

L50 PALONIEMI I ASEMAKAAVA

ASEMAKAAVAN VALMISTELUAINEISTO NÄHTÄVILLÄ 11.4.-14.5.2018

VALMISTELUVAIHEEN PALAUTE: LAUSUNNOT JA MIELIPITEET

LAUSUNNOT

-Caruna

Kaavamuutosalueilla sijaitsee nykyistä sähköverkkoa liitteen 1 mukaisesti. 20 kV johdot ovat sinisellä ja 0,4 kV johdot vihreällä värillä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla. Pyydämme varaamaan kaavaan rakennusalat olemassa oleville muuntamoille (n. 20 m²). Muuntamot on esitetty liitteessä 1 violetilla neliöllä ja ympyrällä. Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. kaavaluonnoksesta. Pyydämme mahdollisuutta lausua vielä kaavan ehdotusvaiheessa.

-Fingrid

Kaava-alueelle ei sijoitu Fingrid Oyj:n voimajohtoja eikä muita toimintoja. Yhtiöllä ei ole tarvetta ottaa kantaa asemakaavan sisältöön. Fingridin voimajohdot ovat maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamia voimajohtoja. Tämä lausunto koskee vain Fingrid Oyj:n voimajohtoja.

-Hormajärvi-yhdistys ry:

Hormajärvi-yhdistys ry:n puolesta esitän seuraavan mielipiteen koskien Paloniemen asemakaavaa LSO. Hormajärvi-yhdistys ry on aiemmin vuonna 2008 toteuttanut kosteikkorakentamisen sekä suunnittelee uusia vesiensuojelu rakenteita Paloniemen alueelle Hormajärveen laskeviin puroihin. Paloniemen pelloilta (Pelto-Kuntun pellot) tulee edelleen merkittävää kuormitusta Hormajärveen.

Esitän, että Lohjan kaupungin tulee huomioida asemakaavan suunnittelussa Hormajärvi-yhdistyksen toimesta rakennetut ja suunnitteilla olevat kosteikot, siltä osin kun suunnittelualue koskee Hormajärveen laskevia ojia eli osa-valuma-alueita 82, 83 ja 84 (Paloniemen osayleiskaavan hulevesiselvitys 2015).

Kosteikot tulee ottaa osaksi suunnittelualueen hulevesien käsittelysuunnitelmaa.

Mielipiteen tausta:

Hormajärven pääasiallinen ravinnekuormitus tulee siihen laskevien ojien kautta. Hormajärvi-yhdistys on mitannut ojavesien ravinnepitoisuuksia ja rakentanut hidastusaltaita kuormitukseltaan suurimpiin ojiin (<http://www.hormajarvi.fi/Pdf/puromittaukset.pdf>). Ensisijainen rakentamiskohde on Paloniemen valuma-alue, koska sieltä laskevissa ojista mitattiin v. 2017 suurimmat ravinnepitoisuudet Paloniemen osayleiskaavan hulevesiselvityksessä (2015) ei ole huomioitu olemassa olevaa kosteikkoa osa-valuma-alueella

Hormajärvi-yhdistys ry teetti syksyllä 2017 Etelä-Suomen Salaojakeskuksella (Pro Agria, Timo Niemelä) suunnitelman Paloniemen alueen ojien ja kosteikkojen rakentamisesta). Yhdistys on ollut yhteydessä Lohjan kaupungin geodeetti Tapio Ruutiaseen ja ympäristöpäällikkö Risto Murtoon keväällä 2018 koskien Paloniemen kosteikkosuunnitelmaa. Heidän mukaan kosteikon rakentamiselle sinänsä ei ole esteitä. Tällä hetkellä (touko-kesäkuu 2018) selvitan suunniteltujen kosteikkojen tarkempia vesisuojelu vaikutuksia yhdessä LuVy:n tutkimuspäällikkö Anne Liljendahlin kanssa. Lisäksi suunnittelemme mahdollisesti toisen kosteikon rakentamista osa-valuma-alueelle B3, koska sieltä tulevassa Paloniemen ojassa mitattiin suurimmat ravinnepitoisuudet v. 2017. Tätä kosteikkoa suunnitellaan yhteistyössä Silvestris oy:n kanssa (Esko Vuorinen). Paloniemen kosteikkojen tarkempi suunnittelu on vielä kesken ja näin ollen toteutus siirtynee vuoteen 2019.

-Lohjan kaupunki, ympäristöterveyspalvelut

Lohjan kaupungin vetovoimalautakunta on pyytänyt lausuntoa 23.5.2018 mennessä Lohjan ympäristöterveyspalveluilta. 1 vaiheen asemakaava (L50) sijoittuu itä-länsi-suunnassa Paloniemen keskiosaan ja ulottuu Karstuntieltä Lohjanjärvelle. Suunnittelualueella on ranta-aluetta, maatalousaluetta ja

metsäistä aluetta. Alueella on lisäksi mm. Paloniemen uimaranta, Hirmuholma, Paloniemen sairaalan alue rakennuksineen ja Kartanon mäen vanhainkodin alue. Alueen pinta-ala on noin 55 hehtaaria ja se on pääosin kaupungin omistuksessa.

Valmisteluaineiston materiaalina ovat mm. osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavamerkinnot ja -määräykset, valmisteluvaihe ilmakuva ja vesihuollon yleissuunnitelma. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa alueelle ympärivuotista loma-, matkailukeskus- ja hyvinvointikeskuskäyttöä.

Valmisteluaineiston perusteella Lohjan ympäristöterveyspalvelut toteaa seuraavia huomioita jatkosuunnittelua varten.

Paloniemen uimaranta on ns. EU-uimaranta. Materiaalin kuvissa ei ole esitetty uimarannan läheisyyteen pysäköintialuetta. Pysäköintialue on hyvä esittää kaavakartassa ja sen mitoituksessa on syytä huomioida myös rannalle osoitetun kl-2 rakennuksen pysäköintitarve.

