

E18 käytävän solmukohtien kehittäminen Lohjalla

Loppuraportti 2.6.2015



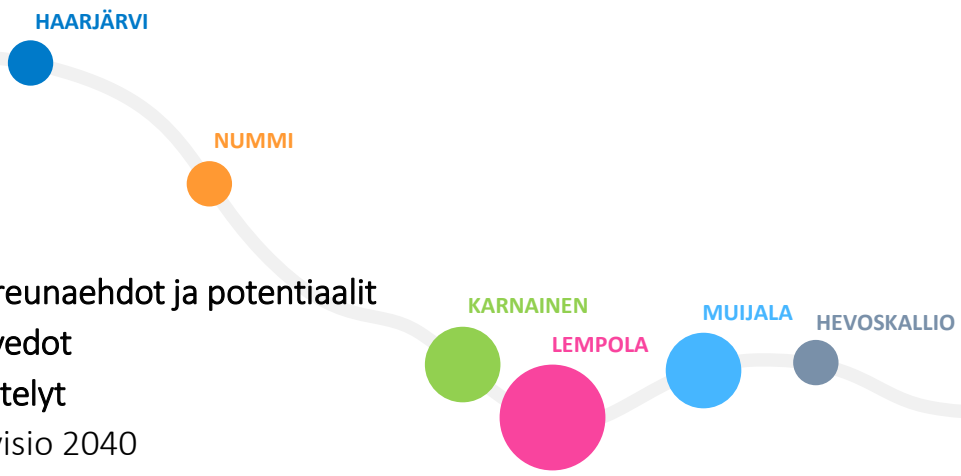
LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD



Uudenmaan liitto
Nylands förbund



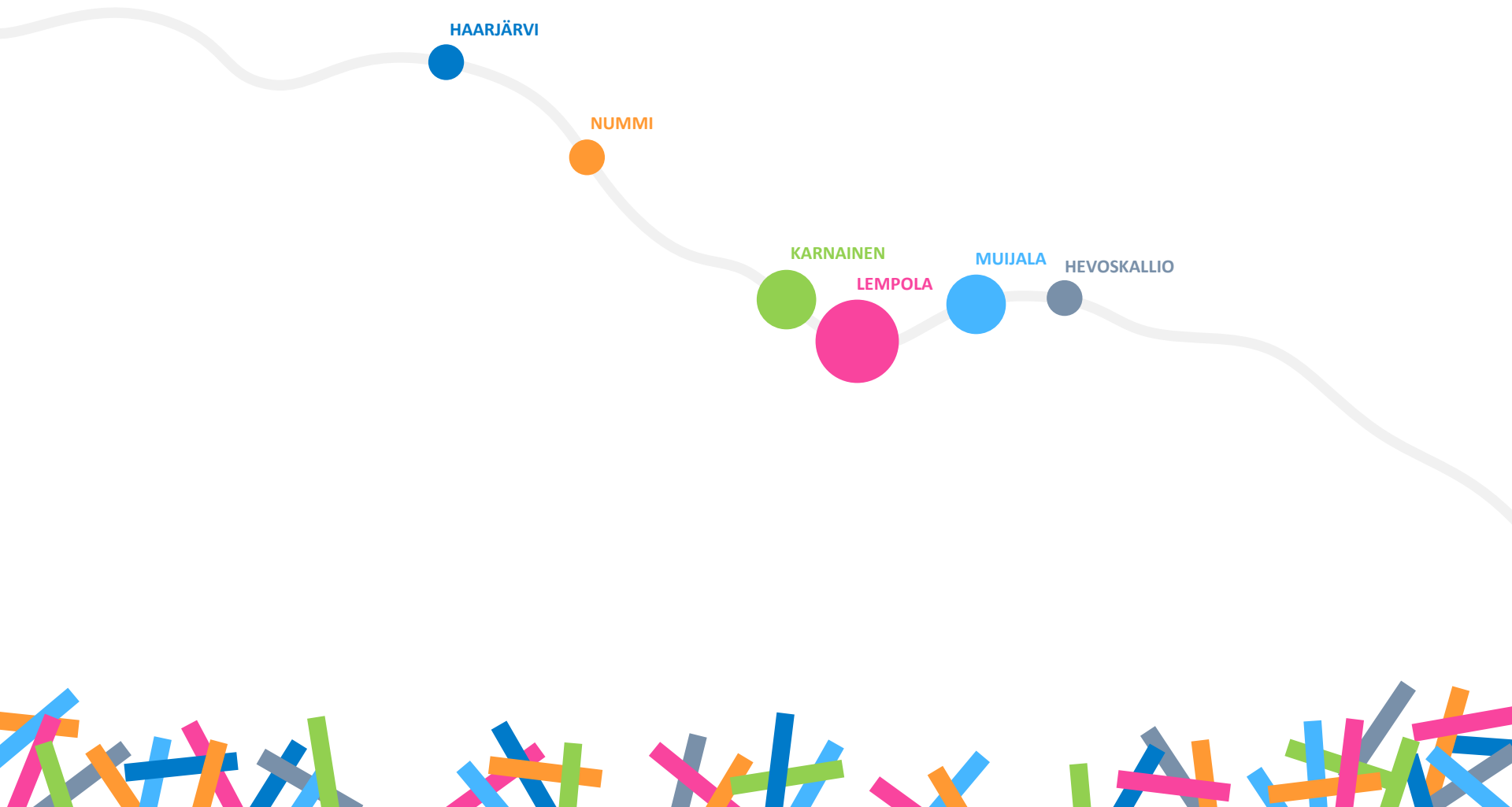
Sisällysluettelo

- 
1. Johdanto
 2. Liittymäalueiden reunaehdot ja potentiaalit
 3. Aluebrändin linjavedot
 4. Aluekohtaiset esittelyt
 - Alueprofiili ja visio 2040
 - Lähtökohtien SWOT-analyysi
 - Maankäyttö- ja liikennekaavio
 - Suunnitelman kuvaus
 - Kaavoituksen vaiheistus
 - Kynnysinvestoinnit
 5. BREEAM Communities -arviointi
 6. Yhteenveto ja jatkotoimenpiteet

Liitteet

- Liite 1. Nykytilan kuvaus
 - Liite 2. Liittyminen laajempaan kontekstiin
 - Liite 3. Kauppa ja elinkeinot
 - Liite 4. Seminaarin yhteenveto
 - Liite 5. BREEAM Communities -arviointi
- 

1. Johdanto



Esipuhe

Hankkeessa tehtävänä on ollut muodostaa näkemys Lohjan kaupungin alueella sijaitsevien E18 moottoritien liittymäalueiden maankäytön kehittämisestä kuntaliitoksen jälkeisessä tilanteessa.

Selvityksen ja suunnitelmien tuloksena on saatu tietoa liittymäalueiden maankäytön reunaehdoista ja potentiaaleista sekä siitä minkä tyyppinen profilointi kullakin alueella toimisi.

Nyt laaditut suunnitelmat toimivat yhtenä lähtökohtana alueiden jatkokehittämisessä ja ne tukevat osaltaan liittymäalueiden markkinointia ja rakentumista.

Työ alkoi marraskuussa 2014 ja valmistui toukokuussa 2015.

Työn ohjausryhmään kuului Lohjan kaupungin puolesta:

- Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku
- Ympäristöjohtaja Pekka Puistosalo
- Kehittämisjohtaja Eero Soinio
- Tekninen johtaja Jussi Savela
- Katupäällikkö Seppo Lötjönen
- Kaavasuunnittelija Kaisa Långström

Sito Oy:n projektipäällikkönä toimi Jenni Lautso, arkkitehti SAFA YKS 410. Työryhmään kuului:

- FM Jarkko Kukkola, projektisihteeri, maankäytön suunnittelu, GIS
- DI Timo Huhtinen, maankäytön suunnittelu
- DI Kaisa Lahti, liikennesuunnittelu
- DI Teuvo Leskinen, liikenteen ja logistiikan asiantuntija
- Ins. AMK Tommi Eskelinen, liikenteen ja aluekehityksen asiantuntija
- TkL Tuomo Sirkiä, BREEAM Communities -arviointi
- MaT Mikko Rikala, palvelumuotoilu ja aluebrändit
- Minna Hakola, visuaalinen suunnittelu
- DI Annina Lehtikainen, kustannusarviot
- Tekn.kand. Anna af Hällström, maankäyttökaaviot
- Saku Järvinen (Realprojekti Oy), kauppa ja elinkeinot
- Markku Hietala (Realprojekti Oy), kauppa ja elinkeinot

Hankkeen osapuolet

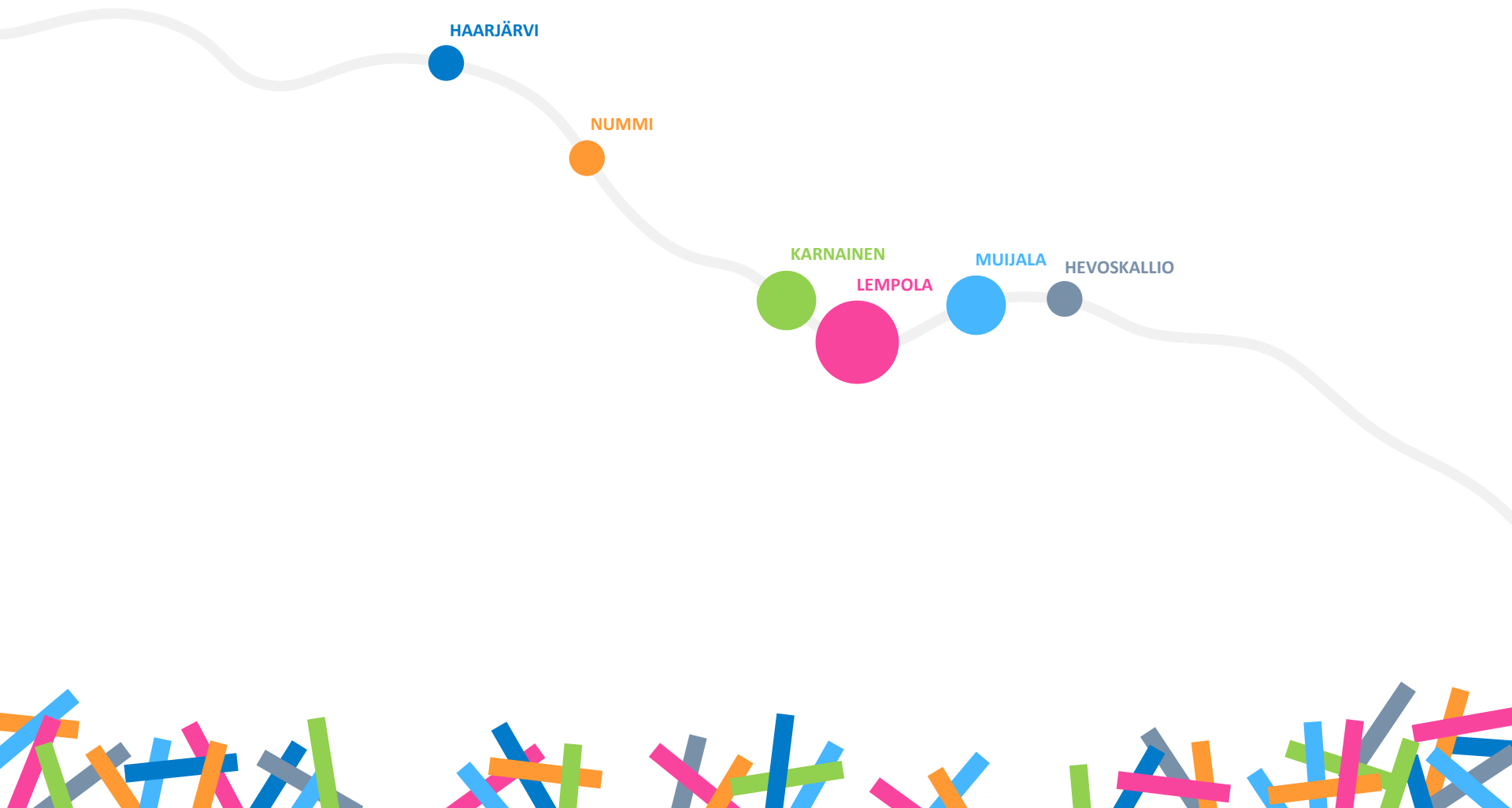
- Tämä työ on osa Moottoritie on kuuma -hanketta, jossa pyritään muun muassa määrittämään liittymäalueiden toimintoja ja kehittämistarpeita sekä tekemään pohjatyötä liittymäalueiden markkinoinnin parantamiseksi. Uudenmaan liitto on myöntänyt hankkeelle maakunnan kehittämisrahaa.
- Samanaikaisesti tämän hankkeen kanssa myös Laurea ammattikorkeakoulun Yrityslabrassa on käynnissä projekti Moottoritie on kuuma -hankkeeseen liittyen. Työt ovat toisiaan tukevia mutta niitä tehdään itsenäisesti ja ne lähestyvät aihetta eri metodein.



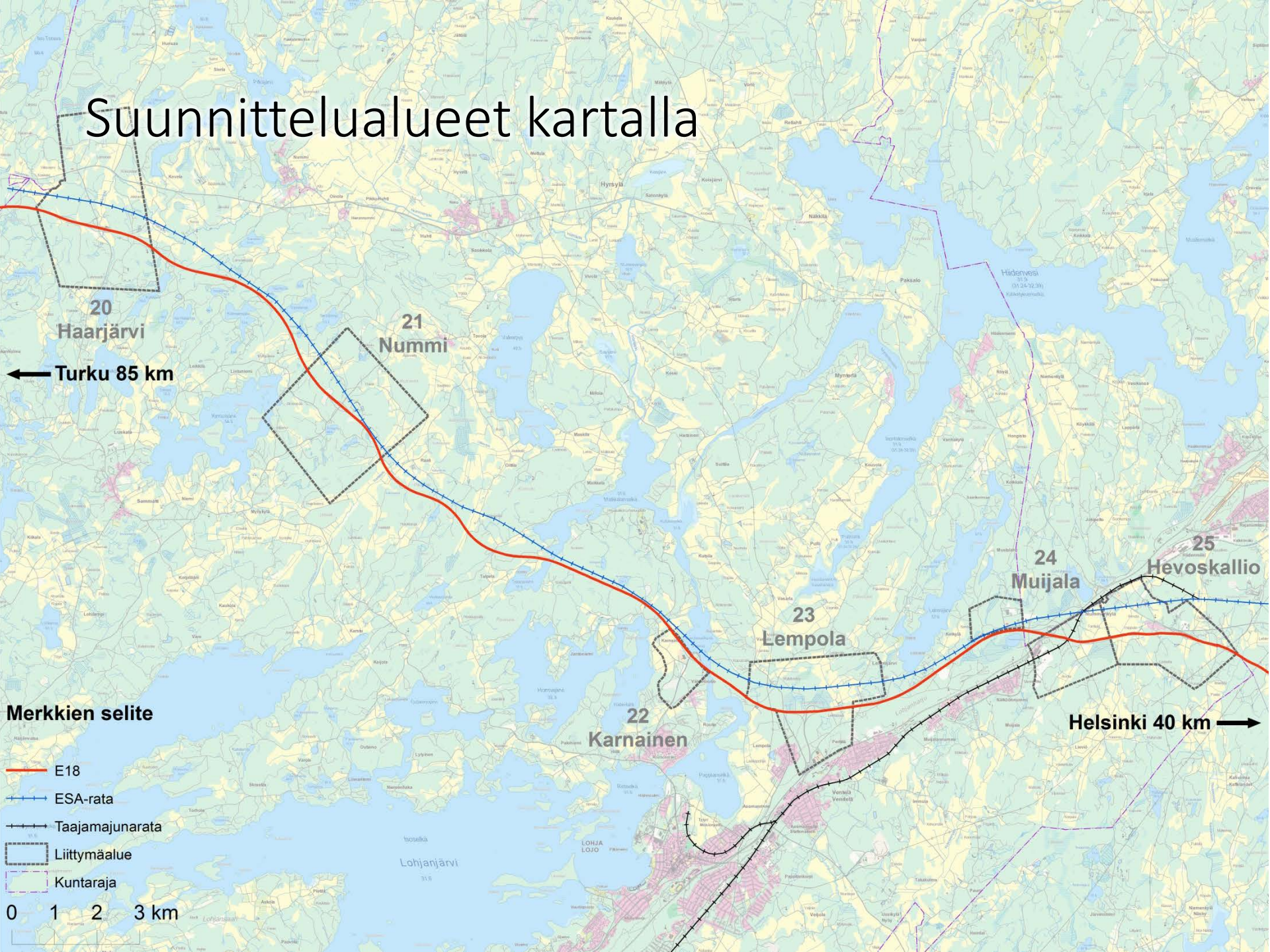
Työn kuvaus

- 1** Muodostettiin käsitys liittymäalueiden nykytilanteesta ja potentiaaleista mm. elinkeinoelämän, liikenteen ja logistiikan, maankäytön ja rakennettavuuden kannalta (*Liite 1 ja Liite 3*) käyttäen lähtötietoina olemassa olevia kaavoja, selvityksiä sekä paikkatietoaineistoja ja -analyyskejä. Tutkittiin myös, minkälaisia maankäytön tavoitteita ja suunnitelmia muilla E18-väylän liittymäalueilla on laajemmalla alueella (*Liite 2*).
- 2** Laadittiin luettelo maankäytön mahdollisuuksista alueilla. Liittymäalueille luotiin aluekohtaiset profiilit ja maankäytön kehittämisen visio hyödyntäen ideakuvia, avainsanoja ja -viestejä. Alueprofiilien avulla muodostettiin E18 Yrityslohjan kokonaisbrändi.
- 3** Seminaari Lohjan pääkirjastossa tammikuussa 2015 yhdessä Laurean sekä osallisten kanssa.
- 4** Laadittiin maankäyttö- ja liikennekaaviot, joissa esitetään mm. tuleva maankäyttö, ydinalueet brändin kannalta, ajoneuvo- ja joukkoliikenteen yhteydet sekä suojeltavat alueet
- 5** Liittymäalueiden kaavoituksen tarvetta ja järjestystä sekä kynnysinvestointeja hahmoteltiin työryhmässä ja tarkennettiin toteutuspolkutyöpajassa
- 6** Maankäyttöratkaisujen ekologista, taloudellista ja sosiaalista kestävyyttä arvioitiin BREEAM Communities -kriteeristöä soveltaen
- 7** Kunnallisteknisten kynnysinvestointien suuruusluokka arvioitiin karkeasti FORE-ohjelmistoa hyödyntäen
- 8** Kaupunkisuunnittelulautakunnan seminaari Lohjalla

2. Liittymäalueiden reunaehdot ja potentiaalit



Suunnittelualueet kartalla



Liittymäalueiden potentiaaliin vaikuttavat tekijät

Houkuttelevuus

- Mielikuvat ja markkinointi
- Käyttäjäryhmät
- Kilpailutilanne
- Tukevat palvelut

Rakennettavuus

- Saavutettavuus ja sijainti yhdyskuntarakenteessa
- Laajenemismahdollisuudet
- Liikenneyhteydet
- Tulevaisuuden skenaariot, kuten ratayhteydet
- Olemassa oleva rakentaminen ja toiminnot
- Luonnonsuojelu
- Maisema-arvot ja kulttuuriympäristö
- Perustamisolosuhteet ja maastonmuodot
- Pohjavesiolosuhteet
- Kaavavalmius
- Yhdyskuntatekniikka ja kynnysinvestoinnit

Lisätietoa alueen nykytilasta, kaupasta ja elinkeinoista sekä ympäröivästä aluerakenteesta ja kilpailutilanteesta *liitteissä 1–3*.

