LOHJA

Lohjan kaupunki | Kaupunkikehitys | Kaavoitus | IK | 2.5.2019

LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

# *Kaavaselostus*

## L50 PALONIEMI I ASEMAKAAVA

*ASEMAKAAVA KOSKEE TILOJA 444-439-0001-0455, 444-439-0001-0014, 444-439-0001-0453, 444-895-0002-0003, 444-439-0001-0405, 444-439-0001-0015, 444-439-0876-0002, 444-439-0001-0325, 444-439-0001-0253, 444-439-0001-0296, 444-439-0001-0247, 444-439-0001-0296.*

*ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU 28. KAUPUNGINOSAAN PALONIEMI KORTTELIT 900-905 SEKÄ VIRKISTYS-VENEVALKAMA-, ERITYIS-, SUOJELU-, KATU- JA LIIKENNEALUEITA SEKÄ VESIALUETTA.*

## KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

Lohjan kaupunki ,Kaupunkehitys /kaavoitus
PL 71, 08101 Lohja
Käyntiosoite: Kaupungintalo Monkola , Karstuntie 4, 08100 Lohja

kaavapalaute(at) lohja.fi tai  etunimi.sukunimi(at) lohja.fi

**Kaavoitusarkkitehti Iiris Koivula 0500 954923**
Suunnittelija Kalle Lindblom 044 369 4404
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku 044 374 0147
Toimistosihteeri Tuula Lintuniemi 044 362 1600

## SISÄLLYSLUETTELO

Asemakaavan perustiedot
Tiivistelmä asemakaavaprosessin vaiheista
Selvitys suunnittelualueen oloista
Muut suunnitelmat
Valmisteluvaiheen asemakaavaratkaisu
Valmisteluvaiheessa saatu palaute
Ehdotusvaiheen havainneaineistoa
Asemakaavaehdotus
Ehdotusvaiheessa saatu palaute
Muutokset hyväksymisvaiheessa
Hyväksymisvaihe
Kaavan vaikutukset
Asemakaavan toteutusta ohjaavat suunnitelmat
Toteutuksen ajoitus
Kaavaselostuksen liitteet

## ASEMAKAAVAN PERUSTIEDOT

**Asemakaavan nimi: L50 Paloniemi I asemakaava**
**Asemakaavan päiväys: 2.5.2019**
**Kaava-alueen sijainti on esitetty ohessa kartalla tämän kappaleen jälkeen.**
**Kaava-alueen pinta-ala kaavaprosessin ehdotusvaiheen mukaisella rajauksella: noin 35 hehtaaria.**

## TIIVISTELMÄ ASEMAKAAVAPROSESSIN VAIHEISTA

Lohjan kaupunkisuunnittelulautakunta on kokouksessaan 10.3.2016 päättänyt merkitä L50 Paloniemi I asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi sekä kuuluttaa asemakaavan vireilletulosta. Tämän 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. Lohjan vetovoimalautakunta on päättänyt suunnitteluvarauksen laajennuksesta 21.3.2018.

Suunnitteluvaraus liittyy niin sanottuun Paloniemen lomakylähankeeseeen. Näin ollen L50 Paloniemi I asemakaavan tavoitteita päivitettiin kaavaprosessin valmisteluvaiheessa. 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.

Asemakaavan valmisteluaineisto käsitti 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. L50 Paloniemi I asemakaavan valmisteluaineisto käsitti myös alueet, joille suunnitteluvarauksen laajentamista on haettu, sekä alueita hieman näitäkin laajemmin. Lohjan vetovoimalautakunta on myöntänyt suunnitteluvarauksen laajennuksen Intercol Oy:lle 21.3.2018.

Vetovoimalautakunta päätti 21.3.2018 asettaavaa Paloniemi I asemakaavan valmisteluaineiston nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten. Asemakaavan valmisteluvaineisto oli nähtävillä 11.4.-14.5.2018 . Valmisteluaineisto oli tutustuttavana kaavaillassa Lohjan pääkirjastossa 10.4. 2018 . Valmisteluvaiheen kuulemisen johdosta saatiin 15 lausuntoa ja kuusi kirjallista mielipidettä.

L50 Paloniemi i asemakaavan ehdotusvaiheen valmisteluun liittyen järjestettiin työpaja osallisille 12.11.2018. Työpajan painotus oli asemakaavassa virkistyskäyttöön osoitetuissa alueissa.

Suunnittelualueeseen lukeutuvalla Hirmuholman etelärannalla on hyvin pienellä alueella voimassa rantakaavaa (Paloniemen saarten rantakaava), joka jää Hirmuholman venevalkamaa osoittavan kaavamerkinnän osalta voimaan. Kyseinen alue oli rajattu L50 Paloniemi I asemakaavaehdotuksen (27.11.2018) käsittämän alueen ulkopuolelle.

Paloniemi I asemakaava L50 oli kaavaehdotuksena julkisesti nähtävillä 17.12.-21.12.2018 ja 7.1.-1.2.2019. Kaavaehdotus oli mukana Lohjan kaavoituksen järjestämässä kaavaillassa 22.1.2019. Kaavaehdotuksen johdosta saatiin 14 lausuntoa ja 10 muistutusta.

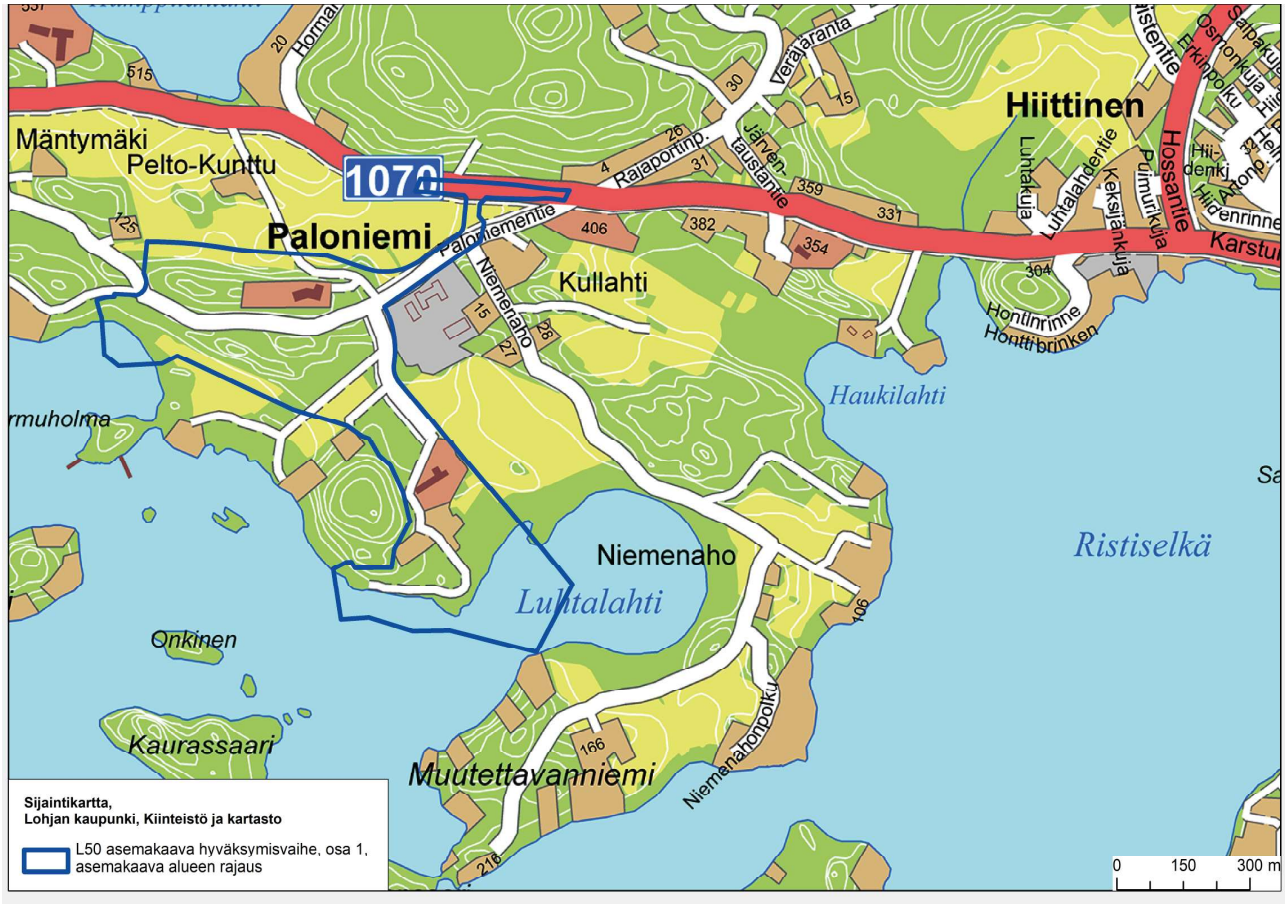
Huomattava osa asemakaavaehdotusta (27.11.2018) koskevista muistutuksista kohdistuu uimarannan alueeseen ja sen lähiympäristöön. Ensimmäisessä vaiheessa hyväksymiskäsittelyyn on valmisteltu aiemmasta Paloniemi I asemakaavasta (L50) vain osa; 35 hehtaaria aiemman noin 57 hehtaarin sijaan. Tässä vaiheessa hyväksymiskäsittelyyn vietävästä alueesta on rajattu pois uimaranta lähiympäristöineen, uimarannan läheiset RM- korttelit 906, 907, 909, 910, Kuoppanokan mäelle suunniteltu näkötornin sijaintipaikka sekä Hirmuholman alue.

Kaava-alueen rajauksen lisäksi Paloniemi I L50 asemakaavan sisältöön on ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen on tehty lukuisia täsmennyksiä, muutoksia sekä täydennyksiä. Niitä on selostettu yksityiskohtaisemmin kohdassa *"Muutokset hyväksymisvaiheessa"*.

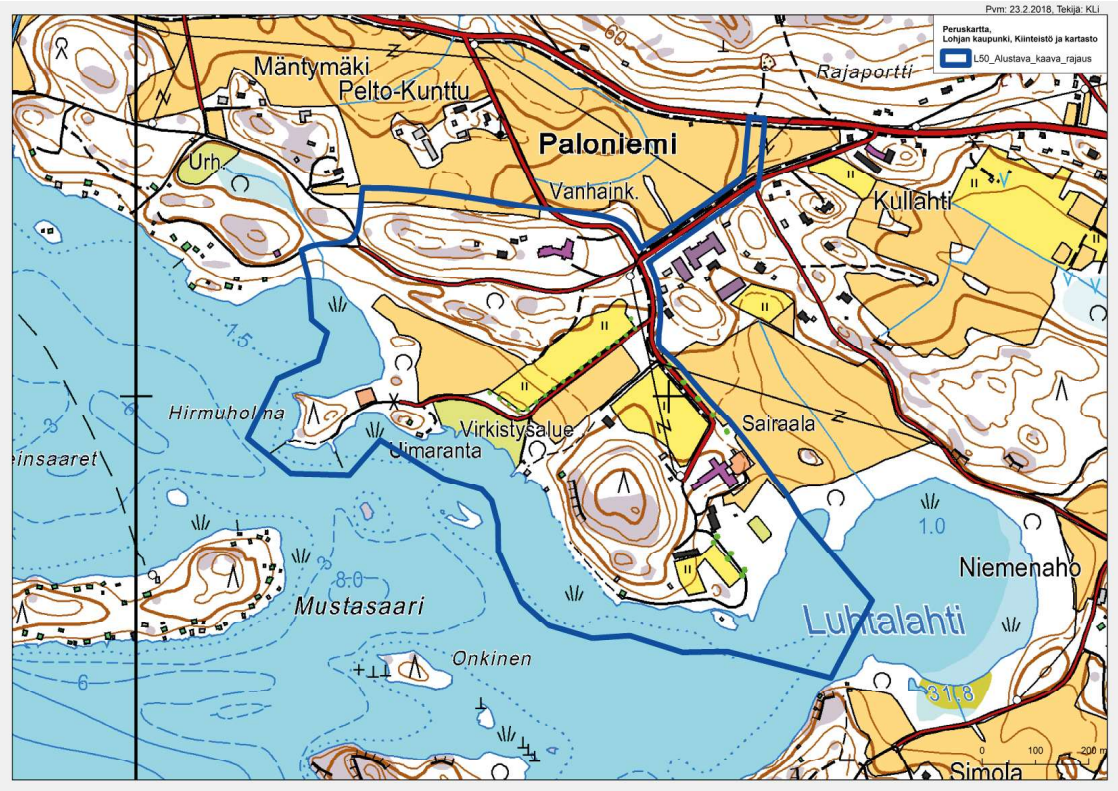
L50 Paloniemi I asemakaavan alueelle tulee tarvittaessa laatia maankäyttösopimus esimerkiksi jos maanomistajana on kaupungin lisäksi muita osaomistajatahoja. Alueen tonttijako laaditaan tarvittaessa erillisenä prosessina.

## SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

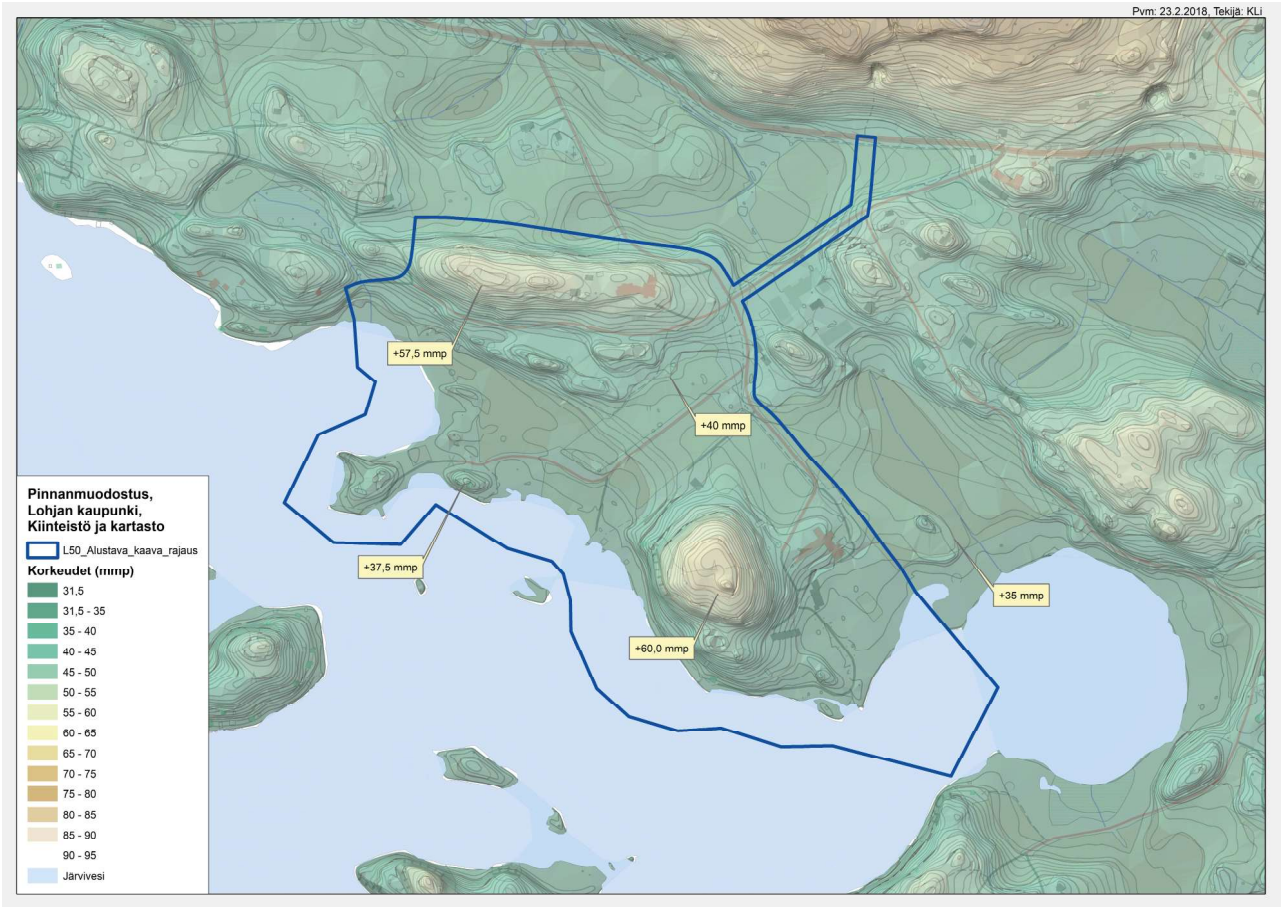
### SIJAINTIKARTTA



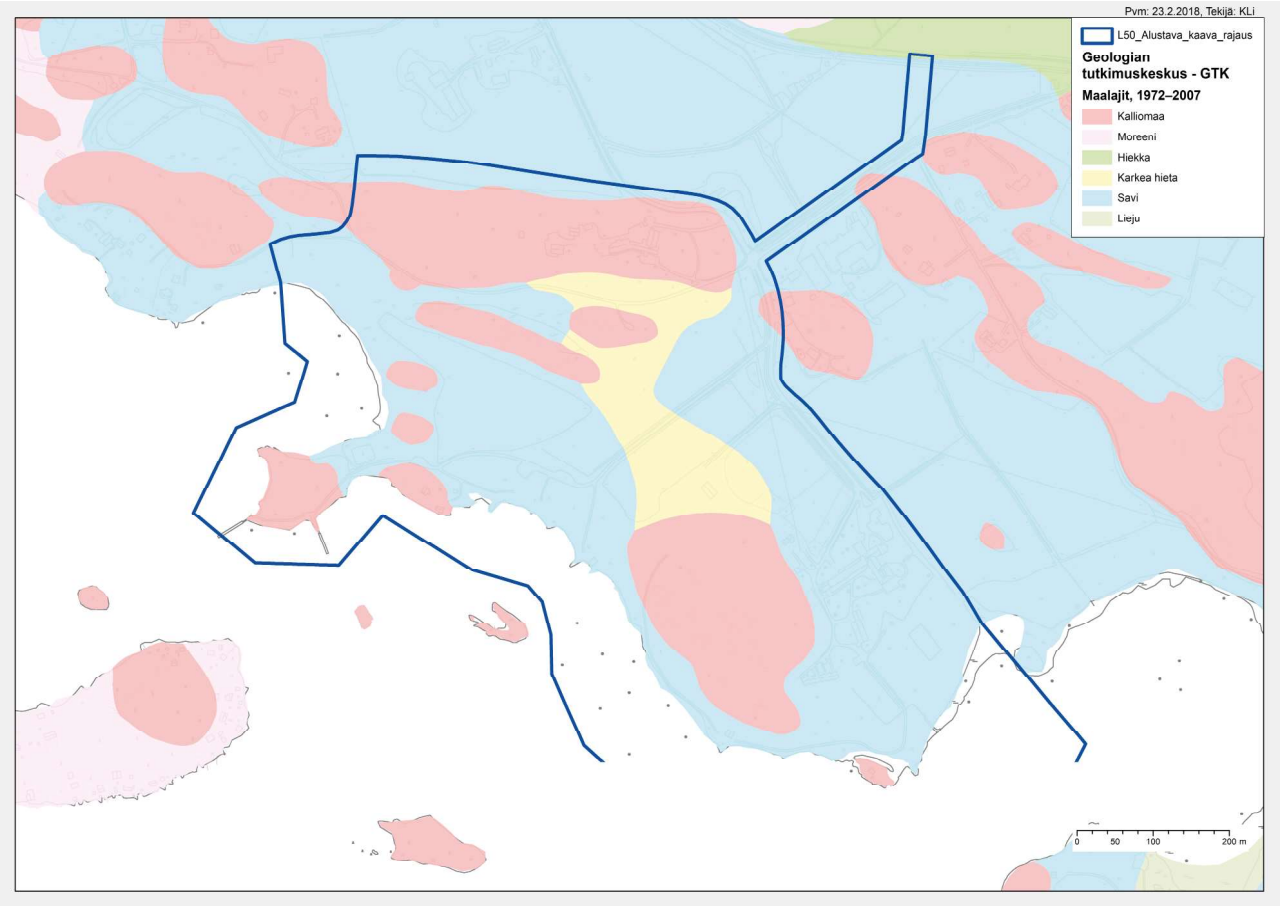
ALUEEN YLEISKUVAUS



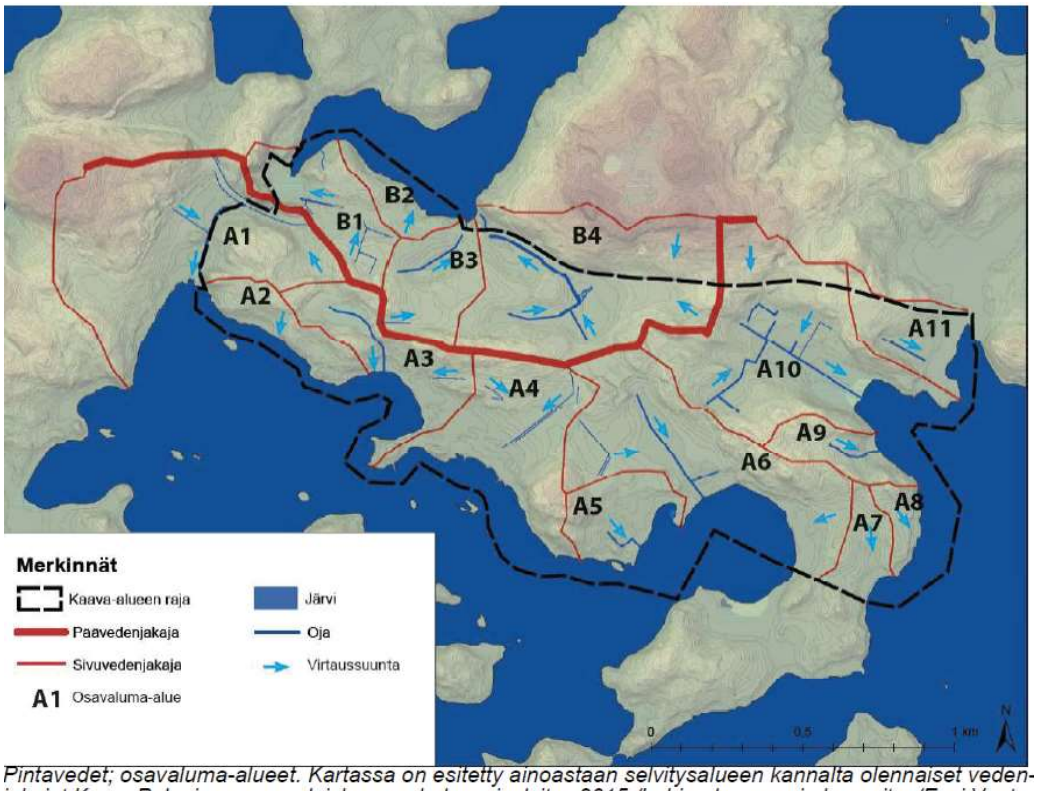

MAISEMARAKENNE



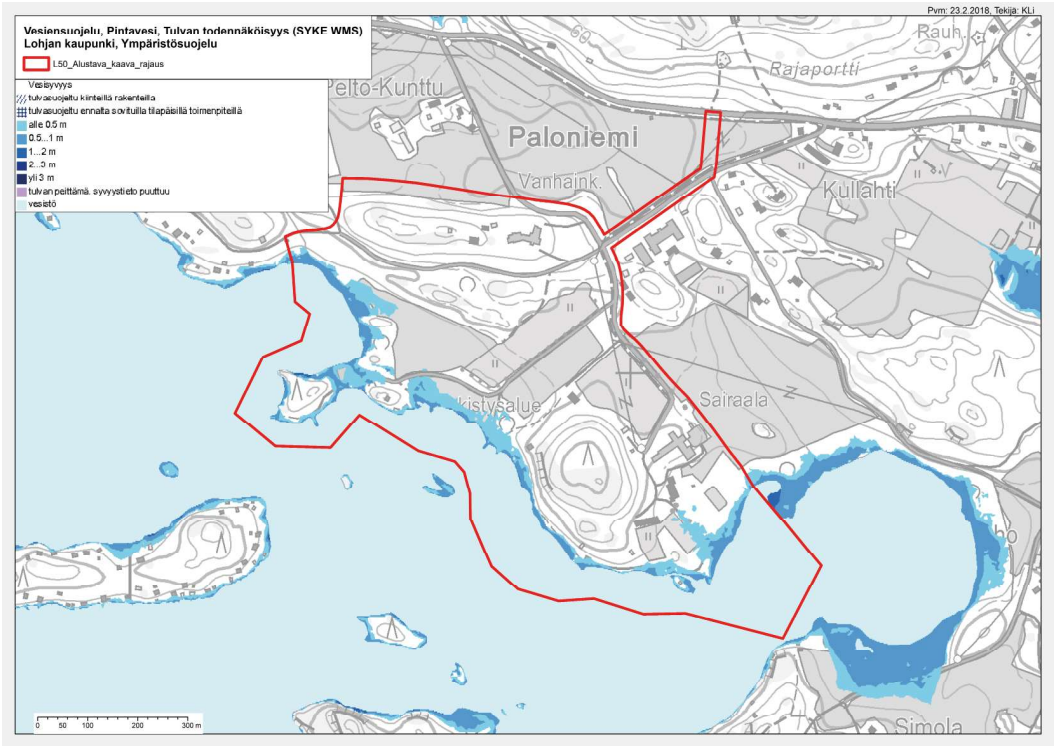
MAAPERÄ



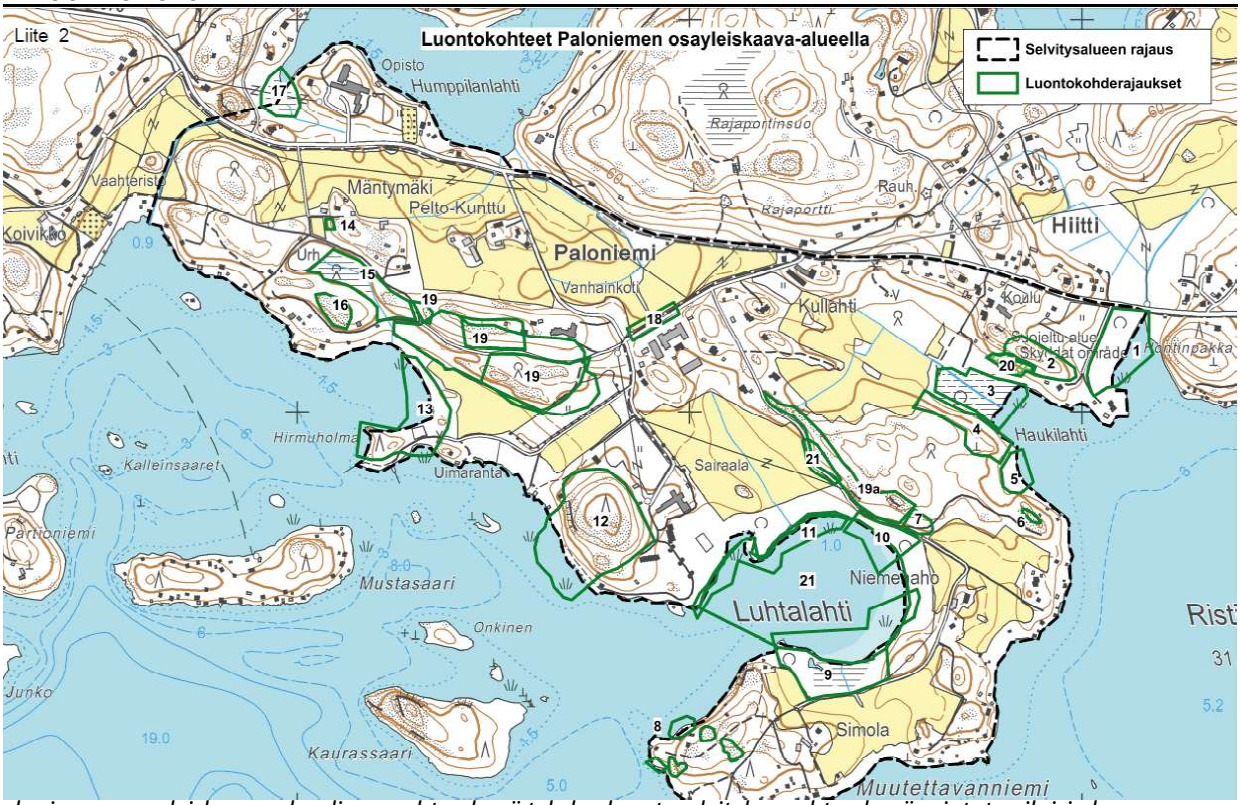

VESIOLOSUHTEET



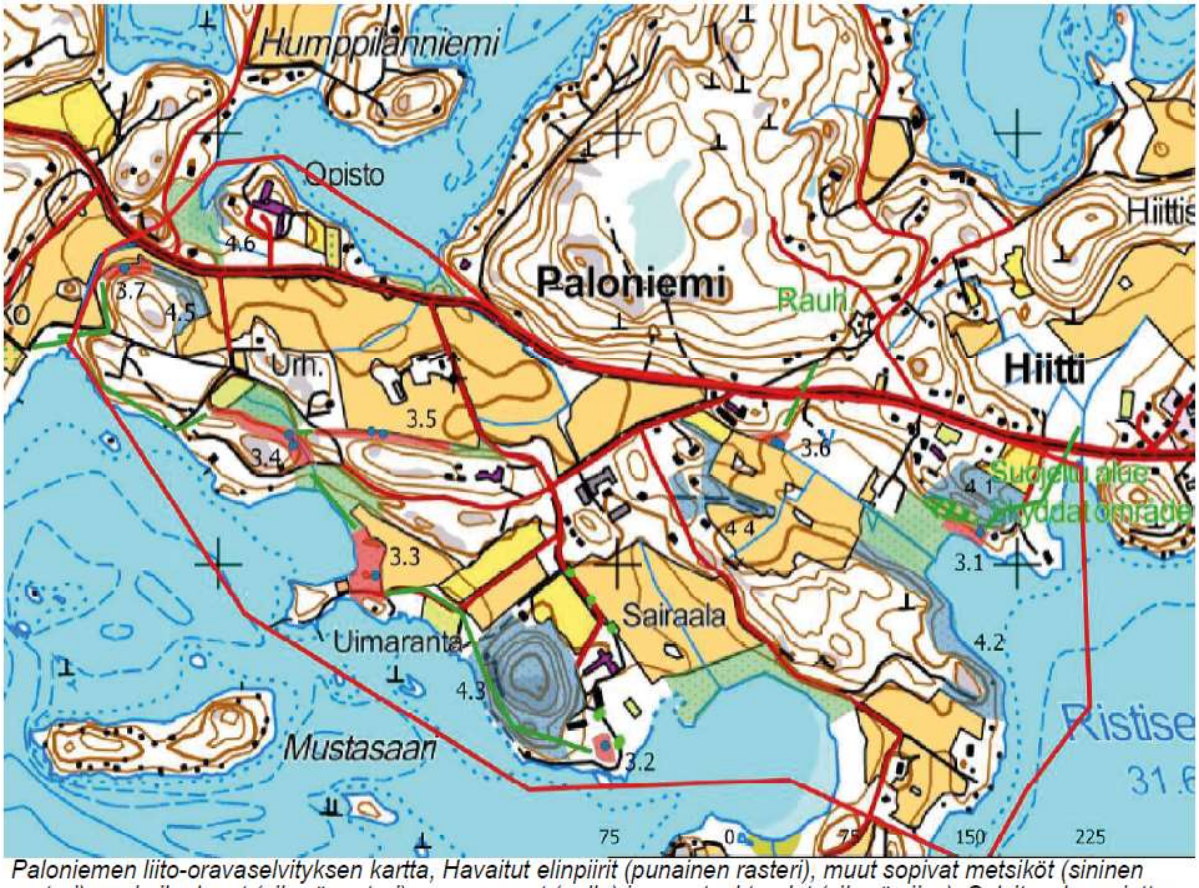

*Pintavedet; osavaluma-alueet. Kartassa on esitetty ainoastaan selvitysalueen kannalta olennaiset vedenjakajat.Kuva: Paloniemen osayleiskaavan hulevesiselvitys 2015 /Lohjan kaupungin kaavoitus/Essi Vento*



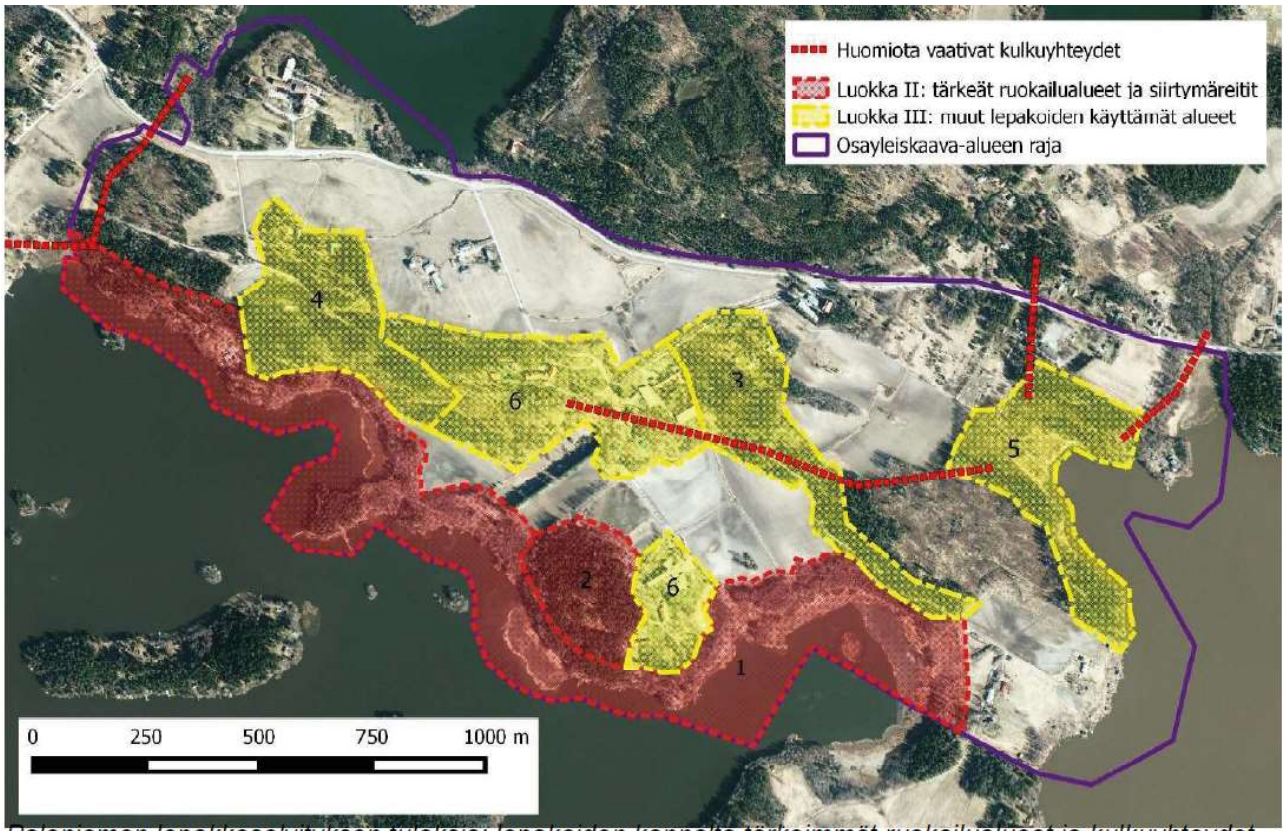

LUONNONOLOT




*Paloniemen osayleiskaavan laadinnan yhteydessä tehdyn luontoselvityksen yhteydessä rajatut, erilaisia luonnonarvoja käsittävät luontokohderajaukset kartalla. Kartta: Pöyry Oy, 2014.*

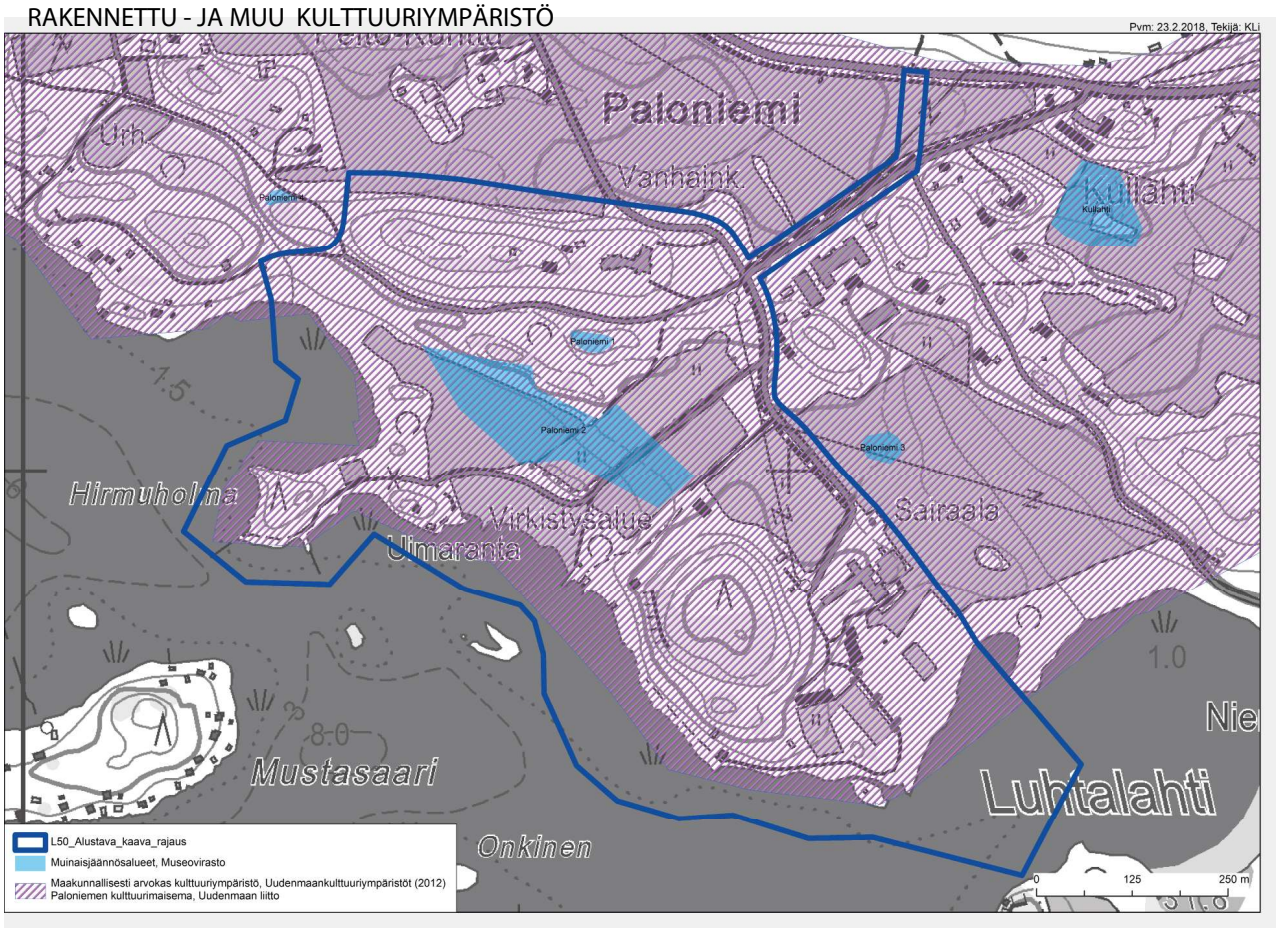



*Paloniemen liito-oravaselvityksen kartta, Havaitut elinpiirit (punainen rasteri), muut sopivat metsiköt (sininen rasteri), ruokailualueet (vihreä rasteri), papanapuut (pallo) ja puustoyhteydet (vihreä viiva). Selvitysalue rajattu punaisella viivalla. Kartta: Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy, 2015:*

