

Lausunto

12.01.2016

MV/408/05.02.00/2015 1 (2)

Lohjan kaupunki/Ympäristötoimi

Viite Lausuntopyyntönnö 11.12.2015

Asia **LOHJA, L33 Porla 7. kaupunginosa Myllylampi korttelin 403 asemakaavan muutos**

Lohjan kaupunki on pyytänyt Museovirastolta lausuntoa asemakaavan L33 muutoksesta (Porla 7. kaupunginosa Myllylampi kortteli 403). Asiasta todetaan seuraava.

Kaava-alueelta ei tunneta Museovirastolla käytettävissä olevien tietojen mukaan muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia ja rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Tiedot Lohjan muinaisjäännöksistä perustuvat nykymaankäytön näkökulmasta vanhentuneeseen Lohjan kaupungin muinaisjäännösten inventointiin vuodelta 1989. Koska kortteli 157 kuitenkin sijaitsee kaupunkimaisella, rakennetulla alueella, ei muinaisjäännösten säilyminen siellä enää ole kovinkaan todennäköistä. Kaavaa ei ole tarpeen lähettää Museovirastoon enää uudelleen lausuttavaksi sen myöhemmissä käsittelyvaiheissa.

Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta kaavahankkeesta lausuu Museoviraston ja Länsi-Uudenmaan maakuntamuseon välisen yhteistyösopimuksen perusteella maakuntamuseo.

Yli-intendentti

Intendentti

Tiedoksi Raaseporin kaupunki/Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo/

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

Lohjan kaupunki
Ympäristötoimi
Kaavoitus

19.1.2016

Viite: Lausuntopyyntö 11.12.2015

Asia: L33 Porla, 2. kaupunginosa Ahtsalmi, korttelin 210 sekä katu- ja vesialueen, ja 7. kaupunginosa Myllylampi, korttelin 403 ja vesialueen asemakaavan ja tonttijaon muutos, valmisteluaineisto

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseolta on pyydetty lausuntoa otsikon asiasta. Maakuntamuseo on tutustunut asiaan ja ottaa siihen kantaa rakennetun kulttuuriympäristön, kaupunkikuvan ja rakennussuojelun näkökulmasta.

Maakuntamuseo on aiemmin 6.11.2015 antanut lausunnon koskien saman kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja katsonut, että entinen Porlan kalanviljelylaitos on kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti merkittävä virkistysalue, jonka luonteen säilyminen tulee turvata jatkosuunnittelussa.

Kyseinen suunnittelualue on Lohjanjärven rannan entinen vesijättömaa, jonka alueelle perustettiin vuonna 1916 Porlan kalanviljelylaitos. Kyseessä on Suomen ainoa keskieuropalaistyyppinen lampiviljelylaitos, joka valmistui nykyisessä laajuudessaan vuonna 1928 ja oli toiminnassa vuoteen 1995 asti. Tällä hetkellä alueella sijaitsee 16 kaivettua lammikkoa, 1916 rakennettu kalastusmestarin asunto pihapiireineen ja 1926 rakennettu hautomo. Alueen suuri kulttuuri- ja luonnonympäristöllinen arvo tiedostettiin laajasti jo laitoksen toiminta-aikana. Alueen luontoarvot ovat osin valtakunnallisesti merkittäviä, ja kulttuuri- ja rakennushistoriansa osalta alue on huomioitu Lohjan rakennetun ympäristön inventoinneissa. Paikallisesti alue on monin tavoin erittäin merkittävä.

Alueen arvoista huolimatta paikalle on jo vuosia esitetty myös muuta käyttöä. Kaavaselostuksessa alueen suunnittelun historiaa esitelläänkin mittavasti.

Nyt nähtäville on asetettu kaavamuutosluonnos, johon sisältyy kaksi vaihtoehtoa, VE A ja VE B. Kummassakin vaihtoehdossa pääosa entisen Porlan kalanviljelylaitoksen alueesta on säilytetty nykyisenluonteisena. Alueen pohjoisin osa sen sijaan muuttaa luonnettaan, kun pohjoisimpien kalalammikoiden tilalle ja siitä koilliseen on osoitettu uudet asuinkerrostalojen ja hotellirakennusten korttelialueet. Kulttuuriympäristön näkökulmasta luonnosvaihtoehdot näyttäisivät eroavan toisistaan lähinnä uudisrakentamisen suurimman sallitun kerrosluvun (VEA 3-6 krs ja VEB 4-8 krs) ja osin myös uudisrakentamisen sijoittelun ratkaisuihin.



Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

Maakuntamuseo ei ota kantaa esitettyjen luonnosvaihtoehtojen keskinäiseen paremmuuteen uudisrakentamisen osalta. Maakuntamuseo pitää hyvänä sitä, että suuri osa entisen kalanviljelylaitoksen alueesta on osoitettu kaavaluonnoksessa säilytettäväksi. Kaavaluonnoksessa alueen säilytettävälle osalle on osoitettu useita eri käyttötarkoituksimerkintöjä, joihin kohdentuu erilaisia suunnittelumääräyksiä osa-alueiden luonteet huomioiden. Ratkaisu vaikuttaa hyvältä. Kaavamerkintöjen VP-13 ja VP-14 määräysteksteihin tulee lisätä vielä maininta siitä, että alueen uudiskäytön suunnittelussa ja tehtävissä toimenpiteissä tulee ottaa huomioon alueen rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot siten, että arvot säilyvät eikä alueen luonne muutu. Alueen kulttuurihistorialliset arvot tulee huomioida myös puistoalueille laadittavassa yleissuunnitelmassa, mistä tulee olla maininta myös kaavamääräyksissä.

Alueen vanhasta rakennuskannasta osoitetaan sr-merkinnällä suojeltavaksi entinen kalastusmestarin talo. Merkintä on asianmukainen ja tulee lisätä näkymään myös luonnosvaihtoehto VE B:n kartalla, josta se lienee nyt unohtunut. Sr-merkinnän kaavamääräysteksti ei nykymuodossaan ole riittävä ja se tulee täydentää asianmukaisesti. Tekstistä tulee ilmetä, että rakennusta ei saa purkaa ja tehtävät toimenpiteet eivät saa vähentää rakennuksen kulttuuri- ja rakennushistoriallista arvoa. Muutoksista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Maakuntamuseolla ei ole muuta kommentoitavaa asiaan.

Muinaisjäännösten osalta lausunnonantaja on Museovirasto.

Tiedoksi: Museovirasto, Kulttuuriympäristön suojelu, Länsi-Suomen yksikkö
Uudenmaan ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat –vastuualue
Lohjan museo

10.10.2018
(1)

Lausunto L33 Porlan asemakaavan muutoksen luonnosvaihtoehtoista

Asemakaavan muutosalueen maaperä on erittäin haasteellinen johtuen mm. Lohjanjärven pinnantasosta noudattelevasta pohjavedenpinnasta yhdistettynä erittäin pehmeään savi ja silttimaaperään. Serum arkkitehtien 27.1.2014 laatiman Porlan maisematarkastelun aineistossa on Geotek Oy:n laatima alustava pohjatutkimus jossa ei ole tehty tutkimuksia asemakaava-muutoksen luonnosvaihtoehtojen AK ja KL alueilta. Jatkosuunnittelussa tulee tehdä riittävät pohjatutkimukset perustamistapalausuntoineen joiden perusteella voidaan arvioida rakennusten perustaminen, maanalaisen pysäköinnin toteuttamisedellytykset ja perustamistavan vaikutukset ympäröivään maastoon ja läheiseen pohjavedenottamoon. Vaihtoehdossa A on esitetty ES-alueen (luontokohteen suojaviheralue) sijoittamista suoraan kiinni AK-korttelialueen maanalaiseen pysäköintiin. On oletettavaa että maanalaisen pysäköinnin toteuttaminen edellyttää riittävää työtilaa jolloin ES-alue ei tule säilymään luonnontilaisena.

Liikenteen järjestämisen kannalta on luontevaa säilyttää Liessaarenkatu ajoneuvoliikenteellä ja toteuttaa kadun yhteyteen kaupunkikuvaan soveltuva kevyen liikenteen yhteys. Nykyisen Rantapuisto-kadun jatkeeksi esitetty katu-yhteys on ongelmallinen johtuen mm. Multapäänkadun suuresta pituuskaltevuudesta sekä viereisen omakotitontin aidan tuottamasta näkemäesteestä. Myös Liessaarenkadun ja uuden Rantapuisto-kadun liittymäalue tulee ongelmalliseksi johtuen Liessaarenkadun suuresta pituuskaltevuudesta risteysalueella. Lisäksi on huomioitavaa että Karnaistenkadun Lohjanjärven puoleiselle katuverkolle on heikon maaperän takia jouduttu asentamaan raskaan liikenteen ajokielto johtuen heikosta maaperän aiheuttamasta tärinästä rakennuksille. Liikenneselvityksen yhteydessä on arvioitava lisääntyvän liikenteen vaikutukset Multapäänkadun omakotiasutukselle.

Molemmissa luonnosvaihtoehtoista puuttuvat riittävät pysäköintitilat suhteessa alueelle esitettyihin toimintoihin. Vaihtoehdossa B esitetty kapea pysäköintialue ei ole riittävä.

Säilytettävien altaille on esitetty kaavamerkintää S1 jonka mukaan altainen tulee antaa kehittyä luonnonmukaisesti. Käytännössä tämä tarkoittaa altainen kasvamista umpeen rehevöitymisen kautta. Talvella altaat tulevat kärsimään happivajauksesta ja sen johdosta aiheutamaan hajuhaittoja lähiympäristöön. Parempi lopputulos saavutettaneen sallimalla kasvillisuuden poisto tiettyjen periaatteiden mukaisesti sekä tarvittaessa ruoppauksen salliminen.

Kaavamääräyksissä mainittu pohjavesialueen raja puuttuu kaavakartoista. Kaavamääräyksiin ET merkinnän kohdalla voidaan pohjavesipumppaamon tilalla käyttää sanamuotoa pohja-

Tekninen toimi
Kunnallistekniikka/
Vesilaitos

25.1.2016

2/2

vedenottamo.

Nykyiselle Kalkkivuorenkadun jätevesipumppaamolle tulee osoittaa oma alue ET-merkinnällä.

Vedenottamon takia on selvitettävä aiheuttaako suunniteltu rakentaminen, joka edellyttää paalutusta, riskin pohjavedelle joko laadun muutoksena tai virtaussuuntien muutoksena. Molemmat aiheuttaisivat ongelman sillä vesilaitoksella ei ole ylimääräistä pohjavesivarantoa vaan Porlan tuotanto on välttämätön veden riittävyyden kannalta. Vesilaitoksen kannalta on erityisen tärkeää turvata Porlan pohjavedenottamon toiminta myös jatkossa.

Lohja
ympäristötoimi/kaavoitus

LAUSUNTO, JOKA KOSKEE PORLAN ALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOKSEN (L33 PORLA

7. KAUPUNGINOSA MYLLYLAMPI, KORTTELIN 403 JA KATUALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS) VALMISTELUAINEISTOA

Porlan alueen asemakaavamuutos on aloitettu hyvin kyseenalaisella tavalla, koska alue annettiin suunnitteluvarauksen perusteella Lemminkäinen Talo Oy:lle. Tuolloin vireillä olleesta Lohjan keskustan osayleiskaavasta poistettiin Porlan alue, koska silloinen sisältö oli ristiriidassa Lemminkäisen tavoitteiden kanssa. Osayleiskaavasta on valitettu mm. kyseisen alueen poistamisen takia.

Asemakaavan tavoitteet ovat rakennusyhtiön tavoitteita, eivät kaupunkilaisten. Suunnitteluvaraus menettelytapana on aiheuttanut konflikteja - myös muualla kuin Lohjalla - ja siitä syystä edellisen hallituksen esityksessä pohdittiin MRL:iin (Maankäyttö- ja rakennuslaki) suunnitteluvarauksen estävää määräystä. Turun kaupungissa suunnitteluvarauksesta menettelynä luovuttiin jo ennen kuin Lohjalla vasta aloitettiin. Viimeisin suunnitteluvarausasia on ollut Turussa päätöksenteossa viitisen vuotta sitten. Miksi Porlan alueen asemakaavoituksessa on käytetty suunnitteluvarausta, kun käytettävissä on ollut tietoja Turun suunnitteluvarausmenettelyn aiheuttamista ongelmista?

