



Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | KL | 17.11.2016



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

Kaavaselostus

Asemakaavan selostus, joka koskee 17.11.2016 päivättyä kaavakarttaa.

L62 KARNAINEN
22. KAUPUNGINOSA ROUTIO

KORTTELIN 100 JA LIIKENNE - JA KATUALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA
ASEMAKAAVA

YMPÄRISTÖTOIMEN KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

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

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

Sähköposti:
ymparistotoimi(a)lohja
etunimi.sukunimi(a)lohja

Yleiskaavasuunnittelija Kaisa Långström,
puh. 044 374 4419
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihtööri Tuula Lintuniemi, puh. 044 332 1600

YHTEYDENOTOT:

Yleiskaavasuunnittelija Kaisa Långström
kaisa.langstrom@lohja.fi
044- 374 4419

SISÄLTÖ

Tunnistetiedot	4
Kaava-alueen sijainti	4
Kaavan nimi ja tarkoitus	4
Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset	5
Osallistuminen ja vuorovaikutus	5
Käsittelyvaiheet	5

SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA 1

ALUEEN YLEISKUVAUS 1

LUONNONYMPÄRISTÖ 2

Pinnanmuodostus	2
VESIOLOSUHTEET	2
maisemarakenne	5
maisemahistoria ja kulttuuriympäristö	6
Kasvillisuus ja arvokkaat luontokohteet	7

RAKENNETTU YMPÄRISTÖ 8

Yhdyskuntarakenne	8
Väestö, työpaikat ja palvelut	9
Liikenne	10
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	11
Virkistys	12
Tekninen huolto ja erityistoiminnot	13
Ympäristöhäiriöt	14
maanomistus	14

SUUNNITTELUTILANNE 15

Valtakunnalliset aluidenkäyttötavoitteet	15
Maakuntakaava	15
Lohjan maankäytön rakennemalli	17
Taajamaosayleiskaava	17
Asemakaavat	19
Rakennusjärjestys	19
pohjakartta	19
Tonttijako	19
rakennuskiellot	19
Kaava-alueen muut suunnitelmat ja selvitykset	19

TAVOITTEET 24

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	24
---	----

3 VALMISTELUVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU 28

Yleiskuvaus	28
Vaihtoehto 1	30
Vaihtoehto 2	31
Vaihtoehto 3	32

ALOITUS- JA VALMISTELUVAIHEESTA SAATU PALAUTE JA TAVOITTEIDEN TARKENTUMINEN 35

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet	35
Osallisten tavoitteet	35

EHDOTUSVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU 44

Asemakaava ratkaisun valinta ja perusteet	44
Valmisteluvaiheesta saadun palautteen huomioiminen ehdotusvaiheessa, Kaupungin kannanotto	46

ASEMAKAAVAN KUVAUS, EHDOTUSVAIHE 52

Kaavan rakenne	52
Aluevaraukset	53
Kaavan arvioidut vaikutukset	55

SUUNNITTELUN KÄYNNISTYMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Aloitus- ja valmisteluvaihe

L62 Karnainen asemakaava ja asemakaavan muutos sisältyy 10.3.2016 kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymään kaavoitusohjelmassa vuosille 2016-2018.

Asemakaavan muutos on käynnistynyt Lohjan kaupungin ja maanomistajan aloitteesta ja pohjautuu Moottoritien liittymäalueiden kehittämisselvitykseen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ilmoitettu 2.6.2016 tiedoksi kaupunkisuunnittelulautakunnalle ja kaupunkisuunnittelulautakunta on päättänyt asettaa valmisteluvaiheen aineiston nähtäville. Kaava kuulutettiin vireille 8.6.2016.

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

Kaavaprosessiin osallistuminen ja vuorovaikutus on esitetty erillisessä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Asemakaavan tavoitteita on käsitelty tarkemmin kaavaselostuksen osassa 2 Tavoitteet ja osassa 4 Valmisteluvaiheesta saatu palaute.

KÄSITTELYVAIHEET

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2016 § 68, OAS ja valmisteluvaiheen aineisto



Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | IJ | 17.11.2016



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

1 Suunnittelun lähtökohdat

L62 KARNAINEN
22. KAUPUNGINOSA ROUTIO

YMPÄRISTÖTOIMEN KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

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

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

Sähköposti:
ymparistotoimi(a)lohja
etunimi.sukunimi(a)lohja

Kaavasuunnittelija Iris Jägel-Balcan, puh. 044 374 0148
Yleiskaavasuunnittelija Kaisa Långström,
puh. 044 374 4419
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihtööri Tuula Lintuniemi, puh. 044 332 1600

Kaavaselostuksen kartta-aineistot: Suunnitteluavustaja
Kalle Lindblom

YHTEYDENOTOT:

Yleiskaavasuunnittelija Kaisa Långström
kaisa.langstrom@lohja.fi
044- 374 4419

1 LÄHTÖKOHDAT

SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

ALUEEN YLEISKUVAUS

Kaava-alue sijaitsee Lohjan kaupungin länsitaajaman alueella, Routiolla, noin viiden kilometrin etäisyydellä Lohjan keskustasta pohjoiseen. Kaava-alue sijoittuu E18-moottoritien Karnaisten liittymän (22) välittömään läheisyyteen. Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä n. 37 ha, josta asemakaavoitettua aluetta on n. 4 ha.

Suunnittelualueella ei ole asukkaita, eikä ABC-aseman ja liikenneväylien lisäksi muuta rakentamista. Pääosa alueesta on avointa peltoa, Hossantien itäpuolinen alue on kallio-metsää. Suunnittelualueeseen rajautuu kolme asuttua kiinteistöä. Suunnittelualueesta pohjoiseen on haja-asutusta ja etelään Roution kaupunginosaa.

Kaava-alueen raja-alue voi tarkentua kaavoitusprosessin aikana.



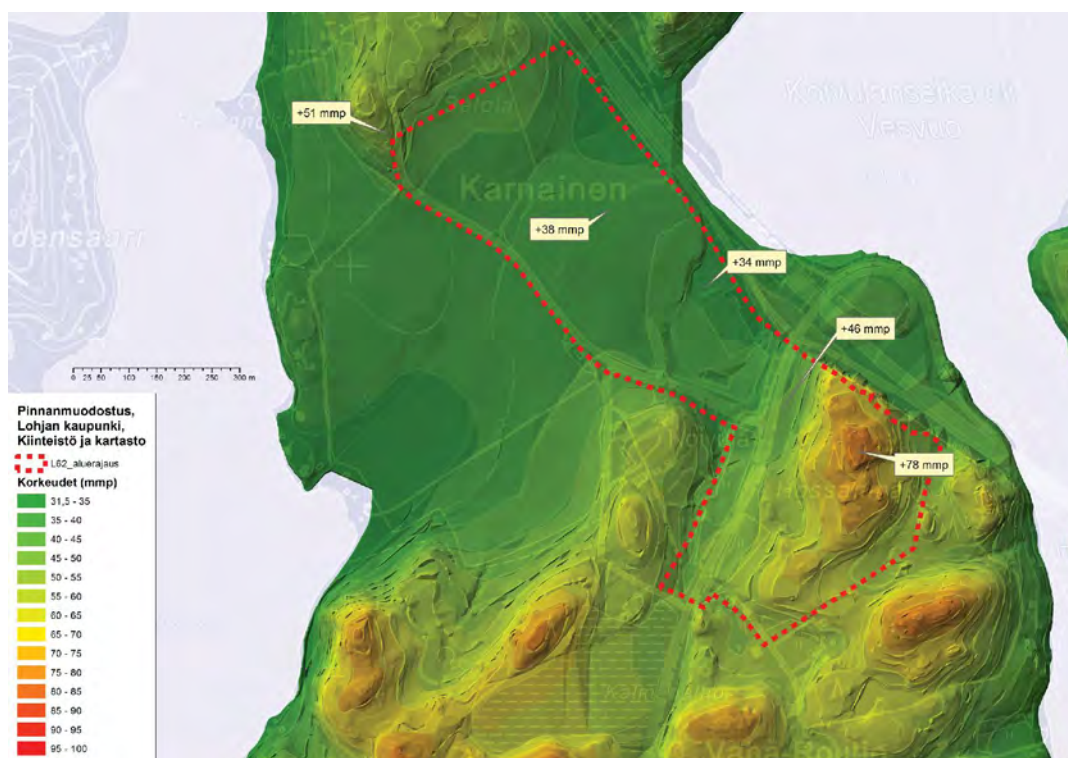
Ote peruskartasta (10.10.2016 KL)

