

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 43	21.04.2015
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 74	09.06.2015
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 142	08.12.2015
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 58	24.05.2016
Kaupunginhallitus	§ 226	13.06.2016
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 102	22.09.2016
Kaupunginhallitus	§ 326	03.10.2016

L33 Porla, 7. kaupunginosa Myllylampi, korttelin 403 asemakaavan muutos

241/10.02.03/2015

KASULK 21.04.2015 § 43

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti kokouksessaan 27.08.2013 § 118 varata Porlan alueen Lemminkäinen Talo Oy:lle suunnittelua varten 31.12.2015 saakka mm. seuraavin ehdoin:

Lemminkäinen tekee suunnitteluvarauksen edellyttämän suunnittelun ja selvitystyön omalla kustannuksellaan ja riskillään. Asemakaavan tultua lainvoimaiseksi Lemminkäinen ostaa kaupungilta asuinrakennusoikeuden sekä hotellin sisältävän Järvipalvelukeskuksen rakennusoikeuden ja edellä mainittuihin toimintoihin tarvittavat aluevaraukset vähintään ennalta arvioitettavalla markkinahinnalla. Allaspuisto jää kaupungin haltuun ja se ja mahdollisesti myös alueella sijaitsevat rakennukset voidaan kunnostaa esim. asuin- ja toimitilarakennusoikeudesta saatavilla tuloilla myöhemmin tehtäviin päätöksiin pohjautuen. Alueelle sijoittuvan hotellin sisältävän Järvipalvelukeskuksen kehittämisessä toimivat Lohjan kaupunki ja Lemminkäinen kumppaneina siten, että toimitiloille löydetään operaattori(t) ja omistaja(t). Mikäli hotellin sisältävä Järvipalvelukeskus ei toteudu, eli sille ei Lemminkäiselle myönnettävän suunnitteluvarauksen aikana löydetä sijoittajaa ja operaattoria, ei Lemminkäiselle myöskään myydä Porlan alueelta asuinrakennusoikeutta. Mikäli Lemminkäinen ei vuoden 2015 loppuun mennessä ole löytänyt yhdessä Lohjan kaupungin kanssa Porlan alueelle sopivaa kokonaisratkaisua, joka tyydyttää molempia osapuolia ja jonka pohjalta voidaan kaavoitus käynnistää, peruslähtökohtana on, että suunnitteluvarausta ei vuoden 2015 jälkeen edellä mainitulta pohjalta jatketa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 24.09.2013 § 146 nimetä Porlan alueen suunnittelun ohjausryhmän. Lautakunta keskusteli lisäksi kokouksessaan 25.02.2014 § 21 Porlan alueen suunnittelun lähtökohdista.

Ohjausryhmä on kokoontunut kahdeksan kertaa. Alustavan suunnittelun aikana on selvitetty suunnittelun lähtökohtia ja laadittu vaihtoehtoisia maankäyttösuunnitelmia.

Porlan alueelle laadittiin luontoselvitys (raportti 2.2.2015, Faunatica Oy). Luontoselvitys esiteltiin Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle työpalaverissa 18.2.2015. Ely totesi, että luontoselvitys on perusteellinen ja kattava. Suunnittelussa on kuultava luontoselvittäjää vaikutusten arvioimiseksi.

Ohjausryhmä käsitteli kokouksessaan 1.4.2015 alustavat maankäyttöluonnokset (Ruoto, Kenno, Vetoketju), jotka on muokattu luontoselvityksen ja muiden lähtökohtien sekä useiden aikaisemmin laadittujen maankäyttö-

vaihtoehtojen pohjalta. Vaihtoehtoista oli pyydetty luontoselvittäjän lausunto. Lemminkäinen totesi ohjausryhmän kokouksessa, että neuvotteluja hotellioperaattoreiden kanssa on käyty. Mikäli toimijaa ei ensi vaiheessa löydy, Lemminkäinen on valmis ottamaan alkuvastuun hotellihankkeesta. Puistoalueen suunnittelusta järjestettiin työpaja kaupunkilaisille 14.4.2015 Lohjan lukion tiloissa. Ohjausryhmä päätti edelleen asemakaavan muutosprosessin aloittamisesta, että huhtikuun kaupunkisuunnittelulautakunnassa esitetään tilannekatsaus ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma tuodaan mahdollisesti toukokuun lautakuntaan. Ohjausryhmä päätti lopettaa työnsä tähän kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavoitusohjelman vuosille 2015-17 20.1.2015. Ohjelman mukaan Porlan asemakaavamuutoksen aloitusvaihe on keväällä 2015 ja valmisteluvaiheen kuuleminen syksyllä 2015. Tavoitteena on, että asemakaavan muutos olisi kaupunginvaltuuston hyväksyttävänä vuonna 2016. (Leena Iso-Markku)

