

PALONIEMEN OSAYLEISKAAVAA KOSKEVA ALOITUSVAIHEEN VIRANOMAISNEUVOTTELU (MRL 66 §)

Aika: 31.10.2013, klo 9:00 - 10:30

Paikka: Uudenmaan ELY-keskus, Pasilan virastotalo, Opastinsilta 12 B

Paikalla: Tuula Heikkurinen - Montell	Museovirasto
Kristiina Rinkinen	Uudenmaan liitto
Sanna Andersson	Uudenmaan ELY-keskus , pj
Ilpo Huolman	Uudenmaan ELY-keskus
Henrik Wager	Uudenmaan ELY-keskus
Anna Yrjölä	Uudenmaan ELY-keskus
Leena Iso-Markku	Lohjan kaupunki
Risto Murto	Lohjan kaupunki
Iiris Koivula	Lohjan kaupunki, siht.

1. VIRANOMAISNEUVOTTELUN AVAUS

Puheenjohtajaksi valittiin ylitarkastaja Sanna Andersson Uudenmaan ELY-keskuksesta ja sihteeriksi yleiskaavoittaja Iiris Koivula Lohjan kaupungilta.

2. SUUNNITTELUTILANTEEN ESITTELY

Iiris Koivula esitteli suunnittelutilannetta Paloniemen alueella. Alue sijaitsee noin kolmen kilometrin etäisyydellä Lohjan kaupallisesta ydinkeskustasta. Paloniemen alueen maankäytön suunnittelu on ollut Lohjalla esillä jo pitkään. Nyt käsitteillä oleva Paloniemen osayleiskaavaprosessi on kuulutettu vireille syksyllä 2013. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivitetty 21.10.2013) on toimitettu viranomaisneuvotteluun kutsutuille neuvotteluaineistona.

Koko Lohjan kaupunkitaajaman käsittävä Lohjan taajamaosayleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa keväällä 2013. Taajamaosayleiskaava ei vielä ole saanut lainvoimaa mutta se on otettava huomioon Paloniemen alueen käsittävän osayleiskaavan valmistelussa. Paloniemen osayleiskaavan alueella on tällä hetkellä voimassa olevaa asemakaavaa vain pienellä osa-alueella suunnittelualueen itäosassa, lisäksi rannoilla on muutamassa yksittäisessä kohdassa ranta-asemakaavaa. Taajamaosayleiskaavan aluevarauksista Paloniemen alueella on yhdyskuntarakenteen kannalta merkittävien A2, asuntoalue, joka on tarkoitus suunnitella kaupunkimaiseksi ja tiiviiksi. Aiottu tulevaisuudessa rakentuvan alueen painopiste sijoittuu suunnittelualueen itäosaan. Suunnittelualueen länsiosaan on taajamaosayleiskaavassa osoitettu pientalovaltaista asuntoaluetta ja erillispientalojen asuntoaluetta. Taajamaosayleiskaavassa osoitettu Paloniemen kautta kiertävä joukkoliikennepainotteinen katu/tie on myös keskeisiä merkintöjä Paloniemen osayleiskaavaa ajatellen. Suunnittelualue on sekä kulttuuriympäristön että luonnonarvojen puolesta monimuotoista ja kiinnostavaa sekä osaksi maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Koska alueen osayleiskaavoitus on ollut pitkään esillä, Paloniemen alueelta on käytettävissä jo runsaasti kulttuuriympäristöjä koskevia selvityksiä, esimerkiksi Museoviraston suorittama arkeologinen inventointi (2006) ja Paloniemen rakennusinventointi (2008).

Huomattava osa Paloniemen osayleiskaava-alueesta on Lohjan kaupungin omistuksessa. Lohjan kaupungilla on tarkoitus teettää kolmella eri suunnittelutoimistolla suunnitelmat rakenteesta aiotuilla Paloniemen osayleiskaavan rakentamisen painopistealueilla. Suunnitelmia käytetään pohjana osayleiskaavan valmisteluaineistoa laadittaessa. Työryhmissä on myös energia-asiantuntijoita.

