



PALONIEMEN OSAYLEISKAAVA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)



KAUPUNKIKEHITYKSEN KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

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

Käyntiosoite:
Karstuntie 4
08100 LOHJA

Sähköposti: kaavapalaute@lohja.fi
tai etunimi.sukunimi@lohja.fi

Yleiskaavoittaja Iiris Koivula puh. 0500 954923
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihtööri Tuula Lintuniemi puh. 044 3621600

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTI-SUUNNITELMA

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaisesti "kaavaa varten tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista".

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan, miten osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt on tarkoitus toteuttaa kaavan etenemisen eri vaiheissa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan lyhyesti myös hankkeen lähtökohdista, tavoitteista ja harkinnassa olevista vaihtoehtoista. Samalla määritellään myös osalliset.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on Paloniemen osayleiskaavan laatimista varten ja sitä on päivitetty viimeksi osayleiskaavaehdotusaineiston (12.6.2017) valmistelun yhteydessä. Osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena. Osayleiskaavan jälkeen alueelle laaditaan asemakaavoja ja asemakaavojen muutoksia, joiden sisältöä osayleiskaava ohjaa.

VIREILLETULO

Paloniemen osayleiskaavan laadinta on todettu vuoden 2003 kaavoituskatsauksessa. Lohjan ympäristölautakunta on saanut osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi vuonna 2003, jonka jälkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kertaalleen ollut nähtävillä keväällä 2004. Kuluneen ajan takia vuonna 2013 oli tarkoituksenmukaista käynnistää kaavaprosessi uudelleen ajantasaisilla lähtötiedoilla.

Käsiällä olevan Paloniemen osayleiskaavatyön aloittaminen sisältyi Lohjan kaupunkisuunnittelulautakunnan maaliskuussa 2013 hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosille 2013-2015. Osayleiskaavan laadinta Paloniemeen on samoin sisällytetty kaupungin kaavoitusohjelmaan 2014-2016, 2015-2017, 2016-2018 ja 2017-

2019

Osayleiskaavan laadinnasta on tiedotettu Lohjan kaavoituskatsauksessa 2013, kaavoituskatsauksessa 2014, kaavoituskatsauksessa 2015 kaavoituskatsauksessa 2016 ja kaavoituskatsauksessa 2017.

KAAVOITETTAVA ALUE

Paloniemi sijaitsee noin 3-4 km Lohjan keskustasta luoteeseen. Suunnittelualaue käsittää Paloniemestä Karstuntien ja järven välisen alueen sekä Kanneljärven opiston alueen. Osayleiskaava-alueen ohjeellinen rajaus kaavaluonnosvaiheesta lähtien on esitetty viereisellä kartalla. Valmisteluvaiheesta kaavaluonnosvaiheeseen siirryttäessä käsiällä olevan osayleiskaavan rajausta supistettiin Muutettavanniemen suunnalla. Muutettavanniemen alueen maankäyttöä Lohjan taajamaosayleiskaavan katsotaan ohjaavan riittävästi eikä Muutettavanniemen aluetta siksi enää kaavaluonnos- ja ehdotusvaiheessa sisällytetty Paloniemen osayleiskaavan alueeseen. Paloniemen osayleiskaava-alueen pinta-ala on noin 220-230 hehtaaria vesialueet mukaan lukien.

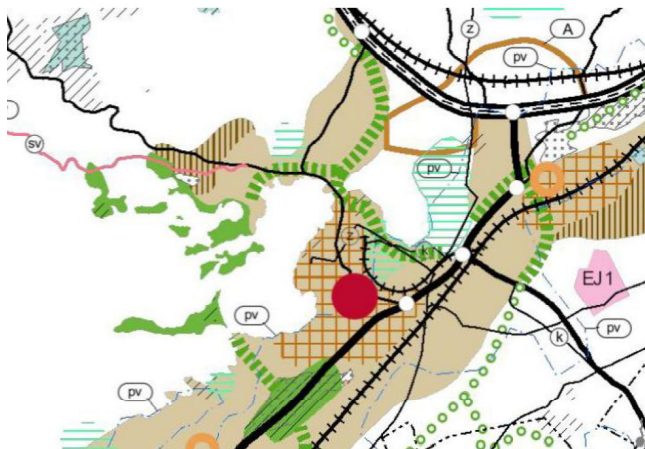
NYKYTILANNE

Paloniemi sijaitsee kaupungin keskustan luoteispuolella jo rakentuneen taajaman ja Lohjan maaseutualueiden nivelpöydässä, kaupunkia ja E18-moottoritietä yhdistävän Roution sisäantuväylän vaikutusalueella.

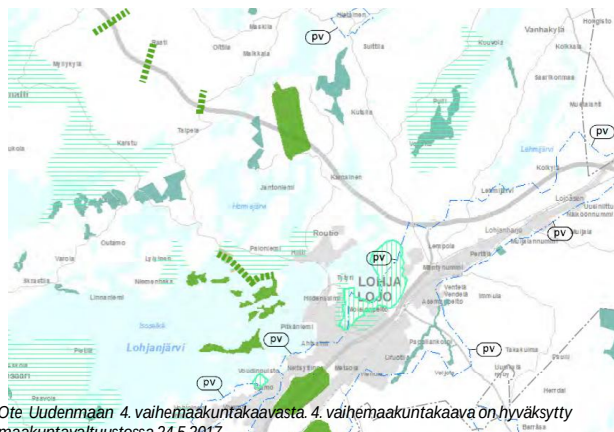
Suunnittelualaueesta huomattava osa on viljeltyä maatalousaluetta. Alueella sijaitsee lisäksi Paloniemen sairaalan rakennukset, Kartanomäen vanhainkoti, Lohjan seurakuntayhtymän alue Haukilahden rannalla sekä entinen Hiiden koulu ja Kanneljärven opisto Karstuntien tuntumassa. Paloniementien varrella entisessä Paloniemen kartanon kivinavetassa toimii tällä hetkellä metallialan yritys, jolla on tiloja myös uudemmissa teollisuus- ja tuotantohalleissa. Alueen vakitu-



Suunnittelualaue sijainti ja ohjeellinen rajaus kaavaluonnosvaiheesta lähtien.