Erikseen jaettavat asiakirjat:

- Alustavat maankäyttöluonnokset
- Ohjausryhmän muistio 1.4.2015
- Lohjan seudun ympäristöyhdistys ry:n kirje

Eesitys
Yj

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

- 1) merkitä tiedoksi Porlan alueen kokonaisratkaisun suunnittelutilanteen ja alustavat maankäyttöluonnokset
- 2) käynnistää asemakaavan muuttamisen kaavoitusohjelman mukaisesti.

Muutosesitys 1

Jäsen Rolf Oinonen esitti seuraavan muutosesityksen:

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää, että koko suunnitteluvaraus peruetaan, koska suunnittelun edellytykset ovat matkan varrella oleellisesti muuttuneet.

Muutosesitys raukesi, koska se ei saanut kannatusta.

Muutosesitys 2

Jäsen Leena Levonperä jäsen Päivi Kuitusen kannattamana esitti seuraavan muutosesityksen:

Päätösesitykseen lisätään kohta 3:

3) todeta, että alueelle sijoitettavan hotellin, joka sisältää järvipalvelukeskuksen, on oltava täyden palvelun laadukas hotelli.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- 1) merkitä tiedoksi Porlan alueen kokonaisratkaisun suunnittelutilanteen ja alustavat maankäyttöluonnokset;
- 2) käynnistää asemakaavan muuttamisen kaavoitusohjelman mukaisesti ja
- 3) todeta, että alueelle sijoitettavan hotellin, joka sisältää järvipalvelukeskuksen, on oltava täyden palvelun laadukas hotelli.

Jäsen Rolf Oinonen jätti päätökseen eriävän mielipiteen:

Suunnitteluvarausprosessi pitää keskeyttää, koska suunnittelun edellytykset ovat oleellisesti muuttuneet. Hotellin ja asuintalojen massat on ehdettu paljon pienemmälle alueelle kuin alkuperäisissä kaavailuissa, rakennusmassat muodostavat tulpan rannan käytölle, vaikka rakennukset pääsee kävellen ohittamaan. Korkeat rakennukset aivan suojellun lehdon ja tulevan puiston kupeessa muuttavat alueen tunnelmaa oleellisesti huonompaan suuntaan. Kaavailtu vaiheittainen rakentaminen vaikeuttaa lähiympäristön käyttöä vuosikausiksi. Rakentamisen vaatiman massiivisen paaluksen vaikutus pohjaveden korkeuteen on jäänyt selvittämättä, lähellä sijaitsee vedenottamo. On odotettava KHO:n päätöstä keskustan osayleiskaavasta tehtyyn valitukseen, joka koskee myös Porlan aluetta.

Merkittiin, että asemakaava-arkkitehti Juha Anttila saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana klo 19.05.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti pitää kymmenen minuutin tauon klo 19.30. Kokousta jatkettiin klo 19.40 ja se todettiin edelleen lainvoimaiseksi.

KASULK 09.06.2015 § 74

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 21.4.2015 käynnistää Porlan asemakaavan muuttamisen kaavoitusohjelman mukaisesti.

Asemakaavamutoksesta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa on esitetty suunnittelualueen alustava rajaus, ja jota täsmennetään tarpeen mukaan työn kuluessa. Suunnittelun lähtökohtia on tarkennettu erillisessä asiakirjassa. (Juha Anttila)

Erikseen jaettavat asiakirjat:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 9.6.2015
- Suunnittelun lähtökohdat 9.6.2015
- Liite: Lehtileikkeitä Porlasta 9.6.2015

Esitys
Yj

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää:

- 1) merkitä korttelin 403 asemakaavan muutoksen (L33 Porla) osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja suunnittelun lähtökohdat tiedoksi, ja
- 2) kuuluttaa asemakaavamutoksen vireilletulosta.

Täydennys

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman kohtaan Osalliset lisätään: alueen asukasyhdistykset.

