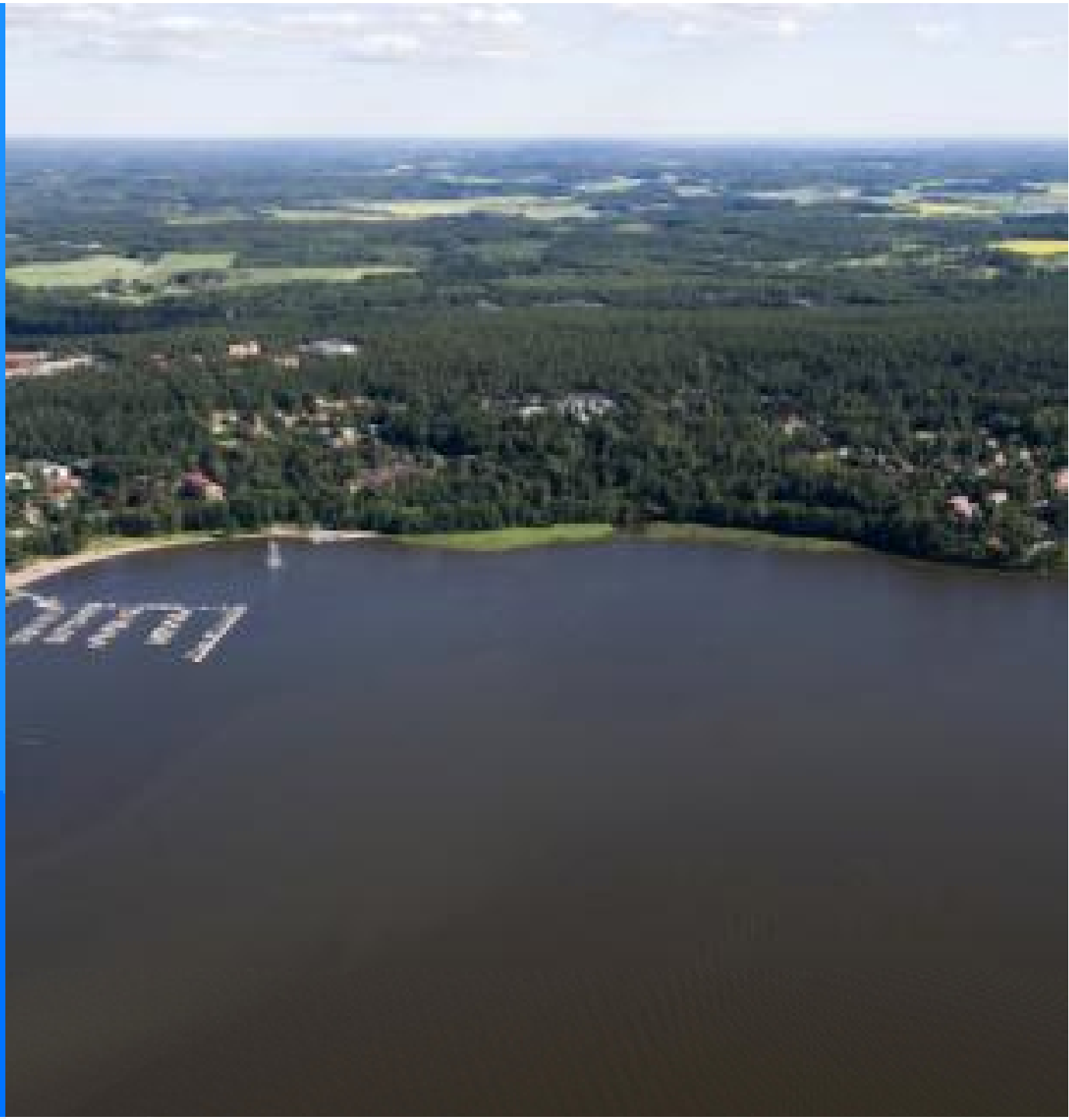
LOHJA



Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | JA | 24.5.2016

LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

2 Tavoitteet, valmisteluvaihe

L33 PORLA
2. KAUPUNGINOSA AHTSALMI KORTTELIN 210 JA
7. KAUPUNGINOSA MYLLYLAMPI KORTTELIN 403

ASEMAKAAVAN MUUTOS

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä on vaalittava, eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistysalueeseen soveltuvia alueita.

LÄHTÖKOHTA-AINEISTON ANTAMAT TAVOITTEET

Kunnan asettamat tavoitteet
Asemakaavamuutoksen tavoitteena on säilyttää alueen historialliset ja luonnonarvot ja vahvistaa niitä suunnitteluratkaisuin. Alue muutetaan suurimmaksi osaksi yleiseen virkistyskäyttöön. Samalla selvitetään suunnitteluvarauksen ja alustavien suunnitelmien pohjalta hotellin ja asuinrakentamisen sijoittamista osalle aluetta.

Julkista puistoa ja asuin- ja hotellirakentamista suunnitellaan yhtenäisenä kokonaisuutena erityisesti huomioon ottaen maisemalliset ja kaupunkikuvalliset vaikutukset.

Julkinen puisto suunnitellaan vetovoimaiseksi keskusta-alueen kävelypuistoksi, jossa luonnonsuojelualueiden rauha ja hiljaisuus yhdistyy nk. Kalamestarin talon toiminnalliseen kulttuuripuistoon. Uusi asuin-alue, hotelli ja erilaiset rantapalvelut keskittyvät vanhusten palvelukeskuksen läheisyyteen.

Puistoa ei rakenneta voimakkaasti hoidetuksi istutetuksi kaupunkipuistoksi, vaan luonnonmukaisuudelle annetaan sijaa. Kalamestarin talon pihapiiriä voidaan käyttää tapahtumien järjestämiseen, siten että otetaan huomioon puistokokonaisuuden asettamat reunaehdot.

Suunnittelussa otetaan huomioon eri vuodenajat ja käyttäjäryhmät. Kevyen liikenteen edellytyksiä parannetaan. Rantareitti merkitään kaavaan kevyenliikenteen väylänä. Ajoneuvoliikenne sallitaan puistoalueella vain rajoitetusti.

Rakennusoikeus keskitetään alueen itäosaan, ottaen huomioon luontoselvityksen asettamat rajoitukset. Samalla selvitetään onko kalamestarin talon pihapiiriin mahdollista sijoittaa pienehkö uudisrakennus mahdollisen luontokeskuksen tarpeisiin.

Tavoitteena on laatia kaavan yhteydessä tonttijako.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet
Maakuntakaavassa kaava-alue on taajamatoimintojen aluetta ja se on osoitettu myös tiivistettävä alue kehittämisperiaatemerkinnällä. Taajamatoimintojen aluetta suunnitellaan asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena.

Lohjan maankäytön rakennemallissa 2013-2037 kaava-alue sijaitsee Lohjan keskustassa, joka on seutukeskustason monipuolisten julkisten ja kaupallisten palvelujen, työpaikkojen ja monimuotoisen kaupunkikeskusta-asumisen keskittymä, joka on viihtyisä kaikkien kaupunkilaisten kohtaamispaikka ja saavutettavissa hyvillä kilpailukykylsillä joukkolilkenneyhteyksillä. Keskustaalueen viihtyisyyden ja vetovoimaisuuden lisäämiseksi kehitetään erityisesti ranta-alueita ja kävelypainotteisia alueita sekä kevyen liikenteen yhteyksiä. Keskustan asukasmäärän kasvu sisältyy nauhataajaman kasvuun, mutta on suositeltavaa, että keskustan asukasmäärä kasvaa 1500- 2000 asukkaalla vuoteen 2037 mennessä.

Taajamaosayleiskaavassa alue on pääasiassa keskustatoimintojen aluetta C1 ja Luonnonsuojelualuetta SL. Keskustatoimintojen alue on tarkoitettu kaupunkikeskustan toiminnoille, kuten asumiseen, hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloille sekä keskustaan liittyville viheralueille. Alueen maankäyttö osoitetaan tarkemmin erillisellä yksityiskohtaisemmalla osayleiskaavalla. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on osoitettava kaupunkikuvaa eheyttävä kerrosalan lisäys sekä varmistettava toimivat kevyen liikenteen yhteydet ja joukkoliikenteen saavutettavuus. Alueelle voi sijoittua merkitykseltään seudullisia vähittäiskau-

pan suuryksiköitä.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet
Kaava-alueen pohja- ja pintavesien suojelu- ja käyttötarpeiden huomioiminen. Kaavassa tulee osoittaa tarvittavat määräykset maaperän pilaantumisen estämiseksi.

Valaistuksen tavoitteena on parantaa alueen turvallisuutta, kuitenkin samalla huomioiden lepakoiden lentoreitit.

PROSESSIN AIKANA SYNTYNEET TAVOITTEET, TAVOITTEIDEN TARKENTUMINEN

Kaavaluonnoksissa tutkitaan maauimalan sijoittamista ranta-alueelle.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA ANNETTU PALAUTE

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 ympäristö- ja rakennuslautakunnan jäsen E.H., Pro Porlan hallituksen jäsen M.K., ja yksityishenkilö R.K. antoivat palautetta.

Viranomaispalautteessa tuotiin esille mm.:

- kaavamuutosalueella ei ole tarpeen tehdä uutta selvitystä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Kaavaa ei ole tarpeen lähettää Museovirastoon lausuttavaksi sen myöhemmissä käsittelyvaiheissa.
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo katsoo että alue on Lohjan kulttuurihistorian kannalta merkittävä, jonka luonteen säilyminen tulee turvata jatkosuunnittelussa. Kaavassa tulee huomioida ominaispiirteiltään hyvin säilynyt, kulttuurihistoriallisesti arvokas kalastusmestarin asunto vuodelta 1916 pihapiireineen asianmukaisella suojelumerkinnällä. Kaava-alueen rakennukset ja rakenteet tulee kuvata kaava-aineistossa.
- Selvitysten riittävyys tulee arvioida ja tehdä tarvittavat tarkennukset ainakin pohjaveteen, sen korkeustasoon, laatuun ja määrään liittyvissä asioissa sekä vaikutukset Porlan vedenottamon toimintaan.
- Jotta kaupunki voi turvata kehittyvät sosiaali- ja terveyspalvelut, tarvitaan vetovoimaisia asuinalueita. Porlan alueelle on keskustan lähellä sijaitsevana ranta-alueena tarkoituksenmukaista kaavoittaa riittävästi asuintaloja, joista osa on valtion tukemaa asuntotuotantoa.
- Kaavoituksessa huomioidaan ikääntyneiden tarpeet.
- vanhusten palvelukeskuksen (Pentinkulma, Kultakodit, Kultakartano) läheisyydessä on tarpeellista kaavoittaa tehostetuille asumispalveluille lisää rakennusoikeutta. Kaavoituksessa on syytä huomioida myös esteettömät liikuntareitit ja virkistysalueet rannassa

Yritykset totesivat palautteessaan:
- Kaava-alueelle ei sijoitu Fingrid Oyj:n voimajohtoja eikä muita toimintoja. Yhtiöllä ei ole tarvetta ottaa kantaa asemakaavan sisältöön.
- Liikuntakeskus toivoo, että kaava mahdollistaisi edelleen Melontaseura Melanvääntäjät ry:n kanoottivajan alueella, tai että kaupunki osoittaisi vastaavan, saavutettavuudeltaan yhtä hyvän rakennuksen lajin käyttöön jostain muualta kaupungin alueelta. Lisäksi Beach-wolley kenttien tulisi säilyä ranta-alueella.

Alueen yhdistykset:

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 kalaistutuksilla 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). Palautteessa muistutetaan hyvän ja johdonmukaisen kaavoituksen edellyttävän kunnallislain mukaista kaavamenettelyä, jossa alueen kehittäminen ei tapahdu yksittäisen rakennus- tai muun liikeyrityksen ehdoilla. Suunnitteluvarauksesta laaditun suunnitelman toteuttamisen todetaan olevan sairasta kaupunkisuunnittelua.

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.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainittuihin osallisiin ehdotettiin lisättäväksi Lohjan Kalaseura ry, Melanvääntäjät 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. Tämä on maankäyttö- ja rakennuslain mukaista. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todetaan: Osallisia ovat ne, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Heitä ovat esimerkiksi kaava-alueen maanomistajat, asukkaat ja muut ympäristön käyttäjät. Viranomaiset ja yhteisöt ovat osallisia, kun kaavoitus koskee niiden toimialaa.

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. Porlan kaava-alue on kaupungin omistuksessa, eikä sitä voida käyttää viljelyyn ilman kaupungin lupaa.

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

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. 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 maanraken-

nustöiden 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.

LOHJA



Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | JA | 24.5.2016

LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

3 Kaavan kuvaus valmisteluvaihe

L33 PORLA
2. KAUPUNGINOSA AHTSALMI KORTTELIN 210 JA
7. KAUPUNGINOSA MYLLYLAMPI KORTTELIN 403

ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

VALMISTELUVAIHEEN LUONNOSTEN KUVAUS

Lemminkäinen Talo Oy on teettänyt suunnitteluvarauksen mukaisesti Serum Arkkitehdit Oy:llä maankäyttöluonnoksia, joiden pohjalta on laadittu kaavamuutoksen luonnosvaihtoehdot A ja B. Kaavaluonnoksia laadittaessa on tutkittu useita vaihtoehtoja korttelien aluevarausten osalta. Luontoselvitys on pitkälti määrittänyt lopulliset sijainnit.

Kaavoitus on teettänyt Serum Arkkitehdit Oy:llä puistoalueesta ideasuunnitelmaluonnoksen. Suurin osa kaava-alueesta on osoitettu viher- ja virkistysalueiksi. Olemassa oleva rakennuskanta säilyy suurimmalta osin.

KAAVAN RAKENNE

Mitoitus

Asemakaava-alueen koko on noin 16 ha, josta vesi-aluetta on noin 3,5 ha, asuinkortteleita noin 0,7-0,9 ha ja viher- ja virkistysalueita noin 7,8 - 8,1 ha (sisältää luonnonsuojelualueen).

Rakennusoikeutta muodostuu yhteensä noin 12700 -14500 k-m^2. Asumista on 9000 k-m2, joka mahdollistaa noin 200 asukasta.

Rakennusoikeuden maksimimäärä on ilmoitettu jokaiselle rakennuspaikalle erikseen, paitsi korttelissa 210, missä on käytetty tehokkuuslukua (e-lukua).

Aluevaraukset

Luonnosvaihtoehto A	
Alue	Pinta-ala m²
VP-12	7350
VP-13	7490
VP-14	5410
VP-15	12240
VL-3	5740
VL-4	20660
S	12010
SL-1	8400
ES	2510
ET	1820
YSA-2	22180
AK	9030
KL	4980
aukio	1670
W	34890
Katualuetta	4950

Luonnosvaihtoehto B	
Alue	Pinta-ala m²
VP-12	5820
VP-13	10260
VP-14	6850
VP-15	7880
VL-3	5740
VL-4	20660
S	12010
SL-1	8400
ET	1960
YSA-2	22600
LV	1560
AK	7930
KL	4290
VU	3040
W	34690
LP	740
Katualuetta	5510

Asuinkerrostalojen korttelialue AK

Rakennusten ulkoasun tulee osaltaan lisätä ranta- ja keskustaympäristön laatua ja viihtyisyyttä. Rakentaminen tulee sopeuttaa ympäröivään miljööseen, ja korttelissa olevien rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.