Yleistä Lohjan E18 liittymäalueista

TAMPERE

Lohjan etuja kilpailussa yritysten sijoittumisesta ovat kohtuullinen kustannustaso, mahdollisuus väliin tontteihin ja laajenemisvarat sekä pienemmät ruuhkat verrattuna pääkaupunkiseutuun.

E18-liittymät sijaitsevat lähellä pääkaupunkiseutua, "ruuhkasuomen kolmion" sisällä. Lohjan kilpailijoita ovat pääkaupunkiseutu, Salon seutu, Vihti/Nummela sekä muut logistisesti hyvät sijaintipaikat kuten Hyvinkää, Sipoo ja Mäntsälä.

E18-moottoritie on osa Tukholman ja Pietarin välistä pohjoista kasvukäytävää.

Lohjalta on hyvät yhteydet mm. Helsinkiin, Turkuun, Espooseen ja Saloon. Myös Helsinki-Vantaan lentoasema sekä Hangon ja Vuosaaren satamat ovat nopeasti saavutettavissa.

TURKU

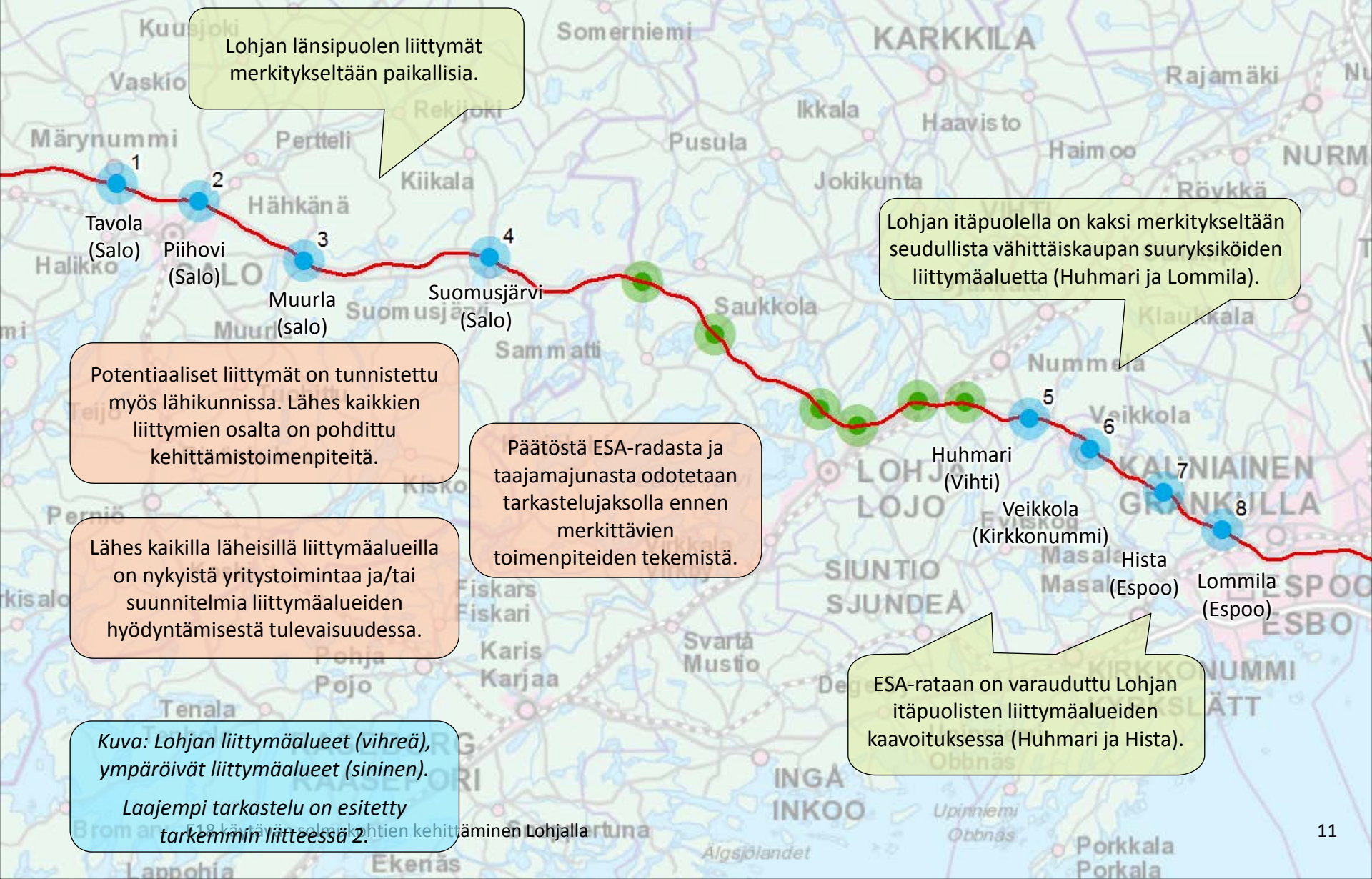
E18

LOHJA

HELSINKI

0 10 20 30 km

Johtopäätökset laajemmasta tarkastelusta



Suunnittelualueen ratahankkeet

ESA-rata (Espoo-Lohja-Salo)

- Yhteysväli on osa Pohjoista kasvuvyöhykettä ja se kuuluu TEN-T liikenneverkkokäytävään Välimeri-Skandinavia.
- Suunnitteilla oleva ESA-rataoikaisu liittäisi Lohjan Turun junayhteyden varrelle.
- ESA-radan pysäkkivaraus sijaitsee Lempolan liittymän läheisyydessä.
- Jotta junan olisi kannattavaa pysähtyä Lempolassa, lähialueella olisi hyvä olla riittävän suuri asukaspohja (noin 20 000 asukasta).
- ESA-radan Lempolan pysäkillä pysähtyisi ainoastaan nopeat junat, kerran tunnissa.
- Lohjaa koskevien ratahankkeiden (ESA & taajamarata) toteuttamisesta ei toistaiseksi ole tehty päätöksiä.
- Työn lähtöoletuksena on, että ESA-rata ja sen myötä myös taajamarata toteutetaan. Tällä on vaikutusta etenkin Lempolan liittymän tulevaisuuskenaarioon.
- LVM selvittää Helsinki-Turku tunnin junan ratayhteyden kehittämistä. Työ valmistuu vuoden 2015 loppupuolella.

Lohja–Vihti–Espoo-taajamarata

- Taajamarata noudattaa ESA-radan maastokäytävää Lohjanharjulle asti. Tämän vuoksi taajamaradan ja ESA -radan toteutuminen tukevat toisiaan.
- Taajamaradan kannattava liikennöinti edellyttäisi, että radan varrelle rakennetaan nauhakaupunki Espoosta Lohjalle. Taajamaradan varren asukasmäärän tulisi olla 50 000 – 70 000 uutta asukasta.
- Lohjanharjun kohdalla taajamarata liittyy olemassa olevaan Hanko–Hyvinkää-rataan. Tällä hetkellä Hango–Hyvinkää-rata on sähköistämätön ja sillä kulkee vain tavaraliikennettä. Liikennevirasto on laatinut ratasuunnitelman Hyvinkään ja Hangon välisen radan sähköistämisestä.
- Suunniteltuja taajamajunan pysäkkejä sijaitsee Muijalassa, Perttilässä ja Lohjan keskustassa.

Saavutettavuus sekä kauppa ja elinkeinot



Kuva: Kunkin liittymäalueen oma "reviiri" eli maksimissaan 15 minuutin ajoaika-alue määriteltynä lyhimmän matkan periaatteella. (Realprojekti Oy)

Katso Kaupan ja elinkeinon analyysi kokonaisuudessaan liitteessä 3.

Maankäytön potentiaali

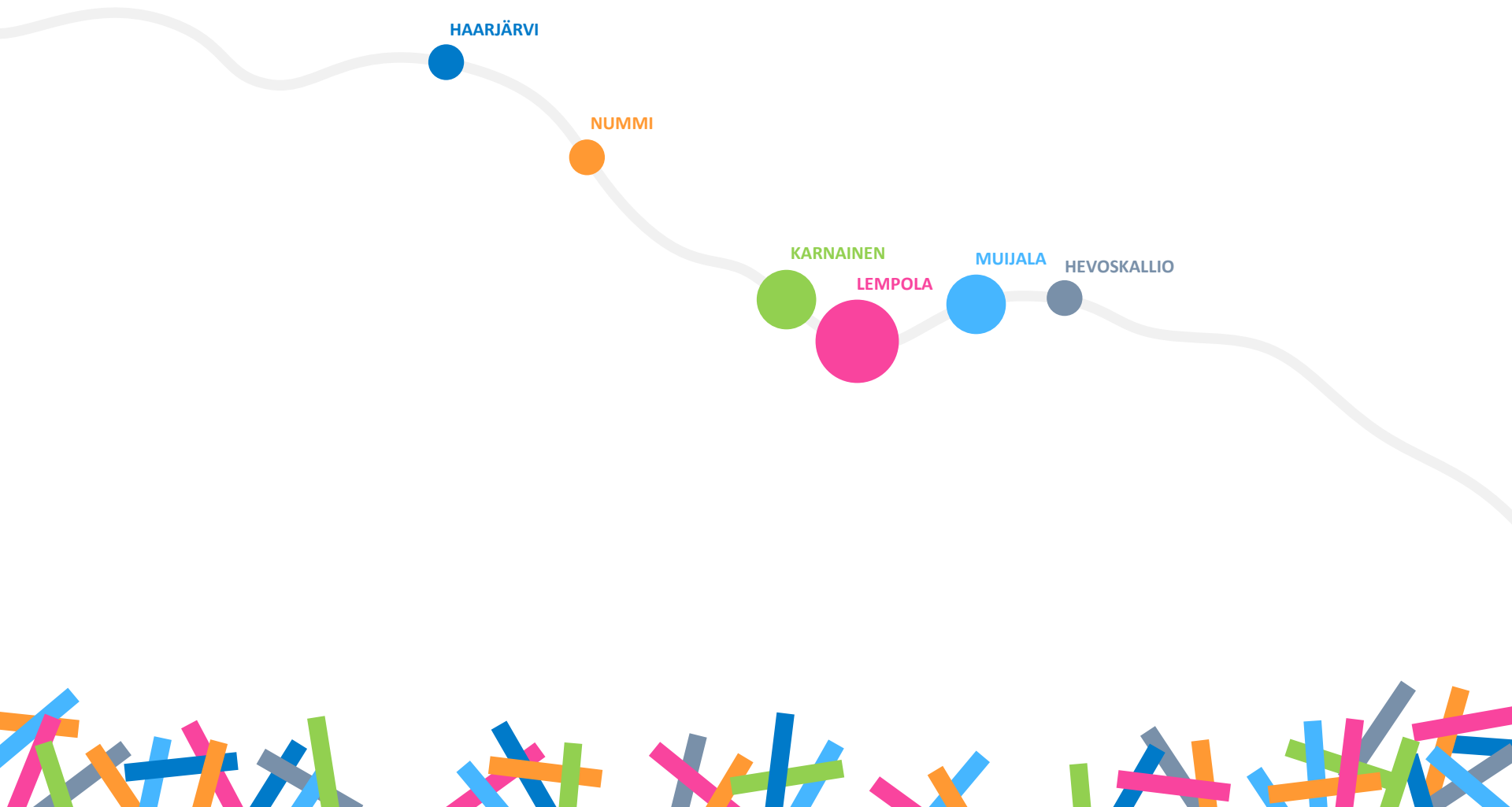
	20	21	22	23	24	25
	Haarjärvi	Nummi	Karnainen	Lempola	Muijala	Hevoskallio
Keskustaan tukeutuva kauppa (mm. päivittäistavarakauppa, erikoistavarakauppa)						
Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa (TIVA)						
Liikenteeseen tukeutuva kauppa (liikennepalveluasemat)						
Liikunta, hyvinvointi, viihde, vapaa-aika						
Joukkoliikennepalvelut						
Raskaan liikenteen palvelut (mm. levähdysalue)						
Tukkukauppa, logistiikka ja varastointi						
Ympäristöhäiriötä aiheuttamaton teollisuus						
Ympäristöhäiriötä aiheuttava teollisuus						
Toimistot (liike-elämän ja hallinnon palvelut)						
Matkailupalvelut						
Asuminen						
Maatalouskauppa						
Outlet center						
Päärooli (maankäytön potentiaali)	Ympäristöhäiriötä aiheuttava teollisuus	Kone- ja maatalouskauppa, liikennepalvelut	Liikennepalvelut, Outlet-keskus, matkailu ja ulkoilu	Asuminen, keskustatoiminnot, TIVA	Siisti teollisuus, paraatirytykset, Cleantech, Logistiikka (Nälköölampi)	Logistiikka, varastointi, liikennepalvelut

Ei sovellu

Soveltuu jossain määrin

Soveltuu

3. Aluebrändin linjavedot



Kokonaisuuden pääteesit

1. E18 YRITYSLOHJA on sikermä, joka tarjoaa monipuolisesti vaihtoehtoja monenlaiseen toimintaan
2. On tärkeää että alueet eivät kilpaile keskenään
3. Jokaisella liittymäalueella on oma roolinsa

ÄLYKÄS

Edistetään digitaalisten ratkaisujen hyödyntämistä alueiden kehittyessä.

