



Lohjan kaupunki | Kaupunkikehitys | Kaavoitus | JA | 20.10.2015,  
päivitetty 20.12.2017 (TLE)



LOHJAN KAUPUNKI  
LOJO STAD

## *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma*

L26 VIVAMO  
21. KAUPUNGINOSA VAPPULA  
KORTTELINOSAN 1660 JA KORTTELIN 1661 SEKÄ NIIHIN LIITTYVÄN LÄHIVIRKISTYS-,  
VENEVALKAMA- JA KATUALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA ASEMAKAAVA

## KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

Lohjan kaupunki  
Kaupunkikehitys/ Kaavoitus  
PL 71, 08101 Lohja  
p. 019 3690 (vaihe)  
[www.lohja.fi/kaavoitus](http://www.lohja.fi/kaavoitus)

Käyntiosoite:  
Kaupungintalo Monkola  
Karstentie 4  
08100 LOHJA

Sähköposti:  
[kaavapalaute@lohja.fi](mailto:kaavapalaute@lohja.fi)  
[etunimi.sukunimi@lohja.fi](mailto:etunimi.sukunimi@lohja.fi)

Yleiskaavasuunnittelija Teija Liuska-Eloranta, puh. 044 374 4418  
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147  
Toimistos sihteeri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600

## PALAUTE

Jos haluat esittää palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, ota yhteyttä kaavan laatimisesta vastaavaan tai lähetä mielipiteesi yllä olevilla yhteystiedoilla.

Jos olet tyytymätön osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältöön, käänny ensin kunnan puoleen. Osallisella on halutessaan myös mahdollisuus esittää Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle (ELY) neuvottelua osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä (MRL 64 §), kuitenkin ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville.

Lohjan alueesta vastaa Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

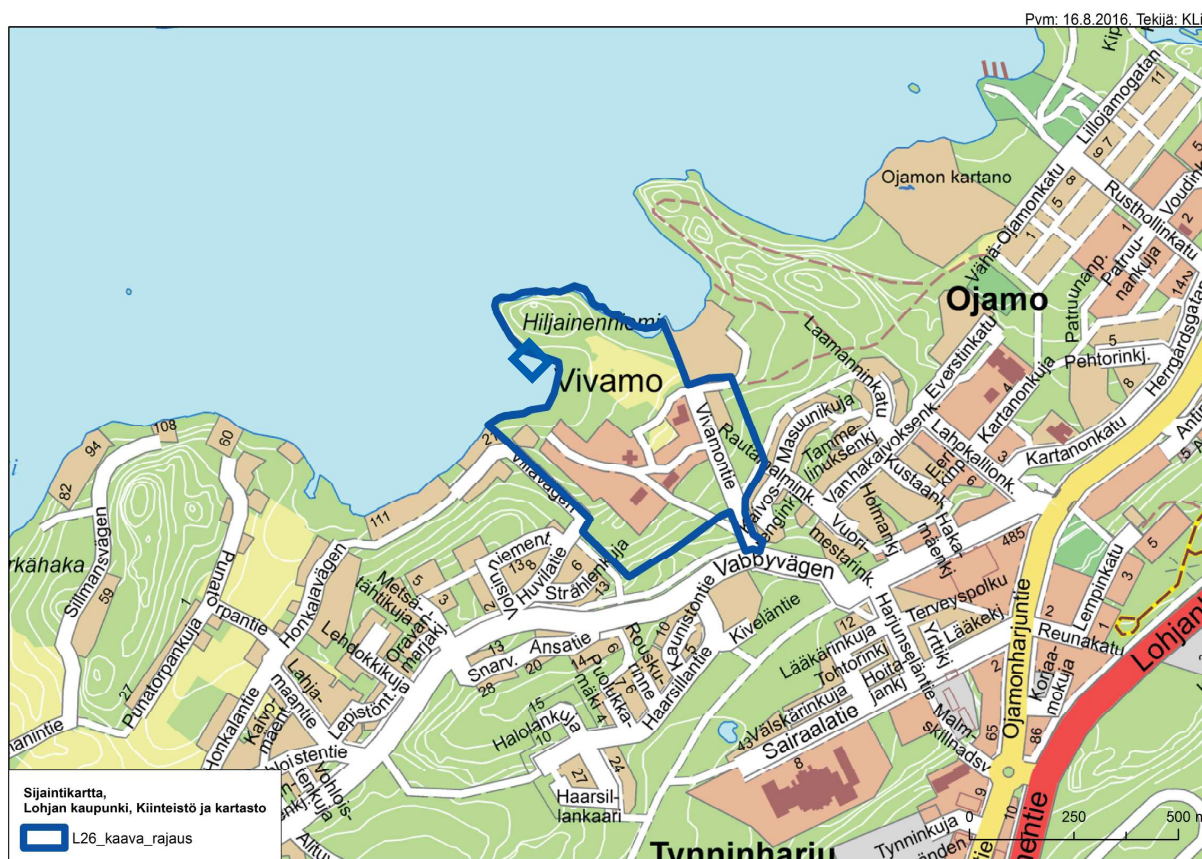
<http://www.ely-keskus.fi/web/ely/alueiden-kaytto-ja-rakentaminen>  
asiakaspalvelupuhelin: 0295 020 900 (ma-pe klo 9–16)  
sähköposti: [ympariston.asiakaspalvelu@ely-keskus.fi](mailto:ympariston.asiakaspalvelu@ely-keskus.fi)