Ulkoseinän eteen saa sallitun kerrosalan lisäksi rakentaa 2 m syviä viherhuoneita, joita varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja. Julkisivujen väritys tulee sopeuttaa alueen luontoon.

Korttelialueilla on varattava vapaa-aluetta leikki- ja oleskelutarkoitukseen vähintään 10 % asuinkerrosalasta. Leikki- ja oleskelualueet on ympäröitävä suojaistutuksilla. Asuinrakennuksista tulee olla maantasoinen autopaikoista erotettu turvallinen kulku leikki- ja oleskelualueelle, ja porrashuoneista tulee olla suora yhteys pihalle.

Korttelialueesta tulee noin kolmasosan olla vettä läpäisevää materiaalia. Alueille, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee istuttaa pensaita ja puita ja ylläpitää kasvullisena huolitellussa kunnossa. Korttelialueiden ja tonttien välisiä rajoja ei saa aidata rakenteellisin aidoin.

Järven puoleiselle sivule on merkitty luonnonkivistä rakennettava tukimuuri, jonka tulee muodostaa istutuksineen visuaalinen raja ranta-alueen ja rakennettavan korttelialueen välille. Muuri voidaan merkinnän poikkiviivojen puolella toteuttaa maaston mukaan terassoidusti useampana matalana muurina.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi autopaikka kutakin asuntojen kerrosalan 85 neliömetriä kohti, ja yksi vierasautopaikka kutakin porrashuonetta kohden. Pysäköinnin voi sijoittaa maan alle.

Jätehuolto-, huolto-, varasto- ja tekniset tilat tulee sijoittaa ensisijaisesti rakennusten pohjakerrokseen, ja vasta toissijaisesti erilliseen piharakennukseen.
Porrashuoneiden 15 m² ylittävä osa on sallittua rakentaa kussakin kerroksessa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 15 % sallitusta kerrosalasta asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia aputiloja, kuten varasto, harrastus-, kerho- ja saunatiloja.

Korttelialueelle on esitetty sitova tonttijako.

Hotellirakennusten korttelialue KL-1

Rakennusten ulkoasun tulee osaltaan lisätä ranta- ja keskustaympäristön laatua ja viihtyisyyttä. Rakentaminen tulee sopeuttaa ympäröivään miljööseen, ja korttelissa olevien rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.

Julkisivujen väritys tulee sopeuttaa alueen luontoon.

Ylimmän kerroksen yläpuolelle rakennettavien teknisten tilojen seinien on oltava samaa materiaalia kuin julkisivut.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi autopaikka kutakin kerrosalan 50 neliömetriä kohti.

Porrashuoneiden 20 m² ylittävä osa on sallittua rakentaa kussakin kerroksessa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua, ja mikäli kukin kerrostaso saa riittävästi luonnonvaloa. Rakennusoikeuden ylitys ei kuitenkaan saa olla suurempi kuin 5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta.

Vaihtoehdossa A hotellin edessä sijaitsee yleiseen käyttöön tarkoitettu katuaukio ja sauna- tai kahvilarakennuksen kerrosala, vaihtoehdossa B laiturialue (LV).

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue YSA-2

Kortteliin voidaan sijoittaa myös tavanomaiseen asumiseen rinnastettavaa palveluasumista.

Suurin sallittu rakennusoikeuden määrä: tehokkuusluku e=0,6 tuottaa rakennusoikeutta n. 13 500 k-m²

Rakennusten ulkoasun tulee osaltaan lisätä ranta- ja keskustaympäristön laatua ja viihtyisyyttä. Rakentaminen tulee sopeuttaa ympäröivään miljööseen, ja korttelissa olevien rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.

Julkisivujen väritys tulee sopeuttaa alueen luontoon.

Puistot VP

Alueella olevaa puustoa tulee hoitaa siten, että se säilyy elinvoimaisena. Alueella tehtävien toimenpiteiden tulee perustua erikseen laadittavaan yleissuunnitelmaan tai puistosuunnitelmaan.

VP-12
Rantapuustoa harvennetaan tarvittaessa järvinäkymien avaamiseksi. Olevan laiturin yhteyteen voidaan rakentaa hiekkapohjainen uimapaikka. Alueelle voidaan rakentaa nuotiopaikka.

VP-13
Ns. alkulähteen (määräävä vesiallas w) pintaa nostetaan ja sen reunalle rakennetaan puinen oleskelutaso (ol) kalojen tarkkailuun. Muiden altaiden (ohjeellinen vesiallas w) muotoa voidaan muuttaa ja niitä voidaan yhdistellä toisiinsa. Altaisiin voidaan rakentaa saaria, siltoja, laitureita, suihkulähteitä, vesiputouksia ja muita koristeaiheita. Altaita voidaan käyttää pienimuotoiseen kalan- tai simpukankasvatukseen. Alue tulee säilyttää yleisilmeeltään avoimena.

VP-14
Ns. kalamestarin asuinrakennuksen pihapiiri. Rakennuksia voidaan käyttää puistoalueen info-, museo- ja toimintakeskuksena, johon kuuluu myös pieni leikkipaikka. Aluetta hoidetaan puutarhamaisena. Vanha hautomorakennus kunnostetaan näköalapaikaksi (nä).

Alueelle sijoittuu myös säähavaintoasemalle varattu rakennusala, joka saadaan aidata läpinäkyvällä aidalla.

VP-15
Aluetta hoidetaan uimarantana ja oleskeluun tarkoitettuna nurmikko-alueena. Alueelta poistettavien puiden tilalle tulee istuttaa uusia. Alueella sijaitsee vene- tai kanoottivajan rakennusala (vk).

Lähivirkistysalueet VL

Alueella tehtävien toimenpiteiden tulee perustua erikseen laadittavaan yleissuunnitelmaan tai puistosuunnitelmaan. Alueelle voidaan rakentaa luontoarvot huomioiden kevyenliikenteen kulkureitti ja aluetta ja sen luontoa esitteleviä opasteita.

VL-3
Puustoinen ranta.
Alueen rantapuusto tulee säilyttää. Alueelle voi sijoittaa lintutornin ja opastaulun.

VL-4
Luonnonmukainen metsä
Metsää hoidetaan monimuotoisena luontokohteena. Alueella sallitaan myös kulttuurikasvil-

lisuutta. Lähteikköjen ja tihkupintojen säilyminen tulee varmistaa.

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue VU

Alueelle voi sijoittaa rantamaisemaan sopivan maauimalan, pukuhuone-, sauna- ja huoltorakennuksen tai pienimuotoisia pelikenttiä.

Alueesta tulee noin kolmasosan olla pintamateriaaliltaan vettä läpäisevää. Alue tulee varustaa perenna- ja pensasistutuksin. Alueen aitaamiseen tulee käyttää aitaa jonka läpi voi nähdä.

Pukuhuone-, sauna- ja huoltorakennuksen ulkoasun tulee osaltaan lisätä ranta- ja keskustaympäristön laatua ja viihtyisyyttä. Rakentaminen tulee sopeuttaa ympäröivään miljööseen.

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen pysäköinti on sijoitettu yleiselle pysäköintialueelle LP.

Yleinen pysäköintialue LP

Alue on tarkoitettu uimarannan ja maauimalan sekä ranta-alueen yleisötapahtumien pysäköintiä varten.

Luonnonsuojelualue SL-1

Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain nojalla perustettu suojelualue, Porlan lehto (YSA206902). Aluetta koskevat suojelumääräykset on lueteltu suunnittelun lähtökohdat -osiossa.

Vuoden 2015 Luontoselvityksen perusteella vaihtoehdossa A on osoitettu Porlan luonnonsuojelualuetta suojaava suojaviheralue (ES), jolla puusto säilytetään luonnonmukaisena.

Suojelualue S-1

Suojelualue, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n tarkoittamiin eläinlajeihin kuuluvien yksilöiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Altaiden annetaan kehittyä luonnonmukaisesti. Alueen luontoarvot sekä maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää.

Yhdyskuntateknisen huollon alue ET

Alueella sijaitsee pohjavesipumppaamo.

Vesialue (W)

Asemakaava-aluetta rajaa pohjoisesta vesialue. Vesialueella sijaitsevien laitureiden paikalle on sallittu ranta-alueen toimintoja tukevien laiturien rakentaminen.

Pohjavesi

Alue on kokonaisuudessaan tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue. Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen. Rakentaminen ei saa aiheuttaa pohjaveden pilaantumisen vaaraa. Alueella on kemikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi kielletty. Öljysäiliöt on sijoitettava ensisijaisesti rakennusten sisätiloihin. Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty. Maalämpöjärjestelmien rakentaminen on kielletty.

Rakentaminen, ojitukset, maankaivu ja perustukset eivät saa aiheuttaa pohjaveden laadun

muutoksia tai hallitsemattomia muutoksia pohjaveden pinnan korkeuteen. Rakentamisen suunnittelussa tulee huomioida mahdollinen paineellisuus, ja pohjaveden pinnan tasoa ja laatua on tarkkailtava rakentamisen aikana. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä on tehtävä suunnitelma hulevesien käsittelystä ja hallinnasta niin, ettei hulevesien johtamisesta aiheudu haittaa alapuolisille vesistöille. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä tarvittaessa pohjavesiselvitys, pohjavesiolosuhteet huomioonottava pohjatutkimus ja pohjarakentamissuunnitelma.

Koko aluetta koskevat yleiset määräykset

Asemakaava-alueelle on laadittava puistojen, erityisalueiden ja muiden julkisten ulkotilojen yleissuunnitelma, joka sisältää valaistussuunnitelman.

Puistoalueiden, katujen, aukioiden sekä puistoalueelle tulevien rakennuksien, rakennelmien, teknisten rakenteiden, istutusten, siltojen, aitojen, kaiteiden, muurien, portaiden, valaisimien, pyörätelineiden ym. kalusteiden ja varusteiden tulee olla kaupunkikuvaan ja puistoympäristöön soveltuvia ja materiaaleiltaan korkeatasoisia.

Puistoalueen sisäänkäyntejä tulee korostaa porttiaiheilla.

Jalankulun ja pyöräilyn reittien pintamateriaalin tulee olla sitomaton (sepeli, kivituhka).
Puistoalueelle ei saa sijoittaa mainoksia.

Alueelle sijoitettava taide tulee integroida osaksi muuta julkisen tilan suunnittelua sekä osaksi puiston toiminnallisia aiheita ja rakenteita

Valaistusratkaisuissa tulee ottaa huomioon lepakoiden siirtymäreittien tuomat rajoitukset. Tarvittaessa tulee käyttää matalia valaisimia, jotka eivät tuota hajavaloa. Käytettävän valonlähteen värientoiston on oltava laadukasta. Valaisinkalusteiden on oltava kaupunkikuvallisesti ja muotoilultaan korkeatasoisia ja mittakaavaltaan jalankulkumiljööseen sopivia. Valaistuksella voidaan korostaa rakennusten julkisivuja, puiston yksityiskohtia, kasvillisuutta sekä taide- ja vesiaiheita.
Aurinkopaneelit tulee sijoittaa siten, että ne eivät aiheuta häikäisevää heijastusta.

Invapaikkojen koon tulisi olla 3 x 8 metriä tai sijoitettuna siten, että invapysäköinti tosiasiallisesti on mahdollista ja invanostimen käytölle on tilaa. Katetuissa pysäköintitiloissa tulisi olla mahdollista myös täyskorkean (3m) pakettiauton pysäköinti.

Rakennussuojelu

Kalamestarin asuintalo on merkitty sr-suojelumerkinällä.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne korttelialueille johdetaan Rantapuisto-katua pitkin. Katu jatkuu Tytyrin kiertoliittymään asti, josta on hyvät yhteydet L18 moottoritielle. Keskustan terveysaseman ja Vanhusten palvelukeskuksen välissä sijaitseva Liessaarenkatu muuttuu kevyenliikenteen reitiksi, jolla on huoltoajo sallittu.

Kaava-alueen rannan kautta kulkee koillis-lounassuuntainen rantaraitti, joka jatkuu toisaalta Haikarinniemelle ja Liessaareen, toisaalta Hiidensalmen ja Pappilan alueille. Reitin merkitys keskusta-alueen ulkoilureittinä tulee korostumaan.

Suojelualueen ja luonnontilaisen metsän kautta kulkee luontopolku, joka tulee rakentaa esteettömäksi.

Puiston suunnittelussa tulee estää luvaton ajo ja pysäköinti puistoalueella.

Palvelut

Alueen virkistys- ja ulkoilumahdollisuudet paranevat alueen tullessa yleiseen käyttöön. Asemakaava mahdollistaa Sosiaalitoimen ja terveydenhuolto palveluiden, tavanomaiseen asumiseen rinnastettavan palveluasumisen, hotelli-, kahvila- ja ravintolapalveluiden sijoittamisen kaava-alueelle.

Lohjan ydinkeskustan palvelut ovat alueen välittömässä läheisyydessä.

Esteettömyys
Asemakaava on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta ja kaava luo edellytykset esteettömien rakennusten suunnittelulle.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueelle rakennetaan normaalit yhdyskuntateknisen huollon verkostot. Alueella sijaitsee pohjavedenottamo.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus
Porlan alue sijaitsee Suomen sulfidisavien esiintymisalueen rajalla (Litorinameren ranta-alue). Mahdollinen sulfidisaven esiintyminen alueen maaperässä on herättänyt kysymyksen rakentamisen seurauksena syntyvistä sulfidisavien ja hapen reaktion seurauksena syntyvistä ympäristöriskeistä.

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. 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 välttyä rakentamalla maanalaiset rakenteet sulfaatinkestävästä materiaalista.

Pääosalla alueesta ei ole ollut maaperän likaantumista aiheuttavaa toimintaa. Riista- ja kalatalouden tutkimuslaitoksen lähdettyä alueelta, 6.10.1995 pidetyssä alueen katselmuksessa todettiin, että RKTL on poistanut myrkylliset aineet ja ongelmajätteet laboratoriosta. Mahdolliset alueelle jääneet pilaantuneet maa-ainekset tulee käsitellä rakentamisen yhteydessä.

Tulviin varautuminen

Alin suositeltava rakentamiskorko tulvavedeltä suojautumisen kannalta on Lohjanjärvellä +33.35 m.

Ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Aluetta käytetään yleisesti hiljentymiseen. Puistoon sijoitetut toiminnot on sijoitettu riittävälle etäisyydelle liikenteen päästöistä.

