

L33 Porla

Lohjan 2. kaupunginosa Ahtsalmi, korttelin 210 sekä katu- ja vesialueen, ja 7. kaupunginosa Myllylampi, korttelin 403 ja vesialueen asemakaavan ja tonttijaon muutos

Tiivistelmä ja vastineet valmisteluvaiheessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin 10.3.2016

Lohjan Ympäristötoimen kaavoitus
Asemakaava-arkkitehti Juha Anttila

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

Kaavoitustoimi pyysi lausuntoa asemakaavamuutoksen luonnosvaihtoehdoista seuraavilta tahoilta:

Caruna Oy	Lohjan ympäristöterveyspalvelut
DNA Palvelut Oy	Lounea Oy
Fingrid Oy	Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
Fortum Oyj	Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
Kaupunkikeskustan aluetoimikunta	Melan Vääntäjät ry.
Kiinteistö- ja kartastopalvelut	Museovirasto
Lohcase Oy	Ojamo-Seura ry.
Lohjan Energiahuolto-yhtiö Loher	Perusturvatoimi
Lohjan Kalaseura ry.	Rakennusvalvonta
Lohjan kameraseura ry.	Rantakantin asukasyhdistys ry.
Lohjan laivurit ry.	Sivistystoimi
Lohjan Liikuntakeskus Oy	Tekninen toimi, kunnallistekninen suunnittelu
Lohjan lintutieteellinen yhdistys Hakki ry.	Tekninen toimi, logistiikkakeskus
Lohjan museo	Uimalla yli ry.
Lohjan purjehtijat ry.	Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Lohjan seudun kala- ja erämiehet ry.	Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, liikennevastuualue
Lohjan seudun Latu ry.	Uudenmaan liitto
Lohjan Seudun Omakotiyhdistys- Lojonejdens	Vammaisneuvosto
Egnahemsförening ry	Vanhusneuvosto
Lohjan seudun soutajat ry.	Ympäristönsuojelun tulosalue
Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ry.	
Lohjan virkistyskalastajat ry.	

Lausunnot ja mielipiteet pyydettiin toimittamaan 29.1.2016 mennessä osoitteeseen: Lohjan kaupunki, kaavoitus, PL 71, 08101 Lohja tai ymparistotoimi@lohja.fi.

Lisätietoja saattoi kysyä asemakaava-arkkitehti Juha Anttilalta, jonka yhteystiedot olivat lausuntopyynnössä.

Asemakaavamuutoksen luonnosvaihtoehdoista saatiin 20 lausuntoa ja 10 mielipidettä.

1.) Uudenmaan ELY-keskus 15.2.2016

"Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että vaikutukset Porlan lehdon luonnonsuojelualueeseen tulee arvioida tarkemmin. Suojelualueen luontoarvot ovat vahvasti sidoksissa lähteisyyteen, jonka vuoksi suunnitellun rakentamisen kuivattavasta vaikutuksesta tulee tehdä tarkempi selvitys. Selvityksen perusteella tulee osoittaa luonnonsuojelualueen ympärille riittävä suojavaöhyke, 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 lähteikköalueelle, 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 kaavavaihtoehtoissa 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 asemakaavatoimikunnan 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 kantavana kiviaineksella on pohjaveden ja Porlan vedenottaman 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 vaihtoehtoissa aiotaan lisäksi täyttää vanhoja kalankasvatusaltaita, jotka siis ovat pohjavesialtaita. Vedenottamosta noin 100 metrin etäisyydellä tehtävät täyttötyöt 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 esitetyssä muodossa ole toteuttamiskelpoisia.

AK- ja KL-1 alueille sijoitettavien rakennusten paikat on määriteltävä 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 vedenottaman 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.

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

Vastine:

Lohjan kaupungin ja Uudenmaan ELY-keskuksen työpalaverissa 10.12.2015 todettiin että kaavan vaikutuksista pohjaveteen teetetään selvitys. Arviointi asemakaavan muutoksen pohjavesivaikutuksista valmistui 26.2.2016. Selvityksen on laatinut Ramboll Oy.

Raportissa todetaan: ”Porlan alkuperäinen luonnontilainen lähdeympäristö on muuttunut kalanviljelyaltaiden patoamisen ja vedenoton myötä sekä jo aiemmin 1800-luvulla tehtyjen Lohjanjärven pinnanlaskujen vaikutuksesta. Kalanviljelyaltaat on perustettu Lohjanjärven pinnanlaskujen seurauksena syntyneelle vesijättömaalle.”

Toisin kuin lausunnossa väitetään, pohjavedenpinnan painetaso esiintyy alueen havaintoputkissa maanpinnantason alapuolella eikä paineellista pohjavettä ole todettu esiintyvän. Paalutuksesta ei arvioida aiheutuvan riskiä pohjaveden haitallisesta purkautumisesta maanpinnalle.

Porlan vedenottamon nykyinen vedenottomäärä on vähäinen valuma-alueella muodostuvan pohjaveden kokonaismäärään nähden. Vedenoton pienestä määrästä johtuen vedenoton vaikutusta ei ole havaittavissa pohjaveden pinnankorkeuden tarkkailuhavainnoissa. Mikäli vedenottoa tehostettaisiin nykyisestä, saattaisi vedenottamolle virrata pohjavettä myös Lohjanjärven puoleiselta ranta-alueelta.

Toisin kuin lausunnossa väitetään, kalanviljelyaltaat eivät ole lähdepohjaisia pohjavesialtaita, vaan kaupunki toimittaa niiden veden vuokrasopimuksen mukaisesti. Altaiden savipohjan tiiveys estää paitsi altaiden tyhjenemisen, myös pohjaveden tunkeutumisen altaisiin. Altaat ovat vuorotellen olleet myös tyhjinä, kuten talvella 2013–2014, jolloin luontoselvitys tehtiin. Tämäkin viittaa siihen, ettei altailla ole yhteyttä pohjaveteen.

Asemakaava-alueella on nykyisellään kalanviljelyaltaita yhteensä n. 25070 m² mukaan lukien ns. alkulähdelampi. Kaavaehdotuksessa kolmen itäisimmän altaan, pinta-alaltaan yhteensä n. 8710 m², alueelle on osoitettu korttelialuetta.

Asemakaavamuutosalue sijoittuu pohjaveden purkautumisalueelle Lohjanjärven ranta-alueelle varsinaisen pohjaveden muodostumisalueen ulkopuolelle. Rakennetun pinta-alan lisääntymisestä ei kohdistu määrällisiä pohjavesivaikutuksia Lohjanharjun pohjavesialueelle eikä Porlan vedenottamoon. Vedenottamo sijoittuu pohjaveden luontaiseen virtaussuuntaan nähden asemakaavamuutosalueen yläpuolelle Lohjanharjun rinteiden alareunaan.

Mikäli rakennusten perustukset toteutetaan siten, ettei rakentamisesta aiheudu pohjaveden pinnantason alenemista, ei kaavavaihtoehdoilla arvioida olevan vaikutuksia alueen lähteiden tai pohjavesivaikutteisten luontotyyppien ominaispiirteisiin.

Porlan vedenottamon ympäristö on ollut tiiviisti rakennettua aluetta jo vedenottamon perustamisen aikana. Suunnitellulla maankäytöllä ei arvioida olevan haitallisia vaikutuksia pohjaveden määrään tai laatuun, kun alueen jatkosuunnittelussa otetaan huomioon selvityksessä esitetyt pohjaveden suojelunäkökohdat.

Kaavamääräyksiä on tarkennettu pohjavesivaikutusten arvioinnin suositusten mukaisesti. ”Alueelle ei tule toteuttaa pohjavedenpinnantason alapuolelle ulottuvia salaojituksia tai muita pysyviä kuivatusrakenteita, joista voisi aiheutua pohjavedenpinnantason pysyvää alene-

mista. Rakentamisen jatkosuunnittelun yhteydessä tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma, johon sisällytetään mm. rakentamisaikainen pohjaveden tarkkailusuunnitelma huomioiden etenkin paalutustöiden aikainen pohjaveden samentumisriski. Rakennustyömaajärjestelyissä tulee kiinnittää erityishuomiota pohjaveden suojelunäkökohtiin.”

Pähkinäpensaslehto, lähteikköluontotyytit sekä rehevä lehtolaikku perustetun luonnonsuojelualueen vieressä on osoitettu suojelumerkinnällä sl.

Luontokohteen suojaviheralueen ES kaavamääräystä on tarkennettu muotoon: Porlan luonnonsuojelualueella suojaava suojaviheralue, jolla puusto tulee hoitaa luonnonmukaisena. ES-alue yhdessä sl-2 alueen kanssa muodostavat puskurivyöhykkeen varsinaiselle luonnonsuojelualueelle.

Aukiolle, kanoottivarastolle ja laiturille on osoitettu kulkuyhteydet.

2.) Museovirasto 12.1.2016

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.

Vastine:

Kirjataan tiedoksi.

3.) Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo 19.1.2016

”...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.

”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.”

”...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 ratkaisuissa.

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 lie-
nee nyt unohtunut. Sr-merkinnän kaavamääräysteksti ei nyky muodossaan 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.”

Vastine:

VP-13 ja VP-14 määräysteksteihin on lisätty 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.

Kaavamääräyksiin on lisätty: puistoalueille laadittavassa yleissuunnitelmassa tulee huomioida alueen kulttuurihistorialliset arvot

Sr-merkinnän kaavamääräystekstiä on täydennetty muotoon: rakennusta ei saa purkaa. Tehtävät toimenpiteet eivät saa vähentää rakennuksen kulttuuri- ja rakennushistoriallista arvoa. Muutoksista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

4.) Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos 26.1.2016

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. konsultointiväyhykkeellä (etäisyys laitokselle alle 1 km). Kaavoitusviranomaisten on maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön perusteella selvitettävä kaavan laadinnan yhteydessä rakentamisen vaikutukset. Selvittäviin asioihin kuuluvat lähellä olevissa kernikaali- 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 kon-

sultointivöhykkeen sisäpuolelle, on pelastusviranomaisen näkemyksen mukaan pyydettävä lausunto Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (Tukes).

Vastine:

Korttelialueilla sijaitsevat rakennukset on sijoitettu tontille siten, että pelastusteiden rakentaminen on mahdollista kaikkiin yli 3 kerroksisiin rakennuksiin tai mikäli varatie sijaitsee yli 10 metrin korkeudessa.

Kaupunginvaltuuston 17.4.2013 hyväksymän oikeusvaikutteisessa taajamaosayleiskaavassa Mondin Lohja Oy:n alue on merkitty kaavamerkinnällä TY/TP, eli "teollisuus- ja varastoalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia ja joka teollisuus- ja varasto-toiminnan päätyttyä voidaan osoittaa monipuoliseksi työpaikka-alueeksi. Alue on tarkoitettu teollisuus- ja varastokäyttöön alueilla, joiden läheisyydessä on ympäristövaikutuksille herkkiä toimintoja ja joiden nykyinen toiminta edellyttää ympäristölupaa. Monipuolisella työpaikka-alueella voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia sekä näihin liittyvää myymälätilaa."

Paperitehdas ei ole tällä hetkellä toiminnassa, eikä kaupungilla ole tietoa toiminnan mahdollisesta jatkumisesta.

5.) Caruna Oy Asset Management 28.1.2016

"Nykyinen sähköjakeluverkko 0,4/20 kV

Alueella sijaitsee sähköjakeluverkostoa 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 rakentamiselle liitteen 2 mukaiseen sijaintiin. Muuntamo palvelee hotellin ja kerrostalojen sähköntarvetta.

Johtosiirrot

Mahdolliset johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja veloitetaan siirtoa pyytävältä taholta."

Vastine: Puistomuuntamo on lisätty kaavaehdotukseen.

6.) Lohjan vanhusneuvosto

"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 esityistä vaihtoehtoista vanhusneuvosto katsoo vaihtoehdon B liikennejärjestelyjensä osalta onnistuneemmaksi. Kaikessa alueen suunnittelussa on otettava huomioon periaatteet esteettömyydestä, meluttomuudesta sekä yleisestä viihtyvyydestä.”

Vastine:

Kultakoti- ja Kultakartano-asumisyksiköiden asuin- ja oleskelutilojen ikkunat suuntautuvat pääasiassa sisäpihoille, sekä Ojamonkadun- ja Liessaarenkadun suuntaan. Kultakodit myös sijaitsevat vanhusten palvelukeskuksen siipirakennuksen takana, jolloin suora järvinäköala on vain kolmannen kerroksen kolmesta asuinhuoneesta sekä oleskelutilasta.