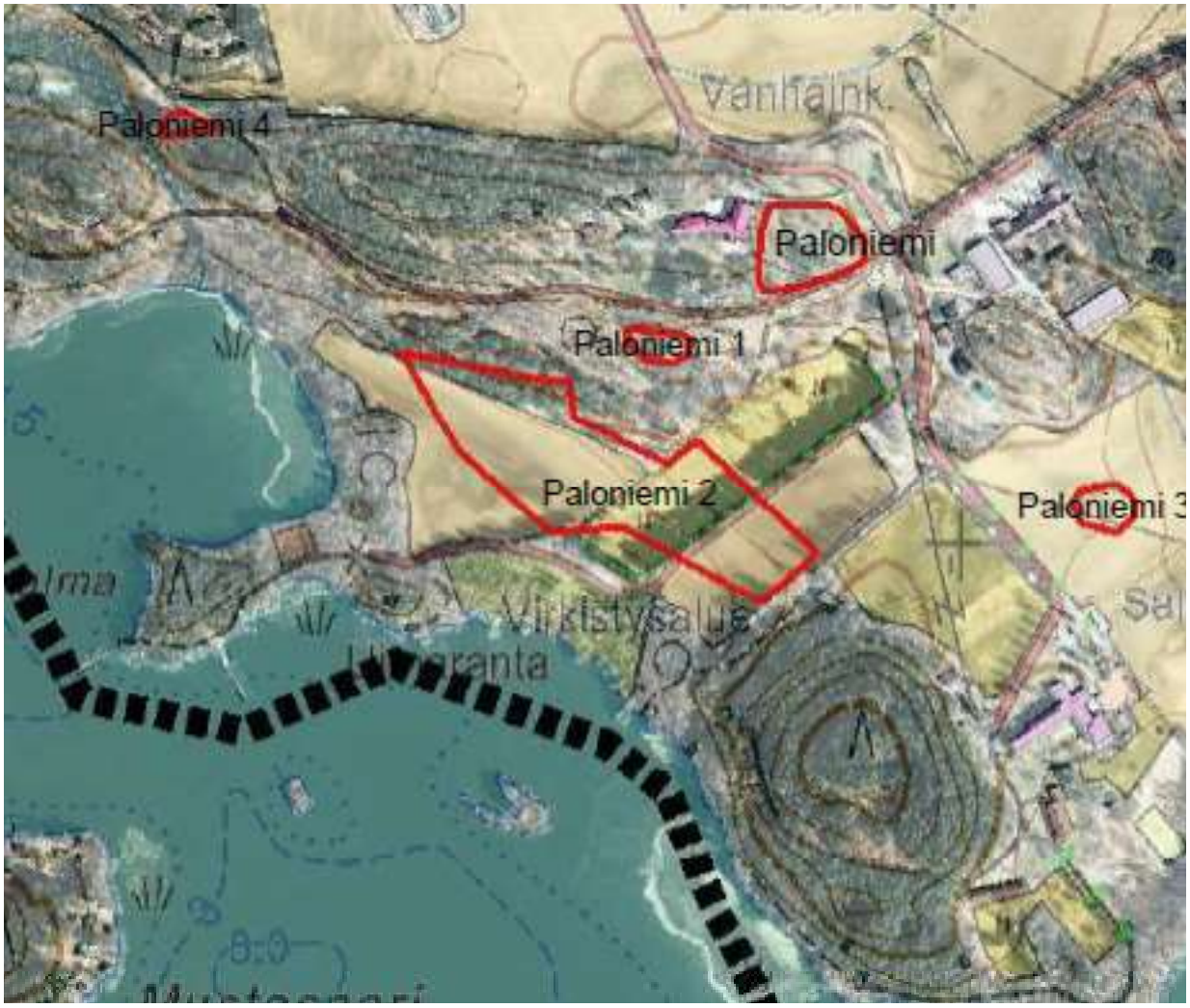



*Paloniemen lepakkoselvityksen tuloksia; lepakoiden kannalta tärkeimmät ruokailualueet ja kulkuyhteydet Paloniemen osayleiskaavan alueella . Kartta: Lumotron, 2015:*

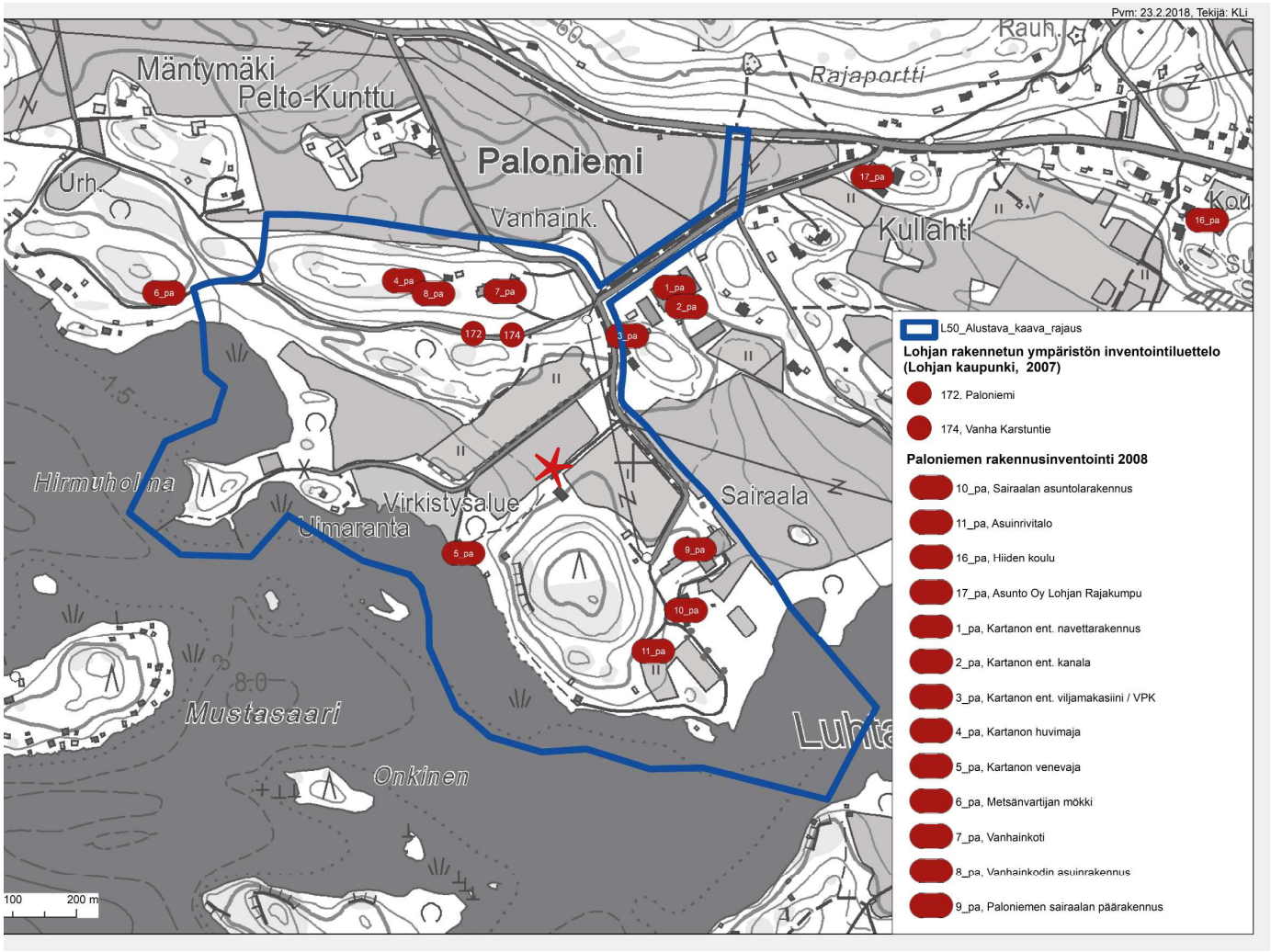
RAKENNETTU - JA MUU KULTTUURIYMPÄRISTÖ




*Ote Paloniemen osayleiskaavaa varten tehdystä kuvasovituksesta, jossa alueelta tunnetut kiinteät muinaisjäännökset on rajattu kartalle punaisella. L50 asemakaavan alueelle sijoittuvat kiinteät muinaisjäännökset ”Paloniemi, ”Paloniemi 1” sekä ”Paloniemi 2”.*



RAKENNUSKANTA




L50 PALONIEMI I ASEMAKAAVA-ALUEEN OLEMASSA OLEVAA RAKENNUSKANTAA:

*4._pa : Paloniemen kartanon huvimaja. Kuva: Katariina Ockenström/2007-2008*

*5_pa :Kartanon venevaja. Kuva: Katariina Ockenström 2007-2008*

*7_pa : Kartanomäen vanhainkoti. Kuva: Katariina Ockenström 2007-2008*

*8_pa : Kunnalliskodin sivurakennus. Kuva: Katariina Ockenström 2007-2008*

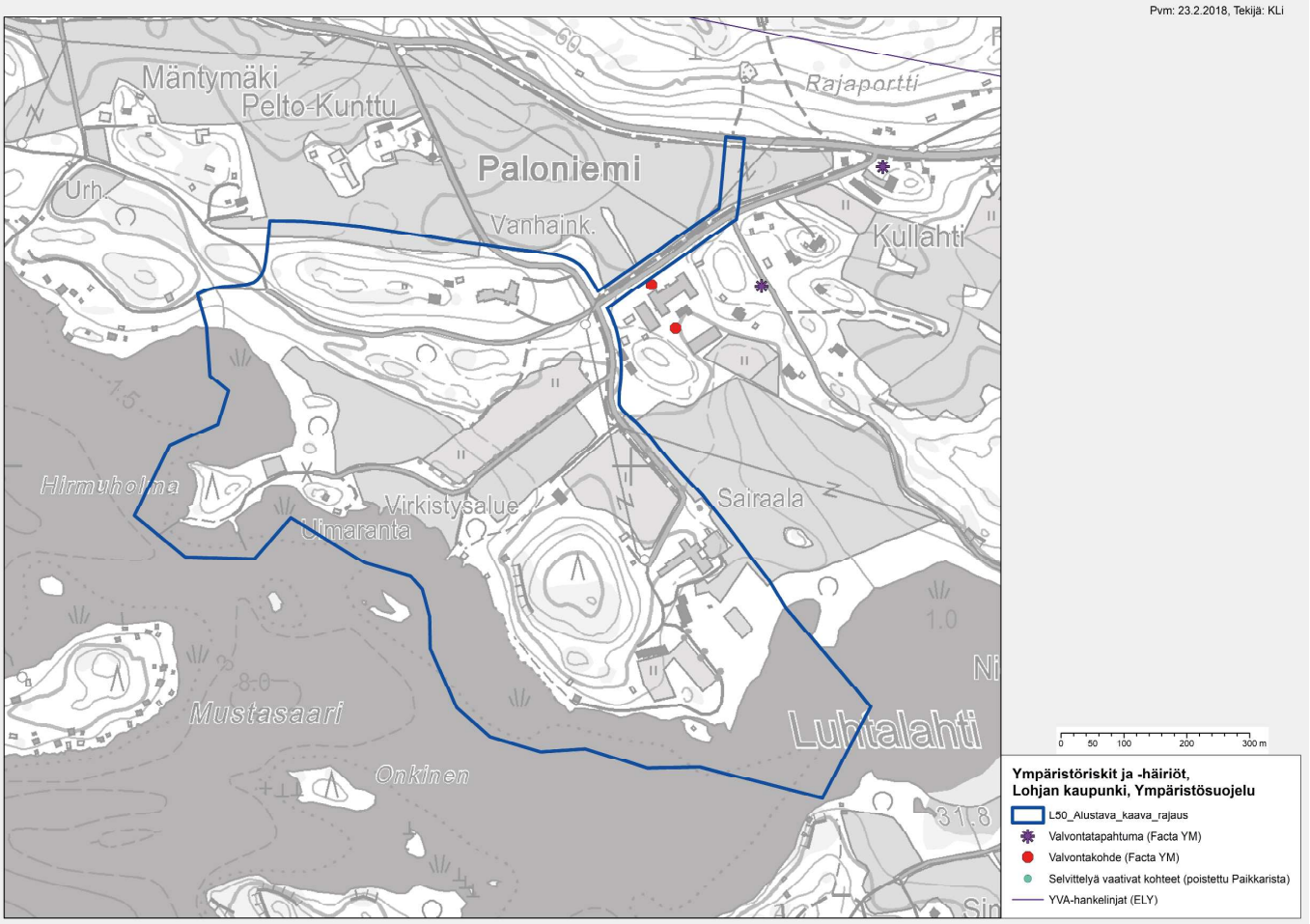
*9_pa : Paloniemen sairaalan päärakennus. Kuva: Katariina Ockenström 2007-2008*

*Erityiskuntoutuskoti, sijainti merkitty edellisen sivun karttaan tähdellä: Kuva: Iiris Koivula 2014.*

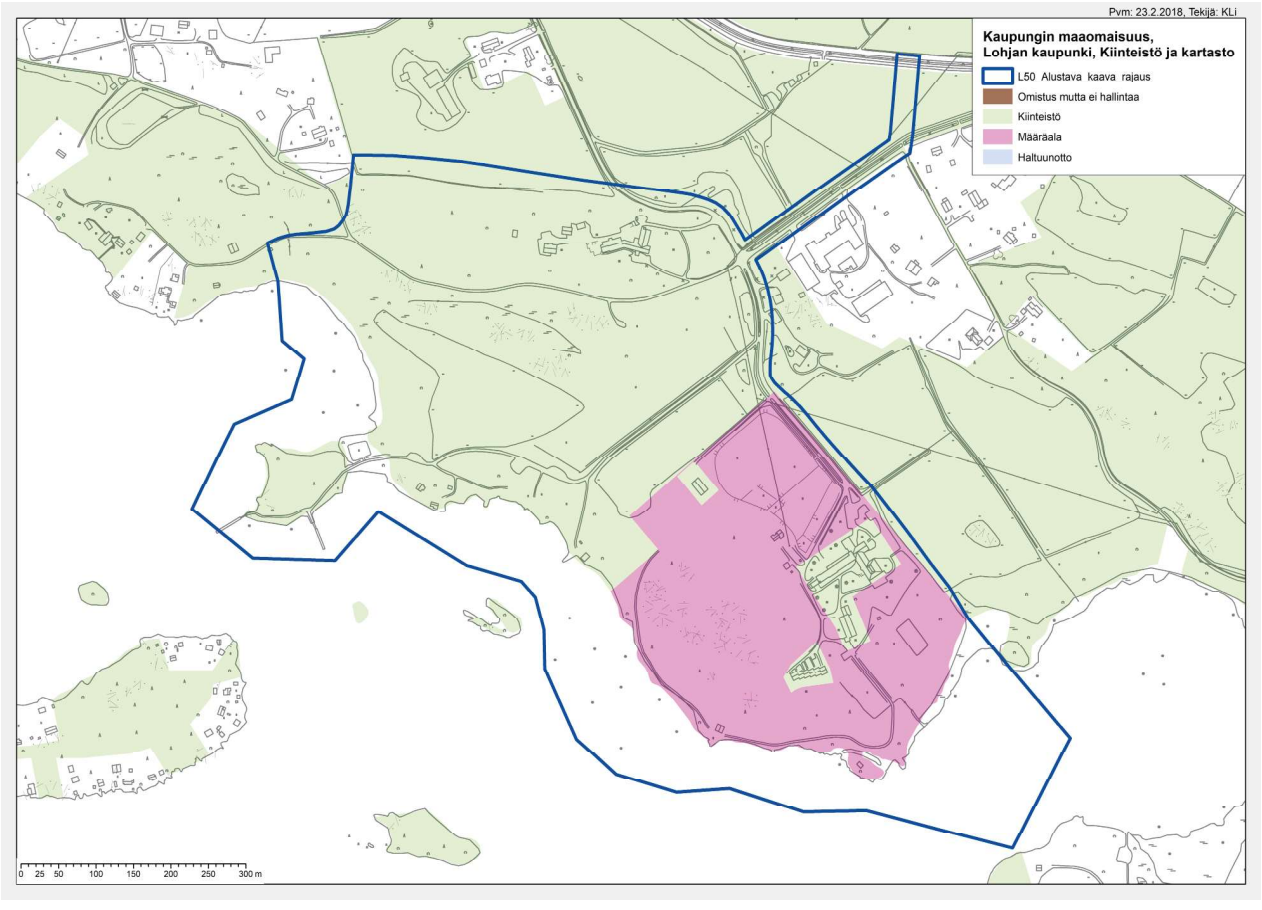
*11_pa : Paloniemen sairaalan asuinrivitalo. Kuva: Katariina Ockenström 2007-2008*

*10_pa : Paloniemen sairaalan asuntolarakennus. Kuva: Katariina Ockenström 2007-2008*