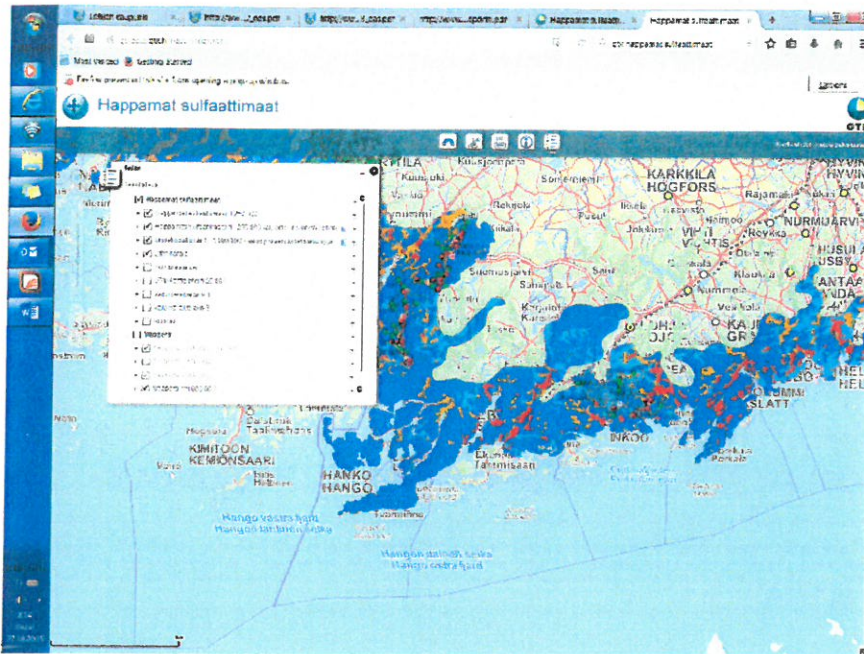
Ennen varsinaista kaavoitusprosessia, mutta suunnitteluvarauksen aikana tehdyssä kyselyssä yksiselitteisesti tuli ilmi se, että pääosa vastaajista toivoi Porlan jäävän ilman Lemminkäisen ehdottamaa kerrostalorakentamista. Tätä asiaa ei kuitenkaan otettu asemakaavamuutoksen lähtökohdaksi.

Porlan alueen merkitys viheralueena kaupunkilaisten kannalta on sen keskeisyys ja liittyminen suoraan Aurlahden rantaan. Tämän viheryhteyden katkaiseminen olisi tuhoisaa sekä arvokkaan eläin- ja kasvilajiston sekä kaupunkilaisten kannalta. Koko Porla on myös tärkeä osa Lohjan rantaraittia, joka on jatkuvassa käytössä. Rakentaminen on myös merkittävä riski Porlan vedenottamolle ja pintavesille. Alue on lähes kokonaan +40 metrin alapuolella, mikä on Geologisen tutkimuskeskuksen määrittelemää todennäköistä sulfidisavialuetta, mitä ei ole vielä tutkittu

(http://www.gtk.fi/tietopalvelut/palvelukuvaukset/happamat_sulfaattimaat.html).

Sulfidisavesta ei ole haittaa, kunhan se pysyy märkänä. Rakentamisen vuoksi perustukset kuivataan, jolloin mahdollinen sulfidisavi myös kuivuu, jolloin siitä tulee hapanta sulfaattimaata. Uudelleen kastuessaan siitä syntyy rikkihappoa, mikä syövyttää betonia ja terästä. Se liuottaa mukaansa myös maaperän metallit vesistöihin, jolloin se on myös eliöstölle myrkyllistä. Tiedetään, että mm. Pohjanmaalla jokien kalat ovat kuolleet sen takia. Myös ruuhka-Suomessa on EU:n vesipuitedirektiivin näkökulmasta selvitettävä kaikki

mahdolliset riskit jo maankäytön suunnitteluvaiheessa. "Pääkaupunkiseudulla tämä maailman viheliäisin maalaji hankaloittaa rakentamista" (Helsingin sanomat 7.7.2015).



Lohjalla happamien sulfaattimaiden mahdolliset alueet sijaitsevat Lohjanjärven rannalla alle +40 metrin korkeudella, eli koko Lohjanjärvi on tämän vyöhykkeen ympäröimä. Koska happamien sulfaattimaiden riskit pohjavesille ja pintavesille ovat suuret, niiden selvittäminen on aiheellista. Kuvakaappaus on Geologisen tutkimuskeskuksen sivuilta: <http://gtkdata.gtk.fi/Hasu/index.html>

Kerrostalarakentaminen on uhka viereiselle Porlan vedenottamolle, oli sitten alapuolisissa savikerrostomia sulfidisavea tai ei, koska rakentamisen vaatimat paalutus- ja kaivutyöt välttämättä rikkovat maakerrostumat, joissa pohjavettä muodostuu ja liikkuu.

Valmistelussa on myös raakun eli jokihelmisimpukan viljelyä kehittävä hanke osana EU –Life -hanketta, ja joka on suunniteltu toteutettavaksi parhaiten tähän tehtävään soveltuvassa paikassa, Porlassa. Lemminkäisen suunnitelmat tuhoaisivat juuri sen altaan, joka on suunniteltu muutettavaksi raakunviljelyn tarvitsemaksi virtavesialtaaksi.

Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetty osallisten lista on puutteellinen. Sitä pitää täydentää ylimalkaisen tekstin "alueen asukasyhdistykset" sijaan ottamalla kaikki kaupunkikeskustan alueen asukasyhdistykset mukaan. Muitakin tärkeitä oikeustoimikelpoisia osallisia puuttuu, kuten Pro Porla ry, joka on perustettu Lemminkäisen kanssa tehdyn suunnitteluvarauksen jälkeen. Lohjan Kotiseutututkimuksen Ystävät ry on syytä myös lisätä. Tämä on jo toinen kerta tässä asemakaavaprosessissa, kun huomautamme puutteellisesta osallisten listasta.

Koska kaksi asemakaavavaihtoehtoa ovat toistensa kaltaisia, eivät ne näin ollen ole todellisia vaihtoehtoja. Ne ovat sopimattomia herkkään järvimaisemaan ja ne katkaisevat Aurlahden ja Porlan välisen viheryhteyden. Kunnon YVA:ssa (ympäristövaikutusten arviointi) pitää olla mukana myös ns. 0-vaihtoehto. Esitetyissä vaihtoehtoissa rakennustyyli poikkeaa täysin ympärillä olevasta ja alue on suhteellisen etäällä keskustan palveluista, koska lähimpään päivittäistavarakauppaan on matkaa noin kilometri. Terveyskeskus ja vanhustentalo ovat kyllä lähellä. Toisessa vaihtoehdossa on esitetty maauimalan rakentamista, mikä on uimarannan vieressä varsin huono ajatus. Tästä syystä mm. kanoottien vuokraus ja rantalentopallokenttä poistettaisiin.

Suunniteltu kerrostalorakentaminen heikentäisi oleellisesti alueelle kehitettävää Porlan luontopuistoa. Rakennusalueeksi varattu isoin vesiallas on korvaamaton useiden eläinlajien lisääntymis- ja syönnösalueena - mm. useat lepakkolajit saalistavat siinä kehittyviä vesiperhosia. Rakentaminen lisäksi tuhoaa täydellisesti nyt ehyen ja kauniin maisemakokonaisuuden. Rakennukset peittäisivät tyystin näkymän yläpuolella sijaitsevan palvelutalon asukkailta ja heikentäisivät muutenkin heidän virkistäytymismahdollisuuksiaan.

Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ry esittää, että Porlan asemakaavasunnittelua jatketaan siten, että esitetty kerrostalo- ja hotellirakentaminen sekä maauimalavaihtoehto lähtökohtaisesti hylätään. Porlan ja sen lähialueen suojelu- ja virkistysarvot turvataan sekä mahdollistetaan raakun viljely suurimmassa, eli koillispuolen altaassa.

Lohjalla 20.01.2016



Lohjan Kaupunki
Ympäristötoimi/kaavoitus

Lohjan ympäristötoimi
Saap. 27.1.2016
Tunnus/säil.paikka
241/10.02.03/2015

L33 Porla, 2. Kaupunginosa Ahtsalmi, korttelin 210 sekä katu- ja vesialueen, ja 7. Kaupunginosa Myllylampi, korttelin 403 ja vesialueen asemakaavan ja tonttijaon muutos

Viite: Lausuntopyyntönnö

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos on tutustunut asemakaavan L33 valmisteluvaiheen aineistoon.
Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos lausuu seuraavaa:

- Pelastuslaitos ei ota kantaa kumpi vaihtoehdoista (A tai B) toteutetaan.
- Asuinrakennukset on sijoitettava tontille siten, että pelastusteiden rakentaminen on mahdollista kaikkiin yli 3 kerroksisiin rakennuksiin tai mikäli varatie sijaitsee yli 10 metrin korkeudessa. Asuinrakennusten varateiden suunnittelussa on huomioitava pelastustien rakentamisen mahdollistaminen siten, että lähtökohtaisesti nostopaikoilta on mahdollista tavoittaa kaikki edellä mainittua korkeammalle sijoitettavien asuntojen parvekkeet. Pelastusteiden ja nostopaikkojen suunnittelussa on huomioitava myös mahdolliset istutettavat ja säilytettävät puut. Huom! Kevyenliikenteenväylät ja ulkoilureitit eivät lähtökohtaisesti sovellu pelastustiekäyttöön.
- Asemakaavan muutosalue sijaitsee suuronnettomuuden vaaraa aiheuttavan laitoksen (Mondi Lohja Oy, Kotkantie 5, 08100 Lohja, Seveso III -direktiivin mukainen laitos) ns. konsultointivähytyalueella (etäisyys laitokselle alle 1 km). Kaavoitusviranomaisten on maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön perusteella selvitettävä kaavan laadinnan yhteydessä rakentamisen vaikutukset. Selvitettäviin asioihin kuuluvat lähellä olevissa kemikaali- ja räjähdekohteissa mahdollisten onnettomuuksien vaikutukset. Kaavamuutoksessa ei ole otettu huomioon suuronnettomuusvaarallisen laitoksen läheistä sijaintia. Paperitehdas ei ole pelastuslaitoksen tietojen mukaan tällä hetkellä toiminnassa, mutta laitoksen/alueen mahdollinen tuleva käyttö on syytä huomioida nyt tehtävässä suunnittelussa. Koska kaavoituksella suunnitellaan huomattavaa toimintaa konsultointivähytyalueen sisäpuolelle, on pelastusviranomaisen näkemyksen mukaan pyydettävä lausunto Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (Tukes).



Lohjan kaupunki rakennusvalvonta

Ympäristötoimi / kaavoitus

Lohjan ympäristötoimi

Saap. 27.1.2016

Tunnus/säil.paikka

241/10.02.03/2015

Lausunto kaavasta L33 Porla

Lohjan rakennusvalvonta toteaa lausuntonaan:

Vaihtoehto A

KL (hotellirakennusten korttelialue) korttelille on ositettu 5000m² rakennusoikeutta. Rannan ja hotellin väliin jäävälle aukiolle, voidaan sijoittaa aluetta palveleva rakennus. Ranta on hyödynnetty tehokkaasti hotellin edustalta, VP-15 (Puisto) Aluetta hoidetaan uimarantana ja oleskeluun tarkoitettuna nurmikko-alue, jonne voidaan sijoittaa vene- tai kanoottivaja (100m²).

VU alueelle on mahdollista sijoittaa maauimala, pukuhuone-, sauna- ja huoltorakennus tai pienimuotoisia pelikenttiä. Kaavakartassa ei ole kyseistä VU aluetta. Pysäköinnistä mainitaan, että se tulee sijoittaa yleiselle pysäköintialueelle LP, jota ei kaavassa myöskään ole. Ilmeisesti kaavamerkintä on jäänne toisesta vaihtoehdosta, eikä maauimala ole mahdollinen vaihtoehdossa A.

VP (puisto) kaavamerkintää ei myöskään löydy kaavakartalta.

VL (Lähivirkistysalue) ei löydy kaavakartalta.