Nimistö

Asemakaavan muutoksen nimistö perustuu kaava-alueen vanhoihin nimiin:

Aurlahden puisto (puistoalueen itäosa)
Porlan puisto (puistoalueen keskiosa)
Porlan luontopuisto (puistoalueen läntinen osa)
Rantapuisto (katua jatketaan kaava-alueelle)

KAAVAN ARVIOIDUT VAIKUTUKSET / VALMISTELUVAIHE

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, puistoympäristöön ja maisemaan sekä rakennettuun ympäristöön

Asemakaava noudattaa yleispiirteisemmissä kaavoissa määriteltyä yhdyskuntarakennetta. Uusi asemakaava mahdollistaa asuinrakentamisen alueella. Poikkeusluvin toteutunut rakennuskanta todetaan asemakaavan rakennusoikeudessa.

Porlan alueelle muodostuu laaja keskusta-alueen puisto- ja virkistysalue. Aluetta ei enää vuokrata yksityiselle, vaan alueen luontoarvot ovat kaikkien saavutettavissa. Alue liitetään entistä paremmin ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Rantareitin merkitys korostuu kevyenliikenteen kulkureittinä.

Metsäalueelle avataan uusi yhteys Ojamonkadulta

Ns. kalamestarin talo pihapiireineen muuttuu alueen info-, museo- ja toimintakeskukseksi. Rakennus itsessään tulee rakennussuojelun piiriin.

Alueelle on laadittava julkisten ulkotilojen yleissuunnitelma, joka sisältää valaistussuunnitelman.

Alueelle voi sijoittua 9000 k-m² asuinrakentamista, mikä mahdollistaa n. 200 asukasta.

Alueelle voi sijoittua hotelli ja rantapalveluita. Maauimala parantaa uimarannan käytettävyyttä sinilevien kukinta-aikaan.

Sosiaaliset vaikutukset ja vaikutukset ihmisten elinoloihin, viihtyvyyteen ja elinympäristöön

Puistoalueen toteuttamisella on sosiaalisia vaikutuksia koko kaupunkikeskustan alueelle. Puistolla on merkitystä kaupunkilaisten ulkoilu-, ajanvietto ja kaupunkitapahtumien paikkana.

Alueen avautuminen suurelle yleisölle mahdollistaa monipuolisemmat kulku- ja oikaisureitit. Puiston kunnostaminen parantaa esteettömän liikkumisen mahdollisuuksia alueella.

Puiston käyttösuunnitelman laatiminen sitouttaa kaupungin asukkaita ja yhdistyksiä alueeseen.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Ajantasaistettu kaava ottaa huomioon alueen luontoarvot. Suojeltavien lajien tarpeet on huomioitu kaavamääräyksissä. Luonnonsuojelualuetta täydennetään puskurialueella, ja alueelle muodostetaan 1-2 uutta suojelualuetta.

Asemakaavan vaikutukset ilmastoon ja luonnonoloihin

Kaavamuutos ei aiheuta suurta eroa voimassaolevan asemakaavan vaikutuksiin. Teoreettisesti alueen rakennusoikeus vähenee.

Vaikutukset liikenteeseen ja reitistöön

Asemakaavan vaikutukset liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen ovat vähäiset. Kaava-alueen liikennemäärät kasvavat jonkin verran kaavamuutoksen myötä. Asemakaavamuutos selkeyttää alueen liikennejärjestelyjä etenkin pysäköinnin osalta.

Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen sekä meluun ja päästöihin

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta ympäristön häiriötekijöihin.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset ja vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Puisto- ja virkistys alue muodostuu alueelle, jolle on hyvät joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen kulkuyhteydet. Kaava-alue liittyy olemassa oleviin kunnallistekniikan verkostoihin.

Asumisen vaikutukset puistoon.

Vaikka alueelle mahdollistetaan uusia asuntoja ja hotelli, kaikki ranta-alueet tulevat olemaan yleisessä käytössä. Suunnittelussa on kiinnitetty erityistä huomiota siihen, että ranta-alue on fyysisesti ja henkisesti yhtenäinen ja vapaasti käytettävissä.
Alueen koettu turvallisuus paranee, ja ranta-alueen toiminnallinen rooli muuttuu nykyistä aktiivisemmaksi.

LOHJA



Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | JA | 24.5.2016

LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

4 Valmisteluvaiheessa saatu palaute

L33 PORLA
2. KAUPUNGINOSA AHTSALMI KORTTELIN 210 JA
7. KAUPUNGINOSA MYLLYLAMPI KORTTELIN 403

ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

NÄHTÄVILLÄ OLO

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti asettaa L33 Porla Lohjan 2. kaupunginosa Ahtsalmi, korttelin 210 sekä katu- ja vesialueen, ja 7. kaupunginosa Myllylampi, korttelin 403 ja vesialueen asemakaavan ja tonttijaon muutoksen 8.12.2015 päivätyt luonnosvaihtoehdot julkisesti nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten (MRA 30§), ja pyytää valmisteluaineistosta lausunnot.

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 Energiahuoltoyhtiö 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 ympäristö-keskus
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristö-keskus, liikennevastuualue
Uudenmaan liitto
Vammaisneuvosto
Vanhusneuvosto
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 lausuntopyynnössä ja kuulutuksessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annetussa palautteessa Pro Porla ry toivoi järjestettävän keskustelutilaisuuksia ja työpajoja sekä kaavakävelyjä. Kaavoituspäällikkö ja asemakaava-arkkitehti tapasivat 22.12.2015 Pro Porla ry:n edustajia, jolloin keskusteltiin tarkemmin yhdistyksen ajatuksista tilaisuuksien suhteen.

Asemakaavamuutoksen luonnosvaihtoehdoista järjestettiin yleisötilaisuus 11.1.2016 Lohjan kaupungintalo Monkolan valtuustosalissa. Osallistujia oli 44 henkilöä. Tilaisuudessa esiteltiin nähtävillä olevia kaavaluonnoksia ja mm. puistosuunnitelmaa, ja esittelyn jälkeen kerättiin niistä palautetta työpajatyöskentelyn ja vapaamuotoisen keskustelun muodossa. Tilaisuuden annista tehtiin yhteenveto, joka laitettiin nähtäville kaavoituksen nettisivuille.

Koska oli huomattu julkisessa keskustelussa esiintyvän virheellisiä tietoja kaavamuuutoksesta, katsottiin tarkoituksenmukaiseksi tilaisuuden alussa kertoa perusteluja koko prosessin käynnistämiselle, Porlan tapaisten hankkeiden merkityksestä kaupungin vetovoimaisuuden edistämisessä, suunnittelualueesta osana suurempaa rantakokonaisuutta sekä kaavaprosessin kulusta.

VIRANOMAISNEUVOTTELU

10.12.2015 järjestettiin Lohjan kaupungin ja Uudenmaan ELY-keskuksen työpalaveri, josta kirjattiin muistioon seuraavaa:

- Kaavan tilanne: valmisteluvaiheen luonnokset on hyväksytty
- Ehdotus tehdään pian nähtävillä olon jälkeen
- Lausunnonantoaika luonnosvaihtoehdoista on tammikuun loppuun asti
- Luontoselvityksessä on todettu direktiivilajien esiintyminen
- Kansalaistyöpajan tulos: luonnonmukaisena hoidettu virkistysalue
- Tulosten perusteella on tehty kehityspolku
- Kulttuuriympäristön arvot on otettu huomioon luonnoksissa, sr-merkintä kalamestarin asuinrakennuksessa on sopiva.
- Pohjavedenottamolla ei ole olemassa suojavyöhykettä.
- Teetetään pohjavedestä geologinen selvitys, ELY:ssa asiantuntijat Esko Nikander ja Timo Kinnunen
- Mahdollisesti määräyksiä perustuksia varten
- Alueella ei sallita lämpökaivoja
- Happamat sulfaattimaat, asiantuntija Timo Kinnunen

VALMISTELUVAIHEESSA SAADUT LAUSUNNOT

Asemakaavamuutoksen luonnosvaihtoehdoista saatiin 19 lausuntoa. Tiivistelmä lausunnoista sekä niihin annetut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

VALMISTELUVAIHEESSA SAADUT MIELIPITEET

Asemakaavamuutoksen luonnosvaihtoehdoista saatiin 10 mielipidettä. Tiivistelmä mielipiteistä sekä niihin annetut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

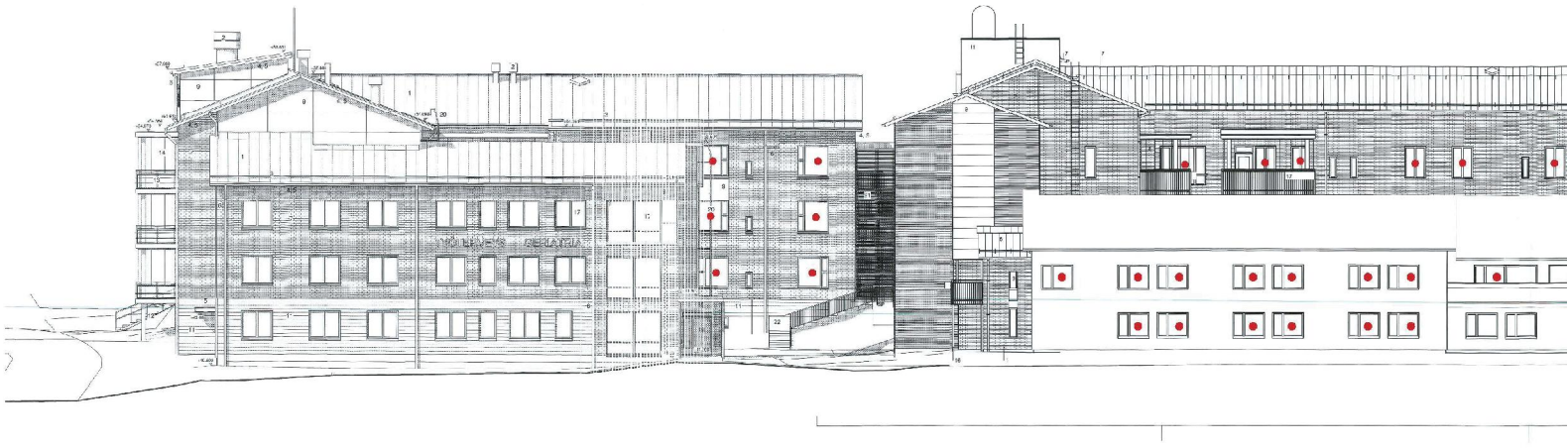
Palaute koski etenkin vanhusten palvelukeskuksen mahdollista järvinäköalaa, kaavamuutoksen vaikutusta luonnonsuojelualueeseen ja pohjaveteen sekä pohjavedenottamoon, luontoarvojen säilymistä, rantaraitin jatkuvuutta ja pysäköinnin riittävyyttä.

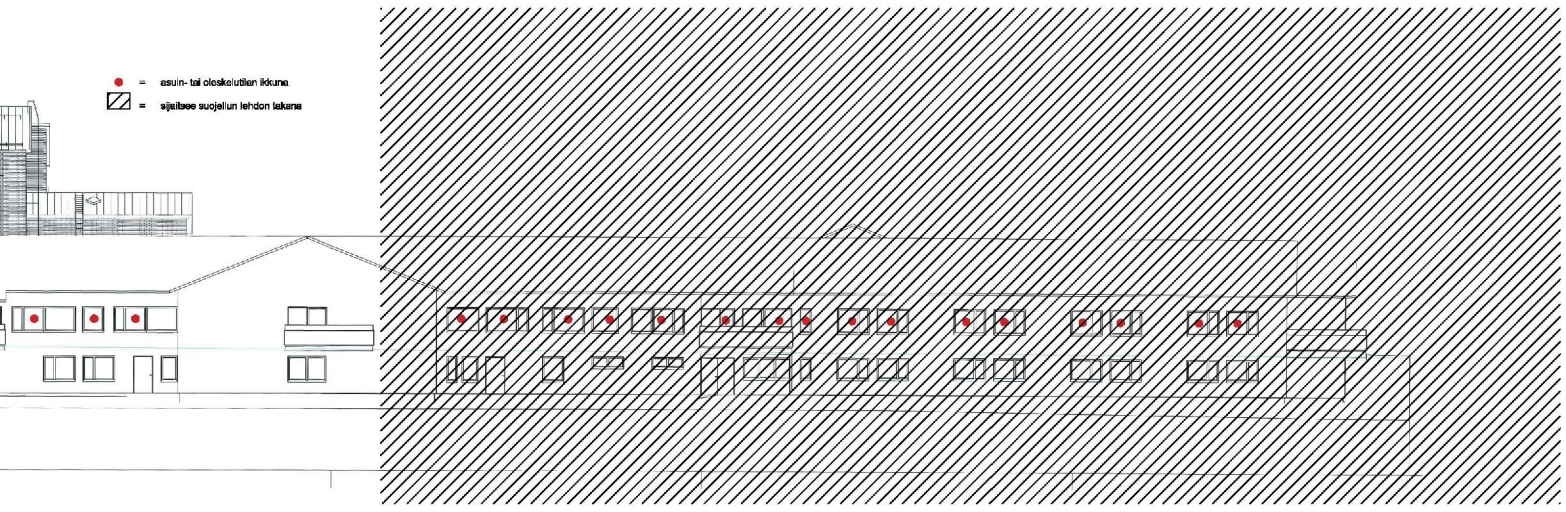
Monessa palautteessa otettiin voimakkaasti kantaa suunnitteluvarauksen käyttöön kaavoi-

tuksessa. Suunnitteluvarauksella tarkoitetaan menettelyä, jossa kunta tekee omistamalleen maa-alueelle varauksen yksityiselle yritykselle ennen kaavoituksen aloittamista. Palautteessa suunnitteluvaraus nähtiin kategorisesti huonona asiana, ja sen lainmukaisuutta epäiltiin. Muutamassa palautteessa todettiin Turun kaupungin luopuneen suunnitteluvarausten käytöstä. Tämä ei kuitenkaan pidä paikkansa. Esimerkiksi vuonna 2015 järjestetyissä Skanssin ja Pääskyvuorenrinteen tontinluovutuskilpailuissa kilpailijoiden tuli jättää kilpailuehdotuksessa tarjous rakennusoikeuden hinnasta, jolla suunnitteluvarauksen saaja sitoutuu ostamaan tontin kaavaehdotuksen valmistuttua.

Suunnitteluvarauksen myöntäminen on täysin laillinen menettely. Missään tapauksessa millään sopimuksella ei voida ohittaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista kaavaprosessia, joka on täysin sama riippumatta siitä onko alueesta tehty suunnitteluvaraus.

Kultakoti- ja Kultakartano-asumisyksiköiden asuin- ja oleskelutilojen ikkunat suuntautuvat pääasiassa sisäpihoille, sekä Ojamonkadun ja Liessaarenkadun suuntaan. Rakennusten järvenpuoleiseen julkisivuun on merkitty punaisella pisteellä asuin- ja oleskelutilojen ikkunat. Rakennuksen osa, joka sijaitsee suojellun lehtoalueen takana, on merkitty vinorasterilla.