1 LÄHTÖKOHDAT

LUONNONYMPÄRISTÖ

PINNANMUODOSTUS

Kaava-alueen luoteispuoli sijoittuu noin 38 metriä merenpinnan yläpuolelle, luoteispuolella on korkein kohta 51 mmpy. Suunnittelualueen matalin kohta on alueen keskiosassa (34 mmpy), korkein kohta sijoittuu alueen kaakkoispuolelle (78 mmpy). Suhteelliset korkeuserot ovat suunnittelualueen kaakkoisreunalla suuret - jyrkkyys on monin paikoin 1:2, paikoitellen jopa 1:1.



Pinnanmuodostus (10.10.2016 KLI)

VESIOLOSUHTEET

Kaava-alue tai sen lähiympäristö ei ole luokitellulla pohjavesialueella. Pohjavedenpinta arvioidaan olevan alueen keskiosissa yli kahden metrin syvyydellä maanpinnasta. (Uudenmaan maanrakennussuunnitelu OY, 2015)

Suunnittelualue kuuluu Lohjanjärven vesistöalueen valuma-alueeseen. Sen raja sijaitsee osittain päävedenjakajalla Koivulanselän (päävaluma-alue 1) ja Hormajärven (päävaluma-alue 2) välillä. Suunnittelualue sijaitsee kokonaan päävaluma-alueella 1. Päävaluma-alueen 1 pinta-ala on noin 86,5 ha.

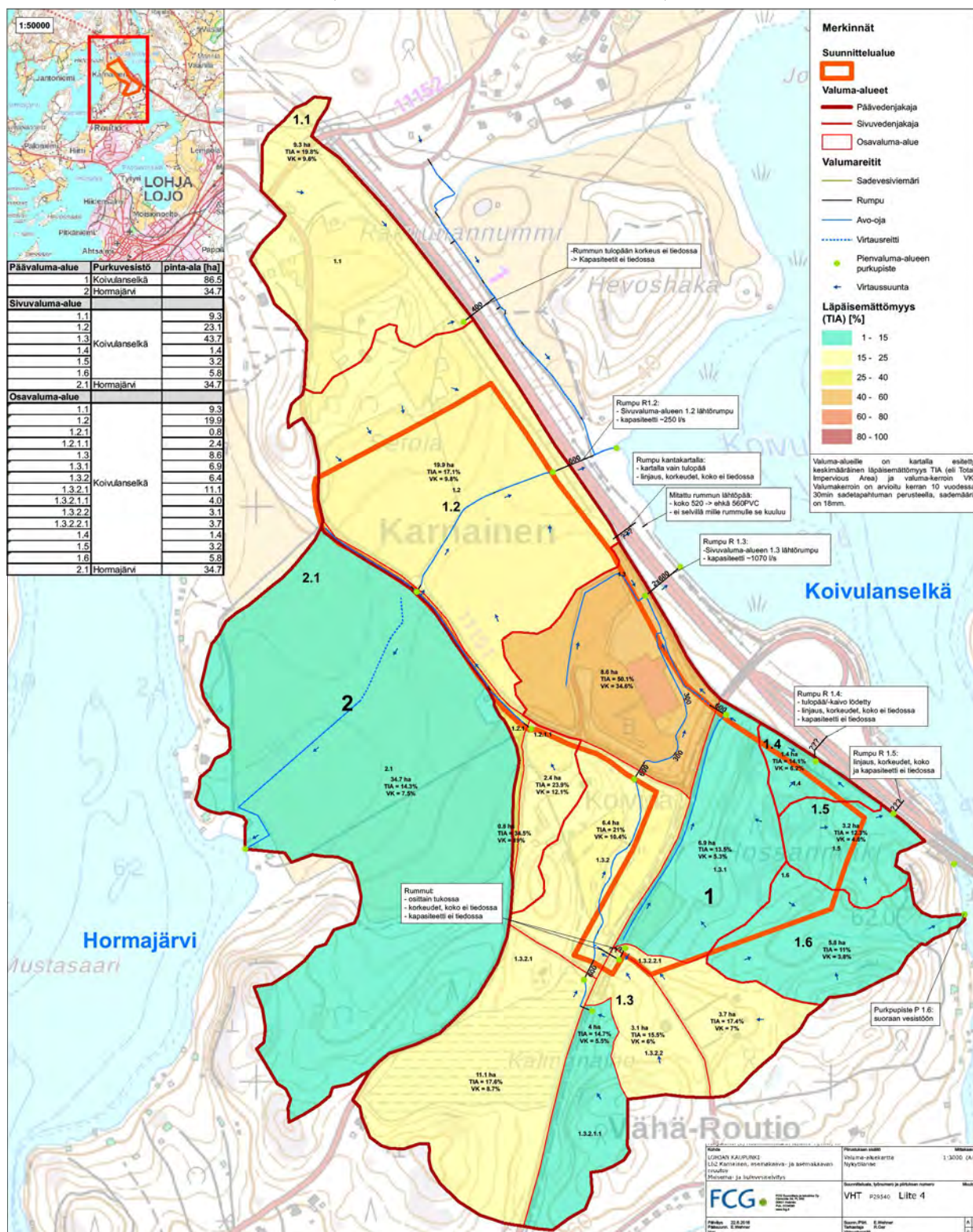
Tärkeimpänä purkupisteenä toimittavat kaksi Turunväylän allittavaa rumpua: Ensimmäinen (R 1.2) sijaitsee peltoalueen koillisrajalla, johon laskee pääasiallisesti peltoalue ja lisäksi Koivulan kartanon pienen osan valuma-alue (yhdessä noin 23 ha ja 40 % suunnittelualueesta). Rumpu on 600B putki ja sen kapasiteetti on noin 250 l/s.

