

Lohjan kaupunki

Taimiston liikunta- ja tapahtumapuiston hankesuunnitelma

26.11.2019



Sisällys

1. Hankkeen perustiedot.....	3
1.1. Hankkeen kuvaus	3
1.2. Hankesuunnittelutyöryhmä.....	3
2. Selvitys rakennuspaikasta	4
3. Hankkeen tarpeellisuus.....	5
4. Hankkeen laajuus ja laatu.....	6
5. Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset	6
6. Vaikutusten arviointi.....	9
7. Kustannukset ja rahoitus.....	9
8. Toteutus- ja ylläpitovastuut.....	10
9. Hankkeen aikataulu	10
Liitteet.....	11

1. Hankkeen perustiedot

1.1. Hankkeen kuvaus

Hankkeessa on kyse Taimiston liikuntapuiston rakentamisesta Hiidensalmen kaupungin-osaan. Lohjan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 10.6.2015 § 80 liikuntapuiston tarveselvityksen, jonka pohjalta hankkeen suunnittelua on jatkettu.

Taimiston liikuntapuiston rakentaminen liittyy kiinteästi Sporttikeskus Tennarin laajennushankkeeseen ja koko alueen kehittämiseen. Hankkeita on suunniteltu samanaikaisesti ja myös Tennarin laajennuksen hankesuunnitelma on valmistumassa päätöksentekoon. Taimiston hankkeen keskeisenä lähtökohtana on Aurlahden Rantakentältä siirtyvien toimintojen sijoittaminen alueelle.

Taimiston liikuntapuiston tarveselvityksen hyväksymisen jälkeen on varmistunut Suomen Asuntomessujen järjestäminen Lohjalla ja messualueen sijoittuminen Hiidensalmeen sekä Laurentiustalon rakentaminen. Nämä lisäävät Taimiston kehittämishankkeen tarvetta ja painoarvoa entisestään.

Taimiston hankkeen sisältöön ja laajuuteen ei ole tullut merkittäviä muutoksia verrattuna tarveselvitykseen.



Taimiston liikuntapuiston sijainti ja kulkureitit alueelle.

1.2. Hankesuunnittelutyöryhmä

Hankesuunnittelua on ohjannut työryhmä, jossa mukana ovat olleet:

- Pasi Perämäki, palvelutuotantojohtaja, pj., Lohjan kaupunki

- Seppo Lötjönen, kaupunkitekniikkapäällikkö, Lohjan kaupunki
- Kari Komonen, tilapäällikkö, Lohjan kaupunki
- Juha Anttila, asemakaava-arkkitehti, Lohjan kaupunki
- Jarkko Lämsä, erityisasiantuntija, Lohjan kaupunki
- Jukka Vienonen, toimitusjohtaja, Lohjan Liikuntakeskus Oy
- Evita Malm, markkinointipäällikkö, Lohjan kaupunki
- Eeva Eitsi, projektipäällikkö, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy
- Pekka Salmi, arkkitehti, P&R ARKKITEHDIT OY

Hankesuunnittelutyöryhmä on kokoontunut tammikuusta 2019 lähtien kahdeksan kertaa.

2. Selvitys rakennuspaikasta



Alue sijaitsee keskustan välittömässä läheisyydessä Karstuntien ja Taimistonkadun välisellä alueella. Alueelle on hyvät ajoneuvo- ja kevyenliikenteen yhteydet, ja se on hyvin saavutettavissa. Alueen laajuus on n. 7 ha.



Liikuntapuistolle suunniteltu alue on voimassaolevassa asemakaavassa teollisuus- ja varasto- aluetta, ja liikuntapuiston saaminen alueelle edellyttää kaavamuutosta. Liikuntapuiston alue on osa noin 16 hehtaarin suuruisen alueen kaavamuutosta, jonka laadinta on käynnistynyt alkuvuonna 2015. Taimiston-Tennarin asemakaavan muutos L16 sisältyy Vetovoimalautakunnan 19.12.2018 hyväksymään kaavoitusohjelmaan vv. 2019-2021.