= asuin- tai oleskelutilan ikkuna
= sijaitsee suojellun lehdon takana

VALMISTELUVAIHEEN JÄLKEEN TEHDYT LISÄSELVITYKSET, PÄÄTÖKSET JA SUUNNITELMAT

Arviointi asemakaavan muutoksen pohjavesivaikutuksista, Ramboll Oy 22.2.2016.

Selvityksessä arvioitiin suunnitellun maankäytön sekä alueen rakentamisen mahdollisia vaikutuksia pohjaveden laatuun ja määrään sekä Porlan vedenottamon että Porlan lehdon luonnonsuojelualueen ja lähdeympäristön kannalta. Vaikutustenarvioinnin perusteella on esitetty toimenpidesuositukset kaavan toteuttamisesta ja alueen rakentamisesta Porlan vedenottamoon ja lähdeympäristöön kohdistuvien mahdollisten haitallisten vaikutusten ehkäisemiseksi.

Raportissa todetaan mm.:

- 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 maanpinnantason alapuolella eikä paineellista pohjavettä ole todettu esiintyvän.
- Paalutuksesta ei arvioida aiheutuvan riskiä pohjaveden haitallisesta purkautumisesta maanpinnalle.
- Pohjavedenpinnan painetaso tulee varmistaa paalutuskohteissa jatkosuunnittelun yhteydessä asentamalla pohjaveden havaintoputki paalutuksen arvioituun tunkeutumissyvyyteen.
- Maaperä- ja pohjaolosuhteista johtuen alue ei sovellu maanalaiseen rakentamiseen.
- Alueelle ei tule toteuttaa pohjavedenpinnantason alapuolelle ulottuvia salaojituksia tai muita pysyviä kuivatusrakenteita, joista voisi aiheutua pohjavedenpinnantason pysyvää alenemista.
- Mikäli alueelle sijoitetaan täyttömaita, tulee käyttää ainoastaan puhtaita kivennäismaa-aineksia.
- Alueen rakentamisen yhteydessä tehtävät paalutus- ja maankaivutoimenpiteet voivat aiheuttaa pohjaveden väliaikaista samentumista rakennuskohteiden läheisyydessä. Tämän vuoksi Porlan vedenottamolla on syytä varautua vedenoton tilapäiseen katkaisemiseen maanrakennustöiden aikana.
- Maanrakennustöiden aikana tulee tarkkailla pohjaveden pinnankorkeutta ja laatua erikseen laadittavan tarkkailuohjelman mukaisesti.
- Asemakaavamuutosalue sijoittuu pohjaveden purkautumisalueelle Lohjanjärven ranta-alueelle varsinaisen pohjaveden muodostumisalueen ulkopuolelle.
- Rakennetun pinta-alan lisääntymisestä ei kohdistu määrällisiä pohjavesivaikutuksia Lohjanharjun pohjavesialueelle eikä Porlan vedenottamoon.
- Porlan vedenottamo sijoittuu pohjaveden luontaiseen virtaussuuntaan nähden asemakaavamuutosalueen yläpuolelle Lohjanharjun rinteen alareunaan.
- 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.
- Hulevesien johtaminen tulee toteuttaa siten, ettei mahdollisesti likaisia hulevesiä pääse imeytymään maaperään ja edelleen pohjaveteen siten, että niistä aiheutuisi riskiä Porlan vedenottamolle. Mahdollisesti likaisia hulevesiä voi muodostua lähinnä liikenne- ja pysäköintialueilla.
- Puutarha- ja viheralueiden hoidossa tulee noudattaa vähäravinteista linjaa ja torjunta-aineiden käyttöä tulee välttää.
- Jätevesiviemärijärjestelmän tiiviydestä on varmistuttava koestamalla viemärit ennen käyttöönottamista. Jätevesistä ei katsota aiheutuvan riskiä pohjaveden laatuun.
- Asemakaavaluonnoksen kaavamääräyksissä maalämpöjärjestelmien rakentaminen on kielletty.
- Mikäli kiinteistöjen lämmityksessä käytetään öljylämmitystä, tulee öljysäiliöt sijoittaa rakennusten sisätiloihin.

- Tiesuolaa ei tule käyttää alueella.
- Kaava-alueella esiintyy arvokkaita pohjavesivaikutteisia luontotyyppejä. Kaava-alueella sijaitsevalla luonnonsuojelualueella esiintyy pohjavesivaikutteista lehtoa ja luonnonsuojelualueen ulkopuolella kaksi vesilain 2. luvun 11 §:n mukaista luonnontilaista lähdettä.
- Edellä tässä raportissa esitetyn mukaisesti rakentamisella ei arvioida olevan vaikutuksia muodostuvan pohjaveden määrään.
- 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 vedenottaman perustamisen aikana. Suunnitellulla maankäytöllä ei arvioida olevan haitallisia vaikutuksia pohjaveden määrään tai laatuun, kun alueen jatkosuunnittelussa otetaan huomioon tässä selvityksessä esitetyt pohjaveden suojelunäkökohdat.
- Pohjavesivaikutusten kannalta asemakaavamuutosvaihtoehtoja A ja B voidaan pitää samanarvoisina.
- 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.

Maauimala

Porlan kaavahankkeeseen sisältyvän mahdollisen lisäelementin, maauimalan osalta ajatus hankkeeseen mukaan ottamisesta syntyi sosiaalisessa mediassa kesällä 2015 käydystä keskustelusta, joka liittyi siihen, kun Aurlahden uimarannan sinilevämuodostumat aiheuttivat kesällä 2015 uimarannan väliaikaisen käyttökiellon. Kuntalaisten keskuudessa syntyi ajatus maauimalan perustamisesta Lohjalle. Tätä kautta syntyi ajatus siitä, voisiko maauimala sisältyä mahdollisena elementtinä Porlan hankkeeseen kerrostalojen ja hotellin lisäksi. Asiasta keskusteltiin rakennusliike Lemminkäisen edustajien kanssa, ja hanke nähtiin mahdolliseksi ottaa mukaan valmisteluvaiheen kokonaisuuteen.

Maauimalaan liittyvien kustannusten osalta on tehty selvitystyötä olemalla yhteydessä Keravan ja Lahden liikuntatoimiin tiedustellen näistä maauimaloiden käyttökustannuksia. Lisäksi Vahanen Oy:lta on Liikuntakeskuksen taholta tilattu erilliset selvitykset siitä, millaiset maauimalan investointi- ja käyttökustannukset olisivat Aurlahden rannalle ja toisaalta Neidonkeidas-uimahallin yhteyteen sijoitettuna. selvitysten perusteella maauimalan investointi- ja käyttökustannukset olisivat selkeästi edullisempia Neidonkeitaan yhteydessä kuin Aurlahden rannalla.

Maauimalan lisäksi Porlan hankkeen toiseksi mahdolliseksi, vaihtoehtoiseksi lisäelementiksi on hahmoteltu saunamaailma/järvikylpylä –kokonaisuutta, jonka osalta ajatuksia on vaihdettu mm. liikuntakeskuksen, Lohjan kaupungin matkailupalveluiden ja Sauna from Finlandin sekä Lemminkäisen edustajien kanssa. Sauna-/järvikylpylä –kokonaisuus onkin keskusteluissa osoittautunut maauimalaa mielekkäämmäksi lisäelementiksi ajatellen ympärivuotista käyttömahdollisuutta ja matkailullista vetovoimapotentiaalia. Tämän johdosta Porlan hankkeen ehdotusvaiheeseen onkin tarkoitus edetä saunamaailma/järvikylpylä –kokonaisuuden kanssa.

VALMISTELUVAIHEEN PALAUTTEEN SEKÄ LISÄSELVITYSTEN JA -SUUNNITELMIEN PERUSTEELLA TEHDYT MUUTOKSET KAAVAEHDOTUKSEEN

Kaavaehdotus perustuu pääasiassa valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehtoon A.

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

Pähkinäpensaslehto, lähteikköluontotyypit sekä rehevä lehtolaikku perustetun luonnonsuojelualueen vieressä on osoitettu suojelumerkinnällä SL-2

Aukiolle, kanoottivarastolle ja laiturille on osoitettu kulkuyhteydet.

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

Lisätty yleisiin määräyksiin teksti: Alueen kulttuurihistorialliset arvot tulee huomioida puistoalueille laadittavassa yleissuunnitelmassa siten, että arvot säilyvät eikä alueen luonne muutu.
Puistomuuntamo on lisätty kaavaehdotukseen.

Kaavamuutoksella muodostuva uusi katu on nimeltään Porlankatu / Porlagatan.

Liessaarenkadun kaavamerkintä sallii tonteille ajon Ojamonkadulta. Kadun alapää on merkitty kaavamääräyksellä pp.

ET -alueelle on osoitettu ajoyhteys korttelin 210 kautta.

Lisätty yleisiin määräyksiin teksti: Kortteleihin on laadittava sitova tonttijako.

Lisätty yleinen pysäköintialue LP korttelin 210 pohjoisreunaan.

LOHJA



Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | JA | 24.5.2016

LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

5 Kaavan kuvaus ehdotusvaiheessa

L33 PORLA
2. KAUPUNGINOSA AHTSALMI KORTTELIN 210 JA
7. KAUPUNGINOSA MYLLYLAMPI KORTTELIN 403

ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

KAAVAEHDOTUS 24.5.2016

MITOITUS

Asemakaava-alueen koko on noin 16 ha, josta Lohjanjärven vesi-aluetta on noin 3,5 ha.

Rakennusoikeutta muodostuu yhteensä 12950 k-m2, josta asumista on 7500 k-m², joka mahdollistaa noin 170 asukasta.

Rakennusoikeuden maksimimäärä on ilmoitettu jokaiselle rakennuspaikalle erikseen, paitsi korttelissa 210, missä on käytetty tehokkuuslukua (e-lukua).

Alue	Pinta-ala m²	rakennusoikeutta kerros-m²	Tehok-kuus e
AK	8974	7500	0,84
YSA-2	22153	13292	0,60
KL	4899	5000	1,02
VP-12	7641	-	0,00
VP-13	7215	-	0,00
VP-14		uudisrakennus 100 + olemassaolevat asuin- ja talousrakennus sekä sauna	
VP-15	8881	100 (kanoottivaja)	0,01
VL-3	5740	-	0,00
VL-4		-	0,00
SL-1	8393	-	0,00
S-1	12008	-	0,00
ES	1573	-	0,00
ET	1815	-	0,00
W	34817	-	0,00
LP	1180	-	0,00
Katualuetta		-	0,00
Rantatori		250	0,00

RAKENNE

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Rakennusten ulkoasun tulee osaltaan lisätä ranta- ja keskustaympäristön laatua ja viihtyisyyttä. Rakentaminen tulee sopeuttaa ympäröivään miljööseen, ja korttelissa olevien rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus. Julkisivujen väritys tulee sopeuttaa alueen luontoon.

Korttelialueilla on varattava vapaa-aluetta leikki- ja oleskelutarkoitukseen vähintään 10 % asuinkerrosalasta. Leikki- ja oleskelualueet on ympäröitävä suojaistutuksilla. Asuinrakennuksista tulee olla maantasoinen autopaikoista erotettu turvallinen kulku leikki- ja oleskelualueelle, ja porrashuoneista tulee olla suora yhteys pihalle.

Korttelialueesta tulee noin kolmasosan olla vettä läpäisevää materiaalia. Alueille, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee istuttaa pensaita ja puita ja ylläpitää kasvullisena huolitellussa kunnossa. Korttelialueiden ja tonttien välisiä rajoja ei saa aidata rakenteellisin aidoin.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi autopaikka kutakin asuntojen kerrosalan 85 neliömetriä kohti, ja yksi vierasautopaikka kutakin porrashuonetta kohden.

Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa tiloja, jotka eivät mitoita

autopaikkoja seuraavasti:
-enintään 2 m syviä viherhuoneita ulkoseinän eteen
-porrashuoneiden 15 m² ylittävä osa kussakin kerroksessa, mikäli kukin kerrostaso saa riittävästi luonnonvaloa. Rakennusoikeuden ylitys ei kuitenkaan saa olla suurempi kuin 5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta.
-yhteensä enintään 10 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia aputiloja, kuten varasto-, harrastus-, kerho- ja saunatiloja.

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.
Kortteliin voidaan sijoittaa myös tavanomaiseen asumiseen rinnastettavaa palveluasumista.
Rakennusten ulkoasun tulee osaltaan lisätä ranta- ja keskustaympäristön laatua ja viihtyisyyttä. Rakentaminen tulee sopeuttaa ympäröivään miljööseen, ja korttelissa olevien rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus. Julkisivujen väritys tulee sopeuttaa alueen luontoon.

Hotellirakennusten korttelialue.
Rakennusten ulkoasun tulee osaltaan lisätä ranta- ja keskustaympäristön laatua ja viihtyisyyttä. Rakentaminen tulee sopeuttaa ympäröivään miljööseen, ja korttelissa olevien rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus. Julkisivujen väritys tulee sopeuttaa alueen luontoon. Ylimmän kerroksen yläpuolelle rakennettavien teknisten tilojen seinien on oltava samaa materiaalia kuin julkisivut.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi autopaikka kutakin kerrosalan 50 neliömetriä kohti.

Porrashuoneiden 20 m² ylittävä osa on sallittua rakentaa kussakin kerroksessa asemakaavassaosoitetun rakennusoikeuden lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua, ja mikäli kukin kerrostaso saa riittävästi luonnonvaloa. Rakennusoikeuden ylitys ei kuitenkaan saa olla suurempi kuin 5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta.

Puistot VP
Alueella olevaa puustoa tulee hoitaa siten, että se säilyy elinvoimaisena. Alueella tehtävien toimenpiteiden tulee perustua erikseen laadittavaan yleissuunnitelmaan tai puistosuunnitelmaan.

Maisemaranta VP-12
Rantapuustoa harvennetaan tarvittaessa järvinäkymien avaamiseksi. Olevan laiturin yhteyteen voidaan rakentaa hiekkapohjainen uimapaikka. Alueelle voidaan rakentaa nuotiopaikka.

Kala-altaat VP-13
Altaiden muotoa voidaan muuttaa ja niitä voidaan yhdistellä toisiinsa. Altaisiin voidaan rakentaa saaria, siltoja, laitureita, suihkulähteitä, vesiputouksia ja muita koristeaiheita. Altaita voidaan käyttää pienimuotoiseen kalan- tai simpukankasvatukseen. Alue tulee säilyttää avoimena.

Pihapiiri VP-14
Ns. kalamestarin asuinrakennuksen pihapiiri. Rakennuksia voidaan käyttää puistoalueen info-, museo- ja toimintakeskuksena, johon kuuluu myös pieni leikkipaikka. Aluetta hoidetaan puutarhamaisena.

Aurlahdenpuisto VP-15
Aluetta hoidetaan uimarantana ja oleskeluun tarkoitettuna nurmikko-alueena. Alueelta poistettavien puiden tilalle tulee istuttaa uusia. Alueella sijaitsee vene- tai kanoottivajan rakennusala (vk).