ES Luontokohteen suojaviheralue. Porlan luonnonsuojelualuetta suojaava suojaviheralue, jolla puusto säilytetään luonnonmukaisena. Kaavamääräys on tiukka, ja estää alueen hoidon. Ehdotetaan seuraavaa muutosta :

Porlan luonnonsuojelualuetta suojaava suojaviheralue, jolla puusto tulee hoitaa luonnonmukaisena.

Alue rajautuu AK kortteliin, jossa autopaikat rajautuvat kiinni kyseisen alueen rajaan. On todennäköistä, että alueen puusto tulee aiheuttamaan haittaa AK alueen suuntaan. On hyvä mikäli kaavamääräys mahdollistaa alueen hoitamisen turvallisuusnäkökulmat huomioiden.

Aukiolle on sijoitettu kl 100m² rakennusala, jolle saa sijoittaa sauna-, kioski-, kahvila ja ravintolapalveluja tarjoavan liikerakennuksen. Autopaikkoja on varattava 1ap/ 50k-m². Pysäköinti järjestetään yleiselle pysäköintialueelle.

LOHJAN KAUPUNKI / LOJO STAD
Rakennusvalvonta,

Luontokuvausryhmä ry:n johtokunta

6/1/2014, klo 14:00

Kyseiselle aukiolle ei ole osoitettu tieyhteyttä. Rakennus ja siihen liittyvä toiminta edellyttää vähintäänkin kulkuyhteyttä huollolle. Hotellikorttelia ei voida edellyttää järjestämään kulkuyhteyttä kiinteistönsä kautta. Hotellikorttelin ja puiston rajalle on perusteltua järjestää jalankululle ja polkupyörille varattu alueen osa, jota kautta huoltoajo kille on mahdollinen. Tällöin syntyisi myös luonteva jatke kaavassa olevalle pp/t, joka kulkisi näin rantaan saakka. Autopaikat on määrätty sijoitettavaksi yleiselle pysäköintialueelle. Kyseistä yleistä pysäköintialuetta ei kaavassa ole. Jää epäselväksi minne autopaikat on tarkoitus sijoittaa.

Vaihtoehto B

KL (hotellirakennusten korttelialue) korttelille on ositettu rakennusoikeutta 3200m².

AK asuinkerrostalojen korttelialueen sitovat rakennusalat ovat liian yksityiskohtaiset. Suunnittelu täsmentyy rakennussuunnitteluvaiheessa, eikä ole perusteltua edellyttää näin tiukkaa muotokieltä kaavavaiheessa.

KL rakennusoikeus on huomattavasti vaihtoehtoa A vähäisempi 3200m². Ranta on laajemmalla alueella tehokkaammassa käytössä. VU alueelle voidaan rakentaa maauimala. Alueen pysäköintijärjestetty on osoitettu erilliselle LP alueelle.

EV kaavamääräystä koskeva määräysosa puuttuu kaavasta.

Yleisesti vaihtoehdosta A ja B

Hankkeilla ei saa olla vaikutusta pohjavedenottamoon. On toivottavaa, että kaavassa määritellään alin sallittu rakentamistaso, joka perustuu riittäviin selvityksiin pohjaveden tasosta ja maaperän laadusta. Kaavassa pv määräykseen on todettu, että rakennuslupahakemukseen on liitettävä tarvittaessa pohjavesiselvitys, pohjavesiolosuhteet pohjavesitutkimus ja pohjarakentamissuunnitelma. Mikäli pohjaveden tasoa ei selvitetä kaavavaiheessa, ovat mainitut liitteet esitettävä. Sana tarvittaessa on tarpeeton.

On kyseenalaista osoittaa kaavaan maan-alaisia parkkitiloja ilman tarkempaa selvitystä pohjavedentasosta. Pohjaveden alaisen hankkeen toteutus on kallista, koska rakenne tulee toteuttaa vesitiiviinä rakenteena. Kyse on myös riskirakenteesta, jota rakennusvalvonta ei pääsääntöisesti suosittele. Tarvitaan riittävät selvitykset, joissa voidaan osoittaa, ettei paalutus ja maanalaiset rakenteet aiheuta haitallisia muutoksia pohjaveteen ja pohjavedenottamolle.

Rakennusvalvonnan näkökulmasta tehokasta rakentamista voidaan pitää perusteltua, kun huomioidaan hankkeen sijainti ja todennäköisesti suuret rakentamiskustannukset erityisesti perustamistavan osalta. Rakentaminen ei kuitenkaan saa aiheuttaa kohtuutonta haittaa ympäristölle, eikä ranta-alueen vapaalle käytölle. Rantapuiston kadun jatkuminen rantaa saakka, sekä LV ja maauimala käyttävät tehokkaasti

lähes koko ranta-aluetta. Vaihtoehdossa A rakennusoikeutta on enemmän, mutta alueen säilyy muilta osin luonnonmukaisempana.

Lohjalla 27.1.2016



staja

Ympäristötoimi
Kaavoitus

Lohjan ympäristötoimi
Saap. 29.1.2016
Tunnus/säil.paikka
241/10.02.03/2015

LAUSUNTO ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN VALMISTELUVAIHEESTA (L33 PORLA)

Lohjan ympäristötoimen kaavoitusyksikkö on 11.12.2015 päivätyllä kirjeellä pyytänyt perusturvatoimelta lausuntoa L33 Porla, 2. kaupunginosa Ahtsalmi, korttelin 210 sekä katu- ja vesialueen, ja 7. kaupunginosa Myllylampi, korttelin 403 ja vesialueen asemakaavan ja tonttijaon muutoksesta.

Porlan asemakaavamuutoksen tavoitteena on selvittää suunnitteluvarauksen ja alustavien suunnitelmien pohjalta hotellin ja asuinrakentamisen sijoittamista osalle aluetta, varata tarpeelliset alueet yleiseen virkistykseen, kävelyn ja pyöräilyn edellytysten parantaminen, kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttäminen, luontoarvojen säilyttäminen ja pohja- ja pintavesien suojele- ja käyttötarpeiden huomioiminen.

Lohjan kaupungin perusturvatoimi toteaa lausuntonaan seuraavaa:

"Perusturvatoimen toimintoja suunnittelualueella ovat Lohjan vanhusten palvelukeskus (Pentinkulma, Kultakodit, Kultakartano), geriatrian keskus ja työterveyskeskus. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Keskustan terveysaseman tontti, jonne on sijoittunut avosairaanhoidon vastaanottoa, osastohoitoa ja päihdekliniikka. Kokonaisuutena kyse on asiakas- ja henkilöstömäärältään perusturvatoimen suurimmasta palvelukeskittymästä, joka täydentyy ja kehittyy lähivuosina valtuuston palveluverkkopäätösten mukaisesti. Esimerkiksi Keskustan terveysaseman tontille on suunnitteilla uudisrakentamista hammashoitolalle ja mielenterveys- ja päihdepalveluille.

Lohja tarvitsee lisää elinvoimaa, jotta se voi turvata kehittyvät sosiaali- ja terveyspalvelut. Vetovoimaiset asuinalueet auttavat elinvoiman kasvattamisessa. Porlan alueelle on keskustan lähellä sijaitsevana ranta-alueena tarkoituksenmukaista kaavoittaa riittävästi asuintaloja, joista osa on valtion tukemaa asuntotuotantoa. Alueen kaavoituksessa on perusturvatoimen näkökulmasta välttämätöntä, että siinä huomioidaan ikääntyneiden tarpeet. Siksi vanhusten palvelukeskuksen läheisyydessä on tarpeellista kaavoittaa palveluasumiselle lisää rakennusoikeutta. Porlan kaavoituksessa on syytä huomioida myös esteettömät liikuntareitit ja virkistysalueet rannassa.

Keskustan terveysaseman ja vanhusten palvelukeskuksen välissä sijaitsevan Liessaarenkadun muuttaminen kevyenliikenteen reitiksi koko pituudeltaan on epätarkoituksenmukaista. Asiakas- ja työmatkaliikenne geriatrian keskukseseen, työterveyskeskukseen ja osin keskustan terveysasemalle kulkee Liessaarenkadun kautta. Katu voi muuttua kevyen liikenteen väyläksi alaosaltaan, jotta läpiliikenne alas rantaan ja hotelliin estyy tätä kautta. Huomioiden palveluverkkopäätösten vaikutukset, alueen liikenne on vilkastumassa tulevaisuudessa."

Lohjan kaupunki
Kaavoitus

28.1.2016

Lohjan ympäristötoimi

Saap. 29.1.2016

Tunnus/säil.paikka,

241/10.02.03/2015

Lausuntopyyntö 15.12.2015.

LAUSUNTO, L33 PORLA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Nykyinen sähköjakeluverkko 0,4/20 kV

Alueella sijaitsee sähkönjakeluverkostoa oheisen liitekartan mukaisesti. 20 kV johdot ovat sinisellä ja 0,4 kV johdot vihreällä värillä. Maakaapelit on esitetty katkoviivalla ja ilmajohdot yhtenäisellä viivalla.

Muuntamovaraukset

Pyydämme että kaava-alueelle lisätään varaus puistomuuntamon rakentamiseksi liitteen 2 mukaiseen sijaintiin. Muuntamo palvelee hotellin ja kerrostalojen sähköntarvetta.

Johtosiirrot

Maahdolliset johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja veloitetaan siirtoa pyytävältä taholta.

Kunnioittavasti

Caruna Oy
Asset Management

Liitteet

Liite 1. Nykyinen jakeluverkko, L42 Saajos.

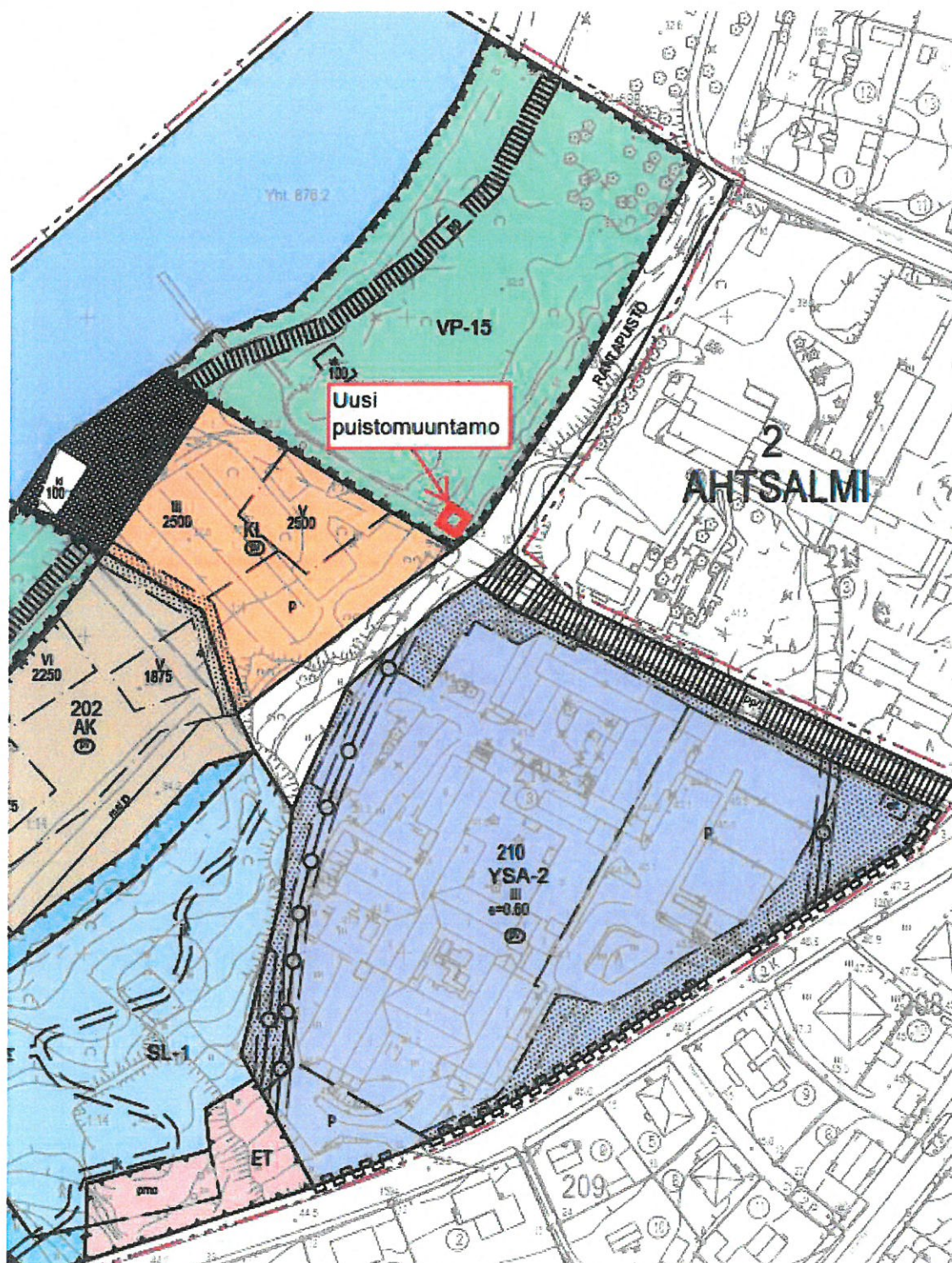
Liite 2. Muuntamon paikka kaavakartassa.