Asemakaavan muutos on edennyt ehdotusvaiheeseen ja tavoitteena on saada kaava lainvoimaiseksi vuoden 2020 toukokuussa. Ehdotuksessa urheilu- ja virkistyspalvelujen alueella (liikuntapuisto) on rakennusoikeutta 500 kem², urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueella (liikuntahallit) 15 000 kem², asuinrakennusten korttelialueella 1 600 kem² sekä liikerakennusten alueella (taimitarha) 800 kem².

Pohjoisosa, jonne liikuntapuistoa suunnitellaan, on rakentumatonta entistä viljelyaukeaa, joka muodostaa kulhomaisten maastonmuodon viettäen samalla pohjoiseen. Osittain jo puustoista ja kesannolla olevaa viljelyaukeaa rajaa idästä meluvalli Karstuntien reunassa. Taimistonkatu rajaa aluetta länsipuolelta ja käytöstä poistunut teollisuusrata pohjoisessa. Taimistonkadun alkupäässä on taimimyymälä ja Taimistonkadun länsipuolella on Hiidensalmen puutarhamaista vanhaa pientaloaluetta. Alueen itäpuolella on Tytyrin kaivosaluetta. Suunniteltu liikuntapuisto liittyy etelässä Tennarin Sporttikeskukseen, jonka kehittämistä on viety samanaikaisesti Taimiston liikuntapuiston kanssa eteenpäin.

Maaperä tulevan liikuntapuiston alueella maaperä on savea. Maaperä on routivaa. Vuonna 2005 laaditussa pohjatutkimuksessa on alue arvioitu perustamistavaltaan normaalisti rakennettavaksi alueeksi lukuun ottamatta kulhomaisten alueen keskiosaa, missä rakennukset ja kenttävalaisinmastojen jalustat tulee perustaa paalutukselle. Kenttäalueet voidaan perustaa maanvaraisesti suoraan pohjamaan varaan tai käyttämällä kevennystä. Kevennystarve määräytyy jatkosuunnittelussa määritettävien kenttätasausten mukaan.

Kaava-alue sijoittuu Lohjanjärven valuma-alueelle ja keskellä viljelyaluetta kulkee etelä-pohjoissuunnassa oleva oja. Hulevesiä on tarkasteltu asemakaavatasolla erillisessä hulevesiselvityksessä.

3. Hankkeen tarpeellisuus

Lohjan Liikuntakeskus Oy:n hallitus on esittänyt, että Taimiston VU-alueen kaavavaraus tulee toteuttaa mahdollisimman laajana, koska sinne sijoitetaan Aurlahdesta siirtyvien ja koulukeskuksia palvelevien kenttien lisäksi lähiliikunta-alue sekä pukusuoja- ja huoltorakennuksia ja paikoitustilaa. Lisäksi alueelle on esitetty tapahtumakäyttöä.

Tennarin paikoitustilojen riittämättömyys tapahtumissa edellyttää paikoitusalueiden yhteiskäyttöä, joten Taimiston liikuntapuiston puolelle osoitetaan varapaikoitusta myös Tennarin tapahtumia varten. Uudet paikoitusalueet toimivat osittain myös taimimyymälän asiakkaiden paikoitukseen.

Tennarin suunnitellun laajennuksen paikoitusalueet osoitetaan nykyisille massatenniskentille (6 kpl), joten tenniskentille osoitetaan uudet sijainnit Taimiston liikuntapuiston puolelle. Tennarin ja Taimiston rakentamisen yhteydessä on huomioitava tenniskenttien rakentamisaikataulu.

Rantakentältä siirtyvien toimintojen ja ulkotenniskenttien tarpeiden lisäksi Tennari-Taimiston aluetta tulee ajatella koko ajan kasvavan Tennarin käyttäjämäärän näkökulmasta ja sitä tulee kehittää Lohjan toisena, keskeisenä urheilukeskuksena Harjun lisäksi. Alueesta tulisi monipuolisempi, keskustan aluetta palveleva toinen Lohjan urheilukeskus ja eri-ikäisiä houkutteleva keskuspuisto.

