

Vetovoimalautakunta	§ 41	21.03.2018
Vetovoimalautakunta	§ 177	27.11.2018
Kaupunginhallitus	§ 368	03.12.2018

---

## **L50, 28. kaupunginosa Paloniemi, Paloniemi I asemakaava**

117/10.02.03/2018

171/10.02.03/2016

KASULK 10.03.2016 § 27 Kaupunkisuunnittelulautakunnan 8.12.2015 vuosille 2016-2018 hyväksymän kaavoitusohjelman mukaisesti Paloniemen alueen ensimmäinen asemakaava on tarkoitus käynnistää keväällä 2016. Paloniemen asemakaavoitus etenee vaiheittain Paloniemen osayleiskaavassa esitetyn ohjeellisen vaiheistuksen mukaan.

Paloniemen osayleiskaavasta on valmistunut ehdotus, jonka kaupunginhallitus on kokouksessaan 14.12.2015 § 459 hyväksynyt asetettavaksi julkisesti nähtäville. Ehdotuksessa on esitetty asemakaavoitukselle ohjeellinen vaiheistus aluerajauksineen.

I vaiheen asemakaava-alue sijoittuu osayleiskaava-alueen keskelle ja on kooltaan yhteensä noin 79,5 ha ulottuen Karstuntieltä Lohjanjärveen asti. Alueesta on maa-aluetta noin 61,8 ha ja vesialuetta on noin 17,7 ha. Alue on pääosin kaupungin omistuksessa lukuunottamatta vesialuetta ja Paloniemensairaala-aluetta.

Asemakaavan päätavoitteena on alueen kehittäminen korkealaatuisen asumisen alueena. Suunnittelussa on tavoitteena ottaa huomioon erityisesti vähäpäästöiset energiahuollon ratkaisut sekä Paloniemen maakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema ja alueen luontoarvot. Tavoitteena on myös mahdollisimman vuorovaikutteinen ja osallistava kaavaprosessi osana alueen vetovoimaisuutta ja ympäristön korkeaa laatua.

Kaupunginhallitus on 29.9.2014 päättänyt jatkaa valmistelua vuoden 2021 asuntomessujen hakemiseksi Paloniemen alueelle. Asuntomessualueeksi alustavasti arvioitu alue on osa Paloniemen I vaiheen asemakaava-aluetta. Asiaa on valmisteltu vuoden 2015 aikana, ja haku on tarkoitus käynnistää keväällä 2016.

Paloniemen I vaiheen asemakaavan (L50) on tarkoitus valmistua vuonna 2017. Asemakaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on esityslistan liitteenä. Asemakaava-aluetta koskevat lähtötiedot perustuvat Paloniemen osayleiskaavaehdotukseen ja siihen liittyviin selvityksiin.

Erikseen jaettavat asiakirjat  
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 10.3.2016

Esitys  
Yj

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

1. merkitä 28. kaupunginosan Paloniemi asemakaavan L50 Paloniemi ak I, osallistumis- ja arviointisuunnitelman (10.3.2016) tiedoksi ja

2. kuuluttaa asemakaavan vireilletulosta.

Päätös

Hyväksyttiin.

-----  
VEVO 21.03.2018 § 41

Vuodelle 2016 ajoittuneen asemakaavan aloitusvaiheen jälkeen L 50 Paloniemi I asemakaavan lähtökohdat ovat osin muuttuneet: asuntomessut on Lohjalla päätetty järjestää Hiidensalmen alueella ja kaupunkisuunnittelulautakunta on päättänyt suunnitteluvarauksesta Paloniemen alueelle 11.5.2017. Paloniemen osayleiskaava on tullut voimaan 7.2.2018.