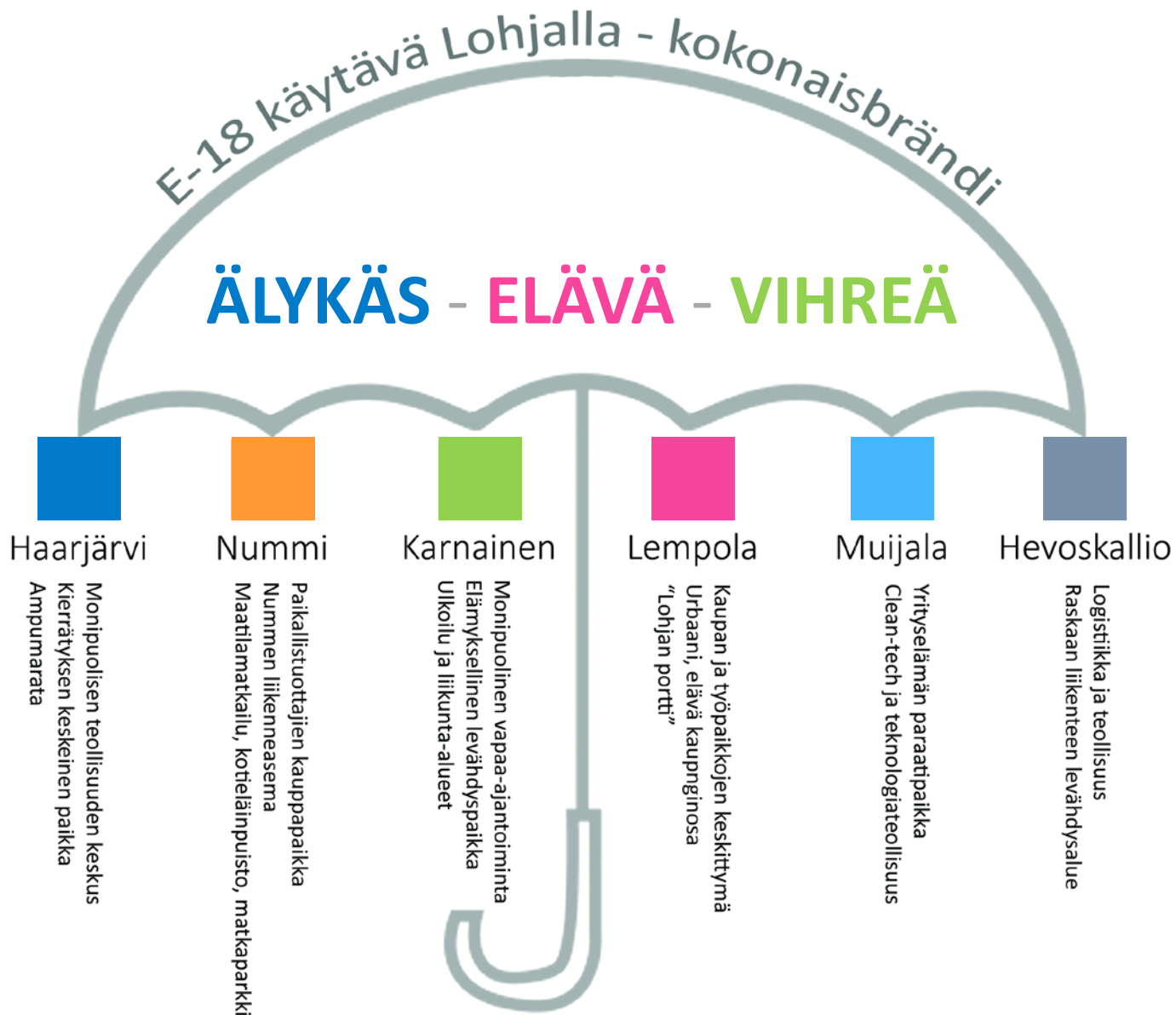
ELÄVÄ

Luodaan uusia ja uudenlaisia kohtaamispaikkoja.

VIHREÄ

Kunnioitetaan luontoympäristöä ja suojelualueita. Hyödynnetään maaseudun ja kaupunkimiljöön ominaisuuksia alueiden kehittämisessä. Edistetään ekotehokasta rakentamista.





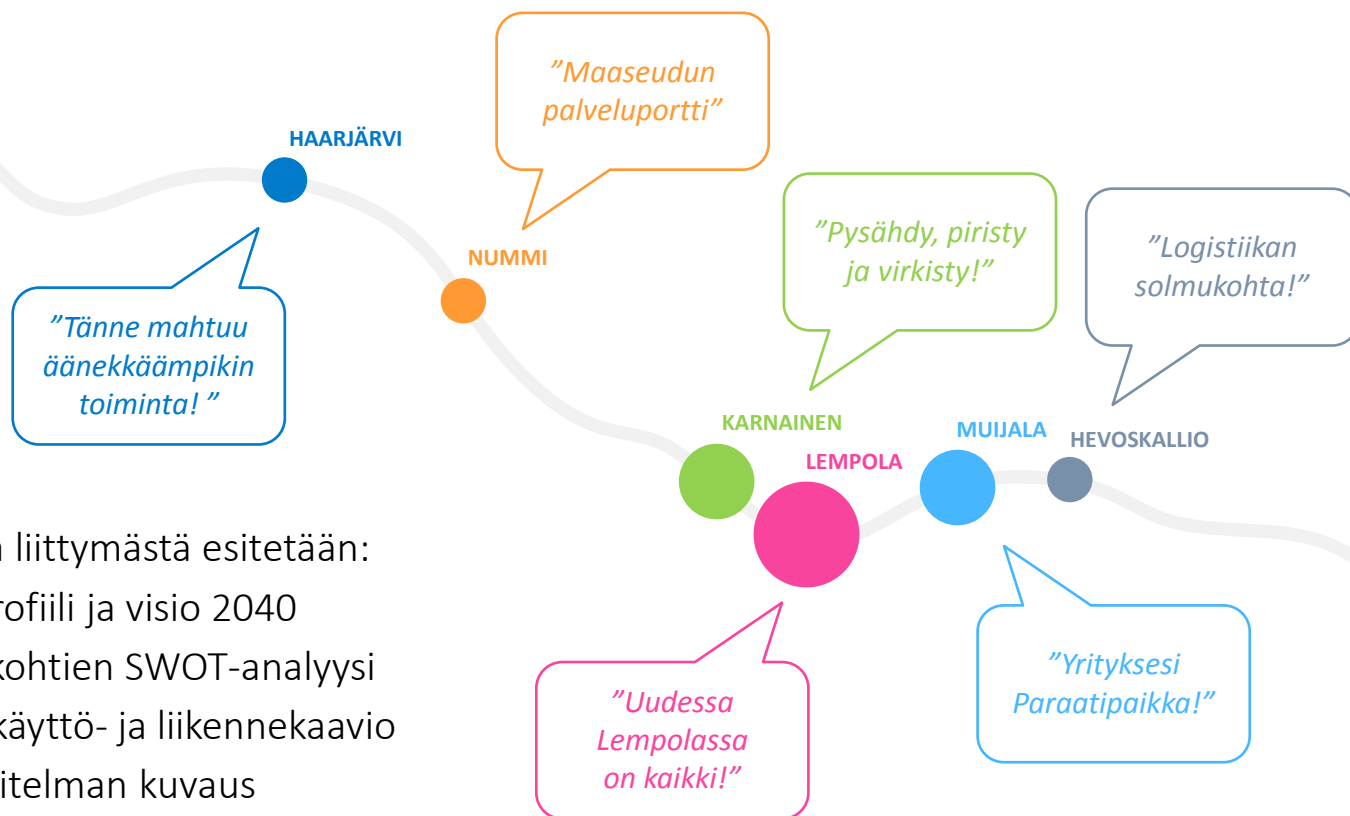
E18 YRITYSLOHJA brändimielikuvien konkretisoiminen ja täsmentäminen

Alla on lueteltu kysymyksiä, joihin brändin kehityksen kautta tulee jatkossa löytää vastaukset:

1. Miten alueiden positiivista mainetta nostetaan esiin ja tuodaan julki?
Brändimainonnan ja informoinnin suunnittelu?
2. Kuinka hyvin alueet tunnetaan kansallisesti? Miten laajalle alueelle tunnettuus ulottuu?
3. Brändinhallinta, visuaalisen ilmeen, viestinnän ja näkyvyyden suunnittelu?
4. Mikä on E18 Lohjan käytävän palvelulupaus? Vastaako brändi aitoa kokemusta?
Onko brändin tarina totta?
5. E18 Lohjan käytävällä on tietty laatulupaus. Millä asioilla asukkaalle/loppukäyttäjälle syntyy vastaava laaduntunne?
6. Onko paikoilla lisäarvoa?
7. Miten E18 Lohjan käytävän brändi erottuu muista?



4. Aluekohtaiset esittelyt



Jokaisesta liittymästä esitetään:

- Alueprofiili ja visio 2040
- Lähtökohtien SWOT-analyysi
- Maankäyttö- ja liikennekaavio
- Suunnitelman kuvaus
- Kaavoituksen vaiheistus
- Kynnysinvestoinnit

20 Haarjärvi | Alueprofiili ja visio 2040

"Tänne mahtuu
äänekkäämpikin toiminta!"

Visio 2040 | Haarjärvi on hyvällä paikalla Turun ja Helsingin välillä. Haarjärvi tarjoaa monipuolisia mahdollisuuksia haastavallekin yritystoiminnalle. Haarjärven yritysalueelle sijoittuvat toimijat edellyttävät paljon tilaa ja toimintavapauksia. Haarjärvellä saa meluta ja pölytä. Alueelle voisi mahdollisesti sijoittua myös paljon toivottu ampumarata. Tärkeän osan toiminnasta muodostaa kierrätyssektori. Tuumasta toimeen!

Kiertotalous



*Kierrätys, tukkukauppa,
logistiikka, varastointi*



*Runsaasti
tilaa*



*Ympäristöhäiriötä
aiheuttava teollisuus*



*Ampurata vastaisi
harrastajien tarpeeseen*

Haarjärvi | Lähtökohtien SWOT-analyysi

Vahvuudet

- Eteläosassa hyvä rakennettavuus
- Yleiskaavallinen valmius olemassa
- Tilaa tehdä suuriakin kokonaisuuksia
- Kasvihuoneilmiön tunnettuus
- Sijaitsee runkoviemäri- ja runkovesijohtoverkon piirissä
- Kunnalla 30 ha maanomistusta alueen pohjoisosassa
- Alue sopii ympäristöhäiriötä aiheuttavalle teollisuustoiminnalle

Mahdollisuudet

- Lähellä vanhaa ykköstietä – voisivatko E18-väylän pohjoispuolen yritysalueet laajentua vanhalle ykköstielle asti?
- Asutusta on vähän – soveltuu esim. ympäristöhäiriötä aiheuttavalle toiminnalle

Heikkoudet

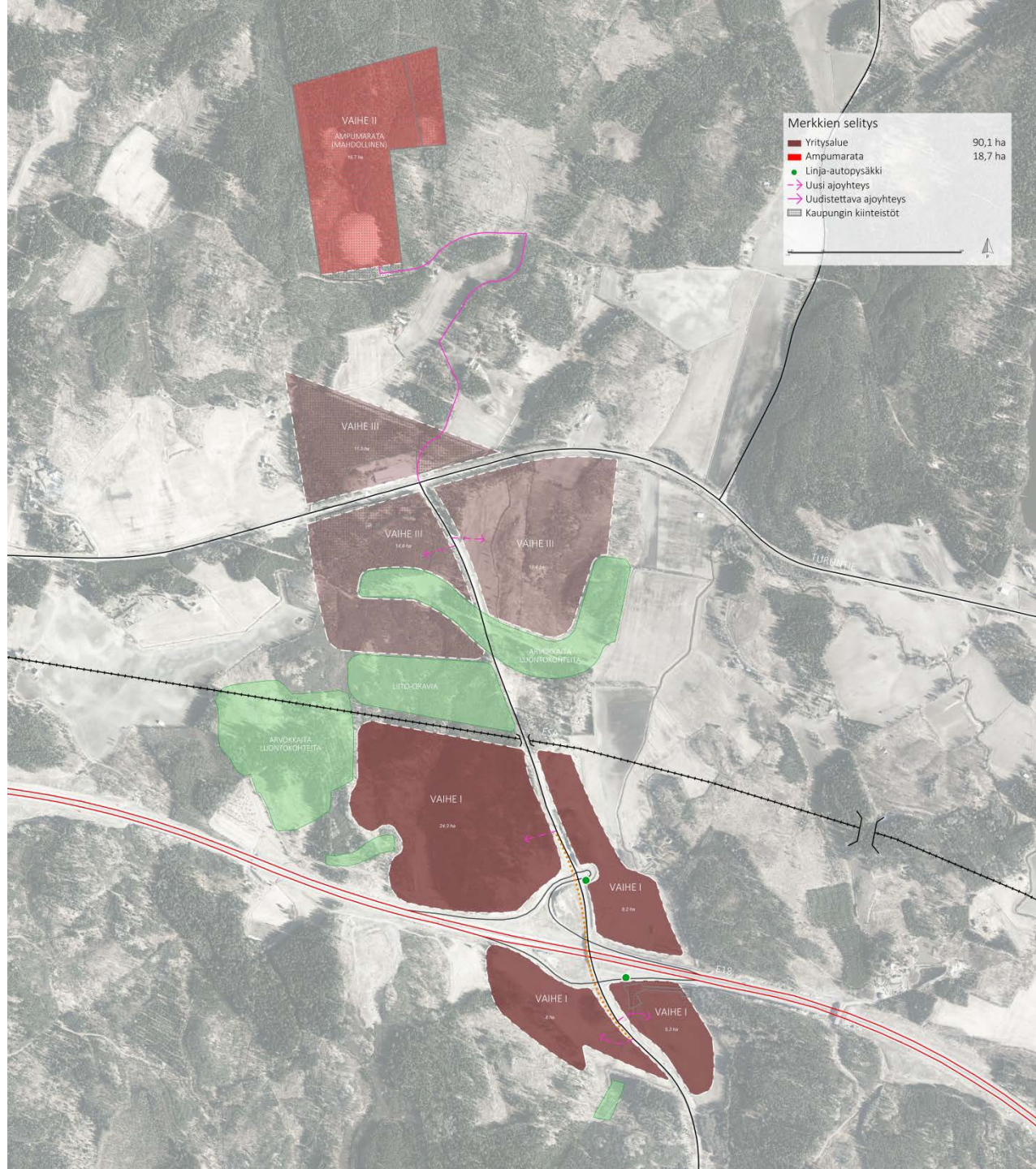
- Pienialaisia suojelualueita liittymän ympärillä
- Kaupan sijaintipaikkana ei suositeltava. Mahdollinen vain toiminnoille, jotka pärjäävät ohikulkevan liikenteen varassa.
- Eniten irrallaan yhdyskuntarakenteesta kaikista liittymäalueista

Uhat

- Alueen jääminen syrjään huonon näkyvyyden takia

Haarjärvi | Maankäyttö- ja liikennekaavio |

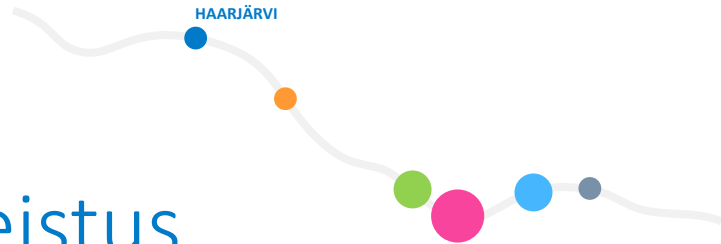
Visio 2040



Haarjärvi | Suunnitelman kuvaus

- Laajoja teollisuuden ja työpaikkarakentamisen alueita
- Luontokohteet rajoittavat maankäyttöä
- Mahdollinen ampumarata-alue vanhalla kaatopaikka-alueella
- Kevyen liikenteen reitti yhdistää linja-autopysäkit, jotka sijaitsevat moottoritien ramppien yhteydessä

Haarjärvi | Kaavoituksen vaiheistus



I-vaihe (E18-liittymän lähialue), 2017–2018

- Toteutus aloitetaan Haarjärven vetovoimaisimmalta alueelta eli ESA-radan eteläpuolen työpaikka-alueista. Nämä ovat helpoiten saavutettavissa ja näkyvät E18-moottoritiele.
- Edellyttää asemakaavaa

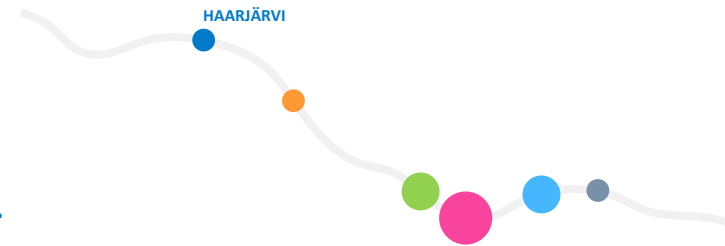
II-vaihe (Turuntien pohjoisosa), 2020–2022

- Turuntien pohjoispuolelle mahdollinen ampumarata vanhan kaatopaikan alueelle. Hankkeen ympäristövaikutukset on selvitettävä. Kaupungilla on alueella maanomistusta.
- Ampumaradalle johtavat huonokuntoiset tieyhteydet on syytä tutkia.
- Edellyttää osayleiskaavamuutosta sekä asemakaavaa.

III-vaihe (välialue), 2031–2032

- Laajennetaan työpaikka-alueita I- ja II-vaiheen välialueelle.
- Edellyttää osayleiskaavamuutosta sekä asemakaavaa.

Haarjärvi | Kynnysinvestoinnit



Kaikki vaiheet	€ (alv 0 %)
Maanhankintakulut	
Yhteensä	

21 Nummi | Alueprofiili ja visio 2040

"Maaseudun palveluportti"

Visio 2040 | Nummen alue on kehittynyt paikallistuottajien kaupp- ja palvelupaikaksi, joka tunnetaan tunnelmastaan ja tarjonnastaan. Alueella myydään maatalouskoneita ja -tuotteita, myös käytettyjä koneita. Nummen liikenneasemalla puolestaan hoidetaan monia käytännön asioita Sammatin ja Saukkolan suunnista. Liikenneasemalta voi mm. noutaa nettiostokset samalla kun tapaa muita kyläläisiä ja mökkiläisiä asioillaan. Osana maalaismaista kokonaisuutta toimii kotieläinpuisto. Lähistöllä on myös mahdollisuuksia maatilamatkailuun.