Kaavoituspäällikkö **Leena Iso-Markku** Lohjan kaupungilta totesi Paloniemen alueen kytkeytyvän jo nyt varsin luontevasti yhdyskuntarakenteeseen ja Lohjan kaupunkitaajamaan, esimerkiksi Roution

kerrostaloalue sijaitsee hyvin lähellä suunnittelualueesta itään. Lohjan kaupunki on suurin maanomistaja suunnittelualueella eikä sille ole kehittynyt viime vuosina merkittävää uutta rakentamista. Kuntayhtymän omistamat Paloniemen sairaalan rakennukset ovat poistumassa sairaalakäytöstä.

Ympäristöpäällikkö **Risto Murto** Lohjan kaupungilta totesi, että alueen luontoarvoja on inventoitu Lohjan taajamaosayleiskaavatyön (päättynyt 2013) yhteydessä. Suunnittelualueen keskiosassa on Natura-2000-verkoston kuuluva alue: *Paloniemen kedot*- perinnemaisemakohde. Suunnittelualueen rannoilla on lisäksi luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä kohteita. Paloniemen osayleiskaavan asiakirjoihin tulee liittää Natura-kynnysarviointi.

liris Koivula esitteli lyhyesti suunnittelualueen kulttuuriympäristöä Paloniemen alueelta vuonna 2008 valmistuneen rakennusinventoinnin pohjalta.

3. VIRANOMAISTEN KOMMENTIT JA KESKUSTELU

Sanna Andersson välitti **Uudenmaan ELY-keskuksen Y-vastualueen Riitta Tornivaara-Ruikan kommentteja**: Paloniemen osayleiskaavan alue ei sijoitu vedenhankinnan kannalta tärkeälle pohjavesialueelle eikä alueelle suunniteltu toiminto aiheuta riskiä alueen vesivaroille. Suomen ympäristökeskuksella on meneillään *ViherKARA-hanke*, jonka näkemykset mahdollisesti ovat sovellettavissa Paloniemen jatkosuunnitteluun. *ViherKARA-Kaupunkiseutujen viherrakenteeseen liittyviä käsitteitä - raportin luonnos on valmistunut vuonna 2011.*

Kristiina Rinkinen/ Uudenmaan liitto: Koska oikeusvaikutteista yleiskaavaa ei ole, suunnittelu ohjaavat voimassa olevat maakuntakaavat. Suunnittelussa on kuitenkin hyvä jo ennakoida myös vahvistettavana olevan 2. vaihemaakuntakaavan sekä Lohjan taajamaosayleiskaavan sisältöä. Alue on suurelta osin maakuntakaavan taajamatoimintojen alutta. Sijainti on edullinen lähellä keskustaa, itäosiltaan jopa kävelymatkan päässä. Suunnittelussa tuleekin varmistaa kevyenliikenteen turvallisuus ja sujuvuus keskustan suuntaan.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa Paloniemen eteläosiin sekä lähisaariin on osoitettu maakunnallisesti merkittävää virkistysaluetta. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa osa Uudenmaan maakuntakaavan taajamatoimintojen alueesta on korvattu merkinnällä taajamatoimintojen ja työpaikkojen reservialue. Jos 2. vaihemaakuntakaava tulee voimaan, jolloin läntinen osa taajamamerkinnästä saa myöhempää käyttöönottoa osoittavan reservimerkinnän, on reservialueen käyttöönnotto perusteltava. Esimerkiksi tietyntyyppisen asuntotuotannon tarpeet, kunnan maanhankinnan tai maapolitiikan tavoitteet voivat olla syitä, joiden perusteella alueen käyttöönotto tulee ajankohtaiseksi. Myös olemassa olevan asutuksen tiivistämistarpeet tai jo toteutetun kunnallistekniikan tehokkaampi hyödyntämistarve voivat perustella reservialueiden käyttöönottoa.. Kaupungilla on keskeisenä maanomistajana hyvät mahdollisuudet vaikuttaa toteutuksen ajoitukseen.