Toisen rummun (R 1.3) sijainti on ABC-aseman koillispuolella. Rumpuun laskevat noin 44

1 LÄHTÖKOHDAT

ha valuma-alueen hulevedet ja noin 50 % suunnittelualueen hulevesistä. Rumpu on 600B kaksoisputki ja sen yhteiskapasiteetti on noin 1070 l/s. Noin 10 % suunnittelualueen hulevesistä laskee toisiin Turunväylän alittaviin rumpuihin tai suoraan Koivulanselkään. Näiden rumpujen kapasiteetit eivät ole tiedossa.

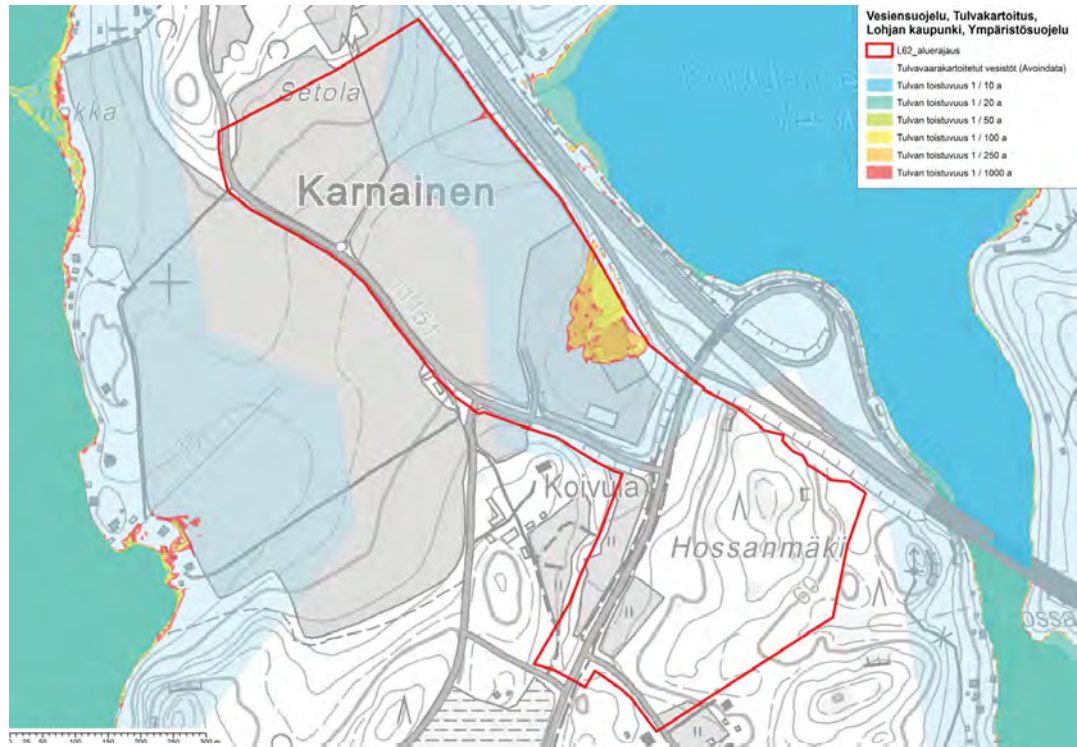
Nykyisen maapinnan läpäisevyys on melko hyvä. Maaperä on savea, imeytyminen on rajoittunutta ja suunnittelualueen kokonaisläpäisemättömyys on noin 25%



Nykyinen maankäyttö ja arvioitu läpäisemättömyys (Maisema- ja hulevesiselvitys, FCG, 2016)

1 LÄHTÖKOHDAT

Alueetta vaikuttavan tulvan toistumisajaksi on arvioitu vähintään 100 vuotta (eli vuotuinen todennäköisyys 1%).



Tulvan todennäköisyys kaava-alueella (20.09.2016 KLI)

MAISEMARAKENNE

Karnaisten alue sijoittuu Salpausselkien väliselle Kiskon-Vihdin järvi- ja viljelyseudulle. Maastonmuodoiltaan se kuvataan vaihtelevaksi järvien, pienvesistöjen, metsäisten kallioalueiden ja viljavien savikkopeltojen mosaiikiksi. Järviseutua luonnehtivat lisäksi Salpausselkien reunamuodostumat sekä kalkkipitoiselle kallioperälle tyypilliset lehdot.

Kaava-alueen kallioperä on eteläosassa kvartsi-maasälpäliusketta ja -gneissia ja pohjoispuolisko on amfiboliittia ja amfiboligneissä

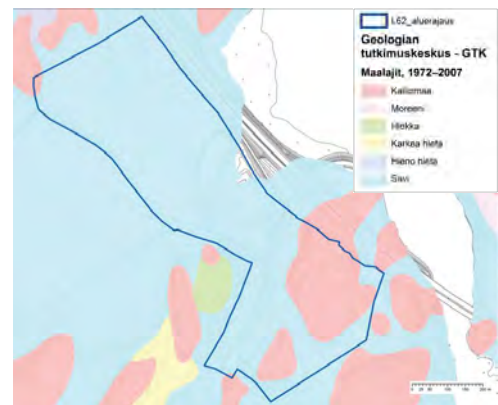
Suunnittelualueen maaperä on lähes kauttaaltaan savea. Hossanmäen alueelle sijoittuu kaksi kallioesiintymää, joista toinen on varsin laaja. Kaava-alue rajautuu myös luoteiskulmassa ja pohjoisessa osin kallioesiintymään. (FCG, 2016)

Kaava-alueella on laadittu alueellinen pohjatutkimus (Uudenmaan Maanrakennussuunnittelu OY, 2015), jossa selvitetään alueella olevin peltoalueen maaperäolosuhteet.

Alueen maaperä koostuu kaakkoisosassa ja osin alueen keskiosassa ylimmäisinä maala-jeina humusmaakerroksen alla olevista savea/savista siltiä sisältävistä kerroksista sekä niiden alla olevista hiekka- ja moreenikerroksista. Alueen keskiosissa pehmeän savikerroksen osuus kasvaa. Pohjoisosassa ja pienellä alueella alueen koillisosassa maaperä koostuu ohuen savikerroksen alla olevasta moreenikerroksesta tai savikerroksen alla olevasta kalliosta. Maaperä on routivaa ja huonosti vettäläpäisevää. Radonpitoisuutta ei ole tutkittu.



Maiseमारakenne. FCG, 2016



Suunnittelualueen maaperä (20.09.2016 KLI)