Nykyisessä asemakaavassa ei ole ollenkaan jalankulkureittiä. Ojamonkadun ja vesialtaiden välinen jalankulkureitti on määrätty rakennettavaksi esteettömäksi. Turvallinen reitti rantapolulle ja esteetön luonteva viheryhteys säilyvät kaavaehdotuksessa. Keskustan terveysaseman ja Vanhusten palvelukeskuksen välinen Liessaarenkatu on rauhoitettu läpikululta. Kaavamerkintä sallii tonteille ajon Ojamonkadulta.

7.) Lohjan vammaisneuvosto 19.1.2016

”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)
- maaumalan, ns. ”saunamaailman” sekä venevalkaman sijoittamista kaavaan kannatetaan
- levähdyspaikat turvattava.”

Vastine:

Nykyisessä asemakaavassa ei ole ollenkaan jalankulkureittiä. Rantaraitti on säilytetty avoimena ja esteettömänä. Ojamonkadun ja vesialtaiden välinen jalankulkureitti on määrätty rakennettavaksi esteettömäksi.

Kaavaehdotus mahdollistaa veneenlaskupaikan ja enintään 250 kerros-m² sauna-, kioski-, kahvila- ja ravintolapalveluja tarjoavan liikerakennuksen rakentamisen.

8.) Lohjan liikuntakeskus Oy 1.2.2016

- ”yhtiö pitää tärkeänä, että kaavamuutoksen myötä mahdollisesti alueelta poistuville liikuntapalveluille, kanoottivaja ja beach-volley -kentät, osoitetaan toimitilat ja -alueet saavutettavuudeltaan yhtä hyvältä kaupungin järvenranta-alueelta,
- maaumalan/ulkoaltaiden rakentaminen Porlaan ei ole järkevää vaan se tulisi sijoittaa Neidonkeitaan yhteyteen, sen sijaan järvikylpylähakoonaisuuden rakentaminen rantaan olisi järkevää ja palvelisi LLK Oy:n strategisten tavoitteiden toteutumista,

- painottaa ja pitää hyvin tärkeänä Porlan ja Aurlahden sekä Taimiston alueiden virkistys- ja liikuntapalvelujen kehittämistä rinnan ja kokonaisuutena aina Hiidensalmeen asti ja
- todeta, että muilta osin yhtiöllä ei ole huomauttamista asemakaavamuutokseen.”

Vastine:

Kaavaehdotus perustuu suurimmalta osin luonnosvaihtoehtoon A. Kaavaehdotukseen ei ole merkitty maauimalan mahdollistavaa urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta. Kaavaehdotus sallii beach-volleykenttien säilymisen paikoillaan. Kanoottivajalle on osoitettu uusi ohjeellinen sijainti entistä vastaavasta paikasta.

Kaavaehdotus mahdollistaa enintään 250 kerros-m² sauna-, kioski-, kahvila- ja ravintolapalveluja tarjoavan liikerakennuksen rakentamisen.

9.) Kiinteistö- ja kartastopalvelut 19.1.2016

- ”Uuden kadun nimi Rantapuisto tulee muuttua. Muutoin koko rantapuiston osoitteet tulee määritellä uudestaan taikka antaa miinusmerkkiset osoitenumerot uusille rakennuksille.
- Liessaarenkatu häviää. Onko huomioitu, että siihen on kiinni osoitteita? Palvelutalo, vanha ja uusi työterveys ym. Pitäisi sallia ajo. Voisiko Liessaarenkatu jatkua uudelle alueelle, sopisi osoitejärjestelmään.
- Ajoyhteys ET -alueelle. Liittymäkielto Ojamonkadun suuntaan, liian jyrkkä tehdä tietä.
- Missä on yleinen pysäköintialue johon viitataan torilla olevan saunan määräyksissä.
- Saunan / ravintolan osoite? Mistä kulku?
- Mistä ajoyhteys puistossa oleville rakennuksille / parkkipaikoille (pp/t)?
- Määräysten loppuun maininta: Kortteleihin on laadittava sitova tonttijako. Nyt tämä on käyttötarkoitus kohdassa.
- Virkistysalueen (vesialtaat) vierailijoiden pysäköintiä ei huomioitu ollenkaan.”

Vastine:

Uusi kaavaehdotuksella muodostuva katualue on nimetty Porlankaduksi, ruots. Porlagatan. Liessaarenkadun kaavamerkintä sallii tonteille ajon Ojamonkadulta. ET -alueelle on osoitettu ajoyhteys korttelin 210 kautta. Yleisen pysäköinnin korttelialueet on merkitty kaavamerkinällä LP. Saunalle / ravintolalle sekä puistossa oleville rakennuksille / pysäköintipaikoille on osoitettu kulkuyhteydet. Määräysten loppuun on lisätty määräys: Kortteleihin on laadittava sitova tonttijako. Kaavamuutos mahdollistaa yli 90 uuden yleiseen käyttöön tarkoitetun pysäköintipaikan rakentamisen

10.) Rakennusvalvonta 27.1.2016

”Vaihtoehto A

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 kaava kartalta.

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.

(Tämä) 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 turvallisuuskulmat huomioiden.

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

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 kl:lle 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 osoitettu rakennusoikeutta 3200m².

AK asuinkerrostalojen korttelialueen sitovat rakennusalat ovat liian yksityiskohtaiset. Suunnittelu täsmen-tyy 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. Ra-

kentäminen 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.”

Vastine:

Kaavaehdotus perustuu pääasiassa valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehtoon A. Kaavakarttaa- ja määräyksiä on tarkennettu.

Luontokohteen suojaviheralueen ES kaavamääräystä on tarkennettu muotoon: Porlan luonnonsuojelualuetta suojaava suojaviheralue, jolla puusto tulee hoitaa luonnonmukaisena.

Lohjan kaupungin ja Uudenmaan ELY-keskuksen työpalaverissa 10.12.2015 todettiin että kaavan vaikutuksista Porlan luonnonsuojelualueeseen teetetään selvitys. Arviointi asemakaavan muutoksen pohjavesivaikutuksista valmistui 26.2.2016. Selvityksen on laatinut Ramboll Oy. Raportista käy ilmi että maaperä- ja pohjaolosuhteista johtuen alue ei sovellu maanlaiseen rakentamiseen. Kaavaehdotuksessa ei ole mainintaa maanalaisesta pysäköinnistä.

11.)Tekninen toimi, Kunnallistekniikka/ Vesilaitos 25.1.2016

”Asemakaavan muutosalueen maaperä on erittäin haasteellinen johtuen mm. lohjanjärven pinnantasosta noudatteleavasta 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 asemakaavamuutoksen 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 katuyhteys on ongelmallinen johtuen mm. Multapäänkadun suuresta pituuskaltevuudesta sekä viereisen omakotitontin aidan tuottamasta näkemäesteestä. Myös liessaarenkadun ja uuden Rantapuistokadun 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 täristä rakennuksille. liikenneselvityksen yhteydessä on arvioitava lisääntyvän liikenteen vaikutukset Multapäänkadun omakotiasutukselle.

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

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

Kaavamääräyksissä mainittu pohjavesialueen raja puuttuu kaavakartoista. Kaavamääräyksen ET merkinnän kohdalla voidaan pohjavesipumppaamon tilalla käyttää sanamuotoa pohjavedenottamo.

Nykyiselle Kalkkivuorenkadun jätevesipumppaamolle tulee osoittaa oma alue ET-merkinnällä.

Vedenottaman takia on selvittävä 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 pohjavedenottaman toiminta myös jatkossa.”

Vastine:

Lohjan kaupungin ja Uudenmaan ELY-keskuksen työpalaverissa 10.12.2015 todettiin että kaavan vaikutuksista Porlan luonnonsuojelualueeseen teetetään selvitys. Arviointi asemakaavan muutoksen pohjavesivaikutuksista valmistui 26.2.2016. Selvityksen on laatinut Ramboll Oy. Raportista käy ilmi että maaperä- ja pohjaolosuhteista johtuen alue ei sovellu maanalaiseen rakentamiseen. Kaavaehdotuksessa ei ole mainintaa maanalaisesta pysäköinnistä.

Liessaarenkadun kaavamerkintä sallii tonteille ajon Ojamonkadulta, mutta ei rannan suunnasta. Kaava-alueella ei ole tarvetta raskaalle liikenteelle. Keskustan terveysaseman huolto tapahtuu nykyisinkin Multapäänkadun kautta. Hotellin huoltotarpeet (mm. ruoka, pyykki, jätehuolto) ovat rinnastettavissa terveysaseman vuodeosastoon.

Kaavamuutos mahdollistaa yli 90 uuden yleiseen käyttöön tarkoitetun pysäköintipaikan rakentamisen

Kaavamerkintä S-1:llä on merkitty suojelualue, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n tarkoittamiin eläinlajeihin kuuluvien yksilöiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alueella voidaan sallia vain varovaiset, luontoarvot ja maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat ominaispiirteet säilyttävät hoitotoimenpiteet.

Koska pohjavesialueen raja ei kulje kaava-alueella, vaan kaava-alue kuuluu kokonaan pohjavesialueeseen, kaavamerkintä pv sijaitsee korttelialuumerkintöjen yhteydessä.

Pohjavesipumppaamon tilalla käytetään kaavaehdotuksessa sanamuotoa pohjavedenottamo.

Nykyiselle Kalkkivuorenkadun jätevesipumppaamolle on osoitettu oma alue et-merkinnällä.

Arviointiraportissa asemakaavan muutoksen pohjavesivaikutuksista todetaan: ”Asemakaavamuutosalue sijoittuu pohjaveden purkautumisalueelle Lohjanjärven ranta-alueelle varsinaisen pohjaveden muodostumisalueen ulkopuolelle. Rakennetun pinta-alan lisääntymisestä ei kohdistu määrällisiä pohjavesivaikutuksia Lohjanharjun pohjavesialueelle eikä Porlan vedenottamoon. Vedenottamo sijoittuu pohjaveden luontaiseen virtaussuuntaan nähden asemakaavamuutosalueen yläpuolelle Lohjanharjun rinteiden alareunaan.

Porlan vedenottamon ympäristö on ollut tiiviisti rakennettua aluetta jo vedenottamon perustamisen aikana. Suunnitellulla maankäytöllä ei arvioida olevan haitallisia vaikutuksia pohjaveden määrään tai laatuun, kun alueen jatkosuunnittelussa otetaan huomioon selvityksessä esitetyt pohjaveden suojelunäkökohdat.”

Kaavamääräyksissä todetaan: ”Rakentamisen jatkosuunnittelun yhteydessä tulee esittää pohjaveden hallintasuunnitelma, rakentamisaikainen pohjaveden tarkkailusuunnitelma

huomioiden etenkin paalutustöiden aikainen pohjaveden samentumisriski, suunnitelma hu-
levesien käsittelystä ja hallinnasta, pohjavesiselvitys, pohjavesiolosuhteet huomioonottava
pohjatutkimus ja pohjarakentamissuunnitelma.”

12.) Ympäristönsuojelun tulosalue 29.1.2016

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

Molemmissa vaihtoehtoissa 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 kokonaisuudes-
saan puistona, joten VP -15 -merkintä on parempi ratkaisu. Vaihtoehdossa B oleva venevalkama-alue (LV)
katkaiseen rannan viheryhteyden eikä se sovi keskelle virkistysaluetta, joten se tulee poistaa kaavasta.

Ranta-alueella pidetään monenlaisia tapahtumia ja tilaisuuksia, joista aiheutuu ympäristöön erilaista häiriö-
tä mm. melua. Kaavassa tulee arvioida mitenkä asuin- ja hotellirakentaminen vaikuttaa ko. toimintoihin.
Alueella on kanootti- ja moottoriveneilyyn liittyvä tukikohta mm. veneiden traileriluiska ja riittävät pysä-
köintitilat niille ja autoille. Nämä toiminnot tulee alueella säilyttää.

Kaavan vaikutukset, etenkin AK -ja KL -kortteleiden rakennusten perustamisten (mm. paalutukset, pysä-
köintitilat) vaikutukset pohjaveteen ja Porlan pohjavedenottaman toimintaan sekä Porlan lehdon vesitasee-
seen 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 vedenottama on luokiteltu. Porlan vedenottamolta ko. suoja-
alueen perustaminen puuttuu.

Rakentamiseen osoitettu maaperä on savea. Kaavoituksen yhteydessä tulee selvittää onko alueella happa-
mia 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 metsiköillä ja
viheralueilla on suuri merkitys ihmisten hyvinvointiin ja sitä kautta terveyteen. Kaavassa tulee myös arvioi-
da näitä vaikutuksia.”