Muutosesitys

Jäsen Rolf Oinonen esitti seuraavan muutosesityksen:

Tätä asemakaavahanketta ei pidä aloittaa, koska suunnitteluvarauksen lähtökohdat ovat matkan varrella niin paljon muuttuneet.

Muutosesitys raukesi, koska se ei saanut kannatusta.

Päätös

Hyväksyttiin.

Jäsen Rolf Oinonen jätti päätökseen eriävän mielipiteen:

Porlan alueen arvo virkistysalueena ja luontokartoituksen esilletuomat luontoarvot puoltavat alueen säilymistä kokonaisuutena – jo hotellivaraus, mutta varsinkin kerrostalokaavailut muuttavat koko alueen luonnetta ja muodostavat fyysisen ja henkisen tulpan Porlan ja Aurlahden alueen välille. Suunnitteluvaraus olisi pitänyt purkaa, koska lähtökohdat ovat niin paljon muuttuneet.

KASULK 08.12.2015 § 142

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 17.11.2015:

”1. hyväksyä osaltaan Lemminkäinen Talo Oy:n ja MKW Partnersin sopimuksen yhteisestä suunnitteluvarausalueesta Aurlahden alueella,

2. varata Porlan-Aurlahden ranta-alueen (liitekartalla rajattu alue) Lemminkäinen Talo Oy:lle suunnitteluvaraus-hakemuksessa esitetyllä tavalla 31.12.2016 saakka seuraavin ehdoin:

Suunnitteluvaiheen sekä asemakaavan muutoksen laatimiskustannukset tulevat varauksen haltijan kustannettaviksi. Asemakaavoituksen edellyttämät riittävät selvitykset, lausuntojen hankkiminen ja vaihtoehtojen tutkimiset sekä muut kaavaprosessiin liittyvät toimenpiteet tehdään suunnitteluvarauksen haltijan kustannuksella. Lemminkäinen Talo Oy tekee suunnitteluvarauksen edellyttämän suunnittelun ja selvitystyön omalla kustannuksellaan ja riskillään. Kaupungille ei aiheudu niistä mitään korvausvelvoitetta.

Mikäli Lemminkäinen Talo Oy ei vuoden 2016 loppuun mennessä ole löytänyt omasta ja Lohjan kaupungin näkökulmasta Porlan-Aurlahden alueelle sopivaa ratkaisua, peruslähtökohtana on, että suunnitteluvarausta ei 31.12.2016 jälkeen edellä mainitulta pohjalta jatketa.

3. todeta, että kaavan lopullinen sisältö määräytyy kaavaprosessin edetessä, eikä kaupunki voi sitovasti etukäteen sopia tulevan kaavan sisällöstä tai mahdollisesta tulevan hankkeen tuomasta infrastruktuurin kunnossapitovastuusta. Kaupunki ei palauta eikä korvaa suunnittelusta aiheutuvia kustannuksia siinäkään tapauksessa, että kaava ei tule voimaan toivotun sisältöisenä.

4. todeta omana kantanaan, että mikäli nyt päätettävänä olevasta hankkeesta syntyy kaupungille maanmyyntivoittoja, tulee niitä ohjata Porlan-Aurlahden puisto- ja virkistysalueiden kehittämiseen alueen viihtyisyyden, luontoarvojen, asukasystävällisyyden ja vetovoimaisuuden edelleen parantamiseksi siltä osin kuin alueelle laadittavien kehittämissuunnitelmien mukaisesti osoittautuu tarpeelliseksi.”

14.4.2015 järjestetyn Porlan puistoaluetta koskeneen työpajan ryhmätöiden tuloksista on laadittu yhteenveto, joka on liitteenä. Työpajassa pohdittiin mm. alueella liikkumista, sen valaistusta ja hoitoa, sekä alueen kulttuurihistorian vaalimista, virkistyskäyttöä ja kalankasvatuksen jatkamista. Tilaisuudessa esiteltiin myös Faunatica Oy:n laatima luontoselvitys sekä sen perusteella laadittuja alustavia luonnoksia. Työpajaan osallistui 35 henkilöä.

Työpajan yhteenvedon perusteella Serum arkkitehdit Oy laati puiston kehityspolun ja suunnitelman puiston kehittämisestä kaavoituksen lähtökohdaksi. Suunnitelma on erikseen jaettavana liitteenä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja suunnittelun lähtökohdat olivat nähtävillä MRL 63 §:n mukaisesti 7.9.-6.10.2015 kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskuksessa viraston aukioloaikoina ja kaupungin verkkosivulla www.lohja.fi/kaavoitus.

