



Lohjan kaupunki | Kaupunkikehitys | Kaavoitus | TLE | 20.12.2017



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

*Kaavaselo*stus

L26 VIVAMO
21. KAUPUNGINOSA VAPPULA

KORTTELINOSAN 1660 JA KORTTELIN 1661 SEKÄ NIIHIN LIITTYVÄN
LÄHIVIRKISTYS-, VENEVALKAMA- JA KATUALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS
JA ASEMAKAAVA

KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT JA YHTEYDENOTOT

Lohjan kaupunki
Kaupunkikehitys/ Kaavoitus
PL 71, 08101 Lohja
p. 019 3690 (vaihde)

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstentie 4
08100 LOHJA

Sähköposti:
etunimi.sukunimi(a)lohja

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

SISÄLTÖ

0 PERUSTIEDOT	4
1 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	7
2 TAVOITTEET JA ALOITUSVAIHEEN PALAUTE	54
3 VALMISTELUVAIHE	58



Lohjan kaupunki | Kaupunkikehitys | Kaavoitus | TLE | 20.12.2017



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

0 Perustiedot

L26 VIVAMO
21. KAUPUNGINOSA VAPPULA

KORTTELINOSAN 1660 JA KORTTELIN 1661 SEKÄ NIIHIN LIITTYVÄN
LÄHIVIRKISTYS-, VENEVALKAMA- JA KATUALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS
JA ASEMAKAAVA

0 PERUSTIEDOT

TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan nimi: L26 Vivamo, asemakaavan muutos ja asemakaava
Asemakaavan valmisteluvaiheen päiväys: 20.12.2017

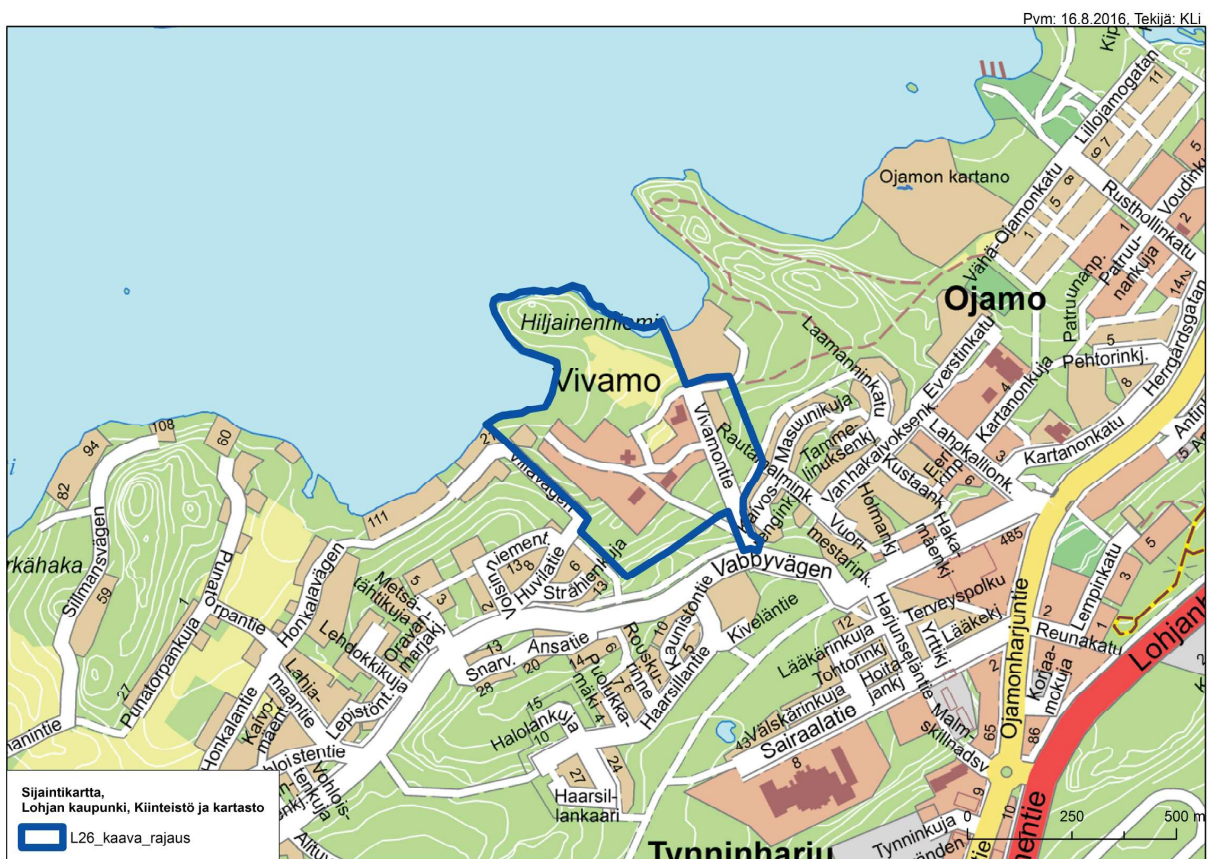
Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee:

Lohjan kaupungin
21. kaupunginosan Vappula
osaa korttelista 1660 ja siihen liittyvää katualuetta,
9. kaupunginosan Ojamo
lähivirkistysaluetta

Kiinteistöjä:
444-465-1-210 sekä sille sijoittuvaa määräalaa 444-465-1-210-M0601
444-465-1-267
444-460-1-26 (osa kiinteistöstä, vesialue)

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Vappulan ja Ojamon kaupunginosien rajalla, noin 4 km:n etäisyydellä Lohjan keskuksesta ja noin 1 km:n etäisyydellä Ojamon alakeskuksesta ja käsittää Kansan raamattuseuran omistuksessa olevan Vivamon alueen sekä kaupungin omistamaa lähivirkistys- ja katualuetta.



KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

L26 Vivamo, asemakaava ja asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on päivittää Vivamon alueen käyttötarkoitusta vastaamaan alueen nykyisiä tarpeita. Alueelle on suunniteltu rivitalotyyppistä senioriasumista. Vivamontien itäpuolisella suunnittelualueella ei ole aiempaa asemakaavaa kaupungin omistuksessa olevaa lähivirkistysalueen määrääalaa lukuunottamatta.

SUUNNITTELUN KÄYNNISTYMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Aloitusvaihe

L26 Vivamo, asemakaava ja asemakaavan muutos sisältyy 16.8.2017 vetovoimalautakunnan hyväksymään kaavoitusohjelman päivitykseen vuosille 2017-19.

Asemakaava ja asemakaavan muutos on käynnistynyt maanomistajan kaavanmuutoshakemuksesta. Kaupunkisuunnittelulautakunta on merkinnyt 25.8.2016 kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi. Kaava kuulutettiin vireille 31.8.2016 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä lähtötiedot olivat nähtävillä 31.8.-29.9.2016.

Valmisteluvaihe

Vetovoimalautakunta 20.12.2017; valmisteluvaiheen kuuleminen.

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

Kaavaprosessiin osallistuminen ja vuorovaikutus on esitetty erillisessä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Asemakaavan tavoitteita on käsitelty tarkemmin kaavaselostuksen osassa 2 Tavoitteet.

KÄSITTELYVAIHEET

25.8.2016 § 87 Kaupunkisuunnittelulautakunta, osallistumis- ja arviointisuunnitelma
20.12.2017 Vetovoimalautakunta, valmisteluvaihe



Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | JA | 25.8.2016



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

1 Suunnittelun lähtökohdat

L26 VIVAMO
21. KAUPUNGINOSA VAPPULA
KORTTELINOSAN 1660 ASEMAKAAVAN MUUTOS

KORTTELIN 1661 ASEMAKAAVA

YMPÄRISTÖTOIMEN KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

Lohjan kaupunki
Ympäristötoimi/ Kaavoitus
PL 71, 08101 Lohja
p. 019 3690 (vaihde)

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstentie 4
08100 LOHJA

Sähköposti:
ymparistotoimi@lohja.fi
etunimi.sukunimi@lohja.fi
Yleiskaava-suunnittelija Teija Liuska-Eloranta, puh. 044 374 4418
(Asemakaava-arkkitehti Juha Anttila, puh. 044 374 0144)
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihiteeri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600

SISÄLLYSLUETTELO

SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	4
Alueen yleiskuvaus	4
Pinnanmuodostus	4
Maisemarakenne	4
Maaperä ja rakennettavuus	5
Vesistöt ja vesitalous	5
Kasvillisuus ja eläimistö	5
Yhdyskuntarakenne	5
Väestö	5
työpaikat ja palvelut	5
Virkistys	5
Liikenne	5
Rakennettu kulttuuriympäristö	6
Muinaismuistot	6
Tekninen huolto ja erityistoiminnot	6
Ympäristöhäiriöt	6
Maanomistus	6
SUUNNITTELUTILANNE	41
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	41
Maakuntakaava	41
Maankäytön rakenne 2013-2037	41
Taajamaosayleiskaava	41
Asemakaavat	42
Rakentamistapaohjeet	42
Rakennusjärjestys	42
Rakennuskiellot	42
Pohjakartta	42
Maapoliittinen ohjelma 2014	42
SELVITYKSET JA INVENTOINNIT	47

SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

ALUEEN YLEISKUVAUS

Kaavamuuotosalue on suuruudeltaan noin xx hehtaaria, josta vesialuetta 0 ha. 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 Vivamontiehen, ja etelässä Vappulantiehen.

Kaava-alueen Itäpuolella sijaitsee Ojamon asuinalue, ja länsipuolella Vohloisten omakoti-alue.

Osittain rakennetulla alueella toimii Kansan Raamattuseuran säätiön omistama Vivamon toimintakeskus. Alueella järjestetään mm. rippikoululeirejä, erilaisia tapahtumia ja kursseja. Alueella vierailee vuosittain n. 30 000 kävijää.

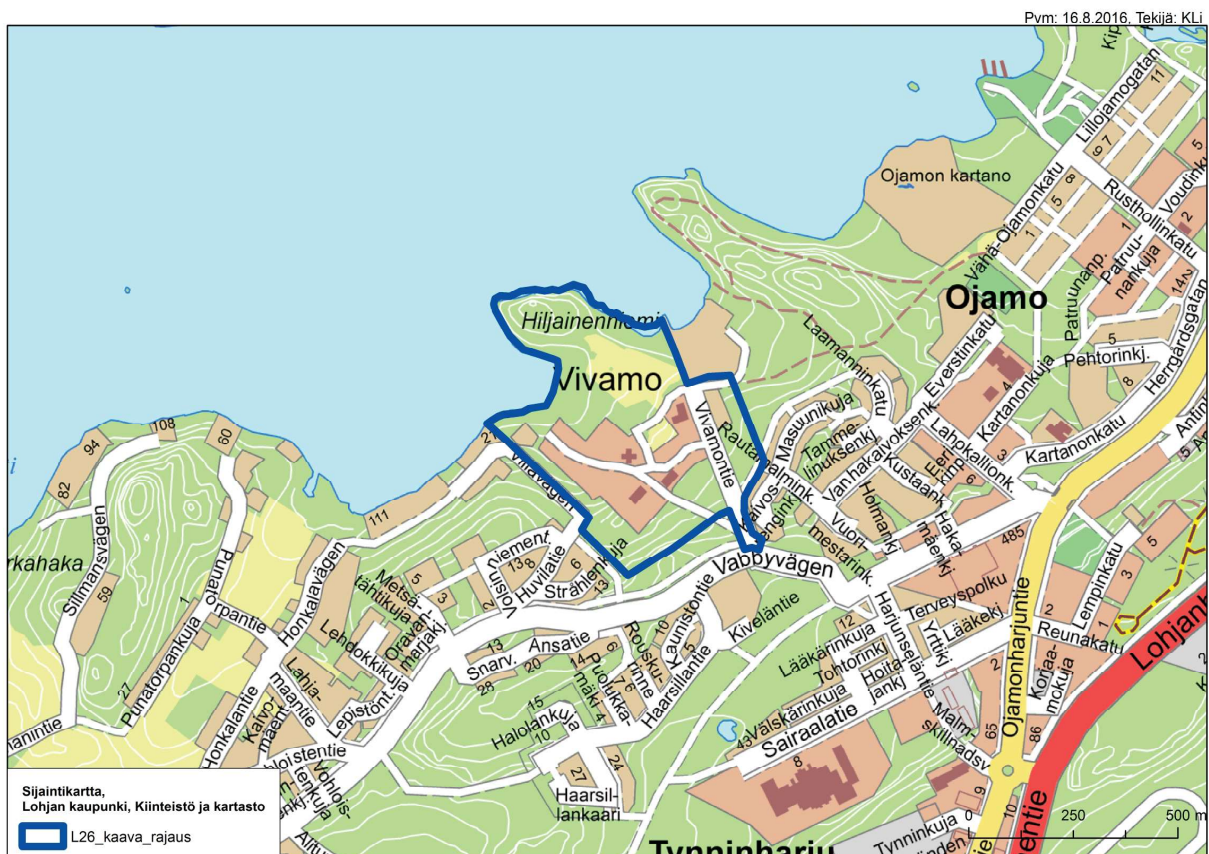
PINNANMUODOSTUS

Suunnittelualue viettää luoteeseen, kohti Lohjanjärveä. Korkeusvaihtelua alueella on n. 45 metriä. Lohjanjärveen työntyvä Hiljainenniemi on jyrkkärantainen n. 17 m korkea kalliomäki.

MAISEMARAKENNE

Alueen pohjoispuolella, Vivamon ja Liessaaren välissä kulkee Lohjanjärven pitkä laakso-
linja. Alueen eteläpuolella on Lohjanharju. Alueen ylin osa on selännealuetta, alin osa
ranta-aluetta. Alue on metsäinen, ja jää järveltä katsottaessa Hiljaisenniemen taakse.

Suunnittelualue opaskartalla



MAAPERÄ JA RAKENNETTAVUUS

Alue on suurimmaksi osaksi hiekkamaata. Hiljainenniemi ja kaakkoisreunan korkeimmat kohdat ovat kalliomaata. Koilliskulma on savea ja karkeaa hietaa. Kaava-alueen eteläosa on rakentamiseen soveltuvaa vaihteluväyhyä. Ranta-alueen mahdollinen rakentaminen vaatii erillisen selvityksen rakennettavuudesta. Alueen keskellä oleva peltomaa on vanhin avointa maisematilaa, jolle ei suositella rakentamista.

VESISTÖT JA VESITALOUS

Kaava-alue sijoittuu Lohjanjärven valuma-alueelle. Lohjanjärvi on tulvavaarakartoitettu vesistö. Säännöstetty vedenpinnan korkeus vaihtelee vuosittain keskimäärin välillä +31,00 - +32,00 mmpy. Kerran 50 vuodessa toistuva ylivedenkorkeus (HW 1/50a) on +32,64 mmpy (1901-1996).

Hiljainenniemi lukuunottamatta alue sijaitsee vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesi-alueella. Alueen keskellä on pohjaveden muodostumisaluetta. Ranta-alueella sijaitsee vedenottamo.

KASVILLISUUS JA ELÄIMISTÖ

Kaava-alueella on puutarha-aluetta, sekametsää sekä ruohovartista aluskasvillisuutta. Alueen luonnossa on nähtävissä ihmisen pitkään jatkuneen toiminnan vaikutus.

Alueella ei sijaitse luonnonsuojelualuetta tai -kohdetta. Viereinen Lahokallion kallioalue on valtakunnallinen arvokohde ja maakunnallisesti arvokas kasvillisuuskohte.

Alueen ulkopuolella, Vappulantien eteläpuolella on huomionarvoisen lajin esiintymä.

YHDYSKUNTARAKENNE

Suunnitteluala sijaitsee omakotiasutuksen keskellä. Alue on toiminut kauan Kansan Raamattuseuran säätiön Vivamo-nimisenä toimintakeskuksena, johon liittyy myös majoitustiloja.

VÄESTÖ

Kaava-alueella ei ole vakituista asutusta. Kaikkiaan eri tasoisia majoitustiloja on noin 160 hengelle, kesäisin 180 henkilölle.

TYÖPAIKAT JA PALVELUT

Ojamon alakeskuksen palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Alueella ei ole Vivamon toimintakeskuksen lisäksi muita palveluita tai työpaikkoja. Alueella työssäkäyviä on 11 henkilöä, kesäisin 14 henkilöä.

VIRKISTYS

Alue on yksityisessä omistuksessa. Toimintakeskuksen toimintaan voi sisältyä myös virkistystoimintaa.

LIIKENNE

Vivamon alueelle kuljetaan Vappulantiestä erkanevan Vivamontien kautta. Vappulan asuntoalueen kautta alueelle johtaa Huvilatie, joka suunnitteluala-alueella on kevyenliikenteenväylä, jolta tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.

Alueelta on n. 300 m Vappulantien linja-autopysäkille.

RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Alueella sijaitsee 26 rakennusta, sisältäen kaksi kirkko- tai kappelirakennusta. Kolme rakennusta on merkitty voimassaolevassa asemakaavassa kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus -merkinnällä.

Kaavamuutosalueen koillispuolelle sijoittuu Ojamon rautakaivos ja kartano, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö sekä maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö.

MUINAISMUISTOT

Alueella ei sijaitse muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia ja rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä.

TEKNINEN HUOLTO JA ERITYISTOIMINNOT

Alue on vesi- ja viemärilaitoksen toiminta-alueella. Alueella ei ole kaukolämpöä

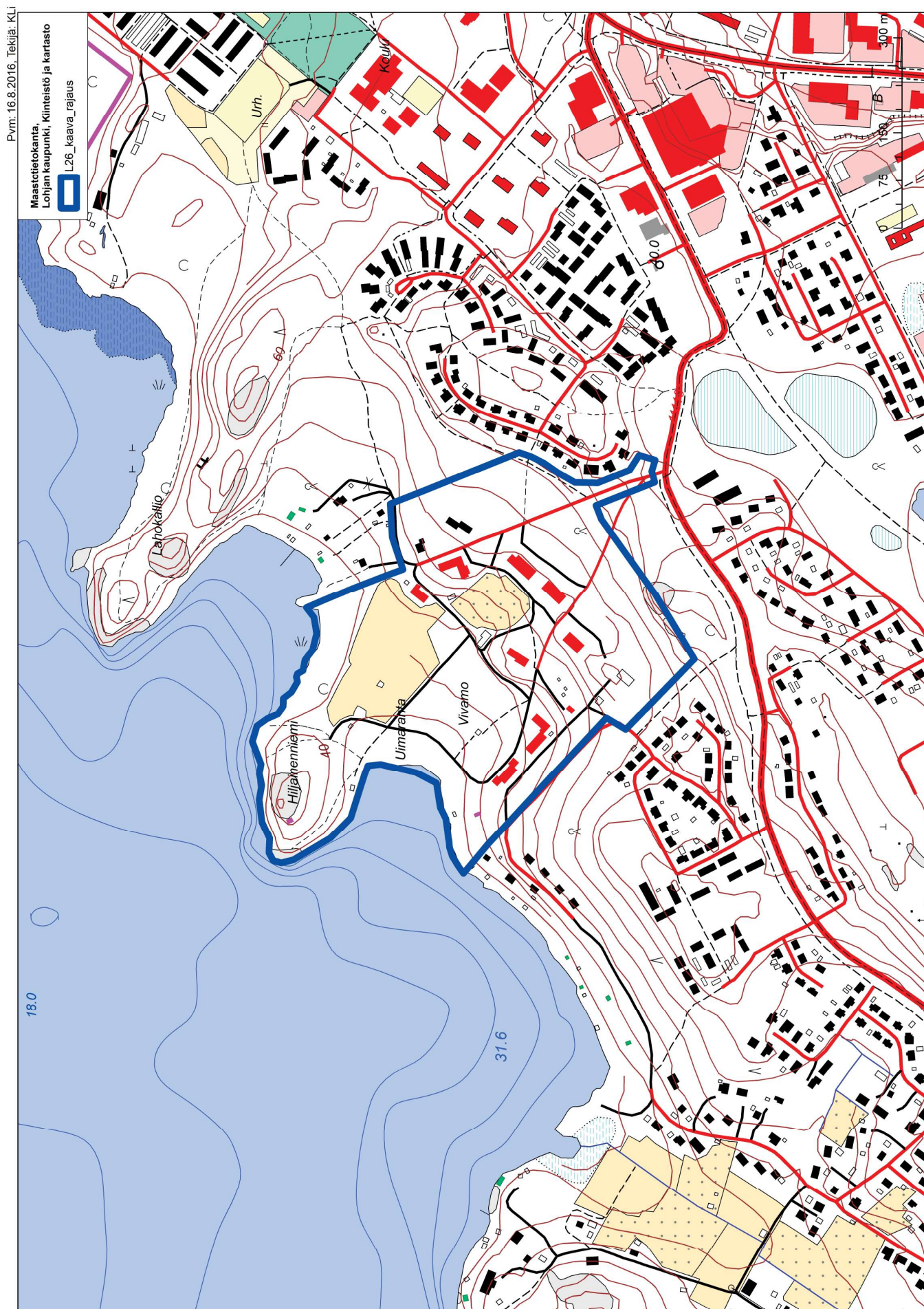
YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

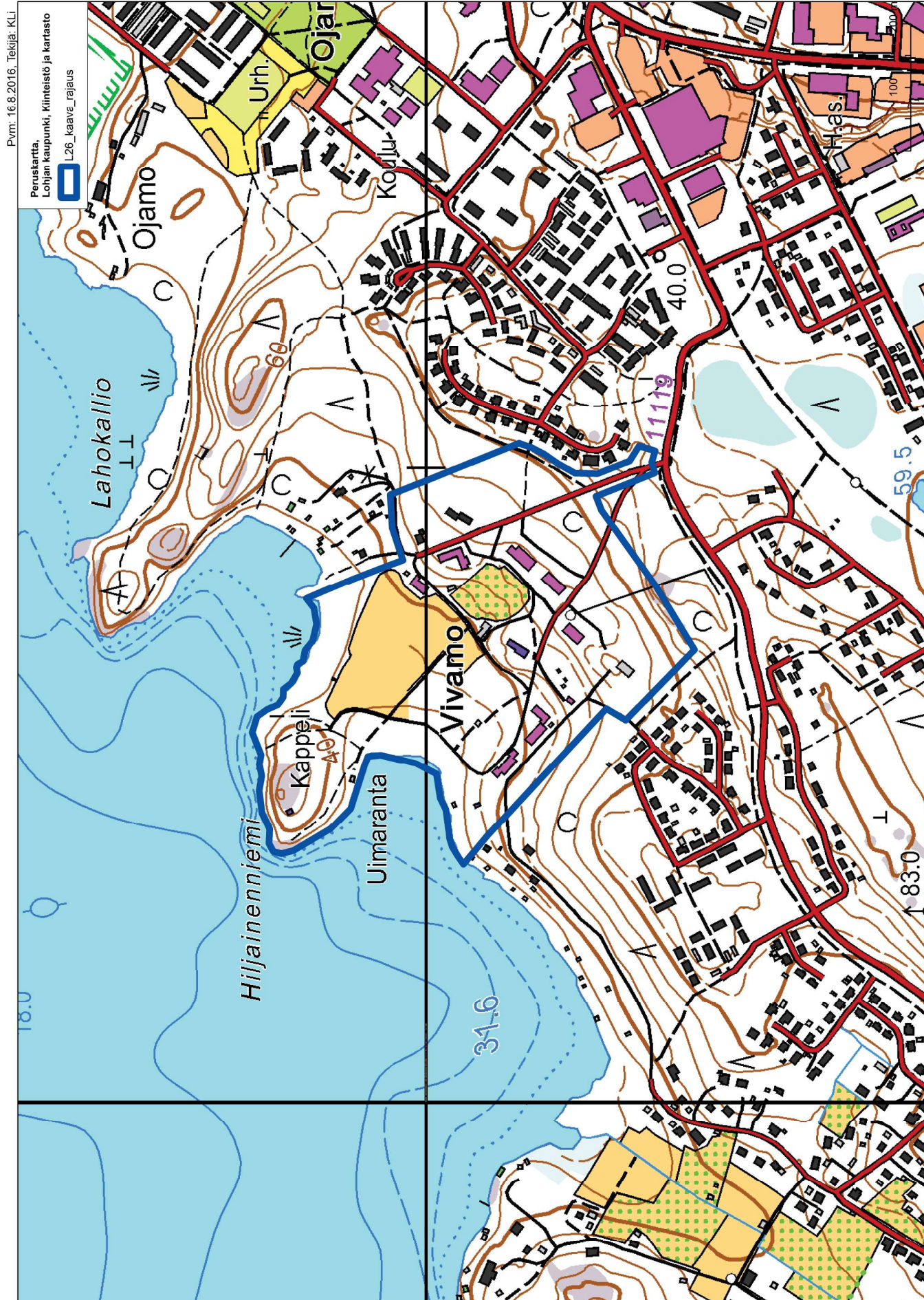
Suunnittelualueella ei ole merkittäviä ympäristöhäiriöitä tai häiriötä tuottavaa toimintaa. Alueella käsitellään / on käsitelty ympäristölle haitallisia kemikaaleja tai polttoaineita. Alin ranta-alue kuuluu Lohjanjärven mahdolliseen tulva-alueeseen.

