on osoitettu työpaikka-alueen laajenemissuunta.

KAUPAN SELVITYS

Lempolaa kehitetään market- ja tilaa vaativan kaupan keskittymänä (Lohjanharjun kauppapuisto)

Lohjan kauppätietä kehitetään teknisen erikoiskaupan keskittymänä

Lohjan asemaa kehitetään paikalliskeskuksena.

KAUPUNKIKEHITYSRAPORTTI 2007 -2011

Pohjois-Lohjalla nuorten ikäluokkien osuus on suurempi kuin kaupungissa keskimäärin.

Pohjois-Lohjalla väestön nettokasvusta yli puolet menee haja-asutusalueelle.

ALOITE IMMULAN LIIKENNEYHTEYKSIEN PARANTAMISEKSI:

Esitämme, että Lohjan kaupunginhallitus ryhtyy välitömiin toimiin rinnakkaisyhteyden saamiseksi Muijalannummentien ja Suitiantien välille. Sen lisäksi, että näin avautuisi helpompi ja turvallisempi liikenneyhteys Immulasta pääkaupunkiseudulle, olisi mahdollista kaavoittaa tien varrelle ja vaikutuspiiriin niin työpaikkarakentamista kuin asumista samalla tiivistäen kaupunkirakennetta kaupunginvaltuustossa hyväksytyn maankäytön kehityskuvan mukaisesti.

HAASTEET

- taajamarata
- joukkoliikenne
- yhteydet Lohjanharjulle
- kaupan kehittyminen
- Nummenkylän kehittäminen
- Helsinki – Turku raideyhteyden linjausvaihtoehdot ja mahdollinen asema
- harjun Natura-alue
- pohjavesi
- Munkkaan jätekeskus

TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

Kehitetään Pohjoistaajaman aluetta tiiviinä harjukaupunkina, jonka vetovoimaisuus perustuu hyviin liikenne- ja joukkoliikennedyhteyksiin sekä yhteyksiin harjun virkistysalueille.

Kehitetään ja tehostetaan Espoo – Lohja taajamaliikennetien asemien (Muijala, Lohjan asema) ympäristön maankäyttöä tiiviiksi ja kaupunkimaiseksi.

Kehitetään Nummenkylän aluetta erityisesti logistiikkaan ja varastointiin soveltuvana työpaikka-alueena.

Nimetään Lohjan kauppatie Lohjanharjun kauppatieksi ja kehitetään kauppätien toimintaedellytyksiä teknisen erikoiskaupan keskittymänä.

Kehitetään Lempolan Lohjanharjun kauppapuiston aluetta market- ja tilaa vaativan kaupan paikallisena keskittymänä sekä siihen liittyviä alueita korkeatasoisena uutena työpaikka-alueena.

Selvitetään mahdolliset muut uudet logistisesti hyvin sijaitsevat työpaikka-alueet.

Selvitetään Lempolan mahdollisen aseman kytkeminen taajamarakenteeseen pitkällä tähtäimellä.

Kehitetään Lohjan asemaa paikalliskeskuksena. Parannetaan yhteyksiä Lohjan aseman ja Lohjanharjun kauppapuiston välillä.

Huomioidaan ratamelun vaikutus asumiseen.

Huomioidaan Munkkaan jätekeskus ja sen edellyttämä suojaluokka, ympäristövaikutukset ja mahdolliset laajentamistarpeet.

Kehitetään alueen sisäistä katuverkkoa.

LÄNSITAAJAMA – MAISEMAKAUPUNKI



MAAKUNTAKAAVA

Taajamatoimintojen aluetta varattu Paloniemen ja Roution alueella.

Paloniemen rannat ja saaret on osoitettu virkistysalueeksi. Paloniemestä Routioon ja Routiosta Karnaisiin on osoitettu viheryhteystarve. Karnaisista yhteys jatkuu ulkoilureittinä Kiskakallioon.

Karnaisiin on osoitettu maankäytön kehittämisen kohdealue liikenteellisessä solmukohdassa.

Hiiden kartano on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue.

E18 VÄYLÄN LIIKENTEELLISTEN SOLMUKOHTIEN MAANKÄYTÖN JA ELINKEINOPOLITIIKAN SELVITYS HIIDEN ALUEELLA

Karnainen: liikennepalveluasema (mikäli asutus Lohjan länsiosassa vahvistuu riittävästi, myös supermarket)

Karnainen: liittymän lähialueet varataan ulkoilu-, liikunta- ja kongressimatakailun käyttöön ja yhdistetään osaksi Kiskakallion urheiluopiston toimintoja.

LOHJAN KAUPUNGIN MAANKÄYTÖN KEHITYSKUVA 2025

Uutta asutusta on osoitettu sisääntulotien varteen, Hiittisiin ja Paloniemeen. Alueille voidaan suunnitella laadukasta asumista kulttuurimaiseman ja vesistöjen tuntumaan.

Työpaikkojen laajentumisalueen nuoli on osoitettu moottoritien liittymästä etelään Karnaisissa.

KAUPAN SELVITYS

Karnaisten liittymäaluetta kehitetään liikennettä palvelevana kaupan keskittymänä.

KAUPUNKIKEHITYSRAPORTTI 2007 -2011

Länsi-Lohjalla väestönkasvu ollut vähäinen.

Haja-asutusalueet kasvavat taajama-alueita enemmän.

ALOITE ROUTION SALMELAN ALUEEN ASUKKAILTA 12.6.2007

Routiolla kaivataan laituria ja/tai virkistysaluetta veneiden pitoa ja uintia varten sekä lasten leikkipaikkoja. Kevyen liikenteen reitistöä on parannettava ja tieverkon turvallisuus ja toimivuus huomioitava, kun uusi moottoritie valmistuu. Routiolla on ehdottomasti oltava lääkäri/terveydenhuolto-, päivähoito-, koulu- ja kirjastopalvelut sekä apteekin ja päivittäistavarakaupan toiminta olisi turvattava. Lisääntyvä lapsi-/asukasluku on otettava vakavasti huomioon palveluita suunniteltaessa.

HAASTEET

moottoritien vaikutus

Helsinki – Turku raideyhteyden linjausvaihtoehdot palvelut

kulttuurimaisemat

järven hyödyntäminen

1970-luvun kerrostalot

alueella on vähän työpaikkoja

alueella on runsaasti loma-asutusta

Hiiden kartanon valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö

alueen asukastoiminta hiipunut

sisääntulotien merkitys

TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

Kehitetään Länsitaajaman aluetta maisemakaupunkina, jolla asuminen sijoittuu pääasiassa rinne- ja selännevyöhykkeille, joilta on avarat näkymät sekä järvi- että kulttuurimaisemaan.

Kehitetään alueen palveluverkkoa.

Kehitetään Karnaisten liittymäaluetta liikennettä ja matkailua palvelevana kaupan keskittymänä, jolla on yhteys ulkoilu- ja viheralueverkkoon sekä erityisesti Kiskakallioon ja Karnaistenkorpeen.

Huomioidaan uuden sisääntulotien merkitys ja mahdollisuudet maankäytölle.

Sijoitetaan Länsitaajaman alueelle myös työpaikkoja.

Varataan rakentamattomat ranta-alueet ja saaret pääasiassa virkistyskäyttöön. Kehitetään Kotniemen aluetta virkistys- ja loma-asutopainotteisena alueena.

Selvitetään vapaa-ajan asuntojen muuttaminen ympärivuotisiksi asunnoiksi riippuen niiden sijainnista yhdyskuntarakenteesta.

Tuetaan yhdyskuntarakenteen kehittämisellä joukko-liikenteen toimintaedellytyksiä ja samalla ehkäistään autoriippuvaisuuden lisääntymistä.

Kehitetään Routiota elinvoimaiseksi lähiöksi.

ETELÄTAAJAMA – PUUTARHAKAUPUNKI



LOHJAN KAUPUNGIN MAANKÄYTÖN KEHITYSKUVA 2025

Etelä-Lohjan osuus väestökasvusta on 20 %, mikä tarkoittaa vuoden 2004 arvion mukaan 1 % väestökasvulla 1917 asukkaan lisäystä.

Muutosalue: Jönsböle
Uusi alue: Vohloisten puutarhakaupunkiasutus

Työpaikka-alueiden laajenemissuunnat on osoitettu kantatien kaakkoispuolelle Maksjoelle Kunnarlan ja Braskin teollisuusalueen väliin sekä Virkkalan eteläpuolelle.

MAAKUNTAKAAVA

Osoitettu kohdemerkinnällä keskustatoimintojen alueiksi Virkkalan keskusta. Suunnittelumääräys: kiinnitettävä huomiota alueen ympäristökuvaan, viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen sekä toimivuuteen. Varauduttava riittävään palvelutarjontaan.

Taajamatoimintojen alue ulottuu Vappulan ja Vohloisten alueille.

Kirkniemessä on teollisuusalue taajamatoimintojen ulkopuolella.

Virkkalasta Pikkujärvelle on osoitettu viheryhteys.

KAUPAN SELVITYS

Virkkalaa kehitetään paikalliskeskuksena.

KAUPUNKIKEHITYSRAPORTTI 2007 -2011

Etelä-Lohjan väestökasvu on vähäinen. Väestönkasvu kohdistuu pääasiassa Vappulan ja Vohloisten alueelle

ASUKASKYSELYSSÄ ESIIN TULLUTTA:

Vappulaan pitäisi saada ehdottomasti uimaranta ja venelaituri.

HAASTEET

- väestökehitys
- joukkoliikenne
- Virkkalan teollisuusalueen uusi käyttö
- yhteys Lohjanjärvelle
- miljööön hyödyntäminen
- raskas teollisuus, jätteenpolttolaitos
- Virkkalan omaleimaisuus ja mittakaava
- omenatilat, puutarhat
- Vohloisten kartanon ja Kirkniemen aseman valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt
- teollinen historia
- 1960- ja 1970-lukujen kerrostaloalueet
- historialliset puutarhat

TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

Kehitetään Etelätaajaman aluetta puutarhakaupunkina, jonka vetovoimaisuus perustuu olemassa olevaan pienimittakaavaisen miljööseen ja uusien pientaloalueiden normaalia isompien puutarhatonttien tarjontaan ja muille asunnoille mahdollisuuteen omaan pihaan tai viljelypalstaan.

Kehitetään Virkkalaa Etelä-Lohjan paikalliskeskuksena.

Kytetään Virkkalan keskusta Lohjanjärvelle.

Huomioidaan vanhan tehdasalueen (Kalkkipetteri) uusi käyttö asunto-, työpaikka- ja vapaa-ajan alueena.

Huomioidaan raskaan teollisuuden edellyttämät suoja-alueet ja ympäristöhaittojen minimointi.

Huomioidaan Vohloisten kartanon ja Kirkniemen aseman valtakunnallisesti merkittävät alueet suunnittelun lähtökohtina.

Viher- ja virkistysaluejärjestelmä perustuu ranta- ja harjualueiden sekä harjun kaakkoispuolisen metsäalueen virkistyskäyttöön ja Vappulan viljelymaiseman visuaaliseen viheralueeseen.

Huomioidaan ratamelun vaikutus asumiseen.

Selvitetään Virkkalan kulttuurihistoriallisesti arvokkaat ympäristöt. Turvataan Lohjan Kalkkitehdas Oy:n aikana rakennetut kulttuurihistoriallisesti arvokkaat ympäristöt. Säilytetään tärkeimmät teollisuushistorian ympäristöt.

Turvataan puutarhatilojen toimintaedellytykset sekä mahdollisuudet kehittää uutta puutarhateemaan liittyvää elinkeino- ja liiketoimintaa.

ALUSTAVA MITOITUS

ARVIOITA LOHJAN VÄESTÖKEHITYKSESTÄ JA ASUNTOTUOTANTOTARPEESTA

Tilastokeskuksen ennusteessa Lohjan väkiluku on 42959 asukasta vuonna 2030.

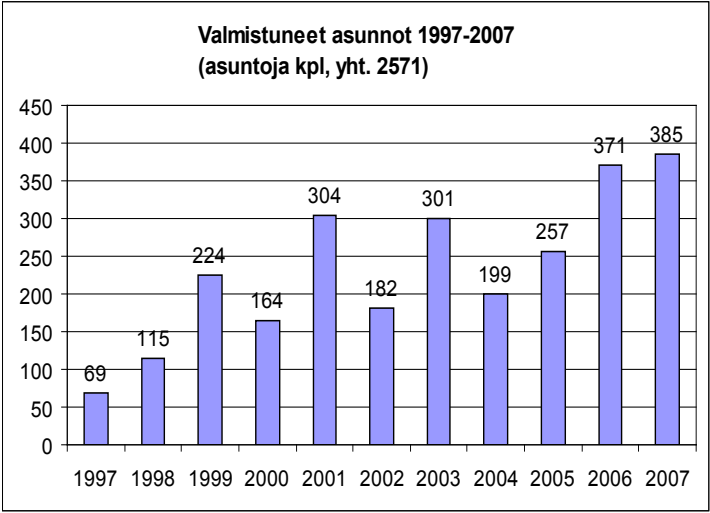
Uudenmaan maakuntakaavan väestösuunnittees-
sa Lohjan väestö vuonna 2025 on 38800 asukasta.
Kasvu on arvioitu alle yhdeksi prosentiksi vuosittain.
Vastaava asuntotuotantotarve on vuosina 2006 - 2010
233 asuntoa/vuosi, 2011-2015 212 asuntoa/vuosi,
2016-2020 199 asuntoa/vuosi ja 2021-2025 234 asun-
toa/vuosi.

Uudenmaan maakuntaohjelmaan sisältyvät kunnit-
taiset väestö- ja asuntotuotantolaskelmat vuoteen
2030. Perusvaihtoehdossa Lohjalla on 43700 asukas-
ta vuonna 2030 ja varautumisvaihtoehdossa 53000
asukasta vuonna 2030. Vuosittainen asuntotuotanto
on perusvaihtoehdossa 282 asuntoa/vuosi vuosina
2006-2015 ja 238 asuntoa/vuosi vuosina 2016-2030.
Varautumisvaihtoehdossa asuntotuotanto on 424
asuntoa/vuosi vuosina 2006-2015 ja 461 asuntoa/vuo-
si vuosina 2016-2030.