*Lähitaajamien
asukkaiden palvelupiste*



*Lohjan
kaupungin
maaseutua*

*Paikallistuottajien markkinapaikka
palvelee lähiseutua ja moottoritien
käyttäjiä*

*Maalaistyyliä
nykyaikaisesti*



*Liikenneasema
ja kohtaustapaikka*

*Elämyksellinen Nummi
tarjoaa lähialueella
myös maatilamatkailua
ja kotieläinpuiston*

*Mahdollisuus
majoittua maatilalla,
mökillä tai leiriytyen*

*Maatalouskoneita
ja -tuotteita
kaikkien kukkaroille*



Nummi | Lähtökohtien SWOT-analyysi

Vahvuudet

- Sijainti Nummen-, Saukkolan ja Sammatin välillä
- Ei merkittäviä rajoituksia luonnonympäristön tai rakentamisen kannalta
- Olemassa oleva liityntäpysäköinti
- Tilaa tehdä suurehkoja kokonaisuuksia
- Sijaitsee runkoviemäri- ja runkovesijohtoverkon piirissä

Mahdollisuudet

- Yritysten suuret maanomistukset
- Liityntäpysäköinnin suosion kasvattaminen
- Mahdollinen sijainti sellaisille palveluille, josta hyötyvät lähialueen asukkaat, mökkiläiset sekä ohi ajavat

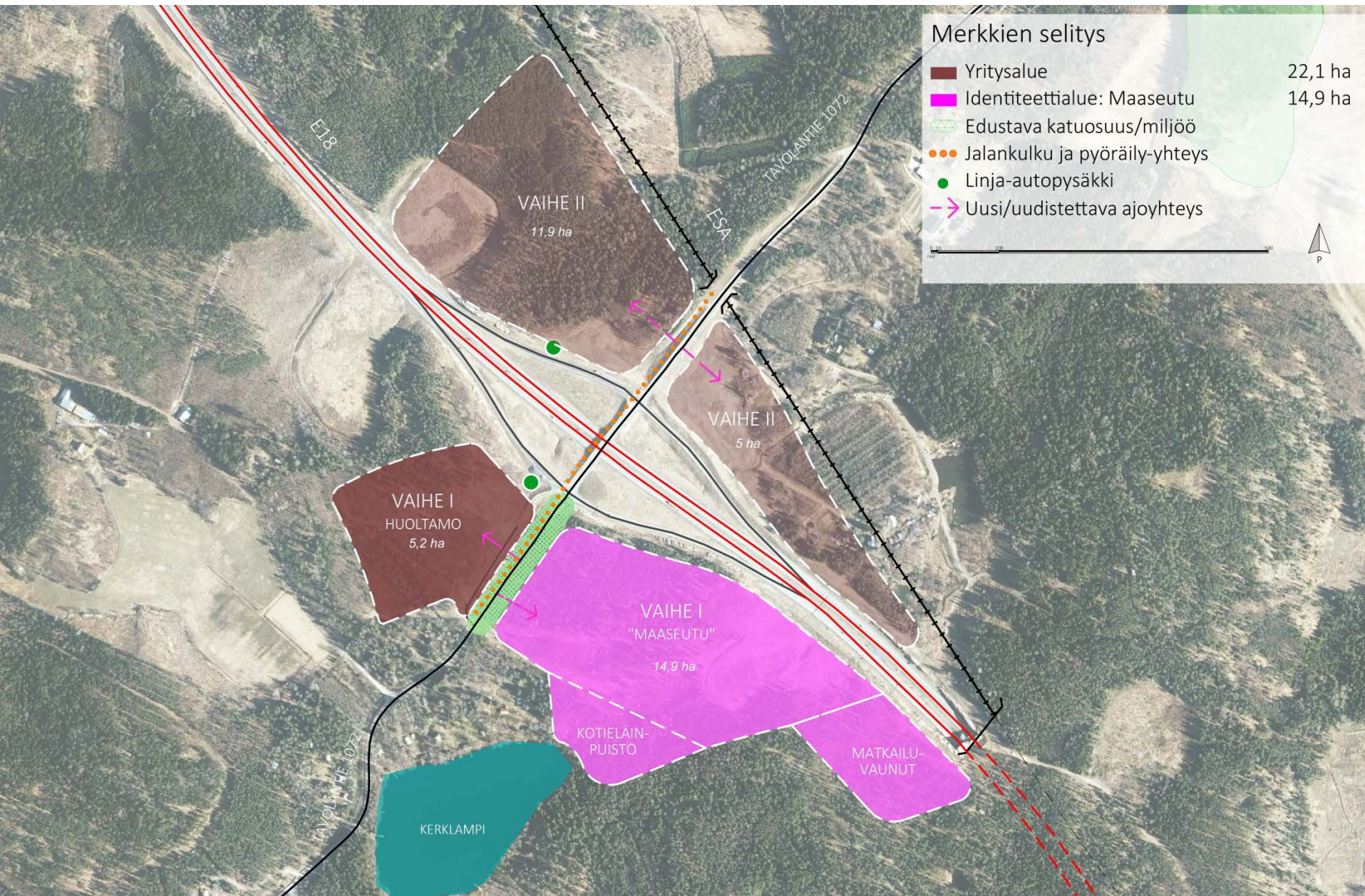
Heikkoudet

- Irrallaan yhdyskuntarakenteesta
- Lähialueiden asutus on hajautunutta
- Kunnalla ei ole maanomistusta alueella
- Liityntäbussien liikennealueita ja liityntäpysäköinnin jättöalueita ei ole toteutettu. Liittymässä on toteutunut vain hiekkakenttä liityntäpysäköintiä varten
- ESA-rata syö potentiaalisia yritysten sijoittumispaikkoja

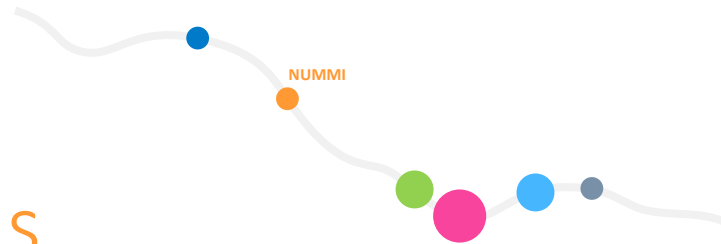
Uhat

- Epävarmat toteutusnäköymät: Tavalan liittymän asemakaavassa liittymän eteläpuolella on osoitettu alueita yritystoiminnalle, mutta koska kunta ei omista maata, ei voida sanoa, koska rakentaminen lähtee käyntiin
- Riskinä on, että liikenneaseman ja muiden palveluiden sijoittamisella liittymäalueelle on negatiivisia vaikutuksia Sammatin ja Saukkolan nykyiseen kaupanpalveluiden tarjontaan

Nummi | Maankäyttö- ja liikennekaavio | Visio 2040

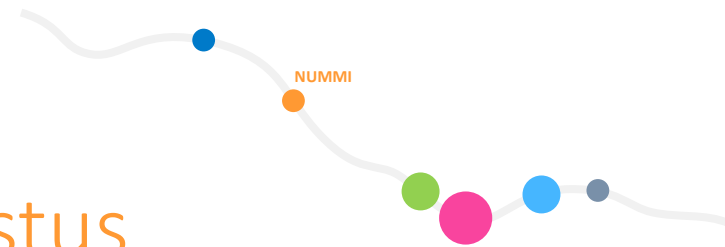


Nummi | Suunnitelman kuvaus



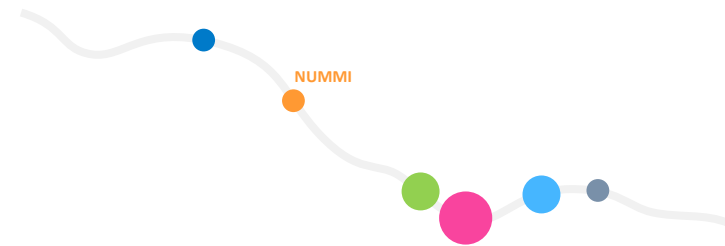
- Liittymänkoillisosaan voi sijoittua liikenneasema palveluineen
- Yleiskaavan mukainen työpaikka-alue liittymän kaakkoispuolella kehitetään ns. identiteettialueena (mm. tuottajien varastomyynti, maalaiselämykset, maatilamatkailu ja majoitus, kotieläinpuisto)
- Identiteettialueet kytkeytyvät metsämaisemaan sekä Kerklampeen. Ne ovat moottoritien meluvallin suojassa.
- Liityntäpysäköinti moottoritien ramppien yhteyteen
 - Kevyen liikenteen reitti yhdistää liityntäpysäkit
- Tavolantien miljöön kehittäminen E18 eteläpuolella
 - Maalaisbrändiä tukeva arkkitehtuuri ja ympäristörakentaminen
 - Puuistutukset
- E18-väylän sekä ESA-radan välialueet kehitetään työpaikka-alueina (mm. koneiden kauppaa)

Nummi | Kaavoituksen vaiheistus



- **I-vaihe (E18-väylän eteläpuoli), 2023–2024**
 - Toteutetaan E18-väylän eteläpuolelle liikenneasema- liityntäpysäköintipaikka ja identiteetti-alue (tuottajien varastomyynti, maalaiselämykset...). Tavolantien kevyen liikenteen reitti yhdistää liityntäpysäkit. Alueella toimii matkailuvaunualue ja kotieläinpuisto.
 - Alue ei ole ristiriidassa nykyisen osayleiskaavan kanssa, mutta edellyttää asemakaavaa.
- **II-vaihe (E18-väylän pohjoispuoli), 2030–2032**
 - Koneiden kauppaa ja työpaikka-alueita E18-väylän ja ESA-radon väliin.
 - Alueella tarvitaan osayleiskaavamuutos ja asemakaava.

Nummi | Kynnysinvestoinnit



Vaihe II (E18 pohjoispuoli)	€ (alv 0 %)
Louhinta	1 810 000
Tilaajatehtävät 27,6 %	500 000
Kaikki vaiheet	€ (alv 0 %)
Maanhankintakulut	
Yhteensä	2 310 000

22 Karnainen | Alueprofiili ja visio 2040

Visio 2040 | Karnaisten liittymään on keskittynyt iso joukko vapaa-ajan toimintoja. Karnainen on suosittu pysähdyspaikka E18-tiellä kulkeville. Mikään muu väylän liittymistä kun ei ole itsessään kokemuksen arvoinen. Karnaisiin tullaan joskus kauempaakin esim. viettämään polttareita tai firman tiimipäiviä. Karnaisissa houkuttaa hyvä saavutettavuus omalla autolla, monipuolinen vapaa-ajan tarjonta sekä yhteys luonnonympäristöön ja Lohjanjärveen. Yöpyäkin täällä voi. Osa suosion syytä lienee miellyttävä miljöö. Rakennettuna ympäristönä Karnainen ei ole mikään ”tavallinen” liittymäalue vaan jotain ihan muuta. Alueen näkyvimmat rakennukset ja rakenteet ovat itsessään näkemisen arvoisia.

Monipuolinen ja elämyksellinen levähdyspaikka

Matkailupalvelut

Levi's SUUNTO
i iittala
marimekko®

NIKE



Kotimaisia ja kansainvälisiä brändejä – Outlet-myyntiä palveluiden ohessa



Seikkailureitti metsässä

Yhteys Lohjanjärveen -vesireitti

Venekauppaa ja vesiurheilua

Liikenteeseen tukeutuva kauppa



Liikunta, ulkoilu



”Pysähdy, piristy ja virkisty!”

Karnainen | Lähtökohtien SWOT-analyysi

Vahvuudet

- Vähän asutusta
- Kisakallion Urheiluopisto ja Karnaisten Korpi -ulkoilualue ovat liittymän vaikutuspiirissä
- Sijaitsee kiinni taajamarakenteessa
- Sijaitsee runkoviemäri- ja runkovesijohtoverkon piirissä

Heikkoudet

- Huono näkyvyys moottoritieltä
- Kahden vesistön välissä
- Syrjässä suurimmista liikennevirroista verrattuna Lempolaan ja Muijalaan
- Alueella ei ole nykyisin joukkoliikennettä. Moottoritien suuntainen joukkoliikenne vaatisi merkittäviä ramppien uudelleenjärjestelyitä.

Mahdollisuudet

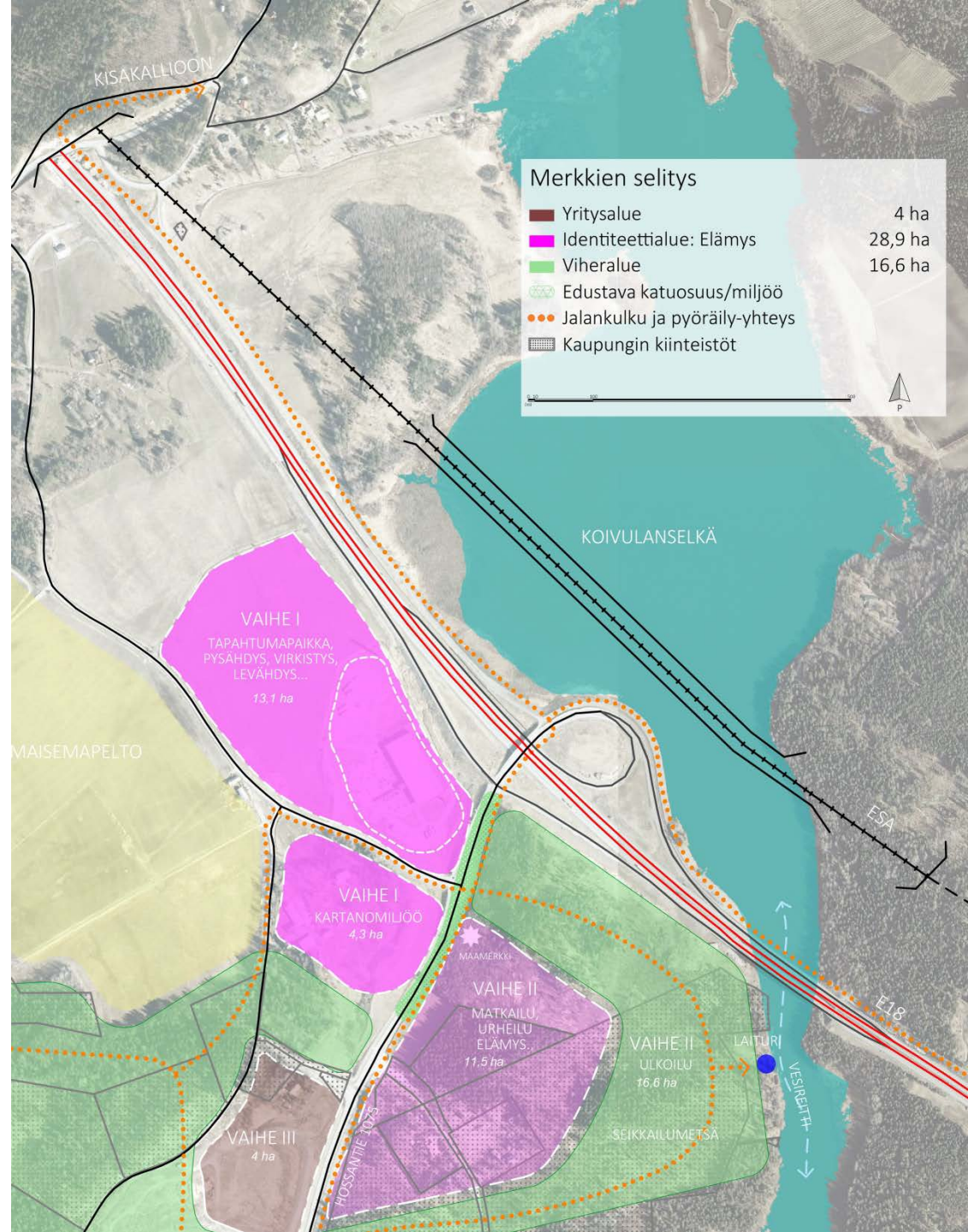
- Alueella pysähtyy suuri määrä ihmisiä - palveluiden lisääminen ABC:n länsipuolella
- Koivulan kartanon, ympäröivän järvimaiseman ja maisemallisesti arvokkaan peltomaiseman hyödyntäminen alueen identiteetissä ja markkinoinnissa
- Matkailuun liittyvien toimintojen kehittämispotentiaali (ml. ulkoilu- ja liikuntatoiminnat)
- Itäpuolella Lohjanjärven ympäristön mahdollinen vesireitti ja satama/rantautumispaikka
- Länsiradan ja ESA-radan pysäkit sekä Lohjan keskusta saavutettavissa polkupyörällä
- Nykyisten suojaviheralueiden korvaaminen rakentamisella / muilla ratkaisuilla

Uhat

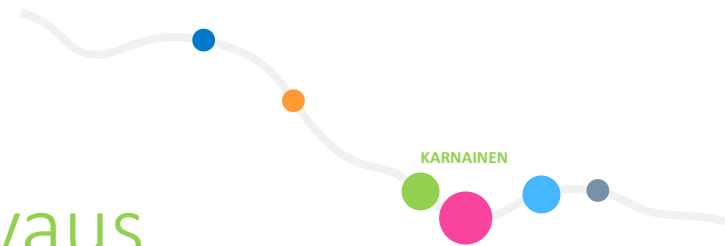
- MU- ja EV-alueet estävät näkyvyyttä mikäli koillis- tai lounaisosaan rakennetaan

Karnainen | Maankäyttö- ja liikennekaavio |

Visio 2040

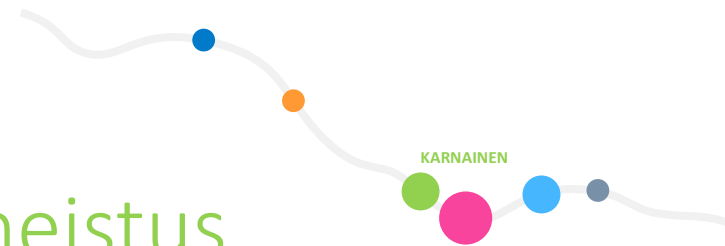


Karnainen | Suunnitelman kuvaus



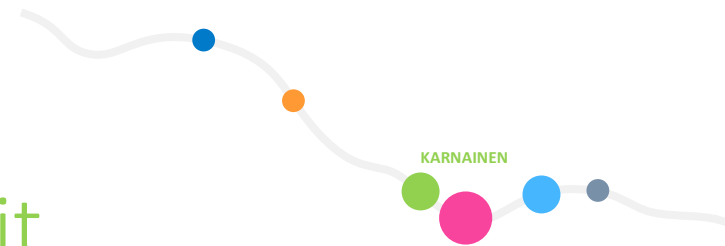
- Yleiskaavanmukaiset PKT1-, RM- ja TP-alueet kehitetään ns. identiteettialueina (liikenneasema, kartano, elämyspalvelut, virkistys- ja urheilutoiminnot, matkailu, majoitus)
- Brändialueet kytkeytyvät metsämaisemaan ja peltoaukeaan muodostaen matkailu- ja virkistyskokonaisuuden, josta on yhteys myös vesistöön.
- Hossantien miljöön kehittäminen ydinalueella
 - Näyttävä rakentaminen, maamerkit ja taide
 - Puuistutukset
- Hyvät pyöräilyn ja kävelyn yhteydet alueen sisällä sekä mm. Kisakallioon
- Yhteys Lohjanjärveen ja sen vesireitteihin alueen itäosan laituripaikan kautta
- Alueella voidaan hyödyntää nykyisiä Hossantien liittymiä
- Tulevaisuudessa mahdollinen bussiyhteys Lohjan keskustaan.