Liikuntapaikkojen ja alueen palvelujen kehittämistä puoltaa:

- alueen keskeinen sijainti
- hyvä saavutettavuus – hyvät ajoneuvo- ja kevyenliikenteen yhteydet
- koulujen nykyinen Tennarin sisätilojen käyttö ja koulujen läheisyys, kilometrin säteellä ovat mm. Lohjan yhteislyseon lukio, tuleva Laurentiustalo (Laurentiuskoulu, Solbrinkens skola, varhaiskasvatyksiköt)
- lähialueiden kasvava asutus tulevaisuudessa, mm. asuntomessualue

Tekonurmen rakentamista puoltaa mm. sen käytettävyyys, tekonurmi mahdollistaa käytön hyvin pitkään syksyllä ja aikaisin keväällä, myös viikkotasolla nurmikenttää huomattavasti suuremmat käyttötuntimäärät. Kenttä on kunnossapitokustannuksiltaan edullisempi ja hoitopaampi. Tekonurmi mahdollistaa myös laajojen tapahtumien järjestämisen alueella.

4. Hankkeen laajuus ja laatu

Hankkeen laajuus on noin 7 hehtaaria.

Toiminnallinen laatutaso

Kentät ja lähiliikuntapaikat palvelevat asukkaita, koululaisia ja urheiluseuroja. Ne ovat monipuolisia ja palvelevat eri-ikäisiä käyttäjiä. Rakenteiden, pinnoitteiden ja varusteiden tulee olla kestäviä ja turvallisia. Liikennepuisto palvelee myös kauempaa tulevia.

Tekninen laatutaso

Kentät ja lähiliikuntapaikat täyttävät mitoitukseltaan ja tekniseltä laatutasoltaan ainakin harrastajatasen kriteerit. Jalkapallon osalta kilpatason/luokkatason 4 kriteerit.

5. Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Liikuntapuiston tavoitteellinen tilaohjelma:

- tekonurmikenttä, tilavaraus 74 x 116 m ja pelikenttä 68 x 105 (110) m
 - täysimittainen jalkapallokenttä, pesäpallo, lisäksi tapahtumat
 - tekonurmikentän täyteenä käytetään ympäristöystävällisiä materiaaleja
- huoltorakennus 1, 280 m² (160 m² + 120 m²)

- pukusuojatilat jalkapallo ja luistelu, huoltotilat (varastot, tekniset tilat, mm. jäänhoitokoneelle)
- asfalttikenttä/tekojää, 65 x 61 m
 - monitoimialue ja tapahtumat; mm. miniareenat, katukoris, parkour, talvisin luistelu
- tenniskentät yht. 6 kpl massatenniskenttiä
- huoltorakennus 2, 140 m²
 - pukusuojatilat tennis, huoltotilat, sosiaali- ja toimistotilat
- leikki- ja muut toiminnot
 - leikkipaikka
 - lasten liikennekaupunki
 - ulkokuntoilupaiikka
 - boccia-kenttä
 - kuntolenkki
- katsomot
- yhteydet ja paikoitus; 150 ap ja 4 kpl linja-autopaikkaa, pyörä- ja mopoparkit

Alueen ja toimintojen kuvaus

Tavoitteena on kehittää alueesta puistomainen liikuntapuisto, joka houkuttelee eri-ikäisiä käyttäjiä. Alueen saavutettavuus kevyenliikenteenreiteiltä on hyvä eri suunnilta saavuttaessa. Paikoitusalueet ovat alueen reunoilla, jolloin itse liikuntapuiston alue rauhoittuu ajoliikenteeltä huoltoajoa lukuun ottamatta. Paikoitusalueita ja kenttiä sekä leikki- ja liikunta-alueita rajataan istutuksin, maakumparein ja matalin istuskelumuurein. Maakumpareisiin voidaan hyödyntää kaivuumassoja alueelta ja ne toimivat samalla meluvälleinä asutuksen suuntaan. Loivaan sisääntulorinteeseen lähelle huoltorakennuksia ja tekonurmikenttää sijoitetaan mm. leikki- ja ulkokuntoilupaiikat sekä boccia-kenttä. Boccia on liikuntavammaisille kehitetty kuulapeli. Jyrkimpään rinteeseen voidaan sijoittaa esim. kuntoiluportaat. Osittain rinteeseen sijoitettujen tenniskenttien ja ympäröivän maaston tasoeroa voidaan hyödyntää rinnekatsomoina. Täytohilla saadaan rinteeseen jyrkkyttä esim. pulkkamäkeä varten.

