Y4 Lieviö-Pauni maaseutualueiden osayleiskaava

46/10.02.02/2017

KASULK 10.12.2013 § 204

Lieviö-Pauni maaseutualueiden osayleiskaavan laatiminen sisältyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 19.3.2013 hyväksymään kaavoitusohjelmaan. Osayleiskaavan laatimisesta on päätetty kaupunginhallituksessa (22.2.2010 § 79), joka on todennut mm. seuraavaa: "Alueella on nykytilanteessa odotettavissa sellaista yhdyskuntakehitystä ja alueella on sellaisia ympäristöarvoja, että yleiskaavan laatiminen on maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti tarpeellista käynnistää."

Kaupunginhallitus on asettanut (24.5.2010 § 171) alueelle MRL 38 §:n mukaisen rakennuskiellon ja MRL 128 §:n mukaisen toimenpiderajoituksen osayleiskaavan laatimista varten. Rakennuskielto ja toimenpiderajoitus ovat voimassa 25.6.2015 saakka.

Kaavoituksessa on valmisteltu osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kerrotaan, miten osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt on tarkoitus toteuttaa kaavan etenemisen eri vaiheissa, kerrotaan hankkeen lähtökohdista ja tavoitteista sekä määritellään osalliset.

Lieviö-Pauni maaseutualueiden osayleiskaava on tarkoitus laatia oikeusvaikutteisena osayleiskaavana, jossa esitetään uudet rakennuspaikat. Osayleiskaavaan on tarkoitus sisällyttää määräys sen käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena (MRL 44 §). (Teija Liuska)

Erikseen jaettavat asiakirjat:
- rakennuskielto ja toimenpiderajoitus, kartta (KH 24.5.2010 § 171)
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Esitys
Yj

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedoksi Y4 Lieviö-Pauni maaseutualueiden osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Päätös

Hyväksyttiin.

Lautakunnan jäsen Jari Åström ilmoitti olevansa esteellinen (syy: maanomistajuus alueella) ja poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi.

KASULK 19.05.2015 § 61

Kaupunkisuunnittelulautakunnassa 10.12.2013 tiedoksi merkittyä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa muokattiin MRL 44 §:n (osayleiskaavan käyttäminen rakennusluvan perusteena) osalta. Uudenmaan ELY-keskuksen kanta em. pykälään on, että sitä ei voida soveltaa Uudellamaalla. Vaikka osayleiskaava on tarkoitus laatia oikeusvaikutteisena, alueelle rakentaminen edellyttää kuitenkin

suunnittelutarveratkaisua.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 9.4.-8.5.2014 ja siihen voi tutustua koko kaavoitusprosessin ajan. Saadut palautteet sisälsivät lähinnä esityksiä yksittäisistä rakentamismahdollisuuksista sekä esityksen avolouhoksesta. Myös luontoarvoihin (erityisesti liito-oraviin) kiinnitettiin huomiota. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty kaupunginvaltuuston 14.5.2014 hyväksymän maankäytön rakennemallin 2013-2037 osalta.

Keväällä 2014 järjestettiin karttapohjainen asukaskysely internetissä. Kyselyyn saatiin vastauksia 39 kpl. Kesän 2014 aikana teetettiin alueelta luontoselvitys, arkeologinen selvitys ja maisemaselvitys. Syksyllä 2014 järjestettiin kaupungin toimialojen välinen osayleiskaavoituksen aloituskokous, MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu sekä esittely- ja keskustelutilaisuus suunnittelualueen aluetoimikunnalle, yhdistyksille ja tienhoitokunnille.

Syksyn 2014 ja kevään 2015 aikana on alueelta laadittu emätilatarkastelua ja mitoitusperiaatteita uusien rakennuspaikkojen osoittamista varten sekä tarkennettu osayleiskaavan tavoitteita ja koottu lähtötietoja.

Osayleiskaavasta on tarkoitus laatia kaksi valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehtoa kesäkuun kaupunkisuunnittelulautakunnassa hyväksyttäväksi. (Teija Liuska)

Erikseen jaettavat asiakirjat:
- 1 Suunnittelun lähtökohdat
- 2 Tavoitteet
- 3 Mitoitusperiaatteet
- Viranomaisneuvottelun 13.11.2014, muistio
- Yhdistysten tilaisuus 28.10.2014, muistio
- Asukaskyselyn 8.4.-9.5.2014 tulokset (monivalintakysymykset ja karttavastaukset)
- Luontoselvitys 2014
- Arkeologinen inventointi 2014
- Maisemaselvitys 2014

Esitys
Yj

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

1) merkitä Y4 Lieviö-Pauni maaseutualueiden osayleiskaavan suunnittelun lähtökohdat tiedoksi ja

2) käydä keskustelun Y4 Lieviö-Pauni maaseutualueiden osayleiskaavan tavoitteista ja mitoitusperiaatteista.