Karnainen | Kaavoituksen vaiheistus



- **I- vaihe (Hossantien länsipuoli), 2017–2018**
 - Toteutetaan ABC-liikenneaseman yhteyteen virkistys- levähdys- ja tapahtumapaikka. Kehitys tukeutuu olemassa oleviin liikenneaseman ja Koivulan kartanon palveluihin. Hossantien miljöötä ja kevyen liikenteen reitistöä kehitetään.
- **II-vaihe (Hossantien itäpuoli), 2021–2022**
 - Hossantien itäpuolelle toteutetaan matkailu- majoitus ja elämyspalveluja sekä seikkailumetsä.
- **III-vaihe (muut alueet), 2026–2027**
 - Tarpeen vaatiessa pieni työpaikka-alue alueen eteläosassa otetaan käyttöön
- Jokainen vaihe edellyttää asemakaavan laatimista. Visio ei ole ristiriidassa nykyisen osayleiskaavan kanssa.

Karnainen | Kynnysinvestoinnit



Vaihe I - Hossantien länsipuoli	€ (alv 0 %)
Pohjanvahvistukset	855 000
Tilaajatehtävät 27,6 %	235 000
Maanhankintakulut	
Yhteensä	1 090 000

23 Lempola | Alueprofiili ja visio 2040

"Uudessa Lempolassa
on kaikki!"

Visio 2040 | Lempolan kaupunginosa lähti kehittymään, kun ESA-radan asemasta saatiin päätös. Kaupan palvelut ovat kehittyneet kaupunkirakenteen täydentyessä ja laajetessa. Lempola on seudullisesti merkittävä paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan keskittymä. Laajentuneessa kaupunginosassa asuminen työpaikat ja palvelut lomittuvat. Lempolan aseman läheisyyteen on muuttanut paljon varsinkin aktiivi-ikäistä väestöä. Monet työllistyvät lähialueiden yrityksiin, mutta myös pääkaupunkiseudulle. Yhteydet keskustaan ja Muijalan yritysalueelle sujuvat Shuttle-bussilla.

Lempola on kaupunkikuvallisesti tärkeä, urbaaniksi kehittynyt kaupunginosa. Rakentaminen on tiivistä, mutta mittakaavaltaan ja tyyliltään pikkukaupungin identiteettiä tukeva. Lempola toimii porttina, sillä sen kautta saavutaan Lohjan kaupunkiin sekä kaukojunalla että autolla. Rakentamisen laatuun ja ilmeeseen on panostettu etenkin asemanseudulla. Tärkeiden väylien varrella on omaleimaisia kaupunkikujalisivuja.

Lohjan portti

Junalla Lohjalle

Asuminen



Paljon tilaa vaativa kauppa



*Keskustaan
tukeutuva
kauppa*



Urbaani ilme



*Elävä nykyaikainen
kaupunginosa*

*Vapaa-aika,
hyvinvointi, viihde*

Toimistot, työpaikat



Lempola | Lähtökohtien SWOT-analyysi

Vahvuudet

- Lohjan pääsisääntuloliittymä, jossa merkittävät liikennevirrat jo nykyisin
- Maakuntakaavassa osoitettu seudullinen vähittäiskaupan suuryksikön alue
- Yleiskaavallista valmiutta olemassa
- Kunnallistekniikan piirissä

Mahdollisuudet

- ESA-radan pysäkki on Lohjan tuleva kaukoliikenteen päärautatieasema E18-väylän pohjoispuolella
- Tiiviin asutuksen, keskustapalveluiden ja työpaikka-alueiden yhdistäminen ESA-radan pysäkin yhteydessä liittymäalueen pohjoispuolella
- Työpaikka-alueet uuden asuinrakentamisen melupuskurina liittymäalueen pohjoispuolella
- Alueen kytkeminen tiiviisti Lohjan yhdyskuntarakenteeseen
- Sujuvat julkiset yhteydet
- Taajamaradan ja ESA-radan pysäkit saavutettavissa kävellen, Lohjan keskusta saavutettavissa polkupyörällä

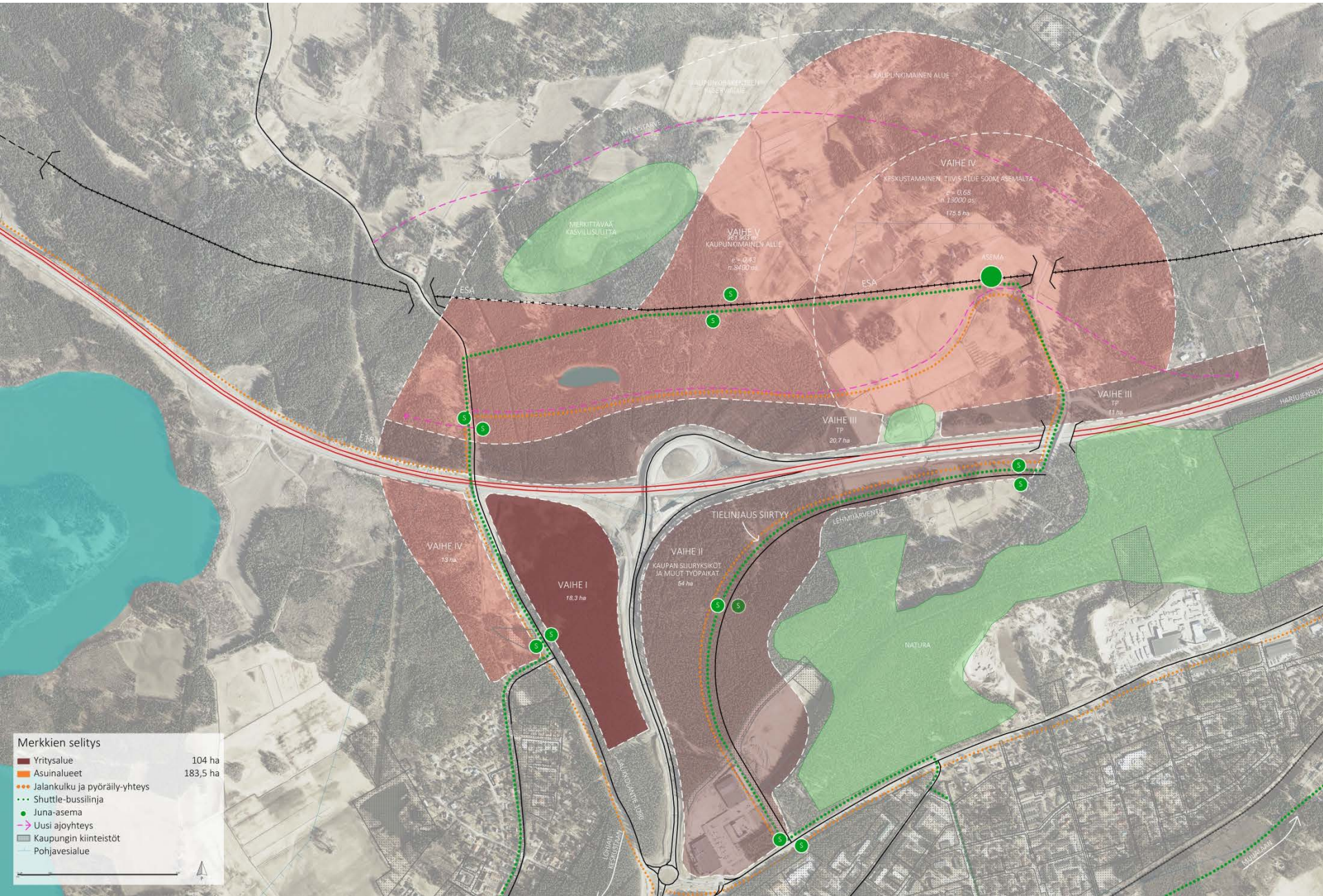
Heikkoudet

- Haastava rakennettavuus pohjoisosassa Lempoonsuon alueella
- Alueen kaakkoisosa kuuluu Natura (SCI)-, luonnonsuojelu- ja harjajensuojeluohjelma-alueeseen, jotka estävät toiminnan laajentamisen alueelle
- Kaupunki ei omista maata
- Ei näy moottoritielle

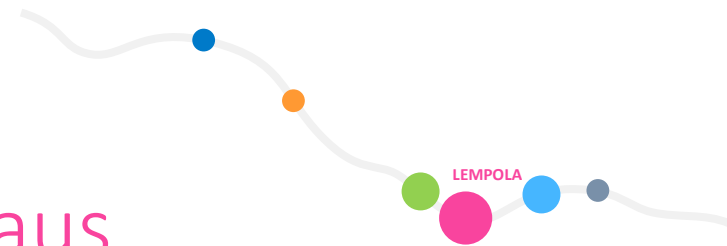
Uhat

- Vetovoiman vieminen Lohjan keskukselta
- Lempolan eteläpuolisten C2-alueiden rooli tulevaisuudessa vs. juna-asema alakeskuksena
- Miten järjestetään joukkoliikenne tulevalle asemalle?
- Riittääkö Lempolan vetovoima tarvittavan asukaspohjan saavuttamiseksi?
- Erittäin merkittävät infran rakentamiskustannukset

Lempola | Maankäyttö- ja liikennekaavio | Visio 2040

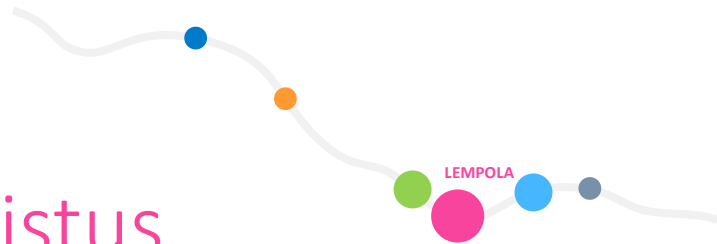


Lempola | Suunnitelmien kuvaus



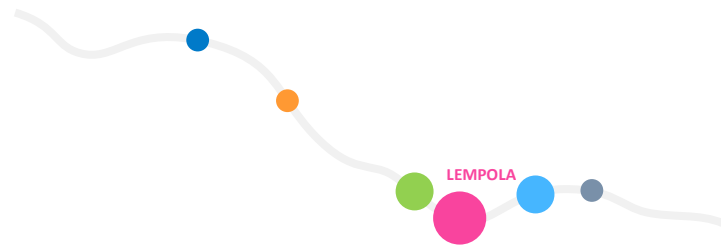
- Nykyistä kaupan suuryksiköiden aluetta laajennetaan, kehitetään ja täydennetään toiminnallisesti muulla työpaikkarakentamisella. Lehmijärventien uudella linjauksella yhdistetään nämä alueet ja rauhoitetaan samalla Natura-alueita häiriöiltä.
- Työpaikka-alueita sijaitsee yleiskaavanmukaisesti Lohjanharjuntien sekä Saukkolantien varrella.
- E18-väylän pohjoispuolelle kehitetään Lempolan uusi alakeskus. Tiivein rakentamisen vyöhyke sijoittuu 500 metrin säteellä ESA-radan asemasta ($e=0,68$). Muu alue on hieman väljempää kaupunkimaista rakentamista ($e=0,43$ ja $e=0,3$).
- Työpaikkarakentaminen E18-väylän varrella suojaa uutta kaupunginosaa moottoritien melulta ja päästöiltä.
- Ajoneuvoliikenteen yhteys moottoritieltä pohjoiseen ei ole mahdollista toteuttaa ilman mittavia investointeja. Ajo on esitetty tapahtuvan Saukkolantien kautta.
- Kaupunginosan pääbulevardi johtaa Saukkolantieltä Lempolan ydinkeskustaan.
- Aluetta palvelee Shuttle-bussiyhteys Lohjan keskustan, Muijalan ja ESA-radan aseman välillä.

Lempola | Kaavoituksen vaiheistus



- **I-vaihe (työpaikka-alue), 2015–2016**
 - Työpaikkoja rakennetaan valtatie 25 sekä Saukkolantien välialueelle.
- **II-vaihe (kaupan suuryksiköiden alue), 2017–2018**
 - Kaupan suuryksiköiden aluetta laajennetaan ja täydennetään muulla työpaikkarakentamisella E18-väylän eteläpuolella.
- **III-vaihe (työpaikkarakentaminen E18 –väylän varrelle), 2022–2026**
 - E18-väylän pohjoispuolelle toteutetaan tien suuntaisesti työpaikkarakentamista.
- **IV- vaihe (Lempolan keskus), 2028–2029**
 - E18-väylän pohjoispuolelle Lempolan aseman yhteyteen kehitetään keskustamaista asumista ja pääbulevardi Saukkolantieltä Lempolan ydinkeskustaan.
- **V-vaihe, 2036–2037 (kaupunkialueen laajentaminen)**
 - Lempolan alakeskuksen ympärille toteutetaan kaupunkimaista aluetta.
- E18-väylän eteläpuoli ei ole ristiriidassa nykyisen osayleiskaavan kanssa. E18-väylän pohjoispuolella tarvitaan osayleiskaava ja maakuntakaavan muutos sekä osayleiskaava. Asemakaavat on laadittava kaikissa vaiheissa.

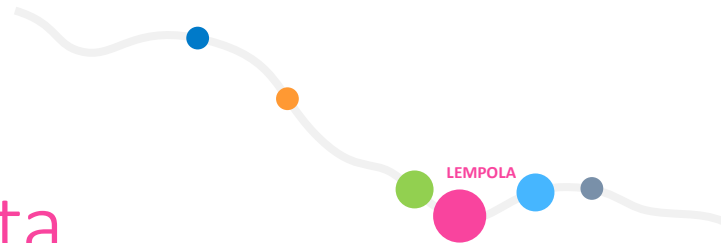
Lempola | Kynnysinvestoinnit



Vaihe II – kaupan suuryksiköiden alue	€ (alv 0 %)
Lehmijärventie, uusi kokoojakatuväylä	1 280 000
Louhinta	3 170 000
Vaihe III – työpaikka-rakentaminen E18 varrelle	€ (alv 0 %)
Kadut ja kunnallistekniikka pohjanvahvistukseen (maaperä savea ja turvetta)	25 600 000
Vaihe IV – Lempolan keskus	€ (alv 0 %)
Kadut ja kunnallistekniikka pohjanvahvistukseen (maaperä savea ja turvetta)	207 640 000
Pääkatu, uusi 2,4 km	5 070 000

Vaihe V – kaupunkialueen laajentaminen	€ (alv 0 %)
Kadut ja kunnallistekniikka pohjanvahvistukseen (maaperä savea ja turvetta)	158 510 000
Reservialue	€ (alv 0 %)
Kunnallistekniikka	930 000
Kaikki vaiheet	€ (alv 0 %)
Tilaajatehtävät 27,6 %	111 010 000
Maanhankkimiskustannukset	
Yhteensä	513 210 000

Lempola | Esimerkkejä aluetehokkuuksista



Vaihe IV – Lempolan keskus

$e^a=0,68$

Helsingin kaupunki: Arabianranta
Helsingfors stad: Arabiastanden
© Helsingin kaupunki / Kaupunkisuunnitteluvirasto



Vaihe V – kaupunkialueen laajentaminen

$e^a=0,43$

Helsingin kaupunki: Herttoniemenranta
Helsingfors stad: Hertonäs strand
© Helsingin kaupunki / Kaupunkisuunnitteluvirasto



Reservialue

$e^a=0,30^*$

Vantaan kaupunki: Pakkala 5 (Kartanonkoski)
Vanda stad: Backas 5 (Herrgårdsforsen)
© Vantaan kaupunki / kaupunkisuunnitteluyksikkö



24 Muijala | Alueprofiili ja visio 2040

"Yrityksesi Paraatipaikka!"