Lähivirkistysalueet VL
Alueella tehtävien toimenpiteiden tulee perustua erikseen laadittavaan yleissuunnitelmaan tai puistosuunnitelmaan. Alueelle voidaan rakentaa luontoarvot huomioiden kevyenliiken teen kulkureitti ja aluetta ja sen luontoa esitteleviä opasteita.

Puustoinen ranta VL-3
Alueen rantapuusto tulee säilyttää. Alueelle voi sijoittaa lintutornin ja opastaulun.

Luonnonmukainen metsä VL-4
Metsää hoidetaan monimuotoisena luontokohteena. Alueella sallitaan myös kulttuurikasvillisuutta. Lähteikköjen ja tihkupintojen säilyminen tulee varmistaa.

Venesatama / venevalkama LV
Veneiden laskupaikka

Yleinen pysäköintialue LP
Alue on tarkoitettu uimarannan ja maauimalan sekä ranta-alueen yleisötapahtumien pysäköintiä varten.

Luonnonsuojelualue SL-1
Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain nojalla perustettu suojelualue, Porlan lehto (YSA206902). Aluetta koskevat suojelumääräykset on lueteltu suunnittelun lähtökohdat -osiossa.

Suojelualue S-1
Suojelualue, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n tarkoittamiin eläinlajeihin kuuluvien yksilöiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Altaiden annetaan kehittyä luonnonmukaisesti. Alueen luontoarvot sekä maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää.

Suojaviheralue

Luontokohteen suojaviheralue.
Porlan luonnonsuojelualuetta suojaava suojaviheralue, jolla puusto tulee hoitaa luonnonmukaisena.

Yhdyskuntateknisen huollon alue ET
Alueella sijaitsee pohjavedenottamo.

Vesialue (W)
Vesialueella sijaitsevien laitureiden paikalle on sallittu ranta-alueen toimintoja tukevien laiturien rakentaminen

Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue
Alue on kokonaisuudessaan tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue. Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen.

Rakentaminen ei saa aiheuttaa pohjaveden pilaantumisen vaaraa. Alueella on kemikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi kielletty. Öljysäiliöt on sijoitettava ensisijaisesti rakennusten sisätiloihin. Jätevesien ja likaisten hulevesien imeyttäminen maaperään on kielletty. Jätevesiviemärijärjestelmän tiiviydestä on varmistuttava koestamalla viemärit ennen käyttöönottamista. Tiesuolan käyttö sekä maalämpöjärjestelmien rakentaminen alueella on kielletty. Puutarha- ja viheralueiden hoidossa tulee noudattaa vähäravinteista linjaa ja torjunta-aineiden käyttöä tulee välttää. Mikäli alueelle sijoitetaan täyttömaita, tulee käyttää ainoastaan puhtaita kivennäismaa-aineksia.

Rakentaminen, ojitukset, maankaivu ja perustukset eivät saa aiheuttaa pohjaveden laadun muutoksia. Alueelle ei saa toteuttaa pohjavedenpinnantason alapuolelle ulottuvia salaojituksia tai muita pysyviä kuivatusrakenteita, joista voisi aiheutua pohjavedenpinnantason-

pysyvää alenemista.

Maanrakennustöiden aikana tulee tarkkailla pohjaveden pinnankorkeutta ja laatua erikseen laadittavan tarkkailuohjelman mukaisesti. Pohjavedenpinnan painetaso tulee varmistaa paalutuskohteissa jatkosuunnittelun yhteydessä asentamalla pohjaveden havaintoputki paalutuksen arvioituun tunkeutumissyvyyteen.

Rakentamisen jatkosuunnittelun yhteydessä tulee esittää pohjaveden hallintasuunnitelma, rakentamisenaikainen pohjaveden tarkkailusuunnitelma huomioiden etenkin paalutustöiden aikainen pohjaveden samentumisriski, suunnitelma hulevesien käsittelystä ja hallinnasta, pohjavesiselvitys, pohjavesiolosuhteet huomioonottava pohjatutkimus ja pohjarakentamissuunnitelma.

Rakennustyömaajärjestelyissä tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelunäkökohtiin.

Koko aluetta koskevat yleiset määräykset

Puistojen, erityisalueiden ja muiden julkisten ulkotilojen toteutuksen on perustuttava alueelle laadittavaan yleissuunnitelmaan.

Puistoalueiden, katujen, aukioiden sekä puistoalueelle tulevien rakennuksien, rakennelmien, teknisten rakenteiden, istutusten, siltojen, aitojen, kaiteiden, muurien, portaiden, valaisimien, pyörätelineiden ym. kalusteiden ja varusteiden tulee olla kaupunkikuvaan ja puistoympäristöön soveltuvia ja materiaaleiltaan korkeatasoisia.

Puistoalueen sisäänkäyntejä tulee korostaa porttiaiheilla.

Jalankulun ja pyöräilyn reittien pintamateriaalin tulee olla sitomaton (sepeli, kivituhka). Puistoalueelle ei saa sijoittaa mainoksia.

Alueelle sijoitettava taide tulee integroida osaksi muuta julkisen tilan suunnittelua sekä osaksi puiston toiminnallisia aiheita ja rakenteita

Valaistusratkaisuissa tulee ottaa huomioon lepakoiden siirtymäreittien tuomat rajoitukset. Tarvittaessa tulee käyttää matalia valaisimia, jotka eivät tuota hajavaloa. Käytettävän valonlähteen värientoiston on oltava laadukasta. Valaisinkalusteiden on oltava kaupunkikuvallisesti ja muotoilultaan korkeatasoisia ja mittakaavaltaan jalankulkumiljööseen sopivia. Valaistuksella voidaan korostaa rakennusten julkisivuja, puiston yksityiskohtia, kasvillisuutta sekä taide- ja vesiaiheita.

Aurinkopaneelit tulee sijoittaa siten, että ne eivät aiheuta häikäisevää heijastusta.

Invapaikkojen koon tulisi olla 3 x 8 metriä tai sijoitettuna siten, että invapysäköinti tosiasiallisesti on mahdollista ja invanostimen käytölle on tilaa. Katetuissa pysäköintitiloissa tulisi olla mahdollista myös täyskorkean (3m) pakettiauton pysäköinti.

RAKENNUSSUOJELU

Kalamestarin asuintalo on merkitty sr-suojelumerkinällä, jota koskee määräys: Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Tehtävät toimenpiteet eivät saa vähentää rakennuksen kulttuuri- ja rakennushistoriallista arvoa. Muutoksista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

LIIKENNE

Ajoneuvoliikenne korttelialueille johdetaan uutta Porlankatua pitkin. Katu jatkuu Rantapuisto-nimisenä Tytyrin kiertoliittymään asti, josta on hyvät yhteydet L18 moottoritielle. Keskustan terveysaseman ja Vanhusten palvelukeskuksen välissä sijaitseva Liessaarenkatu muut-

tuu kevyenliikenteen reitiksi, jolla on tontille/rakennuspaikalle ajo sallittu Ojamonkadulta.

Kaava-alueen rannan kautta kulkee koillis-lounassuuntainen rantaraitti, joka jatkuu toisaalta Haikarinniemelle ja Liessaareen, toisaalta Hiidensalmen ja Pappilan alueille. Reitin merkitys keskusta-alueen ulkoilureittinä tulee korostumaan.

Suojelualueen ja luonnontilaisen metsän kautta kulkee luontopolku, joka tulee rakentaa esteettömäksi.

Puiston suunnittelussa tulee estää luvaton ajo ja pysäköinti puistoalueella.

PALVELUT

Alueen virkistys- ja ulkoilumahdollisuudet paranevat alueen tullessa yleiseen käyttöön. Asemakaava mahdollistaa Sosiaalitoimen ja terveydenhuolto palveluiden, tavanomaiseen asumiseen rinnastettavan palveluasumisen, hotelli-, kahvila- ja ravintolapalveluiden sijoittamisen kaava-alueelle.

Lohjan ydinkeskustan palvelut ovat alueen välittömässä läheisyydessä.

ESTEETTÖMYYS

Asemakaava on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta ja kaava luo edellytykset esteettömien rakennusten suunnittelulle. Suojelualueen ja luonnontilaisen metsän kautta kulkee luontopolku, joka tulee rakentaa esteettömäksi.

YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO

Alueelle rakennetaan normaalit yhdyskuntateknisen huollon verkostot. Alueella sijaitsee pohjavedenottamo.

TULVIIN VARAUTUMINEN

Alin suositeltava rakentamiskorko tulvavedeltä suojautumisen kannalta on Lohjanjärvellä +33.35 m.

YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

Alueella ei ole merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Aluetta käytetään yleisesti hiljentymiseen. Puistoon sijoitetut toiminnot on sijoitettu riittävälle etäisyydelle liikenteen päästöistä.

NIMISTÖ

Asemakaavan muutoksen nimistö perustuu kaava-alueen vanhoihin nimiin:

Aurlahden puisto / Aurlaxparken (puistoalueen itäosa)
Porlan puisto / Porlaparken (puistoalueen keskiosa)
Porlan luontopuisto / Porla naturpark (puistoalueen läntinen osa)
Porlankatu / Porlagatan
Liessaarenkatu / Liessaarigatan (nimi pysyy entisenä)

Sivut 142-144: Porlan maankäyttöluonnokset 7.4.2016, Serum arkkitehdit Oy


ASUINKORTTELI IV-VI
8100 k-m²
96 ap (1/80 k-m²)
HOTELLI
1. vaihe 2300-2500 k-m²
2. vaihe 2200-2500 k-m²
3. vaihe yht. 5000 k-m²
80 ap (1/70 k-m²)
AJO
kuntoilu
uimaranta
kanoottivaja
lentopallo- ja jalkapallokentät
sauna +kahvila
aukio
hotelli
28 ap
52 ap
kevyt liikenne
52 ap
44 ap
asuin-korttelI
suojeltu lehto, luontopolku
luonnonsuojelualueen rajaus
näköala-terassi
Kalamestarin luontotalo
Alkulähde
uusi kävely-reitti harjulle

5 KAAVAN KUVAUS EHDOTUSVAIHEESSA





5 KAAVAN KUVAUS EHDOTUSVAIHEESSA





KAAVAN ARVIOIDUT VAIKUTUKSET / VALMISTELUUN PALAUTETTU KAAVAEHDOTUS 24.5.2016

VAIKUTUKSET YHDYSKUNTARAKENTEESEEN, PUISTOYMPÄRISTÖÖN JA MAISEMAAN SEKÄ RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

Asemakaava noudattaa yleispiirteisemmissä kaavoissa määriteltyä yhdyskuntarakennetta. Uusi asemakaava mahdollistaa asuinrakentamisen alueella. Teoreettisesti alueen rakennusoikeus vähenee. Poikkeusluvin toteutunut rakennuskanta todetaan asemakaavan rakennusoikeudessa.

Porlan alueelle muodostuu laaja keskusta-alueen puisto- ja virkistysalue. Aluetta ei enää vuokrata yksityiselle, vaan alueen luontoarvot ovat kaikkien saavutettavissa. Alue liitetään entistä paremmin ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja uimaranta-alueeseen. Rantareitin merkitys korostuu kevyenliikenteen kulkureittinä.

Kaava-alueen virkistysarvo paranee uusien jalankulkuyhteyksien muodostumisella, lisäksi virkistys- ja puistoalueen määrä kasvaa huomattavasti. Maisema-arvot on otettu huomioon kaavamääräyksillä rakennusten sopeuttamisesta ympäröivään miljööseen ja luontoon.

Metsäalueelle avataan uusi yhteys Ojamonkadulta.

Ns. kalamestarin talo pihapiireineen muuttuu alueen info-, museo- ja toimintakeskukseksi. Rakennus itsessään tulee rakennussuojelun piiriin.

Alueelle voi sijoittua 7500 k-m² asuinrakentamista, mikä mahdollistaa n. 170 asukasta.

Alueelle voi sijoittua hotelli ja rantapalveluita.

SOSIAALISET VAIKUTUKSET JA VAIKUTUKSET IHMISTEN ELINOLOIHIN, VIIHTYVYYTEEN JA ELINYMPÄRISTÖÖN

Puisto- ja virkistysalueiden määrä alueella lisääntyy. Puistoalueen toteuttamisella on sosiaalisia vaikutuksia koko kaupunkikeskustan alueelle. Puistolla on merkitystä kaupunkilaisten ulkoilu-, ajanvietto ja kaupunkitapahtumien paikkana.

Alueen avautuminen suurelle yleisölle mahdollistaa monipuolisemmat kulku- ja oikaisureitit.

Puiston kunnostaminen parantaa esteettömän liikkumisen mahdollisuuksia alueella.

Puiston käyttösuunnitelman laatiminen sitouttaa kaupungin asukkaita ja yhdistyksiä alueeseen.

VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN

Ajantasaistettu kaava ottaa huomioon alueen luontoarvot. Suojeltavien lajien tarpeet on huomioitu kaavamääräyksissä. Faunatica Oy on tehnyt alueen luontoarvoista selvityksen, jonka perusteella kaavaehdotuksen luonnonsuojelumääräykset on laadittu. Selvityksen laatija on myös todennut ehdotettujen kaavamääräysten olevan riittävät luontoarvojen säilymiselle.

Luonnonsuojelualuetta täydennetään puskurialueella, ja alueelle muodostetaan myös uutta suojelualuetta.

ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET ILMASTOON JA LUONNONOLOIHIN

Kaavamuutos ei aiheuta suurta eroa voimassaolevan asemakaavan vaikutuksiin.

VAIKUTUKSET LIIKENTEESEEN JA REITISTÖÖN

Asemakaavan vaikutukset liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen ovat vähäiset. Kaava-alueen liikennemäärät kasvavat jonkin verran kaavamuutoksen myötä. Asemakaavamuutos selkeyttää alueen liikennejärjestelyjä etenkin pysäköinnin osalta.

VAIKUTUKSET TERVEELLISYYTEEN JA TURVALLISUUTEEN

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta ympäristön häiriötekijöihin, kuten melu, pöly, tärinä tai hajuhaitat.

Nykytilassa eristyneen alueen koettu turvallisuus paranee.

YHDYSKUNTATALOUDELLISET VAIKUTUKSET JA VAIKUTUKSET TEKNISEN HUOLLON JÄRJESTÄMISEEN

Puisto- ja virkistys alue muodostuu alueelle, jolle on hyvät joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen kulkuyhteydet. Kaava-alue liittyy olemassa oleviin kunnallistekniikan verkostoihin.

ASUMISEN VAIKUTUKSET PUISTOON.

Vaikka alueelle mahdollistetaan uusia asuntoja ja hotelli, kaikki ranta-alueet tulevat olemaan yleisessä käytössä. Suunnittelussa on kiinnitetty erityistä huomiota siihen, että ranta-alue on fyysisesti ja henkisesti yhtenäinen ja vapaasti käytettävissä.

Alueen koettu turvallisuus paranee, ja ranta-alueen toiminnallinen rooli muuttuu nykyistä aktiivisemmaksi.