Ote Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmästä



Ote Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavasta. 4. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 24.5.2017.

nen asutus painottuu Karstuntien tuntumaan. Erityisesti Muutettavanniemen rannoilla ja suunnittelualueen länssiosassa yksityisten kaupungilta vuokraamilla mailla on loma-asuntoja. Lohjan kaupunki on suurin yksittäinen maanomistaja suunnittelualueella.

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) eheyttyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, 3) kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat, 4) toimivat yhteysverkot ja energiahuolto. Ympäristöministeriö valmistelee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden uudistamista. Tavoitteena on, että valtioneuvosto voisi päättää uudistetuista tavoitteista keväällä 2017.

Maakuntakaava

Ote Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmästä on esitetty oheissa. Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa Paloniemi on valtaosin osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (ruskea). Lisäksi suunnittelualuetta koskevat seuraavat Uudenmaan maakuntakaavan merkinnät: virkistysalue (vihreä), viheryhteystarpe (vihreä katkoviiva) ja Natura-verkoston kuuluvuus alue Paloniemen kedot (harmaa pilkutus). Karstuntie on osoitettu maakuntakaavaan yhdistyneenä. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava on tullut voimaan vuonna 2016. Tässä vaihemaavassa osoitettu siirtoviemäri (sv, punainen viiva) on täsmennyntä Paloniemen suunnittelualueella Karstuntien eteläpuolelle. Uudenmaan

toisen vaihemaakuntakaavan merkinnöistä suunnittelualuetta koskee myös taajamatoimintojen ja työpaikka-alueiden reservialue (ruskea pystyrasteri). Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 24.5.2017. Uudenmaan neljännen vaihemaakuntakaavan teemoja ovat elinkeinot ja innovaatiotoiminta, logistiikka, tuulivoima, viherrakenne ja kulttuuriympäristöt. Neljännen vaihemaakuntakaavan kaavamerkinnöistä Paloniemen aluetta koskevat maankunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön (turkoosi vaakarasteri), viheryhteystarpeen sekä virkistysalueen merkinnät.



Ote Lohjan maankäytön rakennemallista 2013-2037

Lohjan maankäytön kehitysokuva ja rakenne-malli 2013-2037

Lohjan kaupunginvaltuusto hyväksyi kokouksessaan 14.5.2014 maankäytön rakennemallin 2013-37. Kyseessä on hyvin yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, joka pohjautuu mm. Lohjan kaupungin strategiatyön (Lohjan kasvustrategia 2013-2015) yhteydessä maankäyttöön liitettyihin painotuksiin ja tavoitteisiin. Lohjan maankäytön rakennemalli ei ole maankäyttö- ja rakennuslain pohjautuvan kaavahierarkian mukainen juridinen kaavataso. Rakennemalli kuvaa maankäytön tavoitetilaa

Lohjalla tavoitevuoteen 2037 mennessä. Rakennemalli perustuu maankäytön vyöhykkeisiin. Kullekin vyöhykkeelle on esitetty suositeltava maankäyttö, suunnittelun reunaehdot, ohjauskeinot ja alueen kehityksestä kertovia mittareita.

Paloniemen osayleiskaavan aluetta koskevat Lohjan maankäytön rakennemallissa vyöhykkeet "nauhataajama", sekä pieneltä osin vyöhyke "sininen Lohja". Paloniemen osayleiskaavan alueelle kohdistuvat myös rakennemallin merkinnät "merkittävä kulttuuri- ja/tai luonnonmaiseman muodostama kokonaisuus" sekä "mahdollinen vesireitti sekä satama/rantautumispaikka." Rakennemallissa Karstuntie on osoitettu kuntarakenteen kannalta merkittävänä tieyhteytenä. Pinta-alaperusteisesti tarkasteltuna Paloniemen osayleiskaavan aluetta koskevista rakennemallin merkinnöistä merkittävin on "nauhataajama".