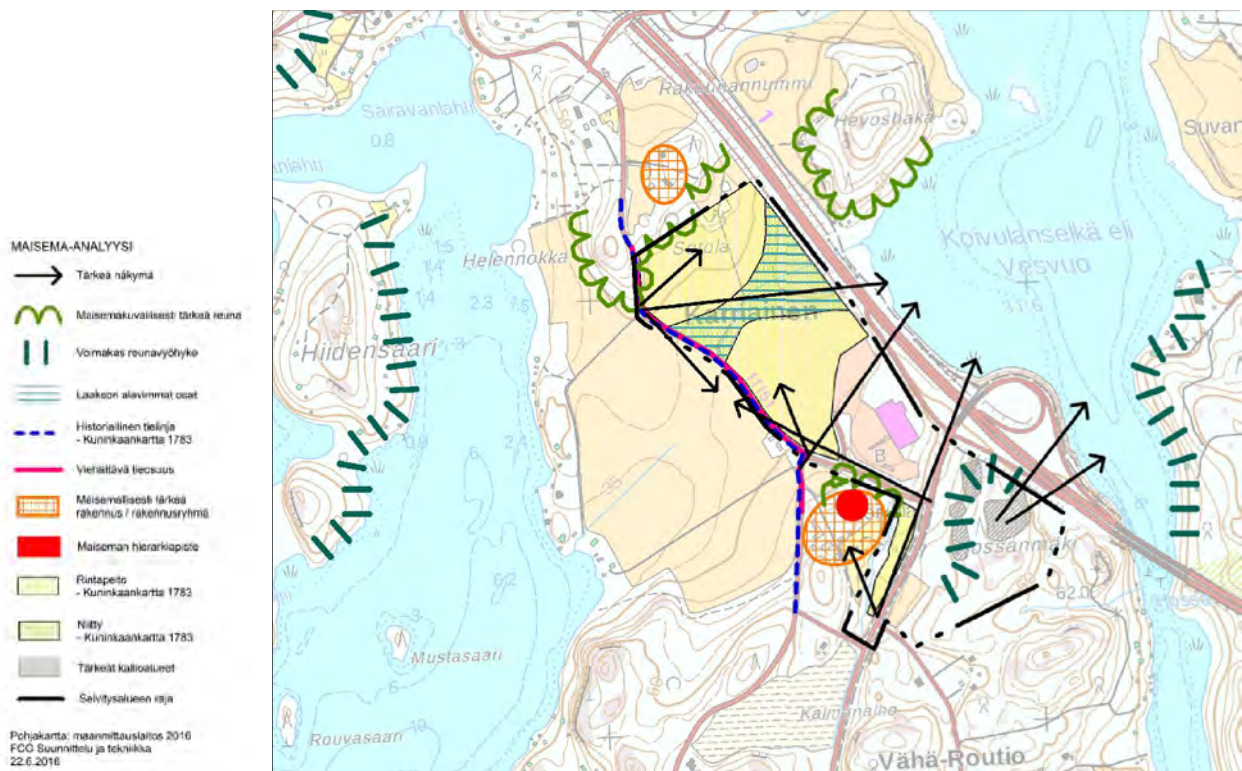
Viistoilmakuva, 2016

MAISEMAHISTORIA JA KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Karnaisten alue on vesistöjen ympäröimä kapea kohta Roution ja Jantoniemen välissä. Kaava-alueella vallitsee melko voimakas tilan tuntu, sillä etäämmäksi suunnittelualueen ulkopuolelle sijoittuvat voimakkaat maastonmuodot – puustoiset selänteet muodostavat avo-tilalle reunat.

Karnaisten on yksi Lohja monipuolisen kulttuuriympäristön vanhimpia kyläpaikkoja. Asutusta on ollut sekä Koivulassa että Setolassa. Vuodelta 1783 peräisin olevasta Kuninkaankartasta ilmenee, että selvitysalueen pellot ovat vanhoja. Nykyinen maiseman tilallinen rakenne on suurin piirtein Kuninkaankartan tilanteen kaltainen, maaston muotojen mukaan polveileva Karnaistentiekin näkyy kartassa. Taajamaosayleiskaavassa Karnaistentie on historiallisesti arvokas tie, kaava-alueella olevalla peltoalueita ei ole merkitty arvokkaiksi. Selvitysalueen vieressä on Koivulan kartano, jossa oleva päärakennus on vuodesta 1832. Koivulan talo muodostettiin noin vuonna 1650 seitsemästä Karnaisten kylän rälssitilasta.

Koivulan tilan päärakennus muodostaa lehdettömään aikaan maiseman hierarkiapisteen näkyessään mäen päältä yli puolen kilometrin päähän pohjoiseen. Karnaistentieltä avautuu näkymiä Lohjanjärven Koivulanselälle ja pohjoisosasta myös Hormajärvelle. Hossantieltä avautuu kauaskantoinen näkymä Koivulanselälle.



Maisema-analyysi. FCG, 2016



Karnaistentie Hossantieltä (2016 KLA)



Koivula Hossantieltä (2016 KLA)

KASVILLISUUS JA ARVOKKAAT LUONTOKOhteet

Kaava-alueen länsipuoli on avointa peltoaluetta ja Hossantien itäpuoli on vaihtelevaa kalliometsää. Karnaisten aluelle on laadittu kaksi luontoselvitystä: VT1 Moottoritien luontoinventointi (Kärkkäinen, 1994) ja Lohjanjärven rantojen luonnon perusinventointi (Vuorinen, 1995). Niiden mukaan Hossanmäellä on kallionselänne, jonka pohjoisosassa on edustava kalliomännikkö jossa on isoja vanhoja katajia. Kalliomännikkö on maisemallisesti kiinnostava kokonaisuus ja paikallisesti merkittävä kohde. Paistekalliolla kasvaa poronjäkälää, simaketta ja isomaksaruohoa.

Hossanmäen länsipuolella kasvillisuus vaihtelee, puulajisto koostuu vaahterasta, männystä, kuusesta, harmaalepystä, koivusta ja saarnista. Alue on kasvillisuudeltaan karuja, melko sammaleisia kallioita. Kallioiden lajistoon kuuluvat mm. kanerva ja kangasmaitikka. Paksumman maa-aineksen päällä kasvaa runsaasti mustikkaa, sananjalkaa ja lillukkaa.

Hossanmäen etelä- ja kaakkoispuolella on järeää kuusikkoa, itäpuolella laaja kostea avohakkuualue. Kenttäkerroksessa kasvaa korpi-imarre, hiirenporras, valko- ja sinivuokko, nokkonen, kielo, kurjenkello ja lehtoarho.

Alueella ei ole suojelukohteita tai muita huomioonotettavia luontoarvoja.



Kasvillisuus kaava-alueella (13.10.2016 IJ)

1 LÄHTÖKOHDAT

RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

YHDYSKUNTARAKENNE

Kaava-alue sijaitsee Lohjan kaupungin länsitaajaman alueella Routiolla, viiden kilometrin etäisyydellä Lohjan tiivistä keskustasta pohjoiseen. Kaava-alue sijoittuu E18-moottoritien Karnaisten liittymän (22) välittömään läheisyyteen. Suunnittelualueesta pohjoiseen on haja-asutusta ja etelään Roution kaupunginosa (n. 2200 asukasta). Suomen Ympäristökeskuksen mukaan Roution keskus on tiheätä taajama-aluetta ja sen pohjoisosa on harvaa taajama-aluetta. Karnaisten kaava-alue sijaitsee taajaman lievealueella ajoneuvovyöhykkeellä ja se on kaupungin kehysaluetta. Liittymästä lähtevä Hossantie kulkee kaava-alueen kaakkoispuolella, Lohjan keskustan suuntaan. Alueen eteläpuolella kulkee Hossanmäentie ja Karnaistentie.

Pääosa alueesta on avointa peltoa, varsinaiselle selvitysalueelle sijoittuu vain kaksi rakennusta: punainen lato Karnaistentien ja Hossanmäentien yhtymäkohdassa sekä vuodelta 2009 rakennettu ABC-liikenneasema oheistoimintoineen alueen eteläosassa. Suunnittelualueeseen rajautuu kolme asuttua kiinteistöä. Koivulan tila ja Setola sijoittuvat selvitysalueen viereen.