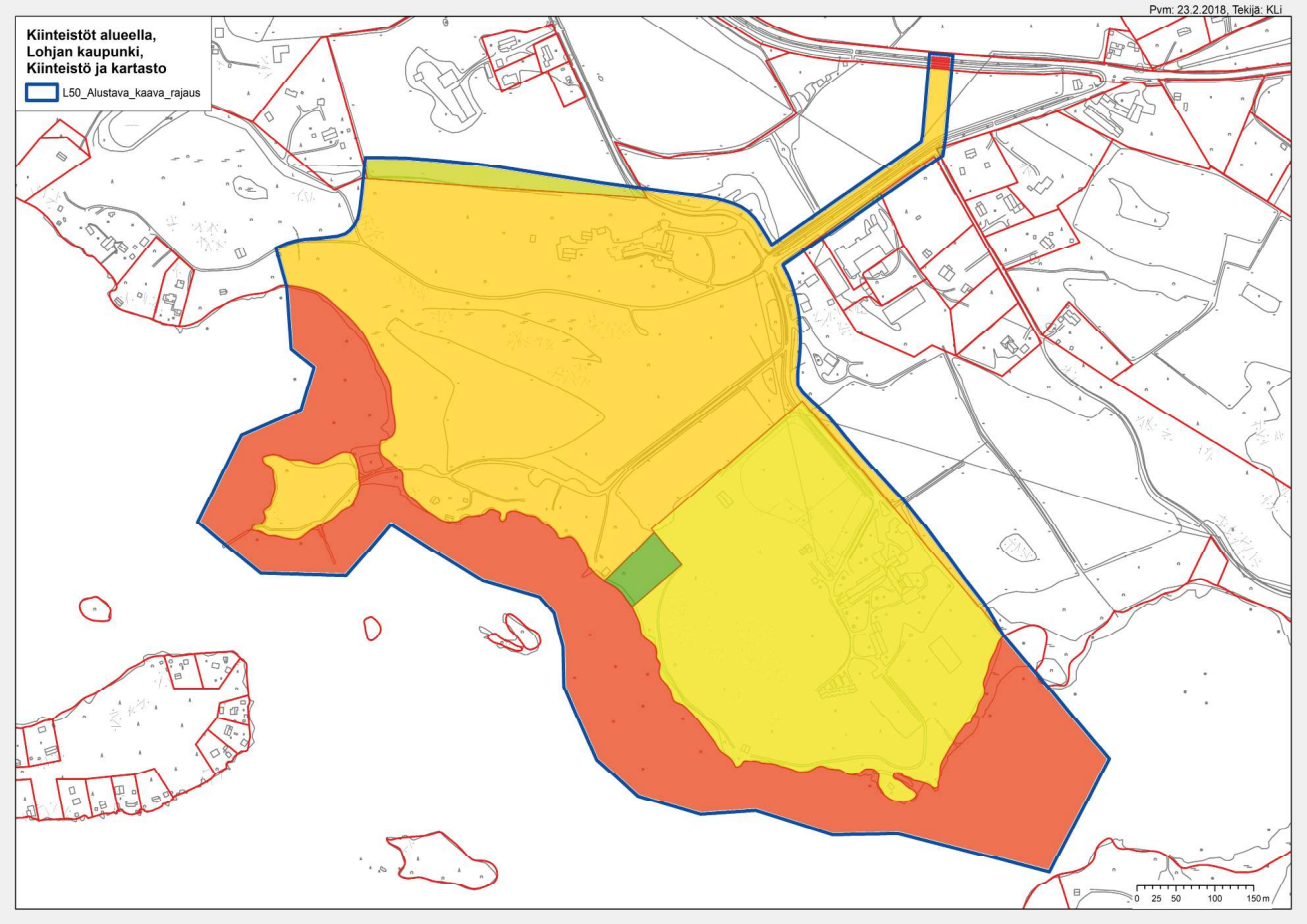
YMPÄRISTÖHÄIRIÖT



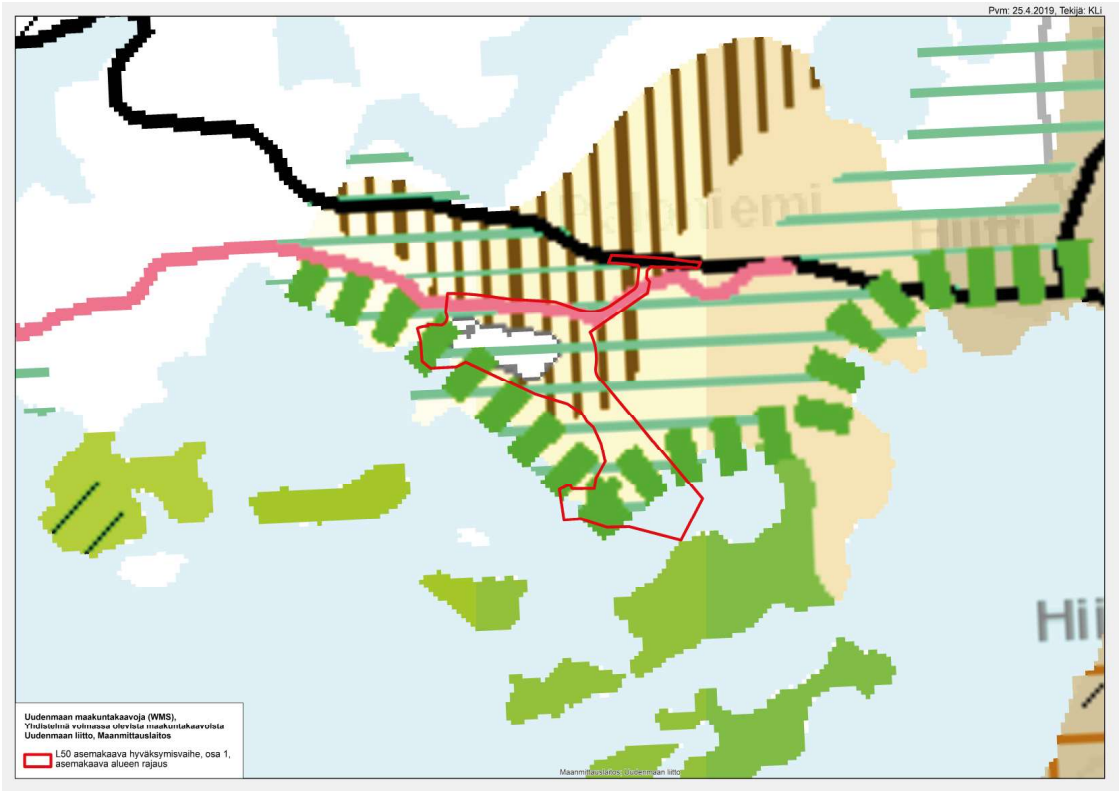

MAANOMISTUS



KIINTEISTÖT

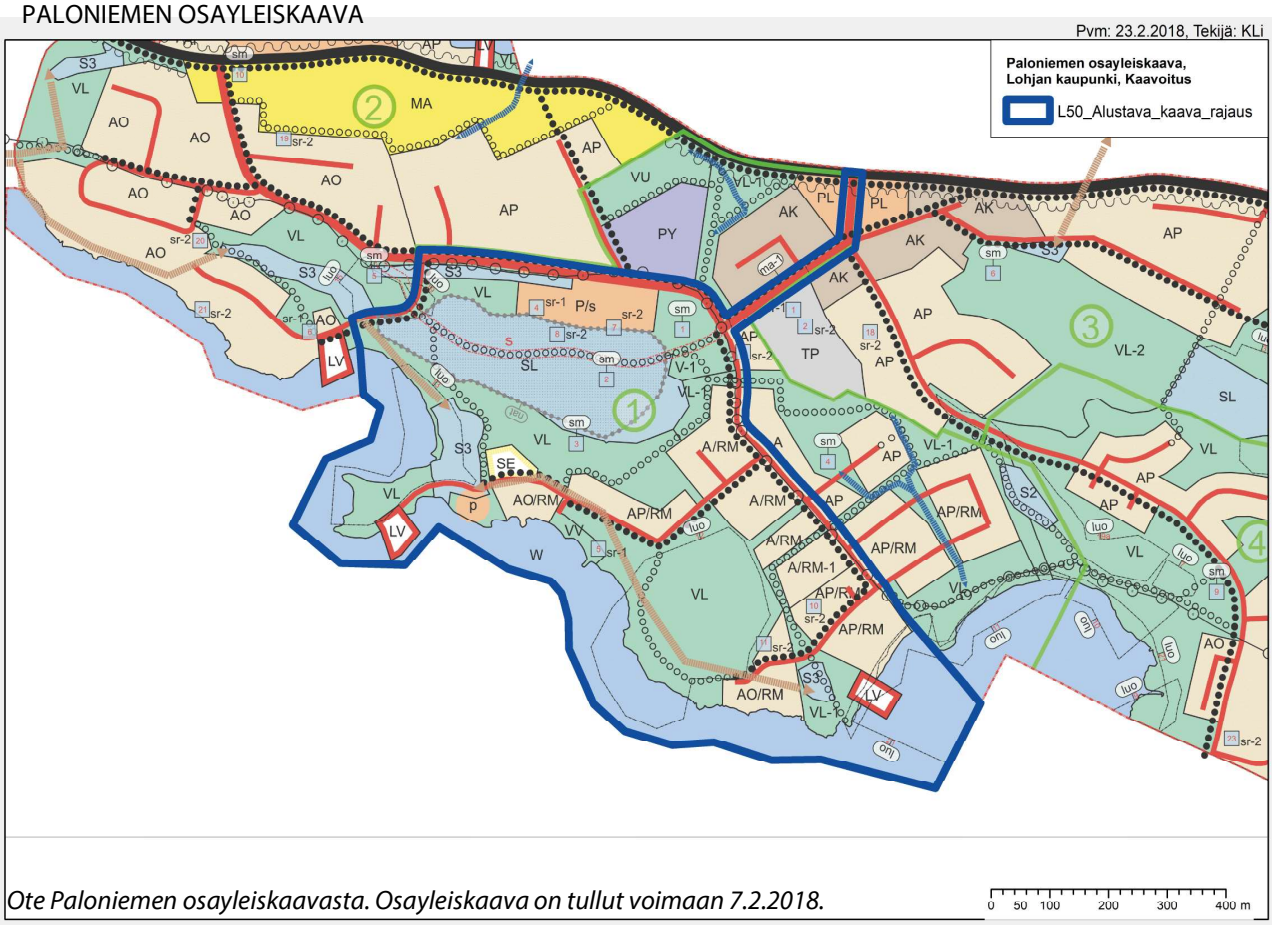



MAAKUNTAKAAVA



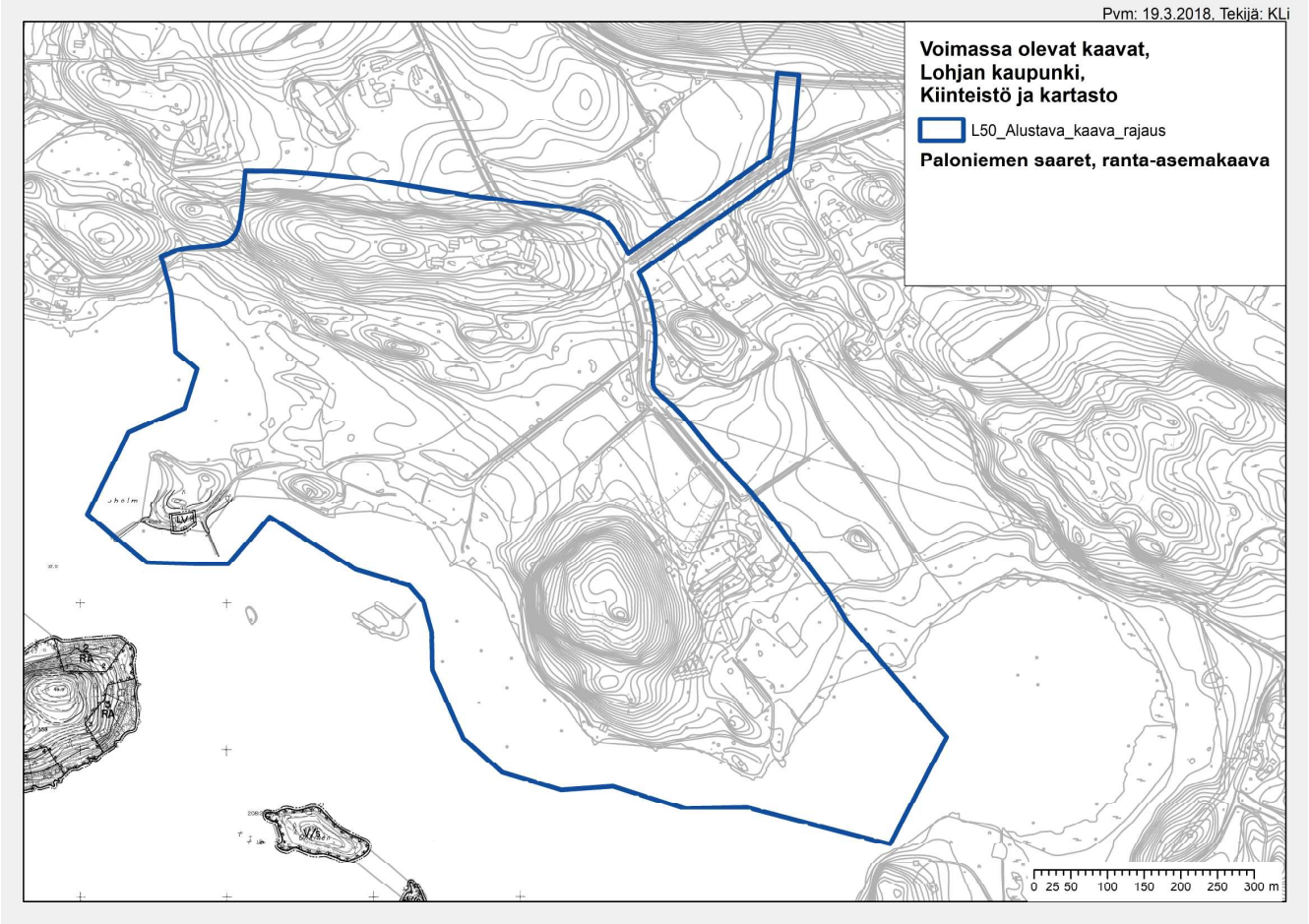

*Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä. Maakuntakaavan merkinnät: vihreä palkkiviiva= viheryhteystarve, kellertävä väritäyttö= taajamatoimintojen alue, ruskea pystyrasteri= taajamatoimintojen ja työpaikka-alueiden reservialue, turkoosi vaakarasteri= maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö, punainen viiva= siirtoviemäri.*

PALONIEMEN OSAYLEISKAAVA




*Ote Paloniemen osayleiskaavasta. Osayleiskaava on tullut voimaan 7.2.2018.*

Alueella on voimassa Paloniemen osayleiskaava, jossa laadittavan L50 asemakaavan alueelle kohdistuu seuraavia merkintöjä:
- P/S Palvelujen alue /ja alue , jolla ympäristö säilytetään
- A/RM Asuntoalue tai matkailupalvelujen alue
- A/RM-1 Asuntoalue tai matkailupalvelujen alue (Matkailupalvelujen alueelle voi sijoittua hotelli ja muita vastaavia matkailua palvelevia toimintoja).
-AP/RM Pientalovaltainen asuntoalue tai matkailupalvelujen alue
- AO/RM Omakotitalovaltainen asuntoalue tai matkailupalvelujen alue.
-SL Luonnonsuojelualue.
-S3 Luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisen eläinlajin (liito-orava) lisääntymis- ja levähdyspaikka.
-VV Uimaranta-alue
-V-1 Lähivirkistysalue, jonka kulttuurihistorialliset arvot säilytetään
-VL Lähivirkistysalue
-VL-1Lähivirkistysalue, jolla ympäristöä muokataan
- LV Venevalkama-alue
-SE Selvitysalue, jonka maankäyttö ratkaistaan asemakaavalla
-W vesialue
-Luonnonsuojelulain 49 § mukaisen eläinlajin (liito-orava) siirtymäreitti, yhteystarve.
-nat Natura 2000-verkostoon kuuluva alue.
-luo Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue
-p Palvelu.Virkistystä tukeva palvelu.
-Ohjeellinen ulkoilureitti
-Ohjeellinen kevyen liikenteen reitti
-ma-1 Maisemallisesti arvokas puukuja.
-Siirtoviemäri
-sr-1 Rakennuslainsäädännön nojalla suojeltava kohde.
-sr-2 Säilytettävä rakennus.
-sm Muinaismuistokohde
-Yhdystie
-Joukkoliikennepainoitteinen katu/tie
-Katu




**MUUT SUUNNITELMAT**

SUUNNITTELUVARAUS

Lohjan kaupunkisuunnittelulautakunta on kokouksessaan 11.5.2017 § 47 päättänyt suunnitteluvarauksesta, joka koskee osaa siitä alueesta, jolle L50 Paloniemi I asemakaavaa laaditaan.

Intercol Oy (myöhemmin Intercol) on 25.4.2017 päivätyllä kirjeellään esittänyt mm. seuraavaa:

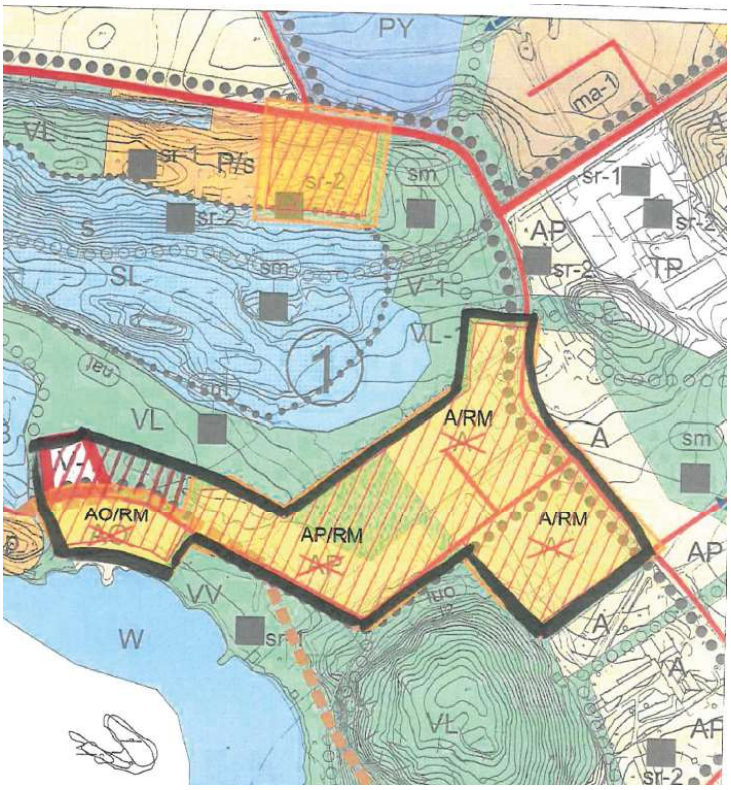
*Suunnittelun lähtökohtana on kehittää Paloniemen uimarannan ja sairaalan ympäristöön ympärivuotinen ja kansainvälinen matkailu- ja konferenssikeskus. Suunnitteluvarausalueelle olisi tarkoitus kehittää pientalomuotoinen matkailukeskus. Kauempana rannasta yleisen katualueen reunaan toteutettaisiin pienkerrostalomaista rakentamista.*

*Varsinaisen rakennusalueen lisäksi Intercol tähtää "sairaalamäen" kehittämiseen virkistys- ja näköalakäyttöön. Samalla kunnostettaisiin uimaranta ja venevalkama tarvetta tyydyttävälle tasolle. Tarkoitus olisi myös rakentaa rantasauna. Edellä mainitut, varsinaisen rakennusalueen ulkopuoliset palvelut tulisivat kaikkien kuntalaisten vapaaseen käyttöön ja kaupungin omistukseen. Edellä mainitut rakennuskustannukset kaupunki voisi rahoittaa esimerkiksi Intercolille myydystä tontista saamillaan tuloilla.*

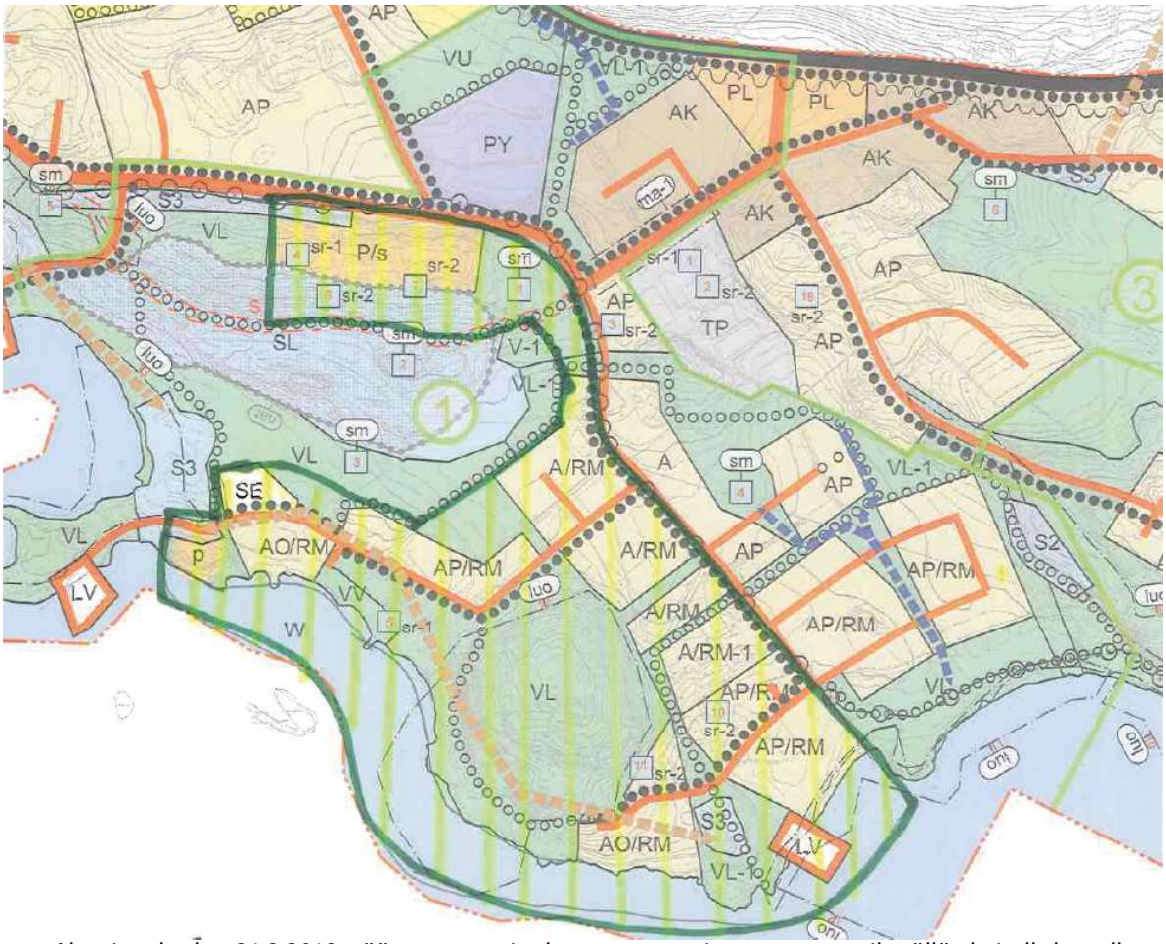
*Suunnitteluvaraus tähtää tulevaan vahvistettavaan asemakaavaan. Asemakaavan tultua lainvoimaiseksi Intercol rakennuttaa kaavanmukaiset rakennukset ja tuottaa kunnan muiden yrittäjien kanssa tarpeen mukaisia matkailupalveluita.*

*Intercol anoo, että sille myönnettäisiin .(.....)suunnitteluvaraus vuoden 2018 loppuun asti. Mikäli Intercol ei siihen mennessä olisi löytänyt ratkaisua, joka tyydyttää molempia osapuolia ja jonka pohjalta kaavoitus voidaan käynnistää, neuvoteltaisiin suunnitteluvarauksen mahdollisuuksista ja jatkosta uudelleen.*

Asiasta järjestettiin Kanneljärven opistolla yleisötilaisuus 11.4.2017, jossa kaupungin edustajat ja hankkeen vetäjät esittelivät asiaa kuntalaisille.




*Alue, jota koskee 11.5.2017 päätetty suunnitteluvaraus, on rajattu mustalla oheiselle kartalle*




*Alue, jota koskee 21.3.2018 päätetty suunnitteluvaraus, on rajattu tummanvihreällä oheiselle kartalle*

kaavan laatiminen on työn alla Paloniemen suunnitteluvarausalueella Paloniemen osayleiskaavan mahdollistamien linjausten mukaisesti.

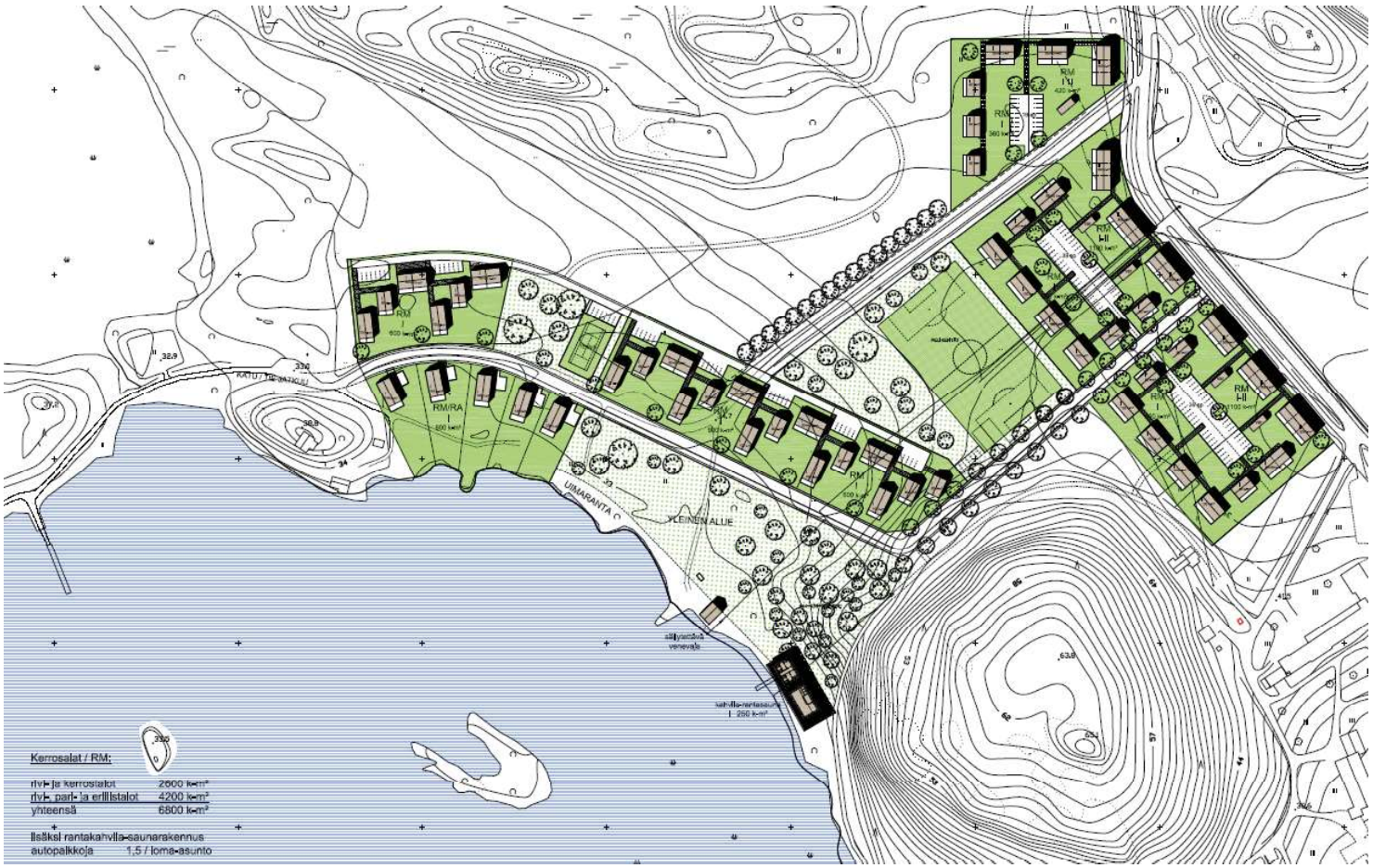
Intercol tekee suunnitteluvarauksen edellyttämän suunnittelun ja selvitystyön omalla kustannuksellaan ja riskillään. Kaupungille ei aiheudu niistä mi-tään korvausvelvoitetta.