Kaavan vireillekuuluttamisen yhteydessä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin antamaan palautetta. 1.12.2015 mennessä palautetta antoivat: Museovirasto, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, Lohjan kaupungin ympäristönsuojelu, Lohjan kaupungin perusturvatoimi, Fingrid Oyj Maankäyttö ja ympäristö, Lohjan Liikuntakeskus Oy, Lohjan kalaseura ry, Lohjan seudun Omakotiyhdistys - Lojonejdens Egnahemsförening ry, Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ry, Melan Vääntäjät ry, ProPorla ry, Rantakantin asukasyhdistys ry sekä Meidän Lohja -valtuustoryhmä.

Lisäksi palautetta saatiin kolmelta yksityiseltä henkilöltä.

Palautteessa tuotiin esille mm.:

- kaavamuutosalueella ei ole tarpeen tehdä uutta selvitystä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Kaavaa ei ole tarpeen lähettää Museovirastoon lausuttavaksi sen myöhemmissä käsittelyvaiheissa.
- ominaispiirteiltään hyvin säilynyt, kulttuurihistoriallisesti arvokas kalastusmestarin asunto vuodelta 1916 pihapiireineen asianmukaisella suojelumerkinnällä.
- jotta kaupunki voi turvata kehittyvät sosiaali- ja terveyspalvelut, tarvitaan vetoimaisia asuinalueita. Porlan alueelle on keskustan lähellä sijaitsevana ranta-alueena tarkoituksenmukaista kaavoittaa riittävästi asuintaloja, joista osa on valtion tukemaa asuntotuotantoa.
- ikääntyneiden tarpeet.
- esteettömät liikuntareitit ja virkistysalueet rannassa
- melontaseura Melanvääntäjät ry:n kanoottivajan toivotaan säilyvän alueella. Vaihtoehtoisesti tulee osoittaa vastaava, saavutettavuudeltaan yhtä hyvä rakennus lajin käyttöön jostain muualta kaupungin alueelta. Lisäksi beach-wolley kenttien tulisi säilyä ranta-alueella

Lohjan seudun Omakotiyhdistys- Lojonejdens Egnahemsförening ry korostaa palautteessaan rantaraitin ja alueen hiljaisuuden merkitystä. Yhdistys hyväksyy alueen kehittämistarpeet pieteetillä toteutettuna ja sovitettuina kohteen luonteeseen. Kaupunkipuistomaisuutta tulee välttää mahdollisimman pitkälle, mutta alueen luonteen mukaista käytettävyyttä ja viehättävyyttä voidaan parantaa rakenteilla, luonnonkasveilla ja mahdollisilla kalastutuksilla tms.

Rantakantin asukasyhdistys ry., ProPorla ry, Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys ry., Lohjan kalaseura ry sekä Meidän Lohja -valtuustoryhmä kyseenalaistavat palautteessaan suunnitteluvarauksen käytön alueen kaavoituksessa. ProPorla ry sekä yhdistyksen hallituksen jäsen erillisessä palautteessaan totesivat Lohjan kaupungin rikkoneen maankäyttö- ja rakennuslakia jättäessään Porlan alueen pois yleiskaavasta (Keskustan osayleiskaava). Vastineena todettakoon, että keskustan osayleiskaavaa koskevat valitukset on käsitelty erikseen.

Palautteessa muistutetaan hyvän ja johdonmukaisen kaavoituksen edellyttävän kunnallislain mukaista kaavamenettelyä, jossa alueen kehittäminen ei tapahdu yksittäisen rakennus- tai muun liikeyrityksen ehdoilla. Suunnitteluvauksesta laaditun suunnitelman toteuttamisen todetaan olevan sairasta kaupunkisuunnittelua. Vastineena todettakoon, että kaava-asiakirjat laaditaan kaupungin toimesta maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