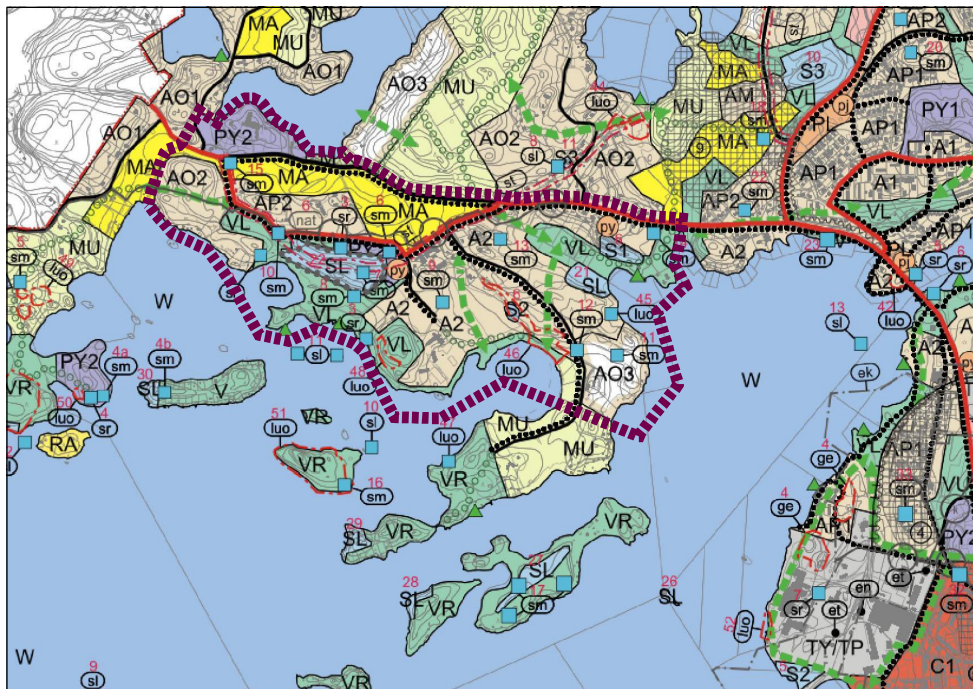
Lohjan rakennemallissa on esitetty nauhataajamavyöhykkeelle suositeltavana maankäytönä: Asuntoalueiden täydennysrakentaminen ja uudet nauhataajamaa täydentävät asuntoalueet, asukasmäärään suhteutetut riittävät julkiset ja yksityiset lähipalvelut, asumista häiritsemättömät lähityöpaikat sekä asumisen ja työttöjen yhdistäminen siihen sopivilla alueilla, lähivirkistysalueet ja lähiliikuntapaikat, nauhataajaman yhdistävä kevyen liikenteen laatuikäyttöä.

Lohjan rakennemallissa on esitetty vyöhykkeelle sininen Lohja suositeltavana maankäytönä: Virkistys- ja retkeilyalueet ja palvelut, hallittu vapaa-ajan asuminen ja sen palvelut, maaseutuasuminen, väljä omatoiminen maaseutuasuminen sinisissä kylissä, lomakylät, matkailupalvelut, luontoalueet, luontopolut, uimarannat, vesiliikenteen rantautumispaikat, leirintäalueet.

Yleiskaavat

Taajamaosayleiskaava

Kaupunginvaltuusto hyväksyi taajamaosayleiskaavan 17.04.2013 § 63. Taajama-



Ote Lohjan taajamaosayleiskaavasta. Paloniemen osayleiskaava-alueen ohjeellinen raja kaavaluonnoksesta lähtien on esitetty kartalla paksulla katkoviivalla.

osayleiskaava on tullut voimaan 2.3.2016. Ote taajamaosayleiskaavakartasta on esitetty ohessa. Taajamaosayleiskaavan jäsentelyssä Paloniemi kuuluu ns. Länsitaajaman maisema-kaupunkiin, joka käsittää taajamaosayleiskaavan alueet Hiidensalmelta länteen ja luoteeseen. Yhdyskuntarakenteen kannalta keskeisin taajamaosayleiskaavan aluevarausmerkintä

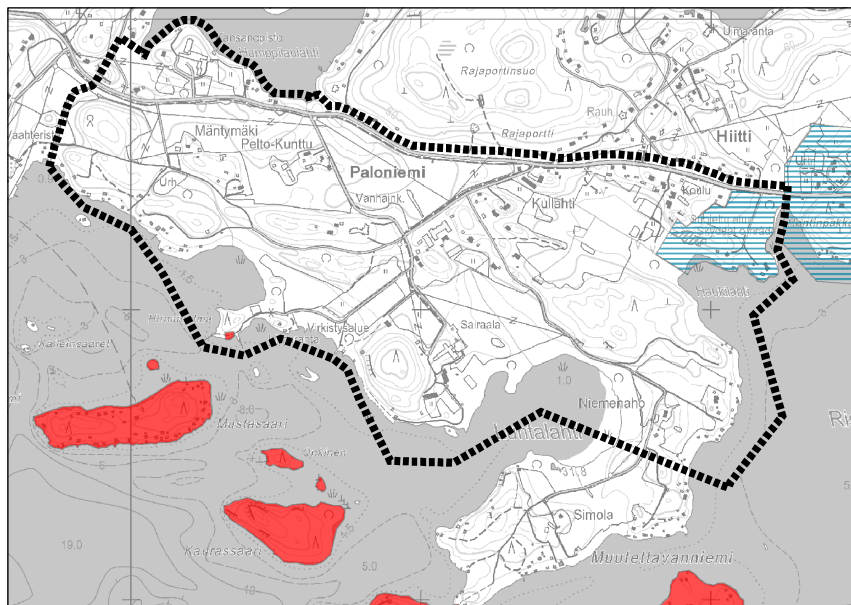
suunnittelualueella on **asuntoalue** (A2). Taajamaosayleiskaavan mukaan Paloniemen asuntoalueelle on ajateltu sijoitettavan merkittävässä määrin uudisrakentamista. Alueella on lähipalvelu ja kaavassa on varauduttu myös uuden lähipalvelun tarpeeseen alueen kehittyessä. Paloniemestä on mahdollista kehittää vetovoimainen alue, jossa rantojen virkistysalueet ovat

helposti saavutettavissa. Taajamaosayleiskaavavaratkaisun kannalta keskeinen on myös kaavamerkintä *joukkoliikennepainotteinen katu/tie*, joka suunnittelualueella noudattaa Karstuntien ja Paloniementien linjauksia sekä toisaalta liittää alueen laajempaan liikennjärjestelmään Lohjan taajaman alueella.