KAAVAEHDOTUS 22.9.2015

MITOITUS

Asemakaava-alueen koko on noin 16 ha, josta Lohjanjärven vesi-aluetta on noin 3,5 ha.

Rakennusoikeutta on yhteensä 19143 k-m$^{2.}$

Rakennusoikeuden maksimimäärä on ilmoitettu jokaiselle rakennuspaikalle erikseen, paitsi korttelissa 210, missä on käytetty tehokkuuslukua (e-lukua).

Alue	Pinta-ala m²	rakennusoikeutta kerros-m²	Tehok-kuus e
KL	5857	5000	0,85
YSA	22596	13558	0,60
VP-12	9061	uudisrakennus 100 + olemassaolevat asuin-rakennus, talousrakennus ja sauna, yht. 135	
VP-13	26397	100 (kanoottivaja)	0,004
VL-3	30272		
ET	1815		
ES	1624		
EV	1574		
SL-1	8395		
S-1	12008		
LP	757		
LV	152		
W	34817		
jalankulku	2143		
Katualuetta	1527		

Rantatori	2170	250	0,12
YHTEENSÄ	161165	19143	0,12

RAKENNE

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.

Kortteliin voidaan sijoittaa myös tavanomaiseen asumiseen rinnastettavaa palveluasumista.

Rakennusten ulkoasun tulee osaltaan lisätä ranta- ja keskustaympäristön laatua ja viihtyisyyttä. Rakentaminen tulee sopeuttaa ympäröivään miljööseen, ja korttelissa olevien rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus. Julkisivujen väritys tulee sopeuttaa alueen luontoon.

Hotellirakennusten korttelialue.

Rakennusten ulkoasun tulee osaltaan lisätä ranta- ja keskustaympäristön laatua ja viihtyisyyttä. Rakentaminen tulee sopeuttaa ympäröivään miljööseen, ja korttelissa olevien rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus. Julkisivujen väritys tulee sopeuttaa alueen luontoon. Ylimmän kerroksen yläpuolelle rakennettavien teknisten tilojen seinien on oltava samaa materiaalia kuin julkisivut.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi autopaikka kutakin kerrosalan 50 neliömetriä kohti.

Porrashuoneiden 20 m² ylittävä osa on sallittua rakentaa kussakin kerroksessa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua, ja mikäli kukin kerrostaso saa riittävästi luonnonvaloa. Rakennusoikeuden ylitys ei kuitenkaan saa olla suurempi kuin 5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta..

Puisto VP-12

Alueella olevaa puustoa tulee hoitaa siten, että se säilyy elinvoimaisena. Alueella tehtävien toimenpiteiden tulee perustua erikseen laadittavaan yleissuunnitelmaan tai puistosuunnitelmaan.

Puisto VP-13

Aluetta hoidetaan uimarantana ja oleskeluun tarkoitettuna nurmikko-alueena. Alueelta poistettavien puiden tilalle tulee istuttaa uusia. Alueella sijaitsee vene- tai kanoottivajan rakennusala (vk).

Lähivirkistysalue VL-3

Alueella tehtävien toimenpiteiden tulee perustua erikseen laadittavaan yleissuunnitelmaan. Alueelle voidaan rakentaa luontoarvot huomioiden kevyenliikenteen kulkureitti ja aluetta ja sen luontoa esitteleviä opasteita.

Luonnonsuojelualue SL-1

Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain nojalla perustettu suojelualue, Porlan lehto (YSA206902). Aluetta koskevat suojelumääräykset on lueteltu suunnittelun lähtökohdat -osiossa.

Suojelualue S-1

Suojelualue, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n tarkoittamiin eläinlajeihin kuuluvien yksilöiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Altaiden annetaan kehittyä luonnonmukaisesti.

Alueen luontoarvot sekä maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää.

Suojaviheralue EV

Luontokohteen suojaviheralue.

Porlan luonnonsuojelualuetta suojaava suojaviheralue, jolla puusto tulee hoitaa luonnonmukaisena.

Yhdyskuntateknisen huollon alue ET

Alueella sijaitsee pohjavedenottamo.

Vesialue (W)

Vesialueella sijaitsevien laitureiden paikalle on sallittu ranta-alueen toimintoja tukevien laiturien rakentaminen.

Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue

Alue on kokonaisuudessaan tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue. Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen.

Rakentaminen ei saa aiheuttaa pohjaveden pilaantumisen vaaraa. Alueella on kemikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi kielletty. Öljysäiliöt on sijoitettava ensisijaisesti rakennusten sisätiloihin. Jätevesien ja likaisten hulevesien imeyttäminen maaperään on kielletty. Jätevesiviemärijärjestelmän tiiviydestä on varmistuttava koestamalla viemärit ennen käyttöönottamista. Tiesuolan käyttö sekä maalämpöjärjestelmien rakentaminen alueella on kielletty. Puutarha- ja viheralueiden hoidossa tulee noudattaa vähäravinteista linjaa ja torjunta-aineiden käyttöä tulee välttää. Mikäli alueelle sijoitetaan täyttömaita, tulee käyttää ainoastaan puhtaita kivennäismaa-aineksia.

Rakentaminen, ojitukset, maankaivu ja perustukset eivät saa aiheuttaa pohjaveden laadun muutoksia. Alueelle ei saa toteuttaa pohjavedenpinnantason alapuolelle ulottuvia salaojituksia tai muita pysyviä kuivatusrakenteita, joista voisi aiheutua pohjavedenpinnantason pysyvää alenemista.

Maanrakennustöiden aikana tulee tarkkailla pohjaveden pinnankorkeutta ja laatua erikseen laadittavan tarkkailuohjelman mukaisesti. Pohjavedenpinnan painetaso tulee varmistaa paalutuskohteissa jatkosuunnittelun yhteydessä asentamalla pohjaveden havaintoputki paalutuksen arvioituun tunkeutumissyvyyteen.

Rakentamisen jatkosuunnittelun yhteydessä tulee esittää pohjaveden hallintasuunnitelma, rakentamisenaikainen pohjaveden tarkkailusuunnitelma huomioiden etenkin paalutustöiden aikainen pohjaveden samentumisriski, suunnitelma hulevesien käsittelystä ja hallinnasta, pohjavesiselvitys, pohjavesiolosuhteet huomioonottava pohjatutkimus ja pohjarakentamissuunnitelma.

Rakennustyömaajärjestelyissä tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelunäkökohtiin.

Koko aluetta koskevat yleiset määräykset

Puistojen, erityisalueiden ja muiden julkisten ulkotilojen toteutuksen on perustuttava alueelle laadittavaan yleissuunnitelmaan.
Puistoalueiden, katujen, aukioiden sekä puistoalueelle tulevien rakennuksien, rakennelmien, teknisten rakenteiden, istutusten, siltojen, aitojen, kaiteiden, muurien, portaiden, valaisimien, pyörätelineiden ym. kalusteiden ja varusteiden tulee olla kaupunkikuvaan ja puisto-

ympäristöön soveltuvia ja materiaaleiltaan korkeatasoisia.

Puistoalueen sisäänkäyntejä tulee korostaa porttiaiheilla.

Jalankulun ja pyöräilyn reittien pintamateriaalin tulee olla sitomaton (sepeli, kivituhka). Puistoalueelle ei saa sijoittaa mainoksia.

Alueelle sijoitettava taide tulee integroida osaksi muuta julkisen tilan suunnittelua sekä osaksi puiston toiminnallisia aiheita ja rakenteita

Valaistusratkaisuissa tulee ottaa huomioon lepakoiden siirtymäreittien tuomat rajoitukset. Tarvittaessa tulee käyttää matalia valaisimia, jotka eivät tuota hajavaloa. Käytettävän valonlähteen värientoiston on oltava laadukasta. Valaisinkalusteiden on oltava kaupunkikuvallisesti ja muotoilultaan korkeatasoisia ja mittakaavaltaan jalankulkumiljööseen sopivia. Valaistuksella voidaan korostaa rakennusten julkisivuja, puiston yksityiskohtia, kasvillisuutta sekä taide- ja vesiaiheita.

Aurinkopaneelit tulee sijoittaa siten, että ne eivät aiheuta häikäisevää heijastusta.

Invapaikkojen koon tulisi olla 3 x 8 metriä tai sijoitettuna siten, että invapysäköinti tosiasiallisesti on mahdollista ja invanostimen käytölle on tilaa. Katetuissa pysäköintitiloissa tulisi olla mahdollista myös täyskorkean (3m) pakettiauton pysäköinti.

RAKENNUSSUOJELU

Kalamestarin asuintalo on merkitty sr-suojelumerkinällä, jota koskee määräys: Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Tehtävät toimenpiteet eivät saa vähentää rakennuksen kulttuuri- ja rakennushistoriallista arvoa. Muutoksista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

LIIKENNE

Ajoneuvoliikenne korttelialueelle johdetaan uutta Porlankatua pitkin. Katu jatkuu Rantapuisto-nimisenä Tytyrin kiertoliittymään asti, josta on hyvät yhteydet L18 moottoritielle. Keskustan terveysaseman ja Vanhusten palvelukeskuksen välissä sijaitseva Liessaarenkatu muuttuu kevyenliikenteen reitiksi, jolla on tontille/rakennuspaikalle ajo sallittu Ojamonkadulta.

Kaava-alueen rannan kautta kulkee koillis-lounassuuntainen rantaraitti, joka jatkuu toisaalta Haikarinniemelle ja Liessaareen, toisaalta Hiidensalmen ja Pappilan alueille. Reitin merkitys keskusta-alueen ulkoilureittinä tulee korostumaan.

Suojelualueen ja luonnontilaisen metsän kautta kulkee luontopolku, joka tulee rakentaa esteettömäksi.

Puiston suunnittelussa tulee estää luvaton ajo ja pysäköinti puistoalueella.

PALVELUT

Alueen virkistys- ja ulkoilumahdollisuudet paranevat alueen tullessa yleiseen käyttöön. Asemakaava mahdollistaa Sosiaalitoimen ja terveydenhuolto palveluiden, tavanomaiseen asumiseen rinnastettavan palveluasumisen, hotelli-, kahvila- ja ravintolapalveluiden sijoittamisen kaava-alueelle.

Lohjan ydinkeskustan palvelut ovat alueen välittömässä läheisyydessä.

ESTEETTÖMYYS

Asemakaava on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta ja kaava luo edellytykset esteettömien rakennusten suunnittelulle. Suojelualueen ja luonnontilaisen metsän kautta kulkee luontopolku, joka tulee rakentaa esteettömäksi.

YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO

Alueelle rakennetaan normaalit yhdyskuntateknisen huollon verkostot. Alueella sijaitsee pohjavedenottamo.

TULVIIN VARAUTUMINEN

Alin suositeltava rakentamiskorko tulvavedeltä suojautumisen kannalta on Lohjanjärvellä +33.35 m.

YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

Alueella ei ole merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Aluetta käytetään yleisesti hiljentymiseen. Puistoon sijoitetut toiminnot on sijoitettu riittävälle etäisyydelle liikenteen päästöistä.

NIMISTÖ

Asemakaavan muutoksen nimistö perustuu kaava-alueen vanhoihin nimiin:

Aurlahden puisto / Aurlaxparken (puistoalueen itäosa)
Porlan puisto / Porlaparken (puistoalueen keskiosa)
Porlan luontopuisto / Porla naturpark (muu puistoalue)
Porlankatu / Porlagatan
Liessaarenkatu / Liessaarigatan (nimi pysyy entisenä)

KAAVAN ARVIOIDUT VAIKUTUKSET / KAAVAEHDOTUS 22.9.2016

VAIKUTUKSET YHDYSKUNTARAKENTEESEEN, PUISTOYMPÄRISTÖÖN JA MAISEMAAN SEKÄ RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

Asemakaava noudattaa yleispiirteisemmissä kaavoissa määriteltyä yhdyskuntarakennetta keskustaan liittyvänä viheralueena. Uusi asemakaava ei mahdollista asuinrakentamista alueella. Teoreettisesti alueen rakennusoikeus vähenee. Poikkeusluvin toteutunut rakennuskanta todetaan asemakaavan rakennusoikeudessa.

Porlan alueelle muodostuu laaja keskusta-alueen puisto- ja virkistysalue. Aluetta ei enää vuokrata yksityiselle, vaan alueen luontoarvot ovat kaikkien saavutettavissa. Alue liitetään entistä paremmin ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja uimaranta-alueeseen. Rantareitin merkitys korostuu kevyenliikenteen kulkureittinä.

Kaava-alueen virkistysarvo paranee uusien jalankulkuyhteyksien muodostumisella, lisäksi virkistys- ja puistoalueen määrä kasvaa huomattavasti. Maisema-arvot on otettu huomioon kaavamääräyksillä rakennusten sopeuttamisesta ympäröivään miljööseen ja luontoon.

Metsäalueelle avataan uusi yhteys Ojamonkadulta.

Ns. kalamestarin talo pihapiireineen muuttuu alueen info-, museo- ja toimintakeskukseksi. Rakennus itsessään tulee rakennussuojelun piiriin.

Alueelle voi sijoittua hotelli ja rantapalveluita.

SOSIAALISET VAIKUTUKSET JA VAIKUTUKSET IHMISTEN ELINOLOIHIN, VIIHTYVYYTEEN JA ELINYMPÄRISTÖÖN

Puisto- ja virkistysalueiden määrä alueella lisääntyy. Puistoalueen toteuttamisella on sosiaalisia vaikutuksia koko kaupunkikeskustan alueelle. Puistolla on merkitystä kaupunkilaisten ulkoilu-, ajanvietto ja kaupunkitapahtumien paikkana.

Alueen avautuminen suurelle yleisölle mahdollistaa monipuolisemmat kulku- ja oikaisureitit.

Puiston kunnostaminen parantaa esteettömän liikkumisen mahdollisuuksia alueella.

Puiston käyttösuunnitelman laatiminen sitouttaa kaupungin asukkaita ja yhdistyksiä alueeseen.

VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN

Ajantasaistettu kaava ottaa huomioon alueen luontoarvot. Suojeltavien lajien tarpeet on huomioitu kaavamääräyksissä. Faunatica Oy on tehnyt alueen luontoarvoista selvityksen, jonka perusteella kaavaehdotuksen luonnonsuojelumääräykset on laadittu. Selvityksen laatija on myös todennut ehdotettujen kaavamääräysten olevan riittävät luontoarvojen säilymiselle.

Luonnonsuojelualuetta täydennetään puskurialueella, ja alueelle muodostetaan myös uutta suojelualuetta.

ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET ILMASTOON JA LUONNONOLOIHIN

Kaavamuutos ei aiheuta suurta eroa voimassaolevan asemakaavan vaikutuksiin.

VAIKUTUKSET LIIKENTEESEEN JA REITISTÖÖN

Asemakaavan vaikutukset liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen ovat vähäiset. Kaava-alueen liikennemäärät voivat kasvaa jonkin verran kaavamuutoksen myötä. Asemakaavamuutos selkeyttää alueen liikennejärjestelyjä etenkin pysäköinnin osalta.