## SISÄLLYSLUETTELO

|                                                                      |   |
|----------------------------------------------------------------------|---|
| Osallistumis- ja arviointisuunnitelma                                | 4 |
| Kaavan käynnistyminen                                                | 4 |
| Kaavoitettava alue                                                   | 4 |
| Suunnittelutilanne                                                   | 6 |
| Selvitykset                                                          | 7 |
| Tavoitteet                                                           | 7 |
| Arvioitavat vaikutukset                                              | 8 |
| Kaavoituksen kulku, osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen | 9 |

Kaava-alueen rajaus opaskartalla



## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 63 §) mukainen asiakirja, jossa kuvataan asemakaavan laatimisen yhteydessä noudatettavia osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyitä sekä kaavan vaikutusten arvioinnin periaatteet ja tavat.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään perustiedot kaavahankkeesta ja sen valmisteluprosessista. Siinä kerrotaan kaavahankkeen lähtökohdista, tavoitteista ja aikataulusta, tiedottamisesta sekä siitä miten osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt on tarkoitettu toteuttaa kaavan etenemisen eri vaiheissa. Samalla määritellään osalliset.

Osallisia ovat ne, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Heitä ovat esimerkiksi kaava-alueen maanomistajat, asukkaat ja muut ympäristön käyttäjät. Viranomaiset ja yhteisöt ovat osallisia, kun kaavoitus koskee niiden toimialaa.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty Lohjan kaupungin 21. kaupunginosan Vappula korttelin 1660 asemakaavan muutosta ja Vivamontien asemakaavan laatimista varten.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua koko kaavaprosessin ajan Lohjan kaupungin internet-sivuilla ja ympäristötoimen kaavoituksessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön aikana tarpeen mukaan.

## KAAVAN KÄYNNISTYMINEN

Vivamon asemakaavan muutos L26 sisältyy vetovoimalautakunnan 16.8.2017 hyväksymään kaavoitusohjelman päivitykseen vuosille 2017-2019. Asemakaavan muuttaminen ja laajentaminen on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta. Vireille tulosta on kuulutettu 31.8.2016. Asemakaavan muutos- ja laajennus edellyttää mahdollisesti maankäyttösopimuksen laatimista.