Taajamaosayleiskaavan A2-aluevarausta koskee seuraava taajamaosayleiskaavan määräys: *Asuntoalue (A2)*: Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi pääasiassa kaupunkimaiseksi tiiviiksi asuntoalueeksi. Asemakaavoituksen yhteydessä on varmistettava riittävät viheralueet ja yhteydet sekä toimivat kevyen liikenteen yhteydet joukkoliikennepainotteiselle kadulle/tielle ja lähimmällä suunnitellulle rautatieasemalle. Alueelle voi sijoittaa myös pienimuotoisia asuinympäristöön sopivia työpaikkoja. Suositus: Yksityiskohtaisessa kaavoituksessa alueet, joilla joukkoliikenteen saavutettavuus on hyvä, on suunniteltava riittävän tehokkaasti, mikäli alueen rakennettavuus tai ympäristöarvot eivät aseta rajoituksia.

Taajamaosayleiskaavan merkinnoista Paloniemen suunnittelualuetta koskevat myös seuraavat: *pientalovaltainen asuntoalue (AP2)*, *erillispientalojen asuntoalue (AO2)*, *erillispientalojen asuntoalue/reservi (AO3)* julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY2), kohteenomaisen merkintä *julkisten lähipalvelujen alue (py)*, *maisehallisesti arvokas peltoalue (MA)*, *maa- ja metsätalousalue, jolla on ulkoilun ohjaustarvetta (MU)*, *luonnonsuojelualue (SL)*, *suojelualue (S1 ja S2)*, *lähivirkistysalue (VL)*, *retkeily- ja ulkoilualue (VR)*, *Natura-2000-verkostoon kuuluva alue, muinaismuistokohde, kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennettu ympäristö, historiallinen tielinja, luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä kohde sekä viheryhteystarve, ohjeellinen kevyen liikenteen reitti , ohjeellinen ulkolureitti ja siirtoviemäri.*

A2-asuntoalueen eteläpuolelle on suunnittelualueen itäosassa osoitettu erillispientalojen asuntoalue/reservi (AO3). Suunnittelualueen länsiosaan on taajamaosayleiskaavassa osoi-



Alue, jossa on voimassa olevaa asemakaavaa, on osoitettu kartalla sinisellä viivarasterilla ja voimassa olevien ranta-asemakaavojen alue on osoitettu punaisella ja osayleiskaavan ohjeellinen raja us kaavaluonnosvaiheesta lähtien mustalla katkoviivalla.

tettu pientalovaltaista asuntoaluetta (AP2) ja erillispientalojen asuntoaluetta (AO2). Muutettavanniemen eteläkärki ja osa suunnittelualueen rannoista on taajamaosayleiskaavassa osoitettu virkistyskäyttöön.

Asemakaavat

Suunnittelualueen itäosassa Haukilahden tuntu-

massa on voimassa olevaa asemakaavaa noin 8 hehtaarin alueella. Asemakaavassa on osoitettu maankäyttömuotoina asumista, yleisten rakennusten alueita ja virkistysalueita.

Ranta-asemakaavat

Paloniemen tuntumassa sijaitseviin saariin on laadittu ranta-asemakaavoja. Osa voimassa olevasta ranta-asemakaavasta käsittää Hirmuholman alueella myös pienen osan nyt laadittavan

osayleiskaavan alueesta.

SELVITYKSET

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

-Lohjan liikennejärjestelmä- ja liikenneturvallisuuksuunnitelma, (Tiehallinto 2007)
-Lohjan liikenne-ennusteen päivitys (Linea -kon-sultit 2011)

-Lohjan liikennejärjestelmäsuunnitelman päivi-ty, syksy 2012

-Paloniemi, Nummenkylä ja Gunnarla. Osayleis-kaava- ja asemakaava-alueiden arkeologiset in-ventoinnit. (Museovirasto, Sirkka-Liisa Seppälä 2006)

- Paloniemen maisemahistoriallinen selvitys / Tmi Hilla Tarjanne, 2006)

-Paloniemen rakennusinventointi 2008 (Lohjan kaupunkisuunnittelukeskus, Katariina Ocken-ström, 2008)

-Selvityksiä alueen luonnonsuojelualueista ja kohteista (Lohjan kaupunkisuunnittelukeskus)

-Suunnittelualueen kasvillisuuskuviot. (Lohjan ympäristökeskus 2003)

-Alustava rakennettavuusselvitys (Lohjan ympä-ristökeskus 2003)

-Terveyttä kaikille. B-mielisairaalat 1950-luvulta 1970-luvulle. (Selvitystyö Ahola 2015)

Paloniemen osayleiskaavaa koskevassa syksyl-ä 2013 pidetyssä aloitusvaiheen viranomaisneu-vottelussa nousi esille tarve muinaisjäänneksiä koskevaan tarkistusinventointiin kaavaprosessin yhteydessä mahdollisten historiallisen ajan mui-naisjäänösten osalta.