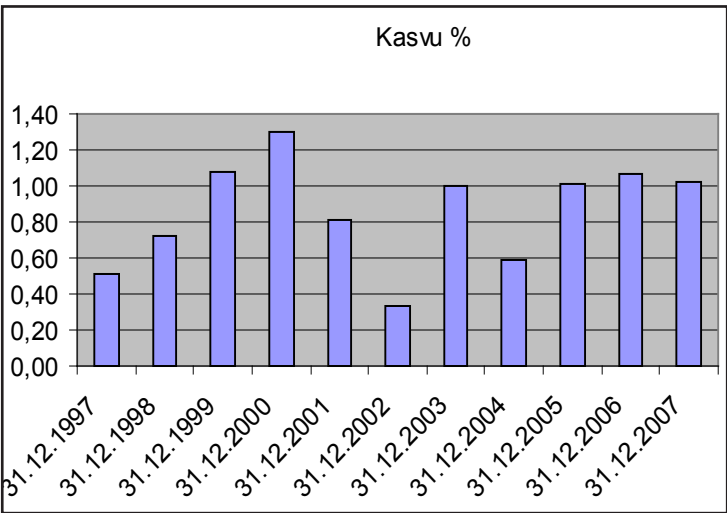
Länsi-Uudenmaan alueen MAL-suunnitelmassa on
arvioitu alueen vuosittaista asuntotuotantotarvetta.
Esimerkiksi vuosina 2016-2020 tuotantotarve on yli
400 asuntoa/vuosi.

Lohjan kaupungin maankäytön kehityskuvassa 2025
on tarkasteltu kaupungin kasvua vuoteen 2025 saak-
ka. Keskitetyssä vaihtoehdossa väestökasvuennuste
on +0,5 %, tasapainotetussa vaihtoehdossa +1 % ja
liikennepainotteisessa vaihtoehdossa +1,5 % (Espoo
- Vihti - Lohja ratalinjan edellyttämä kasvu). Maankäy-
tön kehityskuvassa väestönkasvun on arvioitu kohdis-
tuvan tasaisesti koko taajamanauhan alueelle, mutta
todellisuudessa kasvu on painottunut keskusta,
kuten alla olevasta kaaviosta ilmenee.

Toteutunut väestönkasvu vuosina 1997 - 2007 on
ollut keskimäärin 0,9 % vuodessa. Lohjalla toteutunut
asuntotuotanto on vaihdellut vuosittain noin 70 - 390
asunnon välillä/vuosi siten että keskiarvo on noin 260
asuntoa vuodessa.



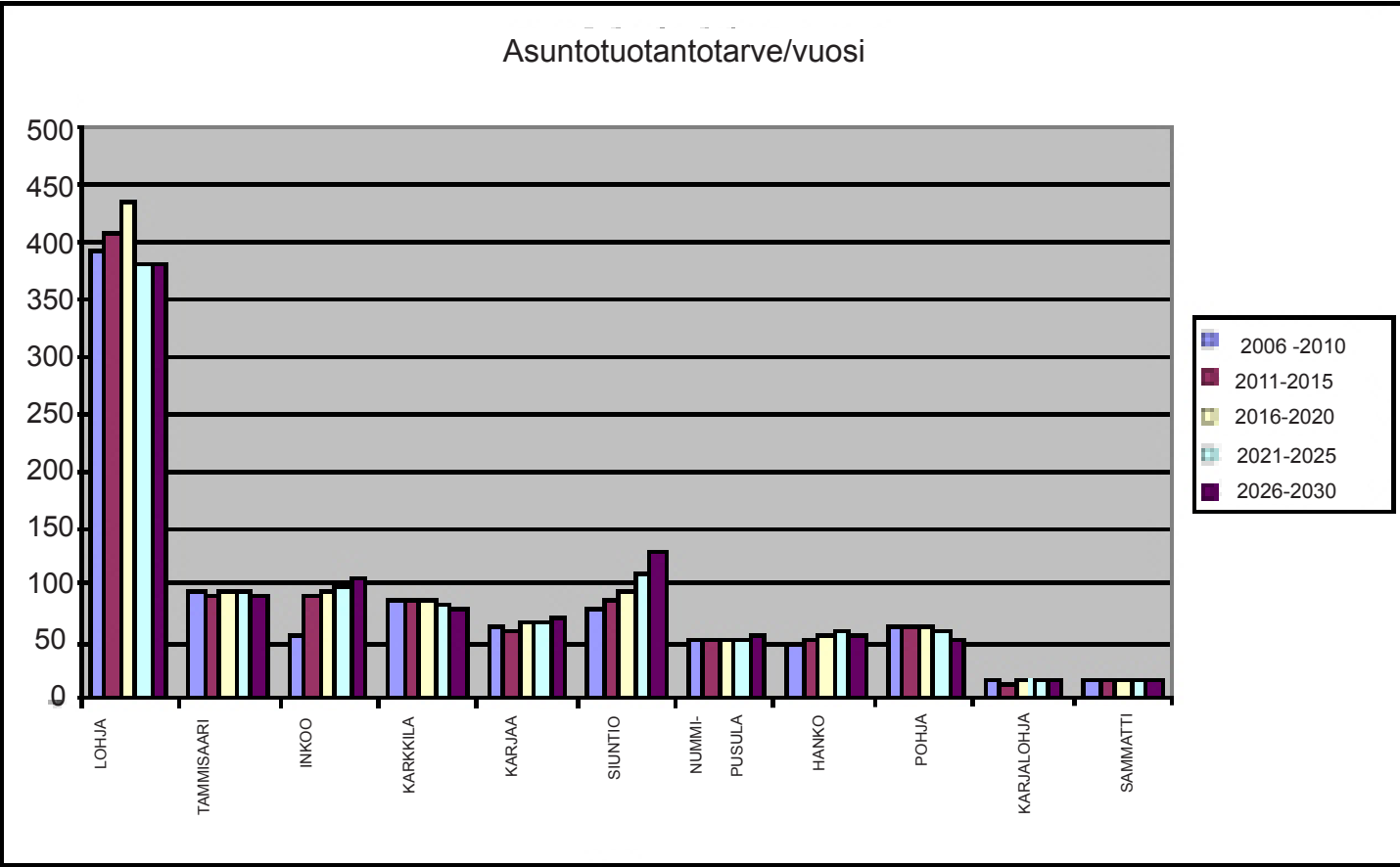
Kaavio: Valmistuneet asunnot 1997 - 2007 (Teija Liuska)



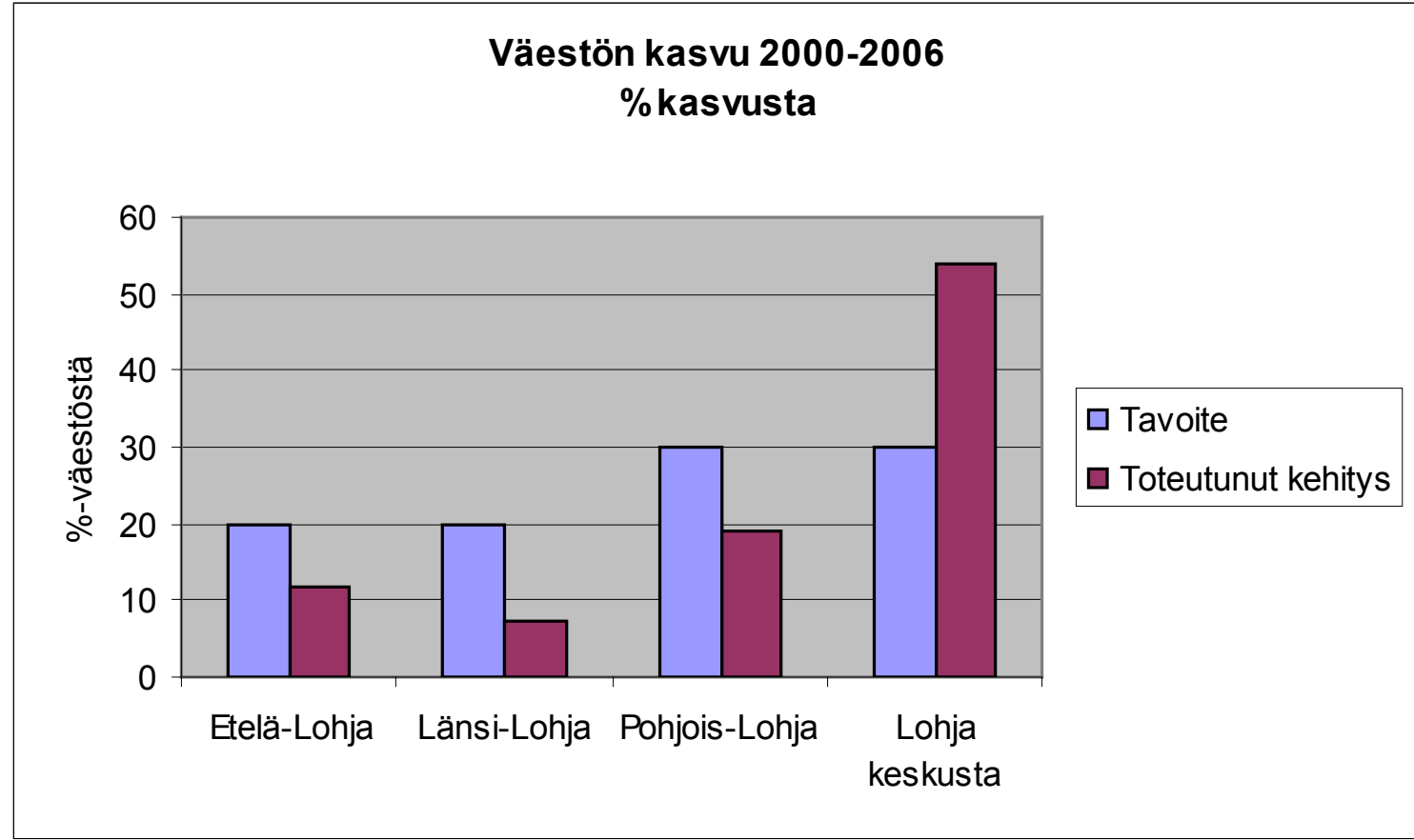
Kaavio: Väestön kasvu vuosina 1997 - 2007 (lähtötiedot Anja Siilanto-Parviainen)

KEHITYSKUVAN KASVUVAIHTOEHDOT	asukkaita 2025	uusi kerrosalatarve
keskitetty vaihtoehto (kasvu 0,5%)	40045	494567
tasapainotettu vaihtoehto (kasvu 1,0%)	45110	741245
liikennepainotteinen vaihtoehto (kasvu 1,5%)	50786	1017671

Kaavio: Asuntotuotantotarve/vuosi. Länsi-Uudenmaan alueen MAL-suunnitelma (Hiiden ja Raaseporin alueen kunnat, Pöyry 2007).



Kaavio: Lohjan kaupungin kehityskuvan mukainen väestökasvutavoite suhteessa toteutuneeseen kasvuun (Anja Siilanto-Parviainen)



IKÄRAKENTEEN KEHITYS

Kun tarkastellaan väestönkasvua vaihtoehtoisilla +1 %, +1,5 % ja +2%:n kasvutavoittella vuoteen 2030 saakka, huomataan kasvuprosentin vaikutus väestön ikärakenteeseen. Ikääntyneiden (yli 65 v.) määrä on kaikissa vaihtoehdoissa melko saman suuruinen, mutta suurempi kasvu edellyttää voimakkaampaa sisäänmuuttoa, joka muodostuu työikäisestä väestöstä. Näin ollen +1,5 ja +2 % kasvuilla huoltosuhde on edullisempi kuin + 1 % kasvulla.

Jos tavoitteeksi asetetaan + 1 % kasvu, se johtaa epätaloudellisempaan väestörakenteeseen siten, että työvoiman kasvu jää pienemmäksi kuin yli 65-vuotiaiden osuuden kasvu.

Tavoitteena + 1,5 % kasvu edellyttää kaupungilta määrätietoisia toimenpiteitä, mutta on kuitenkin aktiivisella tontti tarjonnalla mahdollisuuksien rajoissa, eikä toisaalta aiheuta palveluihin merkittäviä kasvupaineita.

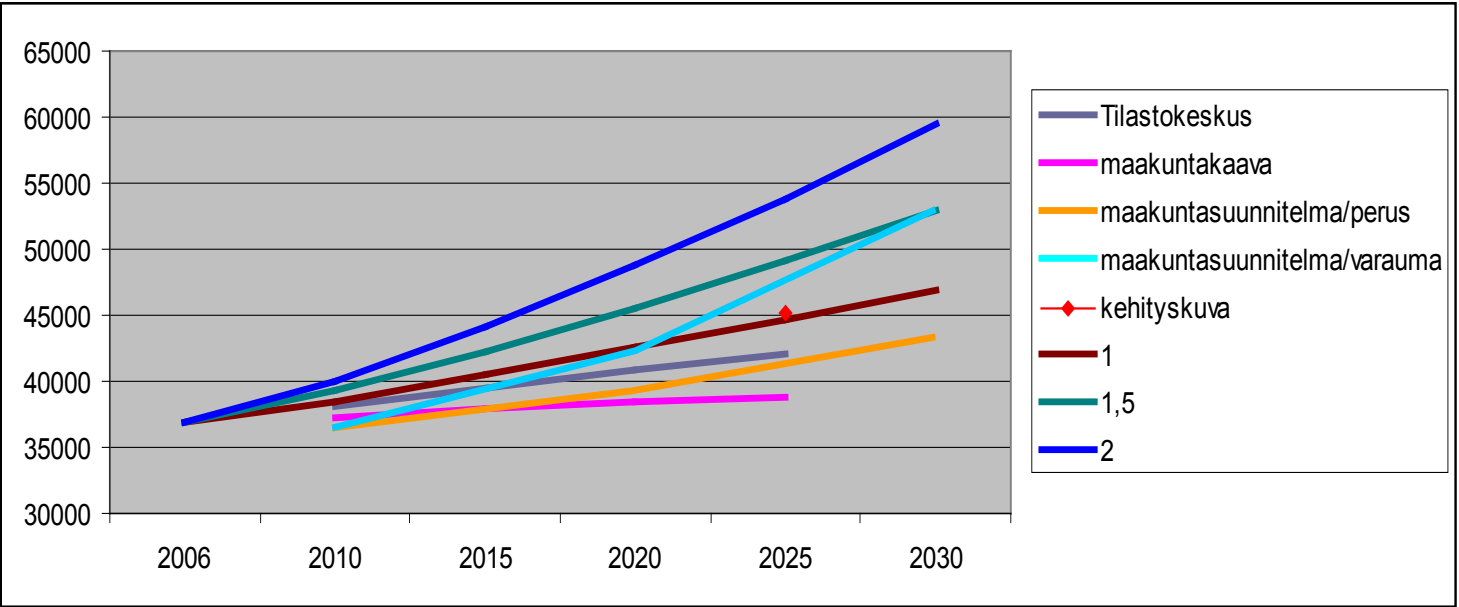
+ 2 % kasvu lieene epärealistinen suhteessa nykyiseen tasoon, jos yhteiskunnassa ei tapahdu suuria muutoksia (esim. voimakas maahanmuutto, raideliikenneinvestoinnit ja niiden tuoma voimakas kasvun keskittäminen tms.) Tähänkin vaihtoehtoon voi kuitenkin varmuuden vuoksi varautua.