Suunnitteluvaraus liittyy niin sanottuun Paloniemen lomakylähankeeseen. Näin ollen L50 Paloniemi I asemakaavan tavoitteita on valmisteluvaiheessa päivitetty. Paloniemi I asemakaavan valmisteluvaiheen aineistossa (21.3. 2018 ) tulevan maankäytön painopiste on vakituisen asumisen sijaan matkailupalveluilla; lomakylällä ja muilla matkailuun kytkeytyvillä toiminnoilla. Laadittavan asemakaavan rajausta on tässä yhteydessä supistettu aloitusvaiheessa esitetystä erityisesti Karstuntien tuntumassa sekä Paloniemen sairaalasta itään sijaitsevan alueen osalta. Asemakaavan valmisteluvaiheen suunnitelmat pääosin mukailevat ja konkretisoivat alueella voimassa olevan Paloniemen osayleiskaavan sisältöä. Suunnittelualueen pinta-ala valmisteluvaiheen rajauksella on noin 55 hehtaaria. Asemakaavan valmisteluaineisto käsittää myös lomakylähankkeen teettämää havainneaineistoa alueelta, jolle 11.5.2017 Intercol Oy:lle myönnetty suunnitteluvaraus kohdistuu. Paloniemen lomakylähankkeen työnaikaista havainneaineistoa oli julkisesti tutustuttavana Lohjan kaavoituksen järjestämässä kaavaillassa 27.2.2018 . Intercol Oy on 1.3.2018 päivätyllä kirjeellään hakenut Paloniemen suunnitteluvarauksen laajentamista. Käsillä oleva L50 Paloniemi I asemakaavan valmisteluaineisto käsittää myös alueet, joille suunnitteluvarauksen laajentamista on haettu.

L50 Paloniemi I asemakaavan alueelle tulee tarvittaessa laatia maankäyttösopimus. Alueen tonttijako laaditaan tarvittaessa erillisenä prosessina. Suunnittelualueeseen lukeutuvalla Hirmuholman etelärannalla on hyvin pienellä alueella voimassa rantakaavaa, joka voidaan tällä alueella tarvittaessa kumota asemakaavan laadinnan yhteydessä.

Asemakaavaprosessin aloitusvaiheessa vuonna 2016 saadut lausunnot ovat tutustuttavissa kokousasian oheismateriaaleissa.

Lisätiedot: kaavoitusarkkitehti Iiris Koivula (iiris.koivula(at)lohja.fi)

Oheismateriaali:

- L50 Paloniemi I asemakaavan valmisteluaineisto 21.3.2018;
- asemakaavan valmisteluvaihe ilmakuvalla
- asemakaavan valmisteluvaiheen määräykset ja -merkinnät
- asemakaavan valmisteluvaiheen selostusraportti
- näkymäkuva: pesrpektiivikuva järveltä
- näkymäkuva: "viistoilmakuva"
- aloitusvaiheessa saadut lausunnot
- aloitusvaiheessa saadut mielipiteet (portaalissa)

Esitys

Ej Vetovoimalautakunta päättää asettaa asemakaavan valmisteluaineiston nähtäville MRL 62 §:n ja MRA 30§:n mukaisesti.

Päätös Hyväksyttiin.

---

#### VEVO 27.11.2018 § 177

Paloniemi I asemakaava L50 oli valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä 11.4.2018-14.5.2018. Asemakaavan valmisteluaineisto oli tutustuttavissa myös kaavaillassa 10.4. 2018. Asemakaavan valmisteluvaiheen kuulemisen johdosta saatiin lausuntoja 15 kpl ja kirjallisia mielipiteitä kuusi kpl. Lausunnot ja mielipiteet ovat tutustuttavissa kokousasian oheismateriaalina.

Kaava-alueen perusrakenne on pääpiirteissään samantyyppinen kuin asemakaavan valmisteluvaiheessa. Asemakaavaehdotusta taustoittamaan on laadittu Paloniemi I asemakaavan katujen ja liikennealueiden yleissuunnitelma, Paloniemi I asemakaavan hulevesiselvitys sekä pyydetty asiantuntijalausunnot yksittäisistä rakennuksista, jotka alueella voimassa olevassa osayleiskaavassa on osoitettu sr-2-merkinnällä ja joille lisäselvitysten perusteella ei edellytetä suojelumerkintää asemakaavassa. Edellä mainitut, asemakaavaehdotusta taustoittavat aineistot on esitetty kokousasian oheismateriaalina. Yksittäisten korttelialueiden rajausta on asemakaavan valmisteluvaiheen jälkeen tarkennettu Museoviraston valmisteluvaiheessa antaman lausunnon johdosta siten, että Museovirasto ei enää ole edellyttänyt arkeologista tarkkuusinventointia asemakaavaehdotuksen pohjaksi.