MAANOMISTUS

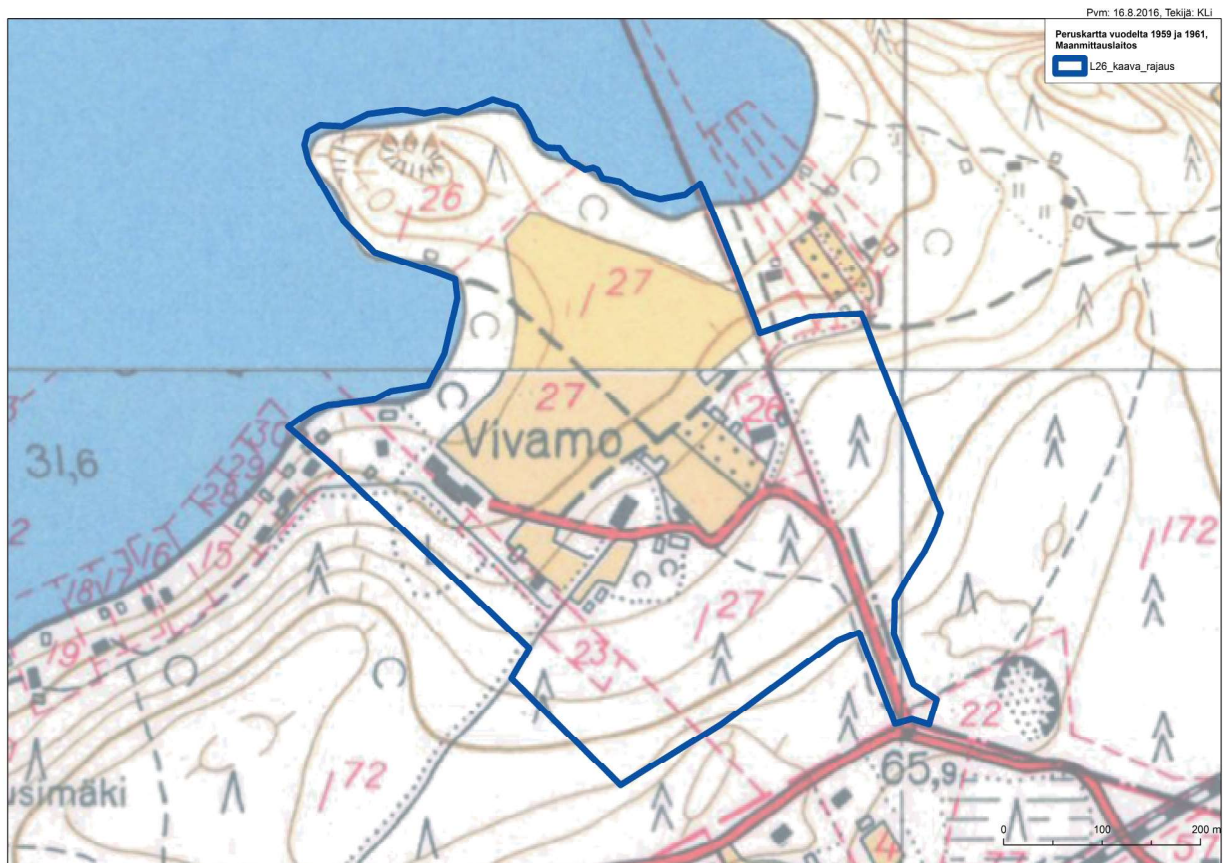
Kaavamuutosalue on yksityisessä omistuksessa, poislukien Huvilatien katualue. Kaupungilla on lisäksi määräalat alueen itä-, etelä- ja länsireunoilla.

SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA



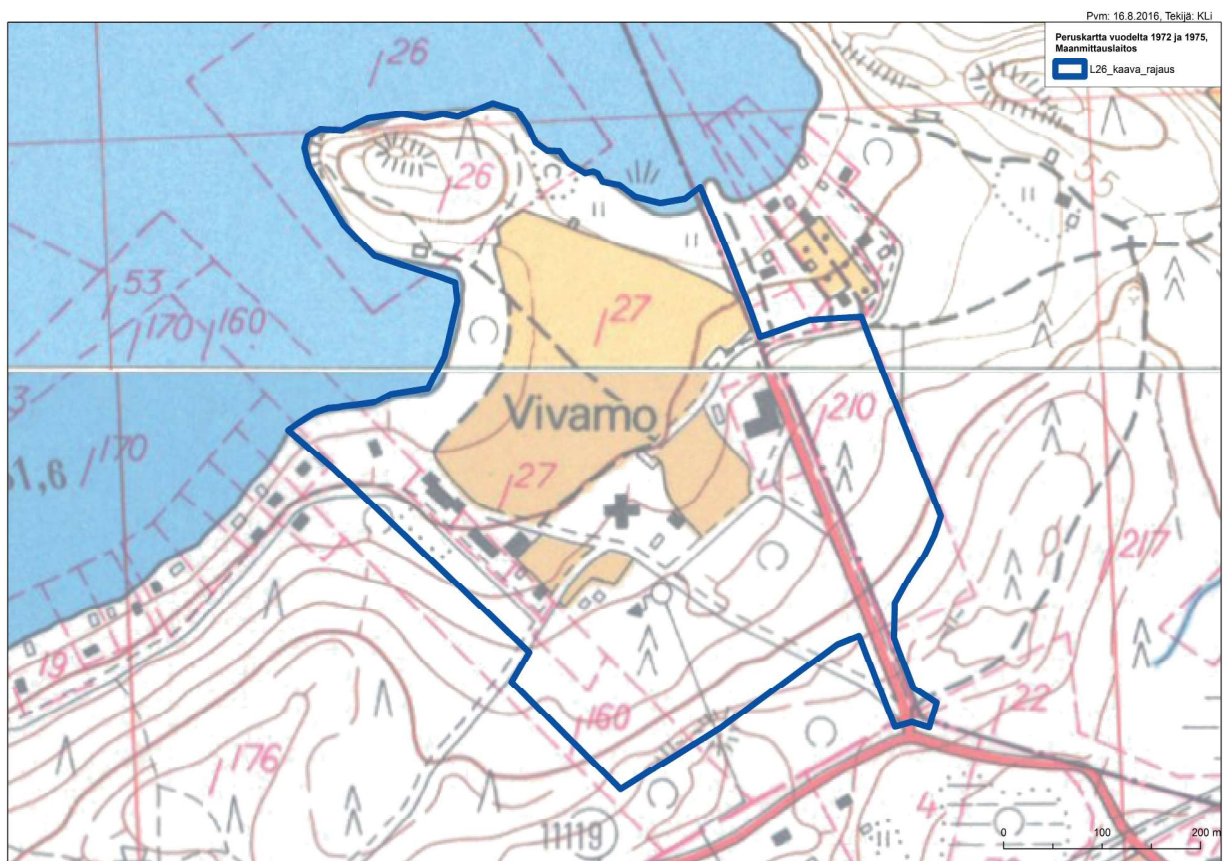


SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

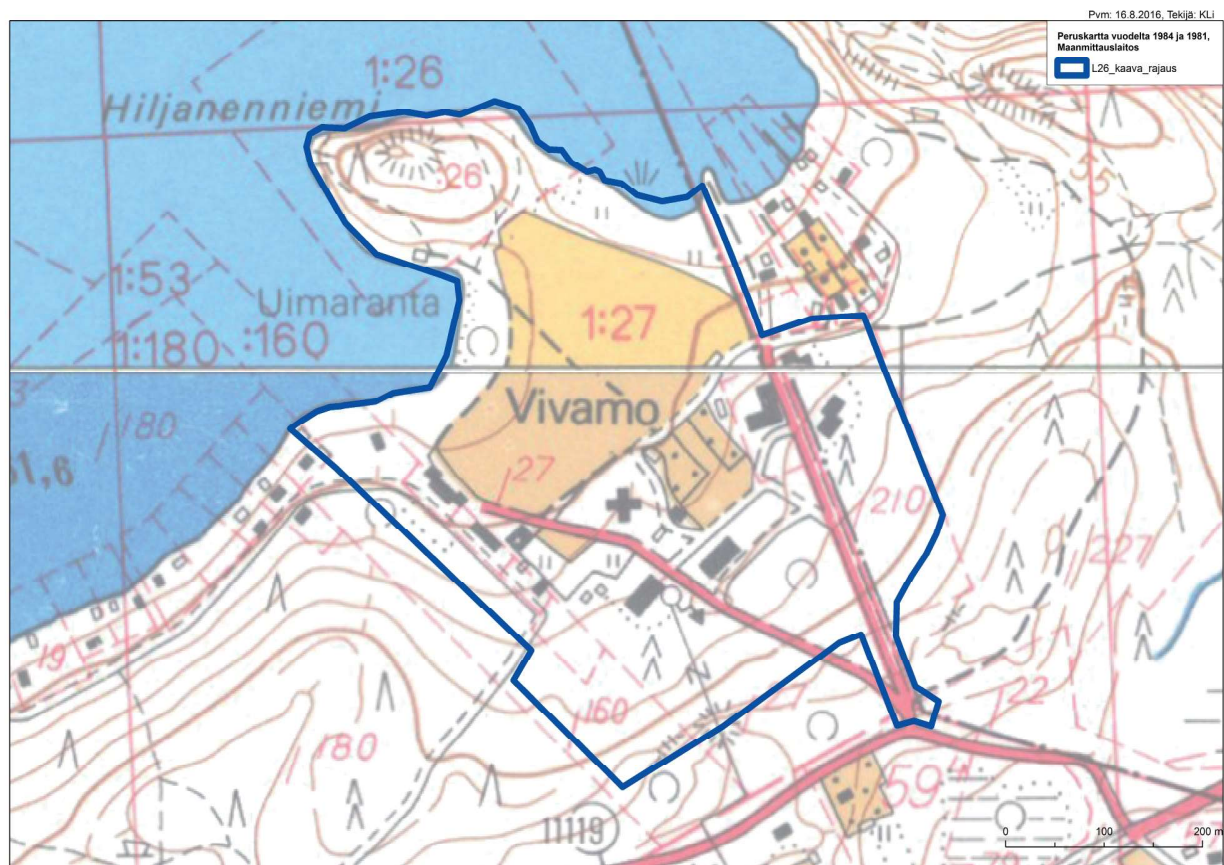


Peruskartta vuosilta 1959-1961

Peruskartta vuosilta 1972-1975

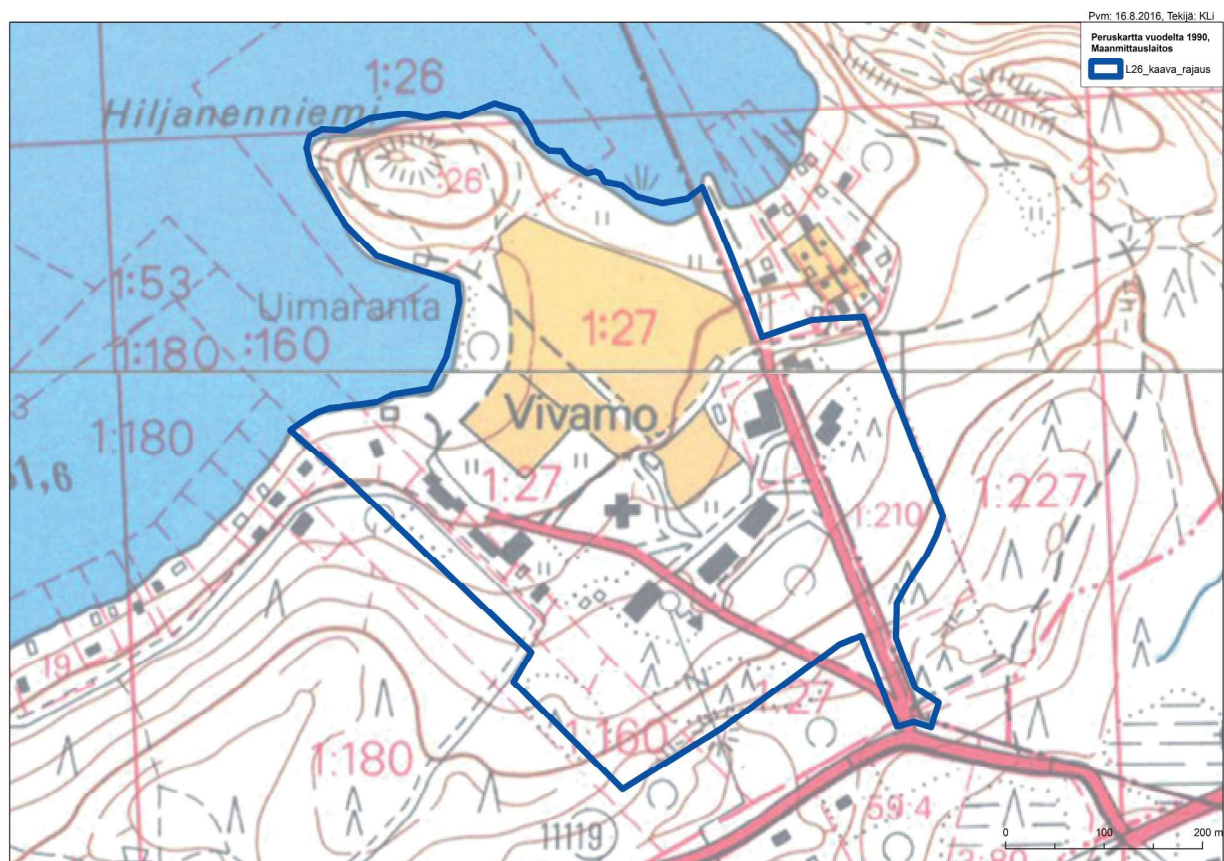


SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA



Peruskartta vuosilta 1981-1984

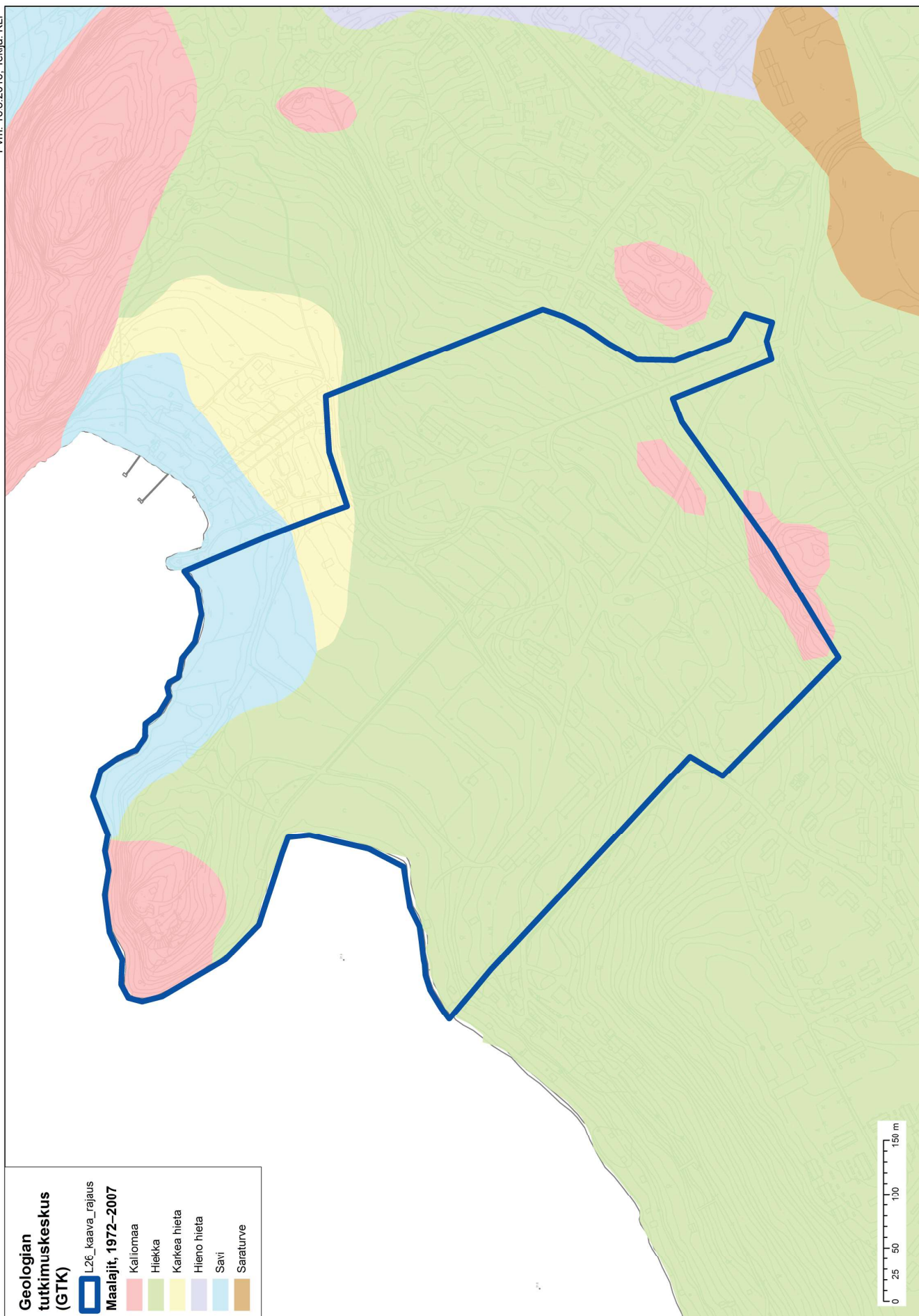
Peruskartta vuodelta 1990



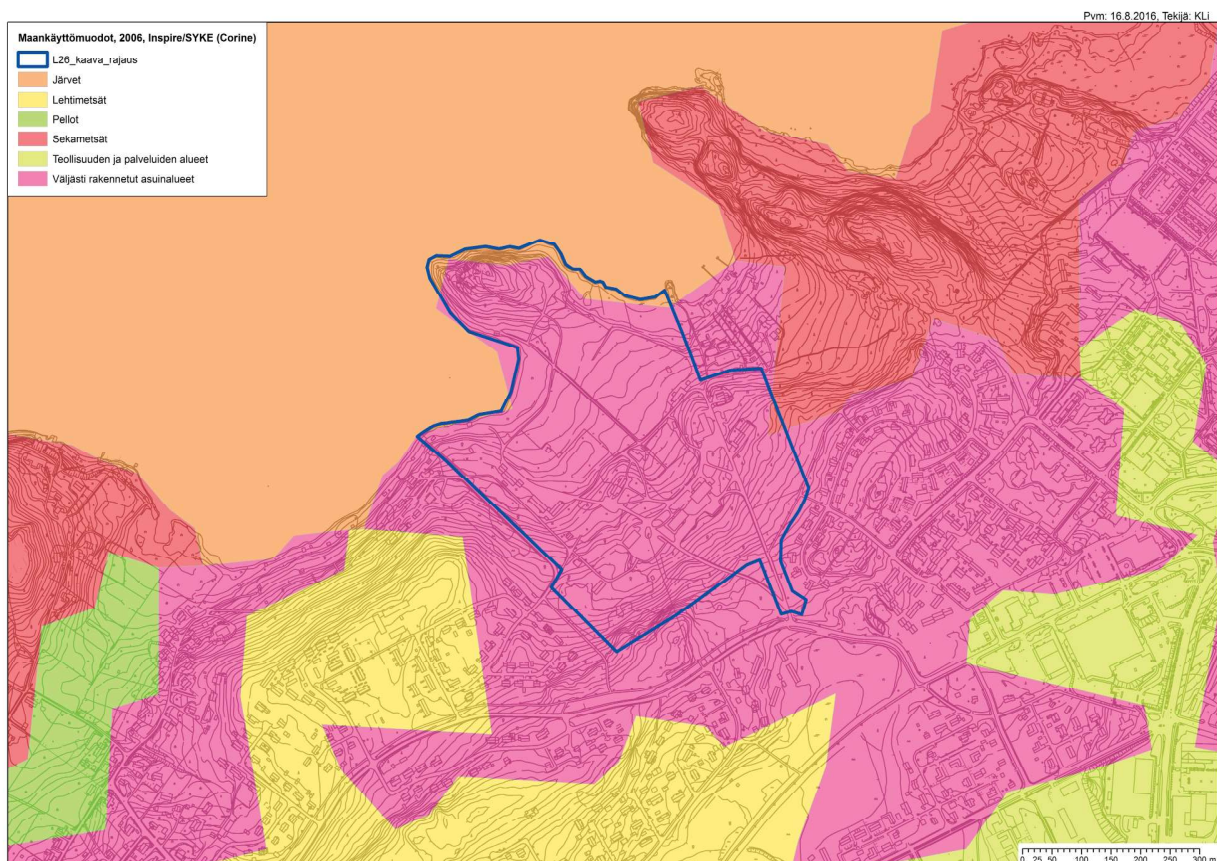
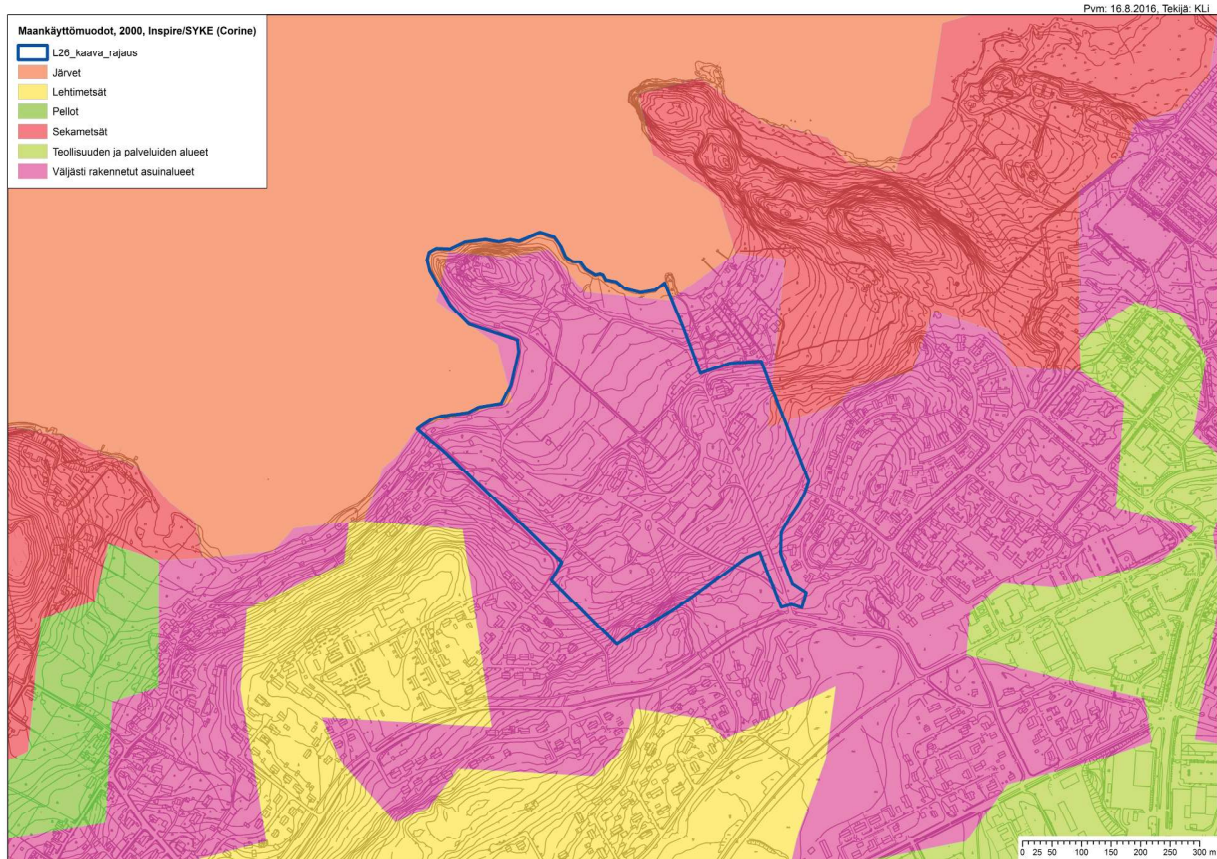


SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

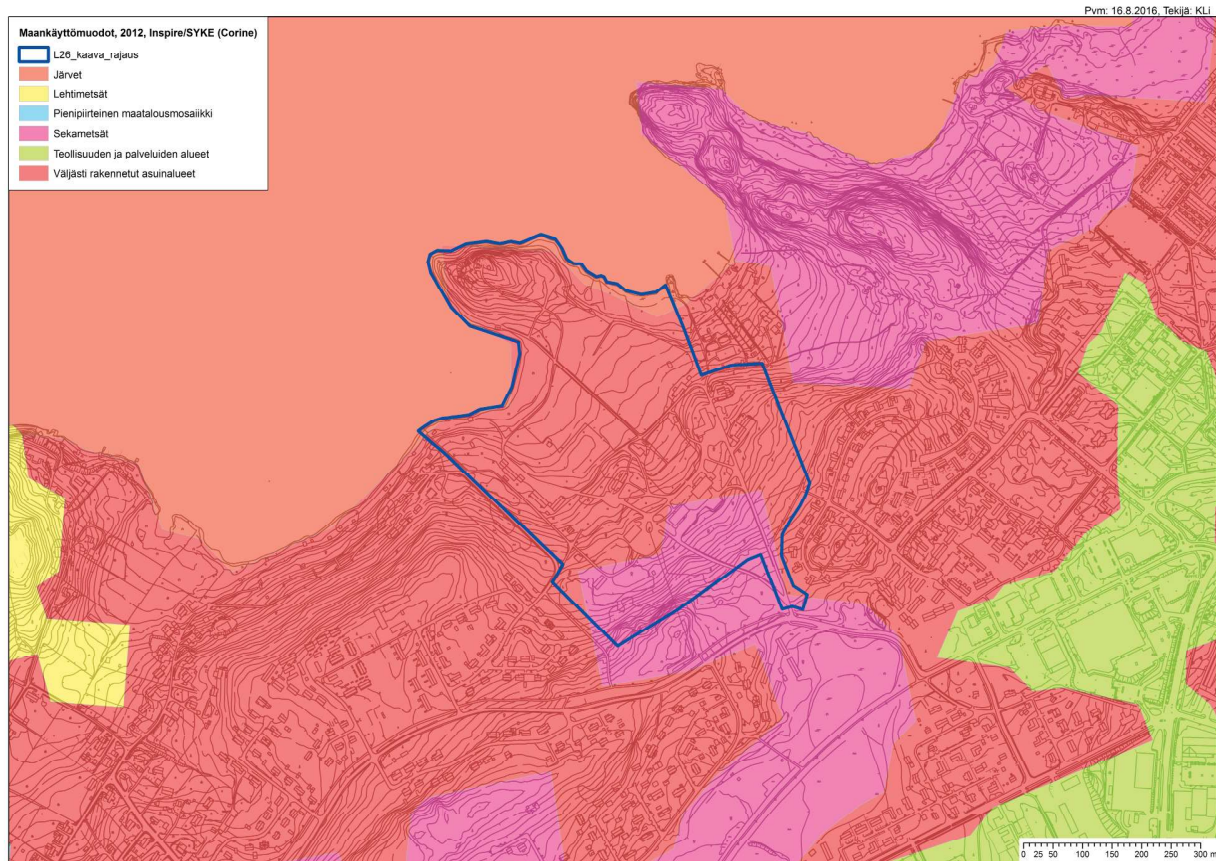
Pvm: 16.8.2016, Tekijä: KLi



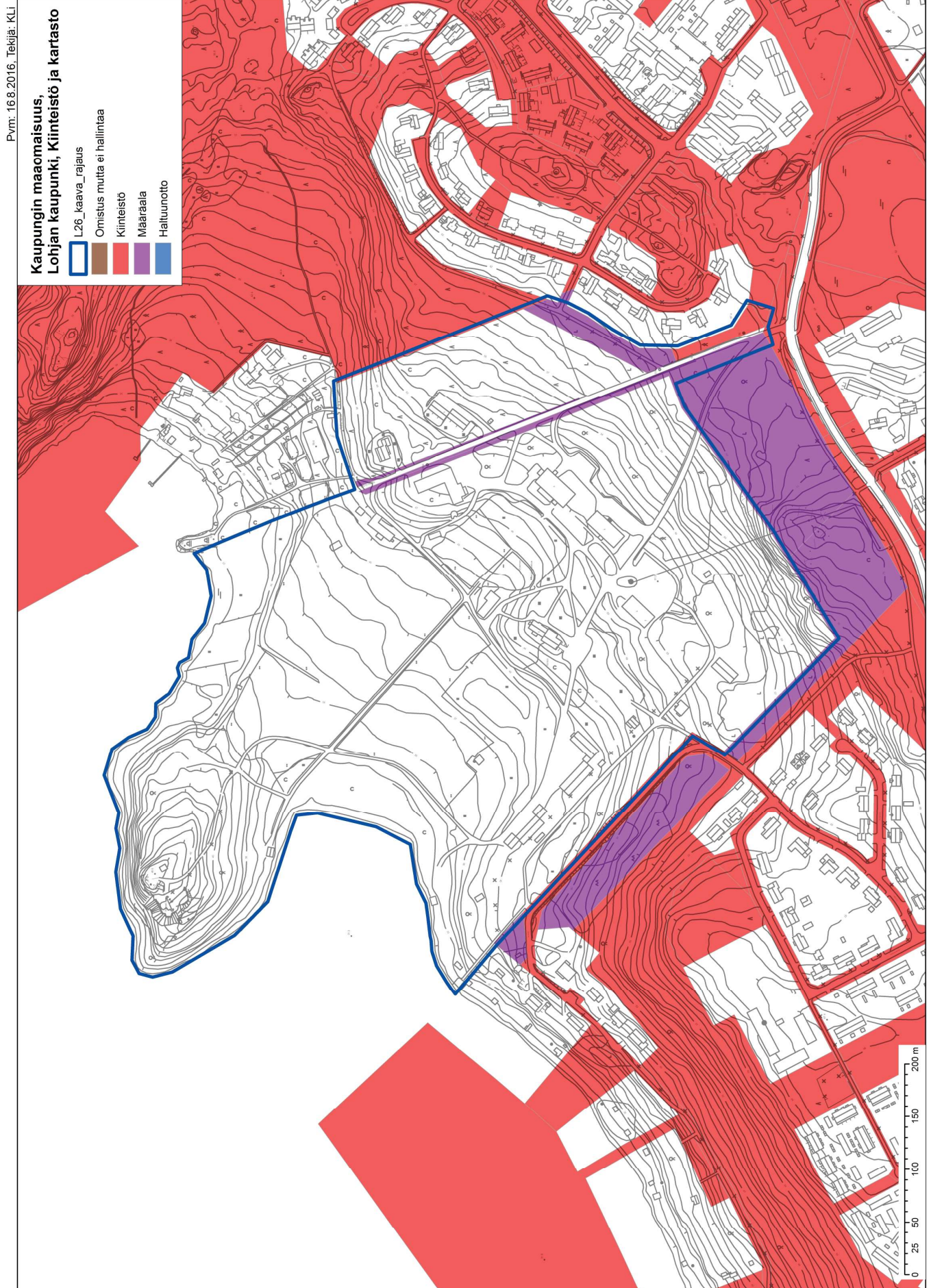
SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA



SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA



SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA



SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Olemassa olevat johdot,
Lohjan kaupunki,
Kunnallistekniikka

Salaoja

Paineviemäri

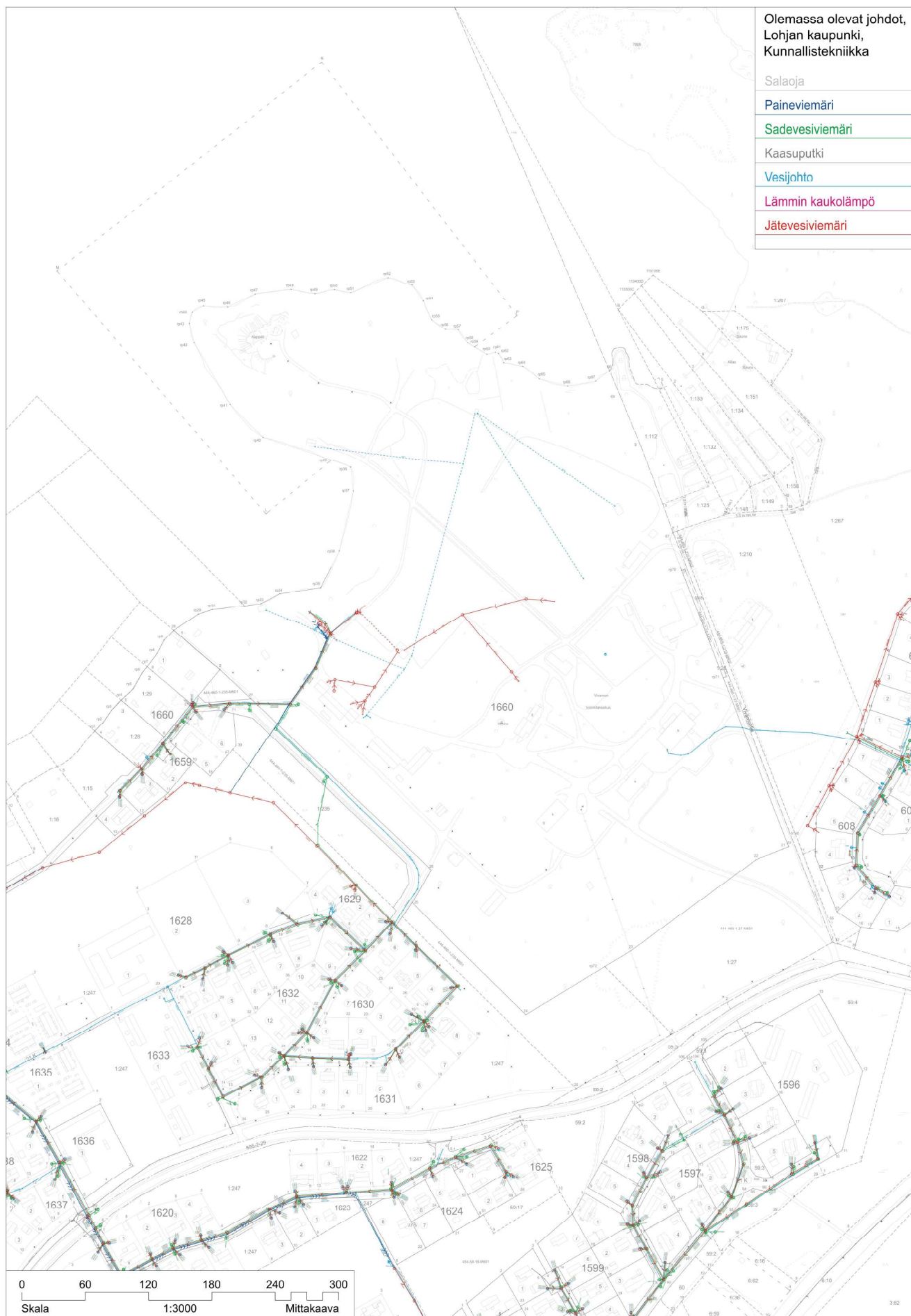
Sadevesiviemäri

Kaasuputki

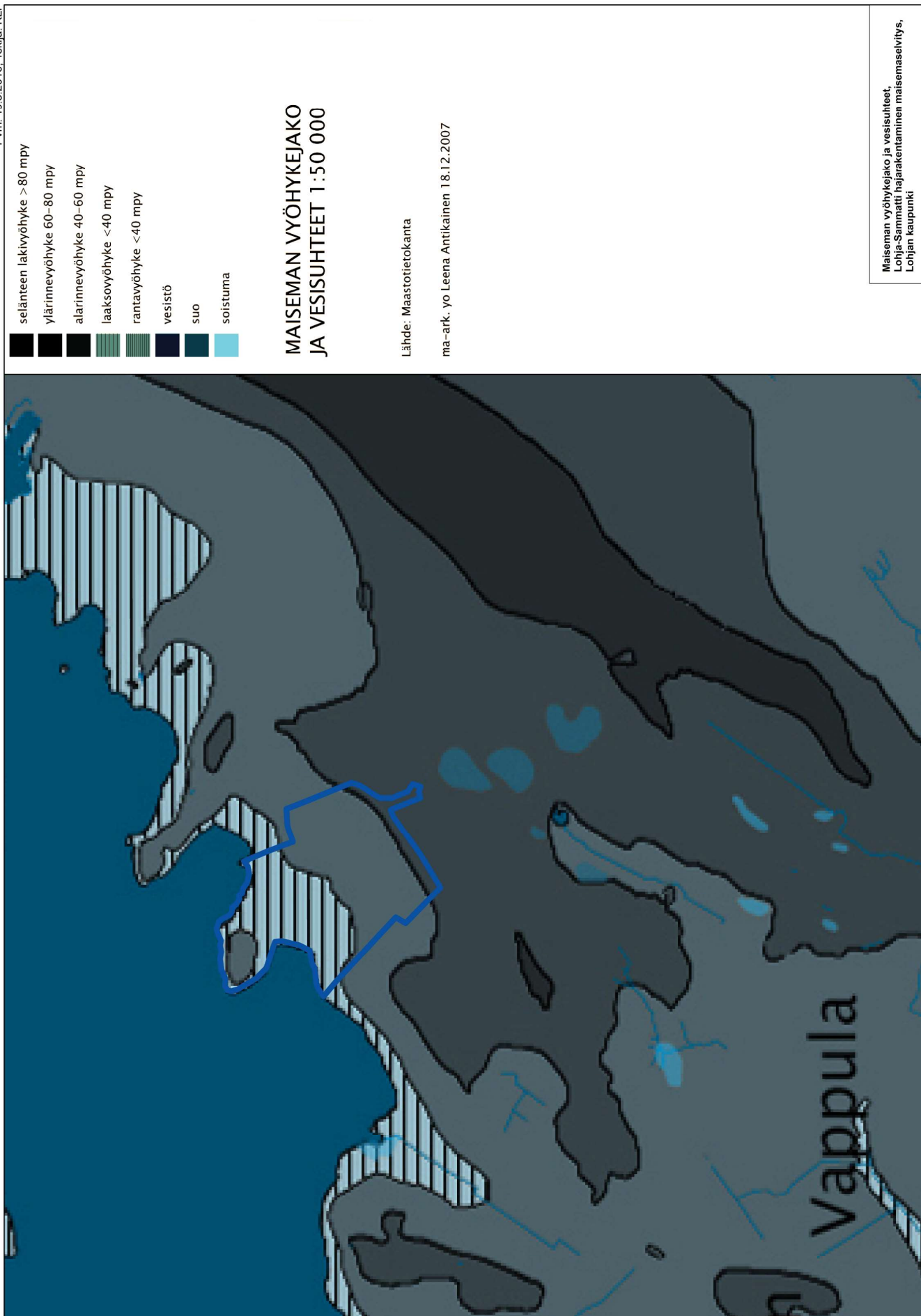
Vesijohto

Lämmin kaukolämpö

Jätevesiviemäri



Pvm: 13.8.2016, Tekijä: KLi



SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Pvm: 13.8.2016, Tekijä: KLi

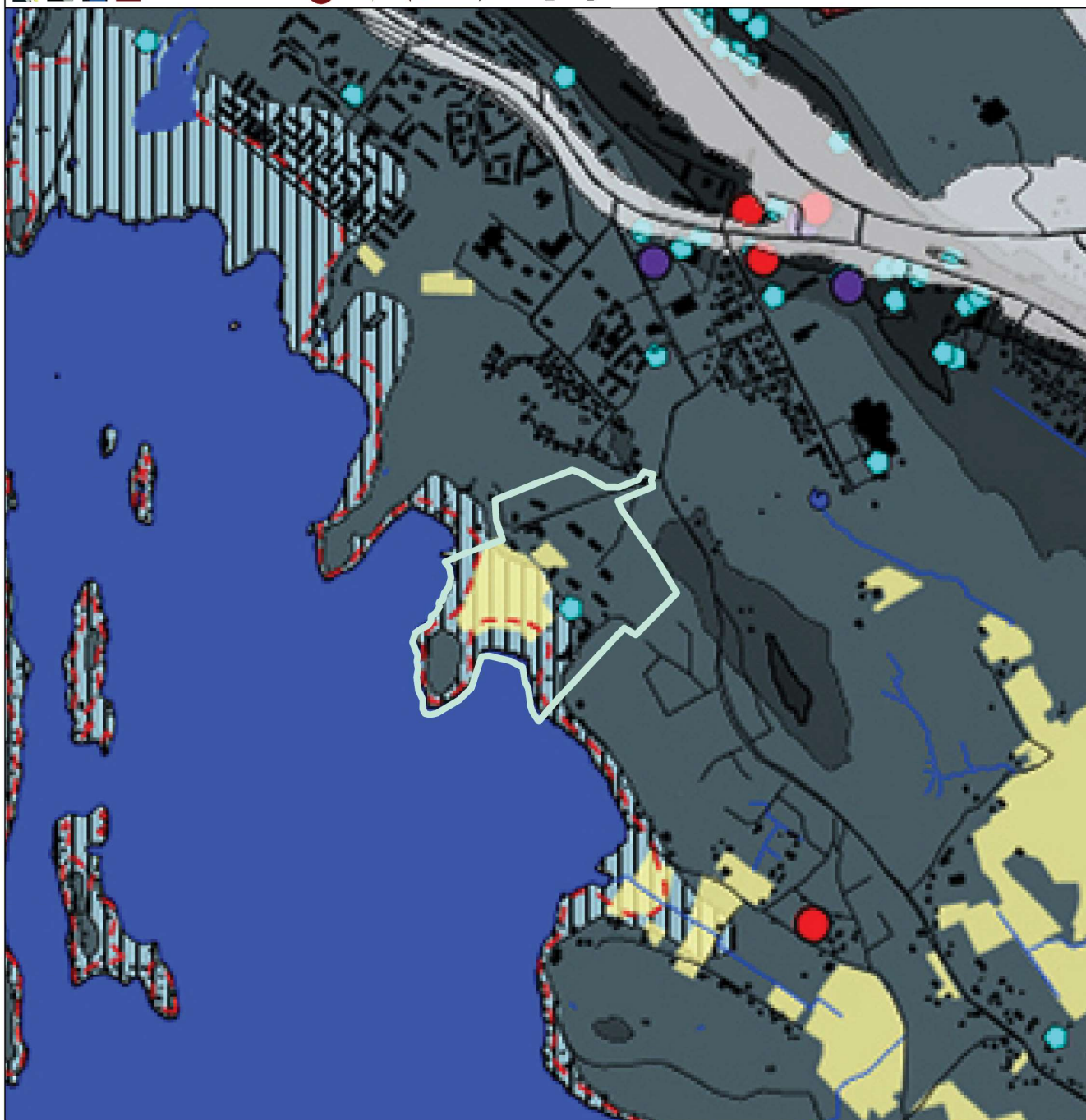
-  rautatien arvioitu meluvyöhyke (1990)
-  Lohjanharjun- ja Turuntien melualue, 55 dB(A)
-  Helsinki-Turku -rataalinjauksen maastokäytävä (arvioitu melualue)
-  valtatien E18 melualue, 55 dB(A)
-  maaperän pilaantuneisuus todettu/kunnostus menellään/ loppuraportti hyväksymättä
-  maaperän pilaantuneisuus todettu mittauksin, kunnostettu
-  kohteessa käsitellään /on käsitelty ympäristölle haitallisia kemikaaleja tai polttoaineita
-  merkittävimmät melulähteet
-  mahdollinen hajunlähde
-  SEVESO-konsultointivyöhykkeet
-  sähkölinja 110 kV ja rakennuskielialue 50 m
-  maakaasun runkolinja ja vyöhyke 20 m
-  Lohjanjärven tulvakorko + 35 mmpy

YMPÄRISTÖHÄIRIÖT 1:50 000

Lähde: Maastotietokanta, UUS/SYKE, Tiehallinto 1998

ma-ark y.o. Leena Antikainen 14.5.2008

Ympäristöhäiriöt,
Lohja-Sammatti hajarakentaminen maisemaselvitys,
Lohjan kaupunki



Pvm: 13.8.2016, Tekijä: KLi

- harjun kuivan-kuivahkon kankaan metsä
- kalliolakisten selänteiden karukko-kuivan kankaan metsä
- kasvillisuustyyppien vaihtumisaue kuivahkosta tai tuoreesta kankaasta lehtomaiseen kankaaseen
- lehtotyyppien alueita (rannat, purovarret, ne.)
- kalliot

KASVILLISUUSVYÖHYKKEET 1:50 000

Lähde: Maastotietokanta, maisemaselvitys SKOY 1984,
Elina Tirkkonen DI-työ 2007

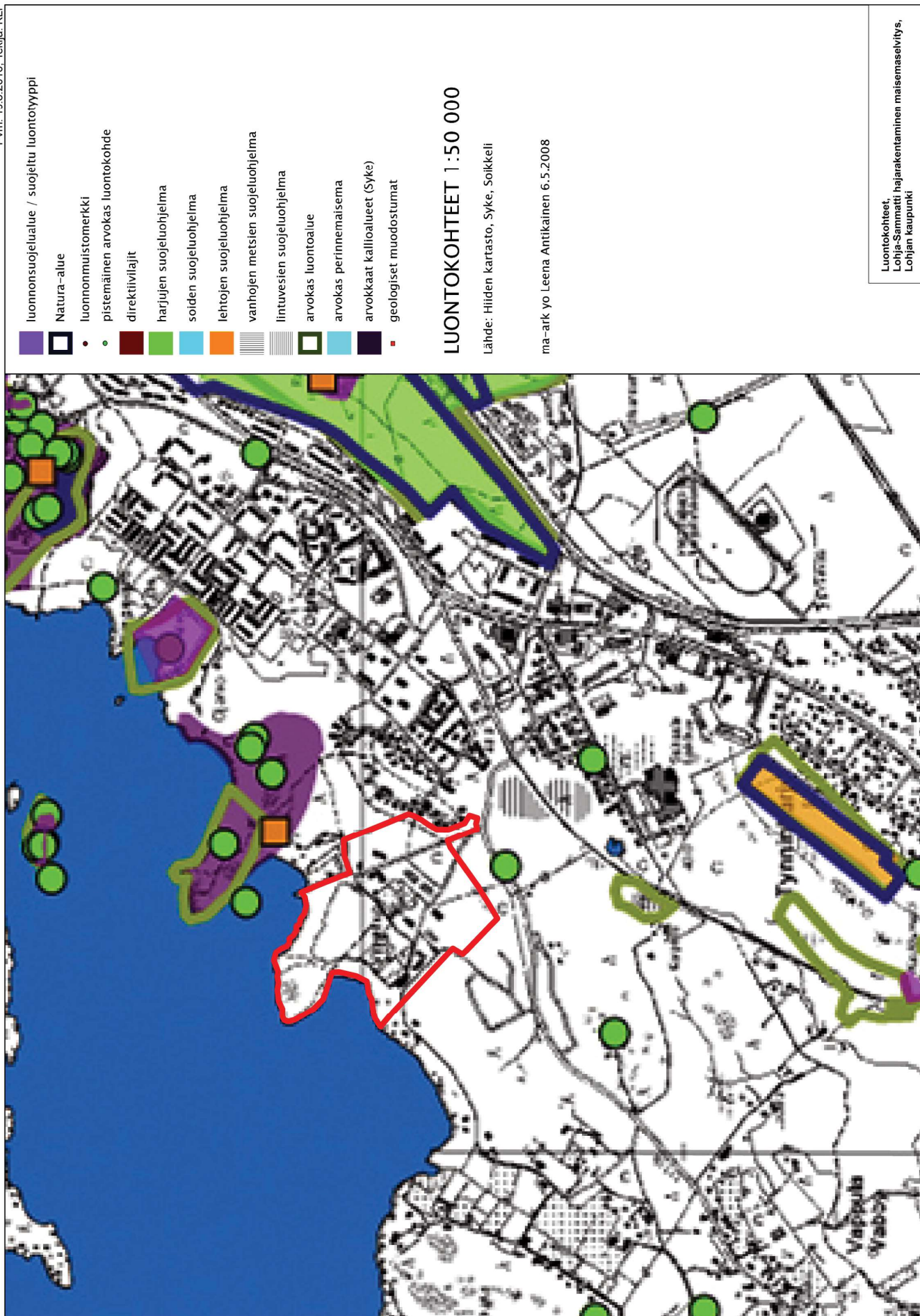
ma-ark.yo Leena Antikainen 18.12.2007

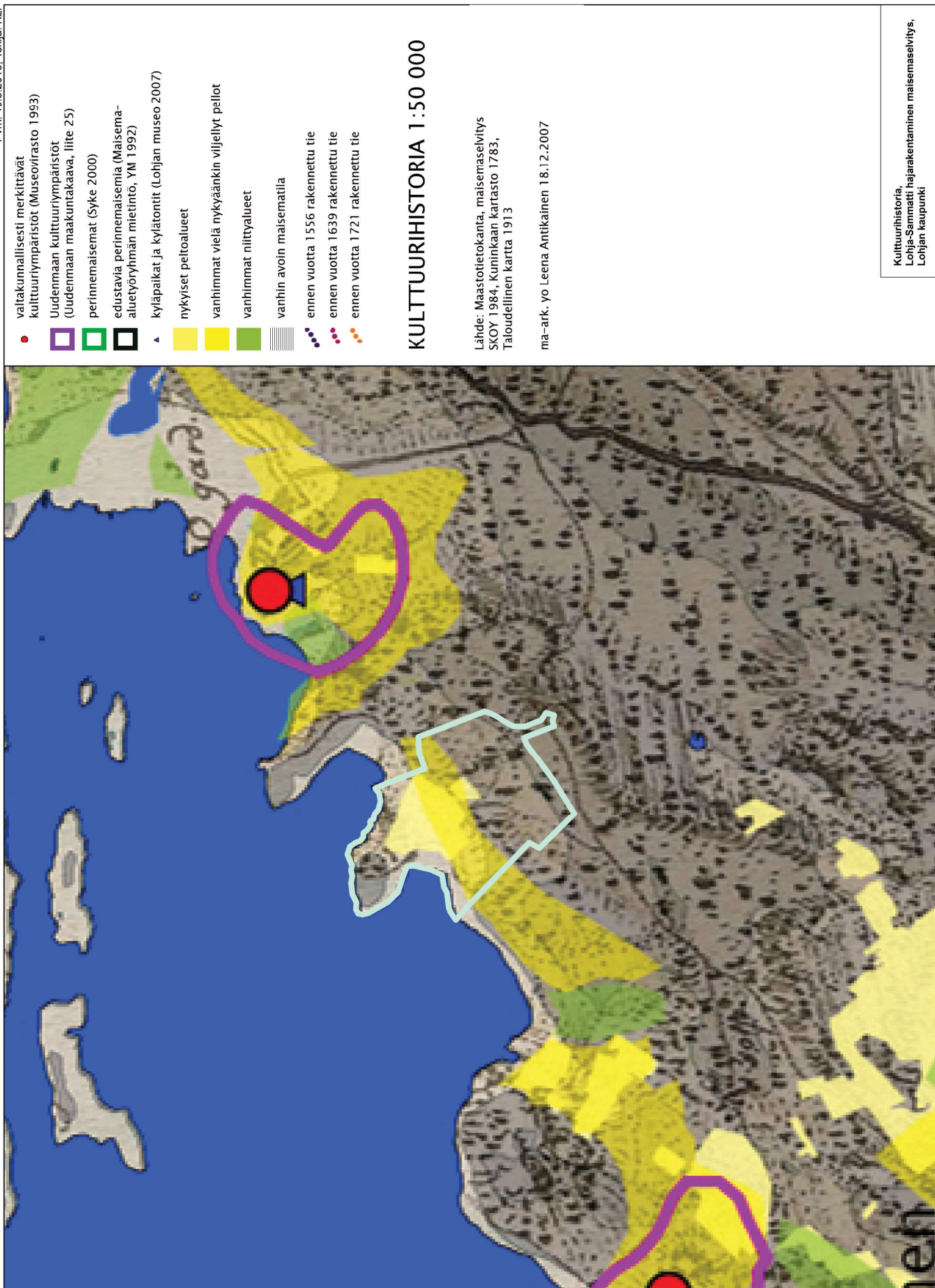
Kasvillisuusvyöhykkeet,
Lohja-Sammatti hajarakentaminen maisemaselvitys,
Lohjan kaupunki