Liikuntaan ja tapahtumiin hyödynnettävissä olevat tekonurmikenttä sekä asfalttipintainen monitoimialue sijoittuvat laakson pohjalle tuulilta ja melulta suojaisaan paikkaan. Tekonurmikentällä voidaan pelata mm. jalkapalloa ja pesäpalloa. Monitoimialueella voidaan kesällä pelata miniareenoilla esim. sählyä, jalkapalloa, koripalloa, lisäksi esim. katukorista ja parkouria. Talvisin asfalttialue jäädytetään luistelua varten. Nykyisiä Karstuntien meluväljeä voidaan hyödyntää rinnekatsomoina. Monitoimialueen pohjoispuolelle on esitetty liikennepuistoa, joka voisi houkuttaa kauempaakin kävijöitä. Liikuntapuiston pohjoisin osa on puistomainen monikäyttöalue, jossa voi nurmialueilla oleskella, puistojumpata, lenkkeillä ja sopivan talven tullen hiihtää. Pohjoisosaan on esitetty myös hulevesien viivytyspainanne, josta voidaan kehittää esimerkiksi kukkivan tulvaniittykasvillisuuden avulla monimuotoinen keidas.

Tapahtumat

Vetovoimaisilla ja monimuotoisilla kulttuuri- ja vapaa-ajan tapahtumilla on keskeinen merkitys paikkakuntien imagoiteijänä. Vetovoimaiset tapahtumat kasvattavat paikkakunnan tunnettuutta ja lisäävät positiivista näkyvyyttä. Tapahtumat voidaan luokitella mm. paikallisiin tapahtumiin, päätapahtumiin (yli 10 000 henkeä) ja megatapahtumiin (yli 50 000 henkeä).

Päätapahumat houkuttelevat paitsi paikallisten lisäksi myös paikkakunnan ulkopuolelta tuhansia kävijöitä ja ne vaikuttavat positiivisesti paikallistalouteen sekä paikkakunnan tunnettuuteen. Lohjan tavoitteena on olla vuonna 2025 tunnettu tapahtumakaupunki. Kaupunki kehittää tapahtuma-alueita, jotka houkuttelisivat tapahtumajärjestäjiä toteuttamaan päätapahtumia Lohjalla. Tapahtumajärjestäjän näkökulmasta tärkeitä ominaisuuksia houkuttelevalla tapahtumapaikalla ovat tilan suuruuden lisäksi mm. hyvät pysäköintimahdollisuudet, myös linja-autoille, lyhyt etäisyys kaupungin keskustasta, mahdollisuus alueen aitaukseen sekä toimivat sähkö- ja valot.

Taimiston tekonurmikenttä toimii myös päätapahtumien pitopaikkana. Kenttä on 7140m², joten kentälle mahtuu 1,7 hlö / m² = 20 000 henkilöä. Alueella on myös erittäin toimiva tapahtumainfra. Tapahtumajärjestäjän näkökulmasta tärkeitä ominaisuuksia houkuttelevalla tapahtumapaikalla ovat tilan suuruuden lisäksi mm. hyvät pysäköintimahdollisuudet, myös linja-autoille, lyhyt etäisyys kaupungin keskustasta, mahdollisuus alueen aitaukseen sekä toimivat sähkö- ja valot.

Tapahtuma-aluetta myydään aktiivisesti ja strategisesti tapahtumajärjestäjille, jotka haluavat toteuttaa alueella menestyviä päätapahtumia. Vuokrauksesta on mahdollista saada tuloja, esimerkiksi perustuen prosentuaaliseen osuuteen pääsylippituloista (20 000 x 0,90 senttiä = 18 000 euroa, *esimerkki malmin lentokenttä). Vuokrausta ja markkinointia suunnitellaan yhteistyössä Liikuntakeskuksen ja Kaupungin matkailu, markkinointi ja PR -yksikön kanssa.