Osayleiskaavan valmisteluvaiheen ja kaava-luonnosvaiheen välillä osayleiskaava-alueelta laaditut selvitykset:

- Paloniemen osayleiskaava-alueen historialli-sen ajan muinaisjäänösinventointi (Mikroliitti Oy, 2014).
- Paloniemen osayleiskaava-alueen luontoselvi-tyt (Pöyry, 2014)
- Paloniemen osayleiskaavan vaikutus Palonie-men Natura-alueen luontoarvoihin (Ympäristö-tutkimus Yrjölä Oy, 2014)
- Paloniemen alueen osayleiskaava. Lohja. Li-i-kenneseelvitys. (Traficon, 2014)
- Paloniemen osayleiskaavaluonnoksen enegia-tehokkuustarkastelu (Oy Eero Paloheimo Ecoci-ty Ltd -EPECC, 2014)

Osayleiskaavaluonnoksen ja osayleiskaavaeh-dotuksen valmistumisen välillä osayleiskaava-alueelta laaditut selvitykset tai suunnitelmat:

- Paloniemen osayleiskaavan liito-oravaselvitys (Envibio, 2015)
- Paloniemen osayleiskaavan lepakkoselvitys (Lumotron, 2015), lepakkoselvitystä täydentävä asiantuntijalausunto (Lumotron, 2016)
- Paloniemen osayleiskaavan hulevesiselvitys (Lohjan kaupunki, kaavoitus, 2015)
- Paloniemen vesihuollon yleissuunnitelma (alus-tava) , (Sweco 2015)

OSAYLEISKAAVAN TAVOITTEET

Maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n mukaan yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon: -yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys; -olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväk-sikäyttö; -asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus; -mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukko-liikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen jär-jestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja ta-louden kannalta kestäväällä tavalla;

- mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinym-päristöön;
- kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- ympäristöhaittojen vähentäminen;
- rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnon-arvojen vaaliminen; sekä
- virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Osayleiskaavan tavoitevuodeksi on määritelty arviolta vuosi 2035. Tavoitevuoteen kohdistuvat osayleiskaavaratkaisun mahdollistamat väestö-ennusteet ovat suurimmillaan karkeasti arvioiden samassa suuruusluokassa kuin kaupunginval-tuuston vuonna 2013 hyväksymän Lohjan taaja-maosayleiskaavan väestöennusteet. Ennusteet perustuvat pitkän aikavälin trendeihin. Huomat-tavasti yleispiirteisempi taajamaosayleiskaava on pääpiirteissään osaltaan ollut ohjeena Palo-niemeen laadittavan osayleiskaavan ratkaisuille.

12.6.2017 päivätty osayleiskaavaehdotus mah-dollistaa paikoin asumiselle vaihtoehtoisena maankäyttömuotona matkailupalvelujen alueen sijoittumista alueelle.

Paloniemen aluetta on tarkoitus kehittää kor-kealaatuisten asumisen alueena, jonka suun-nittelussa on maankäytön suunnittelun tasolla pyritty tarkastelemaan mahdollisuuksia vähä-päästöisiin energiantuotantoratkaisuihin. Tämä tuo käytäntöön Lohjan kaupungin osallistumista valtakunnalliseen *Kohti hiilineutraalia kuntaa*-hankkeeseen (HINKU).

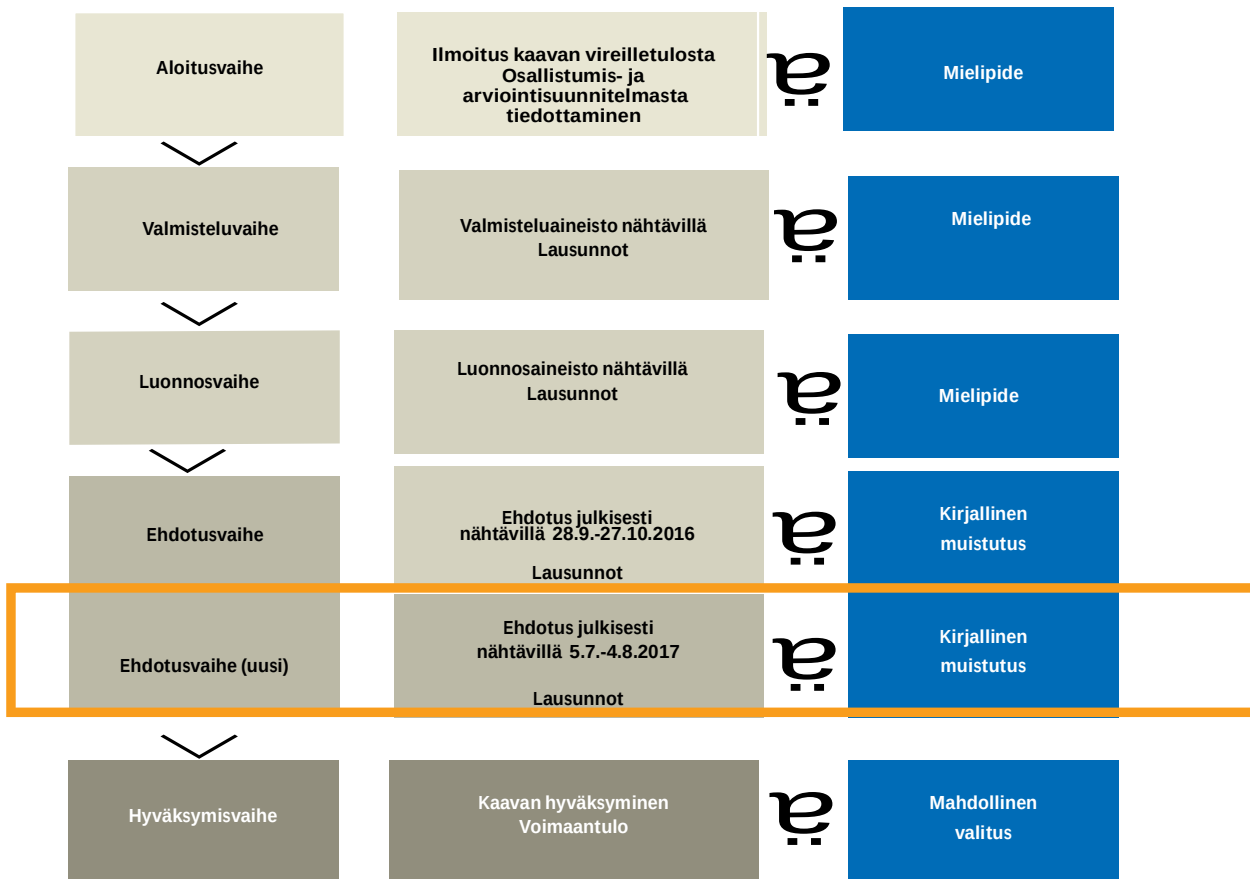
ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 § mukaan säädetään, miten kaavan vaikutukset on kaavaa laadittaessa selvitettävä. Selvitysten on annetta-va riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttami-sen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutuk-set:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmas-