L26_kaava_rajaus

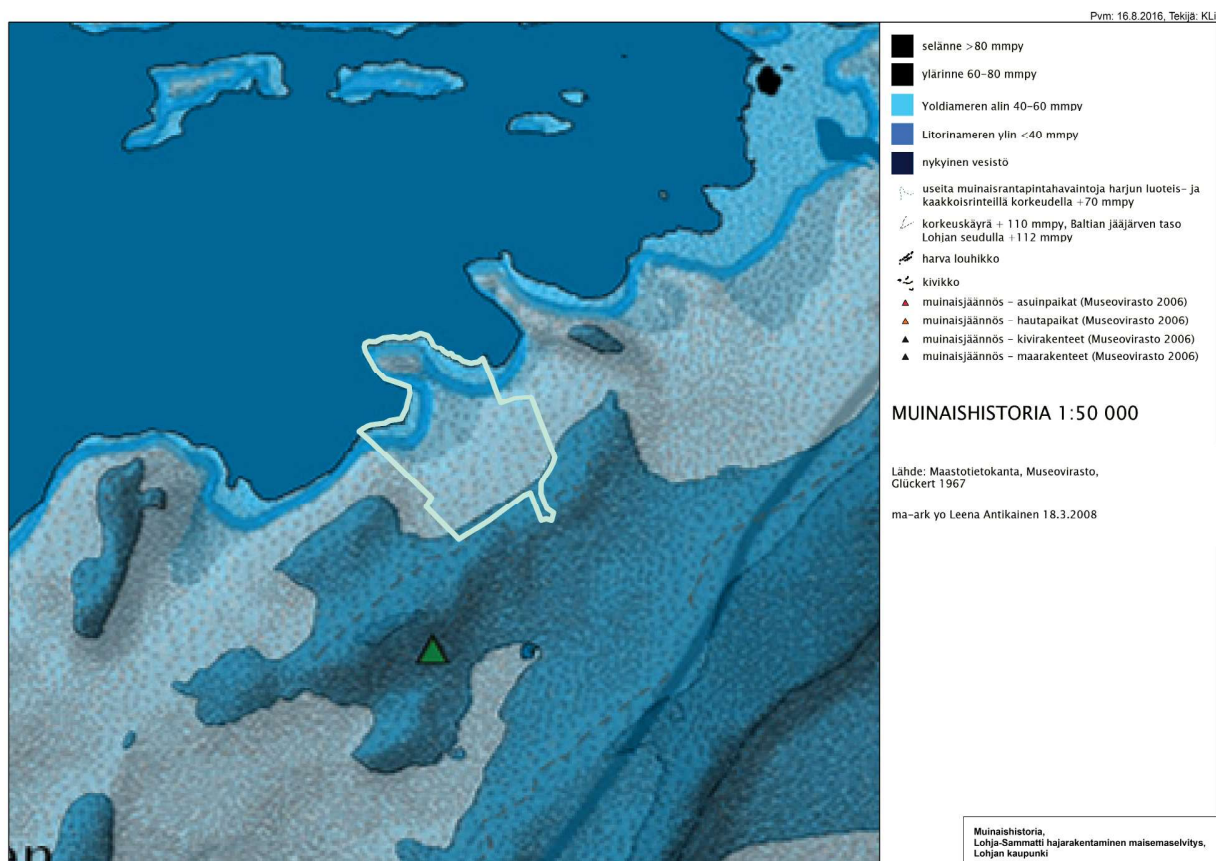
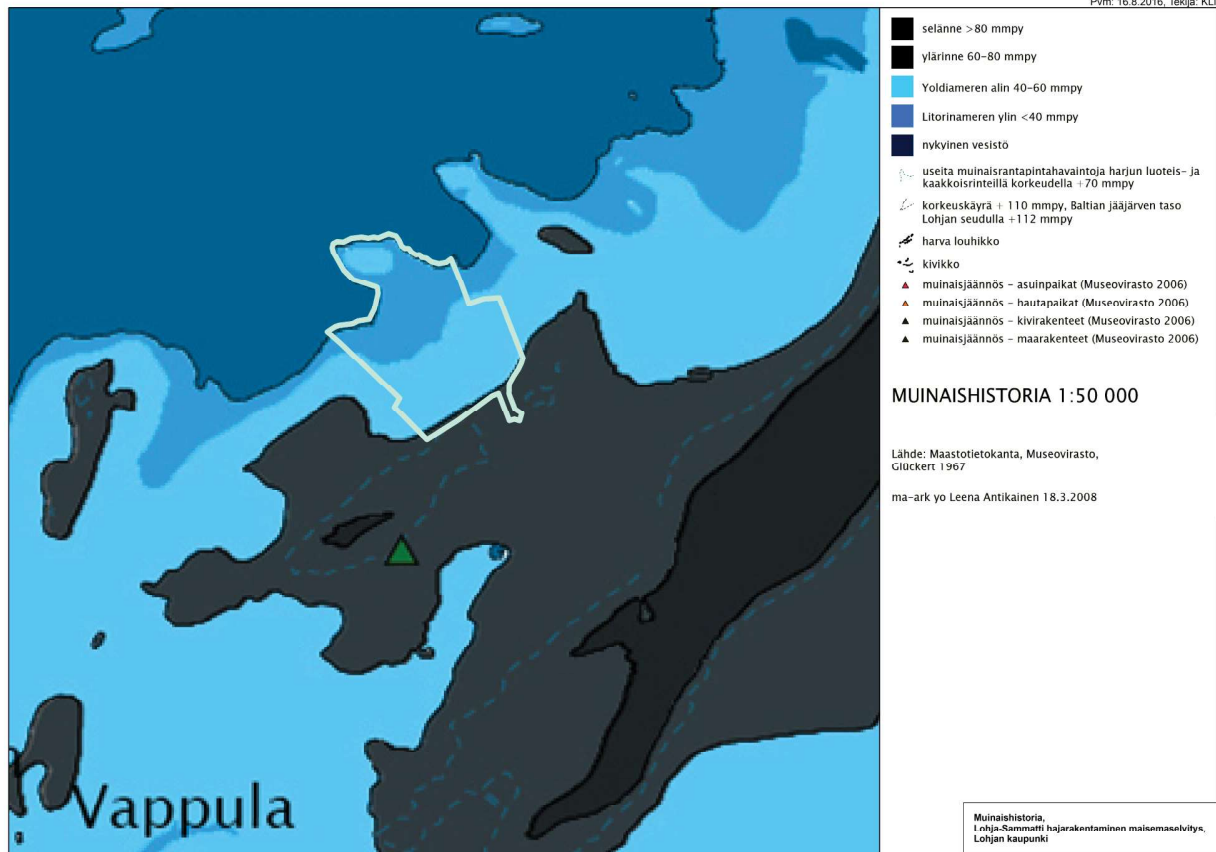


Pvm: 13.8.2016, Tekijä: KLi

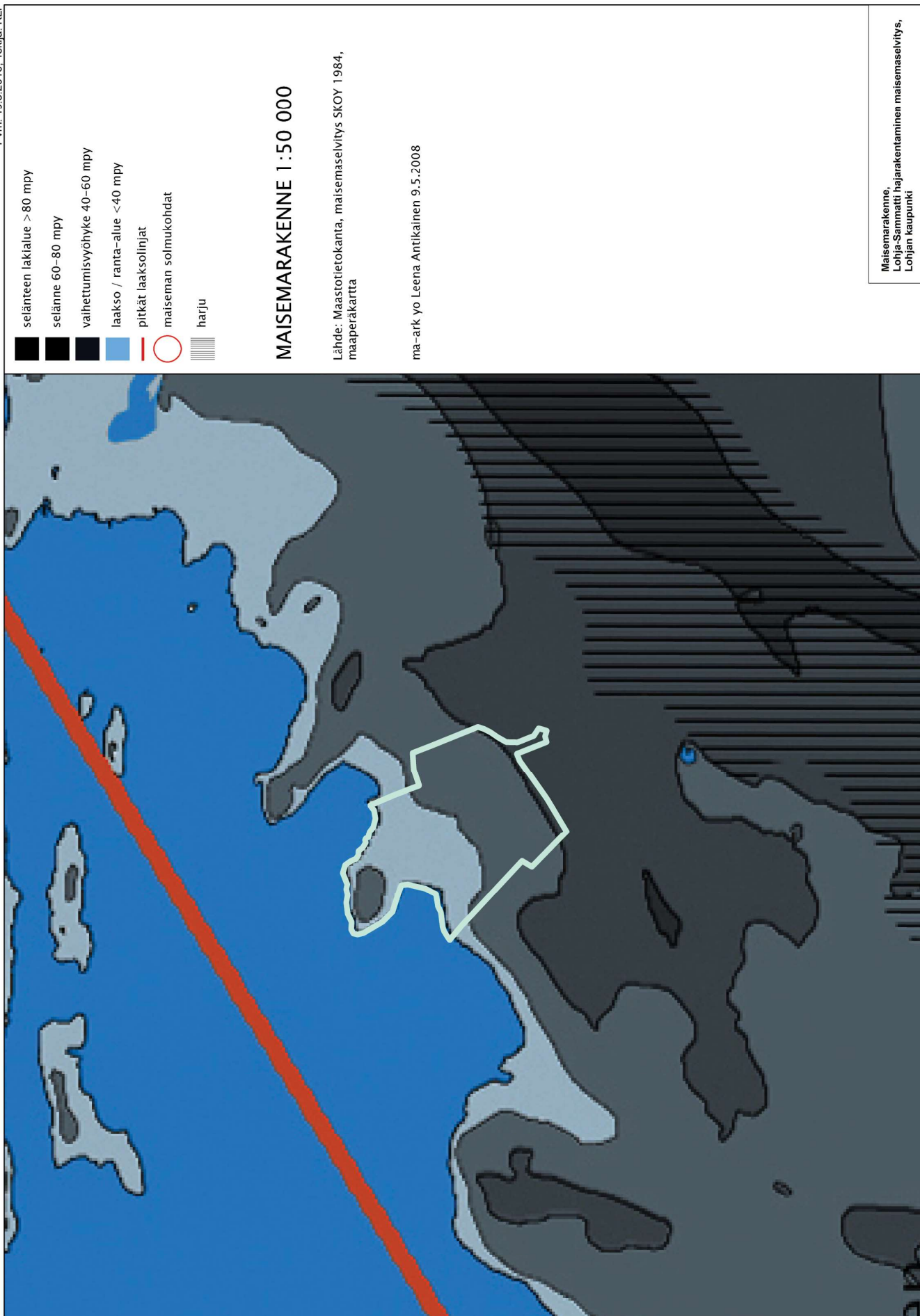




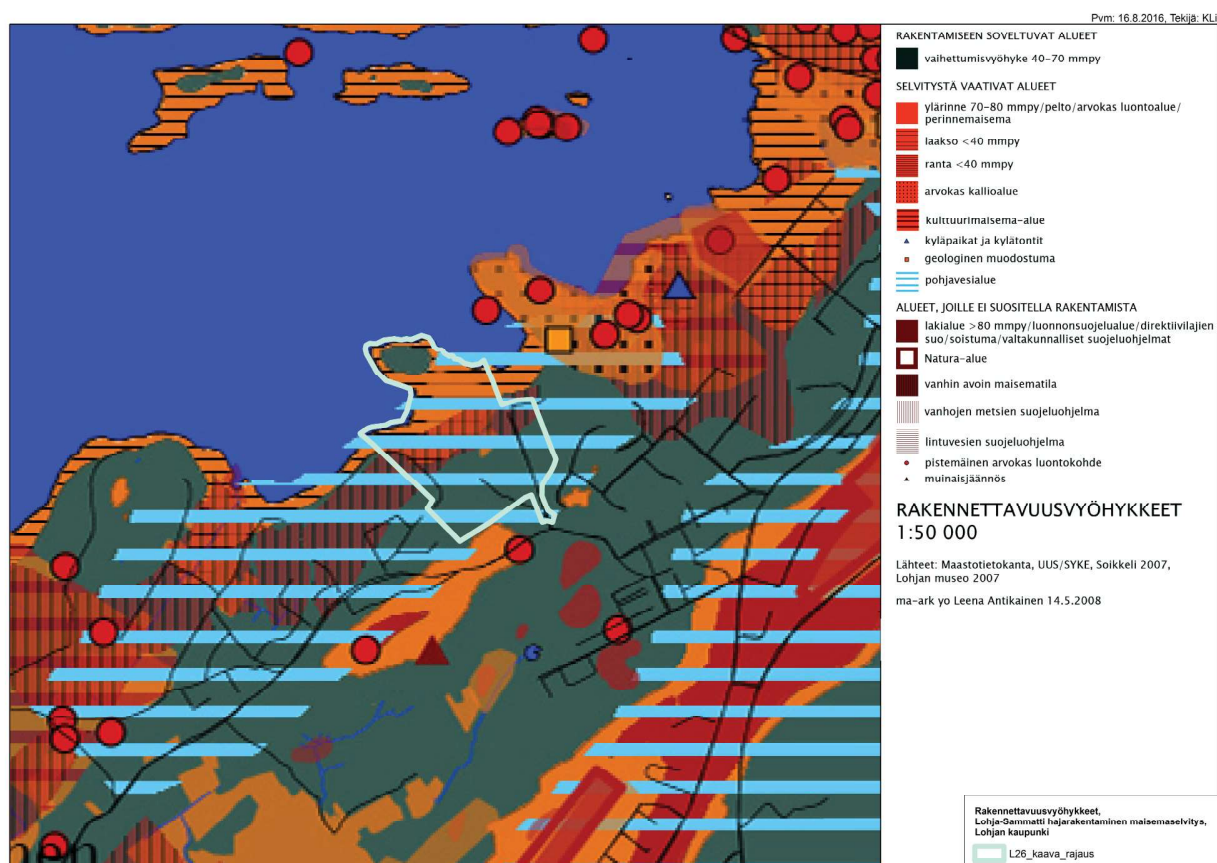
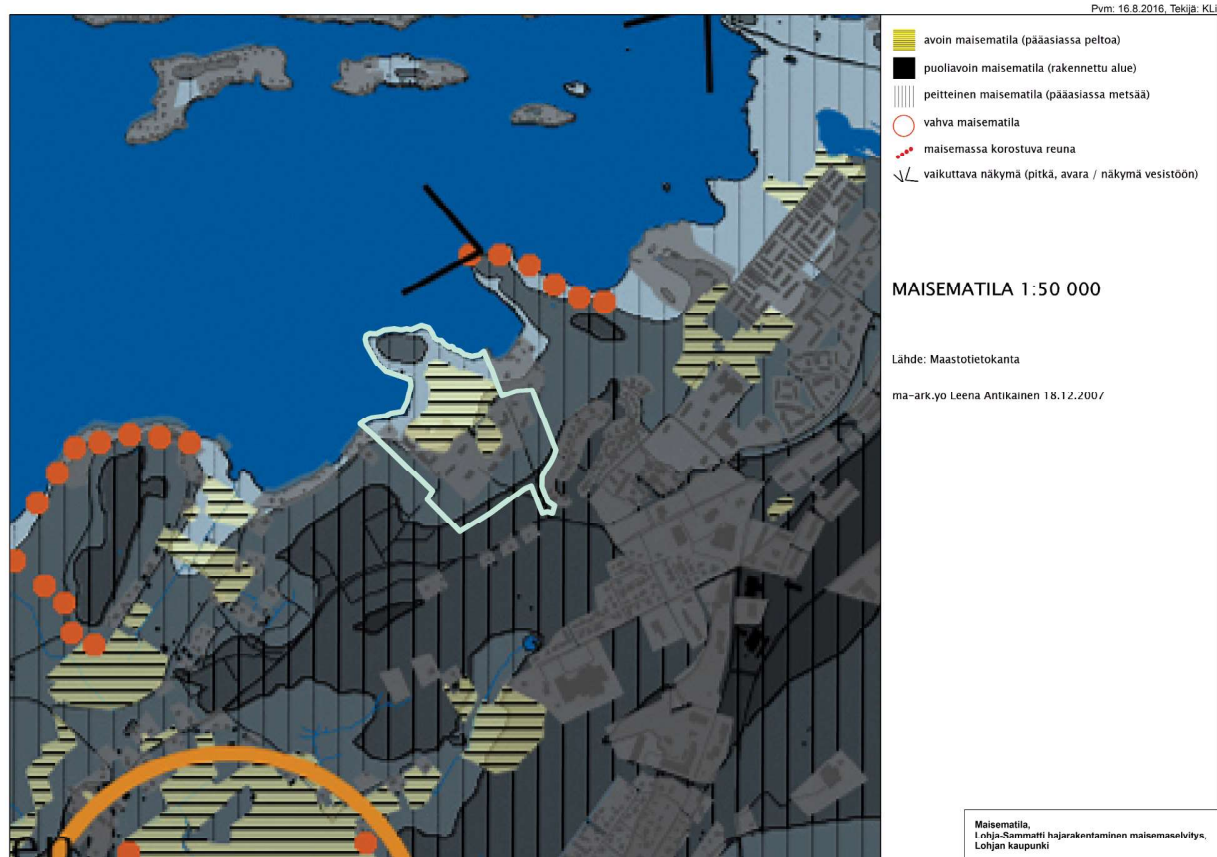
SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

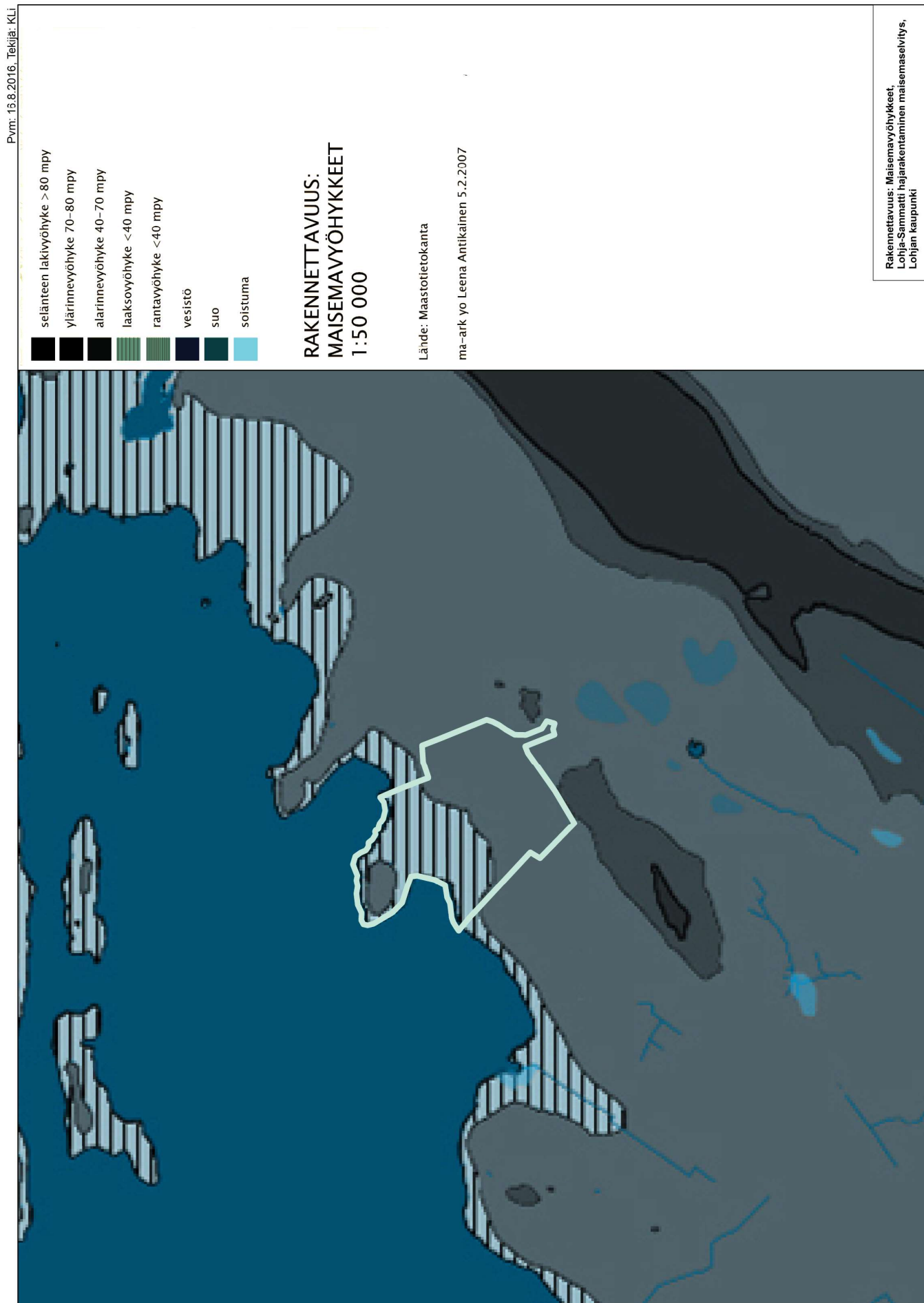


Pvm: 13.8.2016, Tekijä: KLi



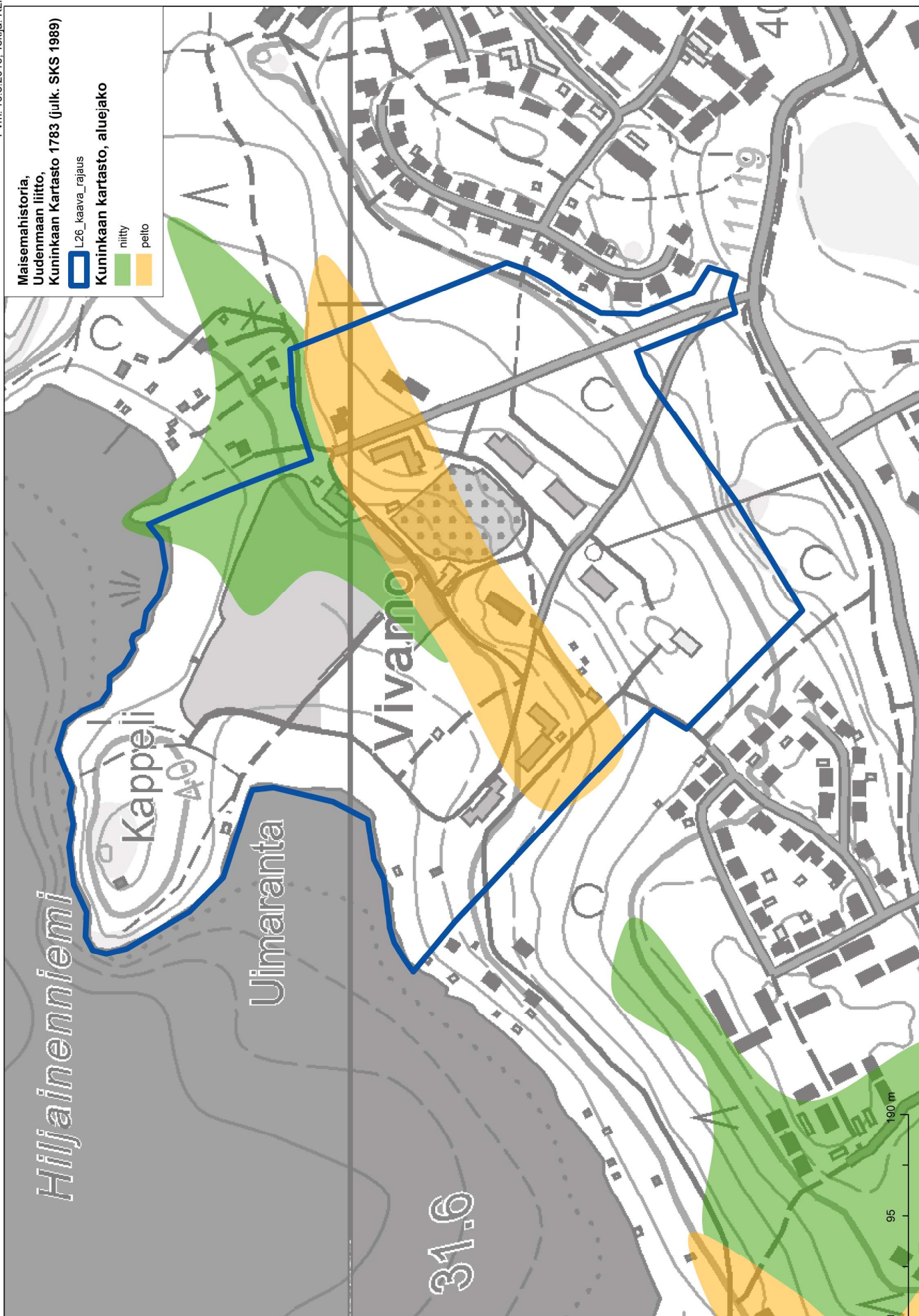
SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA





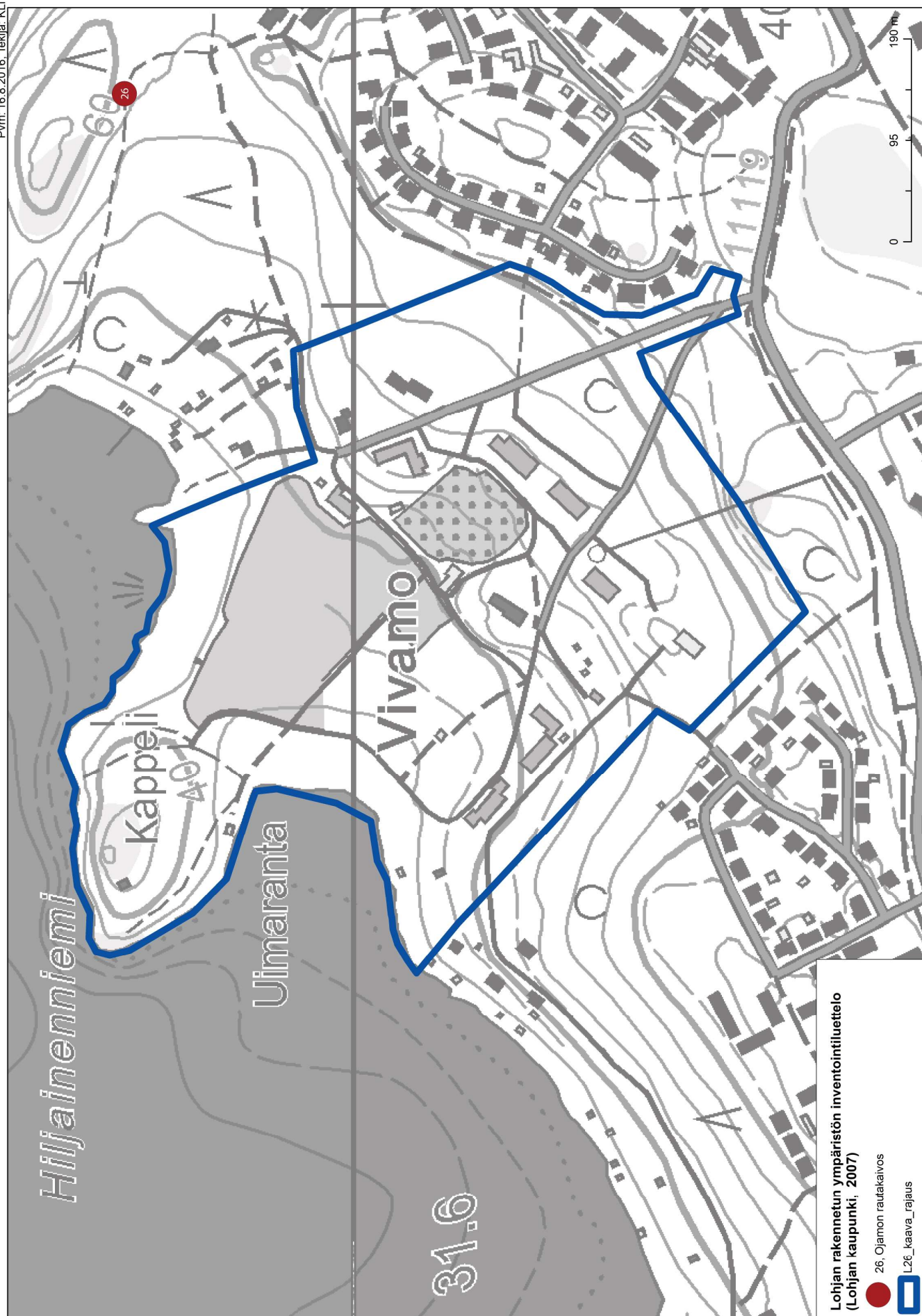
SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Pvm: 16.8.2016, Tekijä: KLi



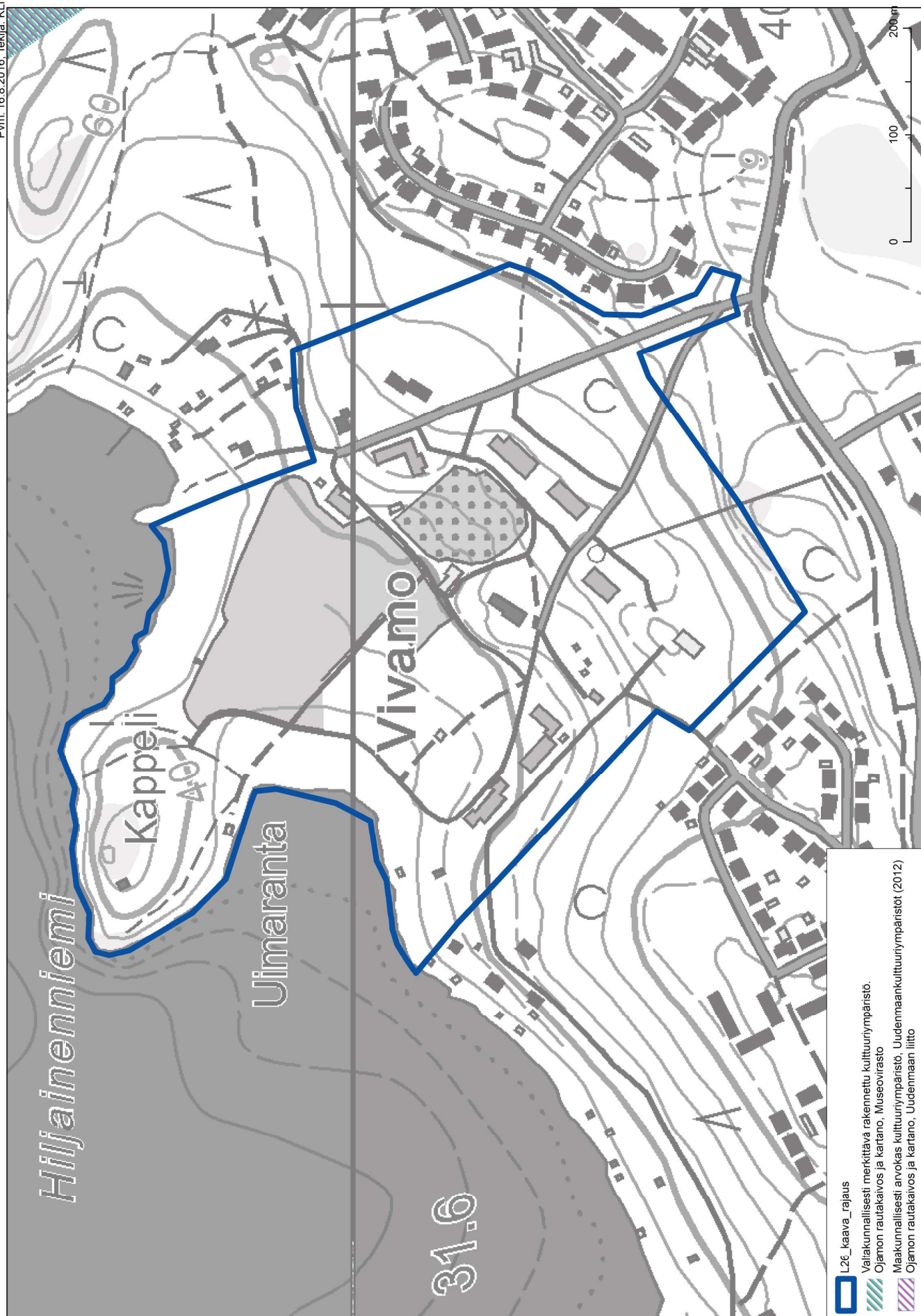
SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Pvm: 18.8.2016, Tekijä: KLi

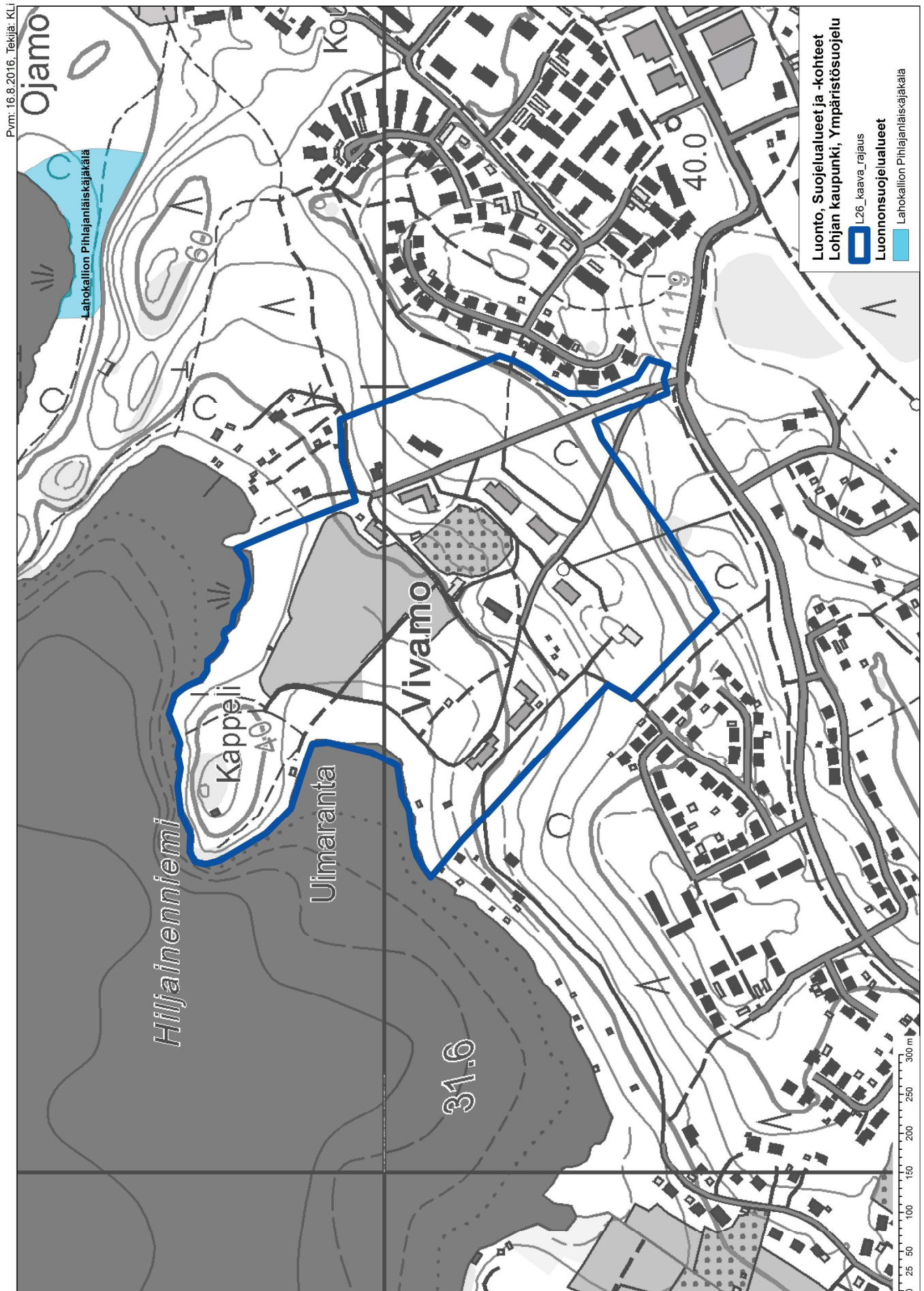


SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Pvm: 16.8.2016, Tekijä: KLI

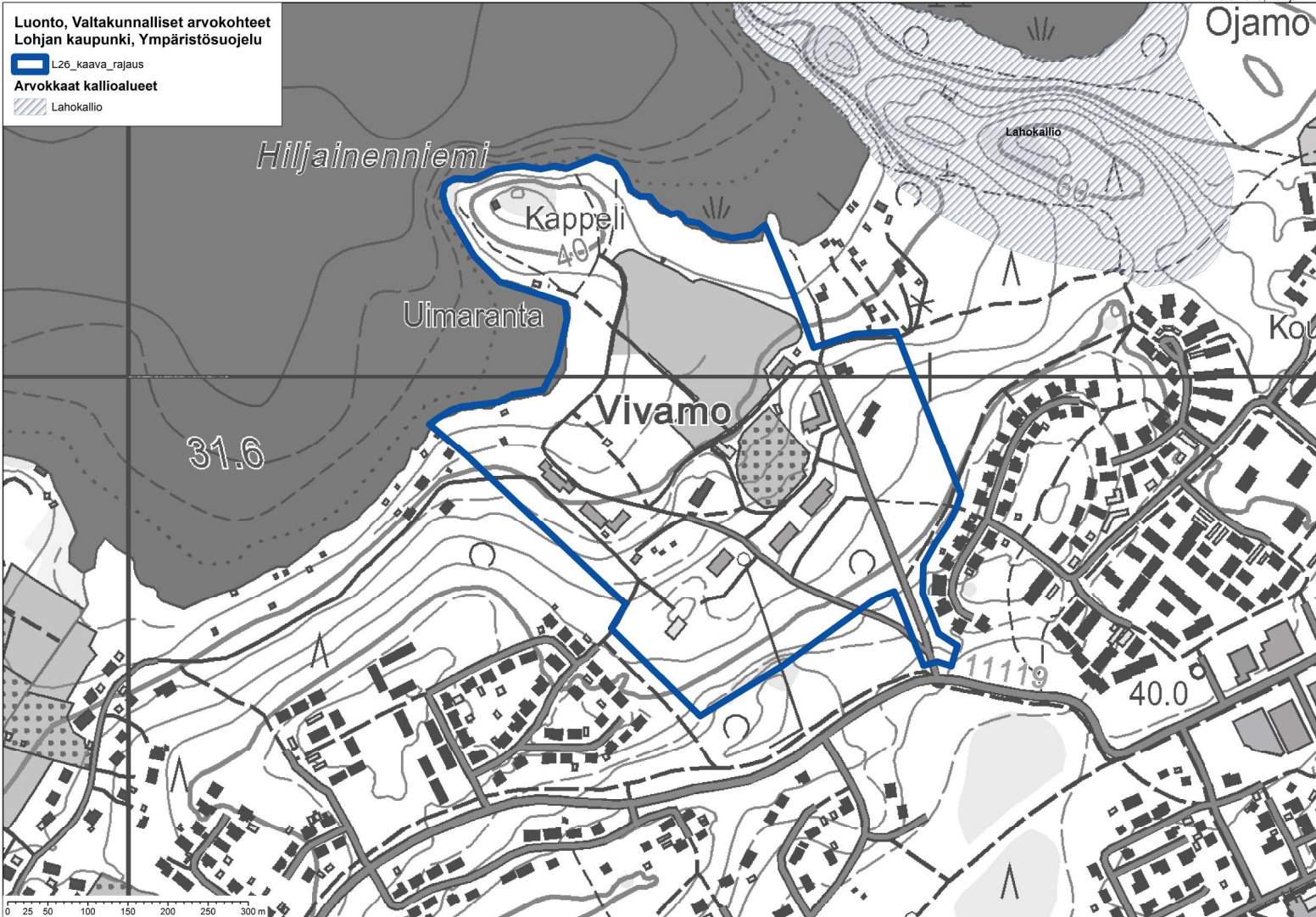


SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA



SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Pvm: 16.8.2016, Tekijä: KLi



SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

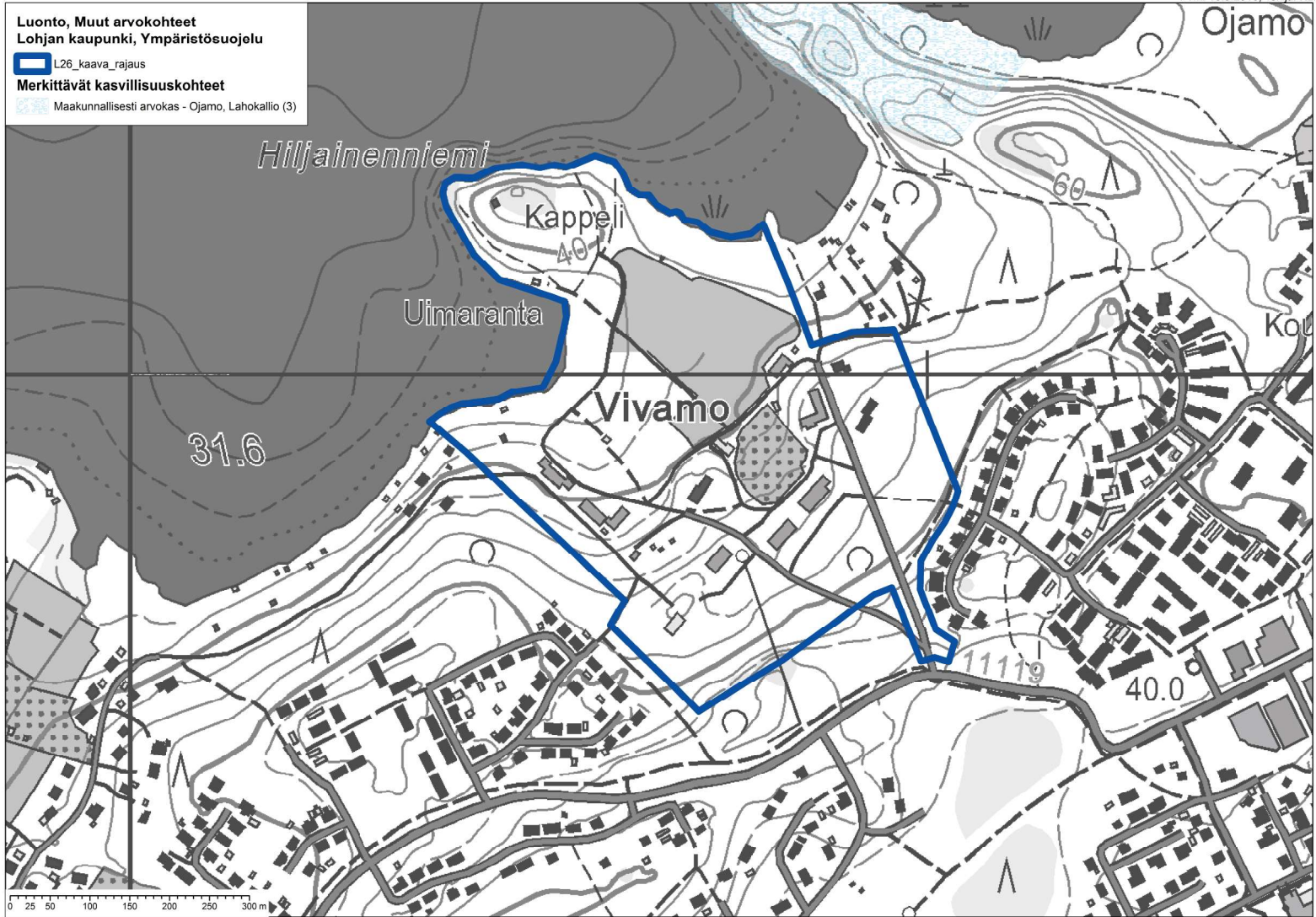
Pvm: 16.8.2016, Tekijä: KL

Luonto, Muut arvokohteet
Lohjan kaupunki, Ympäristösuoja

 L26_kaava_rajaus

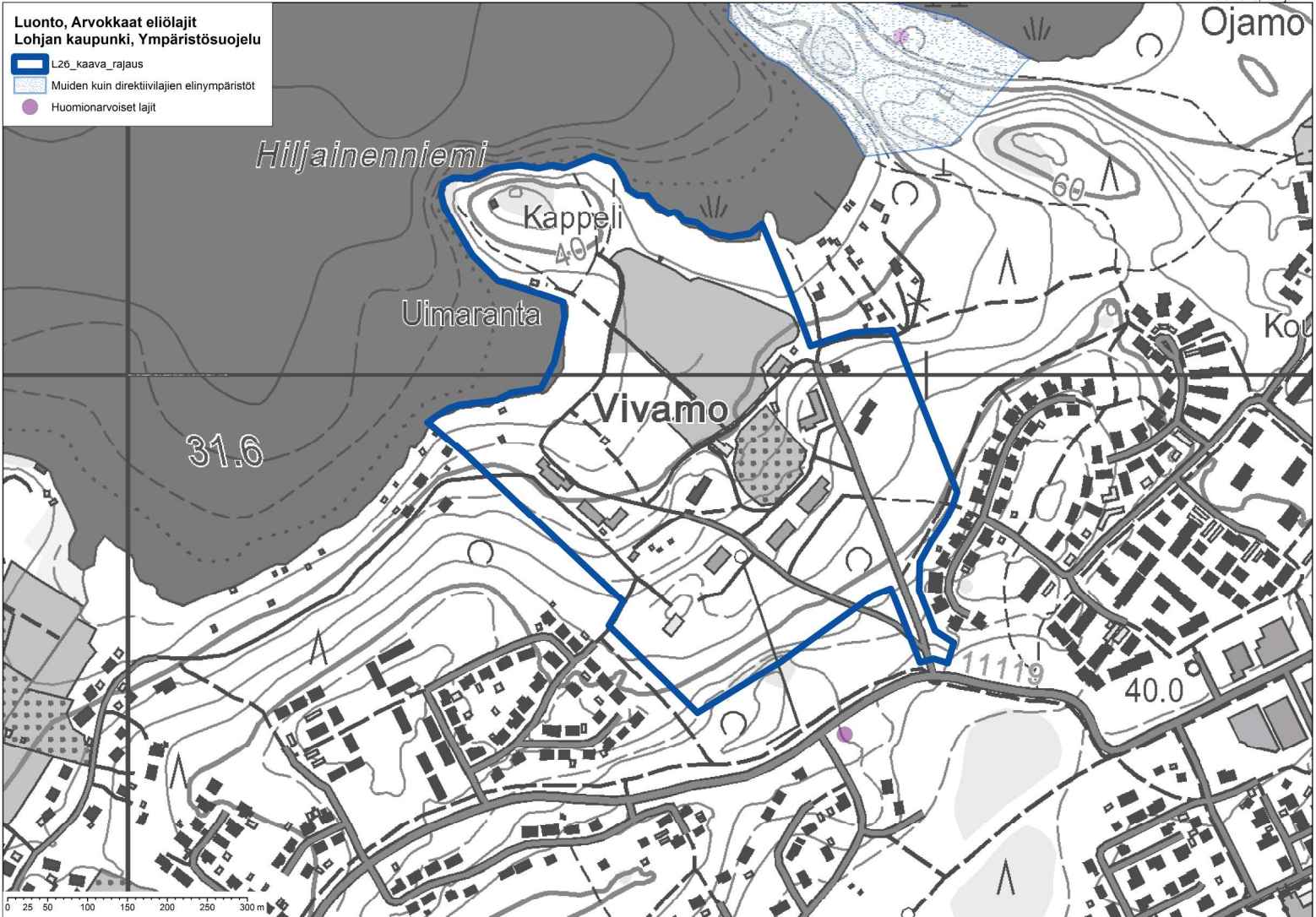
Merkittävät kasvillisuuskohteet

 Maakunnallisesti arvokas - Ojamo, Lahokallio (3)



SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Pvm: 16.8.2016, Tekijä: KLi