Muutosesitys

Jäsen Juhana Salmenpohja jäsen Lassi Huhtalan kannattamana esitti seuraavan muutosesityksen:

Esitän, että mitoitusperusteet palautetaan uuteen valmisteluun. Koko tilan pinta-ala pitää huomioida rakennuspaikkojen enimmäismäärää laskettaessa, eikä vähentää pinta-alasta suojelu-, laki- ja peltoalueita. Lisäksi mitoitusmallin degressio on nykyisellään kohtuuton isoja emätiloja kohtaan.

Äänestys

Puheenjohtajan esityksestä äänestys suoritettiin sähköisenä äänestyksenä siten, että ympäristöjohtajan päätösesitystä kannattaneet äänestivät JAA

ja jäsen Juhana Salmenpohjan muutosesitystä kannattaneet EI.

Ympäristöjohtajan päätösesitystä kannattivat kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsenet Päivi Kuitunen, Piritta Poikonen, Leena Levonperä, Juha Lipponen, Merja Nevalainen, Pirjo Sjögren ja Irmeli Järvinen.

Jäsen Juhana Salmenpohjan muutosesitystä kannattivat kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsenet Juhana Salmenpohja, Lassi Huhtala, Rolf Oinonen ja Ilkka Lähteenmäki.

Ympäristöjohtajan päätösesitys sai 7 ääntä ja jäsen Juhana Salmenpohjan muutosesitys 4 ääntä.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi äänin 7 - 4 ympäristöjohtajan päätösesityksen.

Lautakunnan jäsen Jari Åström ilmoitti olevansa alueen yhtenä maanomistajana esteellinen ja poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi.

KASULK 09.06.2015 § 75

Y4 Lieviö-Pauni maaseutualueiden osayleiskaavasta on valmisteltu kaksi luonnosvaihtoehtoa, joissa alueelle on esitetty uutta maaseutumaista asumista, loma-asumista, maisemallisesti arvokkaita peltoalueita sekä maa- ja metsätalousalueita. Lieviön seurantalon alue muodostaa ainoan alueelle varatun palvelujen ja hallinnon alueen (P). Luonnoksissa on esitetty suojelumerkintöjä ja kaavamääräyksiä alueen luonnon- ja kulttuuriympäristön säilymiseksi.

Molemmissa vaihtoehdoissa suunnittelualueelle muodostuu 116 uutta rakennuspaikkaa. Vaihtoehdot poikkeavat toisistaan uusien rakennuspaikkojen käyttötarkoituksen suhteen. Vaihtoehdossa 1 uusista rakennuspaikoista 70 % on esitetty vakituiseen asumiseen ja 30 % loma-asumiseen. Vaihtoehdossa 2 uusista rakennuspaikoista 50 % on esitetty vakituiseen asumiseen ja 50 % loma-asumiseen.

Uudet ohjeelliset rakennuspaikat on esitetty kaavakartoilla emätilatarkasteluun perustuen. Emätilan (1.7.1959) mitoittavan pinta-alan määräytymisen perusteita on tarkistettu siten, että ne maatalouden kannalta hyvät ja yhtenäiset peltoalueet, joilla ei ole erityistä maisemallista merkitystä, eivät vähennä emätilan mitoittavaa pinta-alaa. Mitoituksessa on huomioitu Lohjan maankäytön rakennemallissa (kv 14.5.2014) määritellyt rakentamisen edullisuusvyöhykkeet.

Luonnosvaihtoehdoissa on esitetty suunnittelualueiden kokoojateiden (Immulantie, Muijalantie/Nummenkyläntie) varsille sijoittuva olemassa oleva kylämäinen asutus pääosin erillispientalojen alueiksi (AO). Uudet maaseuturakennuspaikat (AOM) mahdollistavat maaseutumaisen asumisen ohelle työ- ja harrastetiloja enintään 5 % rakennuspaikan pinta-alasta, jonka tulee olla vähintään 10 000 m2. Lomarakentamiselle osoitettuja erillisiä aluevarauksia (RA) on esitetty vain vaihtoehdossa 2, mutta uusia ohjeellisia lomarakennuspaikkoja sijoittuu molemmissa vaihtoehdoissa myös maa- ja metsätalousalueille.