## KAAVOITETTAVA ALUE

Kaavamuutosalue on suuruudeltaan noin 266165 m<sup>2</sup>. Suunnittelualue sijaitsee Lohjan Vappulan kaupunginosassa Lohjanjärven rannalla, noin 4 km päässä Lohjan keskustasta, ja n. 1 km päässä Ojamon alakeskuksesta. Pohjoisessa ja luoteessa alue rajautuu järveen, idässä kaivosrenginkujan omakotitontteihin, lännessä Huvilatien ja etelässä Vappulantien. Vivamontien itäpuolinen alue on pääosin ennestään kaavoittamatonta.

Kaava-alueen Itäpuolella sijaitsee Ojamon asuinalue, ja länsipuolella Volsinniementien-Huvilatien-Strählenkujan omakotialue.

Alueella sijaitsee kolme rakennusta jotka ovat voimassaolevassa asemakaavassa merkitty kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus -merkinnällä.

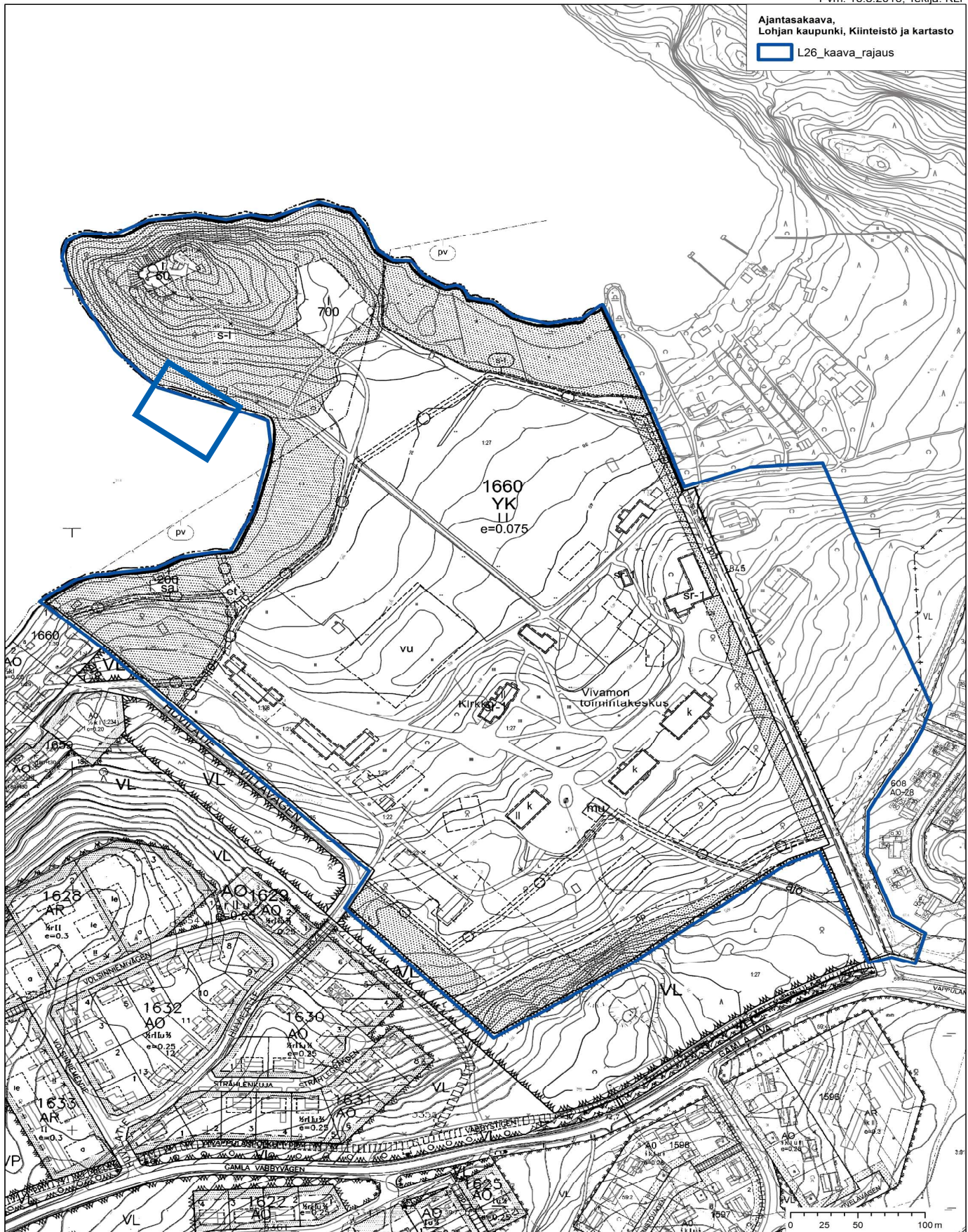
Kaava-alueen lopullinen raja-alue voi tarkentua kaavoitusprosessin aikana.