VAIKUTUKSET TERVEELLISYYTEEN JA TURVALLISUUTEEN

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta ympäristön häiriötekijöihin, kuten melu, pöly, tärinä tai hajuhaitat.

Nykytilassa eristyneen alueen luonne ja koettu turvallisuus eivät juurikaan muutu. Asiaan tulee kiinnittää huomiota alueelle laadittavassa yleissuunnitelmassa. Kun alue tulee julkiseen käyttöön kulkureittien turvallisuuteen ja esteettömyyteen kiinnitetään huomiota.

YHDYSKUNTATALOUDELLISET VAIKUTUKSET JA VAIKUTUKSET TEKNISEN HUOLLON JÄRJESTÄMISEEN

Puisto- ja virkistys alue muodostuu alueelle, jolle on hyvät joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen kulkuyhteydet. Kaava-alue liittyy olemassa oleviin kunnallistekniikan verkostoihin

LOHJA



Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | JA | 24.5.2016

LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

6 ehdotusvaiheessa saatu palaute

L33 PORLA
2. KAUPUNGINOSA AHTSALMI KORTTELIN 210 JA
7. KAUPUNGINOSA MYLLYLAMPI KORTTELIN 403

ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

NÄHTÄVILLÄ OLO

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti asettaa L33 Porla Lohjan kaupunginosa 2 Ahtsalmi, kortteli 210 ja puistoalue sekä kaupunginosa 7 Myllylampi kortteli 403, puisto-, uimaranta-, venesatama-, yleinen pysäköinti-ja katualueen asemakaavan muutoksen 22.9.2016 päivätyn asemakaavaehdotuksen julkisesti nähtäville, ja pyytää ehdotuksesta lausunnot.

Asemakaavaehdotus pidettiin nähtävillä MRL 65 § ja MRA 27 §:n mukaisesti 19.10.2016-18.11.2016 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 Energiahuoltoyhtiö 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 Latu ry.
Lohjan Seudun Omakotiyhdistys- Lojonejdens Egnahemsförening ry
Lohjan seudun soutajat ry.
Lohjan Seudun ympäristöyhdistys ry.
Lohjan ympäristöterveyspalvelut
Lounea Oy
Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
Melan Vääntäjät ry.
Museovirasto
Ojamo-Seura ry.
Perusturvatoimi
Pro Porla
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
Ympäristönsuojelun tulosalue

Lausunnot pyydettiin toimittamaan 19.12.2016 mennessä osoitteeseen Lohjan kaupunki, ympäristötoimi, kaavoitus, PL 71 , 08101 Lohja tai ymparistotoimi@lohja.fi.

Muistutukset pyydettiin toimittamaan 18.11.2016 mennessä osoitteeseen Lohjan kaupunki, ympäristötoimi, kaavoitus, PL 71,08101 Lohja tai ymparistotoimi@lohja.fi.

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

EHDOTUSVAIHEESTA SAADUT LAUSUNNOT

Asemakaavamuutoksen luonnosvaihtoehdoista saatiin 15 lausuntoa. Tiivistelmä lausunnoista sekä niihin annetut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

EHDOTUSVAIHEESTA SAADUT MUISTUTUKSET

Asemakaavamuutoksen luonnosvaihtoehdoista saatiin 4 muistutusta. Tiivistelmä mielipiteistä sekä niihin annetut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

LOHJA



Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | JA | 23.2.2017

LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

7 Hyväksymisvaihe

L33 PORLA
2. KAUPUNGINOSA AHTSALMI KORTTELIN 210 JA
7. KAUPUNGINOSA MYLLYLAMPI KORTTELIN 403

ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

HYVÄKSYMISVAIHE

EHDOTUSVAIHEEN PALAUTTEEN PERUSTEELLA TEHDYT MUUTOKSET KAAVA-EHDOTUKSEEN

Asemakaavamuutoksen L33 Porla ehdotusvaiheen aineisto pidettiin julkisesti nähtävillä MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti 19.10.2016- 18.11.2016, ja ehdotuksesta on pyydetty lausunnot. Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin 15 lausuntoa ja 4 muistutusta

Saaduissa lausunnoissa ja muistutuksissa on kiinnitetty huomiota mm. rakennussuojeluun, kanoottivajaan, veneidenlaskuun, luonnonsuojeluun, pohjaveden suojeluun, kalastukseen, kalankasvatukseen, lähiruokaan, leikkipaikkaan, järvikeskukseen, luontokouluun, tapahtumien pysäköintiin ja tukitiloihin, puistosuunnitelman laatimiseen, liikennealueisiin ja esteettömyyteen.

Saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin on laadittu vastineet, jotka ovat liitteenä.

Asemakaavan muutosehdotuksen kaavamääräyksiä ja kaavakarttaa on tarkennettu saadun palautteen perusteella seuraavasti:

- Kaavamääräykseen vp-1, pihapiiri, on lisätty: ”toimenpiteissä tulee huomioida vanhan pihapiirin luonne, uusi rakentaminen tulee sopeuttaa suojeltuun rakennukseen ja sen miljööseen ja aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.”

- Puiston VP-12 kaavamääräystä on tarkennettu muotoon: Alueella olevaa puustoa tulee hoi-taa siten, että se säilyy elinvoimaisena. Alueella tehtävien toimenpiteiden tulee perustua erikseen laadittavaan yleissuunnitelmaan tai puistosuunnitelmaan.

- Koko aluetta koskeviin kaavamääräyksiin on liitetty: ”Alueen kulttuurihistorialliset arvot tulee huomioida puistoalueille laadittavassa yleissuunnitelmassa siten, että arvot säilyvät eikä alueen luonne muutu.”

- Majoitus- ja ravintolarakennusten korttelialueen KL kaavamääräykseen on lisätty: ”Alueelle voidaan sijoittaa myös julkisten palveluiden ja toimi-, liike-, näyttely- ja kokoontumistiloja, sekä tiloja ja rakenteita vesiurheilun tarpeisiin”.

- KL-alueen kaavamääräykseen on lisätty: ”Rakennusten ulkoasun tulee osaltaan lisätä ranta- ja keskustaympäristön laatua ja viihtyisyyttä. Rakentaminen tulee sopeuttaa ympäröivään miljööseen ja maisemaan mm. sijoituksen, massoittelun ja värityksen osalta, ja korttelissa olevien rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus. Julkisivujen väritys tulee sopeuttaa alueen luontoon.”

- Pohjavesialueen pv määräystä on täydennetty muotoon: rakentaminen, ojitukset, maankaivu ja perustukset eivät saa aiheuttaa pohjaveden laadun muutoksia, eikä kaava-alueella sijaitsevien vesilailla suojeltujen luonnontilaisten lähteiden kuivumista. Alueelle ei saa toteuttaa pohjavedenpinnantason alapuolelle ulottuvia salaojituksia tai muita pysyviä kuivatusrakenteita, joista voisi aiheutua pohjavedenpinnantason pysyvää alenemista.

- Pohjavesialueen pv kaavamääräykseen on lisätty: ”Ennen rakentamista tulee esittää suunnitelma rakentamisen vaikutuksista pohjaveden olosuhteisiin ja tulvariskien hallinnasta”, sekä: ”rakentaminen ei saa aiheuttaa muutoksia pohjaveden laatuun eikä määrään”.

- Uhanalainen ja erityisesti suojeltava kasvilaji on merkitty kaavaehdotukseen merkinnällä sl-3.

- Porlankadun päässä olevaa kääntöpaikkaa on pidennetty, jotta ajoyhteys KL-alueelle voidaan järjestää sl-3 -aluetta häiritsemättä.

- Kaavamääräyksiin on lisätty nykyisen maanalaisen hautomorakennuksen kohdalle rakennusala, johon saa sijoittaa maanalaisen rakennuksen istutetun pihakannen alle ei-kaupallisen kalan- tai simpukankasvatuksen tarpeisiin.

- Rakennusalan vk kaavamääräystä on tarkennettu muotoon: Ohjeellinen yleisötapahtumien huoltorakennuksen, vene- tai kanoottivajan tai -paviljongin rakennusala.

Muutokset eivät ole MRA 32§:n tarkoittamia oleellisia muutoksia, eikä ehdotusta ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

ASEMAKAAVAN KUVAUS, HYVÄKSYMISVAIHE

MITOITUS

Asemakaava-alueen koko on noin 16 ha, josta Lohjanjärven vesi-aluetta on noin 3,5 ha.

Rakennusoikeutta on yhteensä 19143 k-m$^{2.}$

Rakennusoikeuden maksimimäärä on ilmoitettu jokaiselle rakennuspaikalle erikseen, paitsi korttelissa 210 (YSA-korttelialue), missä on käytetty tehokkuuslukua (e-lukua).

Alue	Pinta-ala m²	rakennusoikeutta kerros-m²	Tehok-kuus e
KL	5857	5000	0,85
YSA	22436	13462	0,60
VP-12	9061	uudisrakennus 100 + olemassaolevat asuin-rakennus, talousrakennus ja sauna, yht. 135	
VP-13	26397	100 (kanoottivaja)	0,004
VL-3	30272		
ET	1815		
ES	1624		
EV	1574		
SL-1	8395		
S-1	12008		
LP	757		
LV	152		
W	34817		
jalankulku	2143		
Katualuetta	1527		
Rantatori	2170	250	0,12
YHTEENSÄ	161005	19047	0,12

RAKENNE

<u>Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue YSA</u>

Kortteliin voidaan sijoittaa myös tavanomaiseen asumiseen rinnastettavaa palveluasumista.
Rakennusten ulkoasun tulee osaltaan lisätä ranta- ja keskustaympäristön laatua ja viihtyisyyttä. Rakentaminen tulee sopeuttaa ympäröivään miljööseen, ja korttelissa olevien ra-

kennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus. Julkisivujen väritys tulee sopeuttaa alueen luontoon.

Majoitus- ja ravintolarakennusten korttelialue KL

Alueelle voidaan sijoittaa myös julkisten palveluiden ja toimi-, liike-, näyttely- ja kokoontumistiloja, sekä tiloja ja rakenteita vesiurheilun tarpeisiin.
Ylimmän kerroksen yläpuolelle rakennettavien teknisten tilojen seinien on oltava samaa materiaalia kuin julkisivut.
Autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi autopaikka kutakin kerrosalan 50 neliömetriä kohti.
Porrashuoneiden 20 m² ylittävä osa on sallittua rakentaa kussakin kerroksessa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua, ja mikäli kukin kerrostaso saa riittävästi luonnonvaloa. Rakennusoikeuden ylitys ei kuitenkaan saa olla suurempi kuin 5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta.
Rakennusten ulkoasun tulee osaltaan lisätä ranta- ja keskustaympäristön laatua ja viihtyisyyttä. Rakentaminen tulee sopeuttaa ympäröivään miljööseen ja maisemaan mm. sijoituksen, massoittelun ja värityksen osalta, ja korttelissa olevien rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus. Julkisivujen väritys tulee sopeuttaa alueen luontoon.

Puisto VP-12 (Porlanpuisto)

Alueella olevaa puustoa tulee hoitaa siten, että se säilyy elinvoimaisena. Alueella tehtävien toimenpiteiden tulee perustua erikseen laadittavaan yleissuunnitelmaan tai puistosuunnitelmaan. Puiston VP-12 alueella sijaitsevat:

Pihapiiri vp-1
Vanhan päärakennuksen pihapiiri. Rakennuksia voidaan käyttää puistoalueen info-, museo- ja toimintakeskuksena, johon kuuluu myös pieni leikkipaikka. Aluetta hoidetaan puutarhamaisena. Toimenpiteissä tulee huomioida vanhan pihapiirin luonne, uusi rakentaminen tulee sopeuttaa suojeltuun rakennukseen ja sen miljööseen ja aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Päärakennus on merkitty suojeltava rakennus -merkinnällä sr. Rakennusta ei saa purkaa. Tehtävät toimenpiteet eivät saa vähentää rakennuksen kulttuuri- ja rakennushistoriallista arvoa. Muutoksista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Olemassaolevat sauna- ja talousrakennukset on merkitty rakennusaloina sa ja t.

Kala-altaat vp-2
Altaiden muotoa voidaan muuttaa ja niitä voidaan yhdistellä toisiinsa. Altaisiin voidaan rakentaa saaria, siltoja, laitureita, suihkulähteitä, vesiputouksia ja muita koristeaiheita. Altaita voidaan käyttää pienimuotoiseen kalan- tai simpukankasvatukseen. Alue tulee säilyttää avoimena.

Maisemaranta vp-3
Rantapuustoa harvennetaan tarvittaessa järvinäkymien avaamiseksi. Olevan laiturin yhteyteen voidaan rakentaa hiekkapohjainen uimapaikka. Alueelle voidaan rakentaa nuotiopaikka.

Alueenosa sl-2,
jolla sijaitsee luonnonsuojelu- tai vesilain mukainen luonnonsuojelualue- tai kohde, rehevä lehtolaikku.

Ohjeellinen rakennusala sä, johon saa sijoittaa säähavaintoaseman.
Asema saadaan aidata läpinäkyvällä aidalla. Aseman ympäristön suojana tulee olla istutuksia.

Rakennusala ma-kk, johon saa sijoittaa maanalaisen rakennuksen istutetun pihakannen alle ei-kaupallisen kalan- tai simpukankasvatuksen tarpeisiin.

Näköalapaikka ja ohjeellinen leikkipaikka sijaitsevat myös VP-12 alueella.

Puisto VP-13 (Aurlahdenpuisto)

Aluetta hoidetaan uimarantana ja oleskeluun tarkoitettuna nurmikko-alueena. Alueelta poistettavien puiden tilalle tulee istuttaa uusia.

Ohjeellinen yleisötapahtumien huoltorakennuksen, vene- tai kanoottivajan tai -paviljongin rakennusala vk.

Lähivirkistysalue VL-3 (Porlan luontopuisto I ja II)

Alueella tehtävien toimenpiteiden tulee perustua erikseen laadittavaan yleissuunnitelmaan. Alueelle voidaan rakentaa luontoarvot huomioiden kevyenliikenteen kulkureitti ja aluetta ja sen luontoa esitteleviä opasteita. Lähivirkistysalueen VL-3 alueella sijaitsevat:

Alueenosa sl-1, jolla sijaitsee luonnonsuojelu- tai vesilain mukainen luonnonsuojelualue- tai kohde, pähkinäpensaslehto ja lähteikköluontotyyppi.

Luonnonmukainen metsä vl-1
Metsää hoidetaan monimuotoisena luontokohteena. Alueella sallitaan myös kulttuurikasvillisuutta. Lähteikköjen ja tihkupintojen säilyminen tulee varmistaa.

Puustoinen ranta vl-2
Alueen rantapuusto tulee säilyttää. Alueelle voi sijoittaa lintutornin ja opastaulun.