Muuttuvan maankäytön alueilta on tarkoitus teettää erillinen liito-oravaselvitys, sekä koko alueelta rakennusinventointi ennen kaavaehdotusvaihetta. (Teija Liuska)

Erikseen jaettavat asiakirjat:
- Osayleiskaavaluonnos, VE1 (kaavakartta ja määräykset, 9.6.2015)
- Osayleiskaavaluonnos, VE2 (kaavakartta ja määräykset, 9.6.2015)
- 0 Perustiedot, kaavaselostuksen osa (9.6.2015)
- 1 Suunnittelun lähtökohdat, kaavaselostuksen osa (19.5.2015)
- 2 Tavoitteet, kaavaselostuksen osa (19.5.2015)
- 3 Osayleiskaavaratkaisu ja vaikutukset, kaavaselostuksen osa (9.6.2015)
- Emätilatarkastelu (29.5.2015)
- Viranomaisneuvottelu 13.11.2014, muistio
- Yhdistysten tilaisuus 28.10.2014, muistio
- Asukaskyselyn 8.4.-9.5.2014 tulokset (monivalintakysymykset ja karttavastaukset)
- Luontoselvitys 2014
- Arkeologinen inventointi (2014)
- Maisemaselvitys (2014)

Esitys
Yj

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asettaa Y4 Lieviö-Pauni maaseutualueiden osayleiskaavan luonnosvaihtoehdot 1 ja 2 sekä niihin liittyvän valmisteluaineiston nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista (MRA 30 §) varten ja pyytää aineistosta lausunnot.

Päätös

Hyväksyttiin.

Lautakunnan jäsen Jari Åström ilmoitti olevansa alueen yhtenä maanomistajana esteellinen ja poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi.

VEVO 22.11.2017 § 67

Y4 Lieviö-Paunin maaseutualueiden osayleiskaavaluonnokset 1 ja 2 olivat nähtävillä 20.8.-30.9.2015. Nähtävillä olleista osayleiskaavaluonnoksista saatiin yhteensä 14 lausuntoa viranomaisilta ja muilta yhteisöiltä. Mielipiteitä jätettiin 23 kpl, joista kahta täydennettiin myöhemmin. Valmisteluvaiheessa järjestettiin vuorovaikutustilaisuus Muijalan koululla 27.8.2015.

Lausunnoissa esitettiin lisäselvitystarpeita (liito-orava- ja lepakkoselvitykset, rakennusinventointi, liikenneselvitys). Lisäselvitykset on teetetty vuosien 2015-2017 aikana. Uudenmaan ELY-keskus ja Uudenmaan liitto esittivät kaavoituksen jatkamista luonnosvaihtoehdon 2 pohjalta. Uudenmaan liitto totesi lausunnossaan, että VE 2 toteuttaa paremmin maakuntakaavan valkoisten alueiden suunnittelusuositusta haja-asutuksen ohjaamisesta maakuntakaavan mukaisille kyläalueille (Lieviön kylä). Immulan-Paunin kyläyhdistys puolestaan esitti kylien yhdenmukaista kohtelua uusien rakennuspaikkojen määrän suhteen.

Mielipiteiden pääasiallinen sisältö koski uusien rakennuspaikkojen osoittamista, rakennuspaikkojen käyttötarkoituksen muuttamista sekä rakennuspaikkojen siirtoa. Myös alle 5000 m2:n kokoisia tontteja toivottiin. Lisäksi mielipiteissä esitettiin korjaustarpeita emätilatarkasteluun, ma-alueiden ja liito-oravan suojelualueiden tarkistamista sekä kevyen liikenteen yhteystarpeen merkinnän poistamista Muijalan ja Immulan väliltä.

Kaavaehdotusratkaisun lähtökohtana on käytetty osayleiskaavan vaihtoehtoa 2, jossa yli 500 metrin etäisyydellä kokoojatiestä (Muijalantie, Immulantie) uudet rakennuspaikat oli osoitettu pääasiassa lomarakennuspaikkoina tai isoina maaseutuasumisen (AOM) alueina. Osayleiskaavaehdotuksessa on osoitettu yhteensä 126 uutta rakennuspaikkaa, mikä on 10 rakennuspaikkaa enemmän kuin osayleiskaavan valmisteluvaiheessa esitettiin. Ehdotuksessa on osoitettu luonnoksiin verrattuna 10 uutta ympärivuotista asuinrakennuspaikkaa ja 5 olemassa olevaa lomarakennuksen paikkaa, jotka on mahdollista korvata ympärivuotisen asumisen rakennuspaikkana.Yhteensä uusia vakituisia asuinrakennuspaikkoja on kaavaehdotuksessa osoitettu 66 kpl, uusia lomarakennuspaikkoja 40 kpl sekä lomarakennuspaikkojen käyttötarkoituksen muutosmahdollisuuksia vakituiseen asumiseen 20 kpl.