Vastine:

Kaava-alueen virkistysarvo paranee uusien jalankulkuyhteyksien muodostumisella, lisäksi vir-
kistys- ja puistoalueen määrä kasvaa huomattavasti. Faunatica Oy on tehnyt alueen luonto-

arvoista selvityksen, jonka perusteella kaavaehdotuksen luonnonsuojelumääräykset on laadittu. Selvityksen laatija on myös todennut ehdotettujen kaavamääräysten olevan riittävät luontoarvojen säilymiselle. Maisema-arvot on otettu huomioon kaavamääräyksillä rakennusten sopeuttamisesta ympäröivään miljööseen ja luontoon.

Kultakoti- ja Kultakartano-asumisyksiköiden asuin- ja oleskelutilojen ikkunat suuntautuvat pääasiassa sisäpihoille, sekä Ojamonkadun- ja Liessaarenkadun suuntaan. Kultakodit myös sijaitsevat vanhusten palvelukeskuksen siipirakennuksen takana, jolloin suora järvinäköala on vain kolmannen kerroksen kolmesta asuinhuoneesta sekä oleskelutilasta.

Lausunnossa todetaan toisaalta venevalkama-alueen katkaisevan rannan viheryhteyden ja olevan sopimaton sijaitsemaan keskellä virkistysaluetta, toisaalta vaaditaan kanootti- ja moottoriveneilyyn liittyvän tukikohdan mm. veneiden traileriluiskan ja riittävien traileri- ja autojenpysäköintitilojen säilyttämistä. Kaavaehdotus ei katkaise viheryhteyttä.

Tapahtumia on järjestetty voimassaolevan kaavan asuin- ja liikerakennusten korttelialueella. Vaikka tapahtumat ja tilaisuudet nykyisellään aiheuttavat mm. melua vanhusten palvelukeskuksen läheisyydessä, kaavaehdotus ei sinällään estä tapahtumien järjestämistä vastaisuudessaakin ranta-alueella. Varsinkin uimarannan läheisyydestä johtuen tulevaisuudessa on kuitenkin syytä harkita moottoriveneilyn ja veneenlaskun keskittämistä Aurlahden pohjoisosaan nykyisen venesataman yhteyteen. Lohjan Purjehtijat ry toteaa omassa lausunnossaan 31.1.2016, että nykyinen veneenlaskuramppi on matalanveden aikana hieman liian loiva veneiden laskuun ja nostoon. Siitä puuttuvat myös kiinteä nosturi, sähkö ja juokseva vesi veneiden painepesua varten.

Kaavamuutos mahdollistaa yli 90 uuden yleiseen käyttöön tarkoitetun pysäköintipaikan rakentamisen

Arviointi asemakaavan muutoksen pohjavesivaikutuksista valmistui 26.2.2016. Selvityksen on laatinut Ramboll Oy.

Asemakaavamuutosalue sijoittuu pohjaveden purkautumisalueelle Lohjanjärven ranta-alueelle varsinaisen pohjaveden muodostumisalueen ulkopuolelle. Rakennetun pinta-alan lisääntymisestä ei kohdistu määrällisiä pohjavesivaikutuksia Lohjanharjun pohjavesialueelle eikä Porlan vedenottamoon. Vedenottamo sijoittuu pohjaveden luontaiseen virtaussuuntaan nähden asemakaavamuutosalueen yläpuolelle Lohjanharjun rinteiden alareunaan.

Mikäli rakennusten perustukset toteutetaan siten, ettei rakentamisesta aiheudu pohjaveden pinnantason alenemista, ei kaavavaihtoehtoilla arvioida olevan vaikutuksia alueen lähteiden tai pohjavesivaikutteisten luontotyyppejen ominaispiirteisiin.

Porlan vedenottamon ympäristö on ollut tiiviisti rakennettua aluetta jo vedenottamon perustamisen aikana. Suunnitellulla maankäytöllä ei arvioida olevan haitallisia vaikutuksia pohjaveden määrään tai laatuun, kun alueen jatkosuunnittelussa otetaan huomioon selvityksessä esitetyt pohjaveden suojelunäkökohdat.

Kaavamääräyksiä on tarkennettu pohjavesivaikutusten arvioinnin suositusten mukaisesti. "Alueelle ei tule toteuttaa pohjavedenpinnantason alapuolelle ulottuvia salaojituksia tai muita pysyviä kuivatusrakenteita, joista voisi aiheutua pohjavedenpinnantason pysyvää alenemista. Rakentamisen jatkosuunnittelun yhteydessä tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma, johon sisällytetään mm. rakentamisaikainen pohjaveden tarkkailusuunnitelma

huomioiden etenkin paalutustöiden aikainen pohjaveden samentumisriski. Rakennustyömaa-järjestelyissä tulee kiinnittää erityishuomiota pohjaveden suojelunäkökohtiin."

Porlan alue sijaitsee Suomen sulfidisavien esiintymisalueen rajalla (Litorinameren ranta-alue). Lohjanjärven pintaa laskettiin 1860-luvulla useilla metreillä, joten vesijättömaata syntyi moneen paikkaan. Altaiden rakennuttajan, Hugo Laguksen, kirjassa Porlan Kalanviljelylaitos kerrotaan rantaviivan siirtyneen Lohjan kirkon länsipuolella lähes sata metriä. On luultavaa että mahdollisen alunamaan sisältämät rikkiyhdisteet hapettuivat jo silloin, ja ovat kulkeutuneet vesistöön. Pohjaveden laatua alueella tutkitaan säännöllisesti, koska alueelle on rakennettu 1990-luvulla pohjavedenottoamo.

Geotek Oy:n toimesta vuonna 2014 tehtyjen pohjatutkimusten perusteella alueen maaperässä on kasvukerroksen alla noin 0.5...1.5 m paksu hiekkakerros. Tämän kerroksen alla on paikasta riippuen kiilamaisesti esiintyvä 2...3 metristä 7...9 metriin paksuinen savikerros, jonka sisällä on hiekkaisia välikerroksia. Tämän kerroksen alapuolella on harjumuodostuma. Hiekkasten ja savisten kerrosten vuorottelu maaperän kerrosrakenteessa ei ole tyypillistä perinteisille sulfidisavikoille, jotka esiintyvät yhtenäisinä ja useita metrejä paksuina savipatjoina Suomen rannikkoseuduilla (esim. peltoalueet, suot ja järvien pohjat). Hiekkaiset kerrokset alueen maaperässä eivät aiheuta ympäristöriskiä. Sulfidisaven muodostuminen vaatii staattiset ja hapettomat kerrostumisolosuhteet. Porlan alueella tehdyt pohjatutkimukset eivät anna viitteitä sulfidisaville suotuisasta kerrostumisympäristöstä.

13.) Perusturvatoimi 28.1.2016

"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 vastaanotto toimintaa, 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."

Vastine:

Kaavaehdotus mahdollistaa tavanomaiseen asumiseen rinnastettavan palveluasumisen rakentamisen.

Keskustan terveysaseman tontilla, joka rajautuu kaava-alueen ulkopuolelle on käyttämätöntä rakennusoikeutta n. 3700 kerros-m². Kaikki tontin olemassa olevat rakennukset ovat asema-kaavalla suojeltuja. Tonttia koskee asemakaavamääräys: alue, jonka kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta ja ympäristö säilytetään. Rakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne siten, että rakentaminen rakennustavaltaan ja sijainniltaan liittyy olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön ja että olemassa olevat kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset ja rakenteet, tiestö sekä puusto ja muu kasvillisuus säilyvät.

Liessaarenkadun kaavamerkintä sallii tonteille ajon Ojamonkadulta.

14.) Kaupunkikeskustan aluetoimikunta 10.2.2016

"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."

Vastine:

Kaavamuutos ei supista virkistysaluetta. Porlan alue ei ole virkistysaluetta, vaan alue on voimassaolevassa asemakaavassa asunto- tai liikekortteli, josta tontti nro 1 on varattu kalanviljelylaitosta varten. Vaikka aluetta nykyisellään käytetäänkin ulkoiluun, sitä ei ole tarkoitettu virkistyskäyttöön, eikä se siksi kaikilta osin vastaa yleisille alueille asetettuja turvallisuusvaatimuksia.

Kaavamuutoksella suurin osa asuin- ja liikerakennusten korttelialueesta muuttuu yleiseksi puisto- tai virkistysalueeksi.

15.) Lohjan Purjehtijat ry 31.1.2016

"...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 hyvin. Ramppi 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-tasoisien 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 vä-

littömässä läheisyydessä, jota varten olisi hyvä olla tilankäytössä väljyyttä. Ratamoottoriveneilyä nähdään Lohjalla ensi kesä jo kolmannen kerran peräkkäin, jolloin tarve on vakiintunut.

Polttoaineenjakeleen 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 poikkipu, 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 vetä n. 2m joten sellaista kohtaa ei tässä rannassa ilmeisesti ole."

Vastine:

Kaavaehdotus sallii edelleen veneiden noston ja laskun nykyisestä paikasta. Varsinkin uimarannan läheisyydestä johtuen tulevaisuudessa on kuitenkin syytä harkita moottoriveneilyn ja veneenlaskun keskittämistä Aurlahden pohjoisosaan nykyisen venesataman yhteyteen. Polttoaineen jakelu on mahdollistettu kaava-alueen pohjoispuolella voimassaolevassa asemakaavassa lähellä nykyistä venesatamaa.

Kaavaehdotus ei estä lipputankojen pystyttämistä.

16.) Rantakantin asukasyhdistys ry 28.1.2016

"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 Lohjan järveen. 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..."

"... Esitetyissä asemakaavavaihtoehdoissa on kummassakin merkitty Rantapuisto jatkettavaksi Porlan suuntaan Multapäänkadun kohdalta. 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.”

Vastine:

Suurin osa Porlasta säilyy pääpiirteissään nykyisenkaltaisena, myös osittain luonnontilaisena alueena, jossa voidaan yhdistää kaupunkilaisten liikunta- ja virkistytymismahdollisuudet.

Kaava-alueen virkistysarvo paranee uusien jalankulkuyhteyksien muodostumisella, lisäksi virkistys- ja puistoalueen määrä kasvaa huomattavasti. Faunatica Oy on tehnyt alueen luontoarvoista selvityksen, jonka perusteella kaavaehdotuksen luonnonsuojelumääräykset on laadittu. Selvityksen laatija on myös todennut ehdotettujen kaavamääräysten olevan riittävät luontoarvojen säilymiselle. Maisema-arvot on otettu huomioon kaavamääräyksillä rakennusten sopeuttamisesta ympäröivään miljööseen ja luontoon.

Keskustan terveysaseman ja Vanhusten palvelukeskuksen välinen Liessaarenkatu on rauhoitettu läpikululta. Kaavamerkintä sallii tonteille ajon Ojamonkadulta.

Pysäköinti on sijoitettu kaavassa keskitetysti Porlankadun varteen, välttämällä laajoja pysäköintikenttiä.

17.) Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ry

”... 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 vesipuitelidirektiivin näkökulmasta selvitettävä kaikki mahdolliset riskit jo maankäytön suunnitteluvaiheessa...”

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.

Kerrostalarakentaminen on uhka viereiselle Porlan vedenottamolle, oli sitten alapuolisissa savikerrostumia 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. Lemminkäi-

sen 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 asemakaavaluonnosvaihtoehtoa ovat toistensa kaltaisia, eivät ne näin ollen ole todellisia vaihtoehtoja. Ne ovat sopimattomia herkkään järvimaisemaan ja ne katkaisevat Aurlahden ja Porlan välisen viherysteyden. ... Esitetyissä vaihtoehtoissa rakennustyylillä 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 maaumalan 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 virkistytymismahdollisuuksiaan.

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

Vastine:

Porlan alue sijaitsee Suomen sulfidisavien esiintymisalueen rajalla (Litorinameren ranta-alue). Lohjanjärven pintaa laskettiin 1860-luvulla useilla metreillä, joten vesijättömaata syntyi moneen paikkaan. Altaiden rakennuttajan, Hugo Laguksen, kirjassa Porlan Kalanviljelylaitos kerrotaan rantaviivan siirtyneen Lohjan kirkon länsipuolella lähes sata metriä. On luultavaa että mahdollisen alunamaan sisältämät rikkiyhdisteet hapettuivat jo silloin, ja ovat kulkeutuneet vesistöön. Pohjaveden laatua alueella tutkitaan säännöllisesti, koska alueelle on rakennettu 1990-luvulla pohjavedenotto.