# KAAVOITETTAVA ALUE

Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Pvm: 16.8.2016, Tekijä: KLi



## SUUNNITTELUTILANNE

### VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Valtioneuvoston päätös (13.11.2008) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta on tullut voimaan 1.3.2009. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista Lohjaa koskevat kokonaisuudet: 1.) toimiva aluerakenne, 2.) eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, 3.) kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat ja 4.) toimivat yhteysverkot ja energiahuolto

### MAAKUNTAKAAVA

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta maakuntakaavasta vastaa Lohjan osalta Uudenmaan liitto. Lohjan alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 8.11.2006) ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 30.10.2014). Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava on ollut luonnoksena nähtävillä alkuvuodesta 2015.

Maakuntakaavassa asemakaavan muutosalue on taajamatoimintojen aluetta. Alue on myös pohjavesialuetta lukuunottamatta Hiljainenniemeä.

### MAANKÄYTÖN RAKENNE 2013-2037

Lohjan kaupunginvaltuuston 14.5.2015 hyväksymä Lohjan maankäytön rakenne 2013-2037 kuvaa maankäytön tavoitetilaa ja kehitystä lohjalla vuosien 2013-2037 välillä.

Rakennemallissa kaava-alue, poislukien Hiljainenniemi, sijaitsee Lohjan nauhataajamassa, joka on monimuotoisen ja viihtyisän kaupunkitaajama-asumisen alue, joka tarjoaa asukkaille hyvin saavuteltavat julkiset ja yksityiset lähipalvelut, lähivirkistysalueet sekä hyvät joukkoliikenneyhteydet erityisesti pääkaupunkiseudulle suuntautuvassa laatu käytävässä. Alueen vetovoimaisuus perustuu hyvään sujuvaan arkeen. Tavoitteena on, että asukasmäärä kasvaa noin 14000 asukkaalla vuoteen 2037 mennessä.

Hiljainenniemi sijaitsee alueella Sininen Lohja. Lohjanjärvi saaristoineen muodostaa omaleimaisen luonnon- ja kulttuuriympäristöitään arvokkaan vapaa-ajan alueen. Alueen asukasmäärän kasvun tulee suuntautua sinisten kylien alueelle.

Vappulantie on kuntarakenteen kannalta merkittävä tieyhteys.

### TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

Yleispiirteisen osayleiskaavan tarkoitus on ohjata asemakaavan laatimista. Kaupunginvaltuusto hyväksyi Lohjan taajamaosayleiskaavan 10.10.2012. Taajamaosayleiskaava tuli voimaan kuulluksella 2.3.2016.

Kaava-alue on suurimmaksi osaksi julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta. Alue on tarkoitettu pääasiassa julkisille opetus-, sivistys-, urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toiminnoille sekä sosiaali- ja terveydenhuollon laitoksille.

Alueen itäosa on erillispientalojen asuntoaluetta, joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi pääasiassa erillispientalojen rakentamiseen. Asemakaavoituksen yhteydessä on varmistettava riittävät viherialueet ja yhteydet sekä toimivat kevyen liikenteen yhteydet joukkoliikennepainotteiselle kadulle/tielle.