Uimaranta-alue (W) on rajattu RM-alueeseen. Häiriöiden välttämiseksi uimarannan ja lomarakennusten korttelin väliin olisi hyvä jättää suojakaista, esim. merkitä se myös VL-5:ksi.

-Lohjan Seudun Invalidit ry

Pyydämme kiinnittämään huomiota teitten nimityksiin. Tällä hetkellä Paloniementie lähtee entiseltä Rajaportin Siwalta, menee suoraan Leporantaan, mutta haarautuu ennen Paloniemen vanhaa koulua, suoraan Kanneljärven Opistolle. Molemmat haarat ovat Paloniementie. Myöskin entisen Paloniemen sairaalan päin on Paloniementietä. Esitämme, että tieosuus, joka alkaa risteyksestä ennen Paloniemen koulua, olisi nimellä Leporannantie ja muille teille antaisitte omat nimet.

Haluamme tähdentää tulevia vaiheita suunniteltaessa seuraavaa:

Alue:Lohjan kaupunki Paloniemen kylä, kiinteistö RN:o 1 :405 vuokratilasta nro 17 pinta-alaltaan n.3500 m2 sekä Pekkanen torpan alue. Tämä on Lohjan Seudun Invalidien hallinnoima alue, nimeltään Leporanta.

Lohjan Seudun Invalidit ry:n Leporanta, Paloniementie 112

Lohjan Seudun Invalidit ry:n Leporanta on toiminut Paloniemessä vuodesta 1957 lähtien, siis 60 toiminnan vuotta Paloniemessä tuli täyteen viime vuonna. Yhdistyksemme on perustettu v.1953. Yhdistys on yleishyödyllinen ja toimii vapaaehtoisperiaatteella, ahkerasti ja uutterasti, vuosi toisensa jälkeen. Leporannassa on kuusi rakennusta. Ne on remontoitu esteettömiksi Invalidiliiton ohjeistojen mukaan. Kävijöitä kerhoilloissa oli päiväkirjan kirjausten mukaan n.1500 v.2017. Leporantaa käyttää lohjalaiset paikallisyhdistykset mm. Apu-Omena ja palvelutalo Jokela asukkaidensa virkistykseen muutamia mainitaksemme. Teemme arvokasta kolmannen sektorin työtä mm. vähentäen yksinäisyyttä, tuottaen mielenterveyttä ja samalla vähentäen julkisen puolen kustannuksia. Yhdistyksemme toiminta Leporannassa mahdollistaen yhdenvertaisen toiminnan liikuntarajoitteisille sekä fyysisesti vammaisille, koska samankaltaista kesäviikkoaluetta ei muuten olisi. Yhdistyksemme jäsenistö, joita on tällä hetkellä noin 340 henkilöä ovat oman elämänsä asiantuntijoita vammaisuuteen liittyvissä asioissa Lohjalla. Haluamme yhteistyössä olla kehittämässä Paloniemen aluetta, jotta liikuntarajoitteisten palvelut alueella myös huomioitaisiin ja säilytettäisiin. Mikäli toimintamme Paloniemessä loppuu, koituu siitä yhteiskunnallista haittaa monin eri tavoin. Haluamme siis pysyä Paloniemessä.

Nyt vireille tulevaan I-vaiheen asemakaavaan ei ole tässä yhteydessä muuta lausuttavaa. Lohjan Seudun Invalidit ovat valmiit yhteistyössä kehittämään Paloniemen aluetta.

-Lohjan kaupunki, kiinteistö – ja kartastopalvelut

Ei voida kommentoida katuja ja kortteleita koska ne eivät ole vielä luonnoksessa mukana.

Rantaviivan kanssa tulee olla tarkkana. Vesijätönlunastus toimitus on vireillä.

-Lohjan kaupunki, vesilaitos

Luonnoksessa on viemärilinjapumppaamo keskellä matkailurakennusten tonttia. Pumppaamolle on syytä varata oma tontti joka jää kaupungille, siten että mahdollisiin uudisrakennuksiin tulee vähintään 20 metriä matkaa. Lisäksi kulkuyhteys on merkittävä kaavaan

Muuten luonnokseen ei huomauttamista

-Lohjan kaupunki, ympäristönsuojelu

Paloniemen hyväksytyssä osayleiskaavassa kaava-alueen toteutus on vaiheistettu neljään eri vaiheeseen ja alueelle on suunniteltu varsin huomattavaa lisärakentamista. Nyt ollaan toteuttamassa vasta sen ensimmäistä, mutta hyvin merkittävää vaihetta. Ykkösvaihe on kuitenkin koko Paloniemen osayleiskaava-alueen kehittämisen kannalta ehkä kaikkein oleellisin ja tärkein alue, kun otetaan huomioon ranta-alueille tukeutuva yleiset käyttötarpeet, kuten alueen virkistyskäyttö, uimarannan käyttö, luonnonsuojelun huomioiminen, vesiliikuntaan ja veneilyyn liittyvät kehittämismahdollisuudet sekä viheralueet. Alueella on jo nyt varsin suosittu hyvälaatuinen ja -rantainen nimenomaan lapsille ja vanhuksille hyvin soveltuva uimaranta. Alueen käyttöpaine on huomattavasti kasvamassa, kun Paloniemen alue rakentuu kokonaisuudessaan. Heille kaikille tulee turvata ranta-alueen yleinen käyttö. Nyt on kaikkein oleellisinta turvata nämä yleiseen käyttöön jätettävät ranta-alueet ja venelaiturit sekä virkistysalueet. Nyt esillä olevissa suunnitelmissa nämä arvot eivät ole turvattuja eikä ne ole riittävän kokoisia, kun muut osayleiskaava-alueet ovat toteutuneet.