Rantakantin asukasyhdistyksen palautteessa väitetään Lemminkäinen Talo Oy:n ja MKW Partners Oy:n tehneen kauppaa suunnitteluvaraustensa muuttamisesta siten, että Lemminkäiselle varattu alue laajenee ”Aurlahden alueelle”. Menettelyä pidetään arveluttavana ja kaupungin päätöksenteon ohittamisena. Väite ei perustu totuuteen. Suunnitteluvarauksen voi myöntää vain kaupunki itse, sitä ei voi myydä tai siirtää sopimuksella toiselle.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainittuihin osallisiin ehdotettiin lisääväksi Lohjan Kalaseura ry, Melanväentäjät ry, Lohjan kameraseura ry, Lohjan laivurit ry, Lohjan lintutieteellinen yhdistys Hakki ry, Lohjan purjehtijat ry, Lohjan seudun kala- ja erämiehet ry, Lohjan seudun Latu ry, Lohjan seudun soutajat ry, Lohjan virkistyskalastajat ry sekä alueen asukasyhdistysten lisäksi myös muut kaupunkikeskustan alueen asukasyhdistykset.

Vaikka useassa palautteessa vastustetaan alueen kaavoittamista, yhdistykset toivovat koko Aurlahden ranta-alueiden kaavoittamista yhtenä kokonaisuutena.

Lohjan Seudun ympäristöyhdistys ry:n palautteessa kerrotaan olevan valmisteilla raakun viljelyä kehittävä hanke, joka on suunniteltu toteutettavaksi Porlassa. Vastineena todettakoon, että Porlan alue on kaupungin omistuksessa, joten kyseinen viljely edellyttää yhteistyötä kaupungin kanssa.

Porlan alue sijaitsee Suomen sulfidisavien esiintymisalueen rajalla (Litorinameren ranta-alue). Palautteissa väitetään alueen olevan luokiteltu sulfaattipitoisten savimaiden kannalta kohonneen riskin alueeksi.

Vastineena todettakoon, että Geotek Oy:n toimesta vuonna 2014 tehtyjen pohjatutkimusten perusteella alueen maaperässä on kasvukerroksen alla noin 0.5-1.5 m paksu hiekka-kerros. 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 tyyppillistä 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.

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 sulfaatinkestävästä materiaalista.

Palautteissa toivotaan järjestettävän keskustelutilaisuuksia ja työpajoja osallisille ja muille asiasta kiinnostuneille, sekä kaavakävelyjä osallisten luettelossa mainituille tahoille ja muille asiasta kiinnostuneille. Kävelyiden aikana eri alueiden asiantuntijat selostavat Porlan alueen historiaa ja alueen käytön mahdollisuuksia ja rajoituksia.

Korttelialueiden suunnittelua on jatkettu yhteistyössä Lemminkäinen Talo Oy:n ja Serum arkkitehdit Oy:n kanssa. Kaupungin kaavoitus on laatinut suunnitelmien pohjalta kaksi asemakaavaluonnosvaihtoehtoa A ja B valmisteluvaiheen kuulemista varten. Kummassakin vaihtoehdossa pääosa

alueesta on osoitettu lähivirkistys-, puisto- tai suojelualueeksi. Suunnittelualueen pohjoispäässä on molemmissa erilaiset asuinkeuhkoalueen kortteli-alue sekä hotellille varattu korttelialue. Lähinnä keskustaa vaihtoehdossa A on Aurlahden ranta-alueen jatkeena puistoalue ja vaihtoehdossa B virkistys- ja urheilupalvelujen alue, jolle voi sijoittaa maauimalan tai pieniä pelikenttiä.

Saatu palaute on mahdollisuuksien mukaan otettu huomioon luonnosvaihtoehtojen laatimisessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään palautteen perusteella. (Juha Anttila, Leena Iso-Markku)

Erikseen jaettavat asiakirjat:

- valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehdot A ja B
- kaavaselostusluonnos
- havainnekuvat (Serum arkkitehdit)
- puistosuunnitelma (Serum arkkitehdit)
- asukastyöpaja 14.4.2015, tulosten yhteenveto (Serum arkkitehdit)
- osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettu palaute

Esitys

Yj

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asettaa 7. kaupunginosa Myllylampi korttelin 403 ja katualueen asemakaavan 8.12.2015 päivätty luonnosvaihtoehdot julkisesti nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten (MRA 30§), ja pyytää valmisteluaineistosta lausunnot.

Päätös

Hyväksyttiin.

KASULK

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

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 lausuntopyyntöissä.

