

Y3 Paloniemen osayleiskaava

44/10.02.02/2017

750/10.02.02/2013

KASULK 11.06.2013 § 103

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 19.3.2013 hyväksymä Lohjan kaavoitus-ohjelma 2013-2015 sisältää Paloniemen osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman käsittelyn kuluvana vuonna. Osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmisteltu vuoden 2013 lähtötietojen pohjalta. (Iiris Koivula)

Erikseen jaettavat asiakirjat
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Esitys
Yj

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi.

Päätös

Hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen edustaja Kari Kyttälä ilmoitti olevansa esteellinen (asianosaisen avustaminen) ja poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi.

KASULK 28.01.2014 § 5

Paloniemen osayleiskaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä syys- lokakuussa 2013. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §) Paloniemen osayleiskaavan johdosta on pidetty Uudenmaan ELY-keskuksessa 31.10.2013.

Paloniemen osayleiskaava-alueelta on tammikuussa 2014 valmistunut eri työryhmiltä kolme erilaista ideasuunnitelmaa. Työryhminä, joissa on ollut sekä yhdyskuntasuunnittelun että aluetasoisien energiatehokkuuden asiantuntijoita, ovat olleet: Arkkitehtitoimisto AJAK - EPECC, Kirsti Siven & Asko Takala Arkkitehdit Oy - Bionova Consulting sekä Sito Oy - Granlund. Ideasuunnitelmilla on tutkittu kokonaisuutena Paloniemen osayleiskaava-alueen tulevaa rakennetta. Suunnitelmat ovat tutkielmia siitä, millaiseksi Paloniemen osayleiskaavan alue voisi pitkällä tähtäimellä rakentua. Lisäksi on tarkasteltu suunniteltujen kokonaisuuksien energiatehokkuutta sekä mm. mahdollisuuksia ja vaihtoehtoja aluetasoiisiin lämmöntuotantojärjestelmiin. Rakennettavien alueiden toteutuminen osayleiskaavoituksen jälkeen ta-
pahtuu ja täsmentyy useassa osa-alueessa ja vaihteittain asemakaavoituksen kautta.

Kolme erilaista ideasuunnitelmaa on tarkoitus asettaa julkisesti nähtäville kaavan valmisteluvaiheen kuulemista varten. Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä ideasuunnitelmista. Tämän jälkeen työsetään varsi-

nainen osayleiskaavan luonnosaineisto nähtäville asetettavaksi yhden suunnitelmavaihtoehdon pohjalta. (yleiskaavoittaja liris Koivula)

Erikseen jaettavat asiakirjat

-Paloniemen osayleiskaava.Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (3.6.2013) koskevat kirjalliset palautteet (8 kpl)

-Paloniemen osayleiskaava. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun (31.10.2013) muistio

-Paloniemen osayleiskaava, osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 16.1.2014

-Ideasuunnitelmat (3 kpl) Paloniemen osayleiskaavan alueelle : Arkkitehti-toimisto AJAK, Kirsti Sivén & Asko Takala Arkkitehdit Oy sekä Sito Oy

Esitys

Yj

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asettaa kolme erilaista ideasuunnitelmaa julkisesti nähtäville Paloniemen osayleiskaavan valmisteluvaiheen kuulemista varten.

Päätös

Hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen edustaja Kari Kyttälä ilmoitti olevansa esteellinen (toiminut asianosaisen avustajana) ja poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi.

KASULK 13.05.2014 § 80

Paloniemen osayleiskaava-alueen ideasuunnitelmat olivat nähtävillä 19.2.-20.3.2014 osayleiskaavan valmisteluvaiheen kuulemista varten.

Ideasuunnitelmia koskevissa lausunnoissa on yleisesti ottaen nostettu esille asioita, joita vielä olisi hyvä huomioida alueen suunnittelua jatkettaessa: mm. kokonaisuuden eri osa-alueiden toteuttamisjärjestys, edellytykset tehokkaan joukkoliikenteen järjestämiselle, suhde suunnittelualueen kulttuuriympäristön arvoihin. Erityisesti museosektorin viranomaiset ovat lausunnoissaan myös ottaneet kantaa eri suunnitelmien ansioihin suhteessa toisiinsa. Osallisten palautteissa on ideasuunnitelmiin otettu kantaa enimmäkseen yksittäisten kiinteistöjen osalta.

Kaavatyön yhteydessä teetetty Paloniemen osayleiskaava-alueen käsittävä historiallisen ajan muinaisjäännösinventointi valmistui huhtikuussa 2014. Tämän tarkistusinventoinnin tuloksena on määritelty status ja alue-rajaukset kahdelle historiallisen ajan muinaisjäännökselle: Paloniemen kylätontti ja Humppilan kylätontti. Tarkistusinventoinnin tulokset on huomioitava suunnittelua jatkettaessa.