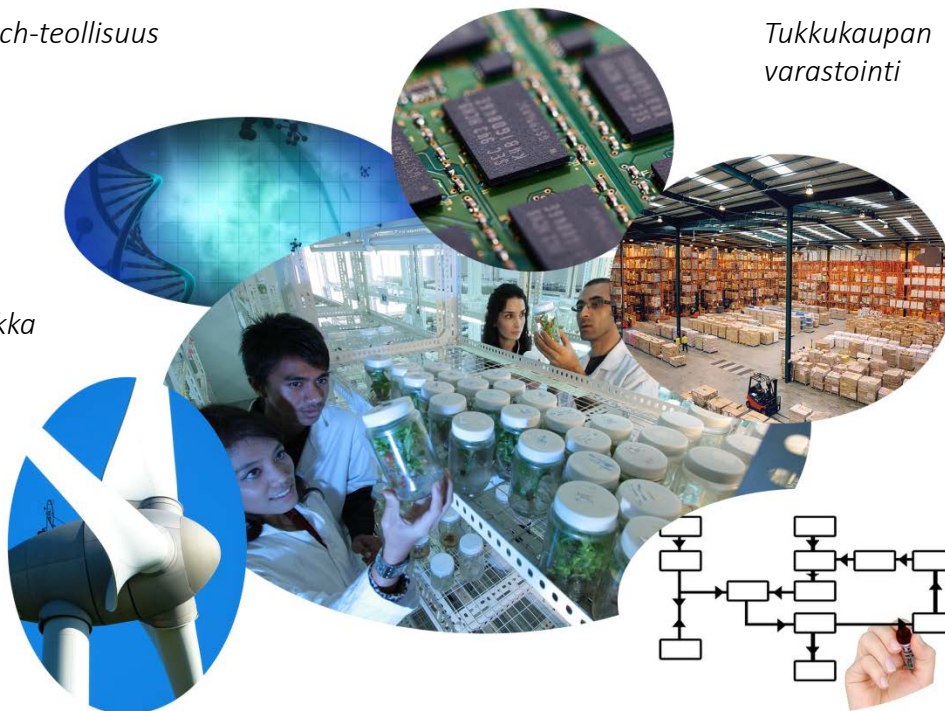
Visio 2040 | Muijala on Lohjan yritys­elämän paraatipaikka. Muijalaan on kehittynyt katseet kääntävä Clean Tech - sekä teknologiateollisuuden toimijoiden keskittymä. Muijalan yritys­puistoon sijoittuneet yritykset hyötyvät alueen houkuttelevasta sijainnista E18-moottoritien varrella, lähietäisyydellä kaupungin keskustapalveluista. Yritykset arvostavat myös alueen dynaamista ja positiivista imagoa. Huoliteltu ympäristö nostaa alueen arvoa ja samalla mielikuvaa yrityksistä itsestään. Muijalassa maan arvo on kohdallaan pääkaupunkiseutuun verrattuna ja palvelu pelaa. Työntekijät pääsevät helposti perille joko lähialueelta tai kauempaakin. Jo joitain vuosia Muijalassa on toiminut yritys­aluetta palveleva Shuttle-bussiyhteys Lempolan ja Muijalan asemille sekä tietysti Lohjan keskusta.

Työpaikkaintensiivinen yritys­puisto

Cleantech-teollisuus

Logistiikka

Tukkukaupan varastointi



Työpaikka-alue nro 1

Shuttle-bussiyhteys

Visiotyössä ehdotettu shuttlebussi mahdollistaa sujuvat yhteydet Lohjan keskustan, Lempolan ja Muijalan välillä, mikä lisää alueiden saavutettavuutta ja houkuttelevuutta.

Shuttlebussi yhdistää taajamaradan asemat sekä ESA-radan Lempolan aseman.

Kokonaismatka-aika on noin 35 minuuttia ja pituus 18 kilometriä.

- ESA-radan asema
- Taajamaradan asema
- Linja-autoasema ja taajamaradan asema
- Ehdotettu linja-autoyhteys välillä keskusta-Lempola-Muijala
- Taajamanosayleiskaavan mukainen joukkoliikenneyhteys
- ESA-rata
- Taajamajunrata
- Liittymäalueet

0 Pauni 1 km

Visiotyössä ehdotettu shuttlebussi mahdollistaa sujuvat yhteydet Lohjan keskustan, Lempolan ja Muijalan välillä, mikä lisää alueiden saavutettavuutta ja houkuttelevuutta.

Shuttlebussi yhdistää taajamaradan asemat sekä ESA-radan Lempolan aseman.

Kokonaismatka-aika on noin 35 minuuttia
ja pituus 18 kilometriä.

-
- ESA-radan asema
 - Taajamaradan asema
 - Linja-autoasema ja taajamaradan asema
 - Ehdotettu linja-autoyhteys välillä keskusta-Lempola-Muijala
 - Taajamanosayleiskaavan mukainen joukkoliikenneyhteys
 - ESA-rata
 - Taajamajunarata
 - [] Liittymäalueet



Muijala | Lähtökohtien SWOT-analyysi

Vahvuudet

- Suosittu liityntäpysäköinnin liittymä
- Keskeinen sijainti valtateiden 1 ja 25 risteyksessä
- Osa Lohjan nauhataajamaa
- Sijaitsee Nummelan ja Lohjan välissä
- Vain vähän asutusta liittymän välittömässä läheisyydessä
- Yleiskaavallinen valmius olemassa
- Kunta omistaa maata liittymän luoteisosan alueella, josta osa on asemakaavoitettu
- Hyvä rakennettavuus
- Hyvät kulkuyhteydet Lohjan keskukseen

Mahdollisuudet

- Yhteistyö Vihdin kanssa ja teollisuus- ja työpaikka-alueiden laajentaminen luoteeseen kaavoitetulle alueelle
- Työpaikkanauhan jatkaminen kohti Nummenkylän liittymää
- Rautateiden risteyksessä (Hanko–Hyvinkää ja Turku–Helsinki) – raideliikenteen hyödyntäminen (esim. pistoraiteet) ja yhteydet satamiin
- Sijainti Lohjan ja Nummelan kasvavien taajamien välissä voisi mahdollistaa kaupan alueet, tällä hetkellä maakuntakaava sallii vain merkitykseltään paikallisten kaupan yksiköiden sijoittumisen alueelle
- Tonttulan tilan ja muiden yrityspalveluiden hyödyntäminen
- TIVA-kauppa
- Osa Lohjan nauhataajamaa, kiinni yhdyskuntarakenteessa

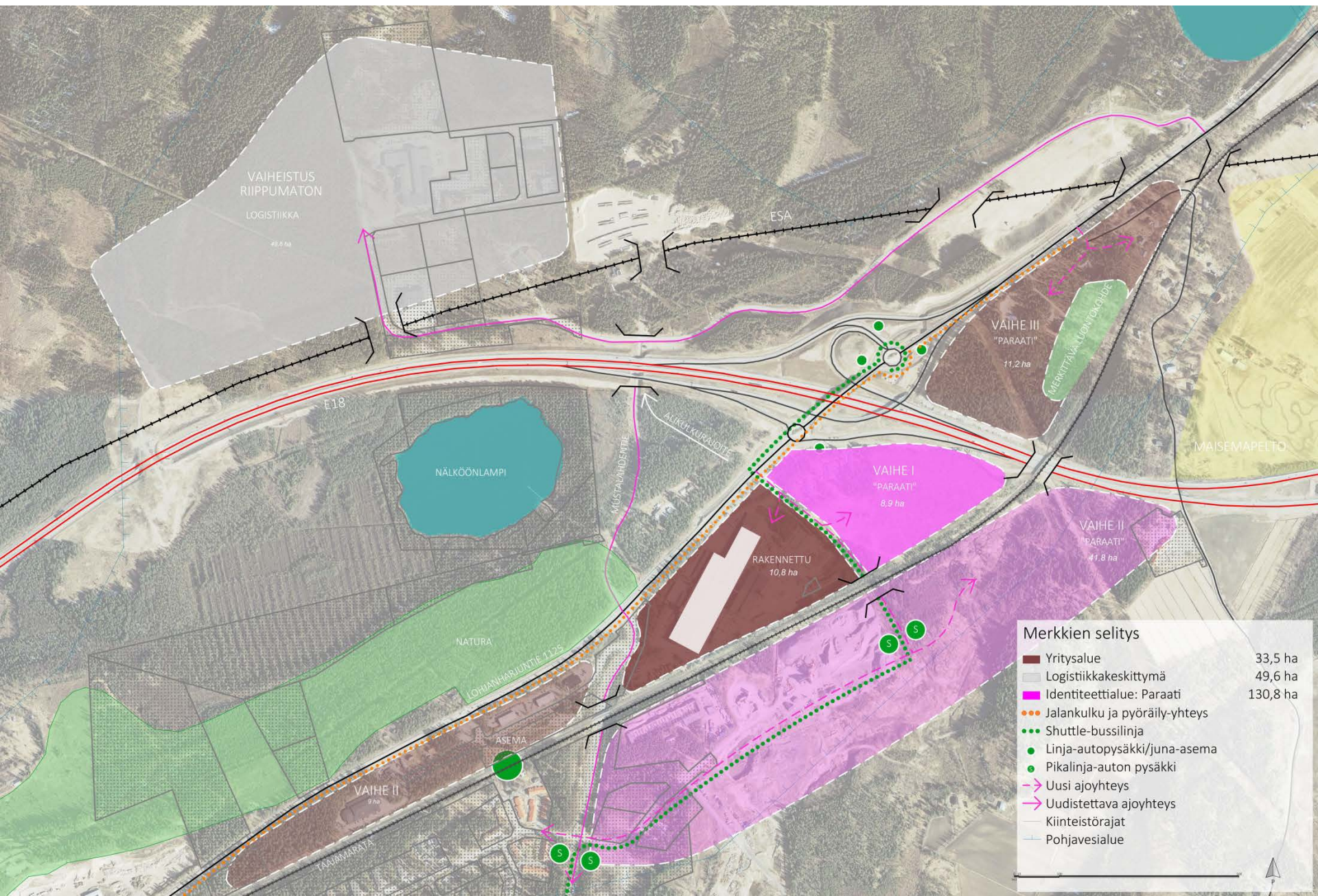
Heikkoudet

- Vihdin raja vaikeuttaa alueen maankäytön suunnittelua, Vihdin puolelle ei ole suunniteltu maankäyttöä. Haasteita maanhankinnassa
- ESA-rata syö potentiaalisia yritysten sijoittumispaikkoja.
- Liittymäaluetta halkoo luokan 1 pohjavesialue lounaiskoillissuunnassa. Liittymäaluetta ympäröi Lohjanharjun arvokas harjumaisema
- Nälköölammien alueelle vaikea ajaa, alemman tason tieverkko on epäyhtenäinen

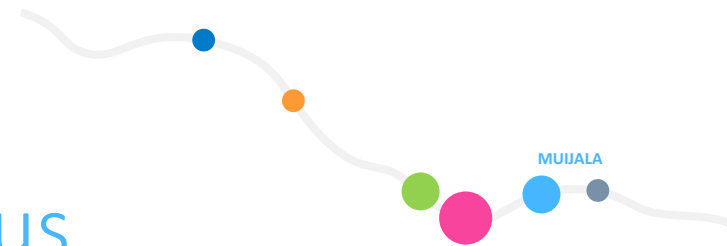
Uhat

- Kilpailevan Huhmarin liittymän läheisyys
- Vaikutukset muiden kaupan alueiden kehittämiseen mikäli kaupan yksiköitä sijoitetaan alueelle

Muijala | Maankäyttö- ja liikennekaavio | Visio 2040



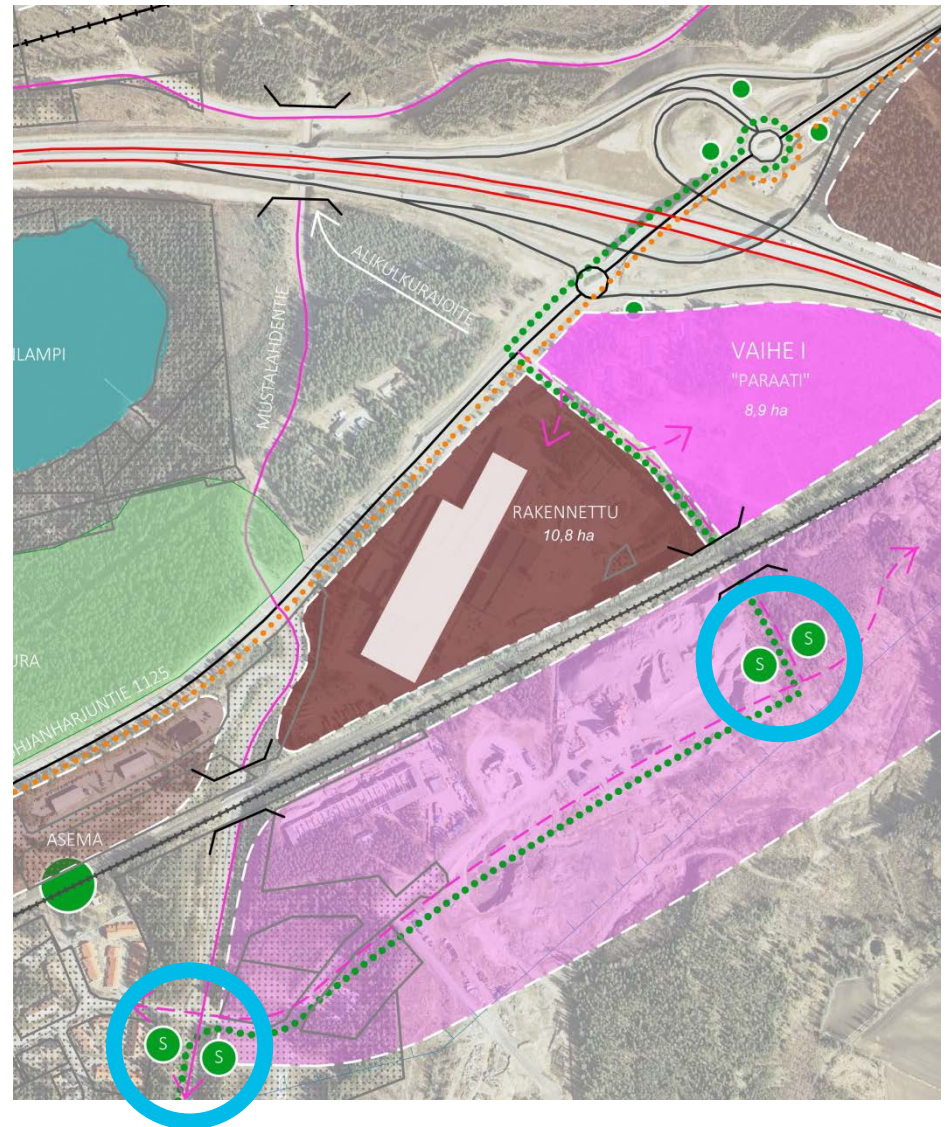
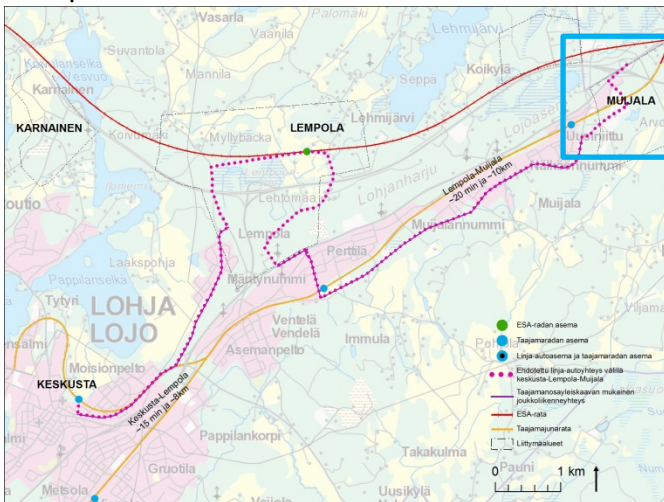
Muijala | Suunnitelmien kuvaus



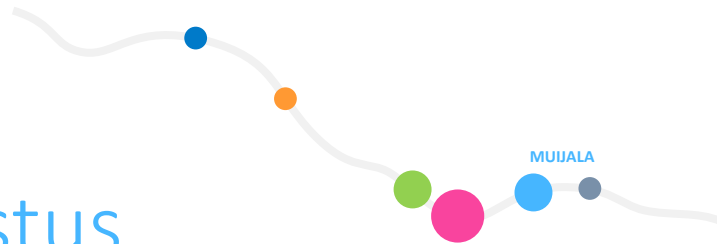
- Ensisijaiset paraatiryitysalueet sijaitsevat E18-väylän länsipuolella. Moottoritien itäpuoli on yritystoiminnan reservialuetta.
- Aluejulkisivun moottoritien sekä kantatien 25 suuntaan tulee olla selkeä ja näyttävä.
- Ensivaiheen paraatiryitysalueet yhdistetty toisiinsa taajamaradan alittavalla sillalla.
- Shuttle-bussit pysähtyvät paraatialueiden keskusaukioilla, joissa panostetaan kaupunkikuvaan.
- Työpaikka-alueiden vyöhyke jatkuu Cembritin tehtaasta länteen. Tällä alueella etuna on suora ja lyhyt yhteys taajamaradan asemalle.
- Nälköönlammen pohjoispuolella sijaitsee logistiikkatoimintoihin soveltuva yritysalue, jonne kuljetaan ESA-radan alitse.
- Rajoitteena Mustalahdentiellä oleva alimittainen alitus.
- Muu alue säilyy nykyisessä käytössään.
- Käytetään nykyisiä liittymiä kantatielle 25 ja Lohjanharjuntielle.
- Paraatialueilla kävely- ja pyöräilyolosuhteet ovat hyvät.
- Shuttle-bussiyhteys Lohjan keskustan, Muijalan ja ESA-radan aseman välillä edistää alueiden saavutettavuutta ja houkuttelevuutta.