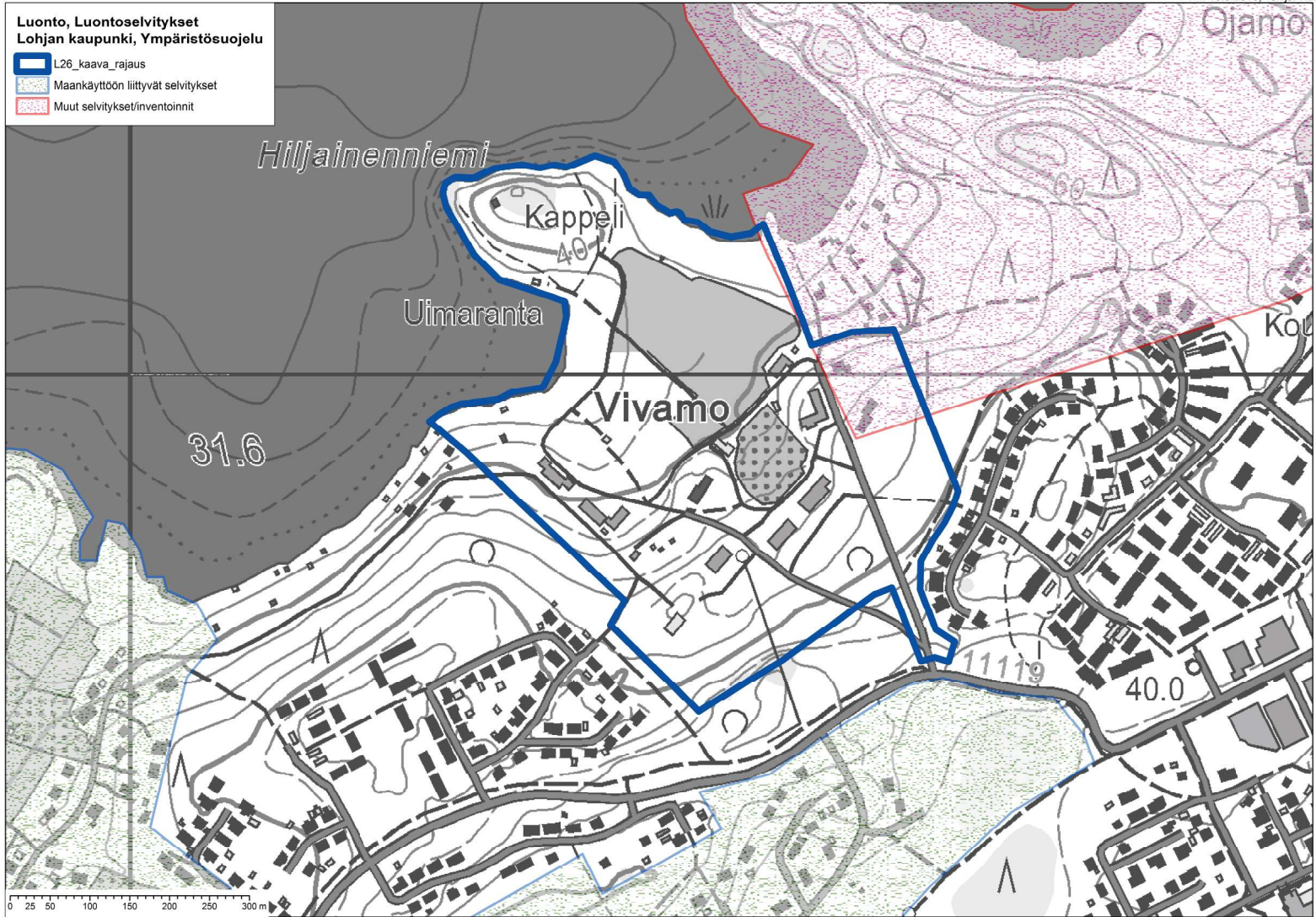


SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Pvm: 16.8.2016, Tekijä: KLL

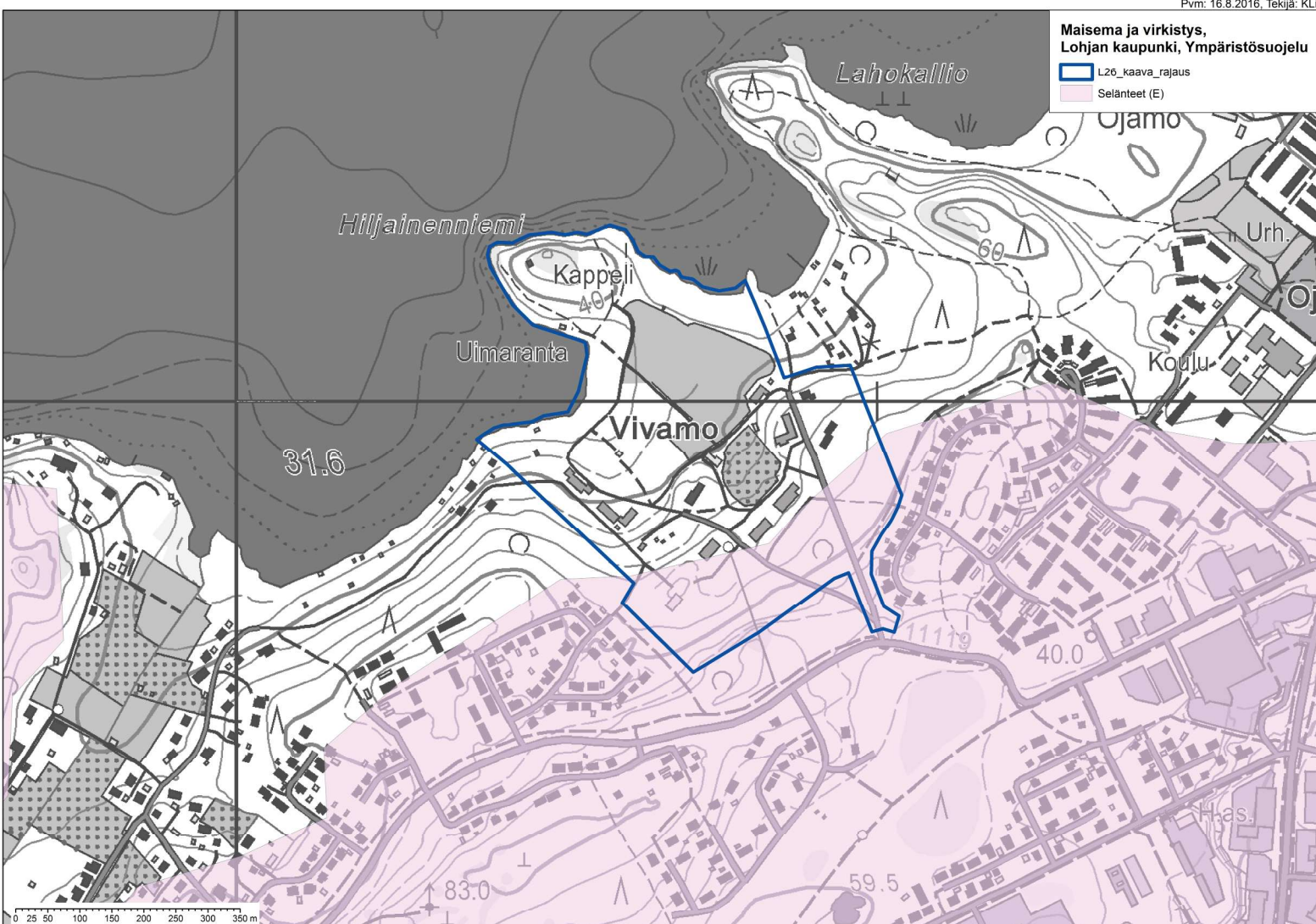
Luonto, Luontoselvitykset
Lohjan kaupunki, Ympäristösuojelu

-  L26_kaava_rajaus
-  Maankäyttöön liittyvät selvitykset
-  Muut selvitykset/inventoinnit



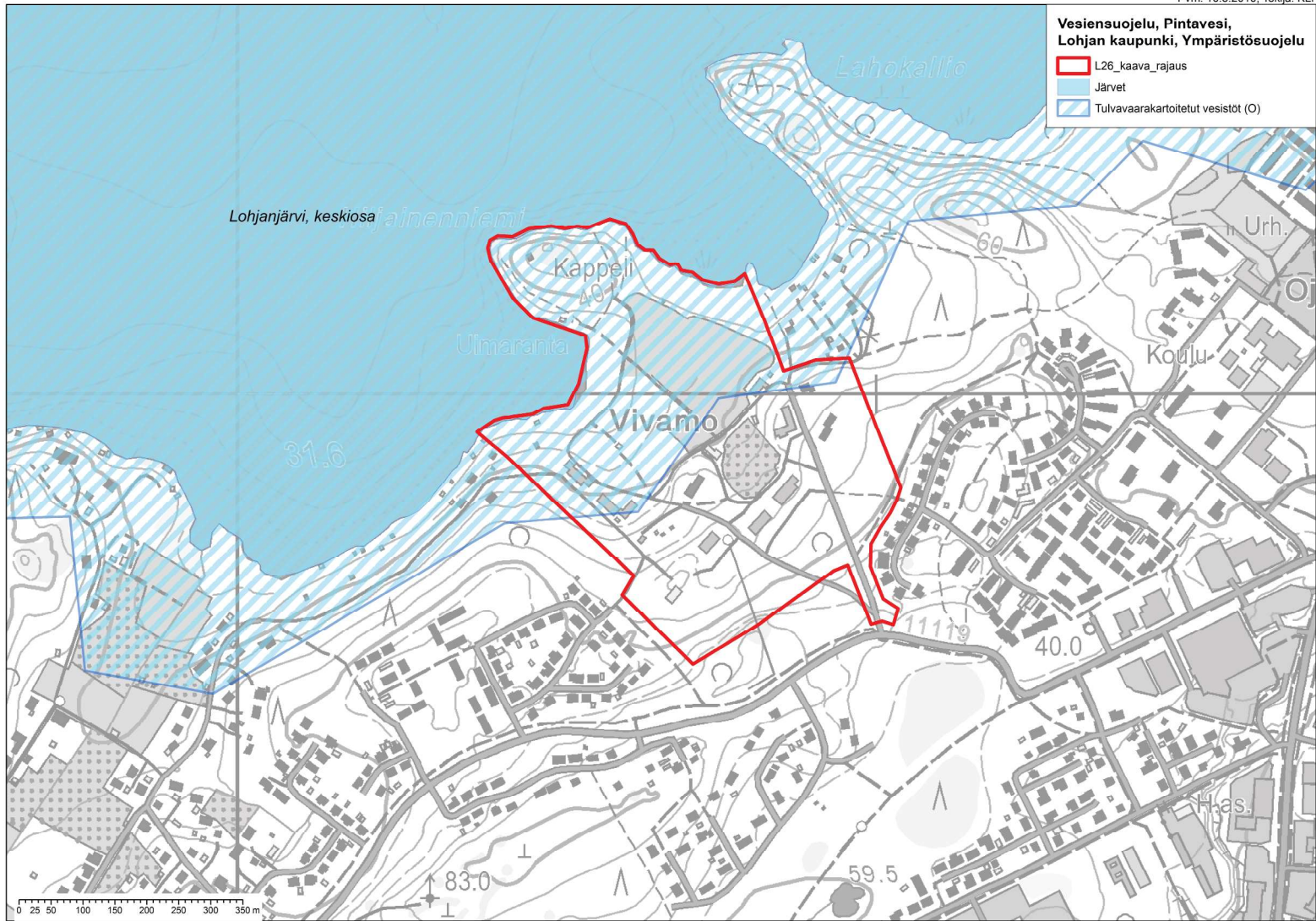
SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Pvm: 16.8.2016, Tekijä: KLi



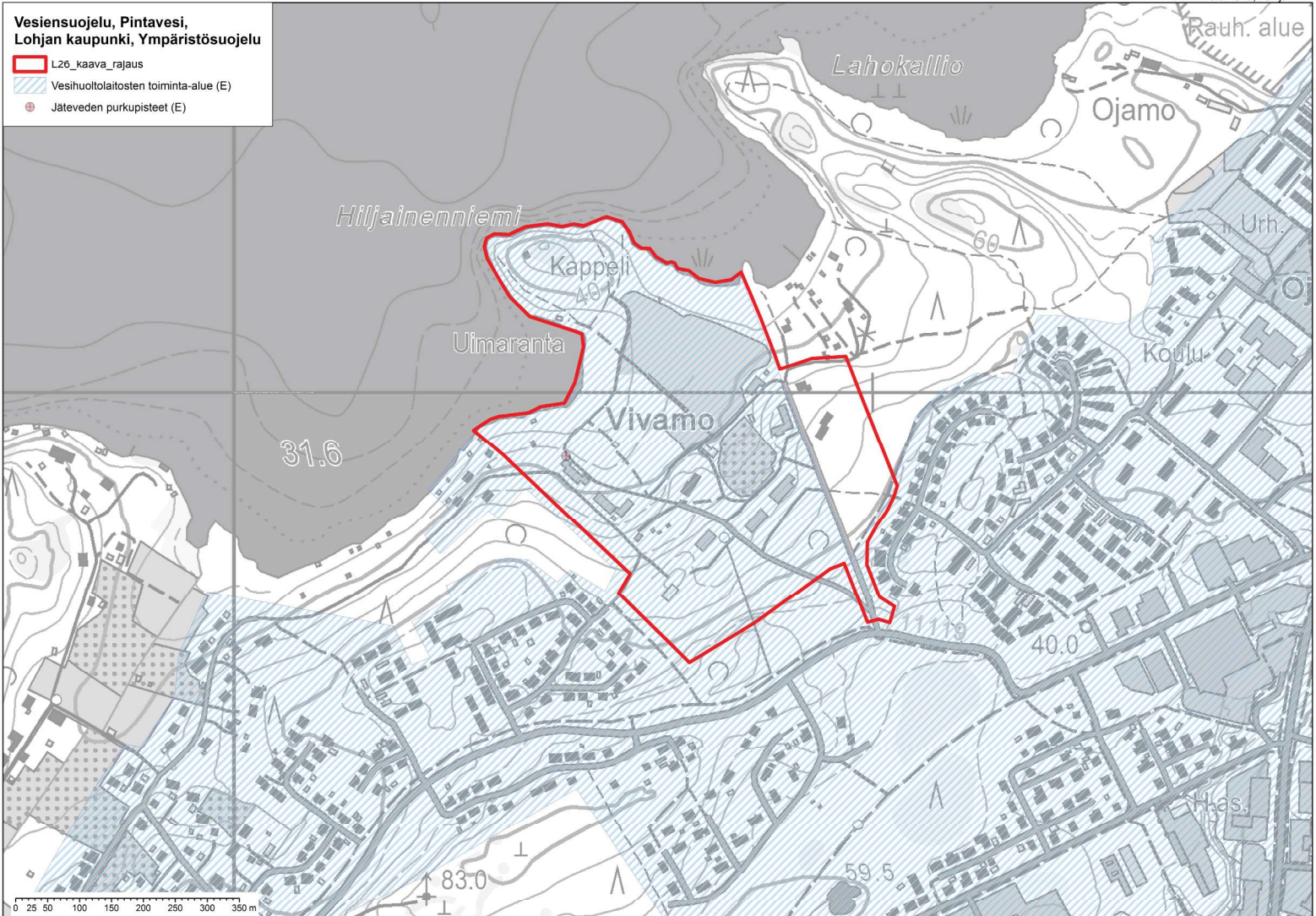
SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Pvm: 16.8.2016, Tekijä: KLI



SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Pvm: 16.8.2016, Tekijä: KLi

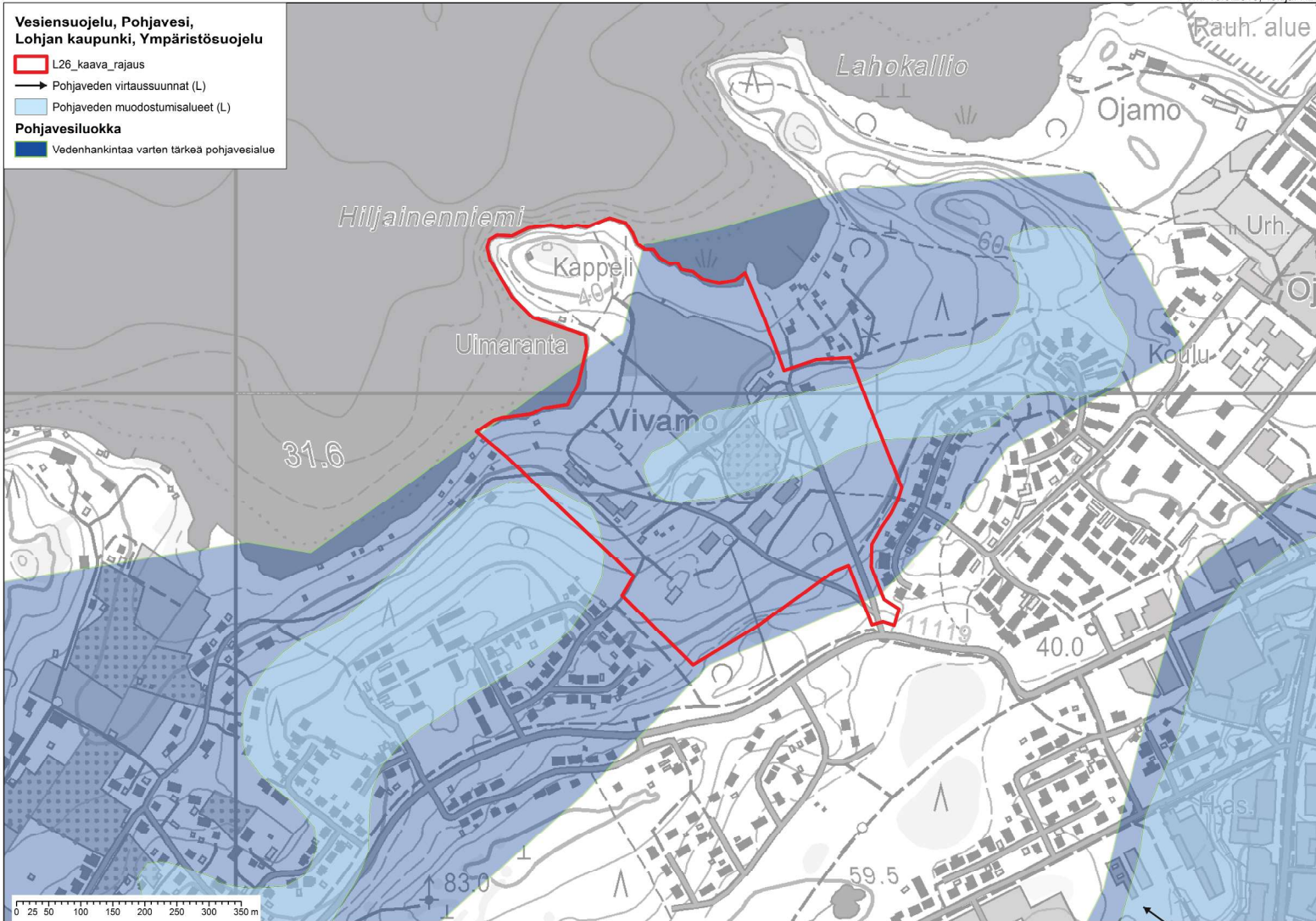


SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Pvm: 16.8.2016, Tekijä: KLI

Vesiensuojelu, Pohjavesi, Lohjan kaupunki, Ympäristösuojelu

- L26_kaava_rajaus
- Pohjaveden virtaussuunnat (L)
- Pohjaveden muodostumisalueet (L)
- Pohjavesiluokka**
- Vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue



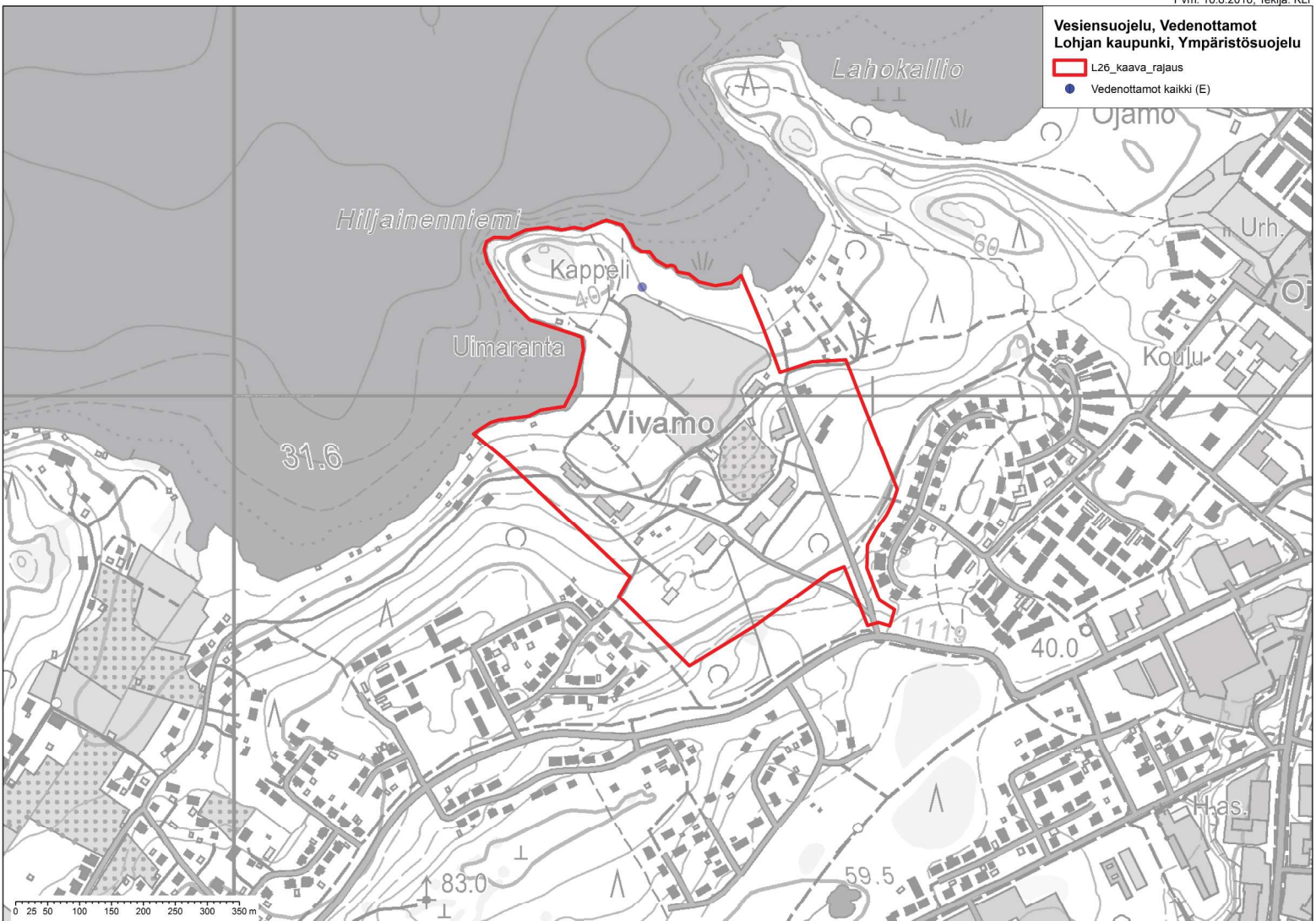
SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Pvm: 16.8.2016, Tekijä: KLi

Vesiensuojelu, Vedenottamot
Lohjan kaupunki, Ympäristösuojelu

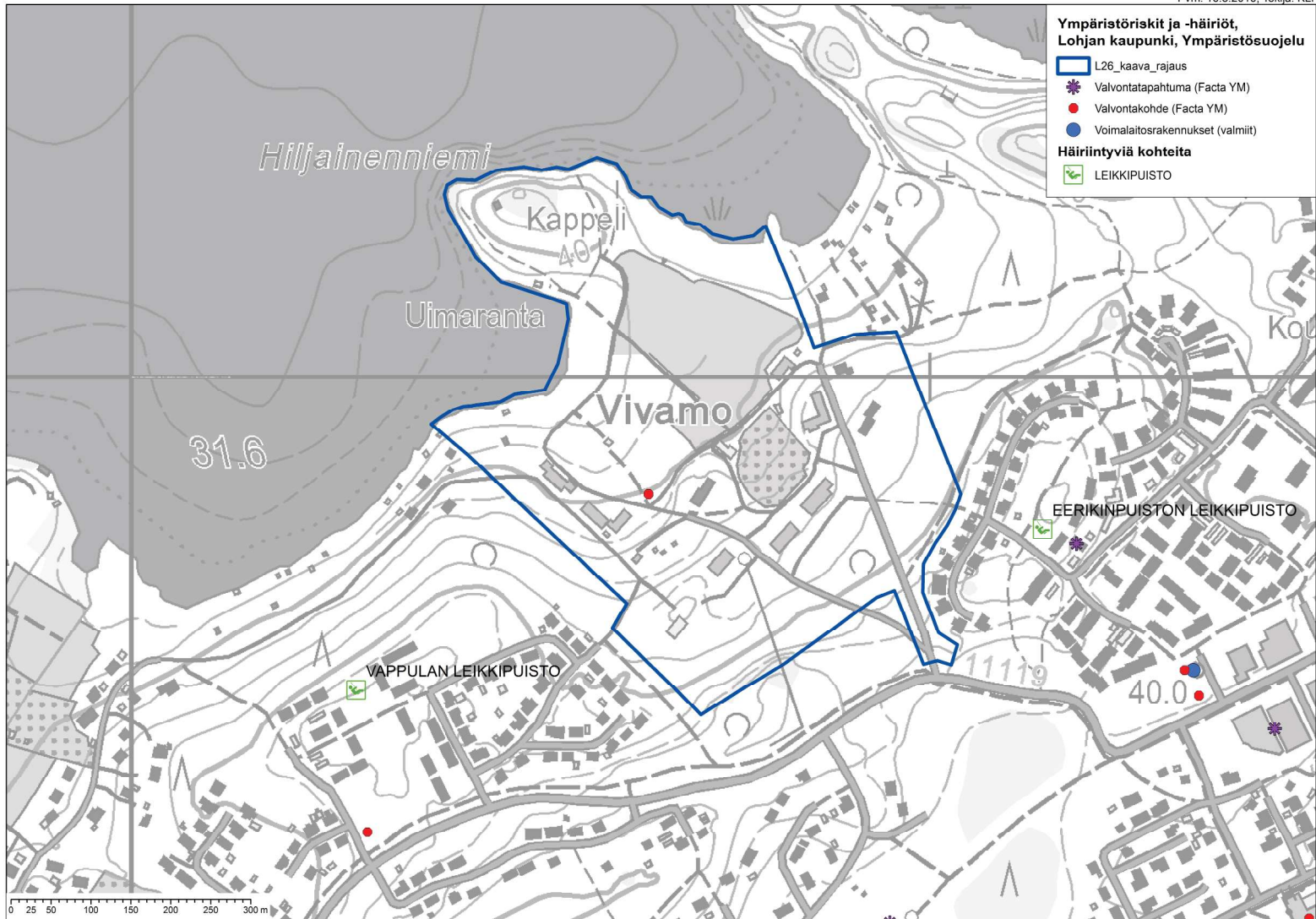
L26_kaava_rajaus

● Vedenottamot kaikki (E)