Nykyaikainen uimaranta ei enää ole pelkkä uimiseen käytettävissä ole alue, vaan siihen liittyy monia muitakin ranta-alueen käyttömuotoja, kuten erilaisia liikunta-, urheilu-, kuntoilu-, peli- ja leikkipaikkoja sekä suosittuja yleisiä rantsaunoja avantouimispaikkoineen ym. Näille kaikille tulee varata riittävästi tilaa alueen rannasta tai paikkoja rannan välittömässä läheisyydessä. Kaikki nämä tarvitsevat myös varsin suuren pysäköintialueen tai alueita. Näitä ei ole suunnitelmissa huomioitu.

Veneilyn merkitys on myös kasvamassa ja niissä nimenomaan trailereilla liikkuvat veneilijät. Myös näille tulee alueelta varata tilat mm. kunnollinen trailerikäytölle soveltuva veneiden laskupaikka sekä parkkialue trailereiden ja autojen säilyttämiselle. Myös veneilyalan vuokraustoiminnalle, kanooteille ja soutuveneille ja muille vesiharrastusvälineille, tulee varata alueelta paikkoja muillekin kuin yhdelle vuokraajalle.

Kulkuyhteys Hirmuhorman venesatamaan tulee turvata ja varata sinne pysäköintipaikkoja. Venesatamaan tulee varata riittävästi julkisia venepaikkoja, koska niiden tarve kasvaa Paloniemen asutuksen kasvun edetessä viimeisen vaiheeseen neljä. Suunnitelmissa on loma-asunnot sijoitettu aivan liian lähelle yleistä uimaranta-aluetta ja siihen liittyviä toimintoja. Rannan käyttö aiheuttaa aina alueella liikkumista ja äänekkästä toimintaa varsin aikaisin aamuisin ja myöhään illalla johtuen Suomen valoisista kesäpäivistä, joten riittävää välimatkaa loma-asuntojen suuntaan tarvitaan. Usein uimaranta-alueilla järjestetään myös erilaisia tapahtumia mm. musiikki-, näyttely- tai jumppatilaisuuksia tai iltatoritoimintaa tai vastaavaa ja nämä aiheuttavat tilapäisiä häiriöitä ja melua ko. alueella. Tämä tulee ottaa huomioon suunnittelussa. Rakennusten sijoittelussa on otettava tulvarajat (korkotaso +33, 35 m) huomioon ja toisaalta asunnot eivät saa rakentua korotettujen massojen päälle mm. maisemallisista syistä. Alueen hulevesien käsittelyratkaisut tulee tarkentaa suunnittelun edetessä ja niissä tulee etsiä sellaisia vaihtoehtoja, ettei hulevesiä johdeta uimarannan läheisyyteen. Myös mahdollinen happamien sulfaattisavimaiden esiintyminen tulee kaava-alueella tutkia.

Alueella on Natura 2000 -suojeluverkostoon kuuluva kohde, jonka luonnonsuojelullisia tavoitteita ei saa heikentää tai vaarantaa. Asemakaavan laadinnan yhteydessä on myös Natura-kynnyksarviointia päivitettävä. Kaava-alueeseen liittyvät yleiseen käyttöön osoitetut uimaranta-alueet oheistoimintoineen ja venesatamat sekä virkistys- ja luontoalueet tulee jäädä kaupungin omistukseen. Muidenkin alueiden omistusoikeus tulee tarkasti selvittää ja harkita, koska alue on Paloniemen ydinaluetta yleisen virkistyskäytön kannalta. Alueella tulee jatkossakin turvata yleinen liikkumisoikeus, tämän säilyttäminen on alueen asukkailta saatujen palautteiden mukaan tärkeää.

-Lohjan Seudun Omakotiyhdistys

Asemakaavan kohdealueessa on kysymys merkittävästä osasta Paloniemeä, jonka tavoitteena on sovittaa suunnitteluvaiheeseen liittyvä lomakylähanke tähän upeaan kulttuurimaisemaan ja lohjalaisten rakastamaan ja arvostamaan ranta-alueeseen. Lohjan Seudun Omakotiyhdistys pitää valmisteluvaiheessa esitettyjä lähtökohtia oikeina ja toteaa esitetyn suunnitelman onnistuneen kohtuullisesti sijoittamaan uuden matkailupalveluja tuottavan rakennusoikeuden tähän herkkään maisemaan. Lohjan seudun omakotiyhdistys toteaa, että jos jotakin halutaan saada aikaan on, siihen jotakin myös sijoitettava, mutta

korostaa ja vaatii lohjalaisten oikeutta käyttää ranta-alueitaan täysimääräisesti, joka esitetystä suunnitelmassa onkin varmistettu.

Suunnitelmassa on säilytetty lähes kaikki tärkeät alueet koskemattomina ja varmistettuina. On selvää, että yksityiskohdissa on monia mahdollisuuksia, mutta luonnos antaa rakentavan pohjan jatkosuunnittelulle. Tärkeätä on myös pitää huolta hankkeen realismista.

-Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ry

Paloniemeen laaditaan asemakaava, jonka perusteella alueelle rakennettaisiin konferenssi- ja matkailualue, etenkin kiinalaisille. Sinänsä hyvä, että vanhat kiinteistöt saavat uutta käyttöä. Alue on kuitenkin liikenteellisesti kehnosti saavutettavissa ja siksi sen kannattavuus ei ole uskottavalla pohjalla.

Asemakaavaluonnoksen esitystapa on vaikeasti luettava. Olisi toivottavaa käyttää Ympäristöministeriön ohjeiden mukaista esitystapaa. Kaupungin omistamasta alueesta on tehty suunnitteluvaraus nykyisen Paloniemen uimarannan alueelle, mikä menetelmänä on kyseenalainen. Tähän mennessä yksikään suunnitteluvaraus ei ole toteutunut. Myös julkisen uimarannan pienentäminen yksityisen matkailun käyttöön on vastuutonta, koska Lohjanjärvellä on todella vähän julkisessa omistuksessa olevaa rantaa.