Kaavoituksen henkilöstö on käsitellyt kolmea ideasuunnitelmavaihtoehtoa sisäisessä työpajassaan. Työpajassa vaihtoehtoisia suunnitelmia analysoitiin seuraavien teemojen kautta: alueen kokonaisrakenne ja mahdollisuus vaiheittain toteuttamiseen, kaupunkikuva ja Paloniemen alueen imago, asuminen, liikennejärjestelmät ja katuverkko, elinolot, alueen toiminnallisuus ja palvelut, virkistysalueet, edellytykset energiatehokkaan alueen toteuttamiselle ja muunneltavuus sekä kehittämiskelpoisuus. Teemakohtaisen analyysin perusteella parhaimmat lähtökohdat Paloniemen osayleis-

Kaupunginhallitus

§ 218

12.06.2017

kaava-alueen suunnittelulle luo arkkitehtitoimisto AJAKin ideasuunnitelma "Harjanne". Jatkosuunnittelussa keskeisimpiä täydennettäviä suunnitelman osia ovat katuverkon pääsykadut, pysäköinnin periaatteet suunnitelman tiiviimmillä alueilla, virkistysaluejärjestelmä, rakentamiseen osoitettavien alueiden suhde vedenkorkeuden vaihteluun Lohjanjärvellä sekä joidenkin yksittäisten osallisten esille tuomat lähtökohdat. Kevään aikana uudeksi lähtötiedoksi saatu Paloniemen kylätontin historiallisen ajan muinaisjään-
nöksen aluerajaus on samoin huomioitava suunnittelua jatkettaessa.
(yleiskaavoittaja liris Koivula)

Erikseen jaettavat asiakirjat:

- *Osallisten kirjalliset palautteet Paloniemen alueen ideasuunnitelmista*
- *Lausunnot Paloniemen alueen ideasuunnitelmista*
- *Harjanne.Lohjan Paloniemen alue, ideasuunnitelma. Arkkitehtitoimisto AJAK, tammikuu 2014*

Esitys

Yj

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää, että Paloniemen osayleiskaava-alueen suunnittelua jatketaan ideasuunnitelmista vaihtoehtoon "Harjanne" (Arkkitehtitoimisto AJAK) pohjalta hyödyntäen soveltuvin osin toimiviksi katsottavia elementtejä myös kahdesta muusta tarkastellusta ideasuunnitelmasta.

Päätös

Hyväksyttiin.

KASULK 16.09.2014 § 139

Paloniemen osayleiskaavaluonnos on valmisteltu kesän 2014 aikana. Kaa-
valuonnosta valmisteltaessa on järjestetty aloituskokous laajasti kaupungin
toimialojen välillä. Kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt valmisteilla
olevaa osayleiskaavaluonnosta ja Paloniemen alueen suunnitteluun liittyviä
kysymyksiä työseminaarissaan 19.8.2014.

Kaavaluonnosta valmisteltaessa Paloniemen osayleiskaava-alueen rajausta on supistettu Muutettavanniemen suunnalla. Muutettavanniemen alueen maankäyttöä Lohjan taajamaosayleiskaavan vuodelta 2013 katsotaan tulevaisuudessakin ohjaavan riittävästi eikä Muutettavanniemen aluetta siksi enää luonnosvaiheessa ole sisällytetty mukaan Paloniemen osayleiskaavan alueeseen. (yleiskaavoittaja liris Koivula)

Erikseen jaettavat asiakirjat:

- *Paloniemen osayleiskaavakartta, - merkinnät ja määräykset. (Arkkitehtitoimisto AJAK, kaavoitus)*
- *Osayleiskaavaluonnoksen selostus liitteineen*
- *Osayleiskaavaluonnoksen havainnekuva (Arkkitehtitoimisto AJAK)*

Esitys

Yj

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asettaa Paloniemen osayleiskaavaluonnosaineiston julkisesti nähtäville osayleiskaavan luonnosvaiheen kuulemista (MRA 30 §) varten.

Päätös

Hyväksyttiin.

Yleiskaavoittaja liris Koivula poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jäl-

keen klo 18.25 ja yleiskaavasunnittelija Teija Liуска saapui samassa yhteydessä kokoukseen.