28.1.2016

Liite 1.



Liite 2.



29.1.2016

Lohjan Kaupunki
Ympäristötoimi/kaavoitus
ymparistotoimi@lohja.fi

LAUSUNTOPYYNTÖNNE 11.12.2015

Lausunto liittyy L33 Porla, 2. kaupunginosa Ahtsalmi, korttelin 210 sekä katu- ja vesialueen ja 7. kaupunginosa Myllylampi, korttelin 403 ja vesialueen asemakaavan ja tonttijaon muutokset

Lohjan Kalaseura ry (jatkossa seura) katsoo, että esitetyn asemakaavaluonnoksen mukaiset rakennustoimet eivät vastaa lohjalaisten kalamiesten ja -naisten toiveita Lohjanjärven rantojen kehittämiseksi. Kerrostalojen ja hotellin rakentaminen ranta-alueelle heikentää selvästi seuran mahdollisuuksia järjestää nykyisen kalasta toimintaa ranta-alueella. Seura järjestää vuosittain mm. useita uistelukilpailuja, joiden lähtöpaikkana toimii kanoottivajan ranta-alue. Kaavaluonnoksessa esitetyt rakennukset tulisivat nykyiselle lähtöpaikalle ja vaikeuttaisivat suuresti tapahtumien järjestämistä jatkossa. Esimerkiksi lähtöalueen siirto lähemmäs nykyistä uimarantaa ei ole mahdollinen, koska uimaranta-alueella vesi on liian matalaa. Uistelukilpailujen osallistujat tulevat laajalta alueelta Etelä-Suomen alueelta, monet kauempaakin. Uistelijoiden tuoman taloudellisen hyödyn menettäminen Lohjan seudulle on huomioon otettava asia.

Lisäksi seura katsoo, että Lohjanjärven ranta-alue kokonaisuutena kuuluu lohjalaisille. Kerrostalojen rakentaminen ranta-alueelle heikentää lohjalaisten rannan virkistyskäyttöä. Ranta-alueen tuhoaminen rakennuksilla ei ole toivottavaa.

Seura pitää myös Porlan koko maassamme ainutlaatuisen luontokohteen osittaistakin tuhoutumista erittäin huonona vaihtoehtona Lohjan kehityksen kannalta. Porlasta on mahdollista saada hyvin pienin kuluin erinomainen luontomatkailukohde, jollaista ei löydy mistään muualta maastamme.

Lisäksi seura kannattaa Pro Porla ry:n lausunnossa esitettyjä argumentteja.

Lohjalla 29.1.2016

LOHJAN KALASEURA RY

Lohjan kaupunki
Kaavoitus

Lohjan ympäristötoimi

Saap. 29.1.2016

Tunnus/säil.paikka

241/10.02.03/2015

Viite: Lausuntopyyntönnö 11.12.2015

**Lausunto valmisteluaineistosta: L33 Porla, asemakaavan
luonnosvaihtoehdot ja muu valmisteluaineisto**

Lohjan ympäristönsuojelun tulosalue antaa yllä mainitusta 8.12.2015 päivätystä Porlan alueen asemakaavan luonnosvaihtoehdoista ja muusta valmisteluaineistosta seuraavan lausunnon:

Porlan alue on ympäristönsuojelun ja yleisen virkistyskäytön kannalta hyvin merkittävä ja haasteellinen alue. Ranta-alue on suosittu virkistyskohde, joka liittyy saumattomasti kanootti- ja moottoriveneiden tukikohtaan ja Aurlahden uimaranta-alueeseen. Porlaan liittyy myös pitkä kalanviljelyn historia. Luontoselvityksessä on alueelta todettu uhanalaisia eliölajeja ja arvokkaita luontotyyppisiä. Alueen sisään jää jo luonnonsuojelulla rauhoitettu valtakunnallisesti arvokkaaksi luokiteltu Porlan lehto. Myös vedenhankinnan kannalta tärkeä Porlan pohjavedenotto sijaitsee kaava-alueella. Näiden peruslähtökohtien huomioiminen ja säilyttäminen kaavassa suhteessa uudisrakentamiseen tulee tarkoin harkita. Mitä alueelle sopii ja mitä alueelta halutaan.

Kaavatyöhön on liittynyt monenlaista suunnittelutyötä. On kyselty kaupunkilaisten mielipiteitä ranta-alueen kehittämisestä, järjestetty erilaisia yleisötilaisuuksia ja työpajoja. Myös vaihtoehtoselvityksiä on eri tahojen toimesta alueelle laadittu mm. Porlan järvikeskus idea, joka on saanut arvostusta laajasti. Ympäristönsuojelun tulosalueen mielestä olisi ollut tasapuolista, että myös kyseisiin vaihtoehtoselvityksiin perustuva vaihtoehtoinen kaavaluonnos ns. 0- tai 0+ -vaihtoehto olisi ollut nähtävillä. Niissä painopisteinä olisi ollut virkistyspainotteinen kaava, jossa Porlan vanhalla kalanviljelyalueella voisi rakentaa aluetta palvelevia yleisiä rakennuksia. Nyt molemmat esillä olevat hotelli- ja asuinrakentamiseen perustuvat kaavaluonnokset ovat rakenteeltaan hyvin samanlaisia eikä todellista virkistyskaavavaihtoehtoa ole tarjolla. Sellaistahan lukuisat kaupunkilaiset ovat toivoneet mm. yli 1100 henkilön allekirjoittama Porlan säilyttämistä virkistysalueena kannattava nettiadressi. Tämä on selvä puute, mikä pitää korjata.

Kaavassa on hyvin huomioitu alueelta tehty luontoselvitys. Kaava myös mahdollistaa vanhan Porlan kalanviljelyalueen ja muutamien kala-altaiden kehittämisen ajatellen alueen tulevaa virkistyskäyttöä ja palveluja. Myös ranta-alue on jätetty, lukuun ottamatta KL -alueen edustaa, puistoalueeksi, mikä on hyvä asia.

Molemmissa vaihtoehdoissa varsin massiiviset rakennukset katkaisevat

nykyisen yhtenäisen virkistysalueen Haikarista Aurlahteen eikä uudisrakentaminen tukeudu kunnolla olemassa olevaan rakennuskantaan. Tämä on ristiriidassa alueen virkistys-, luonto- ja maisemallisten arvojen kanssa.

Uudisrakennukset peittävät myös vanhusten palvelukeskukselta näköalat järvelle. Rantapuustoa on viime vuosina juuri vanhusten järvinäköalan parantamiseksi harvennettu. Rakennusten vaikutukset Porlan lehdon luontoarvoihin tulee myös arvioida. KL - alueen pohjoispuolella oleva puistoalue tulee pitää kokonaisuudessaan puistona, joten VP -15 -merkintä on parempi ratkaisu. Vaihtoehdossa B oleva venevalkama-alue (LV) katkaisee rannan viheryhteyden eikä se sovi keskelle virkistysaluetta, joten se tulee poistaa kaavasta.

Ranta-alueella pidetään monenlaisia tapahtumia ja tilaisuuksia, joista aiheutuu ympäristöön erilaista häiriötä mm. melua. Kaavassa tulee arvioida mitenkä asuin- ja hotellirakentaminen vaikuttaa ko. toimintoihin.

Alueella on kanootti- ja moottoriveneilyyn liittyvä tukikohta mm. veneiden traileriluiska ja riittävät pysäköintitilat niille ja autoille. Nämä toiminnot tulee alueella säilyttää.

Kaavan vaikutukset, etenkin AK - ja KL -kortteleiden rakennusten perustamisten (mm. paalutukset, pysäköintitilat) vaikutukset pohjaveteen ja Porlan pohjavedenottamon toimintaan sekä Porlan lehdon vesitaseeseen tulee selvittää. Selvityksessä tulee arvioida vaikutukset pohjaveden korkeustasoon, veden laatuun ja määrään. Selvityksessä tulee huomioida myös perustusten kuivaamiseen liittyvät asiat, kuten mahdolliset veden pumppaamisen tuleva tarve. Myös lisääntynyt pysäköintialueiden tarve lisää riskiä pohjaveteen ja se tulee huomioida.

Valmisteilla olevassa pohjaveden suojelusuunnitelmassa on tavoitteena vähentää puhtaaseen pohjaveteen kohdistuvia riskejä. Suunnitelmassa esitetään mm. vesilain mukaisten suoja-alueiden perustamista tärkeille pohjavedenottamoille, jollaiseksi Porlan vedenottamo on luokiteltu. Porlan vedenottamolta ko. suoja-alueen perustaminen puuttuu.

Rakentamiseen osoitettu maaperä on savea. Kaavoituksen yhteydessä tulee selvittää onko alueella happamia sulfiittimaita, koska se vaikuttaa rakentamisen perustamiseen ja siten sen riskeihin.

Myös Lohjanjärven tulvasuojelu tulee huomioida ja rakennusten korko suhteessa pohjaveteen tulee olla riittävä. Rakennukset ei tule sijoittaa siten, että niiden kuivattaminen perustuu pohjaveden jatkuvaan pumppaukseen.

Monissa uusissa tutkimuksissa on todettu, että etenkin kaupunkiympäristöissä sijaitsevilla metsikoilla ja viheralueilla on suuri merkitys ihmisten hyvinvointiin ja sitä kautta terveyteen. Kaavassa tulee myös arvioida näitä vaikutuksia.


Päätös, 2018

Lähettilä: Ympäristötoimi
Lähetetty: 1. helmikuuta 2016 7:30
Vastaanottaja:
Aihe: VL: Porla

Lohjan ympäristötoimi
Saap. 31.1.2016
Tunnus/säil.paikka
241/10.02.03/2015

Lähettilä:
Lähetetty: 31. tammikuuta 2016 11:40
Vastaanottaja: Ympäristötoimi
Aihe: Porla

Hei

Lohjan Purjehtijoilla ei ole varsinaisesti näkemystä asian suhteen, mutta ohessa kuitenkin muutamia seikkoja joita olisi hyvä ottaa huomioon jotta alueen toiminnallisuus säilyisi tai jopa kehittyisi.

Lohjanjärvi on pääkaupunkiseudun läheisyydessään ainutlaatuinen virkistysmahdollisuus. Mahdollisuuden hyödyntämisen edellytyksissä on kuitenkin toivomisen varaa ja aina kun ranta-alueille tehdään muutoksia ovat ne mahdollisuuksia parantaa myös virkistysmahdollisuuksia.

Veneiden vesille lasku. Lausuntoalueella sijaitsee veneenlasku ramppi. Tällainen tarvitaan välttämättä ja jos nykyinen ei säily, voisi uudesta tehdä hieman jyrkemmän jolloin matalanveden aikana veneiden lasku ja nosto sujuu hyvi. Rampi lähettyvillä on tarpeen olla myös tilaa trailereiden väliaikaista säilytystä varten.

Lausuntoalueelle on kaavailtu vierasvenelaituri johon havainnekuviissa on kiinnitetty purjevene. Alueella vesi on suhteellisen matalaa, mutta olisi hyvä että laituri olisi riittävän pitkä jotta sen päässä voisi olla vettä 2m jolloin yleisimpien Lohjanjärvellä purjehtivien veneiden kiinnitys onnistuu. Jos paikkoja olisi järjestettävissä 12 voisi laituria hyödyntää myös esim. SM-tasoisten kilpailujen järjestelyissä. Jos laiturissa olisi Aurlahdenlaiturin tapainen rannansuuntainen "aallonmurtaja" osa voisi sitä myös hyödyntää ratamoottorivene kilpailujen lähtöalustana. Ratamoottoriveneilyn varikko alue tarvitsee tilaa rannan ja laskurampin välittömässä läheisyydessä, jota varten olisi hyvä olla tilankäytössä väljyyttä. Ratamoottoriveneilyä nähdään Lohjalla ensi kesä jo kolmannen kerran peräkkäin, jolloin tarve on vakiintunut.