Kaava-alueen lähiympäristö viistoilmakuvalla (2016)



Kaava-alueen sijainti, ote peruskartasta (20.10.2016 KLI)

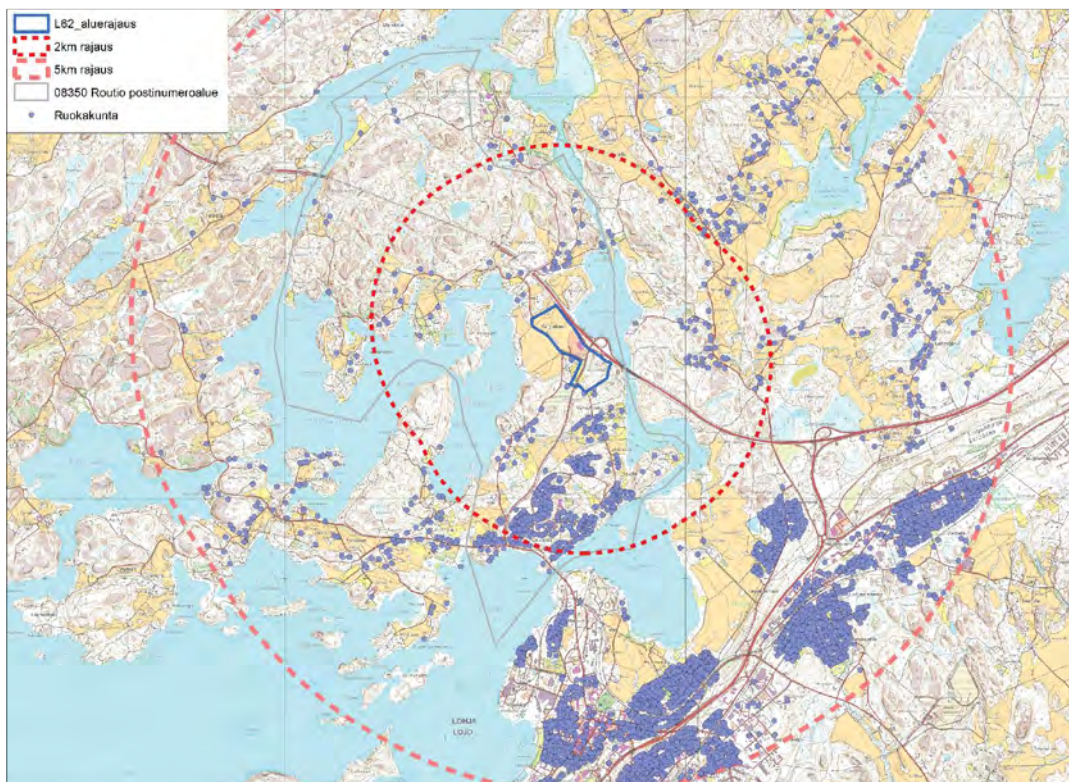


Kaava-alueen sijainti, ote peruskartasta (20.10.2016 KLI)

VÄESTÖ, TYÖPAIKAT JA PALVELUT

Suunnittelualueella ei ole asukaita. Kahden kilometrin säteellä kaava-alueesta asuu n. 2280 asukasta ja viiden kilometrin säteellä 5 km n. 15800.

Karnaisissa on tällä hetkellä ABC-liikenneasema ja asemalla on ravintolatoimintaa, erikois-kauppaa ja päivittäistä-varakauppaa. Tällä hetkellä ABC-liikenneasemassa on noin 5000 kem2. (Kauppaselvitys) Koivulan kartanon tilalla on majoituspalvelut, rantasauna, mökki, kahvila-ravintola ja vanhassa navetassa sepänpaja Metalmania. Lähimmät muut palvelut ovat keskustassa ja Lempolassa. Routio postinumeroalueella 08350 on yhteensä 236 työpaikkaa, josta palvelu-työpaikkoja on 190 (Tilastokeskus, 2013)



Väestörakenne (25.10.2016 KLI)



Karnaisten ABC Hossantieltä (2016 KLA)

LIIKENNE

Moottoritie E18 Karnaisten alueella on vuoden keskimääräinen vuorokauden liikenne (KVL) 17519 autoa. Hossantiella (1075) on KVL 3306 ja Hossanmäentie-Karnaistentiellä (11151) on KVL 1151 (Liikennevirasto, 2016)

Alueella on joukkoliikenne valmius, tienvarrella on olemassa olevat bussipysäkit. Karnaisten liittymästä menee ohi n. 80 bussia päivässä Helsinki-Turku välillä yhteen suuntaan (Matkahuolto, Onnibussi; lokakuu, 2016), niistä n. 20 pysähtyy tällä hetkellä Muijalan risteyksessä. Tällä hetkellä Karnaistista ei ole bussiyhteyttä Lohjan keskusta, eikä moottorintie varresta kulkeviin busseihin.

Suunnittelualueella Hossantieltä on kaksi kanavoitua liittymää, Hossanmäentielle ja Routi-ontielle. Hossanmäentie ja Karnaistentie ovat 1+1-kaistaisia eikä liittymissä ole kääntymiskaistoja. Jalankulun ja pyöräilyn yhteys on Hossantien länsipuolella.

Karnaisten ABC-liikenneasemalla on tällä hetkellä n. 220 autopaikkaa, 7 bussipaikkaa ja 14 rekka-paikkaa.

Oikealla on Hossantien ja Hossanmäentienliittymä liikennelaskenta, huipputunnin liikennemäärät. Raskasta liikennettä 0,8% (Trafix, 2016)



Näkymä moottoritein liittymään, ABC:n vierestä (2016 KLA)

RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ JA MUINAISMUISTOT

Luoteisnurkassa Karnaistentien ja pellon välissä joutomaakaistaleella on kiinteä muinaisjäännöskohde Karnainen (Mjtunnus 1000003614). Vuonna 1773 laaditun tiluskartan (Fattenborg 1773) perusteella siellä on ollut asuinrakennus. Vuonna 1911 laaditun tiluskartan (Sariola 1911) perusteella joutomaalla tai sen välittömässä läheisyydessä on tuolloin ollut kolme rakennusta: riihi, lato ja yksi talousrakennus, jonka tarkoitus ei kartasta ilmene. Kohde on osa Karnainen-nimistä historiallisen ajan asuinpaikkasta, jonka lähimmät tähän asti tunnetut osat sijaitsevat noin 65 metrin päässä. (Muinaisjäännösinventointi. Mikroliitty OY, 2016)

Kaava-alueella ei ole Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluettelon (2007) mukaisesti arvokkaita rakennuksia. Inventointiluettelon mukaan kaava-alueen lähistöllä on kaksi kohdetta. Karnaistentie lounaspuolella sijaitsee mäen päällä Koivulan tila, muodostettu noin vuonna 1650, kohteen luettelointiperuste on maisemallinen. Luoteispuolelle sijoittuu rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas Setola, muodostettu 1599. Tilalla on rakennuksia tai niiden raunioita 1700-luvusta asti.