KASULK 08.12.2015 § 141

Paloniemen osayleiskaava oli luonnoksena nähtävillä 30.10.-28.11.2014. Osayleiskaavaluonnoksen johdosta jätettiin 15 lausuntoa ja kaksi asukasmielipidettä. Tiivistelmä kaavaluonnosta koskevista lausunnoista ja mielipiteistä sisältyy kaavaselostukseen. Kaavaluonnosta koskevassa palautteessa tuotiin esille tarpeita erityisesti lajikohtaisiin luontoselvityksiin, hulevesien hallinnan tarkasteluun sekä suunnittelualueen kulttuuriympäristön huomioimiseen kaavaluonnoksessa esitettyä täsmällisemmin. Viranomaislausunnoissa otettiin myös esille tarpeita osayleiskaavaluonnoksessa esitetyn liikennetarkistuksen täsmäntämiseen paikoin. Kaavaluonnoksen johdosta saatua palautetta on käsitelty mm. Lohjan kaupungin kaavoituksen ja Uudenmaan ELY-keskuksen ajankohtaiskatsauksessa helmikuussa 2015. Maastokauden 2015 aikana Paloniemen osayleiskaava-alueelta on laadittu liito-oravaselvitys, lepakkoselvitys ja hulevesitarkastelut. Lohjan kaupungin tekninen toimi on teettänyt Paloniemen alueelta vesihuollon yleissuunnitelmaa vuoden 2015 kuluessa.

Osayleiskaavaehdotus on valmisteltu täsmäntäen kaavaluonnoksen ratkaisuja uusimpien selvitystietojen perusteella. Paloniemen Osayleiskaavaehdotusta valmisteltaessa suunnitellaan on paikoin tehty rakenteellisia muutoksia suunnittelualueelta maastokaudella 2015 todettujen liito-oravan elinpiirien vaikutuksesta. Liito-oravan elinpiirit, joita alueelta todettiin seitsemän, on kaavaehdotukseen osoitettu suojelualueina. Lisäksi kaavaehdotukseen on osoitettu alueen jatkosuunnittelussa puustoyhteyden säilyttämistä korostava yhteystarvemerkinä liito-oravan elinpiirien välille. Alueelle suunnitellun uuden liikenneverkon geometriaa on paikoin tutkittu uudelleen em. elinpiireistä johtuen.

Kanneljärven opiston läheisyyteen kaavaluonnosvaiheessa esitetyn Paloniemen alueen läntisen sisääntuloliittymän siirrosta on kaavaehdotuksessa luovuttu pääosin liikenneturvallisuuden näkökulmasta; Paloniemen alueen läntinen sisääntuloliittymä Karstuntielle on kaavaehdotukseen esitetty paikalle, jossa se jo tällä hetkellä maastossa sijaitsee.

Katuverkon geometriaa on paikoin kaavaehdotukseen tarkistettu myös Museoviraston arkeologian osaston kaavaluonnoksesta antaman lausunnon johdosta. Kaavaehdotusta valmisteltaessa on pääsääntöisesti pyritty tilanteeseen, jossa osayleiskaavassa esitetyt uudet kadut eivät suoraan sivuasi alueelta tunnettujen kiinteiden muinaisjäännösten alueita. Museoviraston kaavaluonnoksesta antaman palautteen perusteella kiinteät muinaisjäännökset on kaavaehdotukseen osoitettu sm- kohdemerkinnällä kaavaluonnosvaiheessa käytetyn sm-osa-alueen merkinnän sijaan.

Kaavaehdotukseen on osoitettu ohjeellisen hulevesireitin merkinnällä sellaisten osavalmu-alueiden hulevesireitit, joilta osayleiskaava-alueelta laaditun hulevesitarkastelun perusteella muodostuu suurimmat määrät hulevesiä kaavaratkaisun mahdollistaman maankäytön toteutuessa.

Kaavaehdotusvaiheessa alueelle osoitettujen uusien venevalkamien mää-

rää on vähennetty kuudesta kolmeen pääosin luontoarvoja ja toisaalta teknistä huoltoa koskeneen palautteen perusteella.

Hirmuholman itäpuolelle on ehdotusvaiheessa uutena maankäyttönä osoitettu osayleiskaavan mittakaavassa pienialainen aluevaraus uudelle rantaan tukeutuvalla asumisella. Luhtalahden luoteis- ja pohjoispuolelle sijoitettava pientalovaltaista asuntoaluetta on kaavaehdotukseen laajennettu itään.