Intercolin esittämää ajatusta  Lohjan kaupungin omistaman Paloniemen yleisen uimarannan kunnostamisesta ja saunan rakentamisesta Paloniemeen suunnitteluvarausalueen ja uimarannan tuntumaan, Lohjan kaupungin omistamalle alueelle, voidaan tarkastella Intercolin varsinaiselle suunnitteluvarausalueelle kohdistaman hankkeen edetessä yhdessä Intercolin ja kaupungin välillä erikseen. Yksi mahdollinen tapa tässä voisi olla kumppanuushanke, jossa sekä Intercol että kaupunki osallistuisivat tämän infran rakennuskustannuksiin.

Mikäli Intercol ei vuoden 2018 loppuun mennessä ole löytänyt yhdessä Lohjan kaupungin kanssa Paloniemen suunnitteluvarausalueelle sopivaa kokonaisratkaisua, joka tyydyttää molempia osapuolia, tarkastellaan tilannetta suunnitteluvarauksen jatkon osalta senhetkisen tilanteen pohjalta uudelleen.

Asemakaavan tultua lainvoimaiseksi Intercol ostaa kaupungilta hankkeen toteuttamiseen tarvittavat aluevaraukset vähintään hinnalla, jonka kaupungin tilaama puolueeton arvioija määrittelee. Lopullisen myyntihinnan päättää kaupunginvaltuusto. Myynnissä sovelletaan kaupungin tontinmyyntiehtoja.

Lohjan vetovoimalautakunta on myöntänyt 21.3.2018 Intercolille suunnitteluvarausalueen laajennuksen. 21.3.2018 myönnetty suunnitteluvaraus on voimassa vuoden 2019 loppuun.




*Intercol Oy:n hieman suunnitteluvarausaluetta laajemmalle alueelle teettämä  maankäyttöluonnos. (Arkkitehtitoimisto  Antti Heikkilä 5.3.2018). Asemakaavaprpsessin valmisteluvaiheen aikaista havainnemateriaalia.*

*Intercol Oy:n niin sanottuun Paloniemen lomakylähankkeeseen liittyen teettämää havainneaineistoa. Näkymä lintuperspektiivistä suunnilleen etelän suunnalta .(Arkkitehtitoimisto Antti Heikkilä 14.3.2018). Asemakaavaprosesssin valmisteluvaiheen aikaista havainnemateriaalia.*

*Intercol Oy:n niin sanottuun Paloniemen lomakylähankkeeseen liittyen teettämää työnaikaista havainneaineistoa. (Arkkitehtitoimisto Antti Heikkilä 3/2018). Asemakaavaprosessin valmisteluvaiheen aikaista havainnemateriaalia.*

*Intercol Oy:n niin sanottuun Paloniemen lomakylähankkeeseen liittyen teettämää havainneaineistoa. Näkymä Lohijärvelt ä Paloniemen uimarannan suuntaan .(Arkkitehtitoimisto Antti Heikkilä 14.3.2018). Asemakaavaprosessin valmisteluvaiheen aikaista havainnemateriaalia.*

# VALMISTELUVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU

## ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Asemakaavan sisältövaatimukset on määritelty MRL 54 §:ssä:
Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä säädetään.
Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.
Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.
Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

*L 50 Paloniemi I asemakaavan valmisteluaineisto, kaavaratkaisu 21.3.2018 ja korttelialueiden pinta-alat kartalla. Kuva: Lohjan kaupunki/kaavoitus*

ASEMAKAAVARATKAISU KAAVAPROSESSIN VALMISTELUVAIHEESSA

## KAAVAMÄÄRÄYKSET L50 ASEMAKAAVAN VALMISTELUAINEISTOSSA

(Kaavamääräykset tulevat täsmentymään asemakaavan ehdotusvaiheessa.)
-Aluemerkinnät:

K/P/s
Liike- ja palvelurakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.
Alueelle saa rakentaa hotelli-, majoitus-, kokous-, koulutus- ja hyvinvointipalveluiden tiloja sekä tiloja matkailua tukevia kaupallisia palveluja varten.
Alue jonka kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta ja ympäristö säilytetään.
Rakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne siten, että rakentaminen rakennustavaltaan ja sijainniltaan liittyy olemassaolevaan rakennuskantaan ja ympäristöön ja että olemassaolevat kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset ja rakenteet, tiestö sekä puusto ja muu kasvillisuus säilyvät.

KL Liikerakennusten korttelialue.Alueelle saa rakentaa hotelli-, majoitus-, kokous-, koulutus- ja hyvinvointipalveluiden tiloja sekä tiloja matkailua tukevia kaupallisia palveluja varten.

VP Puisto, jonka kulttuurihistorialliset arvot säilytetään. Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas puusto ja muu kulttuurihistoriallisesti arvokas kasvillisuus säilytetään.

VL-5 Lähivirkistysalue.
Luonnontilaisena hoidettava lähivirkistysalue.
VL-6 Lähivirkistysalue
VV Uimaranta-alue.
RM Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

LV Venesatama/venevalkama.
S3 Suojelualue.
Luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisen eläinlajin (liito-orava) lisääntymis- ja levähdyspaikka.
Alueen puustoa ei saa kaataa tai käsitellä niin, että heikennettäisiin tai hävitettäisiin alueella todetun luontodirektiivin IV (a) lajin lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

SL Luonnonsuojelualue.

Vesialue.

-Muut merkinnät:
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa yhden kioski-, kahvila- ja ravintolapalveluja tarjoavan liikerakennuksen.

Saunan rakennusala.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa sauna-, kahvila- ja ravintolapalveluja tarjoavan liikerakennuksen.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa pumppaamon.

Venevalkaman osa-alue, joka on tarkoitettu Paloniemen saarten rantakaava-alueen käyttöön.

Katu.

Ajoyhteys.

Historiallinen tielinja
Alueen suunnittelussa tulee ottaa huomioon tielinjauksen ja tieympäristön kulttuurihistoriallinen arvo. Historiallinen tielinjaus ja tasaus tulee säilyttää nykyisellä paikallaan.

Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Yleiselle jalankululle varattu ohjeellinen alueen osa.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, ekologinen käytävä, jolla tulee säilyttää liito-oravan tarvitsemia kulkuyhteyksiä varten vähintään 30 m leveä puustoinen kaista.

Suojeltu rakennus.
Rakennushistoriallisesti arvokas tai alueen luonteen kannalta tärkeä rakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennushistoriallisesti merkittävä luonne säilyy. Mikäli aiemmin suoritetut rakennustoimenpiteet ovat em. määräysten vastaisia, on rakenus korjaus--ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistäen tai muulla rakennukseen ja ympäristöön soveltuvalla tavalla. Suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Säilytettävä rakennus.
Kulttuurihistorian tai alueen luonteen kannalta arvokas rakennus tulee säilyttää. Rakennuksen ulkoasua ei saa muuttaa siten, että rakennusajankohdalle ominaiset piirteet menetetään. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee ottaa huomioon rakennuksen kulttuurihistoriallinen tai alueen luonteeseen liittyvä arvo. Suunnitelmista on pyydettävä lausunto museoviranomaisilta.

Säilytettävä rakennuksen osa.
Kulttuurihistorian tai alueen luonteen kannalta arvokas rakennuksen osa tulee säilyttää. Ulkoasua ei saa muuttaa siten, että rakennusajankohdalle ominaiset piirteet menetetään. Korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee ottaa huomioon rakennuksen osan kulttuurihistoriallinen tai alueen luonteeseen liittyvä arvo. Suunnitelmista on pyydettävä lausunto museoviranomaisilta.

Johtoa varten varattu alueen osa.

Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös.
Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen (Museovirasto tai maakuntamuseo) lausunto.

Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue.
Mikäli suunnitelma tai hanke voi todennäköisesti merkittävästi heikentää Natura 2000 -verkostoon kuuluvan alueen luonnonarvoja, on suunnitelman hyväksyvän viranomaisen katsottava, että luonnonsuojelulain 10 luvun 65 §:n mukainen Natura-arviointi on tehty ja sen jälkeen pyydettävä siitä alueellisen ympäristökeskuksen lausunto. Maankäyttö- ja rakennuslain 43.2 §:n perusteella alueella ei saa rakentaa niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista. Maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman

maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä tarkoitettua lupaa.

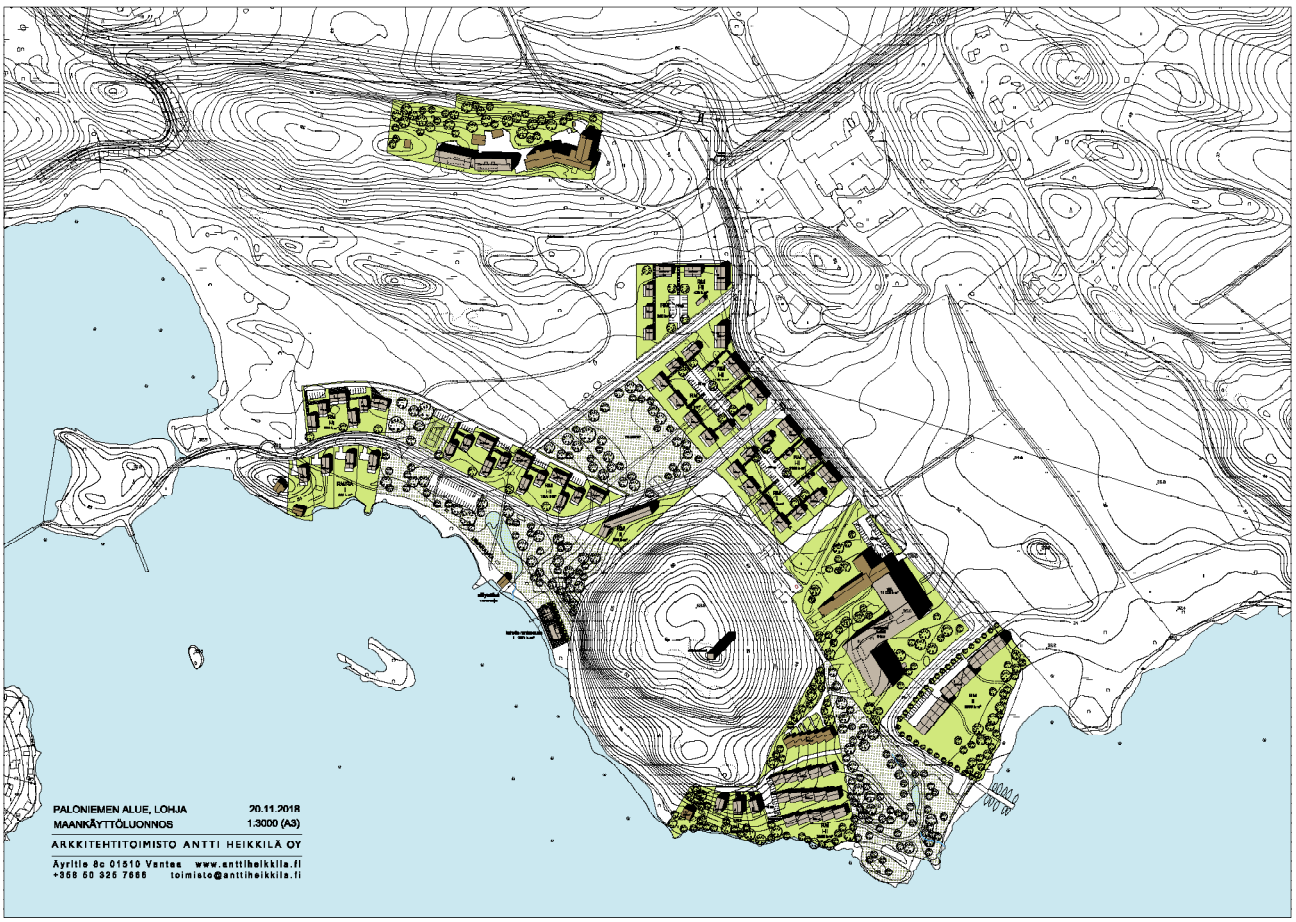
Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.
Alueen käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen ja eliölajiesiintymien säilyttämisedellytykset. Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (MRL 128 § mukainen maisematyölupa).

Maisemallisesti arvokas puukuja.

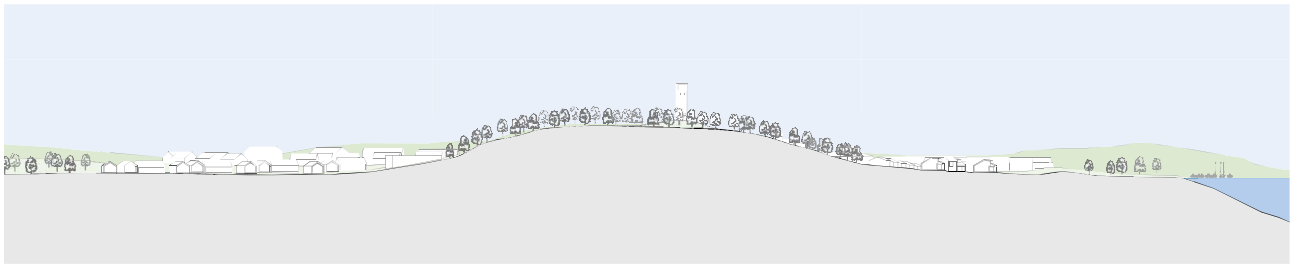
## VALMISTELUVAIHEESSA SAATU PALAUTE

L50 Paloniemi I asemakaavan valmisteluvaihen kuulemisen yhteydessä saatiin 15 lausuntoa ja kuusi kirjallista mielipidettä. Tiivistelmä valmisteluvaiheen kuulemisen johdosta saadusta palautteesta on esitetty kaavaselostuksen liitteenä.

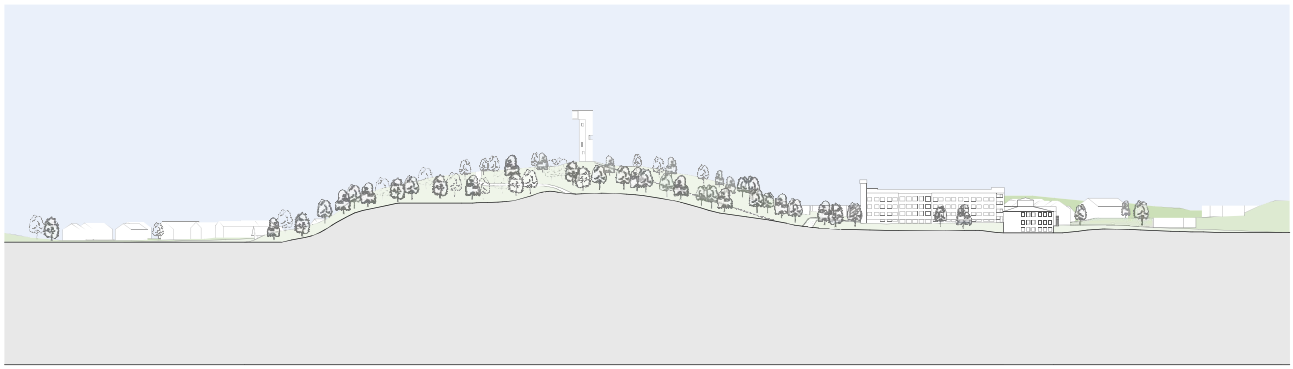
# ASEMAKAAVAN EHDOTUSVAIHEEN HAVAINNEAINEISTOA




*Maankäyttöluonnos 20.11. 2018, Asemakaavan ehdotusvaihetta pohjustavaa havainnemateriaalia Intercol Oy:n hankkeelta.*



*Alueleikkauksia 23.10. 2018, Asemakaavan ehdotusvaihetta pohjustavaa havainnemateriaalia Intercol Oy:n hankkeelta. (Arkkitehtitoimisto Antti Heikkilä )*



*Havainnekuvia 23.10. 2018, asemakaavan ehdotusvaihetta pohjustavaa havainnemateriaalia Intercol Oy:n hankkeelta. (Arkkitehtitoimisto Antti Heikkilä )*

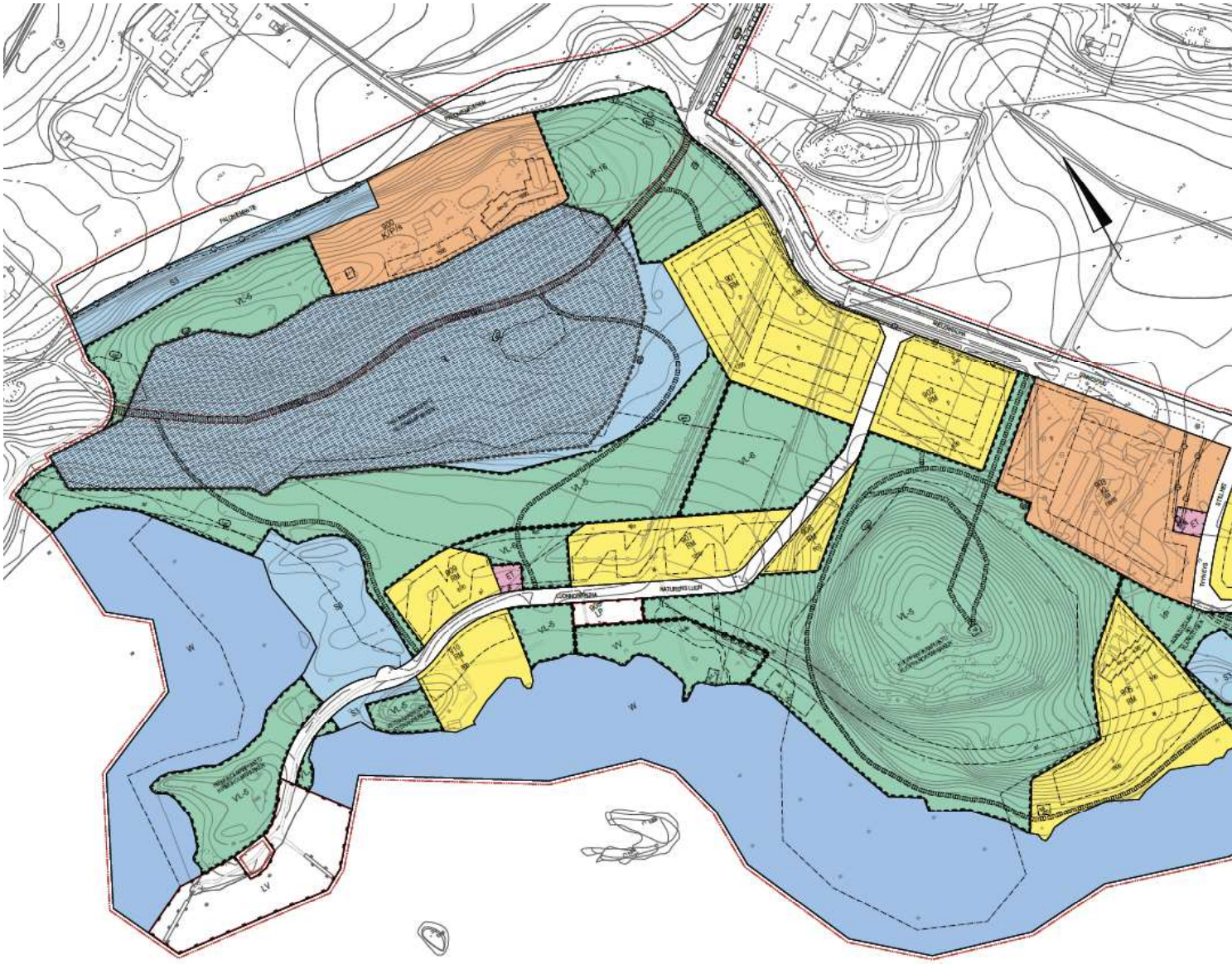
*Asemakaava-alueelle suunniteltua hotellia havainnollistavia kuvia. Asemakaavan ehdotusvaihetta pohjustavaa havainnemateriaalia Intercol Oy:n hankkeelta.*