Mitoituksesta ja maakuntakaavasta

Paloniemen uimarannan koillis- ja länsipuolelle on suunniteltu uutta loma-asutusta, joka lohkaistaisiin tonteiksi. Tätä ei pidä sallia, koska Lohjanjärvellä on hyvin vähän julkista rantaa, johon veneilijät pääsevät. Rakentamattomat rannat pitää varata virkistysalueiksi siten, että koko alueella pääsee rannoille. Uudenmaan maakuntakaavassa rannat on merkitty viheralueiksi, mistä syystä asemakaava on maakuntakaavan vastainen.

Maaperästä

Maaperä on savea, mikä on perustamisen ja pienilmaston kannalta huonoa. Myös perustus- ja lämmityskulut nousevat alavalle savimaalle rakennettaessa. Lisäksi kulttuurimaiseman luonne muuttuu avoimesta sulkeutuneeksi peruuttamattomasti.

Rakennusperinnöstä

Asemakaavassa on esitetty rakennusten suojelumerkintöjä, jotka ovat ilmeisesti riittävät mm. paloniemen sairaalan ja Kartanonmäen rakennusten suojeluun.

Kaavaselostuksessa on todettu, että Paloniemen alue on osin "kalkkivaikutteinen", mutta merkittävä osa alueen maaperästä on savista. Tästä savialueesta osa on entistä Litorinameren pohjaa (alle +40 mpy), jossa on happaman sulfaattisaven riski. On esitetty (GTK), että riski on olemassa myös +60 mpy:n korkeusasemaan asti, jolloin koko Paloniemen alue lukeutuisi tähän. Sulfaattimaaselvitys on hyvä tehdä tässä vaiheessa, mistä syystä Lohjanjärven veden happamoitumista voidaan estää.

Esitämme, että sen mitoitus tarkistetaan. Kun kaavasta poistetaan seuraavat, mitoituskin muuttuu realistiseen suuntaan:

1. Uusi rakentaminen rannoilta
2. Rakennettavat korttelialueet nykyisiltä peltoalueilta ja alle +40 mpy:n korkeusasemilta

Länsi-Uusimaa -lehdessä oli juttu siitä, että lomakylähankkeen vetäjät haluavat purkaa sairaalarakennuksen. Se ei käy, koska rakennus on valmisteluaineistossa merkitty suojelukohteeksi.

-Länsi-uudenmaan maakuntamuseo:

Maakuntamuseo ottaa asiaan kantaa rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja rakennussuojelun näkökulmista.

Paloniemen alueelle laaditaan asemakaavoja useassa vaiheessa voimassa olevassa osayleiskaavassa esitettyä toteuttamisjärjestystä mukaillen. I-vaiheen

asemakaava (L50) sijoittuu itä-länsisuunnassa Paloniemen keskiosaan ja ulottuu Karstuntieltä Lohjanjärvelle. Suunnittelualueella on ranta-, maatalous- ja metsäaluetta ja alueelle sijoittuvat mm. Paloniemen sairaalan ja Kartanonmäen vanhainkodin kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokkaat alueet rakennuksineen. Aloitusvaiheen jälkeen kaavan tavoitteita on päivitetty ja rajausta muutettu, ja 1-vaiheen aluetta on tarkoitus kehittää voimassa olevan suunnitteluavaruksen mukaisesti ympärivuotiseen loma-, matkailukeskus- ja hyvinvointikäyttöön. Maakuntamuseo on aiemmin 3.6.2016 antanut lausunnon saman kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Alue on osa maakunnallisesti merkittävää Paloniemen kulttuurimaiseman kokonaisuutta, jolla sijaitsee muun muassa rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti merkittävä Paloniemen kartanon rakennetun ympäristön kokonaisuus. Maakuntamuseo piti erittäin tärkeänä sitä, että kartanomäen alueen ja rakennusten arvo ja asema maisemassa huomioidaan riittävällä tavalla niin kartanoaluetta kuin sen lähiympäristöä koskevassa suunnittelussa. Kartanomiljöön vaalimisen lisäksi suunnittelualueen maakunnallinen merkittävyys ja alueen pienipiirteisen kulttuurimaiseman säilyminen tulee ottaa huomioon kaikessa alueen suunnittelussa.

Nyt esitetyssä kaavaluonnoksessa huomioidaan aiemmissa kaavavaiheissa todetut suojeluarvot pääpiirteissään. Sr-suojelumerkinnot on kohdennettu oikein ja niitä koskevat määräystekstit ovat oikeansuuntaiset. Sr-merkintää koskevaan määräystekstiin tulee lisätä maininta, että rakennusta ei saa purkaa. Historiallista tielinjaa koskeva merkintä ja määräys ovat asianmukaiset, samoin kartanomäen aluetta koskeva ts-merkintä ja kulttuurihistoriallista puistoa koskeva VP-merkintä määräyksineen. Kaavasta tulee löytyä myös luettelo sr-kohteista sekä tieto, mikä merkintä koskee mitäkin kohdetta. Tältä osin aineistoa tulee täydentää.

Kaavaluonnoksessa osoitettu uudisrakentamisen sijoittuminen vastaa pääosin osayleiskaavassa esitettyä eikä maakuntamuseolla ole sen osalta kommentoitavaa lukuun ottamatta pohjoisinta RM-korttelialuetta, jonka rajausta tulisi maakuntamuseon näkemyksen mukaan kaventaa pohjois- ja länsireunoistaan siten kuin osayleiskaavassa on esitetty. Kaavamerkinnoistä ja määräyksistä puuttuvat mm. kaikki tiedot rakennusoikeuden määrästä ja kerrosluvuista kortteleittain sekä rakennustapaa koskevat määräykset kokonaan. Etenkin kartanomäen alueelle on tärkeää laatia kunnolliset rakennustapaa koskevat määräykset ja mahdollisesti myös rakennusalat tulisi osoittaa jo kaavassa, mikäli kortteliin on tarkoitus sallia lisärakentamista. Samoin rantaan sijoittuvan / rantamaisemassa näkyviin jäävän rakentamisen osalta rakentamistapaa koskevat ohjeet ja määräykset ovat tarpeelliset. Kaavaa tulee näiltä osin täydentää, ja ratkaisuja on mahdollista kommentoida kulttuuriympäristönkin näkökulmasta kokonaisuudessaan vasta sitten, kun määräyksiä ja merkintöjä on mainituilta osin täydennetty. Maakuntamuseolla ei ole tässä vaiheessa muuta kommentoitavaa asiaan.