TAAJAMAOSAYLEISKAAVAN VÄESTÖTAVOITE

Taajamaosayleiskaavaa varten väestönkasvua on tarkasteltu vaihtoehtoisilla +1 %, +1,5 % ja +2 %:n kasvutavoittella vuoteen 2030 saakka. +1% kasvulla Lohjalla olisi noin 46950 asukasta vuonna 2030, +1,5% kasvulla 52850 asukasta vuonna 2030 ja +2% kasvulla 59460 asukasta. Väestönkasvuvaihtoehdot on esitetty ikäryhmittäin oheisessa taulukossa.

Vartailtaessa vaihtoehtoisia mitoitustavoitteita huomataan, että sekä tilastokeskuksen että maakuntakaavan kasvuluvut jäävät alle yhden prosentin vuosittaisen kasvun. Maakuntasuunnitelman perusvaihtoehdon väestökasvu on myös alhaisempi kuin yhden prosentin kasvutavoite. Maakuntasuunnitelman varautumisvaihtoehto vastaa vuoden 2030 tilanteessa taajamaosayleiskaavan pohjaksi laskettua +1,5 %:n kasvua.

Ikärakenteen ja huoltosuhteen tasapainoisena pitämiseksi tavoitteeksi asetetaan + 1,5 % kasvu vuosittain. Siltä varalta, että toteutuva kasvu on tätä pienempi, ehkäistään yhdyskuntarakenteen hajautuskehitystä toteuttamisen vaiheistamisella eli toteuttamalla ensin +1 % kasvun edellyttämät alueet. Varaudutaan tarvittaessa esim. ratahankkeen toteuttamiseksi + 2 % kasvuun osoittamalla yhdyskuntarakenteen kannalta edulliset reservialueet.

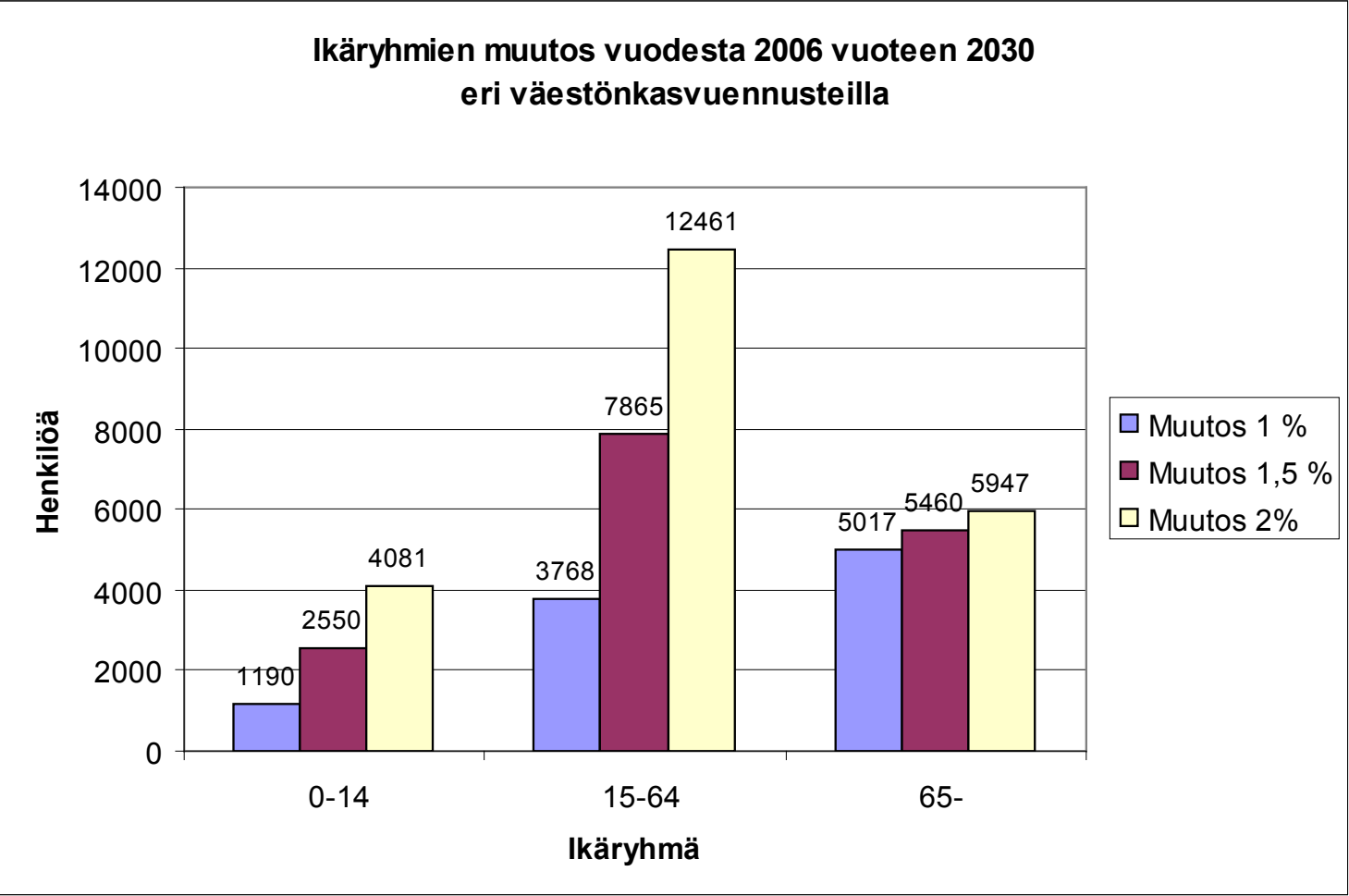


Kaavio: Taajamaosayleiskaavan väestönkasvutavoitteet verrattuna muihin arvioihin Lohjan väestönkasvusta.

Karkeasti arvioituna + 1% kasvu vuoteen 2030 mennessä tarkoittaa noin 10000 uutta asukasta, + 1,5 % kasvu noin 16000 uutta asukasta ja + 2% kasvu noin 22000 uutta asukasta.

Taulukko: Väestönkasvu vuoteen 2030 vaihtoehtoilta +1%, +1,5% ja 2% (Teija Liuska)

Kaavio: Ikäryhmien muutos vuodesta 2006 vuoteen 2010 eri väestökasvuennusteilla. (Teija Liuska)



VÄESTÖNKASVU VUOTEEN 2030				
VAIHTOEHDOILLA +1%, +1,5% JA + 2%				
	2006	2030	2030	2030
	asukasta	1%	1,50%	2%
0-6	3125	3722	4387	5140
7-14	3898	4491	5186	5963
15-24	4203	5146	5910	6765
25-44	9735	11675	13733	16070
45-64	10651	11537	12812	14215
65-74	3075	5230	5513	5823
75-	2287	5149	5309	5486
yhteensä	36974	46949	52850	59463

ASUNTOTUOTANTOTARVE

Asuntotuotantotarvetta on arvioitu mitoituksen pohjaksi valituilla väestönkasvuvaihtoehdoilla.

Oletuksena asuntotuotantoarviossa on, että asuntoväestön osuus on 98 % koko väestöstä ja asuntokunnan keskikoko tulee laskemaan mm. kasvavan vanhusväestön johdosta. Asuntokunnan keskikoon on arvioitu pienevän siten, että mitä vähäisempi on väestön kasvu sitä nopeammin asuntokunnan keskikoko laskee. Olettamuksena on myös ollut se, että asuntokunnan käsite ei muutu. Väestösuunnitteen 1,5-2,0 %:n kasvu perustuu muuttoliikkeeseen, jonka painopiste on lapsiperheissä ja asuntokunnan keskikoon on siten arvioitu säilyvän yli kahden hengen. Väestön kasvu 1,0 %:lla nostaa vanhusväestön osuuden varsin suureksi koko väestöstä, jolloin asuntokunnan keskikoon on arvioitu laskevan alle kahden hengen.

Asuntokannan osalta lähtökohtana on vuoden 2000 tilanne, jolloin poistuma oli 0,1 % sekä varauma 6,3 % asuntokannasta. Asuntojen poistuman on oletettu hieman kasvavan asuntokannan vanhetessa ja varau-
man pysyvän noin 6 %:n tasolla.

ASUNTOTUOTANTOTARVE/Lohjan kaupunki

Lohjan kaupunki/oman väestöennusteen mukainen arvio/väestönkasvu 1,00 %/vuosi

	Koko väestö	Asunto- väestö	Asunto- kuntia	Muutos kpl/vuosi	Keskikoko	Poistuma kpl/vuosi	Varauma kpl/vuosi	Asuntotuot/ vuosi	Asunto- kanta	Varauma %	Poistuma %	Asunto- väestö%
2000	35243	34732	15088	141	2,30	10	1015	230	16109	6,3	0,1	98,55
2005	36585	35951	16234	229	2,21	35	1040	276	17259	6,0	0,1	98,27
2010	38475	37706	17619	244	2,14	36	1120	280	18703	6,0	0,2	98,00
2015	40437	39628	19144	265	2,11	49	1219	314	20314	6,0	0,2	98,00
2020	42503	41653	20826	268	2,07	60	1326	328	22092	6,0	0,3	98,00
2025	44671	43778	22450	332	2,01	65	1429	397	23814	6,0	0,3	98,00
2030	46949	46010	24216	363	1,95	65	1542	428	25693	6,0	0,3	98,00

Lohjan kaupunki/oman väestöennusteen mukainen arvio/väestönkasvu 1,5 %/vuosi

	Koko väestö	Asunto- väestö	Asunto- kuntia	Muutos kpl/vuosi	Keskikoko	Poistuma kpl/vuosi	Varauma kpl/vuosi	Asuntotuot/ vuosi	Asunto- kanta	Varauma %	Poistuma %	Asunto- väestö%
2000	35243	34732	15088	141	2,30	10	1015	230	16109	6,3	0,1	98,55
2005	36585	35951	16234	238	2,21	35	1040	276	17259	6,0	0,1	98,27
2010	39243	38458	17641	281	2,18	36	1124	317	18730	6,0	0,2	98,00
2015	42276	41430	19270	326	2,15	49	1228	375	20449	6,0	0,2	98,00
2020	45537	44626	21150	376	2,11	60	1348	436	22438	6,0	0,3	98,00
2025	49056	48075	23002	370	2,09	65	1468	435	24405	6,0	0,3	98,00
2030	52850	51793	25514	502	2,03	70	1628	572	27072	6,0	0,3	98,00

Lohjan kaupunki/oman väestöennusteen mukainen arvio/väestönkasvu 2,0%/vuosi

	Koko väestö	Asunto- väestö	Asunto- kuntia	Muutos kpl/vuosi	Keskikoko	Poistuma kpl/vuosi	Varauma kpl/vuosi	Asuntotuot/ vuosi	Asunto- kanta	Varauma %	Poistuma %	Asunto- väestö%
2000	35243	34732	15088	141	2,30	10	1015	230	16109	6,3	0,1	98,55
2005	36585	35951	16234	238	2,21	35	1040	276	17259	6,0	0,1	98,27
2010	40021	39221	17909	335	2,19	36	1145	371	19018	6,0	0,2	98,00
2015	44185	43301	19955	409	2,17	49	1268	458	21174	6,0	0,2	98,00
2020	48780	47804	22132	435	2,16	60	1412	495	23484	6,0	0,3	98,00
2025	53857	52780	24779	530	2,13	70	1592	600	26302	6,1	0,3	98,00
2030	59463	58274	27749	594	2,10	80	1799	674	29468	6,1	0,3	98,00

Taulukko: Asuntotuotantotarve Lohjalla vuoteen 2030 saakka eri väestönkasvuarvioilla (Anja Siilanto-Parviainen)

KAHAVARANTO

Kaavavarannon pohjana on kiinteistötoimen ylläpitä-mä taulukko tyhjästä asemakaavoitetuista tonteista. Varanto on eritelty erikseen kaupungin omistamien ja yksityisten omistamien tonttien osalta sekä sen mukaan, onko alueella kunnallistekniikka valmiina vai edellyttääkö toteuttaminen kunnallistekniikan rakenta-mista. Taulukkoon eivät sisälly sellaiset tontit, joiden asemakaavaa voidaan pitää vanhentuneena ja muut-tamistarpeessa olevana.

Kerrostalotonttien varantoa on kaupungin omistuk- sessa yhteensä 16 tonttia, joilla on rakennusoikeutta yhteensä noin 30 000 k-m². Yksityisomistuksessa on yhteensä 12 toteutumaton kerrostalotonttia, joilla on kerrosalaa yhteensä noin 27 000 k-m².

Pääosa toteutumattomasta rivitalojen kerrosalasta sijaitsee Etelätaajamassa: kaupungin omistuksessa on yhteensä noin 35 000 k-m² ja yksityisomistuksessa noin 43 000 k-m². Yhteensä Etelä-Lohjalla on toteu- tumaton rivitalojen kerrosalareserviä noin 78 000 k-m². Tämä viittaa siihen, että tontteja on kaavoitettu enemmän kuin alueilla on luontaista kysyntää. Rivita- lotonttien reservi on kaiken kaikkiaan yhteensä noin 160000 k-m² kun kerrostalojen vastaava on vain noin 60000 k-m². Oletettavasti kaikki rivitaloille varattu kerrosala ei siis ole toteuttamiskelpoista varsinkaan Etelätaajamassa kun samaan aikaan tarjonta on var- sin niukkaa esim. Pohjoistaajaman alueella.

Kaavavarantoa varten on käyty läpi myös vireillä ole- vat asemakaavat ja asemakaavamuutokset ja arvioitu niiden sisältämä kerrosala. Hiidensalmen alueelle on tulossa Lohjan mittakaavassa varsin paljon kerrosta- lojen ja yhdistettyjen kerros- ja rivitalojen sekä yhtiö- muotoisten pientalojen kerrosalaa. Puhtaasti kerros- talojen kerrosalaa on alueelle tulossa 35000 k-m² ja urbaaneille sekatkaisuille 77700 k-m² eli yhteensä noin 113000 k-m². Keskustan kortteleihin 42 ja 36 on tulossa yhteensä noin 14000 k-m² asuinkerrosalaa.