# ASEMAKAAVAEHDOTUS

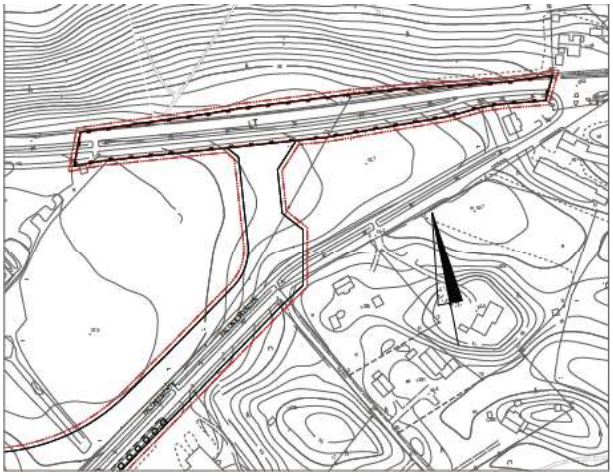
## KAAVAEHDOTUKSEN TAUSTAA

Mm. Paloniemi I L50 asemakaavan valmisteluaineistosta saadun palautteen sekä muiden näkökohtien perusteella asemakaavaan on valmisteluvaiheen ja ehdotusvaiheen välillä tehty mm. seuraavia muutoksia:

- Katujen ja liikennealueiden geometria täsmentynyt asemakaavaa varten laaditun katujen ja liikennealueiden yleissuunnitelman pohjalta
- Asemakaava-alueen ulkoraja on idässä laajentunut Karstuntielle uuden liittymän kanavointien Karstuntiellä edellyttämän tilavarauksen osalta
-Asemakaava-alueen ulkoraja on täsmentynyt lännessä
-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.
- RM-kortteleita 907 ja 909 rajausta muutettu siten, että korttelit eivät sijoitu läheisyydestä tunnetun kiinteän muinaisjäännöksen alueelle
- Hotellin mahdollistavaa KL-korttelia laajennettu kaavakartalla, hotellin suunnitteluratkaisu päivittynyt
-Kerroslukujen määrä lisätty kaavakartalle ehdotusvaiheessa
-Rakennusaloja täsmennetty kaavakartalla ehdotusvaiheessa
-rakennusoikeuden määrää osoittavat kem2-määrät lisätty ehdotusvaiheessa
-korttelinumerot lisätty kaavaan ehdotusvaiheessa
-Asemakaava-alueen kaduille ja puistoille lisätty nimet ehdotusvaiheessa
-Virkistysalueille osoitettuja reittejä täsmennetty kaavakartalla
- Esim. uimaranta-aluetta palveleva yleinen pysäköintialue (LP) lisätty kaavakartalle
- Uimarannan ja Hirmuholman väliselle alueelle asemakaavan valmisteluaineistossa virkistysalueelle (VL-5) osoitettu kahvilan rakennusala (kl-1) jätetty pois kaavaratkaisusta ehdotusvaiheessa.
- Uimarannasta länteen rannalle osoitettu RM-korttelialue sijoittuu ehdotusvaiheessa kauemmas uimarannasta
-RM-, K/P/s ja KL-korttelillle lisätty pysäköintipaikkojen järjestämiseen korttelialueilla liittyviä määräyksiä
- Venevalkama-alueen (LV) kaavamääräystä täydennetty viittauksella mahdollisiin luvitustarpeisiin
-Kaavamääräysten sanamuotoja täsmennetty, mm. RM-korttelialueiden osalta
- Kuoppanokan mäen ja rannan välille osoitettua RM-korttelialuetta laajennettu hieman länteen.
- uuden kahvila-saunarakennuksen (kl) rakennusalan määräykseen lisätty alimmasta suositeltavasta rakentamiskorkeudesta
- Hulevesien viivytykseen liittyvät hule-kaavamerkinnät lisätty ehdotusvaiheessa kaavakartalle.
- Olemassa olevaa, Paloniemen uimarannalle koillisen suunnalta johtavaa tietä ei ole ehdotusvaiheessa osoitettu kaavamerkinnällä, uuden kadun (Luonnonrauha) geometria täsmentynyt ehdotusvaiheessa
- ET-kaavamerkinnät lisätty kaavakartalle mahdollistamaan alueen vesihuollon edellyttämiä pumppaamojärjestelyjä
- sr-2 merkintä jätetty pois Paloniemen sairaalan asuntolarakennukselta ja kunnalliskodin sivurakennukselta
- sr-3 merkintä jätetty pois Paloniemen sairaalan päärakennukselta
- Natura-alueeseen kuuluvan tai esitetyn alueen (nat) kaavamääräystä täydennetty viittauksella laadittavaan käyttö- ja hoitosuunnitelmaan
- Koko kaava-aluetta koskevat yleismääräykset alimmasta suositellusta rakentamiskorkeudesta lisätty kaavan määräyksiin ehdotusvaiheessa



*L 50 Paloniemi I asemakaavaehdotus 27.11.2018 Kaavakartta: Lohjan kaupunki/kaavoitus*



*L 50 Paloniemi I asemakaavaehdotus, kaava-aluetta Karstuntien ja Paloniementien uuden liittymän alueella 27.11.2018 Kaavakartta Lohjan kaupunki/kaavoitus*

# KAAVARATKAISU EHDOTUSVAIHEESSA

## PALONIEMI I L50 ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN MÄÄRÄYKSET

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

**K/P/s**

**Liike- ja palvelurakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.**
Alueelle saa rakentaa hotelli-, majoitus-, kokous-, koulutus- ja hyvinvointipalveluiden tiloja sekä tiloja matkailua tukevia kaupallisia palveluja varten.
Alue jonka kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta ja ympäristö säilytetään.
Rakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne siten, että rakentaminen rakennustavaltaan ja sijainniltaan liittyy olemassaolevaan rakennuskantaan ja ympäristöön ja että olemassaolevat kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset ja rakenteet, tiestö sekä puusto ja muu kasvillisuus säilyvät.

Hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää korttelialueella, mikäli maaperän läpäisevyys on riittävä. Jos imeytys ei ole mahdollista, tulee liittyä kadun hulevesijärjestelmään.
Pysäköinnin ja pihapolkujen toteutuksessa suositellaan hyödynnettävän läpäiseviä pintamateriaaleja hulevesien synnyn vähentämiseksi.

Pysäköintipaikkoja on osoitettava 1ap/100 k-m².

**KL**

**Liikerakennusten korttelialue.**
Alueelle saa rakentaa hotelli-, majoitus-, kokous-, koulutus- ja hyvinvointipalveluiden tiloja sekä tiloja matkailua tukevia kaupallisia palveluja varten.

Pysäköintipaikkoja on osoitettava 1ap/100 k-m².

**VP**

**Puisto.**

**VP-16**

**Puisto, jonka kulttuurihistorialliset arvot säilytetään.**
Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas puusto ja muu kulttuurihistoriallisesti arvokas kasvillisuus säilytetään.

**VL-5**

**Lähivirkistysalue.**
Luonnontilaisena hoidettava lähivirkistysalue.

**VL-6**

**Lähivirkistysalue, jolle saa sijoittaa pelailukenttiä.**

**VV**

**Uimaranta-alue.**

**RM**

**Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.**
Alueelle saa rakentaa matkailua palvelevia pien- ja rivitaloja ja kytkettyjä loma-asuntoja.
Hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää korttelialueella, mikäli maaperän läpäisevyys on riittävä. Jos imeytys ei ole mahdollista, tulee liittyä kadun hulevesijärjestelmään.
Pysäköinnin ja pihapolkujen toteutuksessa suositellaan hyödynnettävän läpäiseviä pintamateriaaleja hulevesien synnyn vähentämiseksi.

Pysäköintipaikkoja on osoitettava 1ap/majoitushuoneistoa kohti.

**LT**

**Maantiealue.**

**LV**

**Venesatama/venevalkama.**
Laiturin rakentamiseen tulee hakea siihen tarvittavat luvat.
Laiturin rakentaminen saattaa edellyttää vesilain mukaista lupaa.

**LP**

**Yleinen pysäköintialue.**

*a:*

**Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.**

**Suojelualue.**
Luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisen eläinlajin (liito-orava) lisääntymis- ja levähdyspaikka. Alueen puustoa ei saa kaataa tai käsitellä niin, että heikennettäisiin tai hävitettäisiin alueella todetun luontodirektiivin IV (a) lajin lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

**Luonnonsuojelualue.**

**Vesialue.**



**3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**



**Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.**



**Osa-alueen raja.**



**Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.**

906

**Korttelin numero.**

SOINTUPUISTO

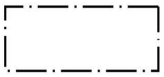
**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**

550

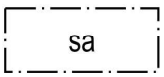
**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**

I

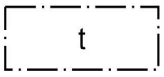
**Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.**



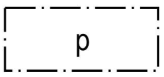
**Rakennusala.**



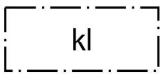

**Saunan rakennusala.**



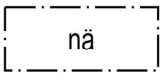

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.




Pysäköimispaikka.

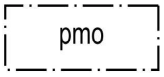



**Rakennusala, jolle saa sijoittaa yhden sauna-, kahvila- ja ravintolapalveluja tarjoavan liikerakennuksen.**
Alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita tai toimintoja, on Lohjanjärven ranta-alueella N2000 +33,35 metriä.




**Näkötornin rakennusala, jolle saa sijoittaa julkisivuiltaan puisen ja korkeintaan 15 metriä korkean näkötornin.**

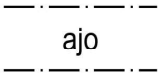
Rakennusala, jolle saa rakentaa puistomuuntamon.




**Rakennusala, jolle saa sijoittaa pumppaamon.**

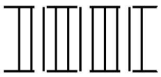
**Katu.**





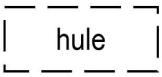

**Ajoyhteys.**

**Historiallinen tielinja**
Alueen suunnittelussa tulee ottaa huomioon tielinjauksen ja tieympäristön kulttuurihistoriallinen arvo. Historiallinen tielinjaus ja tasaus tulee säilyttää nykyisellä paikallaan.

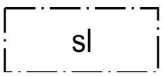


**Yleiselle jalankululle varattu ohjeellinen alueen osa.**

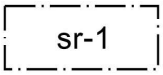
**Ohjeellinen alueen osa, jolle voi rakentaa juoksuportaan.**



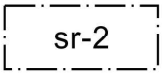

**Sijainniltaan ohjeellinen hulevesien viivyttämiseen varattu alueen osa.**
Alueelle tulee sijoittaa hulevesijärjestelmä, jossa viivytetään valuma-alueen hulevesiä.



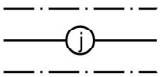

**Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, ekologinen käytävä, jolla tulee säilyttää liito-oravan tarvitsemia kulkuyhteyksiä varten vähintään 30 m leveä puustoinen kaista.**



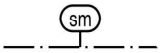

**Suojeltu rakennus.**
Rakennushistoriallisesti arvokas tai alueen luonteen kannalta tärkeä rakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennushistoriallisesti merkittävä luonne säilyy. Mikäli aiemmin suoritetut rakennustoimenpiteet ovat em. määräysten vastaisia, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistäen tai muulla rakennukseen ja ympäristöön soveltuvalla tavalla. Suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Rakennusta ei saa purkaa



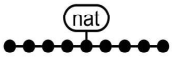

**Säilytettävä rakennus.**
Kulttuurihistorian tai alueen luonteen kannalta arvokas rakennus tulee säilyttää. Rakennuksen ulkoasua ei saa muuttaa siten, että rakennusajankohdalle ominaiset piirteet menetetään. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee ottaa huomioon rakennuksen kulttuurihistoriallinen tai alueen luonteeseen liittyvä arvo. Suunnitelmista on pyydettävä lausunto museoviranomaisilta. Rakennusta ei saa purkaa



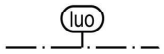

**Johtoa varten varattu alueen osa.**



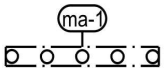

**Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös.**
Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen (Museovirasto tai maakuntamuseo) lausunto.




**Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue.**
Mikäli suunnitelma tai hanke voi todennäköisesti merkittävästi heikentää Natura 2000 -verkostoon kuuluvan alueen luonnonarvoja, on suunnitelman hyväksyvän viranomaisen katsottava, että luonnonsuojelulain 10 luvun 65 §:n mukainen Natura-arviointi on tehty ja sen jälkeen pyydettävä siitä alueellisen ELY - keskuksen lausunto. Maankäyttö- ja rakennuslain 43.2 §:n perusteella alueella ei saa rakentaa niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista. Maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä tarkoitettua lupaa. Alueen käyttö ja hoito järjestetään Naturan osa-alueelle Paloniemen kedot laadittavan käyttö - ja hoitosuunnitelman mukaisesti.




**Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.**
Alueen käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen ja eliölajiesiintymien säilyttämisedellytykset. Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (MRL 128 § mukainen maisematyölupa).




**Maisemallisesti arvokas puukuja.**

**Yleiset määräykset**

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 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.

## EHDOTUSVAIHEESSA SAATU PALAUTE

L50 Paloniemi I asemakaavaehdotuksen johdosta saatiin 14 lausuntoa ja 10 muistutusta. Tiivistelmä ehdotusvaiheessa saadusta palautteesta on esitetty kaavaselostuksen liitteenä.

## MUUTOKSET HYVÄKSYMISVAIHEESSA

Kaavaehdotuksen oltua nähtävillä kaava-asiakirjoihin on tehty mm. seuraavia muutoksia:
Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tehtyjä muutoksia

-L50 Paloniemi I kaava-alueen rajausta muutettu. Ensimmäisessä vaiheessa hyväksymiskäsittelyyn on valmisteltu aiemmasta Paloniemi I asemakaavasta (L50) vain osa; 35 hehtaaria aiemman noin 57 hehtaarin sijaan. Tässä vaiheessa hyväksymiskäsittelyyn vietävästä alueesta on rajattu pois uimaranta lähiympäristöineen, uimarannan läheiset RM- korttelit 906, 907, 909, 910, Kuoppanokan mäelle suunniteltu näkötornin sijaintipaikka sekä Hirmuholman alue.

-RM-korttelialueille lisätty: Alueelle saa rakentaa matkailua palvelevia pien- ja rivitaloja ja kytkettyjä loma-asuntoja. Alueelle saa sijoittua enintään 20 % kem2-määrästä myös matkailupalvelualueen käyttötarkoitusta tukevaa asumista".

-korttelin rajausta 901 supistettu pohjoisessa

-rakennusalat kortteleille piirretty monin paikoin yleispiirteisemmin, osa rakennusalojen jäsentelyä koskevista merkinnöistä kaavakartalla muutettu ohjeelliseksi merkinnäksi

-K/P/s- korttelin ja KL-korttelin kaupallisten palveluiden mahdollistamalla osuus, enintään 5% km2-määrästä lisätty kaavamerkintöjen määräykseen

-K/P/s- korttelialueen merkintä mahdollistaa myös hoitolaitostilojen sijoittamisen kortteliin

-KL-korttelin määräykseen lisätty hulevesien käsittelystä.

-Sointupuisto merkitty VL-5-alueeksi VP:n sijasta

VL-5- alueen määräykseksi: Luonnontilaisena hoidettava lähivirkistysalue. Alueelle saa sijoittaa julkista virkistyskäyttöä palvelevia rakennelmia erikseen laadittavan virkistysalueen yleissuunnitelman perusteella.

-luo-1 ja luo-2 osa-alueet on lisätty kortteleille 904 ja 905. Osa-aluemerkinnät mahdollistavat ekologisen yhteyden Lohjanjärven tuntumassa. Korttelilla 905 on hyväksymisvaiheen kaava-asiakirjoissa kaavamerkintä RM-4, jonka päätteenä on maininta: Kortelialueella on säilytettävä ja kehitettävä liito- oravan liikkumisen kannalta riittävästi puustoa.

-Natura-alueen läpi itä-länsi-suunnassa menevä historiallinen tie ja yleiselle jalankululle varattu ohjeellinen osa-alue: merkitään pp/t

-Kaavamerkintöjen VP-16, "Puisto, jonka kulttuurihistorialliset arvot säilytetään" ja ma-1, "Maisemallisesti arvokas puukuja", määräysteksteihin lisätä maininta, että kasvillisuutta ja puustoa tulee hoitaa siten, että alueen maisemalliset ja
kulttuurihistorialliset arvot säilyvät.

-VL-6 -alueen kaavamääräykseen lisätty Lähivirkistysalue, jolle saa sijoittaa pelailukenttiä. Alueella sijaitsee muinaismuistolain (295/63) suojaama kiinteä muinaisjäännös. Mikäli alueella tehdään maahan kajoavia toimenpiteitä, tulee suunnitelmista pyytää museoviranomaisen (Museovirasto tai maakuntamuseo) lausunto

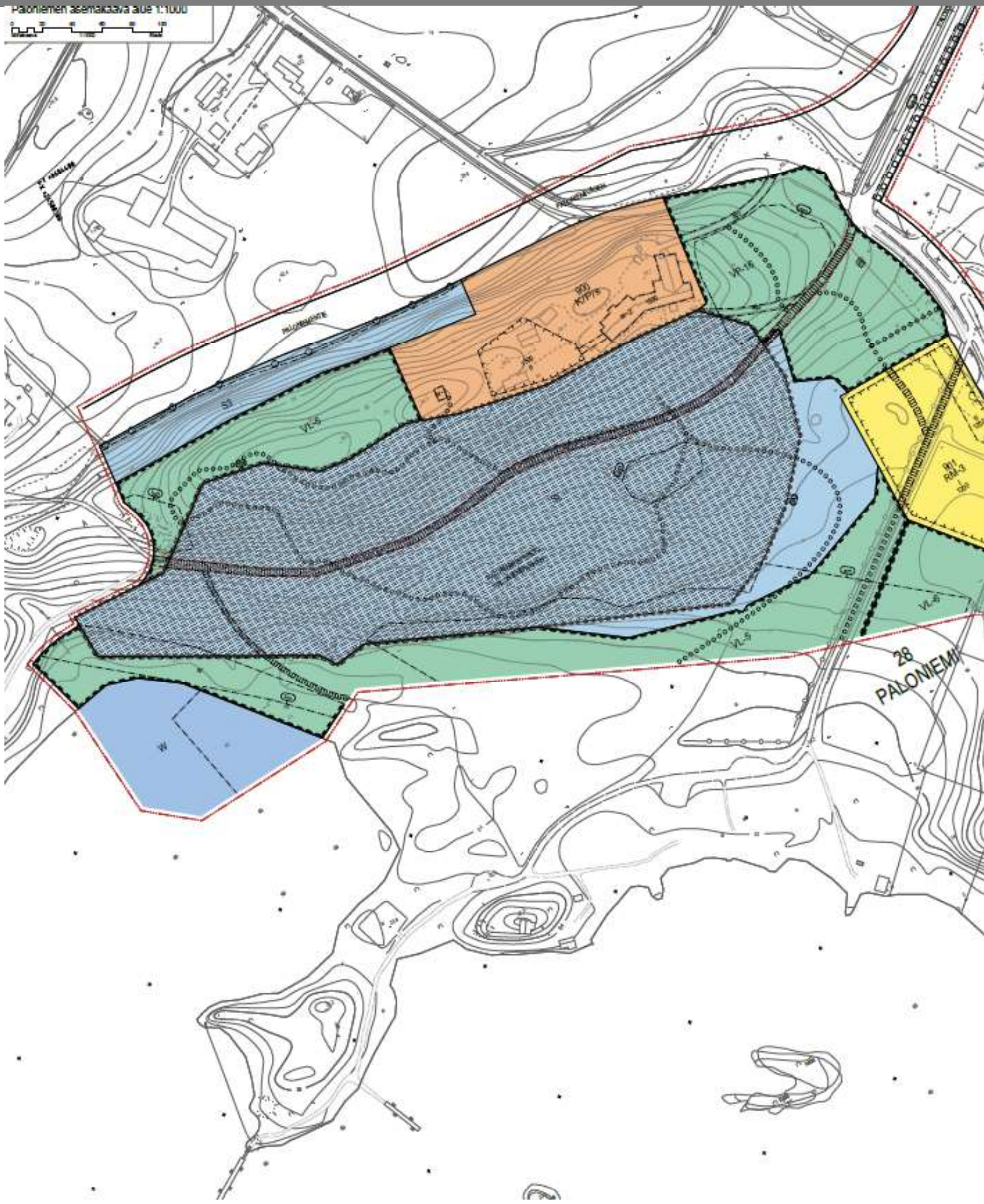
-Kartanomäelle osoitetaan kaavakartalla olemassa oleva ajo-yhteys myös eteläpuolelta

-Kartanomäen ja Lohjanjärven rannan välillä sekä Natura-alueella jo olemassa oleva Paloniemen luonto- ja kullttuuripolku on osoitettu kaavakartalla ulkoilureittinä.
-virkistysalueille sijoittuvien reittien merkintöjä täsmennetty, reitteihin liittyviä kaavamääräyksiä täydennetty

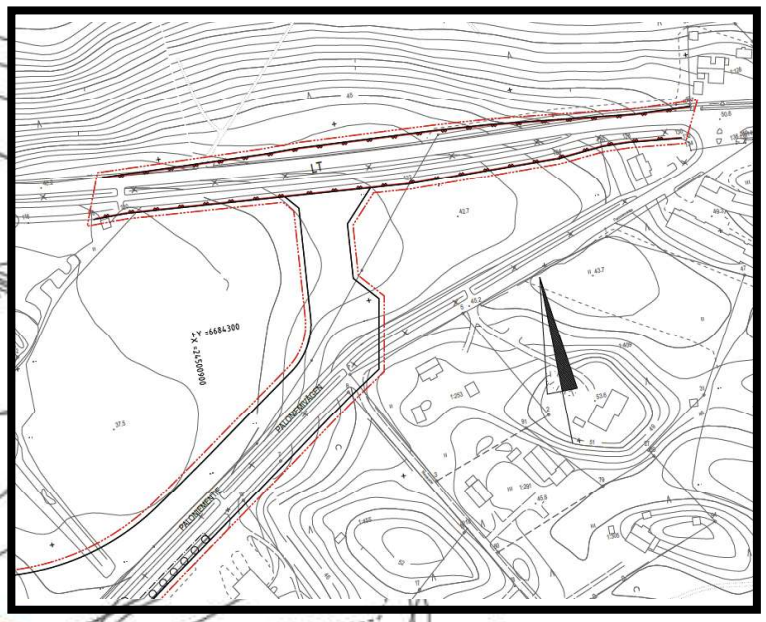
-asemakaavan yleismääräyksiin, jotka koskevat koko kaava-aluetta, lisätty rakennustavasta

-Kaavan yleismääräyksiin on lisätty määräys: rakentamiseen liittyviin pohjatutkimuksiin tulee sisällyttää sulfaattimaatutkimus.