Polttoaineenjakelun puuttuminen on ongelma, joka esimerkiksi tässä yhteydessä voisi olla mahdollista korjata.

Esitetty kahvila ja hotelli palvelisivat mitä parhaiten veneilykilpailujen järjestämistä. Hotelleissa joissa on parvekkeet ovat varusteiden kuivaamisen kannalta luonnollisesti parvekkeettomia toimivampia.

Kilpailujen järjestämistä palvelisi myös lipputanko. Kahvilalle merihenkisyyttä toisi tanko, jossa olisi poikkipuu, johon voidaan vetää useita merkkilippuja kerralla.

Veneiden nostopaikan yhteydessä olisi hyvä olla saatavilla myös sähköä ja juokseva vesi painepesua varten. Lohjanjärveltä puuttuu kiinteä nosturi, jolla voisi kölivenettä laskea vesille. Laskupaikka vaatii kuitenkin vettä n. 2m joten sellaista kohtaa ei tässä rannassa ilmeisesti ole.

ProPorla ry

Lohjan Kaupunki
Ympäristötoimi/kaavoitus

Lohjan ympäristötoimi
Saap. 29.1.2016
Tunnus/säil.paikka
241/10.02.03/2015

LAUSUNTOPYYNTÖ 11.12.2015

Lausunto liittyen L33 Porla, 2. kaupunginosa Ahtsalmi, korttelin 210 sekä katu- ja vesialueen, ja 7. kaupunginosa Myllylampi, korttelin 403 ja vesialueen asemakaavan ja tonttijaon muutokseen

1. ASUKKAIDEN TARPEIDEN SIJAAN RAKENNUSLIIKKEEN TARPEET OHJAAVAT NYT LOHJAN KESKUSTAN RANTA-ALUEEN KEHITTÄMISTÄ

Porlan puolustamisen historia (40 vuotta) kertoo ihmisten kokemasta huolesta erityislaatuudesta alueesta ja omakohtaisesta halusta toimia sen luontoarvojen säilyttämisen puolesta – tämä asia on jo sinänsä tärkeä.

Lemminkäinen Talo Oy on päästetty omien tarpeidensa pohjalta suunnittelemaan alueen käyttöä ja yksityistämistä. Lemminkäinen Talo Oy:lle myönnetty ja jatkettu suunnitteluvaraus on Aurlahden alueelle MKW Partners Oy:lle myönnetyn suunnitteluvarauksen myötä estänyt koko Aurlahden-Porlan alueen tarkoituksenmukaisen tarkastelun kaupunkilaisten ja erityisesti keskustan asukkaiden näkökulmasta.

Kaavaluonnoksen arvioitavissa olevalla välittömällä vaikutusalueella eli nykyisessä keskustassa (mm. Moisio, Hiidensalmi, kaupunkikeskusta, Myllylampi, Neitsytlinna) asuu n. 17 % väestöstä ja yli 65 vuotiaiden osuus on lähes 30 % ja vanhemman väestön osuus kasvaa edelleen. Vanhusten kannalta ovat tärkeitä mm. lähellä olevat riittävät virkistys- ja lähiliikunta-alueet. Molemmat esitetyt vaihtoehdot vähentäisivät maksuttomien, kaikille saavutettavissa olevien viher- ja virkistysalueiden määrää.

Porlan-alueen poistaminen keskustan osayleiskaavasta Lemminkäinen Talo Oy:n mukaanoton jälkeen oli päätös, jolla on estetty keskustan läheisten ranta-alueiden käytön kokonaistarkastelu, vaikka esimerkiksi Lohjan maankäytön rakenne 2013-2037-päätöksessä todetaan (valtuusto 14.5.2014)

”Keskusta-alueen viihtyisyyden ja vetovoimaisuuden lisäämiseksi kehitetään erityisesti ranta-alueita ja kävelypainotteisia alueita sekä kevyen liikenteen yhteyksiä...**Ohjauseinot:** Keskustan osayleiskaava ja sen toteuttamisperiaatteet...”

”Virkistysalueiden arvo on tunnistettava kaavoituksessa” toteaa professori

Luonnonvarakeskuksesta (Luke), HS 12.1.2016. ”Esimerkiksi avoin pääsy kodin lähellä oleville luontoalueille, metsiin, puistoihin ja vesille on julkishyödyke, joka ei ole tuotteistettavissa mutta jonka tarjonnalla on huomattavat vaikutukset hyvinvointiin”.

2. PORLA-AURLAHTI-ALUEELLE EI TULE RAKENTAA KERROSTALOJA EIKÄ HOTELLIA

Asemakaavasuunnitelmassa on esitetty kaksi vaihtoehtoa, jotka molemmat pitävät sisällään kerrostaloja ja hotellin. Ympäristövaikutuksiltaan vaihtoehdot ovat samankaltaisia, joten jäljempänä niitä käsitellään samanarvoisina.

Puistosuunnitelma on askel oikeaan suuntaan, mutta sen onnistunut toteutus ei ole mahdollista, jos Porlaan rakennetaan hotelli ja kerrostaloja.

Rakentaminen pilaa luontoarvot alueelta – niiden vaikutus näkyy niin Porlan alueelle kauttaaltaan kuin myös Aurlahden alueelle. ”Kokonaisuutena Porla hahmottuu Suomen mittakaavassa varsin ainutlaatuisena kaupunkiluonnon esiintymänä. Se on eräänlainen keidas, joka alueen pienestä koosta huolimatta on luonnoltaan hyvin monipuolinen. Luontoarvojen säilyminen tulisikin pitää kaavoituksen suunnittelussa etusijalla. Porlan luontoarvojen tuleva kehitys kulkee jatkossakin käsi kädessä kalanviljelylaitoksen kehityksen kanssa” (Faunatican luontoselvitys). Suurimman altaan paikalle suunniteltu rakentaminen on jyrkässä ristiriidassa luontoarvojen säilymisen kanssa. Se heikentäisi tuntuvasti jäljelle jäävän alueen eliöstön elinolosuhteita ja katkaisisi yhteyden Porlasta

Aurlahden suuntaan.

Monimuotoisuuden suojelussa pyritään yksittäisten uhanalaisten lajien sijaan turvaamaan elinympäristöjä. Samalla ehkäistään uusien lajien joutumista uhanalaisten listalle. Harvinaisten lajien on myös mahdollista levittäytyä läheisille alueille, joissa niitä ei ole tavattu. Monimuotoisuutta voidaan lisätä suojelemalla ympäristöjä ja antamalla niiden ennallistua.

2.1. Taloudelliset syyt:

Porlaan kaavailtua asuntorakentamista ja hotellia on perusteltu uusien asukkaiden saamisella Lohjalle ja hotellipaikkojen lisäämisellä. Julkisuudessa ei kuitenkaan ole esitetty mitään laskelmia asiasta. Hotellin osalta ei ole ilmeisesti kysyntää, koska Lemminkäinen Talo Oy ei ole operaattoria löytänyt. Lisäksi tunnetut hotellioperaattorit olisivat varmasti oivaltaneet Lohjan alueen potentiaalin jo aikaisemmin, mikäli sellaista olisi olemassa. Myöskään ei ole liiketaloudellisesti perusteltu, miksi hotellin pitäisi sijaita juuri kaavaillulla Porlan alueella. Vuosien mittaan hotellihankkeita on pyöritelty Liessaaren-Haikarin-Porlan-Prisman-Harjun suunnilla, mutta ei ole ryhdytty toimenpiteisiin. Syynä ei voi olla muuta kuin arvio riittämättömästä kysynnästä.

Uusien kerrostalokohteiden ja hotellin arvioidaan tietysti tuovan uusia kipeästi tarvittavia työpaikkoja ja mahdollisesti uusia asukkaitakin (ei kuitenkaan ole arvioitu, kuinka monta muuttaisi Lohjan ulkopuolelta), mutta niidenkin saamisen osalta vallitsee aikamoinen epävarmuus, sillä anoessaan suunnitteluvaramuksen jatkamista Lemminkäinen Talo Oy "...toteuttaa asuin- ja majoitusrakentamisen kaavan ja markkinatilanteen mahdollistamissa rajoissa ja aikataulussa".

Kaupungin keskustassa on kuitenkin tarjolla kerrostalotontteja, Nahkurintorikin taasen vapautui suunnitteluvaramuksesta, tulevasta Pitkäniemestä puhumattakaan. Ne ovat myös rakentamiskutannusten kannalta paremmilla paikoilla.

Kunnallistalouden kannalta ei julkisuudessa ole arvioitu kaupungille tulevaa nettotuloa maan myymisestä Lemminkäinen Talo Oy:lle. Sitä onkin hyvin vaikea arvioida, sillä Lemminkäinen Talo Oy olisi ainut ostaja eikä kaupunki pysty kilpailuttamaan alueen myyntiä.

Kaupungin nettotulon suuruus maanmyynnistä ei ole kaavoituksen taloudellisen järkevyyden kannalta ainoa peruste. Pitää laskea mukaan mitä menetetään.

Suurin menetys liittyy mahdollisuuteen kehittää Porlan-Aurlahden aluetta matkailullisena kohteen, Lohjanjärven ja sen saariston porttina, linkiksi kaupungin keskustan palveluiden ja järvi-alueen palveluiden välille.

Laaja yksimielisyys vallitsee siitä, että kerrostalo-hotellirakentaminen muuttaa olennaisesti Porlan-Aurlahden alueen luonnetta. Matkailullisessa mielessä keskustassa sijaitseva viehättävä ja virkistysellinen ranta-alue menettää vetovoimaansa. Eivät turistit tule Lohjalle katsomaan kerrostaloja tai hotellia. Kun puhutaan järven "hyödyntämisestä", pitää myös ymmärtää, että se liittyy maisema- ja luontoarvojen lisäksi välittömästi kaikkiin niihin palveluihin ja aktiviteetteihin, joita Lohjan keskusta ja Lohjanjärven alue voivat tarjota.

Matkailun kannalta Porlan luontopuisto (kuten puistosuunnitelmissa on ideoitu) - "Järven tarina" pienoisluonnon - kytkeytyneenä Aurlahden alueen uimarantaan ja ranta- ja veneilypalveluineen on jo sinällään vetovoimatekijä. Puiston rakentamisen kustannukset eivät ole merkittävät. Alle 70 km säteellä Lohjanjärvestä asuu yli miljoona ihmistä. Päiväretkeilykohteenakin Lohja ja Lohjanjärvi tarjoaa kesät ja talvet paljon mahdollisuuksia niin luontonsa, kulttuuritarjonnan kuin palveluidenkin osalta.

Kun matkailutulosten kasvun lisäksi huomioidaan esimerkiksi viheralueiden käytön myönteiset terveydelliset vaikutukset, joiden on tutkimuksissa arvioitu terveydentilan säilyttämisen ja kohentamisen – siis kustannusten vähentämisen kannalta – merkittäväksi, rakentamisen taloudelliset hyödyt ovat kyseenalaiset.

2.2. Luonnonsuojelliset syyt:

2.2.1. Porlan lehto vaarantuu

Luonnonsuojelualue – Porlan lehto (lehtojensuojeluohjelma) - jää täysin kerrostalojen varjoon, sen vesitalous-, valaistus- ja muut ympäristöolosuhteet muuttuvat, vaikka "Alueella on kielletty: mm. ... maa-aineksien tai kaivoskivennäisten ottaminen ja maa- ja kallioperän vahingoittaminen ja muuttaminen...ojittaminen, vesien perkaaminen, patoaminen ja muut vesirakennushankkeet; muut toimet, jotka vaikuttavat epäedullisesti alueen luonnonoloihin, maisemaan taikka eliölajien säilymiseen." (ELY keskuksen päätöksen rauhoitusmääräys 29.3.2012).