Aurlahtipäivä kesällä 2018.

Vastaavanlaisia liikunta- ja tapahtumapuistohankkeita on toteutettu viime vuosina esimerkiksi Tuusulassa.

6. Vaikutusten arviointi

Tennarin liikuntapuisto (Tennari ja Taimisto) tulee olemaan Lohjan toinen merkittävä liikunta- ja vapaa-ajanviettokeskittymä Harjun urheilukeskuksen lisäksi. Vuositasolla siellä tulee vierailemaan 400.000 – 500.000 käyttäjää (vrt. Harjun urheilukeskus 470 000 kävijää). Mittava toimintojen ja palveluiden keskittäminen tuo mukanaan useita kustannushyötyjä. Henkilökuntaa ja hoitokalustoa pystytään käyttämään tehokkaasti ja lisäksi nykyaikaiset energiaratkaisut ovat mahdollisia erilaisten liikuntapaikkojen sijaitessa lähellä toisiaan.

Suuret käyttäjämäärät aiheuttavat merkittävän haasteen liikenteelle ja pysäköinnille. Liikeneratkaisuissa tulee huomioida henkilöautoliikenteen lisäksi linja-auto- ja julkisen liikenteen mahdollisuudet. Houkuttelevasti käveltävät ja pyöräiltävät sisääntuloväylät yhdistettynä turvallisiin pyörien säilytyspaikkoihin vähentävät henkilöautopainetta. Kaupunkipyöräasema ja sähköautojen latauspaikat lisäävät käyttäjämääriä ja vähentävät hiilijalanjälkeä.

7. Kustannukset ja rahoitus

Taimiston liikunta- ja tapahtumapuisto on tarkoitus tehdä kahdessa vaiheessa vuosien 2020-2026 aikana.

Vaihe 1 vuosina 2020-21

- Yhteydet ja paikoitus	n. 300 000 €
- Tenniskentät	n. 360 000 €
- Tekonurmikentän pohja- ja pintarakenteet, tekonurmi + valaistusta	n. 800 000 €
- Liikennepuisto	n. 100 000 €
- Yhteensä	n. 1 560 000 €

Aurlahden Rantakentistä luovutaan ja alueella oleva huoltorakennus vapautuu muuhun käyttöön tällä ajanjaksolla. Tennarin laajennus edellyttää, että tenniskentät saadaan valmiiksi tällä ajanjaksolla. Aurlahden alueesta käynnistetään jatkossa tarkempi suunnittelu.

Vaihe 2 vuosina 2024-26

- Huoltorakennus 1	n. 1 000 000 €
- Monitoimikenttä (asfaltti + tekojää)	n. 640 000 €
- Yhteydet ja paikoitus	n. 100 000 €
- Leikki- ja muut toiminnot sekä katsomot	n. 900 000 €
- Huoltorakennus 2	n. 700 000 €
- Yhteydet ja paikoitus	n. 100 000 €
- Yhteensä	n. 3 440 000 €

Kaikki kustannukset yhteensä n. 5,0 milj. euroa. Kustannuksiin lisätään yleiskulut 12 %, jolloin summa on yhteensä n. 5,6 milj. euroa. Hinnat ovat arvonlisäverottomia.

Tarveselvitysvaiheessa hankkeen kokonaiskustannuksiksi arvioitiin n. 6,0-6,5 milj. euroa (alv 0 %).

Lohjan kaupungin investointiohjelmassa Taimiston hankkeelle on 26.11.2019 osoitettu seuraavat määrärahat:

2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Yht.
0,5 M€	0,5 M€	-	0,5 M€	0,5 M€	0,5 M€	3,0 M€	5,5 M€

Investointiohjelmasta poiketen, suunnitteluvuosien 2023-24 varauksesta 0,56 milj. euroa esitetään siirrettäväksi vuodelle 2021, jolloin hankkeella olisi vuonna 2021 käytettävissä 1,06 milj. euroa.