Asemakaava-alueen ulkoraja on ehdotukseen täsmentynyt lännessä sekä idässä laajentunut Karstuntielle uuden liittymän kanavointien Karstuntielle edellyttämän tilavarauksen osalta. Hirmuholman lv-2-osa-alue (venevalkaman osa-alue, joka on tarkoitettu Paloniemen saarten rantakaava-alueen käyttöön), joka oli mukana Paloniemi I asemakaavan valmisteluvaiheen kaavamerkinnöissä, on rajattu ehdotusvaiheessa Paloniemi I asemakaava-alueesta pois. Vastaavalle alueelle kohdistuva kaavamerkintä LV ja – määräys *venevalkama, joka on tarkoitettu rantakaava-alueen käyttöön* jää voimaan Paloniemen saarten rantakaavassa.

Asemakaavan ehdotusvaiheessa rajauksiin ja geometriaan kaavakartalla sekä kaavamerkintöihin ja –määräyksiin on tehty muutoksia, täydennyksiä ja täsmennyksiä. Asemakaavaehdotus mahdollistaa näkötornin rakennusalan Kuoppanokan mäelle. Paloniemen sairaalan päärakennuksen kohdalle suunnitellun hotellin massoitelusta ja ulkomuodosta on Intercol Oy:n hankkeen kautta saatu tuoretta havainneaineistoa, joka on tutustuttavissa kokousasian oheismateriaalina.

Paloniemi I asemakaavaan liittyvä osallistyöpaja järjestettiin 12.11.2018. Työpajan teemana oli ylipäänsä tuleva virkistyskäyttö Paloniemi I asemakaavan alueella. Työpajan ryhmätöissä toivottiin Paloniemen uimarannan ja sen läheisen ranta-alueen kehittämistä toiminnallisena virkistysalueena, jolle sijoittuisi monipuolisesti eri-ikäisiä kaupunkilaisia palvelevia ulkoilu- ja virkistystoimintoja ja niitä tukevaa välinevuokrausta. Lisäksi toivottiin uimarantaa palvelevan yleisen pysäköinnin kehittämistä nykytilastaan ja sujuvaa kulkuyhteyttä Hirmuholmassa olemassa olevalle venevalkamalle. *Paloniemen kedot*-Natura-alueeseen Kartanonmäen suunnalla kytkeytyvän virkistysaluekokonaisuuden osalta osallistyöpajan ryhmätöissä painotettiin rauhoittavaa luonto- ja maisemakokemusta,

alueella jo olevan Paloniemen luonto- ja kulttuuripolun säilyttämistä, sekä alueen säilymistä tulevaisuudessakin kaikkien kaupunkilaisten käytössä. Työpajan tuloksia on raportoitu tarkemmin kokousasian oheismateriaalina.

Paloniemi I L50 asemakaava koskee tiloja 444-439-0001-0014, 444-439-0001-0015, 444-439-0001-0141, 444-439-0001-0247, 444-439-0001-0253, 444-439-0001-0296, 444-439-0001-0325, 444-439-0001-0405, 444-439-0001-0453, 444-439-0001-0455, 444-439-0876-0002 ja 444-895-0002-0003.

Asemakaavalla muodostuu 28. kaupunginosaan Paloniemi korttelit 900-910 sekä virkistys-, suojelu-, uimaranta-, venevalkama-, erityis-, katu- ja liikennealueita sekä vesialuetta.