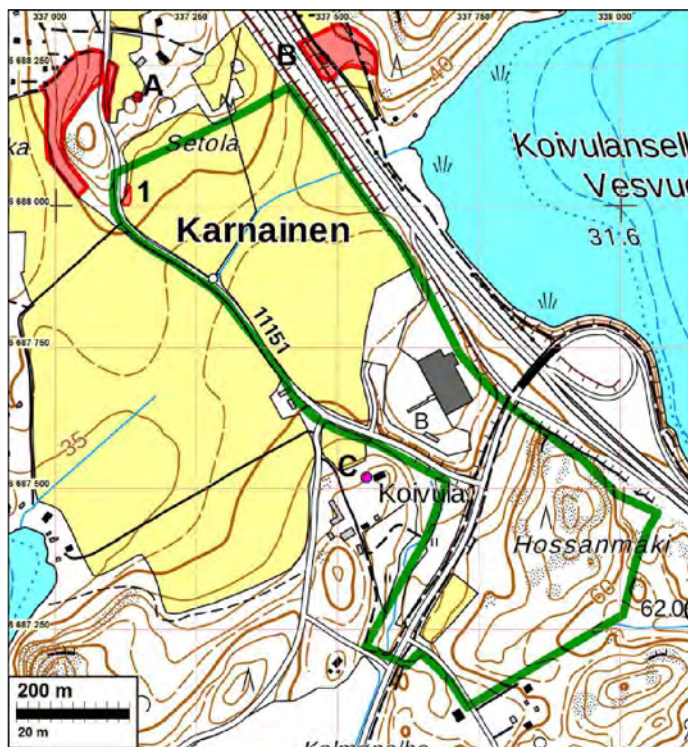
Ote peruskartasta vuodelta (2041 01 Lohja).



Ote kartasta vuodelta 1911. (B25:15/14-29 Karnainen)



Ote kartasta vuodelta 1773 (B25:4-8 Karnainen). Muinaisjäännös on sinipunaisen ympyrän sisällä.



Vihreä viiva = tutkimusalueen raja

A = Karnainen (Karnainen) historiallisen ajan kylätontti

1 = tutkimusalueella todettu osa kylätonttia

B = Hevoshaanpelto kivikautinen asuinpaikka

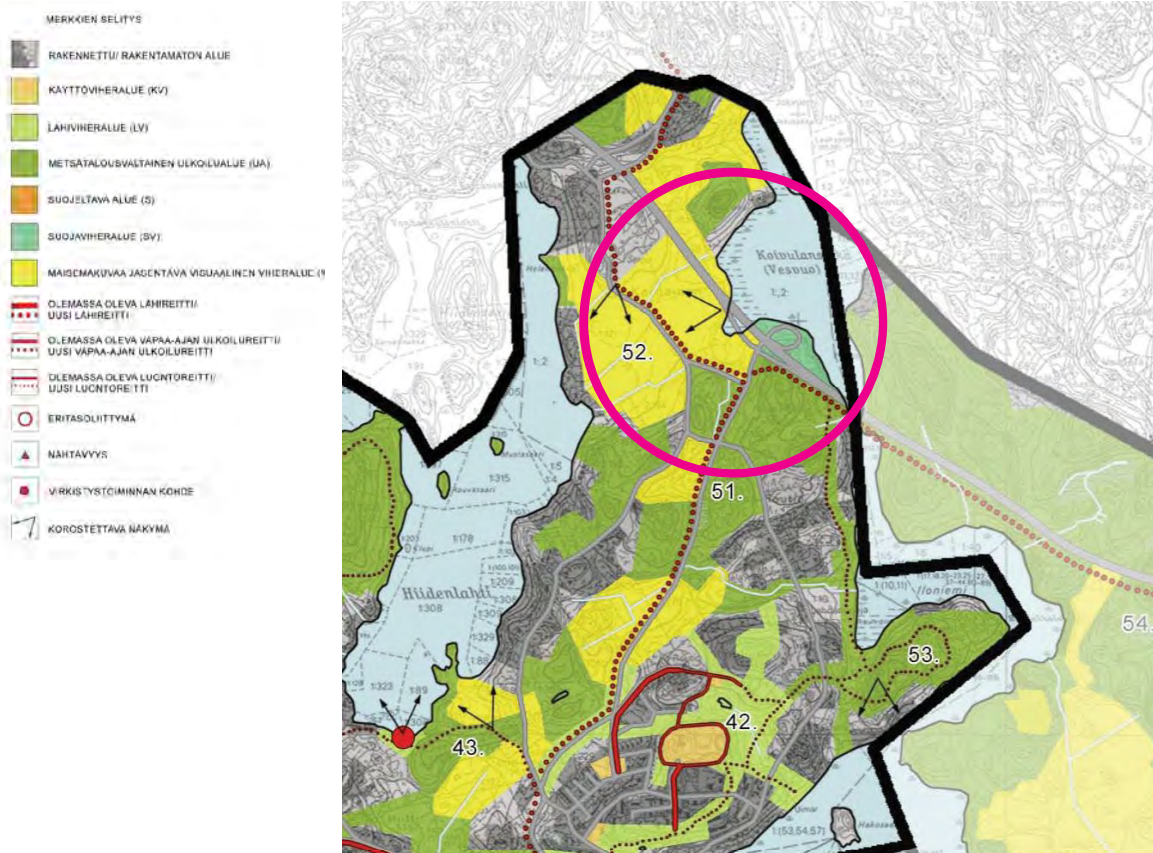
C = mahdollinen muinaisjäännös Karnainen 2, hist. talonpaikka.

Muinaisjäännösinventointi. Mikroliitty OY, 2016)

VIRKISTYS

Suunnittelualueen lähiympäristössä ei ole varsinaisia virkistysalueita. Hossantien varrella on etelästä Routiolta tuleva kevyen liikenteen väylä, joka jatkuu liittymästä vain luoteiseen Kisakallion suuntaan. Hossanmäen metsä-alue ja maaseutumainen ympäristö toimivat kuitenkin lähivirkistysmaastona. Taajamasayleiskaavan varten laadittu Viher- ja virkistys-aluejärjestelmän (2007) mukaan alueelle tulisi lähireittien solmupiste.