Se ei enää näkyisi maisemassa rantaraitilta, Ojamonkadulta katsottuna se on nytenkin vedenottamon takana. Puistosuunnitelmassa kaavailtu polku kulkisi kerrostalojen takapihalla, vieressä pysäköintialue, harjun puolella vedenottamo ja Ojamonkatu – täysin

mahdoton ajatus, että luonnonsuojelualue tällä tavoin eristetään ympäristöstään. Myös alueen varjeleminen asutuksen vaikutuksilta ja vahingonteoilta vaikeutuisi.

2.2.2. Pohjavesi vaarantuu

Paitsi rakentamisen Porlan luonnolle aiheuttamaa kiistatonta luonnon monimuotoisuuden köyhtymistä ja elinympäristön heikkenemistä, muodostaa rakentaminen myös uhkan alueen pohjavedelle ja Porlan vedenottamolle.

Molempien vaihtoehtojen osalta joudutaan puuttumaan pohjaveden määrään rakennusten alla ja läheisyydessä. Se ei voi olla vaikuttamatta pohjaveden määrään ja myöskin laatuun alueella.

Varsinkin maan alle suunniteltujen rakennelmien takia alueelle joudutaan rakentamaan pumppaamoja, jolloin pohjaveden poistuva määrä on erittäin suuri.

Sellainen voi aiheuttaa muutoksia yläpuolisiin maakerroksiin niiden päällä oleviin rakenteisiin, Porlan lehdon kannalta rakentamisesta johtuvat pohjavesimuutokset voivat olla kohtalokkaita.

On hämmästyttävää, että vaikka kaavaluonnoksessa on todettu alueen olevan tärkeää pohjavesialuetta, ei ole teetetty kattavia selvityksiä jo kaavaluonnosvaiheessa.

Pohjaveden osalta tulee edellyttää asiantuntijoiden tekemää selvitystä rakentamisen vaikutuksista pohjaveden määrään ja laatuun; pohjaveden pinnan yläpuolelle on jätettävä riittävä suojaava maakerros eikä rakentamisella saa millään muotoa uhata pohjaveden laatua tai määrää

2.2.3. Lepakot ja korennot häiriintyvät

Faunatican luontoselvityksen mukaan kaavaillut kerrostalot ja hotelli sijaitsevat lepakkojen toisen päälentoreitin alueella ja kaikki altaat ovat lepakoille tärkeitä; suurimman altaan tuottamat korennot, vesiperhoset ja muut parveilevat hyönteiset muodostavat merkittävän osan lepakoiden ravinnosta.

Nyt rakentamiseen varattu allasalue (8) voi olla luontoselvityksen mukaan täplälampikorennon (EU:n luontodirektiivilaji) lisääntymisaluetta, mutta oli 2014 tyhjillään ja ylipäänsä isommat altaat ovat korennoille tärkeitä. Iso allas on myös tärkeä vesilintujen ja muun linnuston kannalta, se avartaa ja luo tilan tuntua Aurlahden alueelle saakka.

Kaavamääräyksissä otetaan kantaa lepakoiden elinolosuhteiden vaalimiseen valaistukseen kohdentuvien määräyksin. Kuitenkin rakentamisaikainen toiminta sekä puuston voimakas harventaminen ovat myös selkeä uhka mm. siirtymäreiteille.

2.2.4. Lohjanjärven kansallinen kaupunkipuisto/järvipuisto – Porla on osa sitä

On myös unohdettu mahdollisuus Porlan-Aurlahden alueen kytkemiseen Lohjanjärven itäosan saaristoon tavoitteena kansallisen kaupunkipuiston/alueellisen järvipuiston perustaminen keskeisenä osana järvikaupunki Lohjan luonnontilaisia- ja virkistysalueita.

2.2.5. Raakunviljely on mahdollisuus

Kansalaisten laatimassa Porlan luontopuistosuunnitelmassa on oleellisena osana Porlan vanhan kalanviljelylaitoksen toiminnan elvyttäminen siten, että siitä muodostetaan eteläisen Suomen raakunviljelykeskus. Suomessa ei raakunviljelykeskusta ole. Sellaiselle on suurta tarvetta häviämisuhan alla olevien raakku- eli jokihelmisimpukkakantojen elvyttämisessä. Yksi elvytysjoista on Karjaanjoki, joka on mukana usean miljoonan euron IP-Life hankkeessa. Tähän hankkeeseen liittyen ollaan hakemassa rahoitusta raakkukeskuksen suunnittelemiseen ja toteuttamiseen. Raakun viljely tapahtuu taimenen- ja lohenpoikasten avulla. Uudistettua Porlaa tullaan käyttämään myös Karjaanjoen vesistön taimen- ja lohikantojen elvyttämisessä, josta on jo käynnistynyt ”Lohikalat Karjaanjoelle – vesistövisio 2021” (miljoonaluokan osittain EU-rahoituksella toteutettava hanke). Olisi siis erittäin lyhytnäköistä pienentää kalan- ja raakunviljelyn edellytyksiä uhraamalla rakentamisen alle Porlan suurin kalanviljelylammikko. Raakunviljelykeskuksesta ja sen toiminnasta tulee tärkeä osa Porlan luontopuistosta myös matkailun kannalta.

2.2.6. Maaperän sulfaattipitoisuus on tutkittava

Suunniteltu rakennusalue on muinaisen Litorinameren pohjaa, ja se on luokiteltu alun- eli sulfaattipitoisten savimaiden kannalta kohonneen riskin alueeksi. Altaan paikalle rakentaminen vaatisi syvälle ulottuvia paalutuksia, jotka rikkoisivat alla olevan savikon. Alunamaan sisältämät rikkiyhdisteet happamoittavat maata joutuessaan ilman kanssa kosketuksiin esimerkiksi perustusten ojituksessa ja kuivaamisessa. Happamoituminen taas edistää maaperän metallien kuten alumiinin ja raudan liukenemista vesistöihin. Tämä saattaa muodostaa suuren uhkan pohjaveden laadulle.

2.3. Virkistyskäytön haittaamisesta johtuvat syyt:

2.3.1. Luonnontilaisilla alueilla on myönteisiä terveysvaikutuksia

Asukkaille tärkeiden luontoalueiden terveysvaikutuksista on runsaasti tutkimustietoa – toistaiseksi sitä vain ei ole riittävästi otettu Porlan suunnittelussa huomioon. Lähiluonnolla on muun muassa todettu olevan erityistä merkitystä sosioekonomisten ryhmien terveyserojen tasaamisessa. Luontoalueet pystyvät siis pelkällä olemassaolollaan vähentämään asukkaiden eriarvoistumista.

Mikäli rantaan rakennetaan kerrostaloja ja hotelli vaikuttaa se merkittävästi luontokokemukseen. koko alueella.

Tutkimusten mukaan nimenomaan puisto ja metsä elvyttävät kaupungeissa (esim. Liisa Tyrväinen, Suomen Akatemia Green Health). Kun kerrostalot on kaavoitettu aivan rantaraitin viereen, tulee kulkijalle väkisininkin tunne kulkemisesta ”toisen pihalla”. Lohjalla tästä hyvänä esimerkkinä huonosta suunnittelusta käy Kiviniemenrannan rakentaminen.

2.3.2. Kerrostalot ja hotelli katkaisevat viheryhteyden

Kerrostalot hallitsevat näkymää koko Porlan alueella, samoin Aurlahden alueelta katsottaessa etelään päin

Hotelli kaavailtuine oheistoimintoineen työntyy rantaan ja katkaisee viheryhteyden rannan suuntaiselta kevyeltä liikenteeltä. Myös lapsiperheiden uimarantaretkien tyypillinen käynti Porlan lintuja katsomassa estyy tai muuttuu vaikeammaksi.

2.3.3. Uimarannan asema muuttuu

Uimarannan asema muuttuu: nyt Aurlahden uimaranta on kuin rantapuiston suojassa, mutta kerrostalot ja myös hotelli toisivat uuden elementin ja uusia toimintoja uimarannan viereen: rakennusmassat tulevat lähelle, liikenne lisääntyy, hotellivieraiden elämänrytmi on erilainen, luontokokemus heikkenee. Ihmiset, jotka haluavat suojata itseään ja lapsiaan saattavat kokea häiritsevänsä korkeiden kerrostalojen sijainnin aivan uimarannan välittömässä läheisyydessä.

2.4. Maisema muuttuu kaupunkimaiseksi – ihmiset hakevat luontoa:

Maisema muuttuisi rakentamisen myötä voimakkaasti rannan suuntaisesti ja järveltä päin nähtynä. Pitkä vihertävä rantavyöhyke katkeaisi rakennusmassoihin.

Vanhusten palvelukeskuksesta taasen ei näkisi järveä juuri ollenkaan ja rakennukset vaikuttaisivat myös terveyskeskuksen päätyparvekkeiden näkymiin.

Myös puiston suunnitelmassa kaavailtu – sisänsä oikein hyvä Harjureitti, joka yhdistää Porlan kautta Lohjanjärven ranta-alueen Lohjanharjuun – kärsisi kerrostaloalueesta, sillä osan järvinäkymästä veisi talojen katot.

Lohjan rakennusjärjestyksen mukaan ”Tontilla rakennusten on muodostettava kaupunkikuvaltaan sopusuhtainen ja alueen ympäristön arvot huomioon ottava kokonaisuus. Rakentamisessa on otettava huomioon rakennusten käyttötarkoituksen mukainen koko- ja sijaintihierarkia sekä julkisivumateriaalien yhteensopivuus.” (Lohjan rakennusjärjestys). Esitetyissä luonnoksissa mikään ei täytä näitä vaatimuksia.

2.5 Liikenne lisääntyy rannan tuntumassa:

Kaavaluonnoksessa on suunnittelu liikenteen ohjautuvan kerrostaloille ja hotelliin Rantapuistokadun jatkeeksi tehtävän kadun kautta. Tämä tarkoittaa liikenteen lisääntymistä Rantapuistokadun ja Multapäänkadun varrella. Lisäksi kaavailtu jatke – joka nyt on kevyen liikenteen väylä – liikenteelle avattuna pienentäisi Rantapuistoa.

Parkkipaikkojen määrä pitäisi myös mitoittaa järkevästi suhteessa jatkuvaan tarpeeseen. Koska tapahtumien luonne ja kävijöiden määrä vaihtelevat, ei pitäisi varata liikaa parkkitilaa koska normaalioloissa ranta-alueen yleisilme kärsii tyhjästä parkkitiloista. Sen sijaan pitäisi miettiä, miten lähellä sijaitsevia jo rakennettuja parkkipaikkoja voidaan hyödyntää tapahtumien osalta.

3. KAAVOITUKSEN TULEE OLLA PITKÄJÄNTEISTÄ JA AVOINTA – NYT SITÄ ON JOHDETTU HUONOSTI:

3.1. Hotellin ja kerrostalojen rakennusoikeuden kytkeä ohjaa kaavoitusta?

Kaupunkisuunnittelulautakunnan tekemä hotellihankkeen ja kerrostalojen rakennusoikeuden kytkeminen yhteen ei ole kaavoituksen hyvää johtamista.

Kerrostaloalueen ja hotellin pohjalta syntyneen asemakaavaluonnoksen tuominen rakennusliikkeen toiveiden pohjalta käsittelyyn ei vastaa kuntalaisten toiveita alueen kehittämisestä. ProPorlan keräämään rakentamista vastustavaan adressiin on jo yli 3 000 henkilöä kirjoittanut nimensä, nettikyselyssä ja molemmissa kaupunkisuunnittelulautakunnan järjestämässä työpajoissa on tullut selvästi esille kuntalaisten vallitseva mielipide: Porlaan ei pidä rakentaa kerrostaloja eikä hotelleja. Vastustavan liikkeen suuruus kannattaa nähdä mahdollisuutena, tukena hyvien ratkaisujen kannalta, eikä se ole kunnallisen demokratian vastaista – ihmiset ovat huolissaan ympäristöstä ja haluavat tuoda sen julki.

Kun on haluttu prässätä asiaa eteenpäin, ei ole esitetty nollavaihtoehtoa (rakentamatta jättäminen), vielä tässäkin vaiheessa ei ole olemassa pohjavesiselvitystä, ei perustamistapaselvitystä, ei siis edes tiedetä, voidaanko alueelle rakentaa kohtuullisin kustannuksin.

Ympäristö- ja rakennuslautakunnalta ei myöskään ole hankittu lausuntoa valmisteluainestosta (YmrakLtk ptk 21.1.2016), vaikka kyseessä on nimenomaisesti ympäristöön ja rakentamiseen kohdentuvat merkittävät suunnitelmat ja kyseisen lautakunnan näkökulma siksi keskeinen.