Muijala | Shuttle-bussi

- Shuttle-bussiyhteys Lohjan keskustan, Muijalan ja ESA-radan aseman välillä edistää alueiden saavutettavuutta ja houkuttelevuutta.
- Shuttle-bussit pysähtyvät paraatialueiden keskusaukiolla sekä porttikohdassa, joissa panostetaan kaupunkikuvaan.

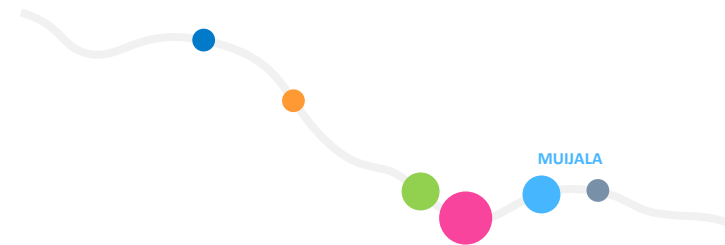


Muijala | Kaavoituksen vaiheistus



- **I-vaihe (paraatiryitysalue), alueen kaavoitus käynnissä**
 - Paraatiryitysalue toteutetaan taajamaradan, E18-väylän ja kantatien 25 väliin
- **II-vaihe (paraatiryitysalueiden laajentaminen), 2016–2017**
 - Paraatiryitysalueita laajennetaan etelään taajamaradan ali rakennettavalla ajoyhteydellä.
- **III-vaihe, 2025–2026 (yrittysalueen laajentaminen)**
 - Yrittysalueita laajennetaan Cembritin länsipuolelle sekä E18-väylän itäpuolelle.
- **Toteutettavissa itsenäisesti (logistiikka-alue), 2022–2023**
 - Nälköönlammen pohjoispuolelle toteutetaan logistiikkatoimintoon soveltuva yrittysalue. Alue on irrallaan muista Muijalan toiminnoista ja toteutettavissa itsenäisesti.
- Visio ei ole ristiriidassa nykyisen osayleiskaavan kanssa, mutta edellyttää asemakaavoitusta.

Muijala | Kynnysinvestoinnit



Vaihe II - paraatiryitysalueiden laajentaminen	€ (alv 0 %)
Taajamaradan alittava ajoyhteys	450 000
Toteutettavissa itsenäisesti (logistiikka-alue)	€ (alv 0 %)
ESA-radan ylittävä ajoyhteys	1 055 000
Kaikki vaiheet	€ (alv 0 %)
Tilaajatehtävät 27,6 %	415 000
Maanhankintakulut	
Yhteensä	1 920 000

25 Hevoskallio | Alueprofiili ja visio 2040

"Logistiikan
solmukohta!"

Visio 2040 | Logistisesti hyvä Hevoskallion yritysalue palvelee parhaiten juuri logistiikkaan painottuneita yrityksiä. Hevoskalliosta kun on hyvät yhteydet paitsi itään ja länteen, myös Hangon ja Vuosaaren satamiin sekä Helsinki-Vantaan lentokentälle. Alueella on paljon mm. varastointitoimintaa. Hevoskallio on Helsinki–Turku -kehityskäytävän logistinen keskus!

*Helsinki–Turku kehityskäytävän
logistinen keskus*



*Erinomaisten
yhteyksien varrella*



*Tukkukauppa,
logistiikka,
varastointi*



*Raskaan liikenteen
levähdysalue*



Maan arvo kohdallaan

*Hyvät yhteydet mm. Turkuun,
Saloon, Espooseen, Helsinkiin,
satamiin, lentokentälle...*

Hevoskallio | Lähtökohtien SWOT-analyysi

Vahvuudet

- Lähimpänä Helsinkiä, lähellä Nummelaa
- Pohjavesialueet tai suojelualueet eivät rajoita rakentamista Hevoskallion liittymän lähialueilla
- Haja-asutusta vain vähän
- Hyvä näkyvyys moottoritieltä
- Kunta omistaa maata Hevoskallion ja Nummenkylän liittymien välialueelta potentiaaliselta laajenemissuunnalta
- Yleiskaavallinen valmius olemassa. Alueella hyväksytty (12/2014) suuren teollisuus-, varasto- ja logistiikkatila-alueen asemakaava (50 000 k-m²)

Heikkoudet

- Liito-orava -alueita potentiaalisella laajenemisvyöhykkeellä
- Laajeneminen länteen vaikeaa maisema-alueen sekä maaperän vuoksi
- Kunnallistekniikka puuttuu
- Nauhataajaman uloin reuna
- Eteläosa vaikeasti saavutettavissa

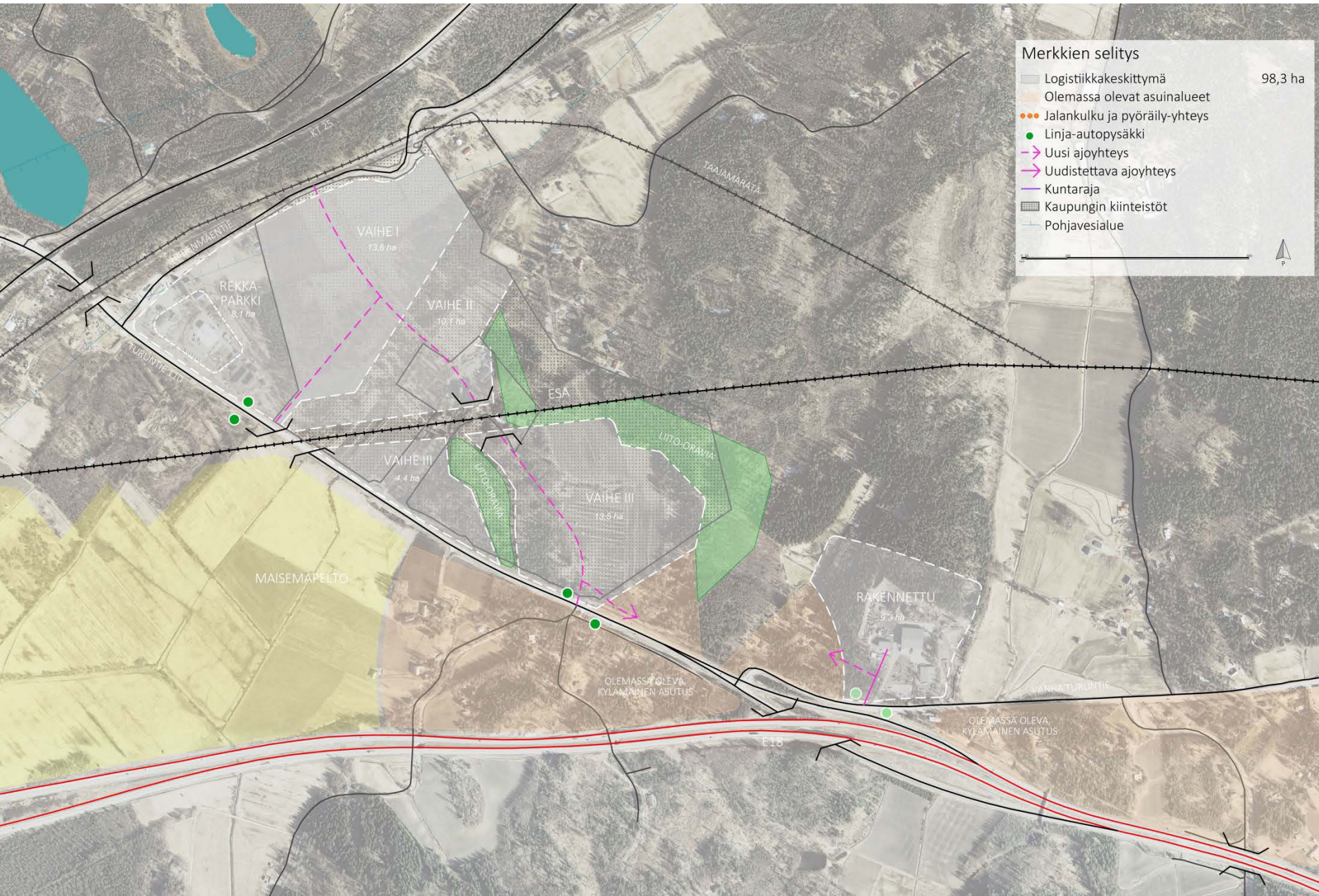
Mahdollisuudet

- Tärkeä logistinen solmukohta (kolmen merkittävän tien risteyskohta)
- Liitettävissä yhdyskuntarakenteeseen
- Potentiaaliset laajenemisalueet liittymän pohjois- ja eteläpuolella
- Hevoskallion ja Nummenkylän liittymien työpaikkojen ja teollisuuden alueiden yhdistäminen
- Hyvä näkyvyys ESA-radalta Nummenkylän liittymään
- Tonttulan tilan ja arvokkaan maisema-alueen hyödyntäminen

Uhat

- Kilpailevan Huhmarin liittymän läheisyys
- ESA-rata pirstoo Hevoskallion ja Nummenkylän aluetta

Hevoskallio | Maankäyttö- ja liikennekaavio



Hevoskallio | Suunnitelman kuvaus

- Alueelle toteutetaan laajoja työpaikka- ja logistiikka-alueita. ESA-radan etelä- ja pohjoispuolet yhdistetään ESA-radan alittavalla ajoyhteydellä. (Tarkistettava taajamaradan alittavan sillan alikulkukorkeus.)
- Kehitettävä työpaikka- ja logistiikka-alue väistää luonnonsuojelualueen (liito-orava).
- Toteutetaan rekkojen taukopaikka Nesteen yhteyteen (noin 10–15 rekalle)
 - Sijainniltaan ja saavutettavuudeltaan paras alue joka ei ole pohjavesialueella
 - Alue ei ole kuitenkaan sellainen jossa raskas liikenne pitää paljon taukoja, ja se on hieman sivussa E18-väylää kulkevalle pitkämatkaiselle liikenteelle.
- Ei esitetä uutta rakentamista E18-väylän eteläpuolelle
 - Huono rakennettavuus (nykyinen peltoalue)
 - Sujuvat ajoyhteydet erittäin kalliit
 - Sisältää suojelualueita
- E18-väylän ja maantien 110 välialueet ovat jatkossakin kylämäisen olemassa olevan asutuksen alueita.
- Toiminnan luonteesta johtuen alueella ei ole tarkoitus rakentaa jalankulku- ja pyöräteitä jatkossakaan.
- Esitetyt maankäyttöalueet hyödyntävät pitkälti nykyisiä ajoreittejä ja liittymäpaikkoja.

Hevoskallio | Kaavoituksen vaiheistus



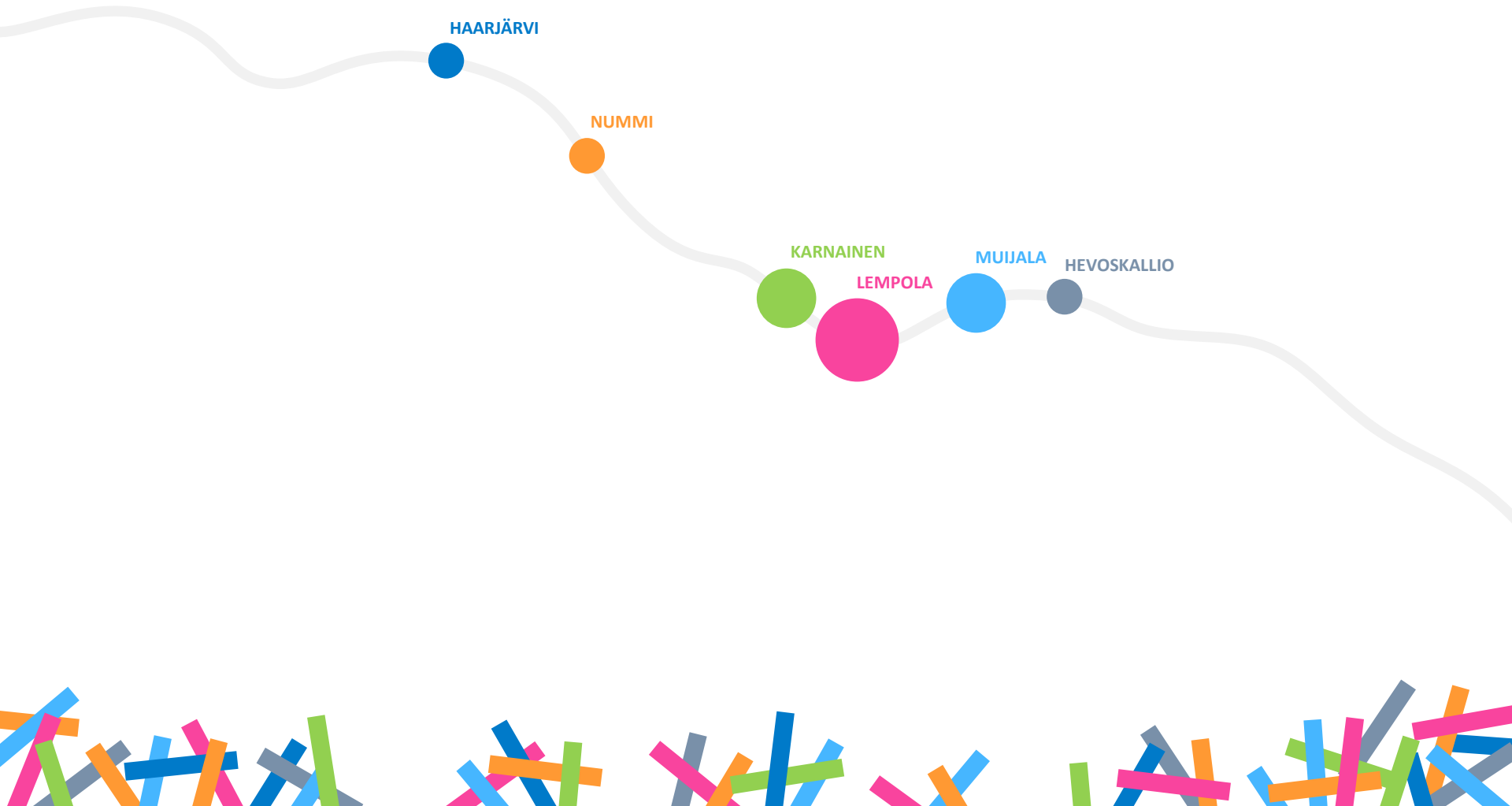
- **I-vaihe (logistiikka-alue), alueen kaavoitus käynnissä**
 - Kaavoitetulle alueelle E18-väylän ja ESA-radan väliin toteutetaan logistiikka- ja työpaikka-alueita.
- **II-vaihe (rekkaparkki ja logistiikka-alueiden laajennus), 2020–2021**
 - ESA-radan pohjoispuolen logistiikka- ja työpaikka-alueita laajennetaan sekä toteutetaan rekkaparkki Nesteen yhteyteen.
- **III-vaihe (ESA-radan eteläpuoli), 2026–2027**
 - ESA-radan eteläpuolelle toteutetaan logistiikka- ja työpaikka-alueita
- Visio ei ole ristiriidassa nykyisen osayleiskaavan kanssa, mutta edellyttää asemakaavaa.