Virkistysreittien jatkumista Lohjanharjulta länteen kohti Lohjanjärven rantaa on tarkasteltu myös maakuntakaavan tasolla. Maakuntakaavassa osoitetut virkistysalueet ja viheryhteydet ovat osa suurempaa maakunnallista kokonaisuutta (yhteydet mm. Lohjanharjun ympäri ja Karnaisten suuntaan sekä Lohjanharjun yli) ja palvelevat myös muita kuin suunnittelualueella asuvia. Tämä on hyvä huomioida suunnittelussa ja todeta selostuksessa, vaikka saarialueita ei sisällytettäisikään kaavarajaukseen.

Paloniemen osayleiskaavan alue on selvityksen (*Missä maat on mainiommat, Uudenmaan liito, 2012*) perusteella suurelta osin maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä, jonka ominaispiirteet kannattaa hyödyntää suunnittelussa.

Espoo-Salo-oikoradan tutkituista linjausvaihtoehdoista Paloniemen kautta kulkenut vaihtoehto Ee on ympäristövaikutusten arviointimenettelyssä todettu tutkituista vaihtoehdoista huonoimmaksi. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavatyön yhteydessä jatkotarkasteluun on valittu moottoritietä myötäilevä vaihtoehto. Vaihtoehtoa Ee ei tarvitse huomioida alueen maankäytön suunnittelussa, mistä on jo hallinto-oikeiden ennakkopäätös.

Tuula Heikkurinen-Montell/ Museovirasto: Museoviraston Paloniemen alueella suorittaman arkeologisen inventoinnin (Sirkka-Liisa Seppälä, 2006) jälkeen on saatu Espoo-Salo-oikoradan

linjausvaihtoehtoja koskevien selvitysten yhteydessä lisää tietoja historiallisen ajan muinaisjäännöksistä myös Paloniemen alueelta. Tällaisia - esimerkiksi entisiä kylätontteja ja torpan paikkoja - olisi nyt saadun tiedon valossa Paloniemen osayleiskaavan alueella kaikkiaan neljä. Lohjan museon Eero Ahtelalla on lisätietoja kohteista. Kyseessä olevat mahdolliset historiallisen ajan muinaisjäännökset on inventoitava maastossa, jotta saadaan tieto, mitkä näistä neljästä ovat todellisia historiallisen ajan muinaisjäännöksiä ja jotta niille saadaan aluerajaus kartalle. Rakennetun ympäristön osalta kannattaa katsoa samoin Espoo- Salo-oikoradan linjausvaihtoehtoja tutkittaessa laadittua selvitystä: *Espoo-Salo oikoradan linjausvaihtoehdot. Rakennus- ja maisemahistoriallinen selvitys. Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson 2010.*

Henrik Wager /Uudenmaan ELY-keskus: Henrik Wager välitti Länsi-Uudenmaan maakuntamuseon rakennustutkijan Tellervo Saukoniemen kommentteja, jotka tämä oli sähköpostitse toimittanut neuvotteluun kutsutuille: "*.. olen saanut tutustuttavakseni myös OASissa mainitut aiemmin tehdyt inventoinnit eli "Paloniemen maisemahistoriallinen selvitys" (Tmi Hilla Tarjanne 2006) ja "Paloniemen rakennusinventointi 2008" (Lohjan kaupunkisuunnittelukeskus, Katariina Ockenström).*