PALONIEMEN OSAYLEISKAAVA

Kaavoituksen kulku ja osallistuminen



toon;

- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilapilun kehittyminen.

Kaavaselostuksessa tullaan esittämään arvio kaavan vaikutuksista alueella olevan Natura-alueen arvoihin (Natura- kynnysarviointi). Ehdotusvaiheessa on lisäksi arvioitu osayleiskaavan vaikutuksia ekologiseen kestävytyteen. Tämä vaikutusten arviointi tehtiin laskelmana KEKO-B-työkalulla (KEKO-B = kuntien ja kaupunkien aluetasoinen ekolaskuri).

OSALLISTUMINEN JA VUOROAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Esitetty aikataulu kaavan laadinnalle on alustava. Aloitusvaiheessa järjestetään tarvittaessa MRL 66 §:n mukainen kaavaa koskeva viranomaisneuvottelu, jos kaavan arvioidaan koskevan valtakunnallisia tai tärkeitä seudullisia alueidenkäyttötavoitteita tai jos kaava muuten koskee viranomaisten kannalta merkittäviä asioita. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu Paloniemen osayleiskaavasta pidettiin 31.10. 2013.

Aloitusvaihe

Kaavan vireilletulosta on kuulutettu syyskuussa 2013 kaupungin virallisella ilmoitustaululla, Länsi-Uusimaa-lehdessä ja kaupungin Internet-sivuilla (MRL 63§ ja MRA 32a§). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä syys-lokakuussa kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskuksessa (Karstuntie 4, Lohja) ja kau-

pungin Internet-sivuilla.

On mahdollista, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään ja päivitetään kaavaprosessin aikana. Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskeva palaute pyydetään ensisijaisesti esittämään Lohjan kaupungin kaavoitusosastolle. Kaupungin kaavoitusosaston osalta yhteyshenkilöiden tiedot löytyvät tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman kansilehden kääntöpuolelta. Osallisella on halutessaan myös mahdollisuus esittää Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle (ELY) neuvottelua osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävytydestä (MRL 64 §). Tällainen esitys on tehtävä ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville.

Valmisteluvaihe

Lohjan kaavoitusohjelmassa 2013-2015 Paloniemen alueelle laadittavana suunnitelmana oli merkitty joko kaavarunko tai osayleiskaava. Valmisteluvaiheen jälkeen on arvioitavissa tuleeko Paloniemen osayleiskaavaprosessi viedä loppuun, jolloin tuloksena on aluetta koskeva osayleiskaava vai riittääkö kaavarunkotasoinen tarkastelu jatkossa ohjaamaan alueen asema-kaavoitusta.

Osayleiskaavan valmisteluvaiheen aineistona käytettiin ideasuunnitelmia, jotka olivat kolmen eri työryhmän laatimia. Valmisteluvaiheen vaihtoehdot olivat: -"Harjanne". Arkkitehtitoimisto AJAK, energia-asiantuntijana Eero Paloheimo Ecocity Ltd. Osayleiskaava-alueelle noin 150 000 k-m2 uutta rakentamista ja noin 3000 asukasta.

-Kirsti Siven & Asko Takala Arkkitehdit., energia-asiantuntijana Bionova Consulting. Osayleiskaava-alueelle arviolta 82 000 k-m2 uutta rakentamista ja arviolta 1600-2100 asukasta.

-"Paloniemen maisemakaupunki". Sito oy, energia-asiantuntijana Granlund Oy. Osayleiskaava-alueelle noin 170 000 k-m2 uutta rakentamista ja noin 3300 uutta asukasta.

Lohjan kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 28.1.2014, että kolme erilaista ideasuunnitelmaa asetetaan julkisesti nähtävillä osayleiskaavan valmisteluvaiheen kuulemista varten.

Ideasuunnitelmat olivat nähtävillä 19.2.-20.3.2014. Ideasuunnitelmista pyydettiin lausunnot asianomaisilta viranomaisilta. Suunnitelmia esiteltiin yleisötilaisuudessa Kanneljärven opistolla 26.2.2014.

Valmisteluaiaineisto asetetaan nähtäville Lohjan kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskuksessa 30 päivän ajaksi (MRA 30 §). Osallisilla on tilaisuus esittää mielipiteensä valmisteluaiaineistosta ennen nähtävilläolon päättymistä. Valmisteluvaiheen nähtäville asettamisesta tiedotetaan kuulutuksella kaupungin virallisella ilmoitustaululla, kaupungin Internet-sivuilla sekä lehtikuulutuksella Länsi-Uusimaa-lehdessä. Lausunnot valmisteluaiaineistosta pyydetään osallisista kohdissa II-IV mainituilta organisaatioilta, yrityksiltä ja yhteisöiltä.