-Museovirasto

Museovirasto toteaa siitä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta seuraavan:
Asemakaavan L50 eli Paloniemen alueen ensimmäisen asemakaavan laadinta aloitettiin keväällä 2016. Museovirasto antoi 7.7.2016 hankkeesta lausunnon, jossa todettiin, että Paloniemen hyväksyttävänä oleva osayleiskaava ei suoraan osoita muuttuvaa maankäyttöä muinaisjäännösten päälle ja että mikäli tarkemman maankäytön suunnitellussa rakentamista kuitenkin osoitetaan muinaisjäännösalueiden päälle tai niiden läheisyyteen, tulee kohteiden rajausta tarkastaa koetutkimuksilla. Kaava-alueella on tehty kaksi muinaisjäännösinventointia. Inventoinnit ovat vuosilta 2006 (esihistoriallinen aika/ S-L. Seppälä) ja 2014 (historiallinen aika/ Mikrolitti Oy). Inventoinneissa alueelta on löydetty kaksi muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamaa ja rauhoittamaa kiinteää muinaisjäännöstä sekä yksi muu arkeologinen kulttuuriperintökohde. Paloniemi (mjrak 1000015570) on keskiaikainen kyläpaikka. Inventoinnissa alueelle ei tehty koekuoppia, eikä sitä ole maastossa rajattu. Kohde on tällä hetkellä luokiteltu muuksi kulttuuriperintökohteeksi, koska sen suojelustatusta ei ole selvitetty maastossa. Kohteen säilyminen jatkossa kuitenkin voidaan turvata, koska sen paikalle kaavassa osoitettu alue on valtaosaltaan Puistoa, jonka kulttuurihistorialliset arvot säilytetään (VP) ja sen lounaisin kärki on alueella, joka on osoitettu luonnonsuojelualueeksi (SL).

Paloniemi 1:ssä (mjrek 444010061) on kaksi esihistorialliselle ajalle ajoittuvaa kiviröykkiötä kalliomäen itä- ja länsilaidoilla. Muinaisjäännös sijaitsee kaavassa Luonnonsuojelualueeksi (LS) osoitetulla alueella. Kohteen säilyminen voidaan turvata.

Paloniemi 2 (mjrek 1000004062) on laaja rautakautinen asuinpaikka-alue, jota ei ole maastossa rajattu. Valtaosa alueesta on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL-5), joka säilytetään luonnontilaisena. Sen eteläosassa on kuitenkin kaksi pientä kaistaletta alueella, johon on osoitettu Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM). Mikäli kaavaan ei voida tehdä muutosta näissä kohdissa, tulee muuttuvaan maankäyttöön osoitetulla alueella tehdä koetutkimus, jossa selvitetään, sijaitseeko paikalla edelleen kiinteään muinaisjäännökseen kuuluvia rakenteita tai maakerroksia. Koetutkimus toteutetaan tekemällä alueelle kaivinkoneella koe-otia, joista poistetaan pintamaakerros havaintojen tekemiseksi. Jos paikalla todetaan kiinteään muinaisjäännökseen viittaavia merkkejä ja kaava edelleen halutaan toteuttaa nyt esitetyn mukaisesti, niin yleisen hankkeen kyseessä ollessa (kaavaprosessin yhteydessä yleinen työhanke tulkitaan kunnan yhdyskuntarakenteen kehittämiseksi) järjestetään neuvottelu, jossa todetaan, että muinaisjäännös on mahdollista poistaa riittävien tutkimusten jälkeen (MML 13§). Neuvottelussa tulee olla mukana Museovirasto, kunta ja maanomistaja.

-Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos on tutustunut asemakaavan valmisteluvaiheen aineistoon. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksella ei ole aikaisempiin lausuntoihin lisättävää.

-Uudenmaan ELY-keskus

Lohjan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa asemakaavan valmisteluaineistosta koskien kaavaa L50 Paloniemi. Kaava liittyy niin sanottuun Paloniemen lomakylähankkeeseen, jossa tulevan maankäytön painopiste on matkailupalveluilla.

Kaavatilanne

Alueen asemakaavoitusta ohjaa 7.2.2018 voimaan tullut Paloniemen osayleiskaava. Nyt nähtävillä olevassa valmisteluaineistossa esitettyjen matkailua palvelevien rakennusten korttelialueiden maankäyttö on osayleiskaavassa tarkoitettu ratkaistavan asemakaavalla. Osayleiskaavassa alueet on esitetty joko asuntoalueina tai matkailupalvelujen alueina.

Kaavaluonnos noudattelee pääosin lainvoimaista osayleiskaavaa. Kaavan valmisteluaineistossa ei ole esitetty rakennusoikeuksia korttelialueille. ELY-keskus pystyy ottamaan tarkemmin kantaa asemakaavaan ehdotusvaiheessa kaava-aineiston tarkennuttua.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavaselostuksen perusteella asemakaavamuutos vaikuttaa noudattavan kulttuuriympäristön osalta voimassa olevaa Paloniemen osayleiskaavaa. Alueen rakennuskanta on syytä kuvata sellaisella tarkkuudella, että suojelutavoitteisiin voi ottaa tarkemmin kantaa. Suojelumääräykset vaikuttavat sinänsä asianmukaisilta. ELY-keskus muistuttaa, että kullekin suojeltavalle rakennukselle tulee antaa sr-määräys. Ilman asemakaavakarttaa suunnitelmaan ei voi tässä vaiheessa ottaa tarkemmin kantaa.