Asemakaavamuutoksen luonnosvaihtoehdoista saatiin 19 lausuntoa ja 10 mielipidettä. Lausuntojen ja mielipiteiden perusteella kaavaehdotusta on kehitetty pääasiassa valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehdon A pohjalta, mutta julkista pysäköintiä on lisätty vaihtoehdon B mukaisesti.

Lohjan kaupungin ja Uudenmaan ELY-keskuksen työpalaverissa 10.12.2015 todettiin että kaavan vaikutuksista pohjaveden 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.”

Pohjavedenpinnan painetaso esiintyy alueen havaintoputkissa maanpinnanantason 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.

Asemakaavan muutosalue 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 virtaus-suuntaan nähden asemakaavamuutosalueen yläpuolelle Lohjanharjun rinteiden alareunaan.

Mikäli rakennusten perustukset toteutetaan siten, ettei rakentamisesta aiheudu pohjaveden pinnanantason alenemista, ei kaavamuutoksella 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 pohjavedenpinnanantason alapuolelle ulottuvia salaojituksia tai muita pysyviä kuivatusrakenteita, joista voisi aiheutua pohjavedenpinnanantason 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.”

Lisäksi on tehty seuraavia tarkennuksia: Pähkinäpensaslehto, lähteikköluontotyytit sekä rehevä lehtolaikku perustetun luonnonsuojelualueen vieressä on osoitettu suojelumerkinnällä sl.

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

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

Suojeltavan asuinrakennuksen kaavamääräystä sr on tarkennettu muotoon: rakennusta ei saa purkaa. Tehtävät toimenpiteet eivät saa vähentää rakennuksen kulttuuri- ja rakennushistoriallista arvoa. Muutoksista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Puistoalueen VP 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.

Kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty teksti: Kortteleihin on laadittava sitova tonttijako. (Juha Anttila)

Erikseen jaettavat:

- Asemakaavan muutosehdotus
- Asemakaavan selostus
- Tiivistelmä ja vastineet valmisteluvaiheessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin
- Lausunnot ja mielipiteet
- Pohjavesivaikutusten arviointi
- Laskelma maauimalan kustannuksista
- Havainnekuva
- Maankäyttöluonnokset

Esitys

Yj

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää:

1. merkitä tiedoksi yhteenvedon valmisteluaineistosta saaduista lausunnoista ja mielipiteistä, ja

2. esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy 2. kaupunginosa Ahtsalmi ja 7. kaupunginosa Myllylampi asemakaavan muutosehdotuksen L33 Porla, ja asettaa sen julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti.

Muutosesitys

Jäsen Leena Levonperä jäsenten Irmeli Järvinen, Juha Lipponen ja Rolf Oinonen kannattamana esitti seuraavan muutosesityksen:

Kaavaehdotus palautetaan valmisteluun. Kerrostalojen korttelialue Ak-202 korvataan VP-merkinnällä, kaavaehdotuksen eteläosa toteutetaan ehdotuksen mukaan. Kaava-alueeksi rajataan Porla siten, että kerrostalokorttelin pohjoisraja on uusi kaavaraja.

Äänestys

Puheenjohtajan esityksestä äänestys suoritettiin sähköisenä äänestyksenä siten, että ympäristöjohtajan päätösesitystä kannattaneet äänestivät JAA

ja jäsen Leena Levonperän muutosesitystä kannattaneet EI.

Ympäristöjohtajan päätösesitystä kannattivat kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsenet Lassi Huhtala, Päivi Kuitunen, Ilkka Lähteenmäki, Merja Nevalainen, Juhana Salmenpohja, Pirjo Sjögren ja Jari Åström. Jäsen Leena Levonperän muutosesitystä kannattivat kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsenet Irmeli Järvinen, Iiro Jääskeläinen, Leena Levonperä, Juha Lipponen, Rolf Oinonen ja Piritta Poikonen.

Ympäristöjohtajan päätösesitys sai 7 ääntä ja jäsen Leena Levonperän muutosesitys 6 ääntä.

Päätös Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi äänin 7 - 6 ympäristöjohtajan päätösesityksen.

KH 13.06.2016 § 226

Kaupunginhallitus on käynyt tutustumassa Porlan alueeseen 7.6.2016 ympäristöjohtajan ja kaavoittajan johdolla.