Hevoskallio | Kynnysinvestoinnit

Vaihe I – logistiikka-alue	€ (alv 0 %)
Kunnallistekniikka pohjanvahvistukseen (maaperä savea ja turvetta)	1 440 000
Liittymän kanavointi st 110	50 000
Teollisuuskatuväylä, yhteys st 110	610 000
Vaihe II – logistiikka-alue	€ (alv 0 %)
Kunnallistekniikka pohjanvahvistukseen (maaperä savea ja turvetta)	1 135 000

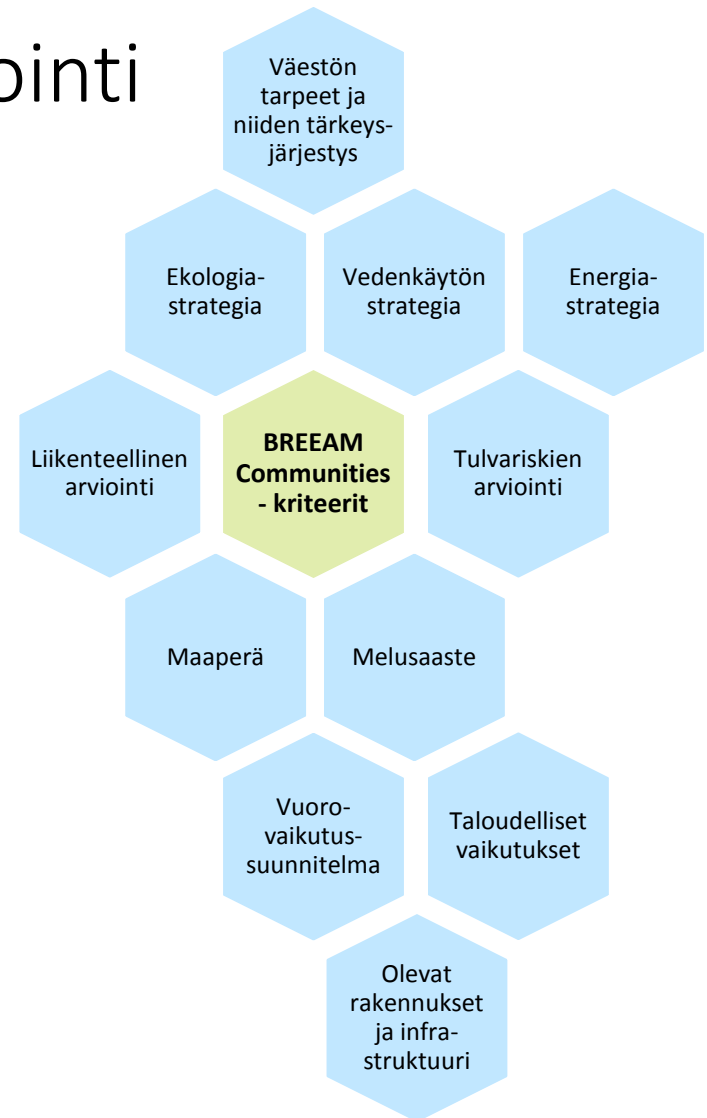
Vaihe III – logistiikka-alue	€ (alv 0 %)
Kunnallistekniikka pohjanvahvistukseen (maaperä savea)	1 640 000
Taajamaradan alittava ajoyhteys	485 000
Kaikki vaiheet	€ (alv 0 %)
Tilaajatehtävät 27,6 %	1 480 000
Maanhankintakulut	
Yhteensä	6 840 000

5. BREEAM Communities -arviointi



BREEAM Communities -arviointi

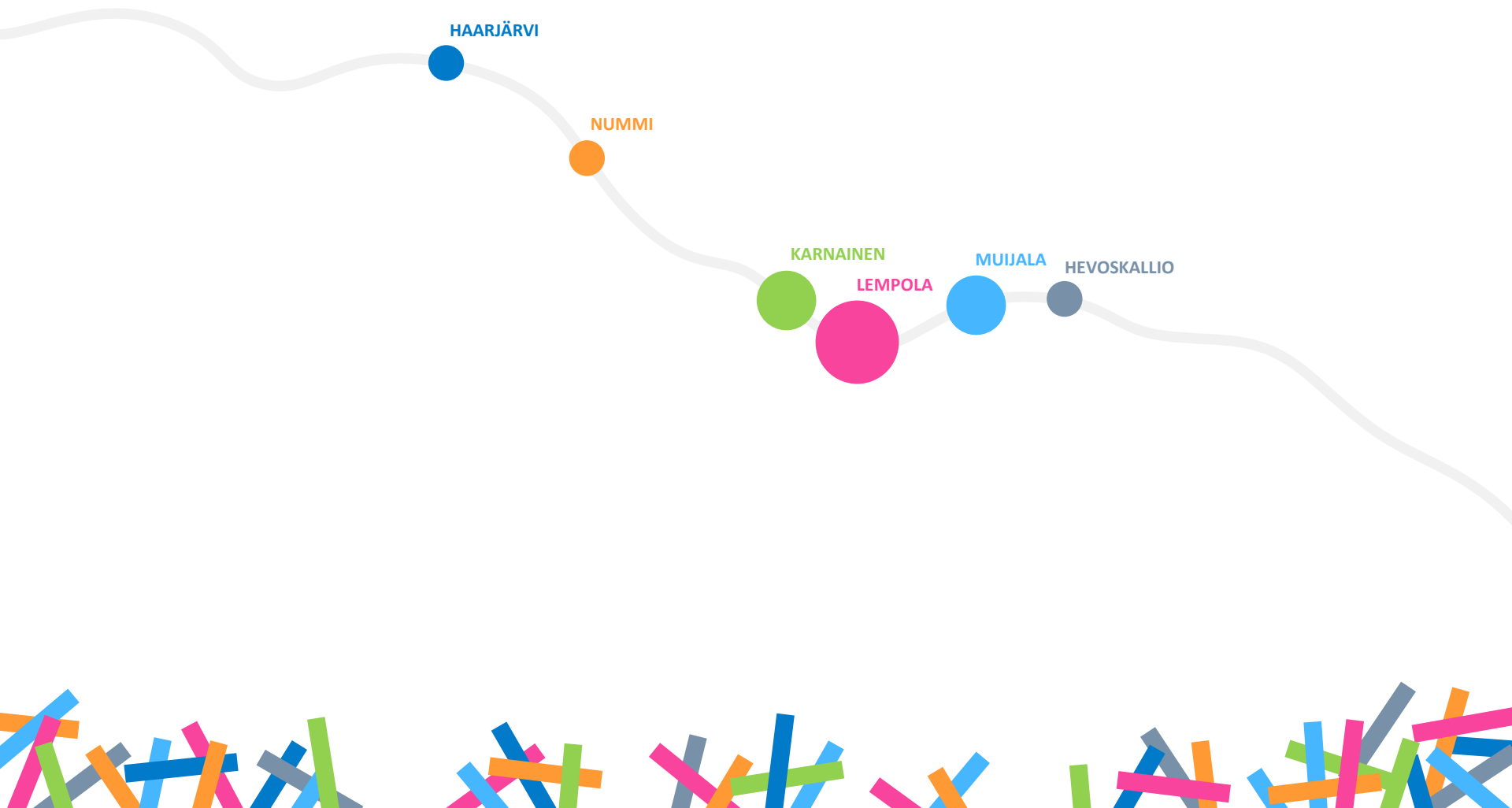
- BREEAM Communities on englantilainen, myös muualla Euroopassa ja maailmalla käytettävä aluehankkeiden kestävyiden arviointimenetelmä.
- Menetelmä kattaa taloudellisen, sosiaalisen ja ympäristöllisen kestävyiden.
- Menetelmää käytettiin tässä työssä rakennemallin tarkkuudella laadittujen maankäyttöluonnosten kestävyiden yleisarviointiin (*Liite 5*)
- Arviointimenetelmää käytettiin soveltuvin osin, arvioimalla luonnokset yleispiirteisiä suunnitelmia varten tarkoitettuja 11 kriteeriä vasten. Kriteerit on lueteltu kuvassa oikealla.
- Arviointi tehtiin ryhmähaastatteluna huhtikuussa 2015.



Kestävyyssarvionnin tulokset

- E18-väylän solmukohdat sijoittuvat kestävän kehityksen kannalta kahteen ryhmään, joilla kuitenkin ei ole suuria eroja:
 - Muijala ja Hevoskallio (36 % enimmäispisteistä, alin luokka ”hyväksytty”)
 - Haarjärvi, Nummi, Karnainen, ja Hevosallio (23 % enimmäispisteistä, ”ei luokiteltu”).
- Pisteytystä tulee pitää hyvin alustavana. Enemmän kestävyyspisteitä ja myös isompia eroja kohteiden välille on saatavissa, jatkossa kun muun muassa seuraavat näkökulmat huomioidaan:
 - laaditaan alueille kohdistetut **energia-, vedenkäyttö- tai ekologiastrategiat**
 - tehdään selvitykset ja suositukset **pilaantuneista maista**
 - suunnitellaan aluekohtaisesti **kestävä liikkuminen**
 - ohjeistetaan olevien, arvokkaiksi luokiteltujen **rakennusten korjaaminen** uuteen käyttöön
 - alueen **kehittämiseen sitoutuvan toteuttajan** löytyminen voi lisätä kunkin kohteen pisteitä
- Arvioinnin perusteella liittymäalueilla on mahdollista toteuttaa kansainvälisen vertailun kestäviä ja edukseen erottuvia osakokonaisuuksia, kun kestävyys tavoitteet pidetään mukana ohjaamassa asemakaava- ja toteutus suunnitteluvaiheen ajattelua ja ratkaisuja.
- BREEAM Communities -arviointeja voidaan käyttää yksityiskohtaisen suunnittelun apuna tarkentaen yleiskaavatasolta asemakaava- ja korttelitason kriteereihin.

6. Yhteenveto ja jatkotoimenpiteet



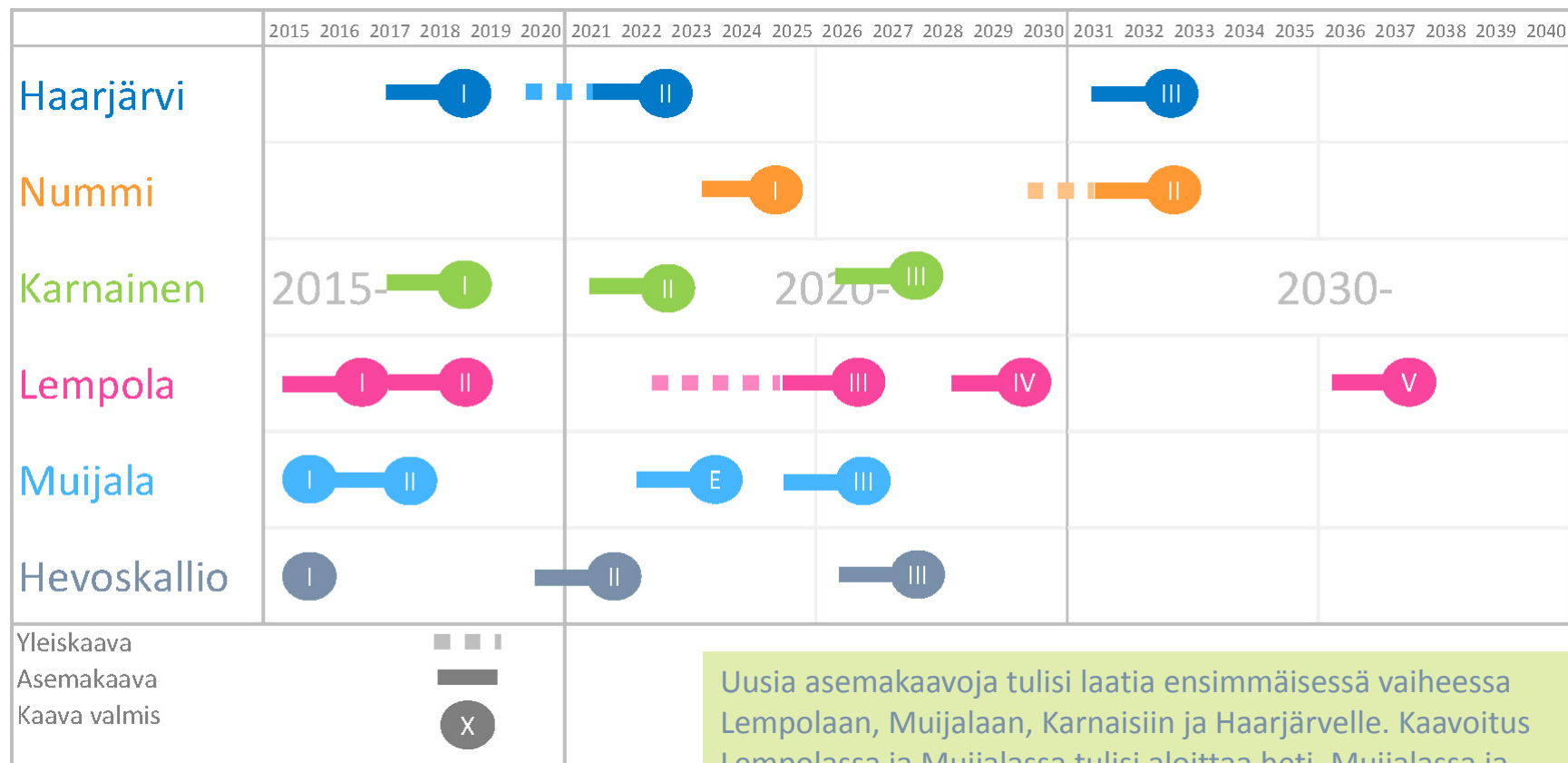
Yhteenveto

- Hankkeessa on muodostettu näkemys Lohjan E18-liittymäalueiden maankäytön nykytilanteesta, potentiaaleista, identiteetistä ja kehittämisestä. Laaditut suunnitelmat toimivat lähtökohtana alueiden jatkokehittämisessä ja markkinoinnissa.
- Tarve E18-väylän liittymien kehittämiseen on tunnistettu myös ympäröivissä kunnissa.
- Lohjan alueella E18-väylän varrelle on mahdollista luoda kilpailukykyisiä liittymäalueita, joilla jokaisella on oma identiteetti ja toiminnallinen rooli.
- E18 Yrityslohja tarjoaa vaihtoehtoja monenlaiseen yritystoimintaan. Kokonaisuutena E18 Yrityslohja on älykäs, elävä ja vihreä.
- Brändin ja alueen tarinan tulee vastata aitoa kokemusta ja positiivinen maine on pystyttävä tuomaan esiin. Keskeisiä jatkotoimenpiteitä ovat muun muassa brändinhallinta, visuaalinen ilme sekä viestinnän ja näkyvyyden suunnittelu.

Yhteenveto

- Haarjärveä lukuun ottamatta kynnysinventointeja, kuten louhintaa katu- ja kunnallistekniikkaa sekä pohjavahvistuksia, on tehtävä kaikilla liittymäalueilla. Lempolan asuinalueen kynnysinvestoinnit ovat erityisen merkittävät.
- BREEAM-arvioinnin perusteella liittymäalueilla on mahdollista toteuttaa edustavia osakokonaisuuksia, kun kestävyys tavoitteet pidetään mukana ohjaamassa asemakaava- ja toteutussuunnitteluvaiheen ajattelua ja ratkaisuja. Jatkosuunnittelussa on huomioitava muun muassa kestävä liikkuminen sekä energia-, vesi- ja ekologiastrategiat.
- Jotta voidaan tukea kestävästä liikkumisesta periaatetta, on jalankulun, pyöräilyn ja joukkoliikenteen suunnitteluun kiinnitettävä erityistä huomiota. Suunnittelun tärkeä lähtökohta ovatkin moottoritien nykyiset linjat-autopysäkit sekä jalankulun ja pyöräilyn yli- ja alikulut. Kaikki moottoritielle tehtävät muutokset ovat kalliita ja vaativat pitkän suunnitteluprosessin. Vaikka ajoneuvoliikenteen yhteydet ovat sujuvat, rajoittaa moottoritie alueiden suunnittelua ja jakaa molemmin puolin sijoittuvan alueen voimakkaasti.

Liittymäalueiden kaavoituksen vaiheistus



Uusia asemakaavoja tulisi laatia ensimmäisessä vaiheessa Lempolaan, Muijalaan, Karnaisiin ja Haarjärvelle. Kaavoitus Lempolassa ja Muijalassa tulisi aloittaa heti. Muijalassa ja Hevoskalliossa on jo tekeillä asemakaavoja.

Jatkotoimet 2015 →

- Syvennetään E18 Yrityslohjan brändin sisältöjä mm. eläytyen käyttäjän asemaan
- Tuotetaan E18 Yrityslohjalle markkinointistrategia sekä tarvittavat materiaalit
- Visiotyön tavoitevuosi on 2040, minkä vuoksi jatkosuunnittelussa on huomioitava tulevaisuuden liikkumisratkaisut ja käyttötottumusten muutokset. Laaditaan jatkoselvitys kytkeytymisestä koko kaupungin tulevaisuuden liikkumisstrategiaan ja MAAS-työhön huomioiden uudet ratkaisut kuten sähköinen liikenne. Samalla tutkitaan shuttle-bussiyhteyden toteuttamisen ja rahoituksen reunaehdot.
- Käynnistetään ensimmäisen vaiheen asemakaavahankkeet (Lempola, Muijala, Karnainen, Haarjärvi)
 - Laaditaan tarpeelliset selvitykset, liikennesuunnitelmat sekä maankäytön tarkempi viitesuunnitelma