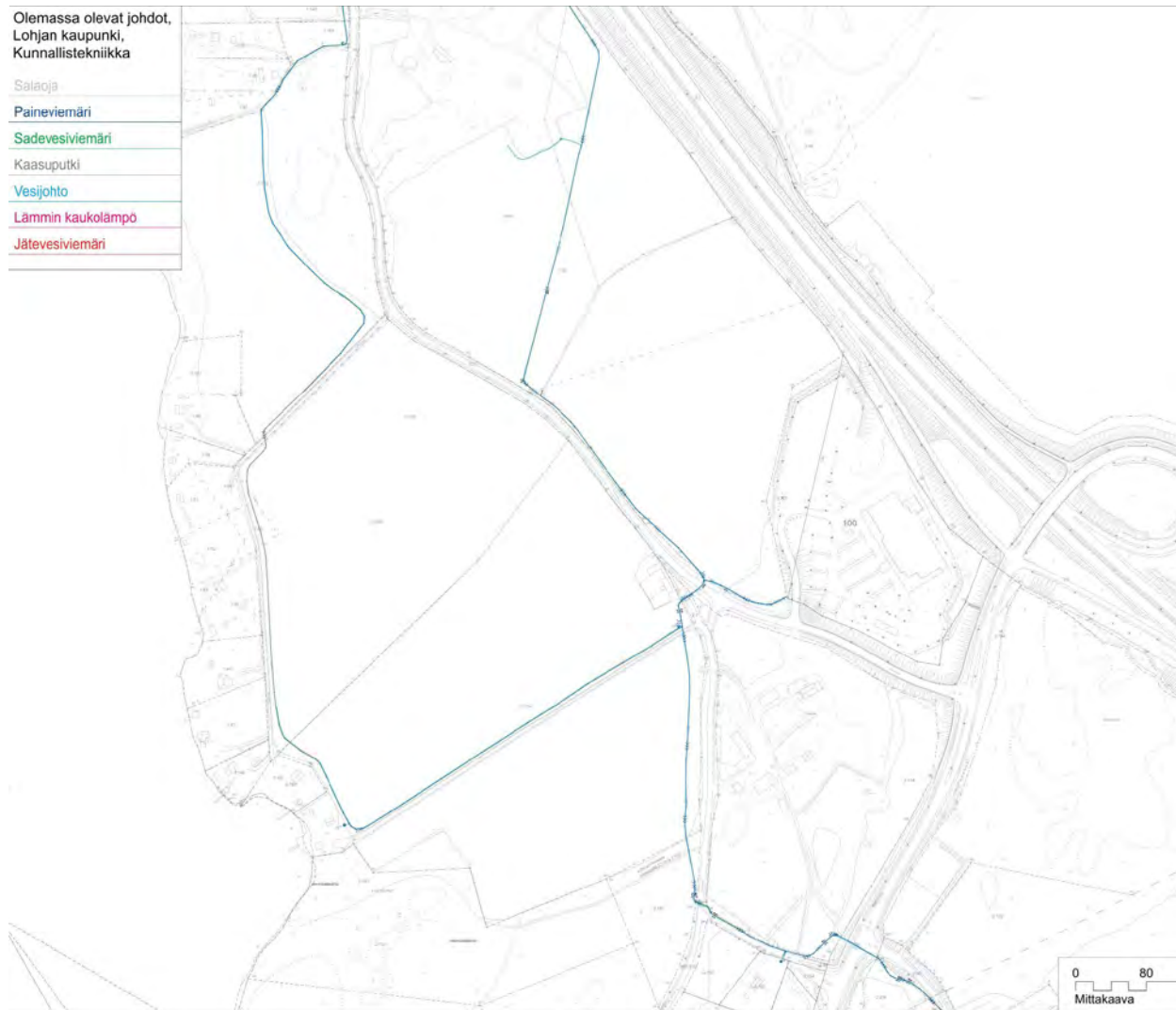
Routiolla on uimaranta, muutamia virkistyskohteita ja yhteyksiä Lohjanjärven luontopolkuihin. Mahdollinen yhteys kulkee Routiontien vieren rakennettavaan kevyen liikenen väylän kautta. (Suunnitelma on hyväksytty 10.5 ja 7.6 2016 § 88.)



Ote Viher- ja virkistysaluejärjestelmästä, 2007. Länsitaajamaa - Järvien lomassa.

TEKNINEN HUOLTO JA ERITYISTOIMINNAT

Kaava-alueella on olemassa oleva vesijohtoverkko. Vesijohto ja jäteveden painevesiviemäri kulkee vierekkäin. Viemärit kulkevat Kisakallion suunasta, ylin pelto ja pitkin teitä Karnaistentien halki etelään. Karnaistentie ja Hossanmäentie risteyksessä yhdistyy sinne myös ABC johdot. Peltoalueella on sähköjohdot, jotka yhdistyy Karnaistentien pitkin kulkevaan sähkölinjaan.

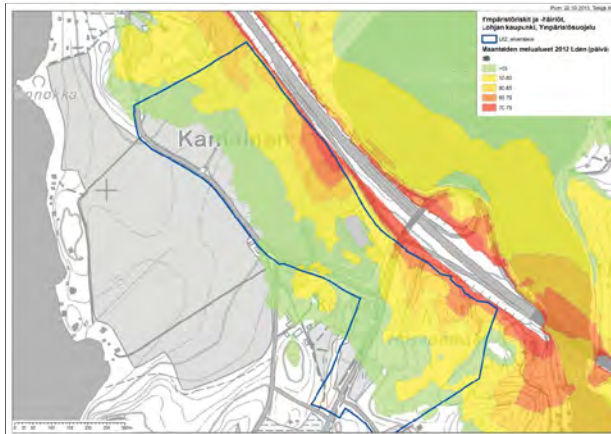


Kaava-alueen tekninen huolto (20.10.2016 KLI)

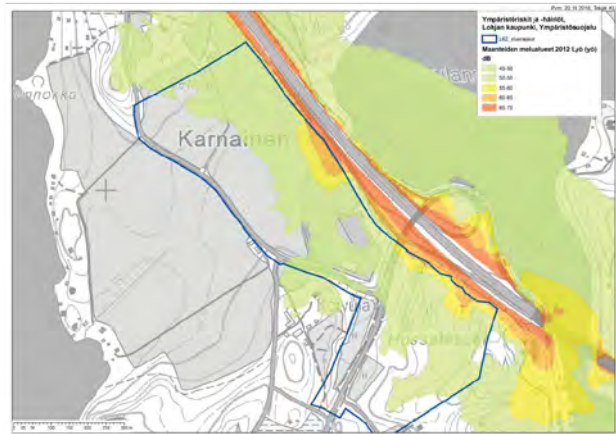
1 LÄHTÖKOHDAT

YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

Suomen ympäristökeskuksen aineiston mukaan (2012) alueella moottoritien aiheutuu melu päivällä voi olla jopa 75 dB, yöllä 65 dB.