Geotek Oy:n toimesta vuonna 2014 tehtyjen pohjatutkimusten perusteella alueen maaperässä on kasvukerroksen alla noin 0.5...1.5 m paksu hiekkakerros. Tämän kerroksen alla on paikasta riippuen kiilamaisesti esiintyvä 2...3 metristä 7...9 metriin paksuinen savikerros, jonka sisällä on hiekkaisia välikerroksia. Tämän kerroksen alapuolella on harjumuodostuma. Hiekkasten ja savisten kerrosten vuorottelu maaperän kerrosrakenteessa ei ole tyypillistä perinteisille sulfidisavikoille, jotka esiintyvät yhtenäisinä ja useita metrejä paksuina savipatjoina Suomen rannikkoseuduilla (esim. peltoalueet, suot ja järvien pohjat). Hiekkaiset kerrokset alueen maaperässä eivät aiheuta ympäristöriskiä. Sulfidisaven muodostuminen vaatii staattiset ja hapettomat kerrostumisolosuhteet. Porlan alueella tehdyt pohjatutkimukset eivät anna viitteitä sulfidisaville suotuisasta kerrostumisympäristöstä.

Sulfidisavien läsnäoloa Porlan alueen maaperässä ei voida kuitenkaan täysin pois sulkea. Alueen savista ei ole saatavilla tutkimustietoa. Tämänhetkisten tietojen valossa sulfidisaven esiintymisen todennäköisyys alueella arvioidaan alhaiseksi. Mikäli sulfidisavia havaitaan, voidaan niiden rakentamisesta johtuvia ympäristövaikutuksia hillitellä pitämällä maanrakennustöiden aikana ja töiden valmistuttua alueen pohjaveden pinnankorkeus luonnollisella tasolla. Rakenteiden korroosiolta voidaan välttyä rakentamalla maanalaiset rakenteet sulfaatinkes-
tävästä materiaalista

Arviointi asemakaavan muutoksen pohjavesivaikutuksista valmistui 26.2.2016. Selvityksen on laatinut Ramboll Oy.

Asemakaavamuutosalue sijoittuu pohjaveden purkautumisalueelle Lohjanjärven ranta-alueelle varsinaisen pohjaveden muodostumisalueen ulkopuolelle. Rakennetun pinta-alan lisääntymisestä ei kohdistu määrällisiä pohjavesivaikutuksia Lohjanharjun pohjavesialueelle eikä Porlan vedenottamoon. Vedenotto sijoittuu pohjaveden luontaiseen virtaussuuntaan nähdessä asemakaavamuutosalueen yläpuolelle Lohjanharjun rinteiden alareunaan.

Mikäli rakennusten perustukset toteutetaan siten, ettei rakentamisesta aiheudu pohjaveden pinnantason alenemista, ei kaavavaihtoehtojilla arvioida olevan vaikutuksia alueen lähteiden tai pohjavesivaikutteiden luontotyyppien ominaispiirteisiin.

Porlan vedenottamon ympäristö on ollut tiiviisti rakennettua aluetta jo vedenottamon perustamisen aikana. Suunnitellulla maankäytöllä ei arvioida olevan haitallisia vaikutuksia pohjaveden määrään tai laatuun, kun alueen jatkosuunnittelussa otetaan huomioon selvityksessä esitetyt pohjaveden suojelunäkökohdat.

Kaavamääräyksiä on tarkennettu pohjavesivaikutusten arvioinnin suositusten mukaisesti. "Alueelle ei tule toteuttaa pohjavedenpinnantason alapuolelle ulottuvia salaojituksia tai muita pysyviä kuivatusrakenteita, joista voisi aiheutua pohjavedenpinnantason pysyvää alenemista. Rakentamisen jatkosuunnittelun yhteydessä tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma, johon sisällytetään mm. rakentamisaikainen pohjaveden tarkkailusuunnitelma huomioiden etenkin paalutustöiden aikainen pohjaveden samentumisriski. Rakennustyömaajärjestelyissä tulee kiinnittää erityishuomiota pohjaveden suojelunäkökohtiin."

Lausunnosta ei käy ilmi, kuka on suunnitellut altaan muuttamista virtavesialtaaksi. Lausunnossa viitattaneen Metsähallituksen koordinoimaan FRESHABIT-hankkeeseen, joka on aloitettu 1.1.2016 ja jatkuu vuoteen 2022. Länsi-Uudenmaan vesi ja ympäristö ry koordinoi Karjaanjoen vesistön alueella tehtäviä hanketoimia kalateiden rakentamiseksi sekä raakkujen elvyttämiseksi ja lohikalakantojen palauttamiseksi. Hankkeessa ovat mukana Länsi-Uudenmaan vesi ja ympäristö ry, Raaseporin kaupunki, Lohjan kaupunki, Koskienergia Oy ja Jyväskylän yliopisto. Hanke on myös vasta aloitettu, eikä mitään suunnitelmia ole vielä julkistettu.

Lohjan kaupunki omistaa kokonaisuudessaan kaavan suunnittelualueen. Aluetta ei voida ottaa raakunviljelykäyttöön ilman maanomistajan suostumusta.

Osallistajia on päivitetty.

Alue sijaitsee aivan Lohjan ydinkeskustan välittömässä läheisyydessä, Liessaarenkadun päästä n. 150 m Laurinkadulle, Lohjan pääkadulle. Alueen palvelutarjonta on koko kuntaan suhteutettuna erinomainen.

Luonnosvaihtoehdossa B ollutta urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta ei ole otettu kaavaehdotukseen. Kaavaehdotus mahdollistaa kanoottien vuokraamisen ja rantalentopallokentät.

Vesialtaat, etenkin isoin niistä, ovat ajoittain tyhjillään. Kaava-alueen virkistysarvo paranee uusien jalankulkuyhteyksien muodostumisella, lisäksi virkistys- ja puistoalueen määrä kasvaa huomattavasti. Faunatica Oy on tehnyt alueen luontoarvoista selvityksen, jonka perusteella kaavaehdotuksen luonnonsuojelumääräykset on laadittu. Selvityksen laatija on myös todennut ehdotettujen kaavamääräysten olevan riittävät luontoarvojen säilymiselle. Maisemav arvot on otettu huomioon kaavamääräyksillä rakennusten sopeuttamisesta ympäröivään miljööseen ja luontoon.

18.) ProPorla ry 29.1.2016

"...Vanhusten kannalta ovat tärkeitä mm. lähellä olevat riittävät virkistys- ja lähiliikunta-alueet Molemmat esitetyt vaihtoehdot vähentäisivät maksuttomien, kaikille saavutettavissa olevien viher- ja virkistysalueiden määrää..."

"...Ympäristövaikutuksiltaan vaihtoehdot ovat samankaltaisia, joten jäljempänä niitä käsitellään samanaarvoisina. 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." " ...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.

"... kerrostalo-hotellirakentaminen muuttaa olennaisesti Porlan-Aurlahden alueen luonnetta. Matkailullisessa mielessä keskustassa sijaitseva viehättävä ja virkistysellinen ranta-alue menettää vetovoimaansa..."

"Matkailun kannalta Porlan luontopuisto (kuten puistosuunnitelmissa on ideoitu)- "Järven tarina" pienois-koossa - kytkeytyneenä Aurlahden alueen uimarantaan ja ranta- ja veneilypalveluineen on jo sinällään vetovimatekijä..."

"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... ojittamien, vesien perkaaminen, patoaminen ja muut vesirakennushankkeet; muut toimet, jotka vaikuttavat epäedullisesti alueen luonnonoloihin, maisemaan taikka eliölajien säilymiseen." (ELY keskuksen päätöksen rauhoitusmääräys 29.3.201 2).

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."

"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.”

”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”

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

Nyt rakentamiseen varattu allasalue (8) voi olla luontoselvityksen mukaan täplälampikorenon (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.”

”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 Karjaan joki, 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.”

”Suunniteltu rakennusalue on muinaisen Litorinameren pohjaa, ja se on luokiteltu aluna- 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. Happamointuminen taas edistää maaperän metallien kuten alumiinin ja raudan liukenemista vesistöihin. Tämä saattaa muodostaa suuren uhkan pohjaveden laadulle.”

”...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.”

"...Kun kerrostalot on kaavoitettu aivan rantaraitin viereen, tulee kulkijalle väkisinkin tunne kulkemisesta "toisen pihalla"."

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

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

"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 häiritsevänä korkeiden kerrostalojen sijainnin aivan uimarannan välittömässä läheisyydessä."

"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 Lohjan järven ranta-alueen Lohjanharjuun- kärsisi kerrostaloalueesta, sillä osan järvinäkymästä veisi talojen katot.

Lohjan rakennusjärjestyksen mukaan " Tontilla rakennusten on muodostettava kaupunkikuvaltaan sopu- suhtainen ja alueen ympäristön arvot huomioon ottava kokonaisuus. Rakentamisessa on otettava huomi- oon rakennusten käyttötarkoituksen mukainen koko- ja sijaintihierarkia sekä julkisivumateriaalien yhteen- sopivuus." (Lohjan rakennusjärjestys). Esitetyissä luonnoksissa mikään ei täytä näitä vaatimuksia."

"Kaavaluonnoksessa on suunnittelu liikenteen ohjautuvan kerrostaloille ja hotelliin Rantapuistokadun jat- keeksi tehtävän kadun kautta. Tämä tarkoittaa liikenteen lisääntymistä Rantapuistokadun ja Multapäänka- dun varrella. Lisäksi kaavailtu jatke - joka nyt on kevyen liikenteen väylä – liikenteelle avattuna pienentäisi Rantapuistoa.

Parkkipaikkojen määrä pitäisi myös mitoittaa järkevästi suhteessa jatkuvaan tarpeeseen. Koska tapahtu- mien 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 rakennet- tuja parkkipaikkoja voidaan hyödyntää tapahtumien osalta."

Vastine:

Kaavamuutos ei vähennä maksuttomien, kaikille saavutettavissa olevien viher- ja virkistys- alueiden määrää. Porlan alue ei ole puisto- ja virkistysaluetta, vaan alue on voimassaolevassa asemakaavassa asunto- tai liikekortteli, josta tontti nro 1 on varattu kalanviljelylaitosta var- ten. Aluetta ei ole tarkoitettu virkistyskäyttöön, eikä se siksi kaikilta osin vastaa yleisille alu- eille asetettuja turvallisuusvaatimuksia. Kokonaisuutena virkistys- ja puistoalueiden pinta-ala kasvaa huomattavasti kaavamuutoksella.

Faunatica Oy on tehnyt alueen luontoarvoista selvityksen, jonka perusteella kaavaehdotuk- sen luonnonsuojelumääräykset on laadittu. Selvityksen laatija on myös todennut ehdotettu- jen kaavamääräysten olevan riittävät luontoarvojen säilymiselle.

Lehtokorpi-luonnonsuojelualue sijaitsee ehdotetun rakentamisen eteläpuolella, eikä siten jää rakennusten varjostamaksi. Suunnittelussa on konsultoitu luontoselvityksen laatijaa (Faunatica Oy). Asemakaava ei voi kumota suojelupäätöksen määräyksiä.

Arviointi asemakaavan muutoksen pohjavesivaikutuksista valmistui 26.2.2016. Selvityksen on laatinut Ramboll Oy.

Asemakaavamuutosalue sijoittuu pohjaveden purkautumisalueelle Lohjanjärven ranta-alueelle varsinaisen pohjaveden muodostumisalueen ulkopuolelle. Rakennetun pinta-alan lisääntymisestä ei kohdistu määrällisiä pohjavesivaikutuksia Lohjanharjun pohjavesialueelle eikä Porlan vedenottamoon. Vedenottamo sijoittuu pohjaveden luontaiseen virtaussuuntaan nähden asemakaavamuutosalueen yläpuolelle Lohjanharjun rinteiden alareunaan.

Mikäli rakennusten perustukset toteutetaan siten, ettei rakentamisesta aiheudu pohjaveden pinnantason alenemista, ei kaavavaihtoehtoilla arvioida olevan vaikutuksia alueen lähteiden tai pohjavesivaikutteisten luontotyyppien ominaispiirteisiin.

Porlan vedenottamon ympäristö on ollut tiiviisti rakennettua aluetta jo vedenottamon perustamisen aikana. Suunnitellulla maankäytöllä ei arvioida olevan haitallisia vaikutuksia pohjaveden määrään tai laatuun, kun alueen jatkosuunnittelussa otetaan huomioon selvityksessä esitetyt pohjaveden suojelunäkökohdat.