Suunnittelualueen suojelumerkintöjä ja -määräyksiä on tarkistettu ja täydennetty valmisteluvaiheen jälkeen laadittujen lisäselvitysten perusteella. Liito-oravan elinpiirin ydinalueita on tarkistettu mm. Tammelan alueella ja Lieviöntien itäpuolella. Näiden lajin lisääntymis- ja levähdyspaikkojen (S3) lisäksi liito-oravalle soveltuvia metsikköjä on osoitettu luo-alueina. Lepakkoselvityksen perusteella lepakon tärkeät ruokailualueet ja siirtymäreitit on otettu suunnittelussa huomioon rakentamiseen liittyneiden aluevarausten tarkistuksina tai rakennuspaikkojen siirroin. Rakennusinventoinnin perusteella kaavaehdotukseen on merkitty 21 rakennusta, joiden säilyttäminen on perusteltua tai toivottavaa, sekä tarkistettu kyläkuvallisesti arvokkaiden alueiden rajauksia ja täydennetty niiden kaavamääräystä mm. museoviranomaisen lausuntopyyntötarpeella alueelle kohdistuvissa rakennus-, purkamis- ja toimenpidelupahakemuksissa.

Osayleiskaavaehdotukseen on lisätty määräys, jonka perusteella osayleiskaavaa voidaan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena suoraan ilman suunnittelutarveratkaisua kaavanmukaisilla AO-, AOM-, AM- ja RA-alueilla.

(Lisätiedot: Teija Liuska-Eloranta, teija.liuska-eloranta@lohja.fi)

Oheismateriaalit:
- kaavaehdotuskartta 22.11.2017
- kaavaselostus 22.11.2017
- OAS, päivitetty 22.11.2017
- valmisteluvaiheessa saadut lausunnot
- valmisteluvaiheessa saadut mielipiteet (EI INTERNETTIIN)
- yhteenveto vuorovaikutustilaisuudesta 27.8.2015
- emätilatarkastelu 22.11.2017 (EI INTERNETTIIN)
- liikenneselvitys (2017)
- liito-oravaselvitys (2016)
- lepakkoselvitys (2016)
- rakennusinventointi, raportti (2016)
- rakennusinventointi, kartat (2016)
- luontoselvitys (2014)
- arkeologinen selvitys (2014)
- maisemaselvitys (2014)

Esitys
Kkj

Vetovoimalautakunta päättää

1. merkitä tiedoksi kaavaselostuksessa esitetyn tiivistelmän osayleiskaavaluonnoksista 1 ja 2 saaduista lausunnoista ja mielipiteistä; ja

2. esittää 22.11.2017 päivätyn Y4 Lieviö-Pauni maaseutualueiden osayleiskaavaehdotuksen kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi sekä asetettavaksi julkisesti nähtäville MRL 65 § ja MRA 19 § mukaisesti.

Päätös Hyväksyttiin.

KH 04.12.2017 § 394 Oheismateriaalit:
- kaavaehdotuskartta 22.11.2017
- kaavaselostus 22.11.2017
- OAS, päivitetty 22.11.2017
- valmisteluvaiheessa saadut lausunnot
- valmisteluvaiheessa saadut mielipiteet (EI NETTIIN)
- yhteenveto vuorovaikutustilaisuudesta 27.8.2015
- emätilatarkastelu 22.11.2017 (EI NETTIIN)
- liikenneselvitys (2017)
- liito-oravaselvitys (2016)
- lepakkoselvitys (2016)
- rakennusinventointi, raportti (2016)
- rakennusinventointi, kartat (2016)
- luontoselvitys (2014)
- arkeologinen selvitys (2014)
- maisemaselvitys (2014)

Esitys
Kj Kaupunginhallitus hyväksyy Y4 Lieviö-Pauni maaseutualueiden osayleiskaavaehdotuksen 22.11.2017, ja asetettaa sen julkisesti nähtäville MRL 65 § ja MRA 19 § mukaisesti.

Päätös Hyväksyttiin.