Luonnonsuojelualue SL-1 (Porlan lehto)
Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain nojalla perustettu suojelualue, Porlan lehto (YSA206902). Aluetta koskevat suojelumääräykset on lueteltu suunnittelun lähtökohdat -osiossa.

Suojelualue S-1

Suojelualue, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n tarkoittamiin eläinlajeihin kuuluvien yksilöiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Altaiden annetaan kehittyä luonnonmukaisesti. Alueen luontoarvot sekä maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää.

Suojaviheralue EV

Luontokohteen suojaviheralue.

Porlan luonnonsuojelualuetta suojaava suojaviheralue, jolla puusto tulee hoitaa luonnonmukaisena.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue ET

Alueella sijaitsee pohjavedenottamo.

Vesialue (W)

Vesialueella sijaitsevien laitureiden paikalle on sallittu ranta-alueen toimintoja tukevien laiturien rakentaminen.

Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue pv

Alue on kokonaisuudessaan tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue. Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen.
Rakentaminen ei saa aiheuttaa pohjaveden pilaantumisen vaaraa. Rakentaminen ei saa

aiheuttaa muutoksia pohjaveden laatuun eikä määrään.

Alueella on kemikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi kielletty. Öljysäiliöt on sijoitettava ensisijaisesti rakennusten sisätiloihin. Jätevesien ja likaisten hulevesien imeyttäminen maaperään on kielletty. Jätevesiviemärijärjestelmän tiiviydestä on varmistuttava koestamalla viemärit ennen käyttöönottamista. Tiesuolan käyttö sekä maalämpöjärjestelmien rakentaminen alueella on kielletty. Puutarha- ja viheralueiden hoidossa tulee noudattaa vähäravinteista linjaa ja torjunta-aineiden käyttöä tulee välttää. Mikäli alueelle sijoitetaan täyttömaita, tulee käyttää ainoastaan puhtaita kivennäismaa-aineksia.

Rakentaminen, ojitukset, maankaivu ja perustukset eivät saa aiheuttaa pohjaveden laadun muutoksia, eikä kaava-alueella sijaitsevien vesilailla suojeltujen luonnontilaisten lähteiden kuivumista.

Alueelle ei saa toteuttaa pohjavedenpinnantason alapuolelle ulottuvia salaojituksia tai muita pysyviä kuivatusrakenteita, joista voisi aiheutua pohjavedenpinnantason pysyvää alenemista.

Maanrakennustöiden aikana tulee tarkkailla pohjaveden pinnankorkeutta ja laatua erikseen laadittavan tarkkailuohjelman mukaisesti. Pohjavedenpinnan painetaso tulee varmistaa paalutuskohteissa jatkosuunnittelun yhteydessä asentamalla pohjaveden havaintoputki paalutuksen arvioituun tunkeutumissyvyyteen.

Rakentamisen jatkosuunnittelun yhteydessä tulee esittää pohjaveden hallintasuunnitelma, rakentamisenaikainen pohjaveden tarkkailusuunnitelma huomioiden etenkin paalutustöiden aikainen pohjaveden samentumisriski, suunnitelma hulevesien käsittelystä ja hallinnasta, pohjavesiselvitys, pohjavesiolosuhteet huomioonottava pohjatutkimus ja pohjarakentamissuunnitelma.

Rakennustyömaajärjestelyissä tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelunäkökohtiin.

Ennen rakentamista tulee esittää suunnitelma rakentamisen vaikutuksista pohjaveden olosuhteisiin ja tulvariskien hallinnasta.

<u>Koko aluetta koskevat yleiset määräykset</u>

Asemakaava-alueelle on laadittava puistojen, lähivirkistys- ja erityisalueiden ja muiden julkisten ulkotilojen yleissuunnitelma, joka sisältää valaistussuunnitelman. Alueen kulttuurihistorialliset arvot tulee huomioida puistoalueille laadittavassa yleissuunnitelmassa siten, että arvot säilyvät eikä alueen luonne muutu.

Puistoalueiden, katujen, aukioiden sekä puistoalueelle tulevien rakennuksien, rakennelmien, teknisten rakenteiden, istutusten, siltojen, aitojen, kaiteiden, muurien, portaiden, valaisimien, pyörätelineiden ym. kalusteiden ja varusteiden tulee olla kaupunkikuvaan ja puistoympäristöön soveltuvia ja materiaaleiltaan korkeatasoisia. Puistoalueen sisäänkäyntejä tulee korostaa porttiaiheilla.

Jalankulun ja pyöräilyn reittien pintamateriaalin tulee olla sitomaton (sepeli, kivituhka).

Puistoalueelle ei saa sijoittaa mainoksia.

Alueelle sijoitettava taide tulee integroida osaksi muuta julkisen tilan suunnittelua sekä osaksi puiston toiminnallisia aiheita ja rakenteita.

Valaistusratkaisuissa tulee ottaa huomioon lepakoiden siirtymäreittien tuomat rajoitukset. Tarvittaessa tulee käyttää matalia valaisimia, jotka eivät tuota hajavaloa. Käytettävän valonlähteen värientoiston on oltava laadukasta. Valaisinkalusteiden on oltava kaupunkikuvallisesti ja muotoilultaan korkeatasoisia ja mittakaavaltaan jalankulkumiljööseen sopivia.

Valaistuksella voidaan korostaa rakennusten julkisivuja, puiston yksityiskohtia, kasvillisuutta sekä taide- ja vesiaiheita.

Aurinkopaneelit tulee sijoittaa siten, että ne eivät aiheuta häikäisevää heijastusta.

Invapaikkojen koon tulisi olla 3 x 8 metriä tai sijoitettuna siten, että invapysäköinti tosiasiallisesti on mahdollista ja invanostimen käytölle on tilaa. Katetuissa pysäköintitiloissa tulisi olla mahdollista myös täyskorkean (3m) pakettiauton pysäköinti.

RAKENNUSSUOJELU

Kalamestarin asuintalo on merkitty sr-suojelumerkinällä, jota koskee määräys: Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Tehtävät toimenpiteet eivät saa vähentää rakennuksen kulttuuri- ja rakennushistoriallista arvoa. Muutoksista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

LIIKENNE

Ajoneuvoliikenne korttelialueelle johdetaan uutta Porlankatua pitkin. Katu jatkuu Rantapuisto-nimisenä Tytyrin kiertoliittymään asti, josta on hyvät yhteydet L18 moottoritielle. Keskustan terveysaseman ja Vanhusten palvelukeskuksen välissä sijaitseva Liessaarenkatu muuttuu kevyenliikenteen reitiksi, jolla on tontille/rakennuspaikalle ajo sallittu Ojamonkadulta.

Kaava-alueen rannan kautta kulkee koillis-lounassuuntainen rantaraitti, joka jatkuu toisaalta Haikarinniemelle ja Liessaareen, toisaalta Hiidensalmen ja Pappilan alueille. Reitin merkitys keskusta-alueen ulkoilureittinä tulee korostumaan.

Suojelualueen ja luonnontilaisen metsän kautta kulkee luontopolku, joka tulee rakentaa esteettömäksi.

Puiston suunnittelussa tulee estää luvaton ajo ja pysäköinti puistoalueella.

PALVELUT

Alueen virkistys- ja ulkoilumahdollisuudet paranevat alueen tullessa yleiseen käyttöön. Asemakaava mahdollistaa Sosiaalitoimen ja terveydenhuolto palveluiden, tavanomaiseen asumiseen rinnastettavan palveluasumisen, hotelli-, kahvila- ja ravintolapalveluiden sijoittamisen kaava-alueelle.

Lohjan ydinkeskustan palvelut ovat alueen välittömässä läheisyydessä.

ESTEETTÖMYYS

Asemakaava on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta ja kaava luo edellytykset esteettömien rakennusten suunnittelulle. Suojelualueen ja luonnontilaisen metsän kautta kulkee luontopolku, joka tulee rakentaa esteettömäksi.

YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO

Alueelle rakennetaan normaalit yhdyskuntateknisen huollon verkostot. Alueella sijaitsee pohjavedenottamo.

TULVIIN VARAUTUMINEN

Alin suositeltava rakentamiskorko tulvavedeltä suojautumisen kannalta on Lohjanjärvellä +33.35 m.

YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

Alueella ei ole merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Aluetta käytetään yleisesti hiljentymiseen. Puistoon sijoitetut toiminnot on sijoitettu riittävälle etäisyydelle liikenteen päästöistä.

NIMISTÖ

Asemakaavan muutoksen nimistö perustuu kaava-alueen vanhoihin nimiin:

Aurlahden puisto / Aurlaxparken (puistoalueen itäosa)
Porlan puisto / Porlaparken (puistoalueen keskiosa)
Porlan luontopuisto / Porla naturpark (muu puistoalue)
Porlankatu / Porlagatan
Liessaarenkatu / Liessaarigatan (nimi pysyy entisenä)

KAAVAN ARVIOIDUT VAIKUTUKSET / HYVÄKSYMISVAIHEEN KAAVAEHDOTUS 22.3.2017

VAIKUTUKSET YHDYSKUNTARAKENTEESEEN, PUISTOYMPÄRISTÖÖN JA MAISEMAAN SEKÄ RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

Asemakaava noudattaa yleispiirteisemmissä kaavoissa määriteltyä yhdyskuntarakennetta keskustaan liittyvänä viheralueena. Uusi asemakaava ei mahdollista asuinrakentamista alueella. Teoreettisesti alueen rakennusoikeus vähenee. Poikkeusluvin toteutunut rakennuskanta todetaan asemakaavan rakennusoikeudessa.

Porlan alueelle muodostuu laaja keskusta-alueen puisto- ja virkistysalue. Aluetta ei enää vuokrata yksityiselle, vaan alueen luontoarvot ovat kaikkien saavutettavissa. Alue liitetään entistä paremmin ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja uimaranta-alueeseen. Rantareitin merkitys korostuu kevyenliikenteen kulkureittinä.

Kaava-alueen virkistysarvo paranee uusien jalankulkuyhteyksien muodostumisella, lisäksi virkistys- ja puistoalueen määrä kasvaa huomattavasti. Maisema-arvot on otettu huomioon kaavamääräyksillä rakennusten sopeuttamisesta ympäröivään miljööseen ja luontoon.

Metsäalueelle avataan uusi yhteys Ojamonkadulta.

Entisen kalanviljelylaitoksen asuinrakennus pihapiireineen muuttuu alueen info-, museo- ja toimintakeskukseksi. Rakennus itsessään tulee rakennussuojelun piiriin.

Alueelle voi sijoittua hotelli ja rantapalveluita.

SOSIAALISET VAIKUTUKSET JA VAIKUTUKSET IHMISTEN ELINOLOIHIN, VIIHTYVYYTEEN JA ELINYMPÄRISTÖÖN

Puisto- ja virkistysalueiden määrä alueella lisääntyy. Puistoalueen toteuttamisella on sosiaalisia vaikutuksia koko kaupunkikeskustan alueelle. Puistolla on merkitystä kaupunkilaisten ulkoilu-, ajanvietto ja kaupunkitapahtumien paikkana.

Alueen avautuminen suurelle yleisölle mahdollistaa monipuolisemmat kulku- ja oikaisureitit.

Puiston kunnostaminen parantaa esteettömän liikkumisen mahdollisuuksia alueella.

Puiston käyttösuunnitelman laatiminen sitouttaa kaupungin asukkaita ja yhdistyksiä alueeseen.

VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN

Kaikki alueet ja kohteet, joilla on jonkin asteinen suojelutarve, on otettu huomioon kaavakartalla; luonnonsuojelulain nojalla suojeltavat alueet ja kohteet sekä muut luonnonsuojelulain mukaiset suojelukohteet ja luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaat alueet.Faunatica Oy on tehnyt alueen luontoarvoista selvityksen, jonka perusteella kaavaehdotuksen luonnonsuojelumääräykset on laadittu. Selvityksen laatija on myös todennut ehdotettujen

kaavamääräysten olevan riittävät luontoarvojen säilymiselle.

Porlan lehdon luonnonsuojelualuetta täydennetään puskurialueella, ja alueelle muodostetaan myös uutta suojelualuetta.

ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET ILMASTOON JA LUONNONOLOIHIN

Kaavamuutos ei aiheuta suurta eroa voimassaolevan asemakaavan vaikutuksiin.

VAIKUTUKSET LIIKENTEESEEN JA REITISTÖÖN

Kaavaehdotus perustuu liikenneratkaisultaan Lohjan kaupungin Keskustan osayleiskaavaan. Liessaarenkatu on osoitettu osayleiskaavassa kevyen liikenteen reitti tai yhteys -merkinnällä, Karnaistenkatu pääkokoojakatuna ja multapäänkatu kokoojakatuna. Osayleiskaavan laadinnan yhteydessä on tehty nykytilanneanalyysi, liikenneselvitys ja liikenneturvallisuus-suunnitelma.

Asemakaavan vaikutukset liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen ovat vähäiset. Kaava-alueen liikennemäärät voivat kasvaa jonkin verran kaavamuutoksen myötä. Asemakaavamuutos selkeyttää alueen liikennejärjestelyjä etenkin pysäköinnin osalta.

VAIKUTUKSET TERVEELLISYYTEEN JA TURVALLISUUTEEN

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta ympäristön häiriötekijöihin, kuten melu, pöly, tärinä tai hajuhaitat.

Nykytilassa eristyneen alueen luonne ja koettu turvallisuus eivät juurikaan muutu. Asiaan tulee kiinnittää huomiota alueelle laadittavassa yleissuunnitelmassa. Kun alue tulee julkiseen käyttöön kulkureittien turvallisuuteen ja esteettömyyteen kiinnitetään huomiota.

YHDYSKUNTATALOUDELLISET VAIKUTUKSET JA VAIKUTUKSET TEKNISEN HUOLLON JÄRJESTÄMISEEN

Puisto- ja virkistys alue muodostuu alueelle, jolle on hyvät joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen kulkuyhteydet. Kaava-alue liittyy olemassa oleviin kunnallistekniikan verkostoihin

LOHJA



Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | JA | 24.5.2016

LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

8 Kaavan toteutus

L33 PORLA
2. KAUPUNGINOSA AHTSALMI KORTTELIN 210 JA
7. KAUPUNGINOSA MYLLYLAMPI KORTTELIN 403

ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

8 KAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan hyväksymispäätöksen jälkeen kaava-alueelle astuu voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 3 momentin perusteella rakennuskielto, kunnes kaava saa lainvoiman.

Lainvoimainen kaava antaa mahdollisuuden hakea rakennusvalvontaviranomaiselta lupaa kaavan mukaiseen rakentamiseen. Rakentaminen voidaan toteuttaa vaiheittain.

Kaupunki rakentaa kaavan mukaiset kadut, puistot ym. yleiset alueet.

Puistojen, erityisalueiden ja muiden julkisten ulkotilojen toteutuksen on perustuttava alueelle laadittavaan yleissuunnitelmaan, joka sisältää valaistussuunnitelman

LOHJA 22.9.2016

Juha Anttila
Asemakaava-arkkitehti

Leena Iso-Markku
Kaavoituspäällikkö