Liikenne

Vuoden 2014 liikenneselvitys tulee päivittää ja sen perusteella laatia asemakaavan suunnittelun yhteydessä tarvittavat maantieliikennejärjestelyjen parantamislunnot Karstuntiellä (mt 1070). Erityistä huomiota tulee kiinnittää joukkoliikenne- ja kevytliikennejärjestelyihin. Karstuntien liittymäalueen laajuus tulee määrittää ja osoittaa sille katualue, jolla Lohjan kaupunki voi itse hyväksyä ja toteuttaa tarvittavat liikennejärjestelyjen parannustoimenpiteet. Katualuetta olisi hyvä ulottaa maantielle 1070 rakennettavasta katuliittymästä itään nykyisen asemakaavassa osoitetun katualueen reunaan asti.

Hulevedet ja tulvariski

Kaava-alueen hulevesien käsittelyssä ja johtamisjärjestelyissä on otettava huomioon Paloniemen osayleiskaavaa varten tehdyssä hulevesiselvityksessä esitetyt suositukset, jotka on tarpeellisilta osin kirjattava kaavamääräyksiin (mm. mahdollinen viivytystarve).

Alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita tai toimintoja, on Lohjanjärven ranta-alueella N2000 +33,35 metriä. Suositus tulee kirjata kaavamääräyksiin. Suositus koskee uudisrakentamista ja siihen verrattavissa olevaa täysimittaista saneerausta. Korkeustaso tulee ottaa huomioon myös yhdyskuntatekniikan, mm. vesihuollon ja energianjakelun laitteiden kohdalla. Suosituskorkeudesta voidaan tinkiä mm. kevytrakenteisten vajojen ja eristämättömien saunojen tapauksessa.

-Uudenmaan liitto

Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa LSO Paloniemi I asemakaavasta.

MIELIPITEET

-Karstu-Paloniemi-Routio-alue toimikunnan mielipide

Paloniemen hyväksytyssä osayleiskaavassa alueelle on suunniteltu huomattavaa lisärakentamista, joista nyt ollaan toteuttamassa sen ensimmäistä vaihetta. Se on kuitenkin koko alueen kehittämisen kannalta ehkä kaikkein oleellisin alue rantaan tukeutuvan yleisen virkistyskäytön kannalta. Alueella on jo nyt varsin suosittu hyvälaatuinen, matalarantainen lapsille ja vanhuksille hyvin soveltuva uimaranta. Alueen käyttöpaine on huomattavasti kasvamassa, kun Paloniemen alue rakentuu kokonaisuudessaan. Nyt on kaikkein oleellisinta turvata nämä yleiseen käyttöön jätettävät ranta-alueet ja venelaiturit sekä virkistysalueet. Nyt esillä olevissa suunnitelmissa nämä arvot eivät ole turvattuja eikä ne ole riittävän kokoisia, kun muut osayleiskaava-alueet ovat toteutuneet.

Nykyaikainen uimaranta ei enää ole pelkkä uimiseen käytettävissä ole alue, vaan siihen liittyy monia muitakin ranta-alueen käyttömuotoja, kuten erialaisia liikunta-, urheilu-, kuntoilu-, peli- ja leikki paikkoja sekä suosittuja yleisiä rantasaunoja avantouimispaikkoineen. Näille kaikille tulee varata riittävästi alueen rannasta tai sen välittömässä läheisyydessä paikkoja. Kaikki nämä tarvitsevat myös varsin suuren pysäköintialueen tai alueita. Näitä ei ole suunnitelmissa huomioitu.

Veneilyn merkitys on myös kasvamassa ja niissä nimenomaan trailereilla liikkuvat veneilijät. Myös näille tulee alueelta varata tilat mm. kunnollinen trailerikäyttöön soveltuva veneiden laskupaikka sekä parkkialue trailereiden ja autojen säilyttämiselle. Myös veneilyalan vuokraustoiminnalle, kanooteille ja soutuveneille ja muille vesiharrastusvälineille, tulee varata alueelta paikkoja muillekin kuin yhdelle vuokraajalle. Lisääntyvän veneilyn haitat tulee huomioida alueen suunnittelussa esimerkiksi toimintojen sijoittamisessa ja vesiliikenteen nopeusrajoituksin.

Suunnitelmissa on loma-asunnot sijoitettu aivan liian lähelle yleistä uimaranta-aluetta ja siihen liittyviä toimintoja. Rannan käyttö aiheuttaa aina alueella liikkumista ja äänekkästä toimintaa varsin aikaisin aamuisin ja myöhään illalla johtuen Suomen valoisista kesäpäivistä, joten riittävää välimatkaa tarvitaan. Lisäksi on otettava tulvarajat huomioon ja toisaalta asunnot eivät saa rakentua korotettujen massojen päälle maisemallisista syistä.

Aluetoiminta korostaa, että kaikki kaava-alueeseen liittyvät yleiseen käyttöön osoitetut uimaranta-alueet oheistoimintoinen ja venesatamat sekä virkistys- ja luontoalueet tulee jäädä kaupungin omistukseen. Muidenkin alueiden omistusoikeus tulee tarkasti selvittää ja harkita, koska alue on Paloniemen ydinaluetta yleisen virkistyskäytön kannalta. Alueella tulee jatkossakin turvata yleinen liikkumisoikeus, tämän säilyttäminen on alueen asukkailta saatujen palautteiden mukaan erittäin tärkeää.