8. Toteutus- ja ylläpitovastuut

Lohjan kaupungin palvelutuotannon tulosalue vastaa hankkeen toteuttamisesta. Tilojen ylläpitovastuu on Lohjan Liikuntakeskus Oy:llä kaupungin kanssa solmitun yhteistoimintasopimuksen mukaisesti.

Arvioidut ylläpitokustannukset Taimiston osalta on esitetty liitteessä 3.

Lohjan Liikuntakeskus Oy hallinnoi liikuntapuistoa vastaten yhteistoimintasopimuksen mukaisesti kokonaisuuden kunnossapidosta/kunnossapidon koordinoinnista, käyttövuorojen hallinnoinnista, alueiden ja tilojen jälleenvuokrauksesta ja markkinoinnista.

9. Hankkeen aikataulu

Taimiston liikunta- ja tapahtumapuisto:

- hankesuunnitelma palvelutuotantolautakunnassa 4.12.2019
- hankesuunnitelma Lohjan Liikuntakeskus Oy:n hallituksessa, 17.12.2019
- hankesuunnitelma Lohjan Liikuntahallit Oy:n hallituksessa, 17.12.2019
- hankesuunnitelma vetovoimalautakunnassa, 18.12.2019
- hankesuunnitelma kaupunginhallituksessa, 13.1.2020
- hankesuunnitelma kaupunginvaltuustossa, 22.1.2020
- vaihe 1 vuosina 2020-21
- vaihe 2 vuosina 2024-26

Asemakaavan muutos:

- kaavaehdotus lautakunnassa 24.10.2019
- kaavaehdotus hallituksessa 5.11.2019
- kaavaehdotus nähtävillä 20.11.-20.12.2019
- lausunnonaika 20.11.2019 -24.1.2020
- kaavailta 26.11.2019
- hyväksyminen lautakunnassa 12.2.2020
- hyväksyminen hallituksessa 2.3.2020
- hyväksyminen valtuustossa 25.3.2020
- asemakaavan muutos lainvoimaiseksi toukokuussa 2020 (13.5.2020?)

Taimiston ja Tennarin hankkeet liittyvät kiinteästi yhteen ja niiden toteutusta on yhteen sovitettu alla:

Aikataulu	Taimisto	Tennari (hankesuunnitelma päätetään erikseen myöhemmällä aikataululla)
Syky 2019	- Hankesuunnitelma lautakunnissa	
Kevät 2020	- Hankesuunnitelma kh:ssa ja valtuustossa - Kaava lainvoimaiseksi - Toteutussuunnittelu ja kilpailutus	- Hankesuunnitelma lautakunnissa, kh:ssa ja valtuustossa - Kaava lainvoimaiseksi - Toteutussuunnittelu ja kilpailutus
Syky 2020	- Yhteydet ja paikoitus - Tenniskenttien esi- ja pohjarakentaminen - Liikennepuiston esi- ja pohjarakentaminen - Tekonurmikentän esi- ja pohjarakentaminen	- Rakennustyöt alkavat
Kevät 2021	- Tenniskenttien pintarakentaminen ja valaistus - Liikennepuiston pintarakentaminen ja valaistus	- Rakennustyöt jatkuvat
Syky 2021	- Tekonurmikentän pintarakentaminen ja valaistus	- Rakentaminen valmis
Kevät 2024	-Yhteydet ja paikoitus -Huoltorakennus 1, alkavat -Monitoimikentän esi- ja pohjarakentaminen	
Syky 2024	-Monitoimikentän pintarakentaminen ja valaistus -Huoltorakennus 1 jatkuu	
Kevät 2025	-Huoltorakennus 1 valmis -Leikki- ja toiminta-alueet sekä puistoalue, pohjarakentaminen	
Syky 2025	-Leikki- ja toiminta-alueet, puistoalue, pintarakentaminen, istutukset ja valaistus sekä katsomot	
Kevät 2026	-Yhteydet ja paikoitus -Huoltorakennus 2, alkavat	
Syky 2026	-Huoltorakennus 2, valmis	

Liitteet

Liite 1. Taimiston liikunta- ja tapahtumapuiston yleissuunnitelma, vaiheistus, leikkaus

Liite 2. Havainnekuvat

Liite 3. Arvioidut ylläpitokustannukset