Esityslistan oheismateriaali:

- Kaavakartta + kaavamääräykset 24.5.2016
- Kaavaselostus, ehdotusvaihe 24.5.2016
- Tiivistelmä ja vastineet valmisteluvaiheessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin
- Lausunnot ja mielipiteet
- Pohjavesivaikutusten arviointi, Ramboll 22.2.2016
- Laskelma maauimalan kustannuksista
- Havainnekuva 24.5.2016
- Maankäyttöluonnokset 7.4.2016

Esitys
Kj

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä 2. kaupunginosa Ahtsalmi ja 7. kaupunginosa Myllylampi asemakaavan muutosehdotuksen L33 Porla, ja asettaa sen julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti.

Vastaesitys 1

Keskustelun kuluessa Paula Nordström teki seuraavanlaisen vastaesityksen:

Teen vastaesityksen, että Porlan kaava palautetaan valmisteluun siten, että kaavan AK-aluemerkintä korvataan VL-aluemerkinnällä. Aluetta tulee kehittää yhdessä Aurlahden alueen kanssa kaupunkilaisten virkistys-, liikunta- ja vapaa-ajanviettoalueena. Tarvittaessa vanhan kalanviljelyalueen merkintää tarkennetaan siten, että alueella sallitaan vesiviljely.

Paula Nordströmin vastaesitystä kannattivat Toni Hägg, Riikka Slunga-Poutsalo ja Hannele Maittila.

Vastaesitys 2

Nina Virtanen teki seuraavanlaisen vastaesityksen:

Kaavaehdotus palautetaan valmisteluun. Kerrostalojen korttelialue Ak-202 korvataan VP-merkinnällä, kaavaehdotuksen eteläosa toteutetaan ehdotuksen mukaan. Kaava-alueeksi rajataan Porla siten, että kerrostalokorttelin pohjoisraja on uusi kaavaraja.

Aslak Palenius kannatti Nina Virtasen vastaesitystä.

Koska oli tehty kaksi esittelijän päätösesityksestä poikkeavaa kannatettua vastaesitystä, totesi puheenjohtaja, että oli suoritettava äänestys. Puheenjohtajan ehdotuksesta äänestys suoritetaan sähköisenä.

Äänestys 1

Puheenjohtaja teki seuraavanlaisen äänestysesityksen. Ne, jotka kannattavat Paula Nordströmin vastaesitystä, äänestävät JAA ja ne jotka kannattavat Nina Virtasen vastaesitystä, äänestävät EI. Äänestyksessä annettiin 8 JAA ääntä (Riikka Slunga-Poutsalo, Jukka Sassi, Hannele Maittila, Tom Hillner, Irene Äyräväinen, Paula Nordström, Toni Hägg ja Tuija Piekka), 3 EI ääntä (Aslak Palenius, Leo Rintanen ja Nina Virtanen) ja 2 tyhjää (Päivi Alanne ja Petteri Åström).

Puheenjohtaja totesi Paula Nordströmin vastaesityksen voittaneen äänestyksen äänin 8-3/2 tyhjää.

Äänestys 2

Puheenjohtaja teki seuraavanlaisen äänestysesityksen. Ne jotka kannattavat esittelijän pohjaesitystä, äänestävät JAA ja ne jotka kannattavat Nordströmin vastaesitystä, äänestävät EI. Äänestyksessä annettiin 5 JAA ääntä (Petteri Åström, Tom Hillner, Päivi Alanne, Irene Äyräväinen ja Tuija Piekka ja 8 EI ääntä (Leo Rintanen, Jukka Sassi, Riikka Slunga-Poutsalo, Paula Nordström, Aslak Palenius, Toni Hägg, Nina Virtanen ja Hannele Maittila).

Puheenjohtaja totesi Paula Nordströmin vastaesityksen voittaneen äänestyksen äänin 8-5.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti, että Porlan kaava palautetaan valmisteluun siten, että kaavan AK-aluemerkintä korvataan VL-aluemerkinnällä. Aluetta tulee kehittää yhdessä Aurlahden alueen kanssa kaupunkilaisten virkistys-, liikunta- ja vapaa-ajanviettoalueena. Tarvittaessa vanhan kalanviljelyalueen merkintää tarkennetaan siten, että alueella sallitaan vesiviljely.