Kaavamääräyksiä on tarkennettu pohjavesivaikutusten arvioinnin suositusten mukaisesti. ”Alueelle ei tule toteuttaa pohjavedenpinnantason alapuolelle ulottuvia salaojituksia tai muita pysyviä kuivatusrakenteita, joista voisi aiheutua pohjavedenpinnantason pysyvää alenemista. Rakentamisen jatkosuunnittelun yhteydessä tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma, johon sisällytetään mm. rakentamisenaikainen pohjaveden tarkkailusuunnitelma huomioiden etenkin paalutustöiden aikainen pohjaveden samentumisriski. Rakennustyömaajärjestelyissä tulee kiinnittää erityishuomiota pohjaveden suojelunäkökohtiin.”

Lausunnossa todetaan virheellisesti: ”...uudistettua Porlaa tullaan käyttämään myös Karjaanjoen vesistön taimen- ja lohikantojen elvyttämisessä”. Lohjan kaupunki omistaa kokonaisuudessaan kaavan suunnittelun alueen. Aluetta ei voida ottaa mihinkään käyttöön ilman maanomistajan suostumusta.

Tässä viitattaneen Metsähallituksen koordinoimaan FRESHABIT-hankkeeseen, joka on aloitettu 1.1.2016 ja jatkuu vuoteen 2022. Länsi-Uudenmaan vesi ja ympäristö ry koordinoi Karjaanjoen vesistön alueella tehtäviä hanketoimia kalateiden rakentamiseksi sekä raakkujen elvyttämiseksi ja lohikalakantojen palauttamiseksi. Hankkeessa ovat mukana Länsi-Uudenmaan vesi ja ympäristö ry, Raaseporin kaupunki, Lohjan kaupunki, Koskienergia Oy ja Jyväskylän yliopisto. Hanke on myös vasta aloitettu, eikä mitään suunnitelmia ole vielä julkistettu.

Porlan alue sijaitsee Suomen sulfidisavien esiintymisalueen rajalla (Litorinameren ranta-alue). Lohjanjärven pintaa laskettiin 1860-luvulla useilla metreillä, joten vesijättömaata syntyi moneen paikkaan. Altain rakennuttajan, Hugo Laguksen, kirjassa Porlan Kalanviljelylaitos kerrotaan rantaviivan siirtyneen Lohjan kirkon länsipuolella lähes sata metriä. On luultavaa että mahdollisen alunamaan sisältämät rikkiyhdisteet hapettuivat jo silloin, ja ovat kulkeutuneet vesistöön. Pohjaveden laatua alueella tutkitaan säännöllisesti, koska alueelle on rakennettu 1990-luvulla pohjavedenottamo.

Geotek Oy:n toimesta vuonna 2014 tehtyjen pohjatutkimusten perusteella alueen maaperässä on kasvukerroksen alla noin 0.5...1.5 m paksu hiekkakerros. Tämän kerroksen alla on paikasta riippuen kiilamaisesti esiintyvä 2...3 metristä 7...9 metriin paksuinen savikerros, jonka sisällä on hiekkaisia välikerroksia. Tämän kerroksen alapuolella on harjumuodostuma. Hiekkasten ja savisten kerrosten vuorottelu maaperän kerrosrakenteessa ei ole tyypillistä perinteisille sulfidisavikoille, jotka esiintyvät yhtenäisinä ja useita metrejä paksuina savipatjoina Suomen rannikkoseuduilla (esim. peltoalueet, suot ja järvien pohjat). Hiekkaiset kerrokset alueen maaperässä eivät aiheuta ympäristöriskiä. Sulfidisaven muodostuminen vaatii staattiset ja hapettomat kerrostumisolosuhteet. Porlan alueella tehdyt pohjatutkimukset eivät anna viitteitä sulfidisaville suotuisasta kerrostumisympäristöstä.

Sulfidisavien läsnäoloa Porlan alueen maaperässä ei voida kuitenkaan täysin pois sulkea. Alueen savista ei ole saatavilla tutkimustietoa. Tämänhetkisten tietojen valossa sulfidisaven esiintymisen todennäköisyys alueella arvioidaan alhaiseksi. Mikäli sulfidisavia havaitaan, voidaan niiden rakentamisesta johtuvia ympäristövaikutuksia hillitä pitämällä maanrakennustöiden aikana ja töiden valmistuttua alueen pohjaveden pinnankorkeus luonnollisella tasolla. Rakenteiden korroosiolta voidaan välttyä rakentamalla maanalaiset rakenteet sulfaatinkes-tävästä materiaalista.

Kaavaehdotus ei katkaise rannan viheryhteyttä. Rantatori on julkista ulkotilaa. Hotelli sijaitsee n. 150 metrin päässä nykyisestä uimarannasta, lähin kerrostalo n. 200 metrin päässä.

Lausunnossa todetaan kerrostalojen häiritsevän lapsien suojelua. Kerrostalot eivät aiheuta vaaraa uimarannan käyttäjille. Nykytilassaan eristäytynyt alue voidaan kokea turvattomana.

Kaava-alueen virkistysarvo paranee uusien jalankulkuyhteyksien muodostumisella, lisäksi virkistys- ja puistoalueen määrä kasvaa huomattavasti. Faunatica Oy on tehnyt alueen luontoarvoista selvityksen, jonka perusteella kaavaehdotuksen luonnonsuojelumääräykset on laadittu. Selvityksen laatija on myös todennut ehdotettujen kaavamääräysten olevan riittävät luontoarvojen säilymiselle. Maisema-arvot on otettu huomioon kaavamääräyksillä rakennusten sopeuttamisesta ympäröivään miljööseen ja luontoon.

Kultakoti- ja Kultakartano-asumisyksiköiden asuin- ja oleskelutilojen ikkunat suuntautuvat pääasiassa sisäpihoille, sekä Ojamonkadun- ja Liessaarenkadun suuntaan. Kultakodit myös sijaitsevat vanhusten palvelukeskuksen siipirakennuksen takana, jolloin suora järvinäköala on vain kolmannen kerroksen kolmesta asuinhuoneesta sekä oleskelutilasta. Hotellirakennus voidaan nähdä terveysaseman päätyparvekkeilta, mutta se ei ole parvekkeiden kohdalla, ja välimatka on vähimmilläänkin 90 metriä.

Rakennusjärjestys ei sido kaavoittamista. Sen määräyksiä noudatetaan niiltä osin, kuin oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta määrätty.

Pysäköinti on sijoitettu kaavassa keskitetysti Porlankadun varteen, välttämällä laajoja pysäköintikenttiä.

19.)Lohjan kalaseura ry 29.1.2016

”...Kerrostalojen ja hotellin rakentaminen ranta-alueelle heikentää selvästi seuran mahdollisuuksia järjestää nykyisen kaltaista 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...”

”...Kerrostalojen rakentaminen ranta-alueelle heikentää lohjalaisten rannan virkistyskäyttöä...”

”...koko maassamme ainutlaatuisen luontokohteen osittaistakin tuhoutumista erittäin huonona vaihtoehtona Lohjan kehityksen kannalta. Porlasta on mahdollista saada hyvin pienin kuluin erinomainen luontomatkailu kohde, jollaista ei löydy mistään muualta maastamme.”

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

Vastine:

Kaavaluonnoksessa B on nykyinen kilpailujen lähtöpaikka merkitty venevalkama-alueeksi LV. Myös torialuetta voidaan käyttää tapahtumien järjestämiseen. Lohjan Purjehtijat ry toteaa lausunnossaan 31.1.2016 esitettyjen kahvilan ja hotellin palvelevan kilpailujen järjestämistä.

Porlan alue on voimassaolevassa asemakaavassa asunto- tai liikekortteli, josta tontti nro 1 on varattu kalanviljelylaitosta varten. Vaikka aluetta nykyisellään käytetäänkin ulkoiluun, sitä ei ole tarkoitettu virkistyskäyttöön, eikä se siksi kaikilta osin vastaa yleisille alueille asetettuja turvallisuusvaatimuksia.

Kaavamuutoksella suurin osa suunnittelualueesta muuttuisi yleiseksi puisto- tai virkistysalueeksi.

Faunatica Oy on tehnyt alueen luontoarvoista selvityksen, jonka perusteella kaavaehdotuksen luonnonsuojelumääräykset on laadittu. Selvityksen laatija on myös todennut ehdotettujen kaavamääräysten olevan riittävät luontoarvojen säilymiselle.

20.) Kotiseutuyhdistys Lohjan Kotiseutututkimuksen Ystävät ry ja Lojosamfundet rf 29.1.2016

”... Lohjan Kotiseutututkimuksen Ystävät ry sekä Lojosamfundet rf ilmoittavat lausuntonaan yhtyvän...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.”

Vastine:

Katso ProPorla ry:n lausunto.

21.) MieliPide

29.1.2016

”... kaava-alue koostuu savi- ja silttikerroksista. Kaavaluonnoksen mahdollistamassa rakentamisessa tuotaisiin alueelle lisä- ja täytemaata (kerrostalojen ”jalustat”, korkotason voimakas muutos) ja toisaalta osa rakentamisesta olisi alaspäin (maalainen pysäköinti). Maan täytöt, sekä paalutukset ja muut vaaditut stabiilointitoimenpiteet vaikuttavat voimakkaasti saviaineksen käyttäytymiseen, niin rakentamiseen alueella kuin sitä ympäröivillä alueilla, muuttaen pohjaveden tasoa sekä savimaan korkotasoa. Näitä rakentamisen reunaehtoja ei kuitenkaan ole selvitetty, vaikka em. toimenpiteillä saattaa olla vaikutusta muun muassa kaava-alueella olevan valtakunnalliseen lehtojensuojeluohjelmaan kuuluvan lehdon (luonnonsuojelualue vuodesta 2012) kasvuolosuhteisiin ja suojelun perusteisiin...”

"...sulfidisaviaineksen esiintymistä ei ole selvitetty, vaikka Porlan alue on todettu olevan mahdollinen esiintymisalue."

"...Porlan alue on jo nyt keskustaan liittyvä puisto- ja virkistysalue. Se, että alue on vuokrattu tällä hetkellä yksityiselle, ei ole rajoittanut alueen julkista käyttöä. Vain rakennuksiin ei ole vapaata pääsyä. Yksityinen vuokraaja on myös hoitanut aluetta ja mahdollistanut sen käytön aikana, jolloin kaupunki ei ole alueen ylläpitoon investoinut rantaraittia lukuun ottamatta.

"Puistoalueen kehittämisellä on positiivisia vaikutuksia koko kaupunkikeskustan alueella. Porlan alue yhdessä Aurlahden ranta-alueen kanssa onkin ainoa esteetön puistoalue. Harju on korkeuserojen vuoksi liikuntaesteisten saavuttamattomissa. Vaikutusten arvioinnissa tulisi ottaa huomioon alueen merkitys saavutettavien virkistysalueiden suhteesta keskustan asukasmäärään ja siihen kohdentuviin kasvupaineisiin..."

"Nykyisen luonnonsuojelualueen kasvuolosuhteiden todennäköistä muutosta ei ole arvioitu. Miten siis voidaan tietää riittävän puskurialueen eli suojavyöhykkeen koko, joka kuitenkin on jo luonnosvaiheeseen esitetty? Onko suojavyöhyke riittävä?"

"...Vaikutusten arvioinnissa ei myöskään ole arvioitu nykyistä ajoneuvoliikennettä tapahtumien aikana ja pysäköinnin viemää tilaa, ja näihin kohdentuvia vaikutuksia. Jo nyt tapahtumien ja aurinkoisten kesäpäivien aikana alueen pysäköintitilat ovat täynnä. Molemmat kaavaluonnosvaihtoehdot veisivät pois nykyisiä pysäköintitiloja. Uutta pysäköintiä osoitetaan vain uusille asukkaille ja hotellivieraille, poikkeuksena vaihtoehdon B LP-alue, jonka riittävyys kuitenkin on kyseenalainen. Toisin sanoen kaikkien muiden käyttäjäryhmien pysäköintimahdollisuudet heikentyvät, ja lisäksi liikenne lisääntyy, jolloin myös vaaratilanteet ja turvattuus lisääntyvät..."

"Vaikutusten arvioinnissa ei ole esitetty alueen nykyistä käyttöä, johon kuuluu erilaisia tapahtumia: kuhauistelucupin kilpailut, Lohjan purjehtijoiden ja muiden tahojen järjestämät eri veneluokkien kilpailut, sekä erilaiset piikki- ja muut tapahtumat tuovat satapäin vieraita Porla-Aurlahden alueelle. Talvikautena jälle auratut ulkoilureitit houkuttelevat käyttäjiä pääkaupunkiseutua myöten. Erittäin keskeisenä tapahtuma-alueena Aurlahden kenttien lisäksi on ollut Liessaarenkadun pää, ranta-alue josta saa samanaikaisesti laskettua vesille kulloinkin käytössä olevat välineet ja jolla kisajärjestäjät saavat riittävän tilan tarvittaville toiminnoille. Liessaarenkatuun rajoittuu myös hyvin ahkerassa käytössä olevat beach volley -kentät. Myös melojien maja on ko. alueella."