Etelä- ja lounaisreuna on lähivirkistysaluetta, joka on tarkoitettu päivittäiseen lähiliikuntaan ja virkistytymiseen. Alueelle voi sijoittaa ulkoilureittejä ja kevyitä ulkoilua tukevia rakennelmia.



Alueita on suositeltavaa käyttää myös hulevesien luonnonmukaiseen käsittelyyn. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on osoitettava ulkoilureittien jatkuvuus. Alueen sisään jääviä olemassa olevia rakennettuja yksityisiä rakennuspaikkoja ei ole tarkoitus sisällyttää lähivirkistysalueeseen. Olemassa olevilla yksityisillä rakennuspaikoilla sallitaan asuin- ja lomarakennusten laajentaminen ja niihin liittyvien talousrakennusten rakentaminen. Maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä tarkoitettua lupaa.

Suurin osa alueesta, poislukien Hiljainenniemi, on tärkeällä pohjavesialueella, joka on pohjavesialue, joka on erityisen merkittävä veden hankinnan ja veden käyttökelpoisuuden säilyttämisen kannalta. Alueella ei ole sallittua sellainen toiminta tai rakentaminen, joka saattaa vaarantaa maaperän laadun tai pohjaveden laadun ja määrän.

Vappulantie on joukkoliikennepainotteinen katu/tie, joka on tarkoitettu koko taajamaosayleiskaavan alueen kattavaksi joukkoliikennedyhteydeksi. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa sekä kadun/tien suunnittelussa on erityisesti otettava huomioon joukkoliikenteen sekä kevyen liikenteen tilatarve ja järjestelyt.

Vappulantien linjausta seuraa kevyen liikenteen reitti. Reitin sijainti osoitetaan tarkemmin yksityiskohtaisemmassa kaavassa.

## ASEMAKAAVAT

Vivamontien länsipuolella on voimassa asemakaava vuodelta 2008.

## RAKENTAMISTAPAOHJEET

Alueella ei ole rakentamistapaohjeita.

## RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan rakennusjärjestys astui voimaan 1.5.2015.

## RAKENNUSKIELLOT

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja.

## POHJAKARTTA

Pohjakartan ylläpidosta vastaa ympäristötoimen kiinteistö- ja kartastopalvelut.

## MAAPOLIITTINEN OHJELMA 2014

Lohjan kaupungin maapoliittisen ohjelman yhtenä tavoitteena on: uusien asemakaavojen laatiminen yleiskaavan mukaisesti ensisijaisesti kaupungin omistamille alueille ja toissijaisesti muille alueille. Vivamontien itäpuolinen, ennestään kaavoittamaton alue on yksityisessä omistuksessa (Kansan Raamattuseuran säätiö). Suunniteltu käyttötarkoitus ei kuitenkaan aiheuta ristiriitaa kaupungin intressien kanssa.

## SELVITYKSET

Taajamaosayleiskaavan selvitykset,  
erillisselvitykset:

- Vivamon rakennusinventointi (Karolina Kopecka, 2017, Lohjan kaupunki)

## TAVOITTEET

### ASEMAKAAVAMUUTOS

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Vivamon palveluiden oheen erityisesti senioriasumiselle soveltuva asuinalue joka tukeutuu Vivamon palveluihin. Tavoitteet täsmentyvät kaavaprosessin edetessä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 § mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä on vaalittava, eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistysalueeseen soveltuvia alueita.

### ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TAVOITEAIKATAULU:

|                                       |           |
|---------------------------------------|-----------|
| Osallistumis- ja arviointisuunnitelma | 08/2016   |
| Valmisteluvaihe                       | 2017/2018 |
| Ehdotusvaihe                          | 2018      |
| Hyväksyminen                          | 2018      |

## ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Vaikutusten arviointi kaavoituksessa perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin sekä asetukseen: Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa MRL 9 §: Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä 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.