Oheismateriaali:

- Paloniemi I asemakaava L50, kaavaehdotuskartta, merkinnät ja määräykset 27.11.2018
- Ehdotusvaiheen kaavaselostus
- Hotellin havainnekuvat
- Hankkeen maankäyttöluonnos 20.11.2018, arkkitehtitoimisto Antti Heikkilä
- Hankkeen alueleikkauksia , arkkitehtitoimisto Antti Heikkilä
- Paloniemi I asemakaava L 50, katujen ja liikennealueiden yleissuunnitelma. Sitowise
- Paloniemi I asemakaava L50, huleveselvitys,. FCG
- Paloniemi I asemakaava L50, asiantuntijalausunto sulfidisavista. Ramboll
- Asiantuntijalausunto Paloniemen sairaalan asuntolarakennuksesta, arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson
- Asiantuntijalausunto Paloniemen kunnalliskodin sivurakennuksesta, arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson
- Tiivistelmä Paloniemi I asemakaavan (L50) valmisteluvaiheessa saaduista lausunnoista ja mielipiteistä
- Paloniemi I asemakaava L50, osallistyöpajan 12.11.2018 tuloksia
- valmisteluvaiheessa saadut lausunnot
- valmisteluvaiheessa saadut mielipiteet

Esitys  
Ej

Vetovoimalautakunta päättää

1. merkitä tiedoksi valmisteluaineistosta saadut lausunnot ja mielipiteet;
2. esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy 28. kaupunginosan Paloniemi asemakaavaehdotuksen L50 Paloniemi I 27.11.2018 asetettavaksi julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti.

Päätös

Hyväksyttiin.

-----  
KH 03.12.2018 § 368

Lisätiedot: kaavoitusarkkitehti liris koivula iiris.koivula@lohja.fi

Oheismateriaali:

- Paloniemi I asemakaava L50, kaavaehdotuskartta, merkinnät ja määräykset 27.11.2018
- Ehdotusvaiheen kaavaselostus
- Hotellin havainnekuvat
- Hankkeen maankäyttöluonnos 20.11.2018, arkkitehtitoimisto Antti

Heikkilä

- Hankkeen alueleikkauksia , arkkitehtitoimisto Antti Heikkilä
- Paloniemi I asemakaava L 50, katujen ja liikennealueiden yleissuunnitelma. Sitowise
- Paloniemi I asemakaava L50, huleveselvitys,. FCG
- Paloniemi I asemakaava L50, asiantuntijalausunto sulfidisavista. Ramboll
- Asiantuntijalausunto Paloniemen sairaalan asuntolarakennuksesta, arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson
- Asiantuntijalausunto Paloniemen kunnalliskodin sivurakennuksesta, arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson
- Tiivistelmä Paloniemi I asemakaavan (L50) valmisteluvaiheessa saaduista lausunnoista ja mielipiteistä
- Paloniemi I asemakaava L50, osallistyöpajan 12.11.2018 tuloksia
- valmisteluvaiheessa saadut lausunnot
- valmisteluvaiheessa saadut mielipiteet

Pekka Puistosalo oli asiantuntijana tämän asian käsittelyn ajan.

Esitys

Kj

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä 28. kaupunginosan Paloniemi asemakaavaehdotuksen L50 Paloniemi I 27.11.2018 asetettavaksi julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti.

Käsittely

Vastaesitys/Hannele Maittila: Kaupunginhallitus päättää, että matkailua palvelevien rakennusten korttelialue no 910 muutetaan lähivirkistysalueeksi. Näin turvattaisiin paremmin uimarannan säilyminen yleisenä virkistysalueena ja näin myös varattaisiin mahdollisuus ranta-alueen kehittämiseen kansalaisten yhteisenä liikkumis- ja oleskelualueena. Vapaampi ranta -alue olisi myös vetovoimatekijä esim. rakennettaessa tämän kaava-alueen läheisyyteen suunniteltuja asuinkortteleita.

Vastaesitystä ei kannatettu, joten vastaesitys raukesi.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti hyväksyä 28. kaupunginosan Paloniemi asemakaavaehdotuksen L50 Paloniemi I 27.11.2018 asetettavaksi julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti.

Kokouksessa pidettiin tauko tämän asian käsittelyn jälkeen  
klo 20:05-20:20

---