"Jos alueelle tuodaan saunamaailma, minigolf tai maauimala, tulee myös arvioida näiden saavutettavuutta. Ovato palvelut ilmaiset kaikille vai ovatko ne maksullisia? Jos ne ovat maksullisia, tulee arvioida julkisen alueen määrä ja vastaavasti kaupallisen alueen määrä. Vain näin voidaan arvioida, mitkä ovat todelliset vaikutukset."

"... kaavaselostuksen aikajanatarkastelun tulisi kattaa koko prosessi, ja nimetä ne tahot, jotka vaikuttavat esimerkiksi asetettujen aikataulujen määrittelyyn. Vaihtoehtoluonnosten kaavamerkinnoissa on epäselvyyksiä (mm. määräykset maauimalasta molemmissa vaihtoehdoissa), jotka tulisi tarkistaa."

"Havainnekuvat ovat riittämättömät, mutta jo sellaisenaan kertovat selvästi, että VI-VIII kerroksinen rakentaminen ei sovellu pienimittakaavaiseen Porlaan. Havainnekuvien tulisi osoittaa suunnitelmien suhde kaupungin silhuettiin (vrt. selvitysaineistossa kaukomaiseman merkitys osoitettu keskeiseksi)."

"... Nyt Porlan puistosuunnitelmaan on osoitettu uimaranta, venelaituri yms. eli toiminnot, joita on jo tarjolla Aurlahdessa. Olisiko kustannustaloudellisempaa, myös kunnossapidon kannalta, keskittää toiminnot eikä ripotella niitä eri paikkoihin? Toisin sanoen varmistaa, että Aurlahden uimarantaa mieluummin laajennetaan kuin kavennetaan (Porlan nyt esitetyt kaksi luonnossuunnitelmaa vähentäisivät Aurlahden uimarannan

ja oleskelun pinta-alaa) ja veneilyn laituripaikat keskitettäisiin niin ikään Aurlahteen, jossa ko. toiminta on. Aurlahdessa on myös toimiva kesäkahvila, johon kesällä 2016 on tavoitteena saada veneiden ja muiden vesiturheiluvälineiden vuokrausta. Tätäkin toimintaa haluttaisiin nyt hajauttaa.”

”... nykyiset vaihtoehtoiset kaksi suunnitelmaa, Aja B, eivät eheyttä vaan pikemminkin pirstaloivat rantatoimintoja ja niiden hallittavuutta niin toiminnallisesti kuin kustannuksellisesti. Keskusta-alueen ainut eheä viher- ja virkistysalue halutaan pilkkoa rakentamisella. ...”

”... esitetyt vaihtoehdot Aja B eivät vastaa kaavaprosessille kaikkia asetettuja tavoitteita (OAS 8.12.2015). Suunnittelua on ohjannut yksittäisten toimijoiden intressit. Selvitykset ovat riittämättömiä ja vaikutusten arvioinnit puutteellisia ja jopa virheellisiä. Näin ollen on mahdotonta puoltaa kumpaakaan esitetyistä valmisteluvaiheen kaavaluonnosvaihtoehdoista.”

Vastine:

Arviointi asemakaavan muutoksen pohjavesivaikutuksista valmistui 26.2.2016. Selvityksen on laatinut Ramboll Oy.

Asemakaavamuutosalue sijoittuu pohjaveden purkautumisalueelle Lohjanjärven ranta-alueelle varsinaisen pohjaveden muodostumisalueen ulkopuolelle. Rakennetun pinta-alan lisääntymisestä ei kohdistu määrällisiä pohjavesivaikutuksia Lohjanharjun pohjavesialueelle eikä Porlan vedenottamoon. Vedenotto sijoittuu pohjaveden luontaiseen virtaussuuntaan nähden asemakaavamuutosalueen yläpuolelle Lohjanharjun rinteiden alareunaan.

Mikäli rakennusten perustukset toteutetaan siten, ettei rakentamisesta aiheudu pohjaveden pinnantason alenemista, ei kaavavaihtoehdoilla arvioida olevan vaikutuksia alueen lähteiden tai pohjavesivaikutteisten luontotyyppien ominaispiirteisiin.

Porlan vedenottamon ympäristö on ollut tiiviisti rakennettua aluetta jo vedenottamon perustamisen aikana. Suunnitellulla maankäytöllä ei arvioida olevan haitallisia vaikutuksia pohjaveden määrään tai laatuun, kun alueen jatkosuunnittelussa otetaan huomioon selvityksessä esitetyt pohjaveden suojelunäkökohdat.

Kaavamääräyksiä on tarkennettu pohjavesivaikutusten arvioinnin suositusten mukaisesti. ”Alueelle ei tule toteuttaa pohjavedenpinnantason alapuolelle ulottuvia salaojituksia tai muita pysyviä kuivatusrakenteita, joista voisi aiheutua pohjavedenpinnantason pysyvää alenemista. Rakentamisen jatkosuunnittelun yhteydessä tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma, johon sisällytetään mm. rakentamisaikainen pohjaveden tarkkailusuunnitelma huomioiden etenkin paalutustöiden aikainen pohjaveden samentumisriski. Rakennustyömaajärjestelyissä tulee kiinnittää erityishuomiota pohjaveden suojelunäkökohtiin.”

Porlan alue sijaitsee Suomen sulfidisavien esiintymisalueen rajalla (Litorinameren ranta-alue). Lohjanjärven pintaa laskettiin 1860-luvulla useilla metreillä, joten vesijättömaata syntyi moneen paikkaan. Alaiden rakennuttajan, Hugo Laguksen, kirjassa Porlan Kalanviljelylaitos kerrotaan rantaviivan siirtyneen Lohjan kirkon länsipuolella lähes sata metriä. On luultavaa että mahdollisen alunamaan sisältämät rikkiyhdisteet hapettuivat jo silloin, ja ovat kulkeutuneet vesistöön. Pohjaveden laatua alueella tutkitaan säännöllisesti, koska alueelle on rakennettu 1990-luvulla pohjavedenotto.

Geotek Oy:n toimesta vuonna 2014 tehtyjen pohjatutkimusten perusteella alueen maaperässä on kasvukerroksen alla noin 0.5...1.5 m paksu hiekkakerros. Tämän kerroksen alla on paikasta riippuen kiilamaisesti esiintyvä 2...3 metristä 7...9 metriin paksuinen savikerros, jonka sisällä on hiekkaisia välikerroksia. Tämän kerroksen alapuolella on harjumuodostuma.

Hiekkaisten ja savisten kerrosten vuorottelu maaperän kerrosrakenteessa ei ole tyypillistä perinteisille sulfidisavikoille, jotka esiintyvät yhtenäisinä ja useita metrejä paksuina savipatjoina Suomen rannikkoseuduilla (esim. peltoalueet, suot ja järvien pohjat). Hiekkaiset kerrokset alueen maaperässä eivät aiheuta ympäristöriskiä. Sulfidisaven muodostuminen vaatii staattiset ja hapettomat kerrostumisolosuhteet. Porlan alueella tehdyt pohjatutkimukset eivät anna viitteitä sulfidisaville suotuisasta kerrostumisympäristöstä.

Sulfidisavien läsnäoloa Porlan alueen maaperässä ei voida kuitenkaan täysin pois sulkea. Alueen savista ei ole saatavilla tutkimustietoa. Tämänhetkisten tietojen valossa sulfidisaven esiintymisen todennäköisyys alueella arvioidaan alhaiseksi. Mikäli sulfidisavia havaitaan, voidaan niiden rakentamisesta johtuvia ympäristövaikutuksia hillitä pitämällä maanrakennustöiden aikana ja töiden valmistuttua alueen pohjaveden pinnankorkeus luonnollisella tasolla. Rakenteiden korroosiolta voidaan välttää rakentamalla maanalaiset rakenteet sulfaatinkeskevistä materiaalista.

Porlan alue ei ole puisto- ja virkistysaluetta. Alue on voimassaolevassa asemakaavassa asunto- tai liikekortteli, josta tontti nro 1 on varattu kalanviljelylaitosta varten. Aluetta ei ole tarkoitettu virkistyskäyttöön, eikä se siksi kaikilta osin vastaa yleisille alueille asetettuja turvallisuusvaatimuksia.

Vuokralaisen toiminta ei ole vapaaehtoista. Lohjan kaupunki on järjestänyt alueen hoidon siten, että vuokralaisen tulee voimassaolevan vuokrasopimuksen mukaisesti hoitaa aluetta omalla kustannuksellaan. Vuokra-alueen ulkopuolella jäävä osa on kaupunginpuutarhurin hoidossa. Kartta kaupunginpuutarhurin hoidossa olevista alueista sekä arvio alueiden hoitoon käytetystä työmäärästä on esitetty kaavaselostuksessa, osassa suunnittelun lähtökohdat.

Tapahtumia on järjestetty voimassaolevan kaavan asuin- ja liikerakennusten korttelialueella. Vaikka tapahtumat ja tilaisuudet nykyisellään aiheuttavat mm. melua vanhusten palvelukeskuksen läheisyydessä, kaavaehdotus ei sinällään estä tapahtumien järjestämistä vastaisuuksellakin ranta-alueella. Varsinkin uimarannan läheisyydestä johtuen tulevaisuudessa on kuitenkin syytä harkita moottoriveneilyn ja veneenlaskun keskittämistä Aurlahden pohjoisosaan nykyisen venesataman yhteyteen. Lohjan Purjehtijat ry toteaa omassa lausunnossaan 31.1.2016, että nykyinen veneenlaskuramppi on matalanveden aikana hieman liian loiva veneiden laskuun ja nostoon. Siitä puuttuvat myös kiinteä nosturi, sähkö ja juokseva vesi veneiden painepesua varten.

Kaavamuutos mahdollistaa yli 90 uuden yleiseen käyttöön tarkoitetun pysäköintipaikan rakentamisen.

22.) Mielipide :

29.1.2016

"...vireillä oleva raakunsuojelusuunnitelma, mihin aluetta ja nimenomaan isointa allasta on suunniteltu käytettäväksi."

"...Suunnittelualueessa kiinni on pieni suojelualue, josta on lohkottu kaupungille pohjavedenottamo. Jo tuo pohjaveden ottaminen on häirinnyt suojellun alueen pohjaveden pintaa. Lähde on kuivunut ja sen äärellä kasvanut suojeltu kasvi uinuu, toivottavasti. Pitäisi suunnitella veden palauttamista alueelle. Sen sijaan ei ole edes määritelty tuon pohjavedenottaman suoja-aluetta! Mahdollinen asuinrakentaminen tarvitsee se-

kin parkkialueensa, yhtä sellaista on suunniteltu kaivettavaksi maan alle! Nyt on ennen suunnittelun jatkamista tehtävä pohjaveden suojelusuunnitelma alueelle ja määriteltävä vedenottaman suoja-alue.

Yleiseen virkistykseen aluetta käytetään jo, säiden sen salliessa. Huonolla ja tuulisella säällä on voinut kulkea Porlan kohdalla rannalla. Kiitos sen tuulilta suojaavan kasvillisuuden. Nyt on merkillisen "järven näkymisen rannalle" vuoksi senkin kohdalta alettu hakata suojakasvillisuutta. Suunnittelukuvien mukaan tämä jatkuu. Lopettakaa!

Rannalla juuri Porlan rajalla on tällä hetkellä paljon isojaakin yleisötapauksia: Veneilytapauksia, kalastuskilpailuja, ym. Lisäksi siinä on mahdollista vuokrata kanootti omatoimiseen vesillä liikkumiseen. Rannalla tällä alueella pelataan ranta palloa, lasketaan veneitä vesille, ... Onko kaikki nämä toiminnot tarkoitus estää, siirtää,... Ei suunnitelmaa. Mihin jää tavoite "varata tarpeelliset alueet yleiseen virkistykseen"? Vai onko tämä sitä, mikä jätetään suunnitelmassa ulkopuolelle? Huomio vielä, kaikki tuo aktiviteetti tarvitsee myös jonkin verran paikoitustilaa. Tällä hetkellä sitä vielä on...