Kaupungilla on omistuksessaan 109 rakentamatonta omakotitonttia. Valmiin kunnallistekniikan alueella on 26 tonttia ja alueella, jolla ei ole kunnallistekniikkaa, 83 tonttia. Valmiin kunnallistekniikan tontteja on eniten Etelätaajamassa (16) ja Keskustaajamassa (10). Pohjoistaajamassa ja Länsitaajamassa ei ole lainkaan myytäväksi valmiita AO-tontteja. Puuttuvan kunnallis- tekniikan tontteja on Immulassa 45 kpl sekä Keskus- taajaman alueella yhteensä 29 tonttia ja Etelätaaja- man alueella 9 tonttia.

Yksityisomistuksessa on yhteensä 565 rakentamaton- ta AO-tonttia. Valmiin kunnallistekniikan alueella on yhteensä 429 tonttia ja puuttuvan 136 tonttia. Suurin varanto valmiin kunnallistekniikan tontteja on Etelä- taajamassa, jossa on tyhjänä 223 tonttia. Tontteja, joilla ei ole kunnallistekniikka, on myös eniten Etelä- taajamassa eli 80 kpl. Yhteensä Etelätaajamassa on noin 300 tyhjää yksityisomistuksessa olevaa tonttia, joista 2/3 olisi heti toteutettavissa. Keskustaajamassa vastaavat luvut ovat 100 ja 1/3, Länsitaajamassa 23 ja

1/4 sekä Pohjoistaajamassa 80 ja 1/4.

Vireillä olevissa asemakaavoissa on tulossa helpotus- ta Länsitaajaman tonttitarjontaan. Kaavaluonnoksissa on noin 120 uutta AO-tonttia.

Kerrostalotontit ja rivitalotontit ovat pääsaantöisesti to- teutuneet niin tehokkaasti, että vajaasti rakennettujen tonttien tarkastelua ei katsottu tarpeelliseksi. Omako- titonteista sen sijaan käytiin läpi alueet, joiden tontti- tehokkuus (eⁱ) on yli 0,25 tai tontti on suurempi kuin 1500 m². Vajaasti rakennettujen AO-tonttien alueelle on arvioitu mahtuvan yhteensä 290 omakotitaloa.

Taajamaosayleiskaavan alueella sijaitsevan Gun- narlän oikeusvaikutteisen osayleiskaavan reserviä ei alustavassa mitoituksessa oteta huomioon.

Keskustan osayleiskaavavaihtoehtojen perusteella on arvioitu keskustaan olevan mahdollista sijoittaa kortte- lien 36 ja 42 lisäksi noin 100000 k-m² uutta asuinker- rostalojen kerroalaa.

Kaupungin omistamien ja kunnallistekniikaltaan val- miiden kerrostalotonttien voidaan arvioida toteutuvan 100 %-sti, samoin jollain aikavälillä kaupungin omis- tamien alueiden, joille rakennetaan kunnallistekniikka jossain vaiheessa vuoteen 2030 mennessä.

Yksityisten omistamien kerrostalotonttien, joilla on valmis kunnallistekniikka, arvellaan toteutuvan vuo- teen 2030 mennessä. Tonteista, joilla ei ole valmista kunnallistekniikkaa, arvioidaan toteutuvan 80 %.

Rivitalojen kortteleista arvioidaan täysin toteutuvan kaupungin omistamien alueiden, joilla on kunnallistek- niikka valmiina. Muista rivitaloille varatuista alueista arvioidaan toteutuvan vain 40 %, mikä tarkoittaa, että alueiden käyttötarkoitusta ja rakentamistehokkuutta pitää tarkistaa. Omakotitonteista arvioidaan toteutu- van koko reservin vuoteen 2030 mennessä sekä va- jaasti rakennettujen omakotitonttien tiivistämisvarasta 75 %.

Taulukko: Ajan tasalla olevien asemakaavojen sisältämä kaavavaranto (Erkki Eskola)

ASEMAKAAVAT	AK k-m²	AR k-m²	AO kpl	AO k-m²
Kaupunki	29862	70522	109	16558
kunnallistekniikka	24312	18702	26	6397
ei kunnallistekniikkaa	5550	51820	83	10161
Yksityiset	27189	89489	565	155234
kunnallistekniikka	27189	50234	429	123263
ei kunnallistekniikkaa	0	39255	136	31971
YHTEENSÄ	57051	160011	674	171792

Taulukko: Koko kaavavaranto, kun vireillä olevat kaavat ja kaavamuutokset sekä keskustan hankkeet on huomi- oitu (Leena Iso-Markku, Teija Liuska)

KAHAVARANTO MITOITUKSEEN					
	AK k-m²	AR k-m²	A k-m²	AO kpl	AO k-m²
Kaupunki	69862	62522	77700	265	55558
Yksityiset	136189	89489		855	227734
yhteensä	206051	152011	77700	1120	283292

Taulukko: Kaavavarannon arvioitu toteutuminen

	A k-m²	AK k-m²	AR k-m²	AO k-m²	AO kpl
Varannosta toteutuu todennäköisesti	77700	180613	67226	244542	1035

UUDEN ASUINKERROSALAN TARVE

Vuonna 2007 Lohjalla oli tilastokeskuksen mukaan asuinrakennusten kerrosalaa 1 728 120 k-m². Vuonna 2006 asumisväljyys oli 45,2 k-m²/asukas ja vuonna 2007 45,8 k-m²/asukas.

Uuden kerrosalan tarve on arvioitu olettaen, että asumisväljyys on vuonna 2030 54 k-m²/asukas. Etelä-Suomen aluerakenne 2030 vision mukaan Uudenmaan asumisväljyys on silloin 52 k-m²/asukas ja Itä-Uudenmaan 54 k-m²/asukas.

Etelä-Suomen aluerakenne 2030 vision mukaan asuntotyypeissä tapahtuu 2030 mennessä muutos tiiviin ja matalan hyväksi: Kerrostalojen osuus on tällöin 40 %, rivi- ja ketjutalojen osuus 20 % ja pientalojen 40 %. (Lähde elli: Etelä-Suomen aluerakenne 2030 visioita, asumisen ja rakentamisen vision toteuttamispolut) Tämä on melko lähellä Lohjan nykyistä asuntotyyppien jakaumaa. Tavoite merkitsee, että rivitalojen ja ketjutalojen tehokkuudella rakennettavien alueiden määrä lisääntyisi jonkin verran nykyisestä.

Taajama- ja haja-asutusalueen väestön suhteellinen osuus pysyy ennallaan. Taajamaosayleiskaavan alueella asui tammikuussa 2008 90,2 % Lohjan väestöstä ja muualla Lohjalla 9,8 %. Tavoite perustuu Lohjan haja-asutusalueiden kehitysstrategian tavoitteisiin (raportti 1.6.2004).

Kehityskuvassa on arvioitu uuden kerrosalan tarpeeksi vuoteen 2025 saakka 741245 k-m² 1% väestönkasvulla ja 1017671 k-m² 1,5 % väestönkasvulla. Asumisväljyyden on ennakoitu kasvavan 48,7 k-m²:iin vuonna 2025.

Maa-alueen tarve on arvioitu siten, että kerrostalo-alueilla aluetehokkuus on 0,3, rivitaloalueilla 0,2 ja erillispientalojen alueilla 0,07. Tavoitteellisella 1,5 % kasvulla tämä tarkoittaa noin 660 ha aluetarvetta. Maankäytön kehityskuvassa arvioitiin tarpeeksi 0,1 tehokkuudella vastaavalla kasvulla 572 ha.

UUDEN KERROSALAN TARVE TAAJAMAOSAYLEISKAAVAN ALUEELLA k-m²

	kasvu 1%	kasvu 1,5%	kasvu 2 %
väestön kasvusta aiheutuva lisäys	729356	895630	1171593
väljyyden kasvustaaiheutuva lisäys	270861	270861	270861
kerrosalan tarve yhteensä	1000217	1166491	1442454

ARVIO UUDEN KERROSALAN TARPEESTA ASUNTOTYYPEITTÄIN												
	1%				1,5 %				2%			
asuntotyyppi	AK	AR	AO	AO	AK	AR	AO	AO	AK	AR	AO	AO
	k-m²	k-m²	k-m²	kpl	k-m²	k-m²	k-m²	kpl	k-m²	k-m²	k-m²	kpl
Kerrosalan tarve	300065	220048	480104	2319	349947	256628	559916	2736	432736	317340	692378	3459
AK ja AR yht	520113				606575				750076			
varanto	180613	67226	244542	1035	180613	67226	244542	1035	180613	67226	244542	1035
varanto A	77700				77700				77700			
lisätarve	256600	185813	235562	1284	306748	222128	315374	1701	389978	282398	447836	2424
aluetehokkuus	e _a =0,3	e _a =0,2	e _a =0,07		e _a =0,3	e _a =0,2	e _a =0,07		e _a =0,3	e _a =0,2	e _a =0,07	
	ha	ha	ha		ha	ha	ha		ha	ha	ha	
maa-alan tarve	86	93	294		102	111	450		130	141	640	
yhteensä ha	473				663				911			

TYÖPAIKKOJEN KEHITYS 2005-1990 JA TAVOITTEET 2030

Työpaikkojen kasvu vuodesta 1994 on ollut keskimäärin 303 työpaikkaa vuosittain. Kasvu on vaihdellut suhdanteittain siten, että kehityksessä on nähtävissä kolme eri jaksoa. Lohjan rakennusteollisuuden romahdus ja yleinen lama 1990-luvun alkuvuosina vähensi työpaikkoja lähes 3700 työpaikalla. Vuosina 1994-2000 työpaikkojen lisäys oli samansuuruista informaatio- ja elektroniikan työpaikkojen nopean kasvun johdosta. Sen jälkeen 2000-luvulla työpaikkojen kehitys on vaihdellut vuosittain ja kokonaiskehitys on ollut hieman negatiivinen, mikä johtuu erityisesti elektroniikan työpaikkojen siirtymisestä pois alueelta.

Tavoitteissa väestön eri kasvuvaihtoehdoissa esitetyt keskimääräiset työpaikkojen kasvut perustuvat tavoitteeseen, että työpaikkaomavaraisuus pysyy noin 90 %:n tasolla ja työpaikkojen määrän kehitys vastaa työllisen työvoiman kasvua. Työllisen työvoiman kasvumäärä perustuu olettamuksiin, että sen suhteellinen osuus nousee suhteessa väestön kasvuun. Työllisen työvoiman osuuden on arvioitu 1,0 %:n väestön kasvussa jäävän nykyistä alemmaksi eli 45 %:iin. Sen sijaan 1,5 %:n kasvulla osuus olisi lähellä nykytasoa (47-48 %), jolloin työpaikkojen lisäys olisi 300 työpaikkaa/vuosi. Suurimmalla eli 2,0 %:n väestönkasvulla työllisten määrän on arvioitu nousevan 50 %:iin, jolloin työpaikkaomavaraisuuden säilyttäminen vaatii 400 työpaikan lisäyksen vuosittain.

Työllisyystarkastelut perustuvat Tilastokeskuksen ennakkotietoihin 31.12.2005. Lohjan alueella työssäkäyviä henkilöitä oli yhteensä 15 042. Alueella työssäkäyvien määrää voidaan pitää mittarina myös alueen työpaikkojen määrälle. Alueella työssäkäyvällä tarkoitetaan kaikkia alueella työssäkäyviä henkilöitä riippumatta heidän asuinpaikastaan.

Koko väestöstä (36 585) luettiin työvoimaan kuuluvaksi 18 507 henkeä eli 50,6 %. Työllisen työvoiman määrä oli hiukan pienempi eli 17 215 ja 47 %. Lohjan työpaikkaomavaraisuudeksi muodostui 87,4 %. Työpaikkaomavaraisuus ilmaisee alueella työssäkäyvien (työpaikkojen) ja alueella asuvan työllisen työvoiman määrän suhteen. 100 %:n työpaikkaomavaraisuustavoite olisi vuoden 2005 lopussa edellyttänyt n. 2 170 lisätyöpaikkaa.

Työvoiman, työpaikkojen määrän ja työpaikkaomavaraisuuden kasvua on tarkasteltu eri väestönkasvuennusteilla. Työpaikkaomavaraisuuden pitäminen noin 90 % tasolla edellyttää 1,5 %:n väestönkasvulla noin 7800 uutta työpaikkaa vuoteen 2030 mennessä. Tämä tarkoittaa noin 300 uutta työpaikkaa vuodessa eli on Lohjan aikaisemman kehityksen perusteella mahdollista. Näin ollen 1,5 % väestökasvu on mahdollista toteuttaa tasapainoisesti lisäämällä työpaikkoja samassa suhteessa siten, että Lohjan väestökasvu ei perustu pelkästään pendelöintikehitykseen.

Teollisuustyöpaikkojen määrä v. 2005 Lohjan kaikista työpaikoista (15042) oli 4100 eli n. 27 %. Vuoteen 2030 mennessä voidaan olettaa teollisuustyöpaikkojen osuuden kaikista työpaikoista vähenevän ja liike- ja palvelutyöpaikkojen osuuden kasvavan.

Maakuntakaavan liitteen 1 mukaan Lohjan seutukunnan työpaikkasuunnite vuoteen 2025 mennessä on yhteensä 35 200 työpaikka eli muutos v. 2000 - 2025 +6900 työpaikkaa. Eniten lisääntyvät muut palvelutyöpaikat (+2800), kauppa, ravitsemus ja matkailu (+1500) ja julkinen toiminta (+1200).

Lohjan kaupungin kehityskuvassa 2025 ei ole esitetty työpaikka-alueiden mitoitus.

Keskimääräiseksi kerrosalaksi (31.12.2004) teollisuustyöpaikkaa kohden muodostui Lohjalla 120 k-m²/työpaikka. Teollisuusrakennusten kerrosala oli yhteensä 497 000 k-m².