3.2. Suunnitteluvarauksista tulee luopua

Aikatauluongelman koko Porlan-Aurlahden alueen hyvän suunnittelun ja toteutuksen osalta muodostaa myös kahden suunnitteluvarauksen vaiheistus. MKW Partners Oy ei vielä ole kertonut suunnitelmistaan julkisuuteen, mutta Porlan osalta aikatauluksi on määritelty kesäkuun 2016 valtuuston kokous. Oletettavasti Aurlahden alueen osalta suunnitelmat (kahvila, polttoaineenjakelu, katsomo) tulevat kohta esille ja ne voidaan kytkeä Porlan suunnitteluun, mutta kokonaiskuvaa näiden keskeisten ranta-alueiden käytöstä ei voi nähdä, eikä synny kytkeä ranta- alueen kehittämisestä keskustajaman erityislaatuksena lähivirkistysalueena – varsinaista ”postimerkkikaavoitusta”. Esimerkiksi veneilijöiden tarpeet on jätetty suunnittelematta, vaikka Porlan päässä suunnitelmissa ollaan jo siirtämässä veneensiirtopaikkaa muualle. Suunnitteluvarauksen uusimisen myötä on myös poistunut Järvipalvelukeskuksen rakentaminen. Ensimmäisessä vaiheessa hotellin olisi pitänyt olla sen osa, mutta myöhemmässä suunnitteluvaraushakemuksessa puhutaan vain hotellista – hotelli järvipalvelukeskuksessa tai järvipalvelukeskus hotellissa ovat toki aivan eri asioita.

Suunnitteluvarausten käyttö ei ole tämänkaltaisissa hankkeissa oikea toimintatapa. Niistä voi luopua kokonaan, kuten esimerkiksi Turussa on tehty.

3.3. Kaavoituksen tulee olla pitkäjänteistä ja avointa

Kaupunki on vuosien mittaan teettänyt hyviä selvityksiä ranta-alueiden ja niihin liittyvien alueiden suunnittelun pohjaksi: mm. Lohjan keskustan rantakysely (Vaarala 2014), Lohjan vihreä selkäranka, (Tirkkonen, 2007), Arkkitehtuuripoliittinen ohjelma 2009, Lohjan rantaraitti, (Levonmaa 2008). Näissä esitetyjä näkemyksiä ei kuitenkaan ole tähän mennessä huomioitu Porlan-Aurlahden alueen suunnittelussa, eikä laajemminkaan ranta-alueiden osalta.

Nyt kaavoitetaan Porlaa, Aurlahden alueella on suunnitteluvaraus, Haikarin alue on kaavoituksessa, samoin Hiidensalmi. Jääkö tuleville sukupolville keskustan lähialueelle lainkaan rakentamattomia rantoja?

Ranta-alueidenkin osalta pitäisi olla käytössä normaali yleiskaava-osayleiskaava-asemakaava-tarkastelu, jotta kuntalaisille syntyy kokonaiskuva siitä, mitä ranta-alueille halutaan tehdä, miten niitä kehitetään ja minkä verran jää rantaa yleiseen käyttöön. Pitkäjänteinen, vaihe vaiheelta tarkentuva

kaupunkilaisten tarpeet huomioiva suunnittelu huomioi kaikkien ranta-alueiden erityispiirteet ja tuottaa parhaan tuloksen niin ihmisten kuin ympäristönkin kannalta.

Lohjalla 29.01.2016

**ProPorla ry:n ja 26.1.2016 järjestetyn yleisötilaisuuden ”Lohjan rantojen tulevaisuus”
osanottajien puolesta**

Lähetäjä: Ympäristötoimi
Lähetetty: 1. helmikuuta 2016 7:28
Vastaanottaja:
Aihe: VL: lausunto Porlan asemakaavamuutoksesta

Lohjan ympäristötoimi
Saap. 29.1.2016
Tunnus/säil.paikka
241/10.02.03/2011

Lähetäjä:
Lähetetty: 29. tammikuuta 2016 20:22
Vastaanottaja: Ympäristötoimi
Aihe: lausunto Porlan asemakaavamuutoksesta

Tervehdys

Sukujuurieni puolesta erittäin vanhana lohjalaisena sekä monin tavoin Lohjan kotiseututyöhön osaa ottavana haluan ilmoittaa myös henkilökohtaisen kantani Porla-asiassa. Vastustan ehdottomasti kaikkea hotelli- ja kerrostalorakentamista Porlan alueelle. Porlaa ja Aurlahden ranta-alueita pitää kaavoittaa kokonaisuutena, jossa kunnioitetaan luontoarvoja. En vastusta alueen kehittämistä, mutta kehittämisessä pitää tähdätä luontopuisto/kaupunkipuiston aikaansaamiseen, johon myös kalan- ja raakunviljely kuuluu.

Ystävällisin kotiseututerveisin

Lähetäjä: Ympäristötoimi
Lähetetty: 1. helmikuuta 2016 7:28
Vastaanottaja:
Aihe: VL: lausunto Porlan asemakaavan muutoksesta

Lohjan ympäristötoimi
Saap. 29.1.2016
Tunnus/säil.paikka
241/10.02.03/2015

Lähetäjä:
Lähetetty: 29. tammikuuta 2016 20:14
Vastaanottaja: Ympäristötoimi
Aihe: lausunto Porlan asemakaavan muutoksesta

Tervehdys

Pro Porla ry on antanut seikkaperäisen ja kattavan lausunnon Porlan kaavamuutoksesta. Siihen ei ole mitään lisättävää. Mutta Suomen vanhin kotiseutuyhdistys Lohjan Kotiseutututkimuksen Ystävät ry sekä Lojosamfundet rf ilmoittavat lausuntonaan yhtyvänsä tuon Pro Porla ry:n lausunnon sisältöön. Siis vastustamme hotellin ja kerrostalojen rakentamista alueelle, mutta kannatamme luontopuisto/kaupunkipuisto -suunnitelmia, joihin liittyvät muun muassa kalan- ja raakunviljely.

Kummankin edellä mainitun kotiseutuyhdistyksen luvan saaneena henkilönä
(LKSTY ry:n varapuheenjohtaja)

Lohjan vanhusneuvosto

LAUSUNTO

29.1.2016

Lohjan kaupunki
Ympäristötoimi, kaavoitus

Lausuntopyyntö 11.12.2015: L33 Porla, 2. kaupunginosa Ahtsalmi, korttelin 210 sekä katu- ja vesialueen, ja 7. kaupunginosa Myllylampi, korttelin 403 ja vesialueen asemakaavan ja tonttijaon muutos

LOHJAN VANHUSNEUVOSTON LAUSUNTO L33 PORLAN ASEMAKAAVAMUUTOKSEEN

Lohjan vanhusneuvosto lausuntonaan esittää, että Porlan aluetta kehitetään luontopuistosuunnitelman mukaisesti yhtenäisenä monimuotoisena puistoalueena.

Palvelukeskuksen ja järven väliin sijoitettava hotelli sekä kerrostalot estäisivät järvinäkymän palvelukeskuksesta. Järvimaisemalla on merkitystä vanhusten hyvinvoinnille, erityisesti niiden osalta, joiden liikkuvuus on hyvin rajoitettu. Kultakotien rakentamisen yhteydessä pidimme tärkeänä, että palvelukeskuksesta on turvallinen ja helppo reitti rantapolulle niin, että omaiset tai muuta auttajat voivat myös viedä esim. pyörätuolia käyttävät asukkaat rantareitille virkistytymään.

Rannan kävelypolku on osoittanut Porlan alueen houkuttelevuuden luontokohteena. Kerrostalojen ja hotellin rakentaminen alueelle muuttaisi sen luonnetta peruuttamattomasti ja luonteva viheryhteys uimarannalta luonnonpuistoon katkeaisi.

Alueen kehittämisessä liikennejärjestelyihin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Nähtävillä olevista esitetyistä vaihtoehtoista vanhusneuvosto katsoo vaihtoehdon B liikennejärjestelyjensä osalta onnistuneemmaksi. Kaikessa alueen suunnittelussa on otettava huomioon periaatteet esteettömyydestä, meluttomuudesta sekä yleisestä viihtyvyydestä.

Lohjalla 29.1.2016

Lohjan vanhusneuvosto

Lausunto: Asemakaavan muutos L33 Porla

VAMNE 19.01.2016 § 3 Ympäristötoimi on 11.12.2015 päivätyllä kirjeellään pyytänyt vammaisneuvostolta lausuntoa koskien asemakaavan muutosta: L33 Porla, 2. kaupunginosa Ahtsalmi, korttelin 210 sekä katu- ja vesialueen, ja 7. kaupunginosa Myllylampi, korttelin 403 ja vesialueen asemakaavan ja tonttijaon muutos.

Asemakaavan muutosalueen rajaavat pohjoisessa Lohjanjärvi (Aurlahti), etelässä Ojamonkatu ja Kalkkivuorenkatu, lännessä Kohtolankadun kerrostalo- ja omakotitontit sekä idässä keskustan terveysaseman tontti ja Aurlahden uimaranta-alue Multapääntien asti.

Asemakaavamuutoksen luonnosvaihtoehdot ja muu valmisteluaineisto pidetään nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 16.12.2015 - 29.1.2016 kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskuksessa viraston aukioloaikoina, os. Karstuntie 4, Lohja ja kaupungin verkkosivulla www.lohja.fi/kaavoitus.

Asemakaavan muutoksesta ja siihen liittyvästä keskustelu- ja työpajatilaisuudesta 11.1.2016 klo 19 on tiedotettu vammaisneuvostoa sähköpostitse 21.12.2015.

Asemakaava-arkkitehti Juha Anttila tulee kokoukseen esittelemään asemakaavamuutoksen luonnosvaihtoehtoja.

Esitys
pj

Vammaisneuvosto antaa lausuntonsa asemakaavan muutoksesta L33 Porla kokouksessaan saadun esittelyn jälkeen.

Käsittely

Asemakaava-arkkitehti Juha Anttila esitteli asemakaavamuutoksen luonnosvaihtoehtoja ja keskusteltiin ehdotuksista.

Päätös

Vammaisneuvosto lausuntonaan pyytää kiinnittämään L33 Porlan asemakaavan muutoksessa huomiota seuraaviin asioihin:

- palvelut on oltava esteettömästi kaikkien saatavilla
- rantaraitti on säilytettävä avoimena ja esteettömänä (ei esim. nupulakiviä)
- maauimalan, ns. "saunamaailman" sekä venevalkaman sijoittamista kaavaan kannatetaan
- levähdyspaikat turvattava.

Otteen oikeaksi todistaa Lohjalla 28.1.2016

Lähettäjä: Ympäristötoimi
Lähetetty: 4. helmikuuta 2016 8:17
Vastaanottaja:
Aihe: VL: Lausunto L33 Porla / Lohjan vammaisneuvosto
Liitteet: L33 Porla VamNe 19012016 §3.pdf

Lähettäjä:
Lähetetty: 28. tammikuuta 2016 15:13
Vastaanottaja: Ympäristötoimi
Aihe: Lausunto L33 Porla / Lohjan vammaisneuvosto

Lohjan vammaisneuvosto esittää lausuntonaan, että L33 Porlan asemakaavan muutoksessa kiinnitetään huomiota seuraaviin asioihin:

- palvelut on oltava esteettömästi kaikkien saatavilla
- rantaraitti on säilytettävä avoimena ja esteettömänä (ei esim. nupulakiviä)
- maauimalan, ns. "saunamaailman" sekä venevalkaman sijoittamista kaavaan kannatetaan
- levähdyspaikat turvattava.

Liitteenä ote asian käsittelystä Lohjan vammaisneuvoston kokouksessa 19.1.2016.

Ystävällisin terveisin,

hallintosihteeri, vammaisneuvoston sihteeri
Lohjan kaupunki / perusturvatoimi / hallintopalvelut

*Lohja on kaupunki ja maaseutu yhdessä.
Lohja on sujuvan arjen kaupunki pääkaupungin lähellä.*

Lohjan kaupunki
Ympäristötoimi/kaavoitus

LAUSUNTOPYYNTÖ 11.12.2015

Lausunto liittyen L33 Porla, 2. kaupunginosa Ahtsalmi, korttelin 210 sekä katu- ja vesialueen, ja 7. kaupunginosa Myllylampi, korttelin 403 ja vesialueen asemakaavan ja tonttijaon muutokseen

Rantakantin asukasyhdistys ry:n toistaa kantanaan, että koko Porlan aluetta tulee kehittää rakentamisen (kerrostaloja ja hotelli) sijaan puistomaisena lähivirkistysalueena.