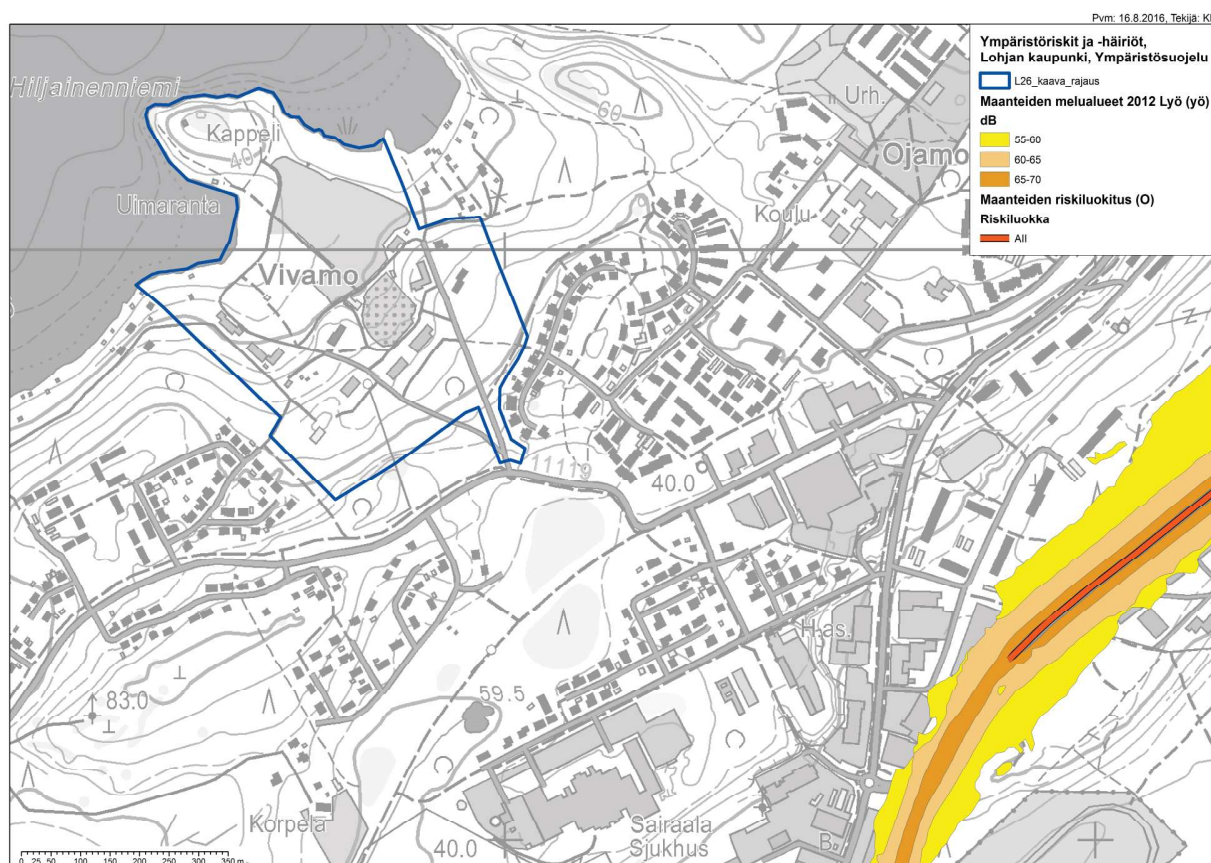
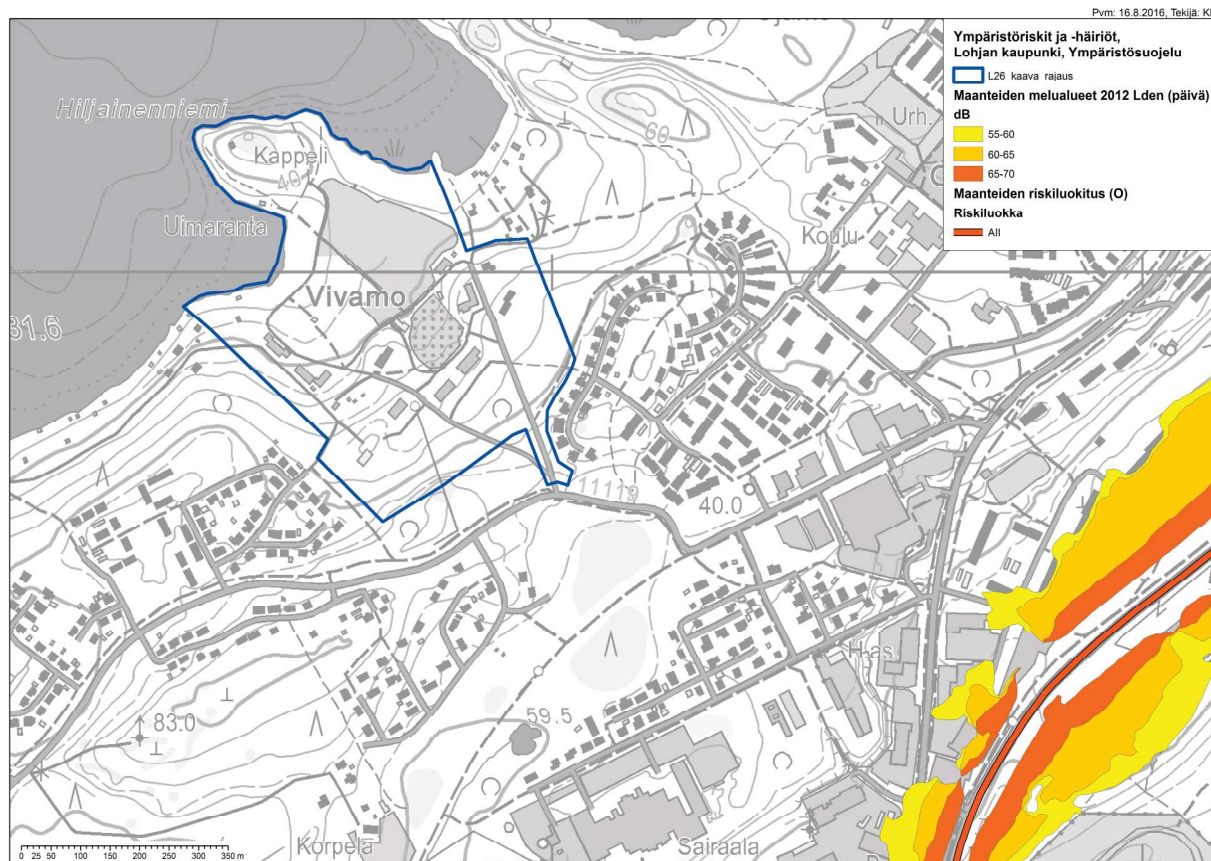


SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Pvm: 16.8.2016, Tekijä: KLI



SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA



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 asukkailla 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 saaristoinen 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 kuulutuksella 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 viheralueet ja yhteydet sekä toimivat kevyen liikenteen yhteydet joukkoliikennepainotteiselle kadulle/tielle.

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

mia. 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 joukkoliikenneyhteydeksi. 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

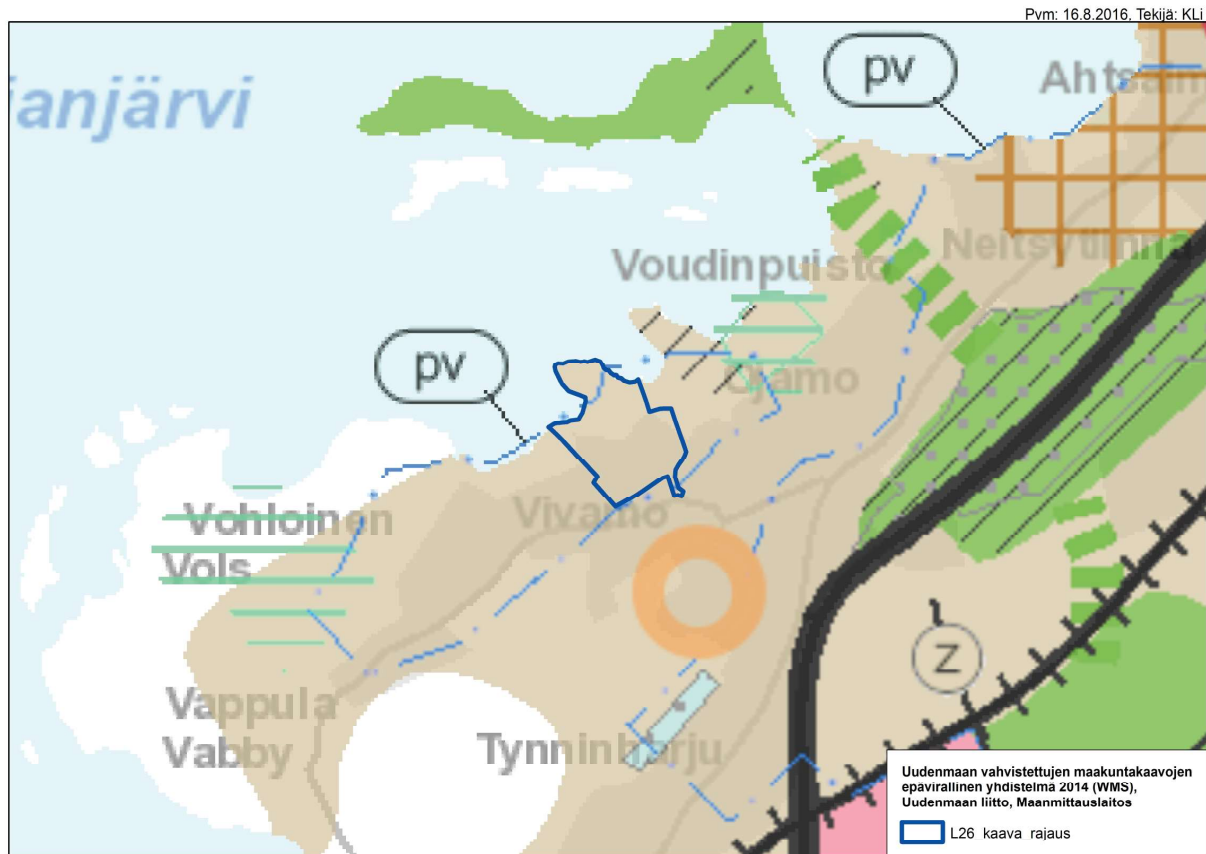
Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja.

POHJAKARTTA

Pohjakartan ylläpidosta vastaa ympäristötoimen kiinteistö- ja kartastopalvelut.

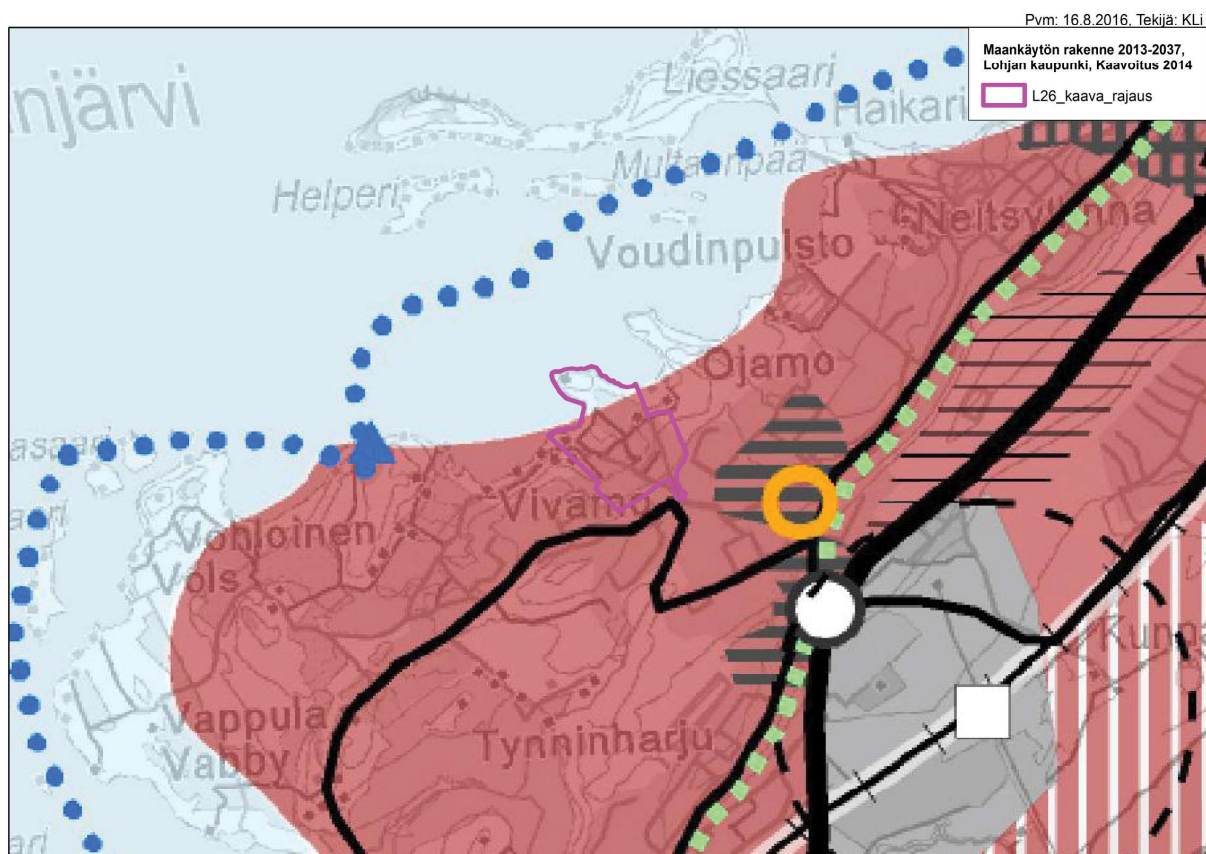
MAAPOLIITTINEN OHJELMA 2014

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.

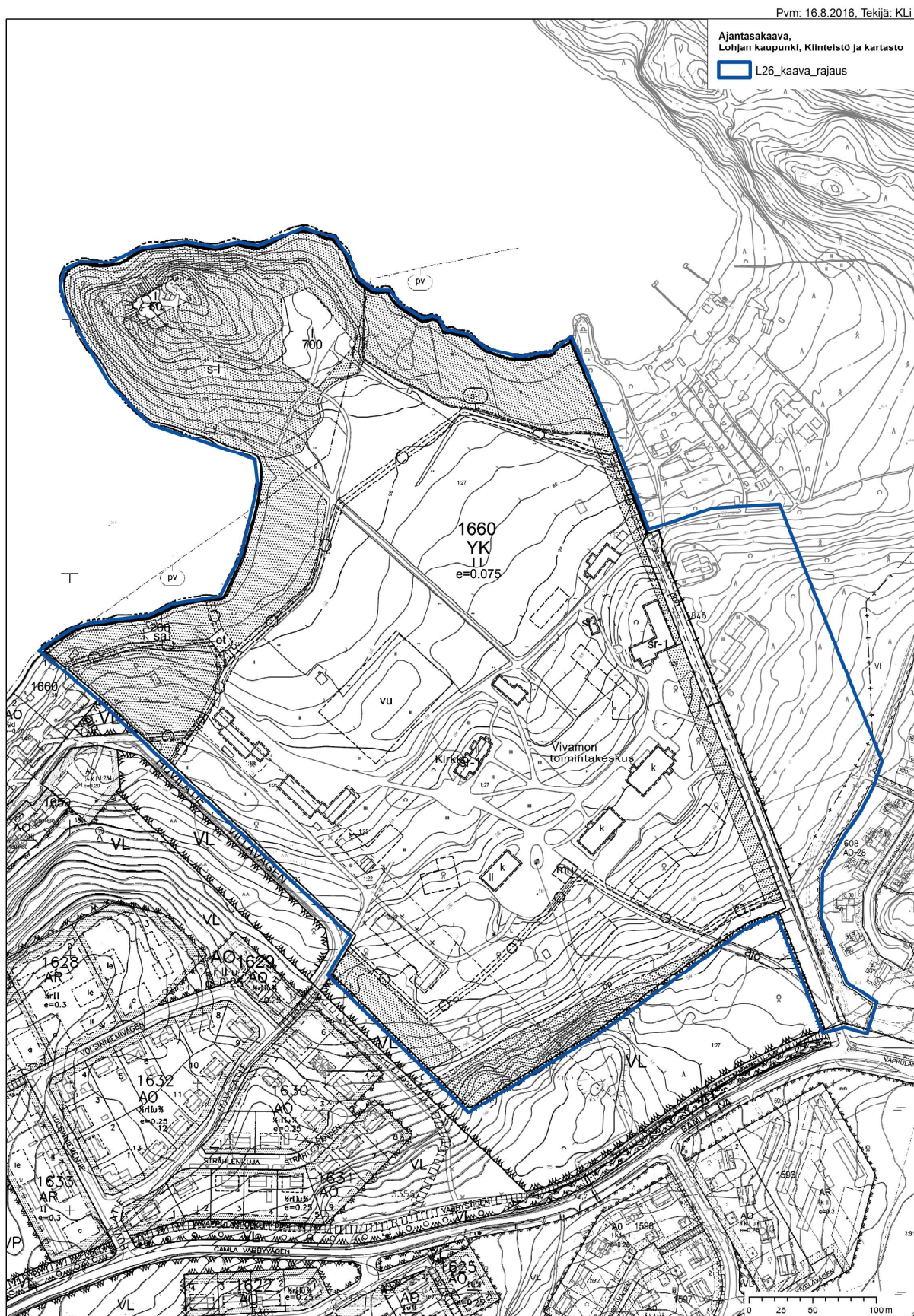


Maakuntakaavojen epävirallinen yhdistelmä

Lohjan maankäytön rakenne 2013-2037







SELVITYKSET JA INVENTOINNIT

Alueesta ja sen lähiympäristöstä laadittuja selvityksiä, joita tarkennetaan tarvittaessa:

- Lohjan taajamaosayleiskaava (Kaupungin valtuusto hyväksynyt 17.9.2013, ei lainvoimainen)
- Lohjanjärven rantojen luonnon perusinventointi (Soili Vuorinen, 1995)
- Lohjan vihreä selkäranka - viher- ja virkistysaluejärjestelmä taajamaosayleiskaavaa varten (Elina Tirkkonen 2007)
- Lohjan melutilanteen peruskartoitus 2005 (Lohjan ympäristölautakunta, julkaisu 9/05), yhteenveto meluselvityksistä
- Lohjanjärven rantaosayleiskaavaluonnos: perusselvitykset, tavoitteet (Arkkitehtuuritoimisto Jalo Läspä, 1995)
- Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluettelo, joka sisältää myös aiempien inventointiluetteloiden (v. 1989 ja 1992) aineiston. (Lohjan kaupunkisuunnittelukeskus ja Lohjan Museo 31.3.2007)
- Lohjan maankäytön kehityskuva. Kehitys emäpitäjästä kaupunkikeskukseksi (Lohjan kaupunki, Lohjan kunta, 1995)
- Lohjan liikennejärjestelmä ja –turvallisuussuunnitelma (Tiehallinto, Linea-konsultit, Ramboll, kevät 2007) Lohjan taajamaosayleiskaavan liikennejärjestelmäsuunnitelman päivitys (Uudenmaan ELY-keskus ja Lohjan kaupunki, Lineakonsultit 2012)



Lohjan kaupunki | Kaupunkikehitys | Kaavoitus | TLE | 20.12.2017



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

2 Tavoitteet ja aloitusvaiheen palaute

L26 VIVAMO
21. KAUPUNGINOSA VAPPULA

KORTTELINOSAN 1660 JA KORTTELIN 1661 SEKÄ NIIHIN LIITTYVÄN
LÄHIVIRKISTYS-, VENEVALKAMA- JA KATUALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA
ASEMAKAAVA

TAVOITTEET JA ALOITUSVAIHEEN PALAUTE

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 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.

LÄHTÖKOHTA-AINEISTON ANTAMAT TAVOITTEET

Kunnan asettamat tavoitteet

Kaavan tavoitteena on tiivistää yhdyskuntarakennetta Ojamon alakeskuksen ja joukkoliikennepainotteisen tien (Vappulantie) ulottuvilla taajamaosayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Taajamaosayleiskaavassa erillispientalojen alueeksi osoitetulla alueella voidaan Vivamossa kuitenkin tarkastella myös rivitalotyyppistä toteutusta.

Suunnittelussa tulee ottaa huomioon ajoneuvojen yhteystarpeen säilyttäminen suunnittelualueen itäpuolelle sijoittuvalle kaupungin omistuksessa olevalla asemakaavoittamattomalle maalle.

Lahokallion asuinalueen pohjoispuolella kulkeva Ojamon ja Vivamon välinen kevyen liikenteen reitti tulee säilyttää.

Maanomistajan tavoitteet

Kansan Raamattuseuran Säätiön tavoitteena on 2.12.2014 päivätyn asemakaavan muutos- ja laajennushakemuksen mukaisesti voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoituksen tarkistaminen vastaamaan paremmin Vivamon loma- ja kurssikeskuksen uudistamistarpeita. Maanomistaja on tehnyt selvitystyötä mahdollisesta uudisrakentamistarpeesta Vivamon alueen tulevaisuuden toimintaedellytysten turvaamiseksi. Selvitystyön yhteydessä on syntynyt alustava suunnitelma rivitalomuotoisten senioriasuntojen rakentamisesta Vivamon alueelle. Senioriasunnot mahdollistaisivat ikäihmisten luonnonläheisen asumisen Vivamon alueen yhteydessä sekä Vivamon tarjoamien palveluiden hyödyntämisen. Alueen rakentaminen liittyy osaltaan myös Vivamon tulevien toiminnallisten ja taloudellisten toimintaedellytysten turvaamiseen.

Alueen kaakkoisosaa haluttaisiin erottaa omaksi kaavatontikseen seniorirakentamista varten ja kaava-alue haluttaisiin laajentaa käsittämään Vivamontien itäpuolinen kaavoittamaton alue, josta ainakin osa varattaisiin senioriasuntojen rakentamiselle.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulee huomioida ja niiden toteutumista tulee edistää myös kuntien kaavoituksessa. Lohjaa koskevat tavoiteryhmät ovat 1) toimiva aluerakenne, 2) eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, 3) kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat sekä 4) toimivat yhteysverkot ja energiahuolto.

Maakuntakaavassa kaava-alue on taajamatoimintojen aluetta. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota yhdyskunta-rakenteen eheyttämiseen. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta ja turvaa ympäristö- ja luontoarvot sekä ottaa huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaisuudet. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin.

Kaava-alue sijoittuu lähes kokonaan pohjavesialueelle. Pohjavesialueet ovat ominaisuuksiltaan arvokkaita. Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vähennä pysyvästi pohjaveden määrää tai heikennä sen laatua.

Rakennemallissa kaava-alue sijoittuu nauhataajaman alueelle.

Suosittelava maankäyttö:

Asuntoalueiden täydennysrakentaminen ja uudet nauhataajamaa täydentävät asuntoalueet, asukasmäärään suhteutetut riittävät julkiset ja yksityiset lähipalvelut, asumista häiritsemättömät lähityöpaikat sekä asumisen ja työtilojen yhdistäminen siihen sopivilla alueilla, lähivirkistysalueet ja lähiliikuntapaikat, nauhataajaman yhdistävä kevyen liikenteen laatukäytävä.

Taajamaosayleiskaavassa kaava-alue on osoitettu Vivamontien länsipuolella julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY2) ja itäpuolella erillispientalojen asuntoalueeksi (AO2). Jo rakentuneen Lahokallion asuinalueen pohjoispuolelle on osoitettu lähivirkistysaluetta, jonka kautta kulkee kevyenliikenteen yhteys Ojamon ja Vivamon välillä. Lähes koko suunnittelualue sijoittuu pohjavesialueelle. Suunnittelualueen eteläpuolella kulkee joukkoliikennepainotteinen Vappulantie.

ALOITUSVAIHEESSA SAATU PALAUTE JA TAVOITTEIDEN TARKENTUMINEN

Museovirasto 30.9.2016

Kaavahankealueella ei sijaitse Museovirastolla käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia ja rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänneksiä. Alueella ei ole tehty nykyvaatimusten mukaista arkeologisen kulttuuriperinnön inventointia. Inventoinnin suorittamista ei kuitenkaan tässä tapauksessa katsota tarpeelliseksi, koska todennäköisyys siihen, että kaava-alueelta aiemman asutuksen lomasta löytyisi ennestään tuntemattomia muinaisjäänneksiä, on verrattain pieni. Kaavahankkeeseen ei ole muuta kommentoitavaa, eikä kaavaa ole tarpeen lähettää Museovirastoon enää lausuttavaksi sen myöhemmissä käsittelyvaiheissa.

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo 13.9.2016

Maakuntamuseo katsoo, että alueen keskellä oleva vanhin avoin peltomaa tulee jättää edelleen avoimeksi. Oleva rakennuskanta tulee esitellä kaava-aineistossa kokonaisuudessaan siten, että rakennusten mahdollisiin suojeluarvoihin voi esittelyn perusteella ottaa kantaa. Alueen maisemalliset ja historialliset arvot tulee selvittää niin, että uudis- ja täydennysrakentamisen sijoittamista ja sen vaikutuksia alueen kulttuurihistoriallisiin ja maisemallisiin arvoihin on mahdollista arvioida. Mainitut arvot tulee huomioida siten, että niitä ei uudis- ja täydennysrakentamisella heikennetä. Uudis- ja täydennysrakentamiselle tulee laatia rakentamistapaohjeet.