Taulukko: Työvoiman, työpaikkojen ja työpaikkaomavaraisuuden kehitys vuoteen 2005 saakka (Anja Siilanto-Parviainen)

Työvoima, työpaikat, ja työpaikkaomavaraisuus

	Väestö	työlliset % väestöstä	Työlliset	Työpaikat	Muutos	Työpaikka omavaraisuus, %
1990	33386	51	17180	15133		88
1991	33574	47	15772	13724	-1409	87
1992	33723	42	14224	12307	-1417	87
1993	33924	39	13089	11409	-898	87
1994	33938	39	13284	11546	137	87
1995	34058	41	13940	12253	707	88
1996	33999	41	14062	12327	74	88
1997	34172	43	14855	13169	842	89
1998	34420	46	15865	13948	779	88
1999	34792	47	16341	14397	449	88
2000	35243	48	17030	15066	669	89
2001	35527	48	17015	15042	-24	88
2002	35647	47	16923	14852	-190	88
2003	36004	47	17044	14756	-96	87
2004	36218	48	17269	14905	149	86
2005*	36585	47	17341	15042	137	87

keskimäärin/vuosi (2005-1994) 303

*) ennakkotieto

Työvoiman ja työpaikkamäärän kehittymisestä				
	2005	2030 / 1%	2030 / 1,5%	2030 / 2 %
Työllinen työvoima (% koko väestöstä)	17215 (47 %)	21127 (45 %)	25368 (48 %)	29730 (50%)
Alueella työssäkäyvät = Työpaikkojen määrä *	15042	19014	22831	26757
Työpaikkojen lisäys v. 2005 verrattuna	-	3972	7789	11715
100 %:n työpaikkaomavaraisuuden edellyttämä lisätyöpaikkojen määrä	2173	2113	2537	2973

* Työpaikkaomavaraisuus v. 2007: 87 %, 2030: 90 %

LIIKE- JA TEOLLISUUSTONTTIENTEN KAAVAVARANTO

Kaupungilla on omistuksessaan liiketonttien kaava-
 varantoa yhteensä 71000 k-m² ja teollisuustontteja
 yhteensä noin 180000 k-m².

 Yhteensä liiketonttien kaavavaranto on noin 250000
 k-m² ja teollisuustonttien 250000 k-m².

Taulukko: Liike- ja teollisuustonttien kaavavaranto
 (Erkki Eskola, Teija Liuska)

Liike- ja teollisuustontit kaavavarannossa 03/2008		
	K (k-m²)	T (k-m²)
Kaupunki		
Kunnallistekniikka	69000	110000
Ei kunnallistekniikkaa	2000	69000
Yksityinen		
Kunnallistekniikka	176000	65000
Ei kunnallistekniikkaa	5000	2000
Yhteensä	252000	246000
Vireillä olevat asemakaavat (2008)	20000	80000

UUSIEN TYÖPAIKKA-ALUEIDEN TARVE

Jos oletetaan teollisuustyöpaikkojen osuuden pysyvän
 noin 25 % kaikista työpaikoista, tarvitaan Lohjalla 1,5
 % väestönkasvulla ja 90 % työpaikkaomavaraisuudel-
 la tilaa noin 1600 uudelle teollisuustyöpaikalle. Tämä
 tarkoittaa noin 192000 k-m². Koska esim. varasto- ja
 varikkoalueita tarvitaan myös monella muulla toimi-
 alalla, todellinen tilatarve on huomattavasti suurempi,
 karkeasti arvioiden ainakin kaksinkertainen eli noin
 400000 k-m². Vastaava luku 1 % kasvulle on noin
 200000 k-m² ja 2 % kasvulle 700000 k-m².

Uusia työpaikkoja syntyy myös palvelujen ja kaupan
 toimialueille, joiden suhteellinen osuus työpaikoista
 tulee kasvamaan. Työpaikat tulevat todennäköisesti
 myös aiempaa enemmän sekoittumaan muun maan-
 käytön kanssa. Toisaalta tulevaisuudessa tulee varau-
 tua myös toimitilatyypisten alueiden tarjontaan, joilla
 tilatarve on perinteistä teollisuusaluetta ”siistimpää” ja
 toiminta monipuolisempaa. Lisäksi kysyntään reagoi-
 miseksi varalla pitää olla myös isoja yhtenäisiä aluei-
 ta, erityisesti logistisesti edullisilla paikoilla.

Työpaikka-alueiden tarpeen mitoitus on hankalaa,
 mutta suhteutettuna selvitysten mukaiseen työpaikka-
 alueiden ja työpaikkojen määrään, voidaan karkeasti
 arvioida, että uusia työpaikka-alueita pitää varata
 ainakin:

	1%	1,5%	2%
työpaikka-alueita	200 ha	500 ha	700 ha
vara	140 ha	170 ha	200 ha
yhteensä	340 ha	670 ha	900 ha

Suuri osa työpaikoista sijoittuu käytännössä esim.
 keskustatoimintojen alueille.

KAUPAN KEHITYS

Kaupan tilatarve vuoteen 2025 mennessä on arvioitu
 Kaupan selvityksessä. Keskusta-alueilla tarvitaan kau-
 pan kerrosalaa 29800 k-m². Tähän ei ole laskettu Pris-
 man kerrosalaa, joten tarve Prismen valmistumisen
 jälkeen on 20800 k-m². Muilla alueilla uutta kerrosalaa
 tarvitaan 36900 k-m².

Taulukko: Kaupan tilatarve vuoteen 2025 mennessä (Tuomas Santasalo Ky)

Netto k-m2	Lohja	I-markkina- alue	II-markkina- alue	Loma- asukkaat	Markkina- alueet yht.	Keskusta- alueet	Muut alueet
Päivittäistavarakauppa ja kioskit	4 900	5 200	300	300	5 800	4 100	1 700
Alko	0	0	0	0	0	0	0
Apteekkikauppa	1 800	1 900	0	100	2 000	1 400	600
Rauta- ja rakennustarviket.	9 100	10 100	300	500	10 900	2 200	8 700
Kodintekniikkakauppa	1 800	2 000	0	100	2 100	400	1 700
Huonekalu- ja sisustuskauppa	7 800	8 700	600	400	9 700	1 900	7 800
Tilaa vaativa kauppa	18 700	20 800	900	1 000	22 700	4 500	18 200
Muotikauppa	8 400	9 500	1 200	400	11 100	11 100	0
Urheilukauppa	1 400	1 500	0	100	1 600	1 100	500
Pienet erikoiskaupat	6 000	6 600	700	300	7 600	7 600	0
Erikoiskauppa yhteensä	36 300	40 300	2 800	1 900	45 000	25 700	19 300
Vähittäiskauppa yhteensä	41 200	45 500	3 100	2 200	50 800	29 800	21 000
Auto- ja varaosakauppa	11 000	12 600	2 700	600	15 900	0	15 900
Vähittäis- ja autokauppa	52 200	58 100	5 800	2 800	66 700	29 800	36 900

I-markkina-alue: Lohja, Karjalohja, Nummi-Pusula, Sammatti ja Siuntio

II-markkina-alue: Inkoo, Karjaa, Pohja, Vihti, Karikkala

Lähde: Tuomas Santasalo Ky 2008

TAAJAMAOSAYLEISKAAVAN TAVOITTEET - YHTEENVETO

LOHJA HELSINGIN METROPOLIALUEELLA

Varaudutaan Lohjan alueen väestökasvuun. Huomioidaan Lohjan kasvutavoitteissa pääkaupunkiseudun kasvun kanavoituminen alueelle.

Kasvatetaan työpaikkojen määrää samassa suhteessa väestön kasvuun. Hyödynnetään E18 tien solmukohtat sekä vt 25 ja Hanko-Hyvinkää radan logistisen käytävän mahdollisuudet työpaikkojen sijoittamisessa. Huomioidaan erityisesti Nummenkylän seudullisesti merkittävä logistinen sijainti.

Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että asuminen ja työpaikat tukeutuvat joukkoliikenteeseen ja joukkoliikennettä voidaan kehittää myös seudullisesti työpaikkaomavaraisuuden tukemiseksi.

Huomioidaan uuden moottoritien E18 ja sen liittymäalueiden vaikutus yhdyskuntarakenteeseen.

Varaudutaan Espoo - Vihti - Lohja taajamarataan.

Varaudutaan pitkällä tähtäimellä Helsinki - Turku raideyhteyteen Lohjan kautta siten, että Salon lisäksi Lohjalle voidaan sijoittaa asema.

KEHITTYVÄ NAUHAKAUPUNKI

Taajama-alueen yhdyskuntarakenteen kehittämisen lähtökohtana on olemassa oleva nauhataajamarakenne ja yhdyskuntarakenteen eheyttäminen. Kehitetään rakennetta siten, että nauharakenteen epäkohtia voidaan vähentää.

Huomioidaan mitoituksessa ajan tasalla olevan valmiin kaavoitetun alueen ottaminen rakentamiskäyttöön.

Osoitetaan alueet, joilla vanhentuneet asemakaavat saatetaan ajan tasalle ja tehostetaan nykyisen taajamarakenteen maankäyttöä.

Varataan uusia alueita siltä osin kuin suunniteltua väestökasvua ei voida sijoittaa jo kaavoitetuille alueille, kaavamuutosalueille tai olevan taajamarakenteen yhteyteen.

Toiminnot sijoitetaan yhdyskuntataloudellisesti ja joukkoliikenteen sekä kevyen liikenteen kehittämisedellytysten kannalta edullisimmalla tavalla.

Luodaan Lohjan taajama-alueille toimiva viheralueverkko ja palvelujen saavutettavuutta edistävä palveluverkko.

Liikenneverkko perustuu Lohjan liikennejärjestelmä- ja liikenneturvallisuussuunnitelmaan, jota tarvittaessa täydennetään vastaamaan uusia väestökasvutavoitteita.

Yhdyskuntarakenteen mittakaava on Lohjan maisemarakenteeseen ja kaupunkikuvaan sopiva, asukkaan näkökulman huomioiva ja turvallisuutta edistävä.

Kehitetään osa-alueille omat profiilit niiden luontaisten edellytysten kuten sijainnin, maiseman, luonnon ja historian pohjalta.

TURVALLISTA KAUPUNKIASUMISTA HARJU- JA JÄRVIMAISEMISSA

Tarjotaan monipuoliset mahdollisuudet

- keskusta-asumiseen
- lähikeskuksiin tukeutuvaan kerrostalo-, pienkerrostalo- ja pientaloasumiseen
- edellisiä väljempään omakotiasumiseen.

Asuntotyyppijakauma määräytyy täydennysrakentamisessa alueiden nykyisen luonteen perusteella. Uusilla alueilla jakauma määräytyy sekä alueiden elinkaaren ja sosiaalisen tasapainon että yhdyskuntarakenteellisen ja maisemallisen sijainnin perusteella. Kerrostaloja sijoitetaan vain kävelyetäisyydelle palveluista. Tuettua asumista sijoitetaan kaikille alueille segregaaation ehkäisemiseksi.

Huomioidaan taajamien eheyttämisessä lähiluonto ja lähiliikuntapaikat sekä yhteydet laajempaan viheralueverkostoon. Kytetään asuinalueet sijainnista riippuen joko rannan tai harjun virkistysalueisiin ja pyritään avaamaan näkymiä järvelle ja harjuluontoon.

Vahvistetaan asuinalueiden identiteettiä säilyttämällä kulttuurihistoriallisesti arvokasta ympäristöä ja rakennuskantaa sekä huomioimalla alueiden perinteinen mitta-kaava ja maisemallinen sijainti täydennysrakentamisessa.

Luodaan uusille alueille identiteettiä alueiden sovittamisesta paikalliseen maisemaan, sijainnista yhdyskuntarakenteessa ja paikallisesta historiasta.

Otetaan huomioon erityisesti työikäisen lapsiperheen tarpeet. Otetaan huomioon elinkaariasumisen tarpeet erityisesti palvelujen läheisyydessä. Lohjalle tulee suunnata myös työperäistä maahanmuuttoa.

Selvitetään lähiöiden perusparantamismahdollisuudet. Edistetään alueiden sosiaalista yhteisöllisyyttä.

YRITYSYSTÄVÄLLINEN KAUPUNKI

Huomioidaan olevat työpaikka-alueet suunnittelun lähtökohtana, mutta varaudutaan käyttötarkoituksen muutoksiin siltä osin kuin maankäytön uudet reunaehdot kuten taajamaradan asemapaikat perustellusti edellyttävät.

Varataan uusia työpaikka-alueita teollisuus-, varastointi- ja toimitilarapeisiin. Varataan työpaikka-alue, jolla on riittävästi kasvun varaa ja tilaa myös erittäin suurta tonttia vaativalle toiminnalle.

Selvitetään mahdollisuus varata työpaikka-alue, jolle on pistoraide Hanko-Hyvinkää -radalta.

Keskitetään uudet työpaikka-alueet logistisesti hyvälle alueille. Hyödynnetään erityisesti E18 solmukohtat ja vt 25 logistisena kehityskäytävänä.

Varaudutaan ympäristöhäiriötä tai -riskejä aiheuttavan toiminnan sijoittamiseen pohjavesialueiden ulkopuolelle ja riittävän etäälle asutuksesta.

Huomioidaan joukkoliikenteen kehittämismahdollisuudet työpaikka-alueiden sijoittelussa.

Huomioidaan alueella olevat toimivat maatilat, mikäli tilat haluavat jatkaa nykyistä elinkeinoa.

Toimivien talouskeskusten lähelle sijoitetaan uusia toimintoja harkitusti arvioiden häiriötekijöitä.

KÄYTTÄJÄLÄHTÖISET PALVELUT

Yhdyskuntarakenne tukeutuu pääasiassa olevaan alakouluverkkoon, jonka yhteydessä on esiopetus. Uudet asuinalueet sijoitetaan ensisijaisesti niin, että nykyinen alakouluverkko on kohtuullisesti saavutettavissa. Varaudutaan uusien alakoulujen sijoittamiseen tai olevien alakoulujen korvaamiseen uudella paremmin sijaitsevalla palvelulla uusilla kasvavilla asuinalueilla.

Yhdyskuntarakenne tukeutuu oleviin yläkouluihin. Uudet asuinalueet sijoitetaan pääasiallisesti enintään 5 km etäisyydelle olevista yläkouluista.

Päivähoidossa tukeudutaan olevaan tilaverkkoon. Päivähoidossa varaudutaan tilantarpeeseen, jota 51 – 54 % osallistumisprosentti edellyttää. Varaudutaan tilatarpeessa alueelliseen joustavuuteen. Varaudutaan uusien päiväkotien sijoittamiseen uusilla kasvavilla asuinalueilla.

Julkisista palveluista muodostetaan alueille toimivia lähipalvelukeskuksia. Erityisesti alakoulujen ja päiväkotien tilat yhdistetään palvelukokonaisuuksiksi. Huomioidaan saattoliikenteen ja kevytliikenteen tarpeet. Lähiliikuntapaikat, neuvolat ja leikkipuistot liittyvät lähipalvelukeskuksiin.