Luonnosvaihe

Osayleiskaavan valmisteluvaiheen kuulemisen päätyttyä Lohjan kaupungin kaavoitus analysoi ja vertaili ideasuunnitelmien sisältöä useiden ympäristön suunnitteluun vaikuttavien teemojen kautta, joita

- olivat:
- alueen kokonaisrakenne
- asuminen
- liikennejärjestelmät ja katuverkko
- virkestysalueet
- kaupunkikuva ja alueen imago
- ihmisten elinolot, alueen toiminnallisuus ja palvelut
- edellytykset energiatehokkaan alueen toteuttamiselle

Teemakohtaisena analyysinä tehdyn suunnitelmien vertailun tuloksena arvioitiin, että parhaat lähtökohdat Paloniemen osayleiskaava-alueen

suunnittelulle jatkossa muodostaa ideasuunnitelmista vaihtoehto "Harjanne", jonka laatijana on Arkkitehtitoimisto AJAK Oy. Lisäksi valmisteluaiheen vaihtoehtojen tarkastelun perusteella arvioitiin, että Paloniemen alueelle on tarkoituksenmukaista edelleen valmistella osayleiskaavaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 13.5.2014, että Paloniemen osayleiskaava-alueen suunnittelua jatketaan ideasuunnitelmista vaihtoehtoon "Harjanne" pohjalta hyödyntäen soveltuvin osin toimiviksi katsottavia elementtejä myös kahdesta muusta tarkastellusta ideasuunnitelmasta. Jatkosuunnittelussa keskeisimpiä tarkasteltavia kokonaisuuksia suhteessa aiemmin laadittuun ideasuunnitelmaan ovat olleet katuverkon pääsykadut, pysäköinnin periaatteet suunnitelman tiiviimmillä alueilla, virkistysaluejärjestelmä, rakentamiseen osoitettavien alueiden suhde vedenkorkeuden vaihteluun Lohjanjärvellä sekä joidenkin yksittäisten osallisten esille tuomat lähtökohdat.

Lohjan kaupunkisuunnittelulautakunta käsitteli valmistella ollutta Paloniemen osayleiskaavaluonnosta ja sen sisältöön vaikuttaneita kysymyksiä työseminaarissaan 19.8.2014.

Osayleiskaavan valmisteluaiheen ja kaavaluonnosvaiheen välillä osayleiskaava-alueelta laaditut selvitykset:

- Paloniemen osayleiskaava-alueen historiallisen ajan muinaisjäännösinventointi (Mikroliitti Oy, 2014).

- Paloniemen osayleiskaava-alueen luontoselvitys (Pöyry, 2014)
- Paloniemen osayleiskaavan vaikutus Paloniemen Natura-alueen luontoarvoihin (Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2014)
- Paloniemen alueen osayleiskaava. Lohja. Liikenneselvitys. (Traficon, 2014)
- Paloniemen osayleiskaavaluonnoksen enegiatehokkuustarkastelu (Oy Eero Paloheimo Ecoci-

ty Ltd -EPECC, 2014)

Kaavaluonnos on työstetty mm. valmisteluaineiston ja valmistuneiden tarkempien selvitysten pohjalta. Kaavaluonnosaineisto asetettiin nähtäville Lohjan kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskuksessa 30 päivän ajaksi 30.10.-28.11.2014 (MRA 30 §). Osallisilla on tilaisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta ennen nähtävilläolon päättymistä. Luonnosvaiheen nähtäville asettamisesta tiedotetaan kuulutuksella kaupungin virallisella ilmoitustalulla, kaupungin Internet-sivuilla sekä lehtikuulutuksella Länsi-Uusimaa-lehdessä. Lausunnot luonnosaineistosta pyydetään osallistujan kohdissa II-IV mainituilta organisaatioilta, yrityksiltä ja yhteisöiltä.

Ehdotusvaihe

Osayleiskaavaehdotus on valmisteltu Lohjan kaupungin kaavoitusyksikössä kaavaluonnoksen pohjalta. Lohjan kaupungin kaavoitus on käsitelty nähtävillä olleen kaavaluonnoksen johdosta saatua palautetta mm. Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa pidetyssä ajankohtaisien asioiden työneuvottelussa alkuvuodesta 2015.

Osayleiskaavaluonnoksen ja osayleiskaavaehdotuksen välillä osayleiskaava-alueelta laaditut selvitykset:

- Paloniemen osayleiskaavan liito-oravaselvitys (Envibio, 2015)
- Paloniemen osayleiskaavan lepakkoselvitys (Lumotron, 2015), lepakkoselvitystä täydentävä asiantuntijalausunto (Lumotron, 2016)
- Paloniemen osayleiskaavan hulevesiselvitys (Lohjan kaupunki, kaavoitus, 2015)
- Paloniemen vesihuollon yleissuunnitelma (alus-tava) , (Sweco 2015)

Museoviraston toimesta julkaistiin joulukuussa 2015 selvitys "Terveystä kaikille. B-mielisairaalat 1950-luvulta 1970-luvulle (Selvitystyö Teija Ahola, 2015)". Paloniemen sairaala on yksi tässä valtakunnallisessa selvityksessä tarkastelluista B-mielisairaaloista.

OSALLISET:

Osallisia ovat ne, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Heitä ovat esimerkiksi kaava-alueen maanomistajat, asukkaat ja muut ympäristön käyttäjät. Viranomaiset ja yhteisöt ovat osallisia, kun kaavoitus koskee niiden toimialaa.