-sr- 1 ja sr-2- merkinnän selityksiin lisätty täsmennys: rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä


Palonlemen asemakaava alue 1:1000
VL-5
VR-15
SY
RM-3
VL-5
VL-5
W
28
PALONIEMI

# KAAVAN HYVÄKSYMISVAIHE
## PALONIEMI I L50 ASEMAKAAVA 2.5.2019



# ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET
# PALONIEMI I (L50), 2.5.2019

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

K/P/s

**Liike- ja palvelurakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.**
Alueelle saa rakentaa hotelli-, majoitus-, kokous-, koulutus-, hoitolaitos- ja hyvinvointipalveluiden tiloja sekä tiloja matkailua tukevia kaupallisia palveluja varten, joista vähittäiskaupan tiloja voi olla enintään 5% kerrosneliömetrimäärästä.
Alue jonka kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta ja ympäristö säilytetään.
Rakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne siten, että rakentaminen rakennustavaltaan ja sijainniltaan liittyy olemassaolevaan rakennuskantaan ja ympäristöön ja että olemassaolevat kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset ja rakenteet, tiestö sekä puusto ja muu kasvillisuus säilyvät.

Hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää korttelialueella, mikäli maaperän läpäisevyys on riittävä. Jos imeytys ei ole mahdollista, tulee liittyä kadun hulevesijärjestelmään.
Pysäköinnin ja pihapolkujen toteutuksessa suositellaan hyödynnettävän läpäiseviä pintamateriaaleja hulevesien synnyn vähentämiseksi.

Pysäköintipaikkoja on osoitettava 1ap/100 k-m².

KL

**Liikerakennusten korttelialue.**
Alueelle saa rakentaa hotelli-, majoitus-, kokous-, koulutus- ja hyvinvointipalveluiden tiloja sekä tiloja matkailua tukevia kaupallisia palveluja varten, joista vähittäiskaupan tiloja voi olla enintään 5% kerrosneliömetrimäärästä.
.

Hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää korttelialueella, mikäli maaperän läpäisevyys on riittävä. Jos imeytys ei ole mahdollista, tulee liittyä kadun hulevesijärjestelmään.
Pysäköinnin ja pihapolkujen toteutuksessa suositellaan hyödynnettävän läpäiseviä pintamateriaaleja hulevesien synnyn vähentämiseksi.

Pysäköintipaikkoja on osoitettava 1ap/100 k-m².

VP-16

**Puisto, jonka kulttuurihistorialliset arvot säilytetään.**
Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas puusto ja muu kulttuurihistoriallisesti arvokas kasvillisuus säilytetään. Kasvillisuutta ja puustoa tulee hoitaa siten, että alueen maisemalliset ja kulttuurihistorialliset arvot säilyvät.

VL-5

**Lähivirkistysalue.**
Luonnontilaisena hoidettava lähivirkistysalue. Alueelle saa sijoittaa julkista virkistyskäyttöä palvelevia rakennelmia erikseen laadittavan virkistysalueen yleissuunnitelman perusteella.

VL-6

**Lähivirkistysalue, jolle saa sijoittaa pelailukenttiä.**
Alueella sijaitsee muinaismuistolain (295/63) suojaama kiinteä muinaisjäännös. Mikäli alueella tehdään maahan kajoavia toimenpiteitä, tulee suunnitelmista pyytää museoviranomaisen (Museovirasto tai maakuntamuseo) lausunto.

RM-3

**Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.**
Alueelle saa rakentaa matkailua palvelevia pien- ja rivitaloja ja kytkettyjä loma-asuntoja.

Alueelle saa sijoittua enintään 20% kem² -määrästä myös matkailukeskuksen käyttötarkoitusta tukevaa asumista.

Hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää korttelialueella, mikäli maaperän läpäisevyys on riittävä. Jos imeytys ei ole mahdollista, tulee liittyä kadun hulevesijärjestelmään.
Pysäköinnin ja pihapolkujen toteutuksessa suositellaan hyödynnettävän läpäiseviä pintamateriaaleja hulevesien synnyn vähentämiseksi.

Pysäköintipaikkoja on osoitettava 1ap/majoitus- tai asuinhuoneistoa kohti.

RM-4

**Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.**
Alueelle saa rakentaa matkailua palvelevia pien- ja rivitaloja ja kytkettyjä loma-asuntoja.

Alueelle saa sijoittua enintään 20% kem² -määrästä myös matkailukeskuksen käyttötarkoitusta tukevaa asumista.

Hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää korttelialueella, mikäli maaperän läpäisevyys on riittävä. Jos imeytys ei ole mahdollista, tulee liittyä kadun hulevesijärjestelmään. Pysäköinnin ja pihapolkujen toteutuksessa suositellaan hyödynnettävän läpäiseviä pintamateriaaleja hulevesien synnyn vähentämiseksi.

Pysäköintipaikkoja on osoitettava 1ap/majoitus- tai asuinhuoneistoa kohti.

Korttelialueella on säilytettävä ja kehitettävä liito-oravan liikkumisen kannalta riittävästi puustoa.

LT

**Maantiealue.**

LV

**Venesatama/venevalkama.**
Laiturin rakentamiseen tulee hakea siihen tarvittavat luvat.
Laiturin rakentaminen saattaa edellyttää vesilain mukaista lupaa.

ET

**Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.**

S3

**Suojelualue.**
Luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisen eläinlajin (liito-orava) lisääntymis- ja levähdyspaikka.
Alueen puustoa ei saa kaataa tai käsitellä niin, että heikennettäisiin tai hävitettäisiin alueella todetun luontodirektiivin IV (a) lajin lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

SL

**Luonnonsuojelualue.**

W

**Vesialue.**

**3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**

**Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.**

**Osa-alueen raja.**

**Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.**

**Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.**

28

**Kaupungin- tai kunnanosan numero.**

PALONI

**Kaupungin- tai kunnanosan nimi.**

906

**Korttelin numero.**

SOINTUPUISTO

**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**

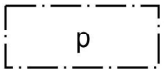
1200

**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**

I

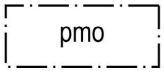
**Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.**

**Rakennusala.**




**Pysäköimispaikka.**

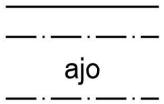
**Rakennusala, jolle saa rakentaa puistomuuntamon.**




**Rakennusala, jolle saa sijoittaa pumppaamon.**

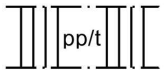


**Katu.**

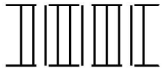



**Ajoyhteys.**

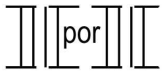
**Historiallinen tielinja.**
Alueen suunnittelussa tulee ottaa huomioon tielinjauksen ja tieympäristön kulttuurihistoriallinen arvo. Historiallinen tielinjaus ja tasaus tulee säilyttää nykyisellä paikallaan.



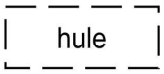

**Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.**



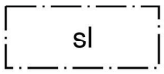
**Yleiselle jalankululle varattu ohjeellinen alueen osa.**
Alueen osan yhteyteen voi tarvittaessa sijoittaa erikseen laadittavan suunnitelman perusteella reitin toteutuksen tarvitsemia rakenteita sekä ulkoilukäyttöä palvelevia rakennelmia.



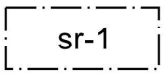

**Ohjeellinen alueen osa, jolle voi rakentaa juoksuportaan.**



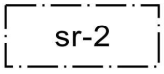

**Sijainniltaan ohjeellinen hulevesien viivyttämiseen varattu alueen osa.**
Alueelle tulee sijoittaa hulevesijärjestelmä, jossa viivytetään valuma-alueen hulevesiä.



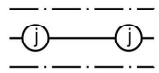

**Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, ekologinen käytävä, jolla tulee säilyttää liito-oravan tarvitsemia kulkuyhteyksiä varten vähintään 30 m leveä puustoinen kaista.**



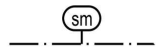

**Suojeltu rakennus.**
Rakennushistoriallisesti arvokas tai alueen luonteen kannalta tärkeä rakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennushistoriallisesti merkittävä luonne säilyy. Mikäli aiemmin suoritetut rakennustoimenpiteet ovat em. määräysten vastaisia, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistäen tai muulla rakennukseen ja ympäristöön soveltuvalla tavalla. Suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä.



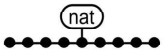

**Säilytettävä rakennus.**
Kulttuurihistorian tai alueen luonteen kannalta arvokas rakennus tulee säilyttää. Rakennuksen ulkoasua ei saa muuttaa siten, että rakennusajankohdalle ominaiset piirteet menetetään. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee ottaa huomioon rakennuksen kulttuurihistoriallinen tai alueen luonteeseen liittyvä arvo. Suunnitelmista on pyydettävä lausunto museoviranomaisilta. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä.



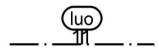

**Johtoa varten varattu alueen osa.**




**Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös.**
Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen (Museovirasto tai maakuntamuseo) lausunto.

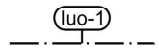



**Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue.**
Mikäli suunnitelma tai hanke voi todennäköisesti merkittävästi heikentää Natura 2000 -verkostoon kuuluvan alueen luonnonarvoja, on suunnitelman hyväksyvän viranomaisen katsottava, että luonnonsuojelulain 10 luvun 65 §:n mukainen Natura-arviointi on tehty ja sen jälkeen pyydettävä siitä alueellisen ELY - keskuksen lausunto. Maankäyttö- ja rakennuslain 43.2 §:n perusteella alueella ei saa rakentaa niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista. Maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä tarkoitettua lupaa. Alueen käyttö ja hoito järjestetään Naturan osa-alueelle Paloniemen kedot laadittavan käyttö - ja hoitosuunnitelman mukaisesti.



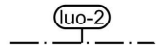

**Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.**
Alueen käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen ja eliölajiesiintymien säilyttämisedellytykset. Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (MRL 128 § mukainen maisematyölupa).

Numero osoittaa Paloniemen osayleiskaavan luontoselvitys 2014 -raportin kohderajausta.

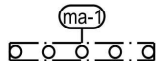



**Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.**
Alueen käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen ja eliölajiesiintymien säilyttämisedellytykset. Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (MRL 128 § mukainen maisematyölupa).

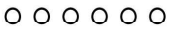
Ekologinen käytävä, jolla tulee säilyttää liito-oravan tarvitsemia kulkuyhteyksiä varten puustoinen kaista.




**Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.**
Alueen käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen ja eliölajiesiintymien säilyttämisedellytykset. Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (MRL 128 § mukainen maisematyölupa).




**Maisemallisesti arvokas puukuja.**
Kasvillisuutta ja puustoa tulee hoitaa siten, että alueen maisemalliset ja kulttuurihistorialliset arvot säilyvät.



**Ulkoilureitti**.

**Yleiset määräykset**

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 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.

Rakentamiseen liittyviin pohjatutkimuksiin tulee sisällyttää sulfaattimaatutkimus.

Rakennustapa tulee sopeuttaa alueen historialliseen kulttuuriympäristöön ja -maisemaan.

Paloniemi I L50 asemakaavassa 2.5. 2019 suojeltaviksi osoitetut rakennukset

sr-1 Paloniemen kartanon huvimaja
sr-2 Kartanomäen vanhainkoti
sr-2 Paloniemen sairaalan asuinrivitalo

PALONIEMENTIE
PALONIEMIVÄGEN
S3
VL-5
VP-15
SL
W
PALONIEMENPUISTO
PALONIEMIPARKEN
VL-5
VL-6
28
PALONIEMI

# MAANKÄYTTÖLUONNOS , INTERCOL OY, 29.4.2019

# KAAVAN VAIKUTUKSET

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 § mukaan säädetään, miten kaavan vaikutukset on kaavaa laadittaessa selvitettävä. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:
1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
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 kilpailun kehittymiseen

## VAIKUTUKSET YHDYSKUNTARAKENTEESEEN

L50 Paloniemen asemakaavan painotus on asumisen sijasta matkailuun kytkeytyviä palveluita mahdollistavissa korttelialueissa. Matkailukeskuksen ja lomakylän alue tulee kuitenkin yhdyskuntarakenteellisen tiheyden osalta olemaan osa taajamaa.
Asemakaavan toteuttaminen edellyttää merkittävää uutta yhdyskuntateknisenmverkoston rakentamista. Edellytykset järjestää alueelle joukkoliikennettä parantuvat siinä vaiheessa, kun alueella voimassa olevan osayleiskaavaratkaisun mukainen uusi itä-länsi-suuntainen joukkoliikennepainotteinen katuosuus Kartanomäen pohjoispuolitse on saatu rakennettua.

## VAIKUTUKSET LUONNONYMPÄRISTÖÖN

Alueelta käytettävissä olevien luontoselvitysten perusteella luonnonarvojen
kannalta merkittävät alueet on huomioitu asemakaavaratkaisussa kartalla kaavan alue- tai osa-aluemerkintöinä. Asemakaavan toteutuessa alueen aiempaa suurempi kävijöiden ja ulkoilijoiden määrä saattaa kulutuskestävyyden kautta vaikuttaa rakentamisen ulkopuolelle jääviin, tällä hetkellä lähes luonnontilaisiin alueisiin.
Rakentamisen ja muun muuttuvan maankäytön aiheuttamilla muutoksilla varjostusolosuhteissa saattaa olla vaikutuksia erityisesti herkkien lajien kannalta.

Asemakaava-alueen uusien katujen rakentaminen saattaa vaikuttaa paikallisesti maapinnan luontaisiin korkeusvaihteluihin, pintavesien reitteihin ja vesiolosuhteiden kautta välillisesti alueelle kehittyviin luontotyyppeihin.

## Vaikutukset pintavesiin, vaikutukset hulevesiin

Alavat maastonkohdat sekä vettä varastoivat ja viivyttävät painanteet on L50 Paloniemen asemakaavan laadintaa ohjaavassa Paloniemen osayleiskaavaratkaisussa jätetty pääosin rakentamisen ulkopuolelle.
Tämä pienentää tulvariskiä ja antaa hyvät lähtökohdat hulevesien käsittelylle. Hulevesien hallintakokonaisuuden kannalta erityisesti huomioitavia kohteita ovat alavilla alueilla
sijaitsevat luhdat ja kosteat lehdot, joiden kohdalla on huolehdittava niiden kosteana pysymisestä. Vaikkei itse luontokohteeseen kohdistettaisi mitään suoranaisia toimia, maankäyton muutos muualla voi aiheuttaa kohteen kuivumista.
Paloniemen osayleiskaavaa varten tehdyn hulevesiselvityksen mukaan mm. Luhtalahteen laskevalla osavaluma-alueella A6 (ks. kartta ”vesiolosuhteet ” aluetta kuvaavissa lähtötiedoissa tämän selostuksen alkuosassa) on tarvetta hulevesien hallintaan alueelle suunnitellun uuden maankäytön toteutuessa.

L50 asemakaavaehdotusta taustoittamaan on laadittu asemakaavatasoinen hulevesitarkastelu, jossa on esitetty toimenpiteitä tämän asemakaava-alueen hulevesien viivytykseen ja käsittelyyn. L50 asemakaavatasoisen hulevesiselvityksen pohjana on osavaluma-alueittain suoritetut tarkastelut.

Vaikutukset liito-oravaan

Kaavaratkaisu turvaa suurelta osin alueelta tunnettujen liito-oravan elinpiirien säilymisen. Alueelta todetut liito-oravan elinpiirit on kaavaratkaisussa jätetty rakentamisesta vapaiksi alueiksi ja osoitettu suojelualueina.

Siirtymäreitit alueelta tunnettujen liito-oravan elinpiirien välillä on pyritty turvaamaan asemakaava-merkinnöillä.

Suurin osa lähtökohtaisesti liito-oravalle sopiviksi luokitelluista metsistä, joista ei Paloniemen osayleiskaavaa varten vuonna 2015 tehdyssä liito-oravaselvityksessä kuitenkaan havaittu merkkejä liito-oravan esiintymisestä, on L50 asemakaavaratkaisussa jätetty rakentamiseen osoitettujen alueiden ulkopuolelle. Rakentamiseen varattuja alueita on jo asemakaavan laadintaa ohjaavassa, voimassa olevassa osayleiskaavassa osoitettu tällaisten metsien alueelle paikoin Paloniemen sairaalan eteläpuolisella ranta-alueella. Liito-oravalle on tyypillistä, etteivät kaikki sopivat habitaattilaikut ole yhdellä kertaa asuttuina.

Vaikutukset lepakoihin

Vuoden 2015 selvityksen mukaan Paloniemen tärkeimmät alueet lepakoiden kannalta sijaitsevat Lohjanjärven ranta-alueilla. Myös nykyisen Paloniementien varren metsäalueilla ruokaili säännöllisesti lepakoita.

L50 Paloniemen asemakaavan laatimista ohjaavan, voimassa olevan Paloniemen osayleiskaavan kaavaratkaisun keskeisimpiä haitallisia vaikutuksia lepakoihin on muun muassa niiden kulkuyhteyksien vaarantuminen osayleiskaava-alueen keskiosassa (sisältyy tai sivuaa L50 asemakaavan aluetta), sekä Lohjanjärven rannan ruokailualueen paikoittainen heikkeneminen. Suurin osa tärkeimmistä ruokailualueista jää voimakkaan rakentamisen ulkopuolelle niiden sijaitessa mm. VL-, SL- ja S3-alueilla.

Toisaalta rakentamiselle on varattu alueita myös sellaisilta metsäalueilta, jotka eivät ole toimineet tärkeinä ruokailualueina tai siirtymäreitteinä, mutta ovat tarjonneet esimerkiksi suojaa ympäröiville alueille. Näiden alueiden vaikutukset ovat välillisiä ja siten vaikeasti arvioitavissa.

Alueella voimassa olevan osayleiskaavan mahdollistamat rakennetut alueet heikentävät asiantunti-ja-arvion mukaan jonkin verran lepakoiden kannalta luokkaan II (tärkeä ruokailualue tai kulkuyhteys) kuuluvia alueita Lohjanjärven rannassa ja sairaalan länsipuolella. Tuulisuus ja valoisuus lisääntyy ja metsäinen yhteys heikkenee tai on vaarassa katketa rannan alueilla, joita koskee voimassa olevan osayleiskaavan AO-, AO/RM, AP/RM ja AP-aluevarausmerkintöjä, mahdollisesti myös osayleiskaavassa selvitysalueeksi merkityllä alueella (SE) riippuen siitä, minkälaista maankäyttöä selvitysalueelle asemakaavoitetaan. L50 asemakaavaehdotuksessa alueelle, jolle voimassa olevan osayleiskaavan selvitysalueen merkintä kohdistuu, on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM) sekä osa-alueena liito-oravan yhteystarve. Yhteystarvemerkinnällä varmistetaan puustoisen latvusyhteyden jatkuminen. Edellä yksilöity kohta on kuitenkin rajattu Paloniemi I asemakaavasta (L50) ensimmäisessä vaiheessa hyväksymiskäsittelyyn (2.5.2019) vietävän rajauksen ulkopuolelle.