Lähipalvelukeskukset muodostavat toimivan ja taloudellisen palveluverkon rungon. Huomioidaan kuntayhteistyön tarpeet.

Terveyspalvelut perustuvat nykyisten terveysasemien verkkoon. Huomioidaan nykyisen pääterveysaseman ja vanhusten palvelukeskuksen alueet ja niiden kehittäminen muuttuvien tarpeiden mukaan sosiaali- ja terveyspalvelujen alueina.

Lähipalvelukeskusten yhteyteen tai läheisyyteen sijoitetaan ikääntyneille sopivaa asumista. Lähipalvelujen yhteydessä tulee olla ikääntyneiden kokoontumismahdollisuus.

Uusi asutus sijoitetaan siten, että nuorisotoimen palvelujen saavutettavuus on enintään 5 km. Sijoittuminen tämän alueen ulkopuolelle edellyttää uusien nuorisotilojen varaamista.

Huomioidaan seurakunnallisten palvelujen aluevaraukset.

Erityisasumiseen varaudutaan kaupunginhallituksessa hyväksytyn erityisasumisyksikköjen sijoittumisen toimintamallin mukaisesti.

Ulkoliikuntapalvelut tukeutuvat viher- ja virkistysaluejärjestelmään. Varmistetaan ulkoilureittien jatkuvuus ja liittyminen kevyen liikenteen verkkoon. Huomioidaan lähiliikuntapaikkojen tarve asuntoalueilla. Otetaan huomioon koko kaupunkia palvelevien liikuntapalvelujen (Harju, Tennari) aluevaraukset sekä liikuntapalvelujen kehittäminen lähipalvelukeskusten yhteydessä.

LÄNSI-UUDENMAAN KAUPAN KESKUS

Tuetaan uuden asutuksen sijoittamisella päivittäistavarakaupan verkon säilymistä ja huomioidaan uusien lähipalveluun sopivien kauppapaikkojen varaaminen.

Kehitetään kaupan palveluverkkoa kaupan selvityksen suositusten mukaisesti. Selvityksessä osoitettujen kaupan keskittymien lisäksi ei avata kokonaan uusia alueita.

Kehitetään Lohjan keskustaa pääkeskuksena, Tynninharjua ja Lempolaa market- ja tilaa vaativan kaupan keskuksina, Virkkalaa ja Lohjan asemaa paikalliskeskuksina, Lohjan kauppatieä teknisen erikoiskaupan keskittymänä, Karnaista liikennettä palvelevana keskittymänä ja Nummenkylää (Muijala) seudullisen erikoiskaupan keskittymänä.

Korostetaan Nummenkylän Muijalan roolia seudullisena kaupan keskittymänä maakuntakaavan varausten mukaisesti.

TOIMIVA LIIKENNEJÄRJESTELMÄ

Tie- ja katuverkko perustuu Lohjan liikennejärjestelmä- ja liikenneturvallisuussuunnitelmaan, jota tarvittaessa täydennetään vastaamaan uusia väestönkasvutavoitteita.

Varaudutaan Espoo - Vihti - Lohja taajamarataan. Tarkennetaan asemien paikat ja niiden liittyminen tie- ja katuverkkoon sekä liityntäliikenteen tarvitsemat alueet.

Varaudutaan pitkällä tähtäimellä Helsinki - Turku raideyhteyteen Lohjan kautta siten, että Salon lisäksi Lohjalle voidaan sijoittaa asema. Lohjan kaupunki ottaa maankäytön kehittämisen lähtökohdaksi E18 moottoritien linjaukseen tukeutuvan tien pohjoispuolelle sijoittuvan ratakäytävän. Radalle osoitetaan maastokäytävä, jolle ei sijoiteta radan toteuttamista haittaavaa toimintaa ja varaudutaan Lohjan aseman sijoittamiseen tulevaisuudessa Lempolan liittymän pohjoispuolelle.

Turvataan Hanko-Hyvinkää radan toimivuus tavaraliikenteen yhteytenä poistamalla tasoylikäytävät.

Ennen taajamaradan toteutumista joukkoliikenne perustuu linja-autoliikenteelle määriteltyihin joukkoliikenteen laatukäytäviin sekä seudullisesti toimiviin yhteyksiin, joita kehitetään yhdyskuntarakenteen edellyttämällä tavalla. Taajamaradan toteuduttua joukkoliikenne perustuu rataa ja linja-autoliikenteen osalta asemien syöttöliikenteeseen sekä linja-autoliikenteen joukkoliikenteen laatukäytäviin ja seudullisesti toimivaan sisäiseen liikenteeseen.

Selvitetään matkakeskuksen paikka.

Kehitetään pyörätieverkosta alueellisesti kattava ja jatkuva sekä keskustan ja lähipalvelukeskusten yhteyteen kevytliikennepainotteiset alueet.

Varataan paikat liikennepalveluasemille logistisesti hyvillä paikoilla pohjavesialueiden ulkopuolelle.

VIRKISTÄVIÄ ELÄMYKSIÄ

Huomioidaan viher- ja virkistysalueverkon kehittämisessä myös matkailun näkökulma, erityisesti Lohjanjärven ranta-alueen kehittäminen viihtyisänä ”olohuoneena” ja harjun kehittäminen ”kansallismaisemana” matkailua silmällä pitäen.

Huomioidaan Tytyrin ja Törmän avolouhoksen alueen käyttö matkailukohteena.

Osoitetaan matkailu- ja majoituspalvelujen aluevaraukset.

Tutkitaan mahdollisuus osoittaa alue asuntovaunuilla tapahtuvaan leiriytymiseen.

Selvitetään vapaa-ajan asuntojen muuttaminen ympärivuotisiksi asunnoiksi riippuen niiden sijainnista yhdyskuntarakenteesta.

Pääasiassa yleisiin viher- ja virkistysalueisiin rajoittuvat vapaa-ajanasuntoalueet säilytetään nykyisessä käytössä tai tutkitaan mahdollisuus alueiden varaamiseen yleiseen virkistyskäyttöön.

Edistetään mahdollisuuksia vesillä liikkumiseen ja rantautumiseen.

Selvitetään mahdollisuus muodostaa historiallisista ja kulttuurisesti merkittävistä kohteista esim. reittejä, joilla huomioidaan ympäristön vaaliminen ja hoitaminen.

LOHJAN VIHREÄ SELKÄRANKA

Luodaan taajama-alueille toimiva ja kattava viheraluejärjestelmä, joka perustuu alueelle tyypilliseen maisemarakenteeseen ja kunnioittaa historiaa.

Viher- ja virkistysaluejärjestelmä perustuu ”Lohjan vihreä selkäranka - viher- ja virkistysaluejärjestelmä taajamaosayleiskaavaa varten” selvitykseen sovitettu- na yhteen muun maankäytön kanssa.

Selvitetään kansalliseksi kaupunkipuistoksi sopiva alue ja sen edellytykset kyseiseen tarkoitukseen.

Rannat ja harjualueet muodostavat viher- ja virkistys- aluejärjestelmän rungon, jota täydentävät yksittäiset masema- tai luontoarvoiltaan tärkeät aluekokonaisuudet.

Parannetaan asuinalueiden välisiä virkistysyhteyksiä sekä asuinalueiden ja laajempien viheralueiden välisiä yhteyksiä.

Turvataan maakuntakaavassa osoitettujen ulkoilureit- tien jatkuvuus.

Huolehditaan viheryhteyksien säilyttämisestä uudis- ja täydennysrakentamisessa.

Selvitetään ratsastukselle sopivat reitit.

Varmistetaan virkistysyhteyksien jatkuvuus myös vesialueille ja rantautumismahdollisuudet. Selvitetään venepaikkojen sijoittamisperiaatteet ja aluevaraukset.

YHDYSKUNTIEN TOIMIVUUS

Varmistetaan sähkönhuollon toimivuus osoittamalla kaavassa suurjänniteverkko ja sähköasemat.

Tuetaan täydennys- ja uudisrakentamisen sijoittami- sella mahdollisuutta liittyä kaukolämpöverkon piiriin ja lämpöverkon laajentamis- ja toimintadellytyksiä.

Varataan pohjavesialueille riittävästi rakentamatonta ja päällystämätöntä aluetta pohjaveden imeytymisen turvaamiseksi. Ei sijoiteta pohjavesialueille veden määrää tai laatua vaarantavia toimintoja.

Selvitetään alueiden rakennettavuus ja soveltuvuus aiottuun maankäyttöön ennen aluevarausten tekemis- tä.

Otetaan huomioon vaihemaakuntakaavaehdotuksen mukaisen jätteenpolttolaitoksen paikka ja sen vaiku- tukset ympäristöön, erityisesti liikennejärjestelmän toimivuuteen ja turvallisuuteen.

Osoitetaan varaus maakaasun runkoverkolle.

Otetaan huomioon Munkkaan jätekeskus ja sen edel- lyttämä suoja-alue, ympäristövaikutukset ja mahdolli- set laajentamistarpeet.

Osoitetaan tietoliikenteen mastojen paikat.

KAUPUNKI- JA LUONTOYMPÄRISTÖ KOHTAA- VAT TASAPAINOISESTI

Osoitetaan suojelualueiksi olevat luonnonsuojelulain mukaiset luonnonsuojelualueet, suojeltujen luon- totyyppien alueet, Natura 2000 -verkoston alueet, direktiivilajien rajasäätösten mukaiset alueet, luon- nonmuistomerkit, valtakunnallisten suojeluohjelmien alueet sekä maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaat pistemäiset luontokohteet tai luontoalueet.

Turvataan luontoarvojen säilyminen arvokkailla kal- lioalueilla, paikallisesti arvokkailla pistemäisillä luon- tokohteilla tai luontoalueilla, arvokkaiden geologisten muodostumien alueella sekä arvokkailla perinnemai- semakohteilla.

Huomioidaan luonnon monimuotoisuuden turvaami- nen suunnittelun lähtökohtana. Huomioidaan riittävät suoja-alueet arvokkaiden luontokohteiden ympäristös- sä sekä ekologiset yhteystarpeet eri luonnonalueiden välillä.

Huolehditaan harju- ja järvimaiseman ominaispiir- teiden säilymisestä ja jalostamisesta. Huomioidaan paikallinen maisema maankäytön perustana.

Turvataan lähiluonnon arvoja uudisrakentamisen sijoittelussa.

TERVEELLINEN ELINYMPÄRISTÖ

Pohjavesialueille ei kaavoiteta eikä sijoiteta uutta poh- javeden saastumisvaaraa aiheuttavaa toimintaa ja ny- kyistä saastumisriskiä aiheuttavaa toimintaa pyritään ohjaamaan näiden alueiden ulkopuolelle osoittamalla riittävästi aluevarauksia.

Meluavaa toimintaa ei sijoiteta siten, että meluohjea- rot ylittyvät asuntoalueella tai muussa vastaavassa herkässä kohteessa.

Alueilla, joilla päivämelutaso on yli 60 dBA ei rakenne- ta uusia asuntoja, eikä sijoiteta muita melulle herkkiä toimintoja. Alueilla, joilla päivämelutaso on 55 - 60 dBA ja /tai yömelutaso 50 -55 dBA voidaan hyväksyä täydennysrakentamista, jos alue sopii erityisen hyvin asumiseen.

Huomioidaan riittävät suojavyöhykkeet asuinalueiden ja häiriötä aiheuttavien kohteiden välillä.

Huomioidaan pilaantuneiden maiden puhdistamistarve uusien alueiden sijoittamisessa.

Huomioidaan suuronnettomuusvaaraa aiheuttavan laitoksen konsultointivyöhyke.

Ei sijoiteta uutta rakentamista alueille, joilla on tulva- riski.

Otetaan huomioon pintavesien hyvän ekologisen tilan turvaaminen ja vesistökuormituksen vähentäminen.

LOHJAN KÄYNTIKORTTI

Valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt ovat suunnittelun lähtökohtana.

Maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen arvot säilytetään.

Tavoitteena on sovittaa uudisrakentaminen kaupunkikuvaan ja maisemaan sekä olevien alueiden positiivisen omaleimaisuuden säilyttäminen, sekävien alueiden eheyttäminen ja uusien alueiden kaupunkikuvallisen identiteetin luominen.

Kaupungin sisääntulonäkymiä korostetaan.

Selvitetään 1960- ja 1970-luvun rakennuskannan arvot ja säilytetään alueita esimerkkeinä oman aikakautensa rakentamisesta.

TONTTITARJONNAN RIITTÄVYYS

Varaudutaan eri asumismuotojen suhteellisen osuuteen seuraavasti:

- kerrostalojen ja pienkerrostalojen osuus noin 40 %
- omakotitalojen osuus noin 40 %
- rivitalojen osuus noin 20 %

Varaudutaan alueiden erityispiirteet huomioiden eri kokoisten omakotitonttien tarjontaan seuraavassa suhteessa

- keskikokoisia tontteja 50 % tonttitarjonnasta
- pieniä tontteja 25 % tonttitarjonnasta
- suuria tontteja 25 % tonttitarjonnasta

Lisätään asuntoja erityisesti asemien ympärille.

Alueiden suositeltava toteuttamisjärjestys suhteessa palvelujen riittävyyteen ja yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin määritellään erillisessä toteuttamisohjelmassa.

Varataan riittävästi uusia alueita teollisuus- ja varastointitoimintaan.

Varaudutaan uusien toimitilatyypipisten alueiden tarjontaan, joilla tilatarve on perinteistä teollisuusaluetta ”siistimpää” ja monipuolisempaa.

Kysyntään reagoimiseksi varalla pitää olla myös isoja yhtenäisiä elinkeinotoimintaan sopivia alueita.

Otetaan huomioon suunnittelun eri vaiheissa kaavataloudelliset vaikutukset.

JÄRVIKAUPUNKI

Kehitetään keskustaajamaa keskusta-asumisen alueena, jonka vetovoimaisuus perustuu järven läheisyyteen ja hyvin saavutettavissa oleviin monipuolisiin palveluihin.

Tuetaan asuntojakaumalla tasapainoisen ikärakenteen ja elinkaariasumisen edellytyksiä.

Rajataan keskustatoimintojen alue siten, että alueesta on mahdollisuus kehittää vetovoimainen kävelyetäisyyskiin perustuva alue, jossa kaupunkielämällä ja erikoiskaupalla on hyvät kehittymismahdollisuudet.

Kytetään keskusta Lohjanjärveen ja harjuun. Varmistetaan kevyen liikenteen reitistön jatkuvuus keskustassa.

Selvitetään taajamaradan aseman keskustan toimivuutta tukeva sijainti. Mahdollistetaan keskustan tiivistäminen, joka luo kaupunkimaista ilmettä.