Osallisten listaa tarkistetaan ja tarvittaessa täydennetään suunnittelun aikana.

I Maanomistajat ja asukkaat,

- alueen maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- lähinaapuruston maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- kaavan vaikutusalueen asukkaat ja yritykset

II Kaupungin toiminnon

- Lohjan Energiahuolto Oy LOHER
- Lohjan liikentakeskus Oy

Elivoimatoimiala:

- kiinteistö- ja kartastopalvelut
- rakennusvalvonta
- ympäristönsuojelu
- ympäristöterveyspalvelut
- rakennuttaminen ja kaupunkitekniikka
- vesilaitos
- elinkeinotoiminta
- Lohjan museo

Hyvinvointitoimiala:

- Lasten, nuorten ja perheiden palvelualue
- Työikäisten palvelualue
- Ikääntyneiden palvelut

III Valtion viranomaiset

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristö-keskus (ELY)
- Museovirasto
- Liikennevirasto

IV Muut viranomaiset tai yhteisöt

- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
- Uudenmaan liitto
- Caruna Oy (Fortum Sähkönsiirto Oy)
- Fingrid Oy
- Gasum Oy
- Auris Kaasunjakelu Oy
- DNA Palvelut Länsi-Uusimaa
- Lounnea Oy
- Hormajärvi-yhdistys
- Karstu-Paloniemi- Routio aluetuomikunta
- Paloniemen kylätoimikunta
- Lohjan Metsähoito-yhdistys ry
- Lohjan seudun Omakotiyhdistys
- Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ry
- Lohjan vanhusneuvosto
- alueella toimivat yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

-Osayleiskaavaehdotuksen vaikutuksia ekologiin kestävytyteen on tarkasteltu KEKO-B-laskelmana (Lohjan kaupungin kaavoitusyksikkö, 5.9.2016). Laskelma on tuotettu 25.8.2016 päivätyn osayleiskaavaratkaisun tiedoilla.

Kaavaehdotus valmistui ensimmäisen kerran vuoden 2015 lopulla; 14.12.2015 kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen asetettavaksi julkisesti nähtäville. Ensimmäisen Paloniemen osayleiskaavaehdotuksen nähtäville asettamista ei laitettu täytäntöön valmistelun aikana alueen suunnitteluun liitettyistä uusista tavoitteista johtuen. Nähtäville asettamisen täytäntöön panna valmisteltaessa ilmeni kaupungin puolesta uusia, lähinnä mahdollisiin asunotomssuihin liittyviä tavoitteita ja reunaehjoja, joiden vuoksi osayleiskaavaratkaisua oli tarkoituksenmukaista valmistella uudelleen ennen virallista nähtäville asettamista. 25.8.2016 päivätty osayleiskaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 28.9.-27.10.2016. Kaavaehdotusta koskeva yleisötilaisuus pidettiin Kanneljärven opistolla 6.10.2016. Edellä mainitun kaavaehdotuksen nähtävilläolon johdosta saatiin 7 lausuntoa ja 2 kirjallista muistutusta. Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 12.1.2017 Uudenmaan ELY-keskuksessa.

Tämän jälkeen Paloniemen alueeseen on kohdistunut aivan uudenlaista mahdollisiin matkailupalvelujen alueisiin liittyvää intressiä. Mahdollisesta matkailupalvelujen alueeseen liittyvästä hankkeesta järjestettiin yleisölle avoin infotilaisuus Kanneljärven opistolla 11.4.2017.

Suunnittelualueeseen kohdistuneesta uudeltaisesta matkailuinnostista johtuen osayleiskaavaehdotus on jälleen valmisteltu asetettavaksi julkisesti nähtäville (MRA 19 §). Käsillä oleva uusi osayleiskaavaehdotus on päivätty 12.6.2017 Kaupunginhallitus päättää kaavaehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville. Vastineet osayleiskaavaehdotusta koskevaan kirjalliseen palautteeseen - lausuntoihin ja muistutuksiin - tullaan kaavaprosessin myöhemmin edetessä

esittämään kaupungin päätöksentekielimille samalla kertaa sekä syksyn 2016 että kesällä 2017 ajoittuvan osayleiskaavaehdotuksen nähtävilläolon johdosta.

Kaupunginhallitus päättää kaavaehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi (MRL 65, MRA 19 §). Kaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville tiedotetaan kuulutuksella kaupungin virallisella ilmoitustaululla, kaupungin Internet-sivuilla ja lehtikuulutuksella Länsi-Uusimaa-lehdessä. Kaavaehdotus asetetaan nähtäville Lohjan kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskuksessa osoitteessa Karsuntie 4, Lohja.

Kunnan jäsenillä ja osallisilla on mahdollisuus tehdä kaavaehdotuksesta kirjallinen muistutus ennen nähtävilläolajan päättymistä. Muistutus on toimitettava Lohjan kaupunkikehityksen kaavoitukseen. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot tarvittaessa osallislistan kohdissa II-IV mainituilta organisaatioilta, yrityksiltä ja yhteisöiltä. Tarvittaessa kaavasta järjestetään MRL 66 § mukainen virnaomaisneuvottelu.

Hyväksymisvaihe

Kaupunki käsittelee kaavaehdotuksesta saadut muistutukset ja lausunnot. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kaupungin perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen (MRL 65 §). Kaupunki antaa perustellun vastineen ehdotusvaiheessa esitettyihin kirjallisiin muistutuksiin.

Kaavaehdotuksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Alustavana tavoitteena on, että kaava olisi valtuuston hyväksyttävänä vuoden 2017 kuluessa. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tehneille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa.