



Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | JA | 22.9.2016



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

Kaavaselostus ehdotusvaihe

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

YMPÄRISTÖTOIMEN KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

Lohjan kaupunki
Ympäristötoimi/ Kaavoitus
PL 71, 08101 Lohja
p. 019 3690 (vaihde)

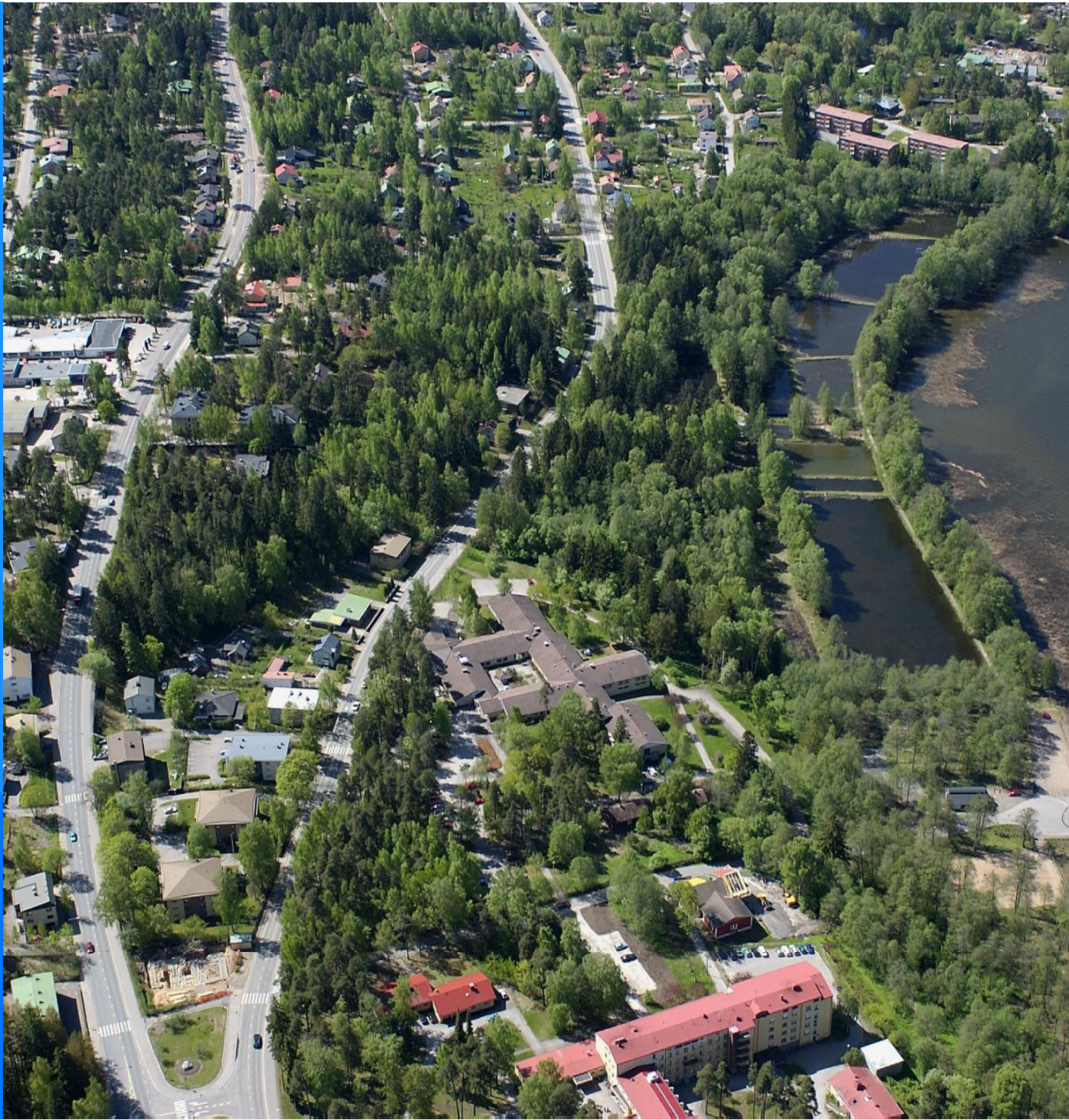
Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstentie 4
08100 LOHJA

Sähköposti:
ymparistotoimi@lohja
etunimi.sukunimi@lohja

Kaavasuunnittelija Juha Anttila, puh. 044 374 0144
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihtööri Tuula Lintuniemi, puh. 044 362 1600

Kaavaselostus ehdotusvaihe	1
0 Perustiedot, valmisteluvaihe	5
Tunnistetiedot	6
Kaava-alueen sijainti	6
Kaavan nimi ja tarkoitus	6
Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset	7
Osallistuminen ja vuorovaikutus	8
1 Suunnittelun lähtökohdat	9
ALUEEN YLEISKUVAUS	10
Pinnanmuodostus	12
Maisemarakenne	12
Maaperä ja rakennettavuus	14
Vesistöt ja vesitalous	15
Säähavaintoasema	16
Kasvillisuus ja eläimistö	17
Yhdyskuntarakenne	25
Väestö	25
työpaikat ja palvelut	25
Virkistys	26
Liikenne	29
Rakennettu kulttuuriympäristö	30
Tekninen huolto ja erityistoiminnot	33
Ympäristöhäiriöt	33
maanomistus	33
SUUNNITTELUTILANNE	35
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	35
Maakuntakaava	35
Lohjan maankäytön rakenne 2013-2037	35
Keskustan osayleiskaava	39
Voimassa olevat asemakaavat	41
Rakennusjärjestys	41
Pohjakartta	41
Tonttijako	41
Rakennuskiellot,	41
suojelupapäätökset	41
ALUEEN SUUNNITTELUN VAIHEITA	46
1860-luku	46
1910-luku	46
1920-luku	46
1940-luku	47
1950-luku	47
1970-luku	47
1980-luku	47
1990-luku	54
2000-luku	72
2010-luku	82
2 Tavoitteet, valmisteluvaihe	111
Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	113
Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	114
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettu palaute	114
3 Kaavan kuvaus valmisteluvaihe	117
Valmisteluvaiheen luonnosten kuvaus	118
Kaavan rakenne	118

Kaavan arvioidut vaikutukset / valmisteluvaihe	124
4 Valmisteluvaiheessa saatu palaute	126
Nähtävillä olo	127
Viranomaisneuvottelu	128
Valmisteluvaiheessa saadut lausunnot	128
Valmisteluvaiheessa saadut mielipiteet	128
valmisteluvaiheen jälkeen tehdyt lisäselvitykset, päätökset ja suunnitelmat	131
Valmisteluvaiheen palautteen sekä lisäselvitysten ja -suunnitelmien perusteella tehdyt muutokset kaavaehdotukseen	132
5 Kaavan kuvaus ehdotusvaiheessa	134
VALMISTELUUN PALAUTETTU KAAVAEHDOTUS 24.5.2016	135
Mitoitus	135
Rakenne	135
Rakennussuojelu	138
Liikenne	138
Palvelut	139
Esteettömyys	139
Yhdyskuntatekninen huolto	139
Tulviin varautuminen	139
Ympäristöhäiriöt	139
Nimistö	139
KAVAEHDOTUS 22.9.2015	143
Mitoitus	143
Rakenne	143
Rakennussuojelu	145
Liikenne	146
Palvelut	146
Esteettömyys	146
Yhdyskuntatekninen huolto	146
Tulviin varautuminen	146
Ympäristöhäiriöt	146
Nimistö	146
6 Kaavan vaikutukset	147
KAAVAN ARVIOIDUT VAIKUTUKSET / VALMISTELUUN PALAUTETTU KAAVAEHDOTUS 24.5.2016	148
Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, puistoympäristöön ja maisemaan sekä rakennettuun ympäristöön	148
Sosiaaliset vaikutukset ja vaikutukset ihmisten elinoloihin, viihtyvyyteen ja elinympäristöön	148
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	148
Asemakaavan vaikutukset ilmastoon ja luonnonoloihin	148
Vaikutukset liikenteeseen ja reitistöön	148
Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen	149
Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset ja vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen	149
Asumisen vaikutukset puistoon.	149
KAAVAN ARVIOIDUT VAIKUTUKSET / KAAVAEHDOTUS 22.9.2016	149
Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, puistoympäristöön ja maisemaan sekä rakennettuun ympäristöön	149
Sosiaaliset vaikutukset ja vaikutukset ihmisten elinoloihin, viihtyvyyteen ja elinympäristöön	149
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	150
Asemakaavan vaikutukset ilmastoon ja luonnonoloihin	150
Vaikutukset liikenteeseen ja reitistöön	150
Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen	150
Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset ja vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen	150
7 Kaavan toteutus	151



Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | JA | 22.9.2016



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

0 Perustiedot, valmisteluvaihe

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

1 PERUSTIEDOT

TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan ja tonttijaon muutos koskee:

Lohjan kaupunginosa 2 Ahtsalmi, kortteli 210 ja puistoalue sekä kaupunginosa 7 Myllylampi kortteli 403, puisto-, uimaranta-, venesatama-, yleinen pysäköinti- ja katualuetta

Asemakaavamuutoksella muodostuu:

Lohjan kaupunginosa 2 Ahtsalmi, kortteli 202 ja 210 puisto-, venesatama-, yleinen pysäköinti-, luonnonsuojelu-, suojaviher-, luontokohteen suojaviher-, yhdyskuntateknisen huollon-, vesi- ja katualuetta. Kaupunginosa 7 Myllylampi puisto-, lähivirkistys-, suojelu- ja vesialuetta 7. kaupunginosa Myllylampi, kortteli 403 ja 2. kaupunginosa Ahtsalmi, kortteli 210 sekä katu- ja vesialuetta

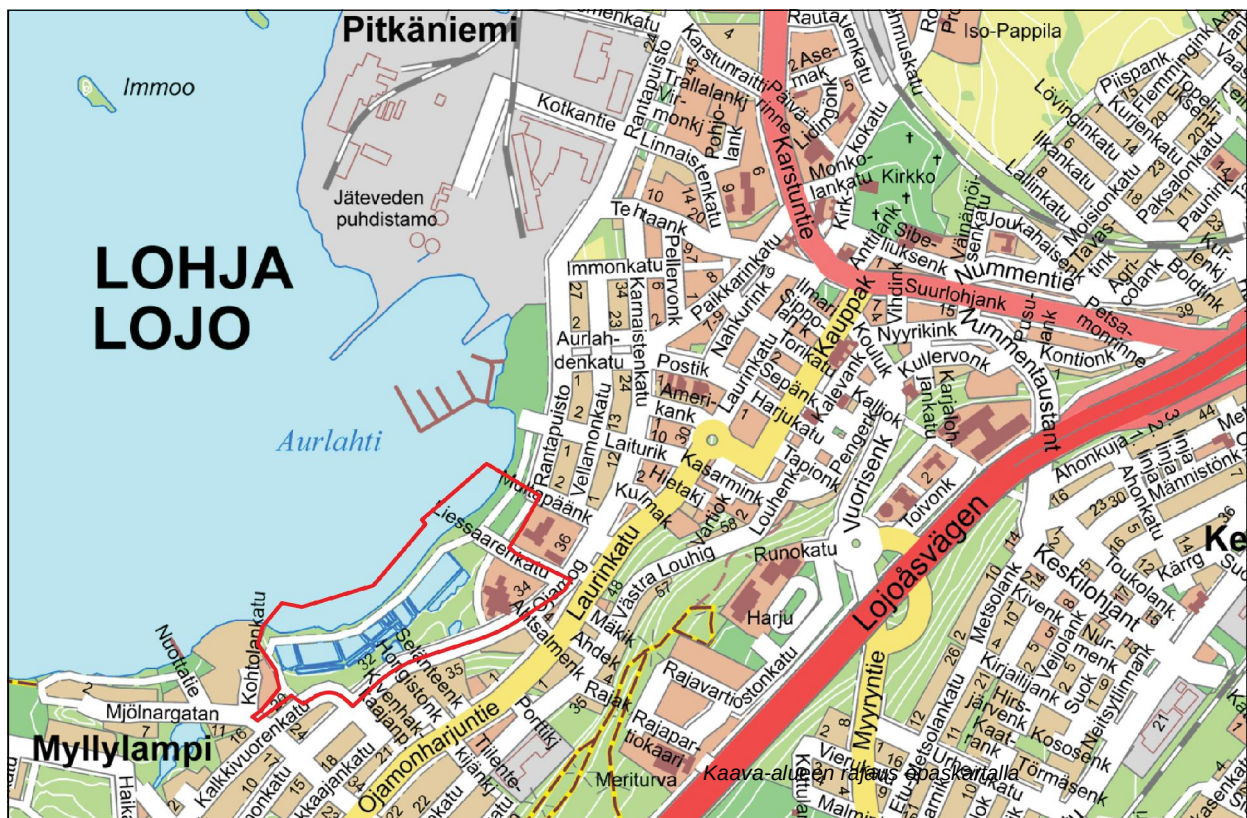
KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Lohjan Myllylammen kaupunginosassa Lohjanjärven Aurlahden rannalla, noin 0,5 km etäisyydellä Lohjan keskustasta. Suunnittelualuetta rajaa pohjoisesta Lohjanjärvi (Aurlahti), etelässä Ojamonkatu ja Kalkkivuorenkatu, lännessä Kohtolankadun kerrostalo- ja omakotitontit sekä idässä keskustan terveysaseman tontti ja Aurlahden uimaranta-alue Multapäänkatuun asti.

KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Kaavan nimi

Asemakaava L33 Porla, asemakaavan muutos.



Kaavan tarkoitus

Porlan asemakaavamuutoksen tavoitteena on

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

SUUNNITTELUN KÄYNNISTYMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Suunnitteluvaraus 27.8.2013

Kaupunkisuunnittelulautakunta myönsi 27.8.2013 kokouksessaan (§ 118) suunnitteluvarauksen Lemminkäinen Talo Oy:lle Porlan alueelle vuoden 2015 loppuun asti. Suunnitteluvaraus tähtää aikanaan vahvistettavaan asemakaavaan ja se varataan seuraavin ehdoin:

Suunnitteluvaiheen sekä asemakaavan muutoksen laatimiskustannukset tulevat varauksen haltijan kustannettaviksi. Asemakaavoituksen edellyttämät riittävät selvitykset, lausuntojen hankkiminen ja vaihtoehtojen tutkimiset sekä muut kaavaprosessiin liittyvät toimenpiteet tehdään suunnitteluvarauksen haltijan kustannuksella. Lemminkäinen tekee suunnitteluvarauksen edellyttämän suunnittelun ja selvitystyön omalla kustannuksellaan ja riskillään. Kaupungille ei aiheudu niistä mitään korvausveloitetta. Asemakaavan tultua lainvoimaiseksi Lemminkäinen ostaa kaupungilta asuinrakennusoikeuden sekä hotellin sisältävän Järvipalvelukeskuksen rakennusoikeuden ja edellä mainittuihin toimintoihin tarvittavat aluevaraukset vähintään ennalta arvioitettavalla markkinahinnalla. Allaspuisto jää kaupungin haltuun ja se ja mahdollisesti myös alueella sijaitsevat rakennukset voidaan kunnostaa esim. asuin- ja toimitilarakennusoikeudesta saatavilla tuloilla myöhemmin tehtäviin päätöksiin pohjautuen.

Alueelle sijoittuvan, hotellin sisältävän Järvipalvelukeskuksen kehittämisessä toimivat Lohjan kaupunki ja Lemminkäinen kumppaneina, siten että toimitiloille löydetään operaattori(t) ja omistaja(t). Mikäli hotellin sisältävä Järvipalvelukeskus ei toteudu, eli sille ei Lemminkäiselle myönnettävän suunnitteluvarauksen aikana löydetä sijoittajaa ja operaattoria, ei Lemminkäiselle myöskään myydy Porlan alueelta asuinrakennusoikeutta.

Mikäli Lemminkäinen ei vuoden 2015 loppuun mennessä ole löytänyt yhdessä Lohjan kaupungin kanssa Porlan alueelle sopivaa kokonaisratkaisua, joka tyydyttää molempia osapuolia ja jonka pohjalta voidaan kaavoitus käynnistää, peruslähtökohtana on, että suunnitteluvaraukseen ei vuoden 2015 jälkeen edellä mainitulta pohjalta jatketa.

Esisuunnittelu

Suunnitteluvarauksen mukaisesti Lemminkäinen Talo Oy palkkasi suunnittelutyöhön Serum Arkkitehdit Oy:n, joka laati alueen maankäyttöluonnokset.

Suunnitteluvaraus 17.11.2015

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 17.11.2015

1. hyväksyä osaltaan Lemminkäinen Talo Oy:n ja MKW Partnersin sopimuksen yhteisestä suunnitteluvarausalueesta Aurlahden alueella, ja
2. varata Porlan-Aurlahden ranta-alueen Lemminkäinen Talo Oy:lle suunnitteluvaraushakemuksessa esitetyllä tavalla 31.12.2016 saakka seuraavin ehdoin:

Suunnitteluvaiheen sekä asemakaavan muutoksen laatimiskustannukset tulevat varauksen haltijan kustannettaviksi. Asemakaavoituksen edellyttämät riittävät selvitykset, lausuntojen hankkiminen ja vaihtoehtojen tutkimiset sekä muut kaavaprosessiin liittyvät toimenpiteet

tehdään suunnitteluvarauksen haltijan kustannuksella. Lemminkäinen Talo Oy tekee suunnitteluvarauksen sen edellyttämän suunnittelun ja selvitystyön omalla kustannuksellaan ja risikollään. Kaupungille ei aiheudu niistä mitään korvausvelvoitetta.

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

Kaavoitusohjelma

Porlan alueen asemakaavan muutos L33 sisältyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 8.12.2015 hyväksymään ja 10.3.2016 päivittämään kaavoitusohjelmaan vuosille 2016-2018.

Kaavaproessin käynnistäminen

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti kokouksessaan 21.4.2015 § käynnistää asemakaavan muuttamisen kaavoitusohjelman mukaisesti. Asemakaavan muutos on käynnistynyt kaupungin aloitteesta. Asemakaavan hyväksyy kaupunginhallitus.

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

Kaavaproessiin osallistuminen ja vuorovaikutus on esitetty erillisessä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Asemakaavan tavoitteita on käsitelty kaavaselostuksen erillisessä tavoiteosiossa (2 Tavoitteet).