Viher- ja virkistysalueverkko perustuu ranta- ja harjualeisiin ja näiden välisiin yhteyksiin sekä harjun kaakoispuoliseen luontoalueeseen. Kehitetään ranta-alueiden ja saarten virkistyskäyttöä.

Huomioidaan olevat työpaikka-alueet suunnittelun lähtökohtina.

Kehitetään Tynninharjun kaupallista keskittymää market- ja tilaa vievän kaupan keskuksena.

Huomioidaan kirkon ja Ojamon kartanon valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset alueet suunnittelun lähtökohtina.

Osoitetaan valtatie 25 rinnakkaiskatuyhteyden jatkuvuus Gunnarlan kohdalla.

HARJUKAUPUNKI

Kehitetään Pohjoistaajaman aluetta tiiviinä harjukaupunkina, jonka vetovoimaisuus perustuu hyviin liikenne- ja joukkoliikenneyhteyksiin sekä yhteyksiin harjun virkistysalueille.

Kehitetään ja tehostetaan Espoo – Lohja taajamaliikenneradan asemien (Muijala, Lohjan asema) ympäristön maankäyttöä tiiviiksi ja kaupunkimaiseksi.

Kehitetään Nummenkylän aluetta erityisesti logistiikkaan ja varastointiin soveltuvana työpaikka-alueena.

Nimetään Lohjan kauppatie Lohjanharjun kauppatieksi ja kehitetään kauppaticn toimintaedellytyksiä teknisen erikoiskaupan keskittymänä.

Kehitetään Lempolan Lohjanharjun kauppapuiston aluetta market- ja tilaa vaativan kaupan paikallisena keskittymänä sekä siihen liittyviä alueita korkeatasoisena uutena työpaikka-alueena.

Selvitetään mahdolliset muut uudet logistisesti hyvin sijaitsevat työpaikka-alueet.

Selvitetään Lempolan mahdollisen aseman kytkeminen taajamarakenteeseen pitkällä tähtäimellä.

Kehitetään Lohjan asemaa paikalliskeskuksena. Parannetaan yhteyksiä Lohjan aseman ja Lohjanharjun kauppapuiston välillä.

Huomioidaan ratamelun vaikutus asumiseen.

Huomioidaan Munkkaan jätekeskus ja sen edellyttämä suoja-alue, ympäristövaikutukset ja mahdolliset laajentamistarpeet.

Kehitetään alueen sisäistä katuverkkoa.

MAISEMAKAUPUNKI

Kehitetään Länsitaajaman aluetta maisemakaupunkina, jolla asuminen sijoittuu pääasiassa rinne- ja selännevyöhykkeille, joilta on avarat näkymät sekä järvi- että kulttuurimaisemaan.

Kehitetään alueen palveluverkkoa.

Kehitetään Karnaisten liittymäaluetta liikennettä ja matkailua palvelevana kaupan keskittymänä, jolla on yhteys ulkoilu- ja viheralueverkkoon sekä erityisesti Kisakallioon ja Karnaistenkorpeen.

Huomioidaan uuden sisääntulotien merkitys ja mahdollisuudet maankäytölle.

Sijoitetaan Länsitaajaman alueelle myös työpaikkoja.

Varataan rakentamattomat ranta-alueet ja saaret pääasiassa virkistyskäyttöön. Kehitetään Kotniemen aluetta virkistys- ja loma-asutopainotteisena alueena.

Selvitetään vapaa-ajan asuntojen muuttaminen ympärivuotiseksi asunnoiksi riippuen niiden sijainnista yhdyskuntarakenteessa.

Tuetaan yhdyskuntarakenteen kehittämisellä joukko-liikenteen toimintaedellytyksiä ja samalla ehkäistään autoriippuvaisuuden lisääntymistä.

Kehitetään Routiota elinvoimaiseksi lähiöksi.

PUUTARHAKAUPUNKI

Kehitetään Etelätaajaman aluetta puutarhakaupunkina, jonka vetovoimaisuus perustuu olemassa olevaan pienimittakaavaisen miljööseen ja uusien pientaloalueiden normaalia isompien puutarhatonttien tarjontaan ja muille asunnoille mahdollisuuteen omaan pihaan tai viljelypalstaan.

Kehitetään Virkkalaa Etelä-Lohjan paikalliskeskukseksi.

Kytetään Virkkalan keskusta Lohjanjärvelle.

Huomioidaan vanhan tehdasalueen (Kalkkipetteri) uusi käyttö asunto-, työpaikka- ja vapaa-ajan alueena.

Huomioidaan raskaan teollisuuden edellyttämät suoja-alueet ja ympäristöhaittojen minimointi.

Huomioidaan Vohloisten kartanon ja Kirkniemen aseman valtakunnallisesti merkittävät alueet suunnittelun lähtökohtina.

Viher- ja virkistysaluejärjestelmä perustuu ranta- ja harjualueiden sekä härjun kaakkoispuolisen metsäalueen virkistyskäyttöön ja Vappulan viljelymaiseman visuaaliseen viheralueeseen.

Huomioidaan ratamelun vaikutus asumiseen.

Selvitetään Virkkalan kulttuurihistoriallisesti arvokkaat ympäristöt. Turvataan Lohjan Kalkkitehdas Oy:n aikana rakennetut kulttuurihistoriallisesti arvokkaat ympäristöt. Säilytetään muut tärkeimmät teollisuushistorian ympäristöt.

Turvataan puutarhatilojen toimintaedellytykset sekä mahdollisuudet kehittää uutta puutarhateemaan liittyvää elinkeino- ja liiketoimintaa.

ALUSTAVA MITOITUS

Tarkastellaan väestökasvua vaihtoehdoilla + 1 %, + 1,5 % ja 2 % vuoteen 2030 saakka. Ikärakenteen ja huoltosuhteen tasapainoisena pitämiseksi tavoitteena on + 1,5 % kasvu vuosittain. Siltä varalta, että toteutuva kasvu on tätä pienempi, ehkäistään yhdyskuntarakenteen hajautusmiskehitystä toteuttamisen vaiheistamisella eli toteuttamalla ensin +1 % kasvun edellyttämät alueet. Varaudutaan tarvittaessa esim. ratahankkeen toteuttamiseksi + 2 % kasvuun osoittamalla yhdyskuntarakenteen kannalta edulliset reservi-alueet.

Tavoitteellinen asumisväljyys vuonna 2030 on 54 k-m²/asukas (noin 42,5 h-m²).

Osoitetaan noin 700 ha uusia asuinalueita (sisältää myös alueiden sisäiset kadut, puistot ja muut julkiset alueet). Tästä noin 500 ha sijoitetaan mahdollisimman eheyttävästi kohdan ”kehittyvä nauhataajama” periaatteiden mukaan. Osoitetaan lisäksi kasvuvaraa 200 ha.

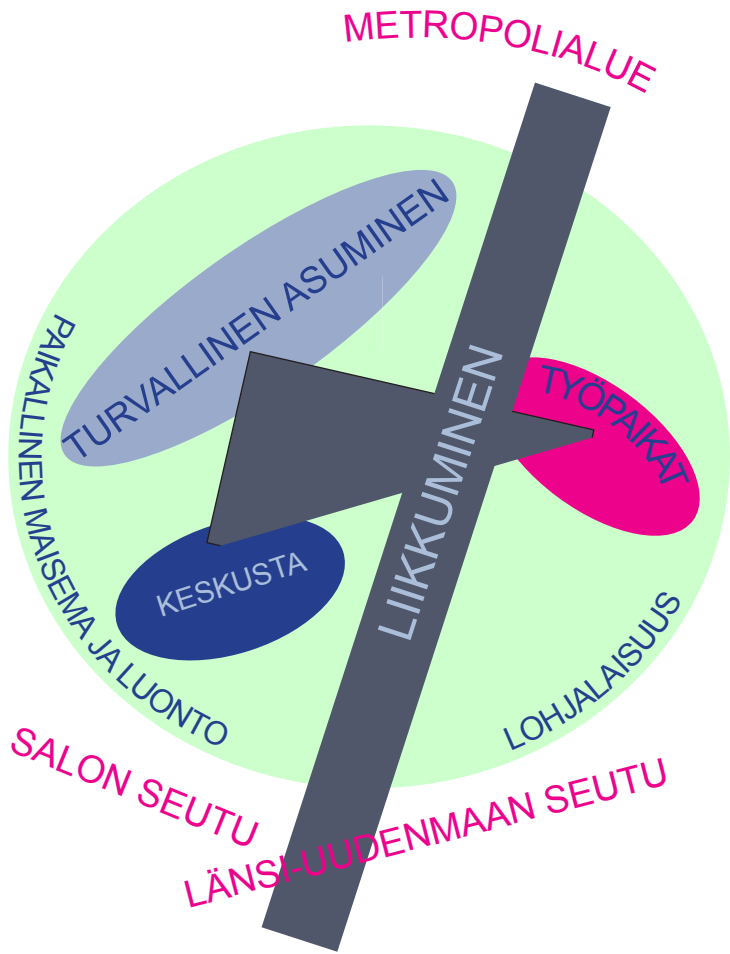
Osoitetaan uusia työpaikka-alueita noin 700 ha (sisältää myös alueiden sisäiset kadut ja julkiset alueet). Tästä noin 400 ha sijoitetaan mahdollisimman eheyttävästi kohdan ”kehittyvä nauhataajama” periaatteiden mukaan. Osoitetaan lisäksi kasvuvaraa vähintään 200 ha.

Varataan kaupan alueita kaupan selvityksen mitoituksen mukaisesti.

Viheralueiden varaamisen kriteerinä on alueiden saatavuus.

PAINOTUKSET

- LIKKUMINEN
- TURVALLINEN ASUMINEN
- PAIKALLINEN MAISEMA JA LUONTO
- LOHJALAISUUS
- KESKUSTA
- TYÖPAIKAT



LIITE - OTTEITA MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAISTA

Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132	9 § Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa
1 luku Yleiset säännökset	
1 § Lain yleinen tavoite	
Tämän lain tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentami- nen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kult- tuurisesti kestävää kehitystä.	Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.
.....	
4 § Alueiden käytön suunnittelujärjestelmä	2 luku Viranomaiset
	
Kunnan alueiden käytön järjestämiseksi ja ohjaamiseksi laaditaan yleiskaavoja ja asemakaavoja. Yleiskaavassa osoitetaan alueiden käytön pääpiirteet kunnassa. Asemakaavassa osoitetaan kunnan osa-alueen käytön ja rakentamisen järjestäminen.	24 § Tavoitteiden toteuttaminen ja huomioon ottaminen
Kunnat voivat laatia yhteisen yleiskaavan.	Tavoitteiden toteuttaminen ja huomioon ottaminen
Maakuntakaava sisältää yleispiirteisen suunnitelman alueiden käytöstä maakunnassa tai sen osa-alueella.	Maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnitte- lussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.
Valtioneuvosto voi hyväksyä alueiden käyttöä ja rakentamista koskevia valtakunnallisia tavoitteita.	
5 § Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet	5 luku Yleiskaava
Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edis- tää:	35 § Yleiskaavan tarkoitus
1) turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien kuten lasten, vanhusten ja vammaisten tarpeet tydyttävän elin- ja toimintaympärsitön luomista; 2) yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuutta; 3) rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista; 4) luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymis- tä; 5) ympäristönsuojelua ja ympäristöhaittojen ehkäisemistä; 6) luonnonvarojen säästeliästä käyttöä; 7) yhdyskuntien toimivuutta ja hyvää rakentamista; 8) yhdyskuntarakentamisen taloudellisuutta; 9) elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä; 10) palvelujen saatavuutta; sekä 11) liikenteen tarkoituksenmukaista järjestämistä sekä erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä.	Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntara- kenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toiminto- jen yhteen sovittaminen. Yleiskaava voidaan laatia myös maan- käytön ja rakentamisen ohjaamiseksi määrätyllä alueella.
Edellä 1 momentissa säädettyjä tavoitteita toteuttavista kaavo- jen sisältövaatimuksista säädetään kunkin kaavamuodon osalta jäljempänä tässä laissa.	Yleiskaava voidaan laatia myös vaiheittain tai osa-alueittain.
6 § Vuorovaikutus ja kaavoituksesta tiedottaminen	36 § Yleiskaavan laatimistarve
Kaavaa valmisteltaessa on oltava vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikutta, siten kuin jäljempänä tässä laissa säädetään.	Kunnan tulee huolehtia tarpeellisesta yleiskaavan laatimisesta ja sen pitämisestä ajan tasalla.
Kaavoja valmistelevien viranomaisten tiedotettava kaavoituk- sesta sillä tavoin, että niillä, joita asia koskee, on mahdollisuus seurata kaavoitusta ja vaikuttaa siihen.	37 § Yleiskaavan hyväksyminen
.....	Yleiskaavan hyväksyy kunnanvaltuusto.
	38 § Kiellot yleiskaavaa laadittaessa
	Kun yleiskaavan laatiminen tai muuttaminen on pantu vireille, kunta voi määrätä alueelle rakennuskiellon ja 128 §:ssä tarkoitetun toimenpiderajoituksen.
	Rakennuskielto ja toimenpiderajoitus ovat voimassa enintään viisi vuotta. Kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi kunta voi pidentää aikaa enintään viidellä vuodella ja alueellinen ympäristökeskus kunnan hakemuksesta erityisestä syystä sen jälkeen vielä enin- tään viidellä vuodella.
	Jos kunta on määrännyt 1 momentissa tarkoitetun rakennuskiellon tai toimenpiderajoituksen, ne ovat voimassa myös alueella, jolle on hyväksytty yleiskaava tai yleiskaavan muutos, kunnes hyväksy- mispäätös on saanut lainvoiman.

39 § 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 tarkoituksenmu- kaiseen 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 vaalimi- nen; sekä 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.
Edellä 2 momentissa tarkoitetut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät. Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.
40 § Yleiskaavan esitystapa
Yleiskaava esitetään kartalla. Kaavaan kuuluvat myös kaavamer- kinnät ja -määräykset.
Yleiskaavaan liittyy selostus, jossa esitetään kaavan tavoitteiden, eri vaihtoehtojen ja niiden vaikutusten sekä ratkaisujen perustei- den arvioimiseksi tarpeelliset tiedot siten kuin asetuksella tarkem- min säädetään.
41 § Yleiskaavamääräykset
Yleiskaavassa voidaan antaa määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan yleiskaava-aluetta suunniteltaessa tai rakennettaessa taikka muu- toin käytettäessä (yleiskaavamääräykset).
Yleiskaavamääräykset voivat muun ohessa koskea maankäytön ja rakentamisen erityistä ohjausta tietyllä alueella sekä haitallisten ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista.
Jos jotakin aluetta tai rakennusta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, yleiskaavassa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä (suojelumää- räykset).
42 § Yleiskaavan oikeusvaikutukset muuhun suunnitteluun ja viran- omaistoimintaan
Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaa- vaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.
Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toi- menpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista.
Yleiskaava korvaa samaa aluetta koskevan aikaisem min hyväk- syty n yleiskaavan, jollei kaavassa toisin määrätä. Yleiskaava ei ole asemakaava-alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoit etun asemakaavan muuttamista koskevan vaikutuksen osalta.

43 § Rakentamis- ja toimenpiderajoitukset
Lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista. Lupa on kuitenkin myön- nettävä, jos yleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheu- tuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai, milloin alue on katsottava varatuksi muun julkisyhteisön tarkoituksiin, tämä lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta (ehdolli- nen rakentamisrajoitus). Haittaa arvosteltaessa ei oteta huomioon omistussuhteissa yleiskaavan hyväksymisen jälkeen tapahtuneita muutoksia, ellei niitä ole tehty yleiskaavan toteuttamista varten.
Yleiskaavassa voidaan määrätä, ettei yleiskaava-alueella tai sen osalla saa rakentaa niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutu- mista (rakentamisrajoitus). Tällöin ei sovelleta, mitä 1 momentissa säädetään. Yleiskaavassa voidaan myös määrätä, ettei maisemaa muuttavaa toimenpidettä saa suorittaa ilman 128 §:ssä tarkoitettua lupaa (toimenpiderajoitus).
Yleiskaavassa voidaan erityisellä määräyksellä kieltää käyttämäs- tä rakennustoimintaan tarkoitettua aluetta enintään viiden vuoden aikana muuhun rakentamiseen kuin maatalouden ja muiden siihen verrattavien elinkeinojen tarpeita varten (määräaikainen rakenta- misrajoitus).
Tässä pykälässä säädetyistä rajoituksista johtuvasta lunastus- ja korvausvelvollisuudesta säädetään 101 ja 140 §:ssä.
44 § Yleiskaavan käyttö rakennusluvan perusteena
Yleiskaavan käytöstä rakennusluvan perusteena ranta-alueella säädetään 72 §:ssä ja suunnittelutarvealueella 137 §:ssä.
45 § Oikeusvaikutukseton yleiskaava
Yleiskaava voidaan laatia ja hyväksyä myös siten, ettei sillä koko yleiskaavan tai sen osan alueella ole tässä laissa tarkoitettuja oikeusvaikutuksia. Tällaista yleiskaavaa koskee kuitenkin, mitä 99 §:n 3 momentissa säädetään lunastamisesta.
.....
7 luku Asemakaava
.....
58 § Asemakaavan oikeusvaikutukset
.....
Vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoit etun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten. Vähittäiskaupan suuryksikkö määritellään 114 §:ssä.
.....
16 luku Rakentamista koskevia määritelmiä
.....
114 § Vähittäiskaupan suuryksikkö
Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan tässä laissa yli 2 000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää.
Mitä 1 momentissa säädetään, ei kuitenkaan koske paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa.
.....

LIITE - ASUKASKYSELYN TULOKSET

LOHJAN KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS – MAANKÄYTTÖ / KAAVOITUS

KYSELY TAAJAMAOSAYLEISKAAVAN TAVOITTEISTA (LIM 16.8.2007)

Taajamaosayleiskaavan tavoiteasettelua varten tehtiin asukkaille kysely, johon oli mahdollisuus vastata täyttämällä kyselylomake netissä tai käsin ja palauttamalla se kaupungille. Kysely avattiin 2.5.2007 ja vastausaikaa oli 22.5.2007 saakka. Samaan aikaan oli mahdollisuus tutustua taajamaosayleiskaavan selvityksiin Lohjan pääkirjastossa olevassa näyttelyssä.

Kyselyyn tuli vastauksia yhteensä 63 kappaletta. 50 asukasta oli vastannut netin kautta ja 13 jättänyt kaupungille käsin täytetyn kyselylomakkeen. Huolimatta kirjaston näyttelystä ja paikallislehtien uutisoinnista, vastausprosentti jää pieneksi verrattuna kaupungin asukasmäärään. Toisaalta ne, jotka ovat vastanneet, ovat selvästi miettineet asioita; kaikkiin kohtiin on vastattu ja omia mielipiteitä on esitetty runsaasti myös avoimiin kysymyksiin.

Eniten vastauksia tuli keskustan ja sen lähialueiden asukkailta ja vähiten rajatun kaava-alueen ulkopuolisilta asukkailta. Pääosa vastaajista on työikäisiä. Yli 65 –vuotiaiden osuus vastaajista on 11 %. Alle 18 –vuotiaat eivät ole aktivoituneet vastaamaan kyselyyn. Naisia on vastaajista yli 60 %.

Asuinalueet

”Mitä asioita tai ominaisuuksia Lohjan nykyisessä asuinympäristössä pitäisi mielestäsi säilyttää?”

Yli puolet vastaajista tuo esiin viheralueisiin ja luonnonympäristöön liittyviä paikkoja ja arvoja. Erityisesti halutaan säilyttää ranta-alueet sekä harjun metsät ja reitit kaupunkilaisten käytössä. Muut esille tuodut näkökulmat liittyvät pääasiassa kulttuuriympäristöön, rakentamistapaan, maisemaan, palveluihin ja liikenteeseen. Näistä vanhojen rakennusten, viehättävän pikkukaupunkimaisuuden ja alueiden omaleimaisuuden säilyttämistä toivoo noin 10 % vastaajista samoin kuin väljän rakentamistavan säilyttämistä.

”Mitä asioita tai ominaisuuksia Lohjan asuinympäristössä tulisi korjata tai parantaa?”

Eniten korjattavaa vastaajat näkevät liikenteeseen liittyvissä asioissa. Liikenneasioihin kiinnittää huomiota noin neljännes vastaajista. Useimmin halutaan parannusta koko liikennejärjestelmään, mutta myös kevyen liikenteen olosuhteiden parantamista toivotaan. Noin viidennes vastaajista haluaa kehittää ranta-alueen ja järven käyttöä. Keskustan liikennejärjestelyihin ja kaupunkimaisempaan ilmeeseen toivoo parannusta yli 10 % vastaajista. Samoin yli 10 % vastaajista toivoo parannusta yleiseen siisteyteen. Muut korjattavat asiat liittyvät pääosin viheralueiden lisäämiseen ja rakentamistapaan.

”Nykyisiä asuntoalueita pitää täydennysrakentaa”

60 % vastaajista suhtautuu täydennysrakentamiseen myönteisesti eli on täysin samaa mieltä väitteestä tai jokseenkin samaa mieltä. 20 % vastaajista vastustaa täydennysrakentamista eli on täysin eri mieltä.

”Mitä asioita pitäisi huomioida täydennysrakentamisessa?”

Vastaajista yli puolet haluaa kiinnittää huomiota rakennustapaan; täydennysrakentamisen tulee sopia olemassa olevaan rakentamiseen ja sovitettava ympäristöön, asumisväljyyttä on säilytettävä ja ”kaikkea vanhaa ei saa hävittää”. 15 % vastaajista toivoo jätettävän riittävästi viheralueita täydennysrakentamisen yhteydessä. Muut maininnat koskevat liikenneyhteyksien parantamista, keskustan erityiskysymyksiä ja kaavaprosessia, josta toivotaan vuorovaikutusta ja alueella asuvien kuuntelemista.

”Uusi asuinrakentaminen pitää sijoittaa kokonaan uusille alueille.”

Myönteisesti väitteeseen suhtautuvia on vastaajista enemmistö eli lähes puolet (46 %). Tämä on hieman ristiriidassa sen kanssa, että nykyisten asuinalueiden täydennysrakentamiseen suhtaudutaan myönteisesti. Toisaalta vastauksissa on hajontaa eli yli 30 % vastaajista on jokseenkin eri mieltä.

”Uusille asuinalueille pitää rakentaa pääasiassa pientaloja.”

Vastaukset hajoavat siten, että jokseenkin eri mieltä on 37 % vastaajista ja jokseenkin samaa mieltä 31 % vastaajista. Yleensä myönteisesti suhtautuu kuitenkin melkein puolet vastaajista (48 %).

”Uusille asuinalueille pitää rakentaa pääasiassa rivitaloja tai pienkerrostaloja.”

Yli puolet vastaajista (58 %) on väitteestä eri mieltä eli uudisrakentamisessa ei toivota puhtaasti rivitalo- ja pienkerrostaloalueita.

”Uusille asuinalueille pitää rakentaa pääasiassa kerrostaloja.”

Yli 80 % vastaajista on väitteestä eri mieltä. Täysin eri mieltä on vastaajista 45 %.

”Uusille asuinalueille pitää sijoittaa monipuolisesti kaikkia talotyyppejä.”

Enemmistö eli yli 70 % vastaajista toivoo uusille alueille kaikkia talotyyppejä.

”Mitä asioita pitäisi huomioida uusien asuntoalueiden sijoittamisessa?”

Lähes kolmannes vastaajista kiinnittää huomiota palvelujen saatavuuteen ja toimivuuteen. Samoin lähes kolmannes vastaajista toivoo viher- ja luonnonalueiden ja viheryhteyksien säilymistä sekä maiseman huomioon ottamista. Liikenneyhteyksien, julkisen liikenteen ja pyöriteiden huomioimista toivoo noin 20 % vastaajista. Myös yhdyskuntarakenteeseen ja rakentamistapaan liittyviä asioita nostetaan esille.

Lohjan keskusta

”Keskustaa pitää tiivistää.”

Enemmistö vastaajista eli yli 60 % suhtautuu väitteeseen myönteisesti. Toisaalta vastauksissa on hajontaa siten, että myös jokseenkin eri mieltä tai täysin eri mieltä olevia on yli 30 % vastanneista.

”Keskustaan pitää saada korkeita rakennuksia.”

Vastaukset hajaantuvat täysin tämän väitteen kohdalla. Lähes 30 % vastaajista on joko täysin eri mieltä tai täysin samaa mieltä eli korkeisiin rakennuksiin suhtaudutaan hyvin ristiriitaisesti eikä yhteistä näkemystä vastausten välille löydy.

”Keskustaa pitää kehittää kohtaamispaikkana.”

Keskustan kehittämiseen kohtaamispaikkana suhtaudutaan hyvin yksimielisesti eli lähes kaikki vastaajat ovat väitteestä täysin tai jokseenkin samaa mieltä. Täysin eri mieltä ei ole kukaan.

”Keskustaan pitää saada kävelypainotteinen alue.”

Yli 80 % vastaajista on täysin tai jokseenkin samaa mieltä väitteestä. 5 % vastaajista on täysin eri mieltä.

”Keskustaan pitää saada lisää kauppoja.”

Väitteestä on täysin tai jokseenkin samaa mieltä kaksi kolmasosaa vastaajista.

”Keskustaan pitää saada lisää asumista.”

Yli 60 % vastaajista suhtautuu väitteeseen myönteisesti, mutta vastauksissa on hajontaa siten, että melkein neljännes vastaajista on myös täysin tai jokseenkin eri mieltä asumisen lisäämisestä keskustassa.

”Mitä asioita tai ominaisuuksia Lohjan nykyisessä keskustassa pitäisi mielestäsi säilyttää?”

Useimmin vastaajat tuovat säilytettävänä asioina esiin puistot ja kasvillisuuden sekä historiallisesti ja maisemallisesti tärkeät kohteet. Erityisesti mainintoja saavat tori, kirkko ja Pappilan alue, Puu-Anttila sekä ranta-alueet.

”Mitä asioista tai ominaisuuksia Lohjan keskustassa pitäisi mielestäsi korjata tai parantaa?”

Eniten parannettavaa keskustassa nähdään liikenteessä. Parannettavaa on sekä kevyen liikenteen, ajoneuvoliikenteen että pysäköinnin osalta. Myös rakennustavassa nähdään runsaasti kohennettavaa. Yleisilmeeseen halutaan kohennusta ja aikaisempien vuosikymmenten laatikkorakentamista pidetään epäkohtana. ”Kulahtanutta 70-luvun ilmettä voisi parantaa.” Kolmantena ryhmänä tulee esiin viheralueiden ja ranta-alueen kehittäminen. Palvelujen parantaminen saa myös jonkin verran mainintoja.

Työpaikka-alueet**”Työpaikkoja, jotka eivät aiheuta ympäristöhäiriötä, voi sijoittaa asumisen kanssa samoille alueille.”**

Yli 85 % vastaajista suhtautuu myönteisesti siihen, että ympäristöhäiriötä aiheuttamattomat työpaikat voivat sijoittua asumisen kanssa samoille alueille.

”Mitä asioita mielestäsi pitäisi ottaa huomioon työpaikka-alueita sijoitettaessa?”

Työpaikka-alueiden sijoittelussa vastaajia kiinnostavat liikenteeseen, yhdyskuntarakenteeseen ja ympäristöhäiriöihin liittyvät asiat. Joukkoliikenteen ja työmatkaliikenteen kehittäminen nähdään tärkeänä. Myös pyöriteiden ja pysäköinnin kehittämistä toivotaan. Kauppojen, toimistojen ja lähipalvelujen sijoittaminen nähdään helpompana kuin teollisuuden sijoittaminen. Ympäristöhäiriöistä pelätään eniten meluhaittoja.

Lähiympäristön laatu**”Valitse seuraavista asuinalueiden laatutekijöistä viisi tärkeintä.”**

Asuinalueiden laatutekijöistä tärkeimmäksi nousevat hyvät kevyen liikenteen yhteydet. Niitä pitää tärkeinä noin 60 % vastaajista.

Toiseksi tärkeimmäksi koetaan luonnonvarainen ympäristö ja päivittäistavarakaupan läheinen sijainti (kummatkin valitsee 51 % vastaajista).

Kolmanneksi tärkein laatutekijä on alueen maine (41 %).

Hoidettujen viheralueiden läheinen sijainti ja linja-autopysäkin läheinen sijainti koetaan yhtä tärkeinä (38 %).

Vähiten tärkeänä laatutekijänä koetaan päivähoitopaikan läheinen sijainti (8 %).

Muuta**”Mitä muuta haluat taajamaosayleiskaavan tavoiteasettelussa otettavan huomioon?”**

Kommentteja mm. kaava-alueen rajaamisesta ja eri osa-alueiden kehittämisestä.