Ihmisten yhteisöllisyys voi vaatia jatkossa lisääkin tilaa. Miksei vaikka savusaunan rakentamista nykyisen kanoottivajan läheisyyteen. Savua ei voi tuottaa kenenkään ikkunan alla. Siis sekin täytyisi toteuttaa jossain muualla..."

Vastine:

Mielipiteen kirjoittaja viitanee Metsähallituksen koordinoimaan FRESHABIT-hankkeeseen, joka on aloitettu 1.1.2016 ja jatkuu vuoteen 2022. Länsi-Uudenmaan vesi ja ympäristö ry koordinoi Karjaanjoen vesistön alueella tehtäviä hanketoimia kalateiden rakentamiseksi sekä raakujen elvyttämiseksi ja lohikalakantojen palauttamiseksi. Hankkeessa ovat mukana Länsi-Uudenmaan vesi ja ympäristö ry, Raaseporin kaupunki, Lohjan kaupunki, Koskienergia Oy ja Jyväskylän yliopisto.

Lohjan kaupunki omistaa kokonaisuudessaan kaavan suunnittelun alueen. Aluetta ei voida ottaa raakun viljelykäyttöön ilman maanomistajan suostumusta. Hanke on myös vasta aloitettu, eikä mitään suunnitelmia ole vielä julkistettu.

Pohjavedenottoa ei ole lohkottu suojelualueesta, eikä se ole koskaan suojelualueeseen kuulunut. Suojelualueen on perustanut Uudenmaan ELY-keskus päätöksellään, jossa myös aluerajauksesta on päätetty.

Lohjan kaupungin Tekninen toimi, Kunnallistekniikka/ Vesilaitos toteaa lausunnossaan 25.1.2016, ettei vesilaitoksella ole ylimääristä pohjavesivarantoa, vaan Porlan tuotanto on välttämätön veden riittävyyden kannalta. Tästä syystä vesilaitoksen kannalta on erityisen tärkeää turvata Porlan pohjavedenottaman toiminta myös jatkossa.

Pohjavedenotto on n. 20 vuotta vanha, eikä sille ole aikoinaan määritelty suoja-aluetta. Lähialue on ollut koko tämän ajan kaupunkimaisesti rakennettua. Arviointi asemakaavan muutoksen pohjavesivaikutuksista valmistuu 26.2.2016

Ympäristönsuojelun tulosalue toteaa lausunnossaan 29.1.2016, että rantapuustoa on viime vuosina harvennettu vanhusten palvelukeskuksen järvinäköalan parantamiseksi.

Kaavamuutos ei estä yleisötapauksien järjestämistä ranta-alueella myös tulevaisuudessa. Kaavamuutoksella pysäköintipaikkojen lukumäärä lisääntyy.

Lohjan kaupungin rakennusjärjestyksessä todetaan: savusaunaa ei saa sijoittaa 15 metriä lähemmäksi samalla tontilla sijaitsevia rakennuksia eikä toisen omistamaa tai hallitsemaa maa-

ta, eikä 20 metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitseamalla maalalla.

23.) Mieliipide

"...Tavoiteltu uusi ratayhteys ja asema eivät tue hotellin nyt suunniteltua sijaintia. Julkista liikennöintiä, liikennesuunnitteluratkaisuja tai vaikutuksia katuverkoston mitoittamiseen ei hankkeen edellyttämää asukas- ja asiakaspysäköintiä lukuunottamatta ole tuotu kaavahankkeessa esille. Kohteen saavutettavuus joukkoliikennevälinein olisi hotellivieraiden kannalta heikko kuten myös jatkoyhteydet hotellilta..."

"Kaupunkikuvallisesti ... suunniteltujen rakennusten massoittelu ja sijoitus Lohjanjärven rantaviivan välittömään tuntumaan sekä vaihtoehdossa A että vaihtoehdossa B eivät noudata olemassa olevien hyvän kaupunkikuvan suunnitteluperiaatteiden ja niihin liittyvien tavoitteiden ja periaatteiden vaatimuksia. Ehdotetuissa vaihtoehdossa kaupalliset keskustatoiminnot hajaantuvat ja 'sinisen Lohjan' käsite on unohdettu. Näkymät Lohjanjärveltä kaupungin suuntaan ja keskustan suunnasta järvelle muuttuisivat olennaisesti..."

"Vaikutuksia Lohjan nykyiseen hotelli- ja majoitustoimintaan ja -kapasiteettiin tai alan työllisyyteen ei ole esitetty eikä ilmeisesti arvioitu"

"Viihtyisän ja turvallisen Lohjan ydinkeskustan henkireikänä Porlan aluetta tulisi kehittää nykyisen laajuudessa ympäristö-, virkistys- ja kulttuuriarvoja kunnioittaen ja kehittäen. Asemakaavaluonnostyössä näitä lähtökohtia ja kehittämismahdollisuuksia on nostettu esiin esimerkillisesti, mutta alueen säilyttämisen kannalta riittämättömästi."

"...Suunnitteluvarauksen kohteena oleva alue ei sovellu maapohjan kantavuudeltaan eikä luontoarvoiltaan kaavaluonnoksessa esitetyn suuruiselle rakennusoikeuden määrälle ilman, että luovutaan kaupunkikuvallisista ja viihtyisyyden kannalta merkittävistä arvoista."

Esitetyn asemakaavaluonnoksen mukaisesti toteutettavalla rakennushankkeella vaikeutettaisiin merkittävästi asukkaiden kannalta hyvän elinympäristön kehittämistä. Mikäli Lohjan elinvoimaisuuden kehittämiseksi uutta hotellia tarvitaan, tulisi sen sijainnissa ensisijaisesti painottaa liikenteellistä saavutettavuutta joukkoliikenteen tukemana."

Vastine:

Voimassaolevassa taajamaosayleiskaavassa Laurinkadun eteläpää ja Ojamonharjuntie ovat merkityt joukkoliikennepainotteisiksi kaduksi/tieksi. Lohjan linja-autoasema sijaitsee kävelyetäisyydellä kaava-alueelta. Länsi-Uudenmaan joukkoliikenteen palvelutasoselvitys valmistui vuonna 2011. Palvelutasomäärittelyssä on käytetty Liikenneviraston laatimaa kuusiportaista palvelutasoasteikkoa (kilpailu-, houkutteleva-, keski-, peruspalvelu-, minimi- ja lakisääteinen taso). Virkkala-Lohja-Muijala-Helsinki reitillä on arkisin kilpailutason mukainen tarjonta. Viikonloppuisin vuorotarjonta on vain houkuttelevan tason mukainen, mutta liikennöintiajat vastaavat kilpailutasoa.

Asemakaavan kaupunkikuvallisia vaikutuksia on tutkittu havainnekuvilla.

Kaavamuutoksella suurin osa suunnittelualueesta muuttuisi yleiseksi puisto- tai virkistysalueeksi.

Alue soveltuu selvitysten mukaan rakentamiseen. Faunatica Oy on tehnyt alueen luontoarvoista selvityksen, jonka perusteella kaavaehdotuksen luonnonsuojelumääräykset on laadit-

tu. Selvityksen laatija on myös todennut ehdotettujen kaavamääräysten olevan riittävät luontoarvojen säilymiselle.

Hotellin rakentaminen on Lohjan matkailupalveluiden esittämien tavoitteiden mukaista.

24.) Mielipide

28.1.2016

"Aluetta kehitetään luonnonpuistosuunnitelman mukaisesti yhtenäisenä monimuotoisena puistoalueena eikä kerrostalo- ja hotellirakentamista toteuteta.

"...suunnitellut rakennelmat enemmän tai vähemmän massiivisina peittävät koko rannan ts eivät sopeudu ympäristöönsä. Ja aina asutuksen suunnittelussa eräänä keskeisenä periaatteena on ollut, että rakenteet sopeutuvat ympäristöönsä."

"...Vanhusten palvelukeskuksen - Kulta kodit- terveyskeskuksen näkökulmasta näkyvyys rantaan peittyy lähes kokonaan. Alunperinhän Kultakotien eräänä suunniteperiaatteena oli saada vanhuksille esteetön näkyvyys järvelle."

"...kanoottivaja ja veneidenlaskupaikka on siirretty johonkin tai poistettu kokonaan. Tämähän merkitsee sitä, että lohjalaisten mahdollisuus hyödyntää järvensä vapaa-ajan käyttöön oleellisesti kaventuu"

Vastine:

Asumisen suunnittelussa ei ole olemassa mitään sitovaa periaatetta rakenteiden sopeuttamisesta ympäristöönsä. Asuinkerrostalojen korttelialuetta AK ja hotellirakennusten korttelialuetta KL-1 koskee kaavamääräys: "Rakennusten ulkoasun tulee osaltaan lisätä ranta- ja keskustaympäristön laatua ja viihtyisyyttä. Rakentaminen tulee sopeuttaa ympäröivään miljööseen, ja korttelissa olevien rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus." KL-korttelialuetta koskee lisäksi määräys: "Julkisivujen värit tulee sopeuttaa alueen luontoon."

Kultakoti- ja Kultakartano-asumisyksiköiden asuin- ja oleskelutilojen ikkunat suuntautuvat pääasiassa sisäpihoille, sekä Ojamonkadun- ja Liessaarenkadun suuntaan. Kultakodit myös sijaitsevat vanhustenpalvelukeskuksen siipirakennuksen takana, jolloin suora järvinäköala on vain kolmannen kerroksen kolmesta asuinhuoneesta sekä oleskelutilasta.

Kanoottivajalle on osoitettu uusi sijainti.

25.) Mielipide

28.1.2015

"Mikäli alueelle rakennetaan, se tulee peruuttamattomasti tuhoamaan alueen luontoarvoja, vaikka rakennettaisiinkin vain pieni osa Porlasta. Lohjan strategiassa on mainittu mm. laadukas puhdas ympäristö harjuineen, järvineen ja metsineen, sekä riittävät, puhtaat pohjavesivarannot, sekä monimuotoinen ja puhdas luonto. Strategiavihkosessa on jopa kuva rannan lentopallokentästä, joka suunnitelmien mukaan katoaisi.

Lohjan yhtenä strategisena tavoitteena on että Lohja on tunnettu vapaa-aikapalveluistaan ja suosittu matkailukohde. Aurlahden ranta on kesäisin hyvin aktiivisessa käytössä, sekä uimareiden että monien järjestäjien eri tapahtumien tapahtumapaikkana. Rakentaminen pienentäisi ranta-aluetta ja vaikuttaisi väistämättä erilaisten tapahtumien järjestämiseen hankaloittavasti. Voi myös olla että jotkut tapahtumat peruuntuisivat kokonaan tai siirtyisivät muualle tämän takia.

"Katkaisemalla" ranta tällaisella rakentamisella, käytännössä rajoitettaisiin jäljelle jäävän puistoalueen käyttöä, koska Porlan ja Aurlahden väliin jää tila joka helposti mielletään yksityiseksi, kerrostalojen alueeksi, vaikka se onkin julkinen. Myös asukkaiden käytös saattaa vahvistaa tätä. Lisäksi olisi todennäköistä että alueen uudet asukkaat alkaisivat valittaa rannan tapahtumista (vrt. esim. Kiviniemenrannan meluvalitukset). Kerrostalo aivan uimarannan vieressä heikentäisi myös rannan viihtyvyyttä."

"...Porlan merkitys luontopuistona Lohjan keskustassa tulee korostumaan tulevaisuudessa, kun keskustaa rakennetaan entistä tiiviimmin. Porla tulisi säilyttää rakentamattomana, se olisi imagollisestikin positiivisempi lopputulos koko kaupungin kannalta ja palvelisi asukkaita paremmin."

Vastine:

Faunatica Oy on tehnyt alueen luontoarvoista selvityksen, jonka perusteella kaavaehdotuksen luonnonsuojelumääräykset on laadittu. Selvityksen laatija on myös todennut ehdotettujen kaavamääräysten olevan riittävät luontoarvojen säilymiselle.

Arviointi asemakaavan muutoksen pohjavesivaikutuksista valmistui 26.2.2016. Selvityksen on laatinut Ramboll Oy.

Asemakaavamuutosalue sijoittuu pohjaveden purkautumisalueelle Lohjanjärven ranta-alueelle varsinaisen pohjaveden muodostumisalueen ulkopuolelle. Rakennetun pinta-alan lisääntymisestä ei kohdistu määrällisiä pohjavesivaikutuksia Lohjanharjun pohjavesialueelle eikä Porlan vedenottamoon. Vedenottamo sijoittuu pohjaveden luontaiseen virtaussuuntaan nähdessä asemakaavamuutosalueen yläpuolelle Lohjanharjun rinteiden alareunaan.