-Mieli pide A

- 1)Kulku Hirmuholman venelaitureille on turvattava hyvällä tiellä, jolla voi kuljettaa myös venetrailereita. Myös riittävä määrä parkkipaikkoja on oltava huomioiden laituri venepaikkamäärät.
- 2)Uimaranta pitää ehdottomasti olla myös kaikkien lohjalaisten käytettävissä, nyt kaavassa ei näy parkkipaikkoja!
- 3)Uusia venelaitureita ei pidä rakentaa uimarannan läheisyyteen turvallisuussyistä.
- 4)Uimarannan vieressä olevaan 5 huvilan paikassa huomioitava tulvavaara! Rakennuslupia ei alle 1 00m matkalle voi mitenkään hyväksyä 5 :lle huvilalle. Paikkahan on nyt hetteikköä ja parhailaankin veden alla, täytemaata olisi tuotava ainakin metrin verran. Mikäli tulvavesi kuitenkin yllättäisi olisi rakennusluvan myöntänyt kaupunki korvausvelvollinen vahingoille!
- 5)Tulee varautua nopeusrajoitusten käyttöön vesialueella.

-Mieli pide B

Paloniemen asemakaavan lomakylän havainnekuviissa lomakylän rakennukset ovat aivan liian lähellä uima rantaa. Rantaviiva pitää olla kokonaisuudessaan yleisessä käytössä (havainnekuviissa 5 rakennusta on sijoitettu rantaviivalle). Myös tien toisella puolen olevat rakennukset ovat liian lähellä uima rantaa, jotta uima rantaa olisi kaikkien mukava käyttää. Uimarannan pitää säilyä kaikkien kaupunkilaisten käytössä suojaisana ja viihtyisenä. Silloin lomakylärakennukset eivät voi ulottua niin lähelle rantaa. Intercolin esittämä ajatus uimarannan kunnostamisesta on turha, sillä ranta on jo nykyisellään Lohjan paras lapsiperheiden kannalta.

-Mieli pide C

Suunniteltujen loma-asuntojen ympärille ei ole suunniteltu riittävän suuria pysäköintitiloja. Olettaisin, että käytössä on taksien ja tila-autojen myös bussikuljetuksia lentokentältä lomakylään ja lomakylästä bussikuljetuksia eri palveluihin (elämyspalvelut, kaupat, ravintolat, pankit). Rakennettavat tiet ja pysäköintialueet on mitoitettava jo suunnitteluvaiheessa riittävän suuriksi, jotta isoilla autoilla mahtuu liikennöimään alueella ja busseilla on joku sopiva keskeinen noutopysäköintimahdollisuus. Pysäköintitilaa tarvitaan myös uimarannalla, koska lapsiperheiden ja huonokuntoisempien lohjalaistenkin pitäisi päästä rannalle autolla. Suunnitelmassa ei ole näköjään mitään pysäköintitilaa uimarannan läheisyydessä (koska lohjalaisia ei enää haluta kiinalaisten rannalle). Paloniemen uimaranta on ollut Lohjan suosituin uimaranta, koska ranta on ollut leveä ja matalaa lämmintä vettä on ollut pitkälle niin, että lastenkin on ollut turvallista uida ja mukavaa leikkiä vedessä. Siksi myös iäkkäiden ja huonokuntoisten on ollut helppoa uida rannalla, kun on päässyt tasaista maata pitkin autolla rannalle. Olen itsekin mieluummin uinut Paloniemen rannassa kuin lähirannallani Horman uimarannassa, koska Hormalla on niin jyrkkä ja sateella liukas mäki noustavana.

Mielestäni uimarannantien rannanpuoleiselle osalle ei tulisi sallia rakentamista, koska alue on kosteaa ja keväällä vesi nousee aika ylös. Lisäksi lohjalaisten mahdollisuudet käyttää rantaa rentoutumisalueena kärsii, jos lomarakennukset ovat liian lähellä rantaa. Ja yleinen hälinä rannalla ei myöskään liene rikkaiden turistien mieleen, jos porukkaa pyörii ihan talon vieressä. Mielestäni rantakaistaleelta pitäisi poistaa puolet suunnitelluista loma-asunnoista, koska ne haittaavat myös lohjalaisten liikkumista alueella ja rannan virkistyskäyttöä. Eikö osan rakennuksista voisi sijoittaa nykyisen Paloniemen sairaalan taakse olevalle ranta-alueelle, koska se ei ole muutenkaan lohjalaisten yleisessä käytössä.

Pallo- tai pelikentän tulisi sijoittua rannan tuntumaan suunniteltujen rakennusten tilalle, koska pelikentällä lohjalaiset voisivat järjestää vaikka rantalentisturnauksia ja muuta urheilutoimintaa. Taiji-harjoituksetkin olisivat mukavammat pelikentällä, joka sijaitsisi rannan tuntumassa kauniilla näköalalla. Lomarakennusten sijaan rantaan voisi sijoittua myös muuta palvelua kuin se kiinalainen ravintola-rakennus. Esim. soutuvenevuokraamo, kanoottivuokraamo tai muita vesiurheilua tai kalastusta tukevia palveluita. Näiden palveluiden avulla ranta jäisi hyötykäyttöön myös lohjalaisille ja tarjoaisi iloa ja virkistystä kaikille. Rannalle sopisi myös lettukahvila, jäätelökioski, smoothiebaari, loimulohen myyntipiste, nuotiokota yms. Lomakylän asukkaatkin olisivat ehkä kiinnostuneempia rannasta, jos siellä olisi tarjolla monipuolisia vesiaktiiviteettipalveluita pelkän uimarannan sijaan. Ja talvella luistelu- tai hiihtoladut jäällä ja ohjattua talviliikuntaa ja pilkkikilpailuja ja avantouintia. Nykyään ranta ei ole talvella lohjalaisten käytössä muuten kuin pilkkijöiden parkkipaikkana ja jälle lähtöpaikkana. Rannasta voisi tehdä myös lohjalaisten ympärivuotisen harrastuskeitaan pienellä panostuksella ja yrittäjien yhteistyöllä. Luistelukaukalo pukukopein varustettuna olisi myös kiva. Useita pukukoppeja ja vessoja tarvittaisiin, kun kansaakin on rannalla enemmän. Me lohjalaiset emme halua luovuttaa Paloniemen rantaa rikkaiden turistien temmellyskentäksi vaan haluamme nauttia siitä itsekin. Lohjalla ei ole kunnollista aktiiviteettirantaa, joka tarjoaisi jokaiselle jotakin. Tehdään Paloniemen rannasta elämyskeidas lohjalaisille ja turisteille. Mielestäni kaupungin ei pitäisi myydä maata lomakylää varten vaan ainoastaan vuokrata sitä pitkällä vuokrasopimuksella, koska näin kaupunki saisi lomakylästä enemmän tuloja, ja jos hanke kaatuu jossain vaiheessa, niin olisi helpompi suunnitella jatkokäyttöä alueelle. Lohjan suosituinta uimarantaa ei saa myydä ulkomaalaisomistukseen!