Ympäristöjohtaja Pekka Puistosalo oli asiantuntijana klo 17.15-17.45 tämän pykälän käsittelyn ajan

KASULK

Kaupunginhallitus päätti 13.6.2016, "että Porlan kaava palautetaan valmisteluun siten, että kaavan AK-aluemerkintä korvataan VL-aluemerkinnällä. Aluetta tulee kehittää yhdessä Aurlahden alueen kanssa kaupunkilaisten virkistys-, liikunta- ja vapaa-ajanviettoalueena. Tarvittaessa vanhan kalanviljelyalueen merkintää tarkennetaan siten, että alueella sallitaan vesiviljely."

24.5.2016 päivättyä asemakaavan muutosehdotusta on muutettu päätöksen perusteella seuraavasti: Asuinkerrostalojen korttelialueen käyttötarkoituksmerkintä AK on korvattu lähivirkistysalueen merkinnällä VL. Merkinnällä osoitetaan virkistys- ja ulkoilukäyttöön tarkoitettut, lähinnä taajamarakenteen sisäiset tai siihen välittömästi liittyvät alueet, joita ei ole tarkoitus rakentaa varsinaisiksi puistoiksi. Kaavamuutosalueelle ei muodostu uutta asuinrakennusten rakennusoikeutta. Porlankadun katualuetta on lyhennetty, ja samoin hotellirakennusten korttelialuetta KL on vähäisessä määrin muutettu, jotta taloudellinen maankäyttö on mahdollista.

Porlan-Aurlahden ranta-alueella on edelleen voimassa kaupunkisuunnitte-

lulautakunnan 17.11.2015 § 125 Lemminkäinen Talo Oy:lle varaama suunnitteluvaraus seuraavin ehdoin:

Suunnitteluvaiheen sekä asemakaavan muutoksen laatimiskustannukset tulevat varauksen haltijan kustannettaviksi. Asemakaavoituksen edellyttämät riittävät selvitykset, lausuntojen hankkiminen ja vaihtoehtojen tutkimiset sekä muut kaavaprosessiin liittyvät toimenpiteet tehdään suunnitteluvarauksen haltijan kustannuksella. Lemminkäinen Talo Oy tekee suunnitteluvarauksen edellyttämän suunnittelun ja selvitystyön omalla kustannuksellaan ja riskillään. Kaupungille ei aiheudu niistä mitään korvausvelvoitetta. Mikäli Lemminkäinen Talo Oy ei vuoden 2016 loppuun mennessä ole löytänyt omasta ja Lohjan kaupungin näkökulmasta Porlan-Aurlahden alueelle sopivaa ratkaisua, peruslähtökohtana on, että suunnitteluvarausta ei 31.12.2016 jälkeen edellä mainitulta pohjalta jatketa.

MKW Partners tai Lemminkäinen Talo Oy eivät ole ilmaisseet kantaansa suunnitteluvarauksen suhteen, mikäli asemakaavan muutosehdotus ei sisältäisi asuinrakentamista.
(Juha Anttila)

Erikseen jaettavat:

- Asemakaavan muutosehdotus
- Asemakaavan selostus
- Tiivistelmä ja vastineet valmisteluvaiheessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin
- Lausunnot ja mielipiteet
- Pohjavesivaikutusten arviointi
- Laskelma maa- ja metsätalouden kustannuksista
- Havainnekuva
- Maankäyttöluonnokset

Esitys
Yj

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää:

1. merkitä tiedoksi yhteenvedon valmisteluaineistosta saaduista lausunnoista ja mielipiteistä, ja

2. esittää kaupunginhallitukselle, että se asettaa 2. kaupunginosa Ahtsalmi ja 7. kaupunginosa Myllylampi asemakaavan muutosehdotuksen L33 Porla julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti.

Päätös

Hyväksyttiin.

KH 03.10.2016 § 326

Esityslistan oheismateriaali

- Kaavakartta ja -määräykset 22.9.2016
- Kaavaselostus 22.9.2016
- Havainnekuva 22.9.2016
- Pohjavesivaikutusten arviointi
- Tiivistelmä ja vastineet valmisteluvaiheessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin
- Lausunnot ja mielipiteet

Esitys
Kj

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä ja asettaa 2. kaupunginosa Ahtsalmi ja 7. kaupunginosa Myllylampi asemakaavan muutosehdotuksen L33 Porla julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti.

Kaupunginjohtajan muutettu päätösesitys

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä 2. kaupunginosa Ahtsalmi ja 7. kaupunginosa Myllylampi asemakaavan muutosehdotuksen L33 Porla asetettavaksi julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti.

Päätös

Hyväksyttiin.