Kaavaluonnosta koskevan palautteen perusteella kaavaehdotukseen on kartalla sekä merkintöihin, määräyksiin ja kaavamääräysten sanamuotoihin on edelleen tehty lukuisia tarkennuksia. Paloniemen alueen vesihuollon alustavan yleissuunnitelman tuloksia on huomioitu kaava-aineistossa. (yleiskaavoittaja Iiris Koivula)

Erikseen jaettavat asiakirjat:

- Paloniemen osayleiskaavaehdotus; kaavakartta ja -määräykset
- osayleiskaavan selostus liitteineen
- ehdotusvaiheen havainnekuva osayleiskaavasta

Esitys
Yj

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

1. hyväksyä kaavaselostuksessa esitetyn vastineen lausuntoihin ja mielipiteisiin ja

2. esittää 8.12.2015 päivätyn Y3 Paloniemen osayleiskaavaehdotuksen kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi sekä asetettavaksi julkisesti nähtäville MRL 65 § ja MRA 19 § mukaisesti.

Päätös

Hyväksyttiin.

Lautakunnan jäsen Päivi Kuitunen ilmoitti olevansa Kanneljärven opiston hallituksen jäsenenä esteellinen ja poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi.

KH 14.12.2015 § 459

Erikseen jaettavat asiakirjat:

- Paloniemen osayleiskaavaehdotus; kaavakartta ja -määräykset
- osayleiskaavan selostus liitteineen
- ehdotusvaiheen havainnekuva osayleiskaavasta
- lausunnot ja mielipiteet

Esitys
Kj

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä 8.12.2015 päivätyn Y3 Paloniemen osayleiskaavaehdotuksen asetettavaksi julkisesti nähtäville MRL 65 § ja MRA 19 § mukaisesti.

Päätös

Hyväksyttiin.

Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku oli asiantuntijana kokouksessa myös tämän asian käsittelyn ajan. Iso-Markku poistui kokouksesta klo 18.15.

Kaupunginhallitus

§ 218

12.06.2017

KASULK 25.08.2016 § 81

Kaupunginhallitus päätti 14.12.2015 § 459 hyväksyä Y3 Paloniemen osayleiskaavaehdotuksen asetettavaksi julkisesti nähtäville. Nähtäville asettamisen täytäntöönpanoa hidasti se, että kaikki selvitykset haluttiin saada kattavasti nähtäville samanaikaisesti. Täytäntöönpanoa valmisteltaessa ilmeni kaupungin puolesta uusia, lähinnä mahdollisiin asuntomessuihin liittyviä tavoitteita ja reunaehtoja, joiden vuoksi osayleiskaavaehdotuskarttaa oli tarkoituksenmukaista vielä muuttaa ennen virallista nähtäville asettamista. Nyt käsillä oleva Paloniemen osayleiskaavaehdotus (25.8.2016) mahdollistaa tietyillä osayleiskaava-alueen keskiosaan ensimmäisessä vaiheessa asemakaavoitettavaksi aiotun alueen osilla kaavaehdotuksen edellistä versiota monipuolisemmin erilaisia toteutumia seuraavassa, yksityiskohtaisemman suunnittelun vaiheessa. Näillä pääosin Paloniementien varteen Paloniemen sairaalasta pohjoiseen sijoittuvilla alueilla aluevarausmerkintä on aiemman merkinnän "pientalovaltainen asuntoalue" (AP: alue voi sisältää vähäisessä määrin yleisiä palveluihin ja virkistyskäyttöön liittyviä tiloja) sijaan nyt käsillä olevassa osayleiskaavaehdotuksessa "asuntoalue" (A:Alue voi sisältää vähäisessä määrin yleisiä palveluihin ja virkistyskäyttöön liittyviä tiloja). (yleiskaavoittaja liris Koivula)

Erikseen jaettavat:

- Paloniemen osayleiskaavaehdotus; kaavakartta ja -määräykset 25.8.2016
- Kaavaselostus 25.8.2016
- Selostuksen liitteet

Esitys
Yj

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää:

1. todeta, että ensimmäisen Y3 Paloniemen osayleiskaavaehdotuksen, jonka kaupunginhallitus on hyväksynyt asetettavaksi nähtäville 14.12.2015, nähtäville asettamista ei ole laitettu täytäntöön valmistelun aikana alueen suunnitteluun liitetyistä uusista tavoitteista johtuen,
2. merkitä tiedoksi kaavaselostuksessa esitetyn yhteenvedon osayleiskaavaluonnoksen johdosta saaduista lausunnoista ja mielipiteistä, ja
3. esittää 25.8.2016 päivätyn Y3 Paloniemen osayleiskaavaehdotuksen kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi sekä asetettavaksi julkisesti nähtäville MRL 65 § ja MRA 19 § mukaisesti.

Päätös

Hyväksyttin.

Lautakunnan jäsen Päivi Kuitunen ilmoitti olevansa Kanneljärven opiston hallituksen jäsenenä esteellinen ja poistui kokouksesta tämän asian käsitelyn ajaksi.