Vesialueelle ei haluta melua aiheuttavia vesijettejä tai muuta asukkaita häiritsevää aktiiviteettia. Rikkaat lomakylän asukkaat varmaan olettavat saavansa eksoottisia aktiiviteetteja rantaan. Miten päihteenkäyttäjien vanha asunto sopii luksuslomakylän viereen ja imagoon?

Näen lomakylän sekä uhkana lohjalaisille että hienona mahdollisuutena palveluita tarjoaville yrittäjille. Lohjalaisten on kuitenkin oltava realistisia, koska Kouvolan kiinalaiskeskus ei ollut menestystarina ja täälläkin voi toiminta loppua lyhyeen. Lisäksi rikkaat kiinalaiset ovat luonnostaan kotimaassaan tottuneet siihen, että köyhät korjaavat jäljet. Jos aluetta roskataan surutta niin kuka vastaa alueen siivoamisesta - Lohjan kaupunki veronmaksajien rahoilla - vai kiinalaiset itse? Kulttuurierot on otettava huomioon ja niistä on myös tiedettävä ennen isoja päätöksiä. Ympäristönsuojelu ei ole Kiinassa kovin suosittua. Miten Lohja on tähän varautunut?

-Mielipide D

Paloniemen uutta kaavaa kehitettäessä tulee muistaa, että Lohjan tärkein vetovoimatekijä tulevaisuudessa tulee olemaan puhdas järviluonto. Tästä syystä on huolehdittava järviluontoa koskevissa kaavapäätöksissä, että yleisessä käytössä olevaa ranta-aluetta ei pidä supistaa. Tämän uuden kaavaehdotuksen suurin virhe on esittää yleisen uimarannan käyttöalueelle n 30 lomamökkipaikkaa. Nykyajan uimarannan alueeseen kuuluu hiekkarannan lisäksi nurmipeitteinen piknik - alue sekä tietysti ajoneuvojen pysäköintialue. Paloniemen uimaranta käsittää tällä hetkellä toimivasti juuri nuo alueet. Uimaranta on Lohjanjärven yleisistä uimarannoista ehdottomasti kolmen parhaan joukossa ja maisemaltaan ykkönen. Jos nyt sen viheralueelle ja pysäköintialueelle rakennetaan 20-30 mökkiä niin voi olla aivan varma, että uimarantaa käyttävät sen jälkeen ainoastaan "mökkiläiset".

Perustuslaissa on pykälä, jossa mainitaan luontoon ja maisemaan koskevista muutoksista ja niiden edellyttämisestä sopimisesta asianosaisten kanssa. Asianosaisia tässä yleisen uimarannan käyttöä heikentävässä asiassa ovat mielestäni lohjalaisten lisäksi kaikki suomalaiset, eivät niinkään kiinalaiset. Kyseiset ranta-alueelle suunnitellut mökit rasittavat myöskin liikaa alueen herkkää ja harvinaista eliö- ja kasvimaailmaa. Pahin kärsijä on alueella liitelevä liito-orava.

Rantaviivalle on lisäksi kaavassa merkitty sauna-kahvila, jonka rakentaminen rantaviivalle on vastoin nykyisiä rakennusmääräyksiä.

Johtopäätös: kaavasta tulee poistaa lähelle rantaa suunniteltu mökkialue käsittäen 20-30 mökkiä, sekä rantaviivalta sauna-kahvila rakennus.

-Mielipide E

Paloniemen ”huvimaja”:

Paloniemen kartanon rakennuttajalla, Pietarissa asuneella hollantilaisella konsuli Hendrik van Gilse van der Palsilla oli kuusi lasta. Ajan tavan mukaisesti jokaiselle heistä oli rakennettu oma kesämaja. Vanhoista rakennuksista osa on siirretty tai purettu ja ainoa säilynyt maja on ollut perheen pojan, säveltäjä Leopold van der Palsin (1884-1966) sävellysmaja.

Eliel Saarisen toimiston jälki näkyy majan suunnittelusta. Akustiikka on ollut erinomainen ja musisoiminen siellä miellyttävää. Ei ole tiedossa vaikuttiko lasten isosisä, Pietarin konservatorion tanskalainen rehtori Julius Johanssen, joka myös viihtyi Paloniemessä näihin yksityiskohtiin.

Leopold itse on ollut taitava sellisti. Eri lähteissä on mainittu perheen lasten taitavasta musisoinnista ja Leopoldin veli Nikolai oli kansainvälisen tason kapellimestari. Leopoldin päiväkirjoista tulee ilmi, miksi hän rakasti työskennellä ja olla Paloniemessä. Majassa ovat vierailleet monet kansainvälisesti erittäin tunnetut taiteilijat: muusikot, runoilijat, taidemaalarit ym. Näistä asioista löytyy lisää tietoa kirjasta ”Paloniemi ja sen asukkaat”.

Hollannissa Groningenin Yliopistossa ilmestyi ”Tsaar Peter”in juhlavuonna väitöskirja, jossa käsiteltiin Pietarissa asuneiden hollantilaisten suurmiehiä, mm, Hendrik van Gilse van der Pals. Väitöskirjassa mainittiin myös Paloniemen vaiheita.

Lohjalaisena toivon että Paloniemen sävellysmaja tullaan säilyttämään ja entisöimään ja mainitaan majan historialliset tiedot.