Kulkuyhteyksien heikkeneminen koskee etenkin viiksisiippalajeja.
Vesisiipoille ranta-alueiden arvioitiin säilyvän kokonaisuutena eri olosuhteissa soveltuvina ja laaja-alaisina. Sairaalan länsipuolinen metsäalue säilyy suurimmaksi osaksi metsäisen ympäristön vaativille lepakkolajeille soveltuvana. Paloniemen sairaalan länsipuolisesta metsäalueesta osa on rajattu Paloniemi I asemakaavasta (L50) ensimmäisessä vaiheessa hyväksymiskäsittelyyn (2.5.2019) vietävän rajauksen ulkopuolelle.

Voimassa olevan Paloniemen osayleiskaavan A- ja A/RM aluevaraukset sairaalan pohjoispuolella eivät sijaitse lepakoidenn kannalta merkittävillä ruokailualueilla. Kuitenkin- mikäli oletetaan, että voimassa olevan osayleiskaavan A-aluevarausten olemassa oleva puusto poistettaisiin täysin alueen

vähitellen rakentuessa - puuston täydellinen poistaminen lepakoiden käyttämien alueiden pohjoisosissa vaarantaisi Paloniemen alueen sisäisen kulkuyhteyden toimivuuden.

Lepakoiden siirtymäreitti kulkee Kartanomäen ja ja Haukilahden välillä Niemenaho-tien länsipuolella voimassa olevassa Paloniemen osayleiskaavassa VL-1 merkinnällä osoitetulla alueella osayleiskaavassa VL-1 alue on paikoin hyvin kapea, minkä lisäksi puustoa voidaan joutua poistamaan kevyenliikenteenväylän vuoksi. L50 asemakaavaehdotuksessa kyseinen kohta sisältyy Kartanomäen itäpuolen kulttuurivaikutteiseen VP-16-alueeseen. Lisärakentaminen ja uusi tielinjaus saattavat heikentää lepakoiden kulkuyhteyden toimivuutta. VP-16-asemakaavamerkinnän määräys korostaa puiston puuston säilyttämistä.

Muita luokkaan III (muu lepakkoalue) kuuluvista alueista sijoittuu mm. Niemenaho-tien alkupäähän, missä ruokaili säännöllisesti pohjanlepakoita. Voimassa olevan osayleiskaavan AK-aluevaraus Paloniementien risteysalueen tuntumassa saattaa heikentää alueen arvoa lepakoiden kannalta. Tämä AK-aluevaraus ei sisälly Paloniemi I asemakaavasta (L50) ensimmäisessä vaiheessa hyväksymiskäsittelyyn (2.5.2019) vietävään rajaukseen.

## VAIKUTUKSET MAISEMAAN

Asemakaavaratkaisu mahdollistaa nykyisen Paloniemen sairaala-alueen muuttumisen pääosin matkailupalvelujen alueeksi. Tämä muuttaa oleellisesti Luhtalahdelta luoteeseen sijoittuvaa maisemakokonaisuutta . Nykyinen avoin ja kasvullinen, aiemman maatalouden vielä osin leimaama alue muotoutuu hoidetuksi ja toisaalta sulkeutuneemmaksi rakennetuksi ympäristöksi.

L50 asemakaavaehdotus mahdollistaa kahdeksankerroksisen hotellin rakennusalan Paloniemen sairaalan päärakennuksen kohdalle osoitettuun KL-kortteliin.

Lisärakentamisen sijoittumisesta riippuen visuaalinen yhteys Kartanomäeltä Hormajärven suuntaan ei enää hahmotu selvänä. L50 asemakaavaratkaisussa (2.5.2019) Kartanomäen K/P/s -korttelin lisärakentamista mahdollistava rakennusala on osoitettu korttelialueen etelä- ja keskiosaan, ei Karstuntien puolelle, joten se ei merkittävästi sijoitu maisemassa Kartanomäen ja Hormajärven väliin.

Asemakaavan toteutumisella on vaikutuksia myös maisemaan Lohjanjärveltä Paloniemen suuntaan. Kaavaratkaisun (2.5.2019) toteutuessa Paloniemen rantojen sulkeutuneisuus lisääntyy myös Paloniemen sairaalalta etelään.

## VAIKUTUKSET KULTTUURIYMPÄRISTÖÖN

L50 Paloniemi I asemakaavan koko alue sijoittuu maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön *Paloniemen kulttuurimaisema*. Asemakaavan mukainen rakeisuus tiivistää aluetta korttelialueilla huomattavasti läpi koko alueen. Toisaalta varsin suuri osa laadittavan asemakaavan kokonaispinta-alasta jää rakentamisesta vapaiksi alueiksi. KL- kortteliin hotelli-, majoitus-, kokous-, koulutus- ja hyvinvointipalveluiden tiloja sekä tiloja matkailua tukevia kaupallisia palveluja varten osoitettu rakennusala ja kahdeksan kerroksen kerrosluku on merkittävä yksittäinen ympäristöön vaikuttava elementti.

Asemakaavaratkaisulla on pyritty turvaamaan rakennetun ympäristön edustavimpien kohteiden säilyminen. Osa suunnittelualueella olemassa olevista arkkitehtonisesti tai kulttuurihistoriallisesti merkittävimmistä rakennuksista sijaitsee nykytilanteessa julkisten rakennusten tapaan hieman erillään muusta rakenteesta.

L50 asemakaavaratkaisu mahdollistaa nykyisen Paloniemen sairaala-alueen muuttumisen pääosin matkailupalvelujen alueeksi, mikä merkitsee huomattavaa muutosta Luhtalahdelta länteen sijaitsevalla alueella. Paloniemen sairaalakokonaisuuteen liittyvistä rakennuksista asemakaavaratkaisussa on asemakaavamerkinnöin pyritty turvaamaan lähempänä rantaa sijaitsevan, sairaalamiljööseen

liittyvän sairaalan asuinrivitalon säilyminen. Paloniemen sairaalan päärakennus sijoittuu liikerakennusten korttelialueelle, jolle voi rakentaa hotelli-, majoitus- kokous-, koulutus- ja hyvinvointipalveluiden tiloja sekä tiloja matkailua tukevia kaupallisia palveluja varten.

Vanhan Lohja-Sammatti-maantien linjauksen sekä asemakaavan alueelta tunnetun kolmen kiinteän muinaisjäännöksen osoittaminen asemakaavamerkihnnöin pyrkii turvaamaan alueella olevan kulttuuriympäristön arvoja, samoin mm. Paloniementien varren puukujannetta sekä kujanteeseen etelässä liittyvän, kulttuurihistoriallisen puiston (VP-16) asemakaavamerkinnät.

## VAIKUTUKSET LIIKENTEESEEN

Kaavaratkaisun toteutuminen johtaa lisäykseen päivittäisessä liikennesuoritteessa suunnittelualueella sekä sen vaikutusalueella. Asemakaavaratkaisun toteutumisesta seuraava liikennemäärien lisäys kanavoituu erityisesti L50- asemakaava-alueen ulkopuolella kulkevalle yhdystielle 1070 (Karstuntie).

Asemakaavaratkaisun toteutuminen edellyttää huomattavaa uuden katuverkoston rakentamista. L50 Paloniemi I asemakaavaa taustoittamaan on laadittu katujen ja liikennealueiden yleissuunnitelma.

Venevalkamat ja laiturit, joita alueelle nyt sijoittuu ovat tärkeitä myös lähisaaarten vapaa-ajan asukkaille. Asemakaavaratkaisussa Hirmuholman olemassa olevalle venevalkamalle säilyy yleinen kulkuyhteys. Hirmuholman alue ei sisälly Paloniemi I asemakaavasta (L50) ensimmäisessä vaiheessa hyväksymiskäsittelyyn (2.5.2019) vietävään rajaukseen.

Asemakaavaratkaisussa on osoitettu myös uusi venevalkama Paloniemen sairaalasta etelään.

## SOSIAALISET VAIKUTUKSET

Asemakaavaratkaisu mahdollistaa aikanaan maatalousmaisemaan sijoitetun Paloniemen sairaala-alueen sekä sen ympäristön muuttumisen matkailupalveluihin painottuvaksi, korttelialueilla rakeisuudeltaan melko tiheään rakennetuksi alueeksi.

Lähialueiden asukkaiden ja ylipäänsä kaupunkilaisten kannalta vaikutuksista on oleellista, että asemakaavan mukaiset virkistysalueet säilyisivät yleisön käytettävissä.

Paloniemen sairaalan alueelle sekä Kartanomäen alueelle voi sijoittua esimerkiksi hotelliksi oheispalveluineen sekä ympäröivine lomakylineen, mikä muuttaa alueen sosiaalista ympäristöä. Matkailupalvelujen alueella sosiaalinen vaihtuvuus on ympäristöä suurempaa matkailijoiden viipyessä alueella vain tilapäisesti.

Venevalkamat, joita alueelle nyt sijoittuu ovat tärkeitä myös lähisaarten vapaa-ajan asukkaiden kannalta. Hirmuholman alue ei sisälly Paloniemi I asemakaavasta (L50) ensimmäisessä vaiheessa hyväksymiskäsittelyyn (2.5.2019) vietävään rajaukseen.

## VAIKUTUKSET PALVELUIHIN

Kaavaratkaisun KL-, K/P/s ja RM-korttelialueet aluevaraukset mahdollistavat sen, että alueelle voi sijoittua uutta ja erityistä palvelutarjontaa; hotelli- ja majoitustiloja oheispalveluineen sekä esimerkiksi lomakylä oheispalveluineen.

## TALOUDELLISET VAIKUTUKSET

Kaavaratkaisun toteutuminen edellyttää investointeja alueen uuteen tie- ja katuverkostoon sekä muuhun yhdyskuntatekniseen infrarakentamiseen.
Asemakaavan toteutuminen mahdollistaa kaupungille mm. maanmyyntituloja.

**Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen**
Asemakaavaratkaisu mahdollistaa RM-korttelialueeksi osoitetuille alueille lomakylän; ympärivuotisen esimerkiksi pientalomuotoisen matkailukeskuksen.

Paloniemen sairaalan päärakennuksen alueelle sekä myös Kartanomäen alueelle kaavaratkaisu mahdollistaa hotelli- ja majoitustiloja oheispalveluineen; kokous-, koulutus-ja hyvinvointipalveluiden tiloja sekä tiloja matkailua tukevia kaupallisia palveluja varten, Kartanomäelle asemakaava mahdollistaa edellä mainittujen lisäksi myös hoitolaitostiloja.

Tämä voisi mahdollisesti konkretisoitua esimerkiksi hotellin, ravintolamaailman ja hyvinvointikeskuksen muodostamaksi kokonaisuudeksi.

Paloniemen sairaala –alueen ja sen ympäristön mahdollinen kehittyminen matkailupalvelujen alueeksi voidaan nähdä Lohjan oloissa matkailun näkökulmasta positiivisena ilmiönä. Tämä voi lisätä Lohjan vetovoimaa esimerkiksi pääkaupunkiseudulta suuntautuvan lähimatkailun näkökulmasta.

Asemakaavaratkaisu mahdollistaa Lohjalle uusia matkailijoiden majoitusmahdollisuuksia ja muuta matkailuelinkeinoon liittyvää toimintaa lomakylän, hotellin sekä näiden mahdollisten oheispalvelujen muodossa. Matkailuorganisaation näkökulmasta Lohjan keskustan läheisyydessä nähdään olevan liian vähän hotelli- ja muuta matkailullista kapasiteettia. Tästä näkökulmasta Paloniemeen mahdollisesti kehitettävä matkailukokonaisuus toisi Lohjalle merkittävän uuden säväyksen.

VAIKUTUKSET NATURA-ALUEESEEN

Paloniemen osayleiskaavaprosessiin liittyen laadittiin Natura-kynnysarviointi vuonna 2014 . L50 Paloniemi I asemakaavaan *Paloniemen kedot* – Natura –alue on osoitettu vastaavalla rajauksella kuin voimassa olevassaPaloniemen osayleiskaavassa.

Natura-kynnysarvioinnissa (2014) on tarkasteltu osayleiskaavaluonnoksen pohjaksi laaditun maankäytön ideasuunnitelman sekä alustavan osayleiskaavaluonnoksen mukaisen maankäytön vaikutukset ja niiden merkittävyys Natura-alueella *Paloniemen kedot* suojeltaviin lajeihin ja luontotyyppeihin. Lisäksi Natura-kynnysarvioinnin raportissa arvioitiin luonnonsuojelulain mukaisen Natura-arvionnin tarve. Osayleiskaavaehdotuksen palauduttua julkisen nähtävilläolon jälkeen uudelleen valmisteluun Hirmuholman tuntumaan osayleiskaavaehdotuksessa osoitettu aluevaraus ”alue, jolle voidaan sijoittaa veneiden talvisäilytystä” (LV-1) sekä lähivirkistysaluetta 22.11.2107 korvattiin Paloniemen osayleiskaavan hyväksymisvaiheessa merkinnällä ” Selvitysalue, jonka maankäyttö ratkaistaan asemakaavalla (SE)”. Selvitysalue sijoittuu arviolta 70 metrin etäisyydelle Natura-alueesta Paloniemen kedot. L50 Paloniemi I asemakaavaehdotuksessa kyseiselle alueelle oli suunniteltu RM-korttelialuetta. Edellä yksilöity alue ei sisälly Paloniemi I asemakaavasta (L50) ensimmäisessä vaiheessa hyväksymiskäsittelyyn (2.5.2019) vietävään rajaukseen.

Lisääntyvä rakentaminen tuo lisää ihmisiä ja aktiviteetteja alueelle. Vaikutuksia voidaan kuitenkin lieventää ja todennäköisesti kokonaisuutena muuttuvan maankäytön vaikutukset *Paloniemen kedot* Natura-alueen luontoarvoille eivät ole merkittäviä, jos suositukset Natura-alueeseen kohdistuvien vaikutusten lieventämiseksi otetaan ympäristön toteutuksessa huomioon.

Selvityksen ”Paloniemen osayleiskaavan vaikutukset Paloniemen Natura-alueen luontoarvoihin ” (Ynpäristötutkimus Yrjölä Oy, 2014) mukaan hanke - eli osayleiskaavan mahdollistama uusi maankäyttö Paloniemessä- on toteutettavissa, mikäli suositukset häiriön minimoimiseksi huomioidaan. Rakentamisen vaikutukset eivät merkittävästi heikennä Paloniemen Natura-alueen luontoarvoja.

Skenaariossa, jossa Paloniemen alueelle asemakaavoitetaan loma-asumista Paloniemen osayleiskaavaratkaisun niin ikään mahdollistaman vakituisen asumisen sijasta, alueen laskennallinen väestön tai alueen käyttäjien määrä on karkeasti arvioiden suunnilleen samaa suuruusluokkaa kuin siinä tapauksessa, että alueelle asemakaavoitettaisiin osayleiskaavaratkaisun mahdollistamat alueet vakituista asumista. Laskennalliset tarkastelut perustuvat suunnitteluratkaisujen kem2-määriin ja ovat niistä johdettuja. Paloniemen osayleiskaavaa varten tehty Natura-kynnysarviointi (2014) on laadittu sellaisen maankäytön suunnitelman pohjalta, jonka alueelle mahdollistama uusi kulutuspaine ei

oleellisesti poikkea nyt käsillä olevan L50 asemakaavan ratkaisusta.

Paloniemi I asemakaavaan (2.5.2019) *Paloniemen kedot* – Natura –alue on osoitettu vastaavalla rajauksella kuin voimassa olevassaPaloniemen osayleiskaavassa, ja asemakaavassa alueen pääasiallisena käyttötarkoituksena on suojelualue (SL). Paloniemi I asemakaavan L50 ehdotusvaiheessa Natura 2000-verkostoon kuuluvan tai ehdotetun alueen (nat)kaavamääräystekstiin on lisätty lause: *"Alueen käyttö ja hoito järjestetään Naturan osa-alueelle Paloniemen kedot laadittavan käyttö – ja hoitosuunnitelman mukaisesti"*.

## ASEMAKAAVAN TOTEUTUSTA OHJAAVAT SUUNNITELMAT

Paloniemi I asemakaavan laatimista varten on tehty seuraavat sektorisuunnitelmat, jotka ohjaavat asemakaavan toteutusta:

-Paloniemi I asemakaava L 50, katujen ja liikennealueiden yleissuunnitelma. Sitowise 2018
-Paloniemi I asemakaava L50, huleveselvitys,. FCG 2018

## ASEMAKAAVAN TOTEUTUKSEN AJOITUS

Paloniemi I asemakaavaa voidaan ryhtyä toteuttamaan sen jälkeen, kun kaava on tullut voimaan.

## KAAVASELOSTUKSEN LIITTEET

-Paloniemi I asemakaava L50, asemakaavan seurantalomake
-Tiivistelmä Paloniemi I asemakaavan (L50) ehdotusvaiheessa saaduista lausunnoista ja muistutuksista sekä vastine lausuntoihin ja muistutuksiin
-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
-Tiivistelmä Paloniemi I asemakaavaan (L50) valmisteluvaiheessa saaduista mielipiteistä
-Paloniemi I asemakaava L50, osallistyöpajan 12.11.2018 tuloksia

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Kunta** | 444 Lohja | **Täyttämispvm** | 29.04.2019 |
| **Kaavan nimi** | L50 Paloniemi, korttelit 900-905 | | |
| **Hyväksymispvm** | | **Ehdotuspvm** | 03.12.2018 |
| **Hyväksyjä** | | **Vireilletulosta ilm. pvm** | 10.03.2016 |
| **Hyväksymispykälä** | | **Kunnan kaavatunnus** | |
| **Generoitu kaavatunnus** | | | |
| **Kaava-alueen pinta-ala [ha]** | 35,8437 | **Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]** | 35,8437 |
| **Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]** | | **Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]** | |

### Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

| | | |
|---|---|---|
| **Rakennuspaikat [lkm]** | **Omarantaiset** | **Ei-omarantaiset** |
| **Lomarakennuspaikat [lkm]** | **Omarantaiset** | **Ei-omarantaiset** |

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m² +/-] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **35,8437** | **100,0** | **23685** | **0,07** | **35,8437** | **23685** |
| **A yhteensä** | | | | | | |
| **P yhteensä** | | | | | | |
| **Y yhteensä** | | | | | | |
| **C yhteensä** | | | | | | |
| **K yhteensä** | 3,5552 | 9,9 | 14430 | 0,41 | 3,5552 | 14430 |
| **T yhteensä** | | | | | | |
| **V yhteensä** | 6,9907 | 19,5 | | | 6,9907 | |
| **R yhteensä** | 4,7613 | 13,3 | 9255 | 0,19 | 4,7613 | 9255 |
| **L yhteensä** | 5,8289 | 16,3 | | | 5,8289 | |
| **E yhteensä** | 0,0479 | 0,1 | | | 0,0479 | |
| **S yhteensä** | 8,0774 | 22,5 | | | 8,0774 | |
| **M yhteensä** | | | | | | |
| **W yhteensä** | 6,5823 | 18,4 | | | 6,5823 | |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m² +/-] |
|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | | | | | |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset | | Suojeltujen rakennusten muutos | |
|---|---|---|---|---|
| | [lkm] | [k-m²] | [lkm +/-] | [k-m² +/-] |
| **Yhteensä** | | | | |

## Alamerkinnät

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m² +/-] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **35,8437** | **100,0** | **23685** | **0,07** | **35,8437** | **23685** |
| **A yhteensä** | | | | | | |
| **P yhteensä** | | | | | | |
| **Y yhteensä** | | | | | | |
| **C yhteensä** | | | | | | |
| **K yhteensä** | 3,5552 | 9,9 | 14430 | 0,41 | 3,5552 | 14430 |
| KL | 1,9704 | 55,4 | 11000 | 0,56 | 1,9704 | 11000 |
| K/P/s | 1,5848 | 44,6 | 3430 | 0,22 | 1,5848 | 3430 |
| **T yhteensä** | | | | | | |
| **V yhteensä** | 6,9907 | 19,5 | | | 6,9907 | |
| VP | 1,6223 | 23,2 | | | 1,6223 | |
| VL | 5,3684 | 76,8 | | | 5,3684 | |
| **R yhteensä** | 4,7613 | 13,3 | 9255 | 0,19 | 4,7613 | 9255 |
| RM | 4,7613 | 100,0 | 9255 | 0,19 | 4,7613 | 9255 |
| **L yhteensä** | 5,8289 | 16,3 | | | 5,8289 | |
| Kadut | 4,6669 | 80,1 | | | 4,6669 | |
| LT | 0,7674 | 13,2 | | | 0,7674 | |
| LV | 0,3946 | 6,8 | | | 0,3946 | |
| **E yhteensä** | 0,0479 | 0,1 | | | 0,0479 | |
| ET | 0,0479 | 100,0 | | | 0,0479 | |
| **S yhteensä** | 8,0774 | 22,5 | | | 8,0774 | |
| S | 0,8992 | 11,1 | | | 0,8992 | |
| SL | 7,1782 | 88,9 | | | 7,1782 | |
| **M yhteensä** | | | | | | |
| **W yhteensä** | 6,5823 | 18,4 | | | 6,5823 | |
| W | 6,5823 | 100,0 | | | 6,5823 | |