Rakennusinventoinnin osalta totean, että se on hyvä, mutta valikoiva. Inventointi käsittää vain alueen ilmeisimmät arvokohteet. Inventoinnissa mainitut kohteet ovat lähes poikkeuksetta sellaisia, että ne tulee osoittaa kaavassa asianmukaisin suojelumerkinkein. Alueella sijaitsee lisäksi runsaasti rakennuskantaa, jota ei ole huomioitu vuonna 2008 tehdyssä inventoinnissa. Alueella on mm useampia maatilakeskuksia ja runsaasti kesäasutusta, joihin saattaa liittyä myös kulttuurihistoriallisia tai maisemallisia arvoja. Aiemman inventoinnin ulkopuolelle jätetty rakennuskanta tulee myös kuvata kaavaselostuksessa tai sen liitteissä siten, että sen suojeluarvoihin ja -statukseen on mahdollista ottaa kantaa. Kuvaus /inventointi on mahdollista tehdä useilla eri tavoilla (esim. rakennuksittain, mutta myös alueittain, rakennustyypeittäin tms). Pääasia on, että tuloksena on riittävän selkeä kuvaus alueen rakennuskannasta arvojen määrittämiseksi.

Tehty maisemahistoriallinen selvitys (2006) antaa kuvan alueen vanhemmasta rakentumisesta vuoteen 1904 asti. Sen jälkeinen kehitys jää kuitenkin kuvaamatta. Koska alueella on paljon mm 1950-luvun rakennuskantaa, voisi olla hyvä jatkaa maisemahistoriallista selvitystä karttatarkasteluna myös 1900-luvun eri vuosikymmenille. Sellaisena selvitys tukisi myös vielä inventoimatta jätettyjen yksittäisten rakennusten arvojen sekä yhtenäisten ja mahdollisesti myös arvokkaiden alueiden määrittämistä. Kulttuurimaiseman näkökulmasta on tärkeää, että tulevassa suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota siihen, että maiseman arvot tulevat huomioituiksi ja myös huomioon otetuiksi uuden rakentamisen sijoittelussa. Lisäksi alueelle on hyvä laatia rakennustapaohje. "

Henrik Wager totesi, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voisi selkeämmin välittyä osayleiskaava-alueella olemassa olevan rakennuskannan luonne. Kulttuuriympäristön tulisi näkyä jo osallistumis- ja arviointisuunnitelman tasolla kaavan tavoitteissa. Tulevan kaavaratkaisun merkitys alueella jo olevan kulttuuriympäristön arvojen kannalta on huomioitava jatkossa kaavaselostuksessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sisältyvän osallisten luettelon johdosta Wager totesi, että maakuntamuseo ei kuulu valtion viranomaisiin vaan kuuluisi ryhmitellä muuksi viranomaiseksi.

Anna Yrjölä /Uudenmaan ELY-keskus: Liikenneselvitysten osalta tämän osayleiskaavan lähtötilanne on hyvä. Lohjan taajamaosayleiskaavatyöhön liittyvä liikenneselvityksen päivitys on valmistunut vasta noin vuosi sitten (2012) ja on siten edelleen ajan tasalla. Valtaosa taajamaosayleiskaavassa Paloniemeen osoitetusta tulevasta asumisen painopistealueesta sijoittuu noin 500 metrin puskurivyöhykkeen sisäpuolelle suhteessa taajamaosayleiskaavassa alueelle osoitettuun joukkoliikennepainotteiseen katuun. Joukkoliikenteen saavutettavuuden turvaaminen suunnittelella hyvät kävelyn ja pyöräilyn yhteydet pysäkeille on olennaista. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainittuihin selvityksiin, joita alueelta on käytettävissä, kannattaa lisätä Lohjan taajamaosayleiskaavatyöhön liittyvä liikennejärjestelmäsuunnitelman päivitys (syksy 2012).