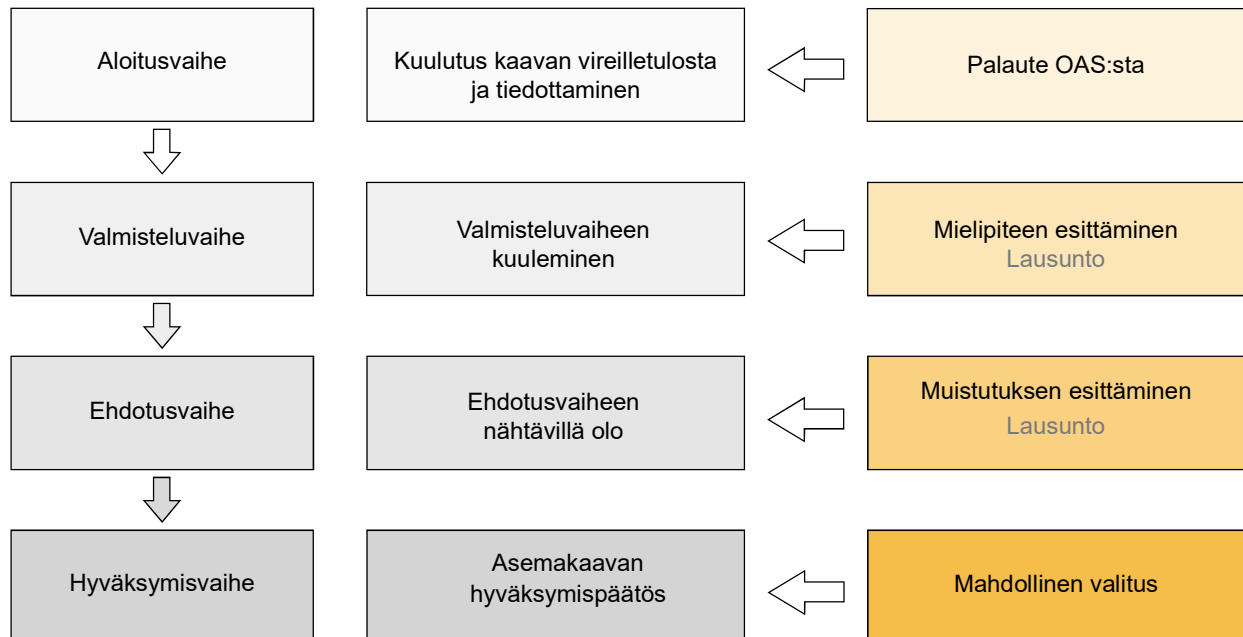
Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa MRA 1 §: Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön,
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.



# OSALLISTUMINEN - VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

## KAAVOITUKSEN KULKU, OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN



### OSALLISET

#### I MAANOMISTAJAT JA ASUKKAAT

- alueen maanomistajat, lähinaapuruston maanomistajat, asukkaat ja yritykset ja kaavan vaikutusalueen asukkaat ja yritykset

#### II KAUPUNGIN TOIMIALAT

- Elinvoima: rakennuttaminen ja kaupunkitekniikka; ympäristönsuojelu; Lohjan ympäristerveyspalvelut; logistiikkakeskus; kiinteistö- ja kartastopalvelut; rakennusvalvonta  
- Hyvinvointi: Lohjan museo; matkailu; ikääntyneiden palvelut

#### III VALTION VIRANOMAISET

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, Museovirasto

#### IV MUUT YHTEISÖT

- Uudenmaan liitto, vanhusneuvosto, vammaisneuvosto, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, Caruna Oy, Fingrid Oy, Gasum Oy, Aurora Kaasunjakelu, Lounea Oy, DNA Palvelut Länsi-Uusimaa, Loher Oy, Kuitua Oy, Lohjan seudun omakotiyhdistys, Lohjan seudun ympäristöyhdistys, Kaupunkikeskustan aluetoimikunta, Ojamoseura ry ja alueella toimivat muut yhteisöt ja yritykset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

### VIRANOMAISSYHTEISTYÖ

Kaavasta järjestetään tarvittaessa MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa.