Mikäli rakennusten perustukset toteutetaan siten, ettei rakentamisesta aiheudu pohjaveden pinnantason alenemista, ei kaavavaihtoehtojilla arvioida olevan vaikutuksia alueen lähteiden tai pohjavesivaikutteisten luontotyyppien ominaispiirteisiin.

Porlan vedenottamon ympäristö on ollut tiiviisti rakennettua aluetta jo vedenottamon perustamisen aikana. Suunnitellulla maankäytöllä ei arvioida olevan haitallisia vaikutuksia pohjaveden määrään tai laatuun, kun alueen jatkosuunnittelussa otetaan huomioon selvityksessä esitetyt pohjaveden suojelunäkökohdat.

Kaavamääräyksiä on tarkennettu pohjavesivaikutusten arvioinnin suositusten mukaisesti. "Alueelle ei tule toteuttaa pohjavedenpinnantason alapuolelle ulottuvia salaojituksia tai muita pysyviä kuivatusrakenteita, joista voisi aiheutua pohjavedenpinnantason pysyvää alenemista. Rakentamisen jatkosuunnittelun yhteydessä tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma, johon sisällytetään mm. rakentamisenaikainen pohjaveden tarkkailusuunnitelma huomioiden etenkin paalutustöiden aikainen pohjaveden samentumisriski. Rakennustyömaajärjestelyissä tulee kiinnittää erityishuomiota pohjaveden suojelunäkökohtiin."

Kaavaehdotus sallii lentopallokenttien säilymisen paikoillaan.

Rannan viheryhteys säilyy. Rantatori on julkista ulkotilaa. Hotelli sijaitsee n. 150 metrin päässä nykyisestä uimarannasta, lähin kerrostalo n. 200 metrin päässä.

Kaavamuutos ei supista virkistysaluetta. Porlan alue ei ole virkistysaluetta, vaan alue on voimassaolevassa asemakaavassa asunto- tai liikekortteli, josta tontti nro 1 on varattu kalanviljelylaitosta varten. Vaikka aluetta nykyisellään käytetäänkin ulkoiluun, sitä ei ole tarkoitettu virkistyskäyttöön, eikä se siksi kaikilta osin vastaa yleisille alueille asetettuja turvallisuusvaatimuksia.

Kaavamuutoksella suurin osa nykyisestä asuin- ja liikerakennusten korttelialueesta muuttuu yleiseksi puisto- tai virkistysalueeksi.

Hotellin rakentaminen on Lohjan matkailupalveluiden esittämien tavoitteiden mukaista.

26.) Mielipide

29.1.2015

"...Ehdotettu pienen alueen rakentaminen vaikuttaa koko ympäröivään alueeseen, sekä lyhyellä että pitkällä tähtäimellä. Näitä vaikutuksia, eikä tästä aiheutuvia tulevaisuuden rajoituksia, ei olla arvioitu. Alueen rakentaminen ehdotuksien mukaisesti, hyödyttäisi vain pientä joukkoa, niitä joilla olisi varaa ostaa asunto alueelta ja rakennusyhtiötä, mutta vaikuttaisi ympäristöä heikentävästi kaikkia muita ranta-alueiden käyttäjiä."

"...Mikäli suunnitelmat toteutuisivat nykymuotoisina se johtaisi siihen että ranta-alueesta tulisi toiminnoiltaan hyvin epäselkeä "tilkkutäkki", jossa eri toiminnot sekoittuisivat keskenään."

"Alueen suunnittelussa pitää huomioida sen keskeisyys, nykyinen käyttö ja sen kehittäminen kaikkien hyödyksi."

Vastine:

Faunatica Oy on tehnyt alueen luontoarvoista selvityksen, jonka perusteella kaavaehdotuksen luonnonsuojelumääräykset on laadittu. Selvityksen laatija on myös todennut ehdotettujen kaavamääräysten olevan riittävät luontoarvojen säilymiselle.

Kaavamuutoksella suurin osa nykyisestä asuin- ja liikerakennusten korttelialueesta muuttuu yleiseksi puisto- tai virkistysalueeksi.

27.) Mielipide

19.1.2016

"Rakentaminen tulee sopeuttaa ympäröivään miljööseen.

Näin ainakin lukee jokaisessa kaavaselostuksessa heti alussa. Kuusikerrokset betonimöhkäleet eivät milloin muotoa sopeudu ympäröivään miljööseen, joka on rantapuiden ja suojeltavan lehdon välissä. Tuohon tilaan saattaisi olla sopeutettavissa kaksikerroksinen ja kapeaprofiilinen talo taikka hotelli, mutta ei missään tapauksessa noin korkeita rakennuksia. Yhdenkään tuohon suunniteltavan rakennuksen ei pitäisi olla korkeampi kuin rantapuut. Nyt jo rannan läheisyydessä olevat rakennukset, eli terveyskeskus ja palvelutalokonaisuus ovat mainiosti maastoutuneita, niistä voi ottaa mallia. Kumpaakaan esitetyistä luonnosvaihtoehdoista ei tule sellaisinaan toteuttaa törkeästi ylimitoitettun rakennusmassan takia. AK-merkintä kaavoissa on korvattava VP-13-merkinnällä.

Rannan ilme Aurlahdelta katsottuna pitää säilyttää.

Lohjanjärven silmiinpistävin piirre on se, että ranta näyttää lähes kaikkialla rakentamattomalta, vaikka järven rannoilla on paljon mökkiasutusta sekä myös vakituksia asuntoja. Virkkalanlahden karmaisevaa erehdystä ei pidä toistaa, Lasitehtaanniemen kaukaa katsoen lähes veden päälle rakennetut valkoiset betonikuutiot ovat puistattavan rumia. Siksi yhtään rantapuuta ei pidä katkoa Porlan rannasta järvinäkymien avaamiseksi. Rannan VP-12-merkintä kaavoissa on korvattava VL-3-merkinnällä."

Vastine:

Asemakaavan kaupunkikuvallisia vaikutuksia on tutkittu havainnekuvilla.

Asuinkerrostalojen korttelialuetta AK ja hotellirakennusten korttelialuetta KL-1 koskee kaavamääräys: "Rakennusten ulkoasun tulee osaltaan lisätä ranta- ja keskustaympäristön laatua ja viihtyisyyttä. Rakentaminen tulee sopeuttaa ympäröivään miljööseen, ja korttelissa olevien rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus." KL-korttelialuetta koskee lisäksi määräys: "Julkisivujen värit tulee sopeuttaa alueen luontoon."

28.) Mielipide

"...Suunniteltu rakentaminen tuhoaisi itse Porlan allasalueen ja katkaisisi yhteyden Aurlahden suuntaan. Se on myös Lohjan oman rakennusjärjestyksen vastainen; sen mukaan "rakennusten on muodostettava kaupunkikuvaltaan sopusuhtainen ja alueen ympäristön arvot huomioon ottava kokonaisuus". Esitetyt suunnitelmat eivät täytä kumpaakaan näistä vaatimuksista. Suunnitelmat ovat myös muilta osin kestäättömiä: ne tuhoavat peruuttamattomasti luontoselvityksen kirjaamia luontoarvoja ja uhkaavat alueen monimuotoisuuden säilymistä, ne muodostavat niin laadullisen kuin määrällisen uhkan alueen pohjavesivaroille ja viereiselle vedenottamolle. On vaikea ymmärtää, kuinka rakennusyhtiö voi kuvitella, että paikalle voidaan rakentaa erittäin syvän paalutuksen vaativia rakennuksia ja vielä maanalaiset autotallit aiheuttamatta haittaa pohjavesille!

On myös selvää, että raskas kerrostalorakentaminen olisi jyrkässä ristiriidassa suunnitelmalle kehittää Porlasta Suomen raakunviljelykeskus. Porlan suurimman altaan tuhoaminen rakentamisella heikentäisi raakunviljelytoiminnan tarvitseman lohikalojen viljelyn kehitysedellytyksiä."

Vastine:

Kaavaehdotus ei katkaise rannan viheryhteyttä. Rantatori on julkista ulkotilaa.

Rakennusjärjestys ei sido kaavoittamista. Sen määräyksiä noudatetaan niiltä osin, kuin oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta määrätty.

Faunatica Oy on tehnyt alueen luontoarvoista selvityksen, jonka perusteella kaavaehdotuksen luonnonsuojelumääräykset on laadittu. Selvityksen laatija on myös todennut ehdotettujen kaavamääräysten olevan riittävät luontoarvojen säilymiselle.

Arviointi asemakaavan muutoksen pohjavesivaikutuksista valmistui 26.2.2016. Selvityksen on laatinut Ramboll Oy.

Asemakaavamuutosalue sijoittuu pohjaveden purkautumisalueelle Lohjanjärven ranta-alueelle varsinaisen pohjaveden muodostumisalueen ulkopuolelle. Rakennetun pinta-alan lisääntymisestä ei kohdistu määrällisiä pohjavesivaikutuksia Lohjanharjun pohjavesialueelle eikä Porlan vedenottamoon. Vedenottamo sijoittuu pohjaveden luontaiseen virtaussuuntaan nähden asemakaavamuutosalueen yläpuolelle Lohjanharjun rinteiden alareunaan.

Mikäli rakennusten perustukset toteutetaan siten, ettei rakentamisesta aiheudu pohjaveden pinnantason alenemista, ei kaavavaihtoehtoilla arvioida olevan vaikutuksia alueen lähteiden tai pohjavesivaikutteisten luontotyyppien ominaispiirteisiin.

Porlan vedenottamon ympäristö on ollut tiiviisti rakennettua aluetta jo vedenottamon perustamisen aikana. Suunnitellulla maankäytöllä ei arvioida olevan haitallisia vaikutuksia pohjaveden määrään tai laatuun, kun alueen jatkosuunnittelussa otetaan huomioon selvityksessä esitetyt pohjaveden suojelunäkökohdat.

Kaavamääräyksiä on tarkennettu pohjavesivaikutusten arvioinnin suositusten mukaisesti. "Alueelle ei tule toteuttaa pohjavedenpinnantason alapuolelle ulottuvia salaojituksia tai muita pysyviä kuivatusrakenteita, joista voisi aiheutua pohjavedenpinnantason pysyvää alenemista. Rakentamisen jatkosuunnittelun yhteydessä tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma, johon sisällytetään mm. rakentamisaikainen pohjaveden tarkkailusuunnitelma huomioiden etenkin paalutustöiden aikainen pohjaveden samentumisriski. Rakennustyömaajärjestelyissä tulee kiinnittää erityishuomiota pohjaveden suojelunäkökohtiin."

Lausunnosta ei käy ilmi, kuka on suunnitellut Porlasta Suomen raakunviljelykeskusta. Lohjan kaupunki omistaa kokonaisuudessaan kaavan suunnittelualueen. Aluetta ei voida ottaa raakunviljelykäyttöön ilman maanomistajan suostumusta.

29.) Mielipide

29.1.2016

"...Ranta -alue venelaitureiden ja Porlan välillä on jo nykyisille järvi-toimijoille ahdas..."

Vastine:

Kaavamuutos lisää yleiseen käyttöön tarkoitettua puisto- ja viheraluetta.

30.) Mielipide

1.2.2016

" Mielipiteeni keskusteluun porla kehittäminen:

- Kaupunkilainen puisto, jossa vanhat puut tulee esille. Vaatii harventamista koko puistoalueelta, huomioiden suojelualue.
- järvimaisema pitää saada näkyviin ojamonkadulta
- uimaranta on tärkeä
- luistelukenttä altaaseen on tärkeä
- venelaituri on tärkeä
- alueen ulkopuolelle asvaltoitu reitti kiertäisi rantaa, rullaluistelu
- järveltä päin ei saa näkyä yhtä isoa rakennusta, vaan rakennukset pitää nousta hillitysti harjun mukaisesti.
- rannalla kävellessä rakennukset saa tulla näkyviin puiden välistä näyttävän massiivisia kylpylänhotellina ja sen takana asuinrakennukset
- ranta rakentaminen pitää olla luontoon sopivaa, eli huvila/kartanomaista puusta rakennettua max. viisi kerrosta. Korkeat kerrostalot sopii lähemmäksi harjua, niin että harjula näkee talojen ylitse."

Vastine:

Puistojen, erityisalueiden ja muiden julkisten ulkotilojen toteutuksen on perustuttava alueelle laadittavaan yleissuunnitelmaan. Tässä suunnitelmassa määritellään tarkemmin eri osaluueiden toiminnallinen käyttö ja hoitotoimenpiteet.

Kaavamääräyksiin on lisätty määräys rakennusten sovittamisesta harjumaisemaan