Lohjan kaupunki, ympäristöyksikkö 8.11.2016

Lohjan ympäristöyksiköllä ei ole tiedossa suunnittelualueella luonnonsuojelulaissa mainittuja suojeltavia luontotyyppejä tai erityisesti suojeltavien lajien esiintymispaikkoja tai muita arvoikkaita luontokohteita. Kaavan suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen sijaintiin Vivamon I-luokan pohjavesialueella 014854, vedenottamon lähialueella sekä Lohjanjärven läheisyydessä.

Lohjan vanhusneuvosto 5.10.2016

Lohjan vanhusneuvostolla ei ole huomauttamista L26 Vivamon asemakaavamuutokseen. Vivamon alueelle suunnitellut talot ovat hyvin sijoiteltuja ja virkistysaluetta jää välittömään läheisyyteen. Kevyen liikenteen väylät mahdollistavat kohtuudella myös rollaattorilla kulun linja-autopysäkeille.

Lohjan vammaisneuvosto 27.9.2016

Vammaisneuvostolla ei ole huomautettavaa L26 Vivamon asemakaavan ja asemakaavamuutoksen vireilletuloon.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos 29.9.2016

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos toivoo voivansa olla mukana kaavoitusprosessissa;

- kaavoitettavan alueen turvallisuustaso tulee voida ylläpitää,
- liikennejärjestelyiden tulee tukea pelastusyksiköiden liikkumista, sekä
- vanhuksien asumista varten mahdollisesti rakennettavat hoitolaitokset voivat edellyttää sammutuslaitteistoa. Kunnallistekniikan suunnittelussa tulee huomioida automaattisen sammutuslaitteiston tarvitsema riittävä vesimäärä.

Fingrid Oyj 27.9.2016

Kaava-alueelle ei sijoitu Fingrid Oyj:n voimajohtoja eikä muita toimintoja. Yhtiöllä ei ole tarvetta ottaa kantaa asemakaavan sisältöön.

Gasum Oy 8.9.2016

Gasumilla ei ole maakaasuputkistoa alueella, joten ei huomauttamista.

Caruna (Rejlers Oy) 8.12.2016

Caruna ei ole antanut varsinaisesti lausuntoa kaavoituksen aloitusvaiheessa, mutta on lähettänyt kuvan sähköverkoista alueella. Caruna toivoo mahdollisuutta antaa lausunnot vielä luonnos- ja ehdotusvaiheissa.

Maanomistajan tavoitteiden tarkentuminen syksyllä 2017

Maanomistajan taholta on syksyllä 2017 esitetty mm.

- voimassa olevan asemakaavan mukaisen YK-alueen säilyttämistä yhtenä korttelialueena siten, että sillä sallitaan erilaisia toimintoja;
- hoivakodin mahdollistavaa kaavamerkintää,
- laiturin rakentamismahdollisuutta,
- voimassa olevan asemakaavan mukaisten suojeltujen rakennusten sr-merkintöjen uudelleen harkintaa.



Lohjan kaupunki | Kaupunkikehitys | Kaavoitus | TLE | 20.12.2017



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

3 Valmisteluvaihe

L26 VIVAMO
21. KAUPUNGINOSA VAPPULA

KORTTELINOSAN 1660 JA KORTTELIN 1661 SEKÄ NIIHIN LIITTYVÄN
LÄHIVIRKISTYS-, VENEVALKAMA- JA KATUALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS
JA ASEMAKAAVA

VALMISTELUVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU

KAAVAN YLEISKUVAUS

Valmisteluvaiheen asemakaavaratkaisussa on osoitettu korttelialueiden käyttötarkoitukset, osa-alueajat, rakennusalat (k-m²) sekä suojeltavat rakennukset. Vivamontie on osoitettu katualueeksi.

KATUVERKKO

Valmisteluvaiheessa on osoitettu Vivamontie kaupungin ylläpitämäksi katualueeksi, jonka kautta voidaan säilyttää kauttakulkutarve kaupungin omistamalle toistaiseksi asemakaavoittamattomalle alueelle Lahokallion ja Vivamon alueen välissä. Korttelialueilla liikkumisesta vastaa maanomistaja sisäisin järjestelyin. Kaupungin omistuksessa olevalle lähivirkistysalueelle on varattu kevyen liikenteen yhteydet.

KAAVAMÄÄRÄYKSET

AP Asuinpientalojen korttelialue

Korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 500 k-m² + 2200 k-m² (ape).

Alueen osalle on varattu pientalovaltaiseen erityisasumiseen tarkoitettu alue (ape): Alueelle voidaan rakentaa suunnitteluratkaisuiltaan vanhusväestölle, liikuntarajoitteisille, vammaisille tai muille erityisryhmille soveltuvia pientaloja.

Kerrosluvaksi on esitetty AP-alueella ½ I ja ape-alueella ½ II.

Autopaikkoja on varattava 1 ap / 70 k-m² tai 1 ap / asunto.

Korttelialueelle kuljetaan Vivamontieltä.

P Palvelurakennusten korttelialue

Korttelialueelle voidaan sijoittaa kokoontumis-, toimisto-, ravitsemus-, matkailu- ja majoitustiloja, kirkollisia rakennuksia ja rakennelmia sekä aluetta tukevia palveluita. Erityisasumista ja/tai hoivakodin sekä alueen omaan tarpeeseen tarkoitettun lämpökeskuksen voi rakentaa niitä varten erikseen merkityille alueen osille.

ya: Yleisten rakennusten ja erityisasumisen alue.
Alueelle voidaan rakentaa hoivakoti ja/tai suunnitteluratkaisultaan erityisryhmille soveltuvia asuinrakennuksia.
Kerrosluku ½ III.

ape: Pientalovaltainen erityisasuminen.
Alueelle voidaan rakentaa suunnitteluratkaisuiltaan vanhusväestölle, liikuntarajoitteisille, vammaisille tai muille erityisryhmille soveltuvia pientaloja.
Kerrosluku ½ II.

h: Aluetta palveleva yhteiskäyttöinen alue.
Alueelle voidaan rakentaa alueen omaan tarpeeseen tarkoitettu lämpökeskus tai muita yhteiskäyttöisiä palveluita kuten varastoja.
Kerrosluku I.

Korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 10 910 k-m², josta voi sijoittua

- ya-alueelle: 1500 k-m²
- ape-alueelle: 1000 k-m²
- h-alueelle: 700 k-m²
- muulle P-alueelle osoitettujen rakennusalojen mukaisesti yhteensä 7710 k-m².

Autopaikkoja on varattava 1 ap / 70 k-m² tai 1 ap / asunto alueelle osoitetuille p-alueille.

Korttelialueelle kuljetaan Vivamontieltä.

Korttelialueelle on osoitettu johtoa varten varattuja alueen osia.

VL Lähivirkistysalue

Vivamontien itäpuolelle kaupungin omistuksessa olevalle maalle Lahokallion asuinalueen ja Vivamon kiinteistön väliin on varattu lähivirkistysaluetta, jolla kulkee kevyen liikenteen väylä.

vl-2 Puustoinen ranta

Alueen rantapuusto tulee säilyttää.

LV Venesatama/Venevalkama

Pv Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue

Lähes koko suunnittelualue sijoittuu pohjavesialueelle.

et Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue

Pumppaamon aluevaraus sijoittuu rantavyöhykkeelle suunnittelualueen länsiosassa.

vm Rakennusala, jolle saa sijoittaa puistomuuntamon

Merkinnällä on osoitettu aluevaraus puistomuuntamolle.

s Saunan rakennusala

Rantavyöhykkeelle on osoitettu kaksi saunan rakennusalaa (200 k-m² ja 25 k-m²).

p Pysäköimispaikka

Palvelurakennusten korttelialueen (P) sisään on osoitettu osa-alueina pysäköintitilaa alueen länsireunaan ja eteläosaan. Pysäköinti on tarkoitus ohjata Vivamon keskiössä sijaitsevan avoimen alueen reunoille sijoittuvan rakentamisen taakse alueen keskeltä katsottaessa.

Autopaikkoja tulee varata 1 ap/asunto tai 1 ap/70 k-m².

Tapahtuma-aikaiseen yleiseen pysäköintiin tulee varautua.

sr Suojeltava rakennus

Syksyllä 2017 laaditun maisema-analyysin ja rakennusinventoinnin perusteella suojeltaviksi rakennuksiksi (sr) on merkitty 1) Beetel ja kirkko (kohde 16) sekä aitta (kohde 22).

16 BEETEL JA KIRKKO

Kartat: 1961 1975 1981 1990

2017

Aikajana:

1939 kirkko rakennettu (GIS Rakennukset , ARK-527-01 piirustus)

1956 Rakennusluvat (no. 118/56)

1957 jälleenrakennus tulipalon jälkeen

1957 ja 1961 piirustus, 1960 piirustus (sisäosat)

2017 Valokuvat (Elokuussa 2017)

D: Sijoittuu keskelle alueen maisemaa/asutusta - yhteisön ydin käsittäen kokoontumispaikan, kirkon ja museon toiminnot

V: Merkittävä kulttuuris-uskonnollinen arvo.

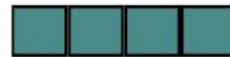
E: Toimenpiteet harkittava tarkoin.



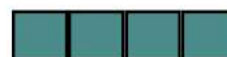
Arkkitehtoinen arvo



Historiallinen ja kulttuurihistoriallinen arvo



Säilyneisyys



Maisemallinen tai ympäristöllinen arvo

22 AITTA

Kar- 1961 1975 1981 1990

2017

Aikajana:

1953 rakennettu (ARK-527-01 aluepiirustus)

1956 rakennettu (GIS Rakennukset)

2017 Valokuvat (Elokuussa 2017)

V: Volyyti ja perinteinen punavalkoinen puurakentaminen tukevat alueen identiteettiä, esimerkki rakennustyylistä.

E: Muutokset tulee harkita tarkasti.



Arkkitehtoinen arvo



Historiallinen ja kulttuurihistoriallinen arvo



Säilyneisyys



Maisemallinen tai ympäristöllinen arvo

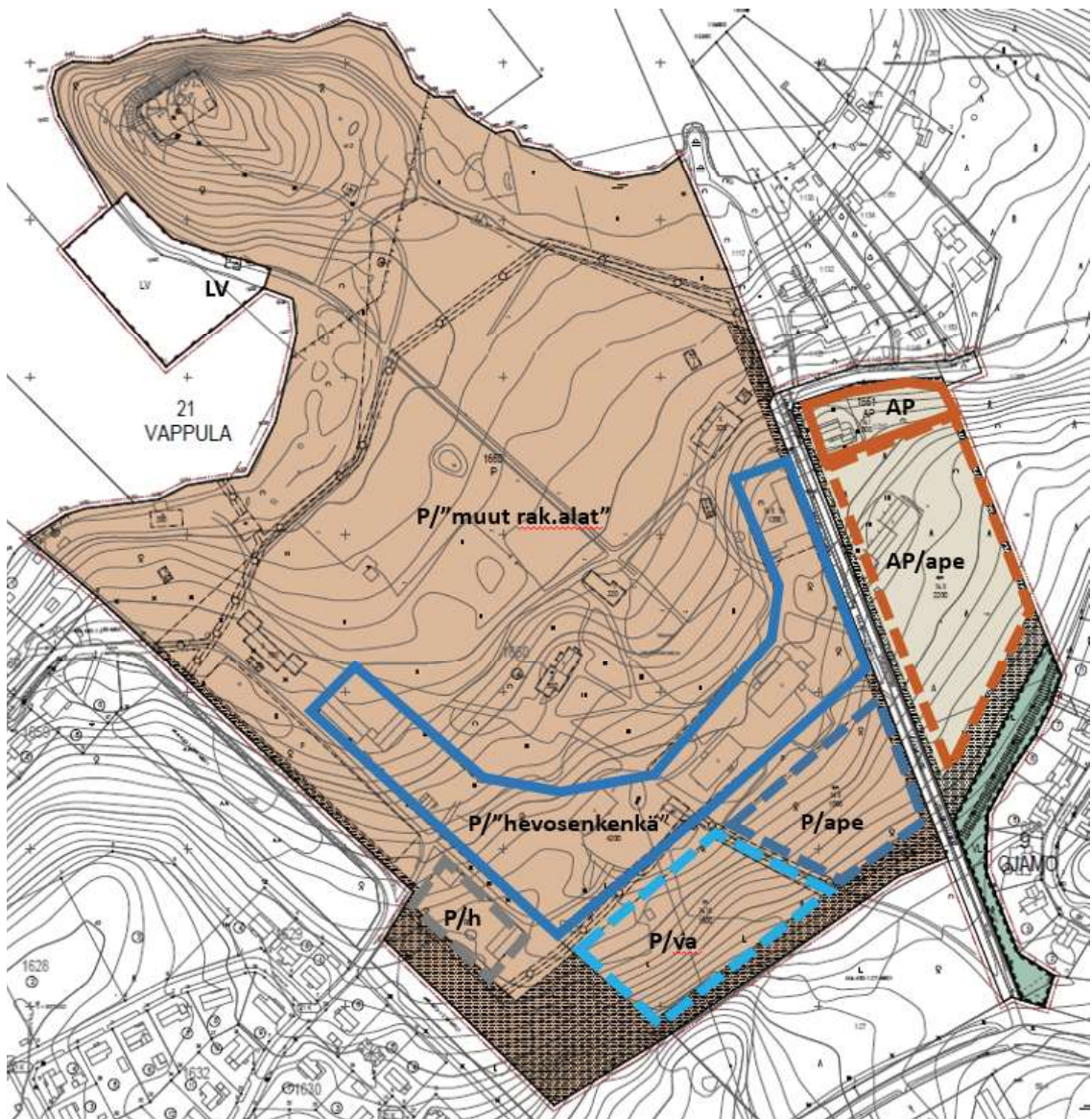
Kuvat: Otteet rakennetun ympäristön inventoinnista (Karolína Kópecká, 2017)

KAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET

Kaavaratkaisun vaikutuksia arvioidaan voimassa olevaan asemakaavan ja asemakaavoittamattoman alueen osalta alueen nykytilanteeseen verrattuna.

Rakennusoikeus

Käyttötarkoitus	Voimassa oleva ak (k-m ²)	Rakennettu (k-m ²)	2017 ak-luonnos (k-m ²)
YK	16420	6540, jaettu luonnosversion alueille:	0
P/"hevosenkenkä"		3975	5400
P/ya		0	1500
P/ape		0	1000
P/h		376	700
P/"muut rak.alat"		2165	2310
LV		24	25
YHT. (P+LV, vanha YK)	16420	6540	10935
AP	ei asemakaavaa	105	500
AP/ape	ei asemakaavaa	362	2200
YHT. (AP)	ei asemakaavaa	467	2700



Kuva: Korttelialueiden osat, joille uusi rakentaminen jakautuu (valmisteluvaihe).

Voimassa olevan asemakaavan mukainen ”Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten” (YK) käyttötarkoitus korvautuu ”Palvelurakennusten korttelialueen” (P) merkinnällä ja määräyksillä. P-alueelle on mahdollista sijoittaa kokoontumis-, toimisto-, ravitsemus-, matkailu- ja majoitustilojen sekä kirkollisten rakennusten ja rakennelmien lisäksi pientalovaltaista erityisasumista (ape) ja/tai hoivakoti (ya). Palvelurakennusten korttelialueen (P) käyttötarkoitus vastaa paremmin Vivamon nykyisentyypistä toimintaa kirkollisine ja matkailullisine palveluineen ja kokoontumistiloineen.

Palvelurakennusten korttelialueella (P) korttelissa 1660 rakennusoikeus pienenee voimassa olevan asemakaavan mukaisen YK-alueen (Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue) rakennusoikeuteen verrattuna n. 5 400 k-m²:llä käyttötarkoituksen samalla monipuolistuessa. Palvelurakennusten korttelialueelle osoitetuille alueen osille (ya, ape) tulee olemaan mahdollista sijoittaa pysyvää asumista.

Uudelle asemakaava-alueelle (kortteli 1661) Vivamontien itäpuolella muodostuu asuinrakennusoikeutta yhteensä 2700 k-m², josta 2200 k-m² on varattu pientalovaltaiseen erityisasumiseen.

Voimassa olevan asemakaavan mukainen saunan rakennusoikeus (200 k-m²) säilyy. LV-alueelle (Venesatama/venevalkama) on osoitettu olemassa olevan saunan rakennusala. LV-alueelle on mahdollista sijoittaa yksi laitur.

Väestö ja palvelut

Asumista alueelle ei ole voimassa olevan asemakaavan mukaan ollut mahdollista sijoittaa, joten uuden asuinrakentamisoikeuden kautta alueelle voi muodostua pysyvää erityisryhmille suunnattua asumista, itsenäisesti tai hoivakotimuodossa. Kaiken asuinrakennusoikeuden toteutuessa (P/ya 1500 k-m², P/ape 1000 k-m², AP 500 k-m², AP/ape 2200 k-m², yht. 5200 k-m²) alueelle on mahdollista sijoittaa teoreettisesti n. 100 asukasta, jos mitoituslukuina käytetään 50 k-m²/asukas.

Alueelle sijoittuvat toiminnot kuten kokoontumis-, toimisto-, ravitsemus-, matkailu- ja majoitustilat sekä kirkolliset rakennukset tukevat alueelle suunniteltua asumista. P-korttelialueelle voidaan sijoittaa myös muita kuin em. aluetta tukevia palveluita.

Palvelurakennusten korttelialueelle sijoittuvalle yhteiskäyttöiselle alueen osalle (h) voi sijoittaa alueen omaan tarpeeseen tarkoitettua lämpökeskuksen ohelle muita yhteiskäyttöisiä palveluita kuten varastoja yhteensä 700 k-m².

Rakennettu ympäristö, maisema

P-korttelialueella rakentaminen on sijoitettu U-muotoisesti Vivamon keskiössä sijaitsevan avoimen niitty-/peltoalueen ympärille siten, että myös ranta säilyy rakentamisesta pääosin vapaana. Asuminen on P-alueella sijoitettu U-muotoisen rakentamisvyöhykkeen ulkolaidalle Vappulantien suuntaan.

Vivamontien itäpuolelle aiemmin asemakaavoittamattomalle alueelle voi rakentua pientalovaltaista asumista, mikä tiivistää yhdyskuntarakennetta Lahokallion asuinalueen ja Vivamon välissä. AP/ape -alueella on v. 1975 valmistunut purkukuntoinen rivitalo. Lahokallion olemassa olevien omakotitalojen ja uuden AP korttelialueen väliin jää n. 20 metrin levyinen lähivirkistysalueeksi osoitettu vyöhyke, jolle on osoitettu varaus olemassa olevalle yleiselle jalankulun yhteydelle. AP-korttelialueen reunaan on lisäksi osoitettu n. 20 metrin levyinen istutettava alue, jolloin etäisyys uusien rakennusten ja Lahokallion olemassa olevien asuintonttien välillä on n. 40 metriä.



Kuva: Rakennetun ympäristön laajenemissuunnat. (Karolína Kópecká, 2017)

Taulukko, kuva: Laiturin sijaintivaihtoehtojen vertailu.

Laiturin sijaintiin liittyvä arvioitava vaikutus

Vaihtoehto A

Vaihtoehto B

Maisemalliset vaikutukset lähialueilla

Huvilatien asutus:
Näkyvä Huvilatien asutuksen suuntaan.
Etäisyys lähimpään asutukseen kuitenkin n. 200 metriä.

Huvilatien asutus:
Ei näkyvyyttä.

Vivamontien asutus:
Ei näkyvyyttä.

Vivamontien asutus:
Ei näkyvyyttä.

Lahokallion virkistysalue:
Ei näkyvyyttä

Lahokallion virkistysalue:
Näkyvä Lahokallion niemenkärjen ja luontopolun pysähdyspaikkojen suuntaan. Etäisyys Lahokalliolle kuitenkin yli 200 m.

Vivamon kulttuurimaisema:
Ei merkittävää vaikutusta Vivamon laajassa kulttuurimaisemassa, jonka arvo ensisijaisesti avoimen peltoaukean ja muutaman arvokkaan rakennuksen muodostamassa kokonaisuudessa.

Vivamon kulttuurimaisema:
Ei vaikutusta Vivamon kulttuurimaisemaan.

Laiturin saavutettavuus

Vivamon suunnasta esteettömämmin saavutettavissa ja huollettavissa.

Vivamon suunnasta saavutettavissa jyrkähkön (?) polun kautta.

Turvallisuus

Valvottavissa ja helpommin saavutettavissa Vivamon suunnasta.

Näkyvyys Vivamon suunnasta heikko, vaikeampi saavutettavuus.

Toiminnallisuus

Uimarannan läheisyys hyödynnettävissä, uimariteri vuodenaikoina voivat hyödyntää laituria.

Olemassa olevaan uimarantaan liittyvät toiminnot (mm. sauna) vaikeasti yhdistettävissä.

Vesistö

Rantaveden mataluudesta johtuen mahdollisia ruoppaustarpeita.

Syvämmässä vedessä vähemmän ruoppaustarpeita.

Ympäristöhäiriöt

Veneilyn äänien lisääntyminen kesäaikaan mahdollista (nopeusrajoitusmahdollisuudet?). Yksityisen laiturin käyttö kuitenkin rajoitettua.

Veneilyn äänien lisääntyminen kesäaikaan mahdollista (nopeusrajoitusmahdollisuudet?). Yksityisen laiturin käyttö kuitenkin rajoitettua.



Alueella olemassa olevista rakennuksista kahdelle kohteelle on esitetty sr-merkintä (1.Beetel ja kirkko, 2. aitta). Voimassa olevassa asemakaavassa myös Betania sekä sen laajennus (Siiloa) on suojeltu. Maanomistaja on todennut Betanian kunnon huonoksi, eikä sen myöhemmällä laajennuksella ole rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti merkittävää arvoa. Betanian/Siiloan rakennuksen sr-merkintä on poistettu ja rakennukselle on esitetty oma nykyistä laajempi rakennusala ja n. 300 k-m²:n laajennusvara tulevaisuuden käyttötarkoituksiin.

Rantavyöhykkeen länsiosaan on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti saunan rakennusala olemassa olevaa saunaa suurempana ja kauempana rannasta. Lahdenpoukaman itärannalle venevalkaman alueelle on osoitettu olemassa olevan saunan rakennusala. Lahdenpoukamaan on osoitettu LV-alue (venesatama/venevalkama) alueelle mahdollisesti tulevaisuudessa suunniteltavaa laituria varten. Laiturin rakentaminen voi edellyttää vesilain mukaisen luvan hakemista. Mahdollisen laiturin koko ja sijainti tarkentuu myöhemmin, joten asemakaavassa on varauduttu laiturin sijoittumiseen mahdollisimman väljällä LV-alueella.

Kaikessa rakentamisessa tulee ottaa huomioon rakentamisen soveltuminen Vivamon paikalliseen kulttuuriympäristöön, joka muodostuu alueen niittymäisestä avoimesta keskiöstä sekä sen ja kirkon ympärille muotoutuvasta rakennetusta ja toiminnallisesti yhteisöllisestä vyöhykkeestä.

Liikenne ja pysäköinti

Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna uusi asuminen voi lisätä liikennettä alueella, jos erityisasuminen on sen luonteista, että asukkailla on käytössään henkilöauto. Myös hälytysajoneuvojen liikenne alueella voi kasvaa erityisesti hoivakodin toteutuessa.

Vappulantien joukkoliikenneyhteydet ovat alueelta hyvin saavutettavissa kevyenliikenteen väyliä pitkin.

Pysäköimispaikkojen riittävyyteen on kiinnitetty huomiota esittämällä P-korttelialueelle kahta laajempaa pysäköintivyöhykettä. Erityisesti tapahtuma-aikaiseen yleiseen pysäköintiin tulee varautua.

Laiturin rakentaminen lisää vesiliikennettä. Laiturille tulee järjestää korttelin sisällä esteettön kulku mm. sen huoltoajoa varten.

Luonnonolot, pohjavesi, tulvat

Alueelta ei ole tiedossa suojeltavia luontokohteita. Rantapuusto on esitetty säilytettäväksi. Pohjaveden suojelutarpeet tulee ottaa huomioon.

Rantaan ei osoiteta uutta rakentamista voimassa olevan asemakaavan mukaista saunan rakennusala ja yhtä olemassa olevan saunan rakennusala lukuunottamatta.

Laiturin rakentamisen vaikutukset vesistöön tulevat huomioiduksi vesilain mukaisen lupatarpeen harkinnan yhteydessä. Matalassa rantavedessä voi olla ruoppaustarpeita.

Ympäristöhäiriöt

Vivamon alueella järjestettävistä suurista tapahtumista voi aiheutua meluhäiriötä lähimpään asutukseen.

Kaavatalous

Suunnittelualueelle ei muodostu tontteja kaupungin omistukseen. Kunnallistekniikan arvioidut kustannukset ovat n. 200 000 - 300 000 euroa. Vivamontie toimii yhteystarpeena myös myöhemmin asemakaavoitettavalle kaupungin omistuksessa olevalle alueelle tien itäpuolella.

Maankäyttösopimuksen laatimisen tarve selvitetään.