Suurin osa Porlasta tulee säilyttää pääpiirteissään nykyisenkaltaisena, myös osittain luonnontilaisena alueena, jossa voidaan yhdistää kaupunkilaisten liikunta- ja virkistytymismahdollisuudet. Porlan alueelle sopii myös sellaisia palveluita, jotka liittyvät Lohjan ja Porlan alueen historiaan ja Lohjanjärveen. Puiston toimintojen kehittämisen kannalta toteutettavan välttämättömän lisärakentamisen tulee olla pienimuotoista ja ranta-alueen maisemallisia arvoja kunnioittavaa.

Puistosuunnitelma on kehittämisen arvoinen, mutta kaavaillut kerrostalot ja hotelli Porlan alueelle pilaavat Aurlahden ja Porlan muodostaman lähivirkistysalueen ympäristöarvot, eikä puistosuunnitelma siten toteudu. Emme myöskään pidä hyvänä sitä, että Porlan ja Aurlahden aluetta suunnitellaan erikseen. MKW Partners Oy:n suunnitteluvarauksen myötä syntyvät suunnitelmat liittyen mm. kahvila-ravintolaan ja polttoaineenjakeluun, täytyy olla ensin nähtävissä ennen kuin Porlan alueesta päätetään mitään.

Esitetyissä asemakaavavaihtoehtoissa on kummassakin merkitty Rantapuisto jatkettavaksi Porlan suuntaan Multapäänkadun kohdalla. Tämä johtaa liikennemäärien kasvuun Rantapuistossa ja Multapäänkadulla, jos Liessaarenkatu muutetaan kevyen liikenteen väyläksi. Lisäksi kaavailtu jatke – joka nyt on kevyen liikenteen väylä – liikenteelle avattuna pienentäisi Rantapuistoa.

Rannan käyttäjistä on lapsia, lapsiperheitä ja vanhuksia huomattava osa. Rantaan suuntautuva autoliikenne on vilkasta jo nyt varsinkin tapahtumien aikaan. Kävellessä rantaan tulevat ihmiset käyttävät väylänään Aurlahdenkadun puistokäytävää, Laiturikatua ja myös Immonkatua. Tämä jalankulkuliikenne kohtaa poikittaisen liikenteen viimeistään Rantapuiston kohdalla. Siksi Rantapuiston liikennemäärien kasvu varsinkin kesäviikonloppuisin ja tapahtumien aikaan aiheuttaa ongelmia.

Alueen tapahtumien määrä on suuri ja tämä aiheuttaa pysäköintiongelmia erityisesti suurten tilaisuuksien aikana. Koska pysäköintitarve riippuu tapahtumista ja vuodenajoista, ei pysyvien parkkipaikkojen liiallinen rakentaminen ole mielekästä, koska se muuttaa liikaa alueen luonnetta. Rantakantin asukasyhdistys on jo aikaisemmin esittänyt huolensa mm. Laiturikadun pysäköintiongelmista, joihin korjausta ei ole saatu.

Ranta-alueen rakennuksista suurin osa lepää paksun savikerroksen päällä. Raskas liikenne (rekat, kuorma-autot, linja-autot) tärisyttää lähitaloja Rantapuiston varrella ja kauempanakin. Myös tämä tulee huomioida kun suunnitellaan Porlan alueelle tehtäviä muutoksia.

Lohjalla 28.1.2016



15.2.2016

Lohjan ympäristötoimi
Saap. 15.2.2016

Tunnus/säil.paikka
241/10.02.03/2015

Lohjan kaupunki
Ympäristötoimi / kaavoitus
PL 71
08101 Lohja

Lausuntopyyntö 25.1.2016

Lausunto Lohjan kaupungille kaavasta L33, Porla

Lohjan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskukselta lausuntoa asemakaavan L 33 muutoksesta 16.2.2016 mennessä.

Kaava-alue sijaitsee Lohjan kaupungin Myllylammen kaupunginosassa Lohjanjärven Aurlahden rannalla lähellä Lohjan keskustaa. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on selvittää hotellin ja asuinrakentamisen sijoittamista alueelle, sekä varata alueita yleiseen virkistykseen. Kaavalla myös parannetaan kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä sekä huomioidaan kaava-alueen kulttuurihistorialliset ja luontoarvot sekä pohja- ja pintavesien suojele- ja käyttötarpeet.

Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmässä (2014) suunnittelualaue on taajamatoimintojen aluetta.

Lohjan taajamaosayleiskaavassa (KV 2013) suunnittelualaue on osoitettu toimintojen alueeksi (C1), pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP1), luonnonsuojelualaueeksi (SL), tärkeäksi pohjavesialueeksi (pv) sekä yhdyskuntateknisen huollon kohteeksi (et, vedenottamo).

Alueella on pääosin voimassa Birger Brunilan v. 1948 laatima asemakaava.

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että vaikutukset Porlan lehdon luonnonsuojelualaueeseen tulee arvioida tarkemmin. Suojelualaueen luontoarvot ovat vahvasti sidoksissa lähteisyyteen, jonka vuoksi suunnitellun rakentamisen kuivattavasta vaikutuksesta tulee tehdä tarkempi selvitys. Selvityksen perusteella tulee osoittaa luonnonsuojelualaueen ympärille riittävä suojavyöhyke, jonka säilyminen luonnonmukaisena on turvattava asianmukaisella merkinnällä ja määräyksellä. Luontoselvityksessä Porlan lehtoon luontoarvojen perusteella liitettäväksi esitetyt alueet tulisi osoittaa kaavakartalla asianmukaisella suojelumerkinnällä.

Kuten kaavan selostusaineistostakin ilmenee, kaava-alue sijoittuu vanhalle laajalle lähteikköalaueelle, ja mm. kalanviljelylaitoksen altaat ovat lähdepohjaisia eli siis pohjavesialtaita. Pohjavesi on lähellä maan pintaa. Kaava-alueella sijaitsee Lohjan kaupungin Porlan vedenottamo, jolla on vesilain mukainen lupa (Länsi-Suomen vesioikeus, päätös

59/1987/1) 800 m³/d suuruisen pohjavesimäärän ottoon, mutta ei vesilain mukaisia suoja-alueita. Vedenottamo on käytössä. Asuinkerrostalojen korttelialue ja hotellirakennusten korttelialue, joille tarkoitus rakentaa uusia rakennuksia, sijoittuvat molemmissa kaavavaihtoehdoissa 100–200 metrin päähän Porlan vedenottamosta.

Kaavaselostuksessa kohdassa s.14. kohdassa *Maaperä ja rakennettavuus* on esitetty yleispiirteinen näkemys kaava-alueen maaperän kerrosrakenteesta. Esitetty selvitys rakennettavuudesta ei ole asemakaavatasoiseen suunnitteluun riittävä, mutta sen perusteella voidaan jo tehdä johtopäätöksiä alueen pohjavesiolosuhteita ja rakentamistoimenpiteiden vaikutuksista pohjaveteen. Selvityksen mukaan luonnonmaa kaava-alueella koostuu savi- ja silttikerroksista ja alinna olevasta tiiviistä kitkamaasta ja moreenista. Pohjaveden esiintymisen kannalta tällainen kerrosrakenne merkitsee sitä, että alueella on todennäköisesti orsivettä sekä paineellista pohjavettä ja koska kaava-alue on osa todella laajaa pohjavesialuetta, ovat purkautuvat vesimäärät suuria, jos moreenin ja kitkamaiden päällä olevat savikerrokset puhkaistaan. Kerrostaloja ja hotellirakennuksia ei voi perustaa savi- ja silttikerrosten varaan, vaan kunnollisten perustusten aikaansaamiseksi rakennusten pohjat joudutaan todennäköisesti paaluttamaan, jolloin savi-silttikerrokset joudutaan puhkaisemaan. Savi- ja silttikerrosten kaivaminen pois ja korvaaminen kantavalla kiviaineksella on pohjaveden ja Porlan vedenottamon suojelemisen kannalta vielä huonompi vaihtoehto, koska kaivaminen todennäköisesti edellyttää onnistuakseen huomattavaa, ehkä jopa pysyvää pohjavedenpinnan alentamista. Pohjaveden alentaminen vaikuttaa Porlan vedenottamosta käyttöön, saatavaan vesimäärään sekä todennäköisesti myös pohjaveden laatuun, koska rakennettavat alueet sijaitsevat niin lähellä vedenottamoa.

Molemmissa vaihtoehdoissa aiotaan lisäksi täyttää vanhoja kalankasvatustaita, jotka siis ovat pohjavesialtaita. Vedenottamosta noin 100 metrin etäisyydellä tehtävät täyttötööt muodostavat vaaran Porlan vedenottamon pohjaveden laadulle.

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että molemmat kaavavaihtoehdot vaarantavat vedenhankintakäytössä olevan erityisen antoisan pohjavesiesiintymän veden laadun ja määrän ja ovat esitettyjen tietojen perusteella ympäristönsuojelulain ja vesilain vastaisia. Esitetyt kaavavaihtoehdot eivät tämän vuoksi esitettyssä muodossa ole toteuttamiskelpoisia.

AK- ja KL-1 alueille sijoitettavien rakennusten paikat on määritettävä nyt tehtyä tarkemmin ja rakennusten toteuttamiselle on haettava vesilain mukainen lupa Etelä-Suomen aluehallintovirastosta. Lupahakemusta varten on rakentamispäikölle tehtävä mm. kunnolliset, myös pohjavesiolosuhteet selvittävät ja huomioon ottavat pohjatutkimukset ja niiden perusteella suunnitelma siitä, kuinka rakennusten perustukset tullaan toteuttamaan, pohjaveden hallintasuunnitelma rakentamisen aikana ja rakennusten valmistuttua sekä selostus toimenpiteistä, joilla estetään

Porlan vedenottamon veden laadun ja määrän vaarantuminen. Tarkempia ohjeita hakemuksen sisällöstä antaa Etelä-Suomen aluehallintovirasto. ELY-keskus muistuttaa kuitenkin, että vesilain mukainen lupa on luonteeltaan sellainen, että se voidaan jättää esimerkiksi pohjavesiesiintymään tai pohjaveteen kohdistuvien vaikutuksien vuoksi myöntämättä.

Kaavavaihtoehtoissa on huomioitava myös kanoottivarasto ja laituri. Jos nämä tulevat mukaan asemakaavaan, tulee paikalle myös osoittaa ajoneuvoyhteys katuverkolta.

Asiaa ELY-keskuksessa hoitaa

Alueidenkäyttöpäällikkö

Ylitarkastaja

JAKELU

Uudenmaan liitto
UUDELY /

Lähiidemokratia
Kaupunkikeskustan aluetoimikunta

Lohjan kaupunki
Ympäristötoimi/Kaavoitus

LAUSUNTO, L33 Porla asemakaavan muutos

Kaupunkikeskustan aluetoimikunta on edelleen lausuntonsa (Porla 2014-05-27) kannalla, eikä tue asuinrakentamista asukkaiden yhteiselle virkistysalueelle. Alueen kehittämistä pitää jatkaa ja ideoida asukkaiden ja lähialueen yhdistysten toiveisiin perustuen nimenomaan virkistys- sekä matkailun alueena. Alueen suunnittelussa pitää ottaa huomioon Lohjan kasvutavoitteet vuosikymmenenkin päähän, jolloin lähivirkistysalueita pitää olla riittävä määrä eri asukasryhmien käyttöön kaupunkikeskustankin alueella.

Virkistysalueen asuinrakentaminen ja ylipäättänsä jo nyt rajallisten kaupunkikeskustan alueen virkistysalueiden supistaminen ei mielestämme tue Lohjan strategiaa pidemmällä tähtäimellä lainkaan.

Lohjalla 10.02.2016
Lohjan Lähiidemokratia
Kaupunkikeskustan aluetoimikunta

L33_Porla_Kaavalausunto.doc

Huomautustekstit suoraan tänne:

\\M-asema\Kiint_kart_mittaus\Kaavalausunto\L33 Porla Kaavalausunto.doc

[illegible]