KH 05.09.2016 § 290

Esityslistan oheismateriaali

- Paloniemen osayleiskaavaehdotus; kaavakartta ja -määräykset 25.8.2016
- Kaavaselostus liitteineen 25.8.2016

Esitys

Kaupunginhallitus

§ 218

12.06.2017

Kj Kaupunginhallitus päättää hyväksyä Paloniemen osayleiskaavaehdotuksen ja asettaa sen julkisesti nähtäville MRL 65 § ja MRA 19 § mukaisesti.

Päätös Hyväksyttiin.

KH 12.06.2017 § 218

Paloniemen osayleiskaava (Y3) oli kaavaehdotuksena julkisesti nähtävillä 28.9.-27.10.2016. Kaavaehdotuksen nähtävilläolon johdosta saatiin seitsemän lausuntoa ja kaksi kirjallista muistutusta. Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL § 66) pidettiin Uudenmaan ELY-keskuksessa 12.1.2017, neuvottelumuistio on kaavaselostuksen liitteenä. Neuvottelun tuloksena osayleiskaavan yleismääräyksiin päätettiin selkeyden vuoksi lisätä joitakin täsmennyksiä otettavaksi huomioon alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Lisätyt uudet yleismääräystekstit liittyvät hulevesiin, alimpiin suositeltaviin rakentamiskorkeuksiin, ekologisen yhteyden turvaamiseen sekä liikennejärjestelyn ajoittamiseen.

Ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen Paloniemen alueeseen on hiljattain kohdistunut aivan uudenlaista intressiä, mistä johtuen osayleiskaavaehdotus on valmisteltu uudelleen asetettavaksi julkisesti nähtäville. Osayleiskaavaehdotuksen nähtävilläoloon (MRL 65 § ja MRA 19 §) liittyy mahdollisuus esittää kaavaehdotuksen johdosta palautetta. Näin ollen vastineet Paloniemen osayleiskaavaehdotusta koskevaan kirjalliseen palautteeseen – lausuntoihin ja muistutuksiin – tullaan myöhemmin kaavaprosessin edetessä esittämään kaupungin päätöksentekoaikavälillä samalla kertaa sekä syksyn 2016 että vuodelle 2017 ajoittuvan osayleiskaavaehdotuksen nähtävilläolon osalta.

Osayleiskaavaehdotuksen (12.6.2017) rakenne on muuten sama kuin aiemman osayleiskaavaehdotuksen (25.8.2016), mutta nyt käsillä oleva kaavaehdotus mahdollistaa Paloniementien varteen tien itä- ja länsipuolelle, sairaalasta itään ja etelään sijoittuville ranta-alueille sekä Paloniemen nykyisen uimarannan läheisyyteen ja idästä uimarannan suuntaan johtavan uuden tonttikadun varteen asumiselle vaihtoehtoisena maankäyttömuotona matkailupalvelujen aluetta. Näiden alueiden käyttötarkoitus määritellään tarkemmin asemakaavalla; asemakaavaa laadittaessa selviää, tulevatko kyseiset alueet asumiseen vai matkailukäyttöön. Uusia aluevarausmerkintätyyppejä nyt käsillä olevassa osayleiskaavaehdotuksessa ovat: asuntoalue tai matkailupalvelujen alue A/RM, asuntoalue tai matkailupalvelujen alue A/RM-1, omakotitalovaltainen asuntoalue tai matkailupalvelujen alue AO/RM sekä pientalovaltainen asuntoalue tai matkailupalvelujen alue AP/RM. Matkailupalvelujen alueelle voi osayleiskaavamerkinnästä riippuen sijoittua joko lomakylä ja muita vastaavia matkailua palvelevia toimintoja (RM) tai hotelli ja muita vastaavia matkailua palvelevia toimintoja (RM-1).

(Lisätiedot: iiris.koivula (a)lohja.fi)

Oheismateriaali:

Paloniemen osayleiskaavaehdotus 12.6.2017;
- kaavakartta, -merkinnät ja määräykset
- kaavaselostuksen liitteet

Kaupunginhallitus

§ 218

12.06.2017

Esimies
Kj

Kaupunginhallitus päättää

-hyväksyä Paloniemen osayleiskaavaehdotuksen (12.6.2017)
asetettavaksi julkisesti nähtäville MRL 65 § ja MRA 19 § mukaisesti.

Päätös

Hyväksyttiin.

Oteen oikeaksi todistaa Lohjalla 21.6.2017

Hanna-Maria Grandell
hallintojohtaja

Jakelu

ote Iiris Koivula