## ALOITUSVAIHE

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, Länsi-Uusimaa lehdessä ja kaupungin internet-sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §) asetetaan nähtäville kaupungin viralliselle ilmoitustaululle Lohjan kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskukseen (Karstuntie 4, Lohja) ja kaupungin internet-sivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua koko kaavoitusprosessin ajan ympäristötoimen kaavoituksessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täydentää kaavaprosessin aikana. Osallisten on mahdollista esittää mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Suunnitelmaa koskeva palaute pyydetään ensisijaisesti esittämään Lohjan ympäristötoimen kaavoitusyksikölle. Osallisella on halutessaan myös mahdollisuus esittää Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle (ELY) neuvottelua osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä (MRL 64 §). Tällainen esitys on tehtävä ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville.

Aloitustavaiheessa kootaan aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja tiedostetaan lisäselvitystarpeita.

Aloitustavaiheen viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa kaavaa valmisteltaessa ennen kuin kunta varaa osallisille tilaisuuden mielipiteen esittämiseen (MRL 66 §, MRA 18 §). Neuvottelussa tuodaan esille mahdolliset valtakunnalliset ja tärkeät seudulliset alueidenkäyttötavoitteet ja muut keskeiset tavoitteet, valtion toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeät kysymykset sekä viranomaisten käsitykset tutkimusten ja selvitysten tarpeesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä lähtötiedot ovat olleet nähtävillä 31.8.-29.9.2016.

## VALMISTELUVAIHE (KAAVALUONNOS)

Kaavan valmisteluaineisto asetetaan osallisten mielipiteiden esittämistä varten alustavasti nähtäville MRA 32 §:n mukaisesti kaupungin viralliselle ilmoitustaululle kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskukseen (Karstuntie 4) ja kaupungin internet-sivuilla. Valmisteluvaiheen aineiston nähtäville asettamisesta tiedotetaan kuulutuksella kaupungin virallisella ilmoitustaululla, paikallislehdessä ja kaupungin internet-sivuilla. Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä valmisteluaineistosta ennen nähtävilläolon päättymistä. Kaavan valmisteluvaiheessa pyydetään lausunnot osallisten luettelon kohdissa II, III ja IV mainituilta organisaatioilta, yrityksiltä ja yhteisöiltä.

Valmisteluvaiheen aineisto on tavoitteena asettaa nähtäville alkuvuodesta 2018.

## EHDOTUSVAIHE (KAAVAEHDOTUS)

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti vähintään 30 päivän ajaksi. Kaavaehdotuksen asettamisesta tiedotetaan kuulutuksella kaupungin virallisella ilmoitustaululla, kaupungin Internet-sivuilla ja lehtikuulutuksella Länsi-Uusimaa lehdessä. Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Muistutus on toimitettava Lohjan ympäristötoimen kaavoitusyksikköön ennen nähtävilläoloajan päättymistä. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot osallisten luettelon kohdissa II, III ja IV mainituilta organisaatioilta, yrityksiltä ja yhteisöiltä.

Asemakaavan muutosehdotus on tavoitteena asettaa julkisesti nähtäville vuoden 2018 aikana. Tarvittaessa sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat mielipiteet ja lausunnot on saatu järjestetään MRL 66 §:ssä tarkoitettu viranomaisneuvottelu.

## HYVÄKSYMISVAIHE

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto alustavan tavoitteen mukaisesti vuonna 2018. Kaavanmuutoksen hyväksymisestä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tehneille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet.

### YHTEYDENOTOT:

Lohjan kaupunki  
Kaupunkikehitys/ Kaavoitus  
teija.liuska-eloranta@lohja.fi  
p. 044-374 4418