Ilpo Huolman /Uudenmaan ELY-keskus: Luhtalahden rannan luontoarvot on huomioitava tekeillä olevassa tarkemmassa osayleiskaavassa. Vaikutukset, jotka osayleiskaavan mukaisen rakentamisen toteutuessa kohdistuvat tähän suojeltavan lajin elinympäristöön, on tuotava jatkossa esille kaavaselostuksessa. Ekologisen järjestelmän ja sen rakenteen kannalta viheryhteystarve Paloniemen

osayleiskaava-alueelta pohjoiseen Kotniemen ja Karnaistenkorven suuntaan on vähintään yhtä luonteva kuin maakuntakaavassa osoitettu, Paloniemestä Routiolle suuntautuva viheryhteystarve.

Leena Iso-Markku totesi, että viher- ja virkistysaluejärjestelmää laajemmin koskevat kommentit ovat kaupungin kannalta erityisen kiinnostavia. Lohjalla on taajamaosayleiskaavatyöhön liittyen koottu kattava aineisto virkistys- ja viheraluejärjestelmästä kaupunkitasolla. Lohjalla on parhaillaan tekeillä Uusi Lohja- maankäytön kehityskuva. Lohjanjärven rantojen ja saarten mahdollista virkistyskäyttöä sekä sen merkitystä laajemman virkistysaluejärjestelmän kannalta puntaroidaan jossain määrin myös maankäytön kehityskuvatyössä.

Paloniemen osayleiskaava-alueelle sijoittuvan, muun kuin 2007-2008 inventoidun rakennuskannan osalta Iiris Koivula ja Lohjan museon Eero Ahtela selvittävät mahdollisia olemassa olevan rakennuskannan arvoja, tarkastelussa erityisesti kesäasutus. Maisemahistoriallisen erilliselvityksen tarvetta ei viranomaisneuvottelussa todettu tässä vaiheessa välttämättömäksi. Henrik Wager Uudenmaan ELY-keskuksesta totesi, että maiseman muutosta 1900-luvun alusta lähtien voidaan tarkastella osana kaavaselostusta.

Leena Iso-Markku kertoi, että osayleiskaavan vaikutuksia alueella jo olevaan kulttuuriympäristöön, rakennuskantaan ja liikenteen ratkaisuihin tullaan arvioimaan myös Paloniemen osayleiskaavan valmisteluaineistona tutkittavan kolmen erilaisen vaihtoehdon yhteydessä.

4. YHTEENVETO JA JATKOTOIMENPITEET

Sanna Andersson totesi yhteenvetona, että kyseessä on ilmeisen mielenkiintoinen suunnittelualue. Kaupungin näkökulmat mm. energia-asian huomioimisesta alueen suunnittelussa kuulostavat hyvältä. Tarvittavat jatkotoimet oli käyty läpi jo keskustelun yhteydessä Leena Iso-Markun puheenvuorossa.

5. KOKOUKSEN PÄÄTTÄMINEN

Puheenjohtaja totesi neuvottelun päättyneeksi klo 10.30.

JAKELU

Neuvotteluun kutsutut:

Siru Koski	Liikennevirasto (liikennevirasto.fi)
Helena Taskinen	Museovirasto (@nba.fi)
Teija Tiitinen	Museovirasto (@nba.fi)
Tellervo Saukonniemi	Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo (@raasepori.fi)
Kristiina Rinkinen	Uudenmaan liitto (@uudenmaanliitto.fi)
Hannu Airola	Uudenmaan ELY-keskus (@ely-keskus.fi)
Sanna Andersson	Uudenmaan ELY-keskus
Aimo Huhdanmäki	Uudenmaan ELY-keskus
Ilpo Huolman	Uudenmaan ELY-keskus
Larri Liikonen	Uudenmaan ELY-keskus
Riitta Tornivaara-Ruikka	Uudenmaan ELY-keskus
Henrik Wager	Uudenmaan ELY-keskus
Anna Yrjölä	Uudenmaan ELY-keskus
Iiris Koivula	Lohjan kaupunki (@lohja.fi)
Leena Iso-Markku	Lohjan kaupunki
Risto Murto	Lohjan kaupunki
Eero Ahtela	Lohjan kaupunki