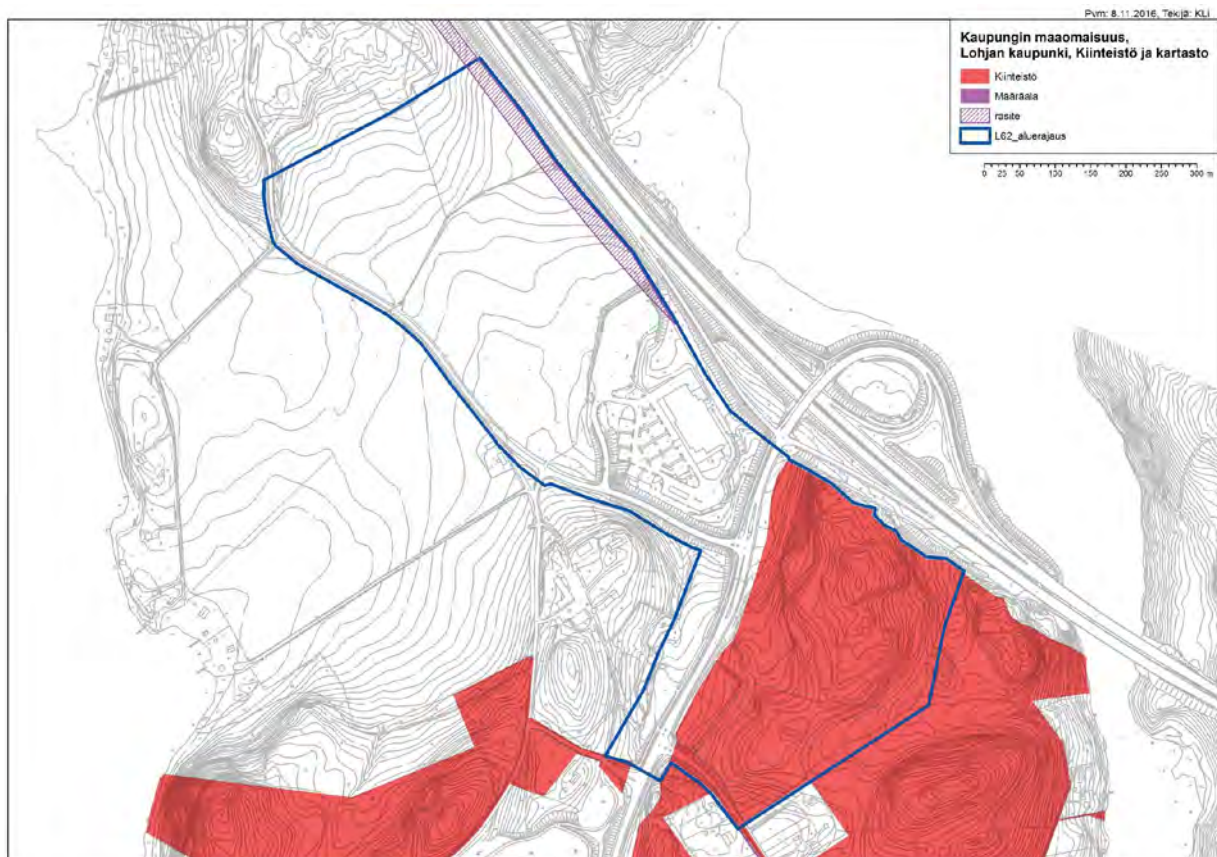
Maanteiden melualueet 2012, päivä (20.10.2016 KLI)



Maanteiden melualueet 2012, yö (20.10.2016 KLI)

MAANOMISTUS

Kaava-alueen Hossanmäen alue on kaupungin omistuksessa, kaikki tiet on valtion omistamat. Muutoin alue on yksityisessä maanomistuksessa. Alueen eteläreunassa sijaitsee VT1 suojavyöhykkeen rasite.



SUUNNITTELUTILANNE

VALTAKUNNALLISET ALUIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Valtioneuvoston päätös (13.11.2008) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta on tullut voimaan 1.3.2009. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulee huomioida ja niiden toteutumista tulee edistää myös kuntien kaavoituksessa.

Lohjaa koskevat tavoiteryhmät ovat 1) toimiva aluerakenne, 2) eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, 3) kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat sekä 4) toimivat yhteysverkot ja energiahuolto.

MAAKUNTAKAAVA

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta maakuntakaavasta vastaa Lohjan osalta Uudenmaan liitto. Lohjan alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 8.11.2006) ja Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 22.6.2010) ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 30.10.2014). Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava on ollut luonnoksena nähtävillä alkuvuodesta 2015. Uudenmaan neljännen vaihemaakuntakaavan ehdotus oli ausunnoilla helmikuussa 2016. Lausuntojen pohjalta aineisto tarkentuu kaavaehdotukseksi, joka tulee nähtäville vuoden 2016 aikana. Uudenmaan kokonaismaakuntakaavan laadinta on käynnistynyt vuoden 2016 aikana. Koko Uudenmaan alueelle laadittavan kaksiportaisen kaavan aikatahtain on vuodessa 2050.

Voimassa olevassa Uudenmaan maakuntakaavassa kaava-alue on taajamatoimintojen aluetta. Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden reservialueen merkinnällä osoitetaan pitkällä aikavälillä toteutettavat taajamatoimintojen alueet tai työpaikka-alueet.

Aluetta suunnitellaan asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena.

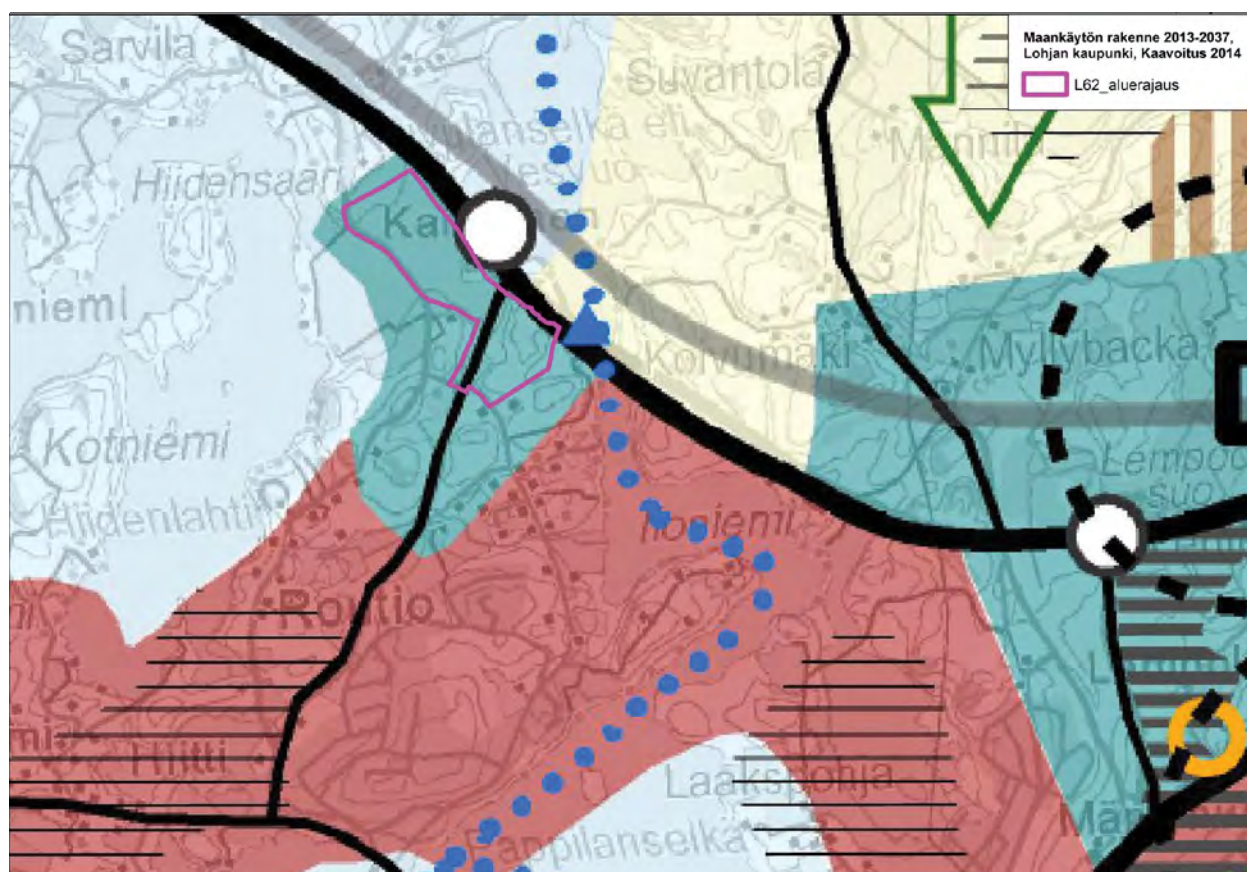
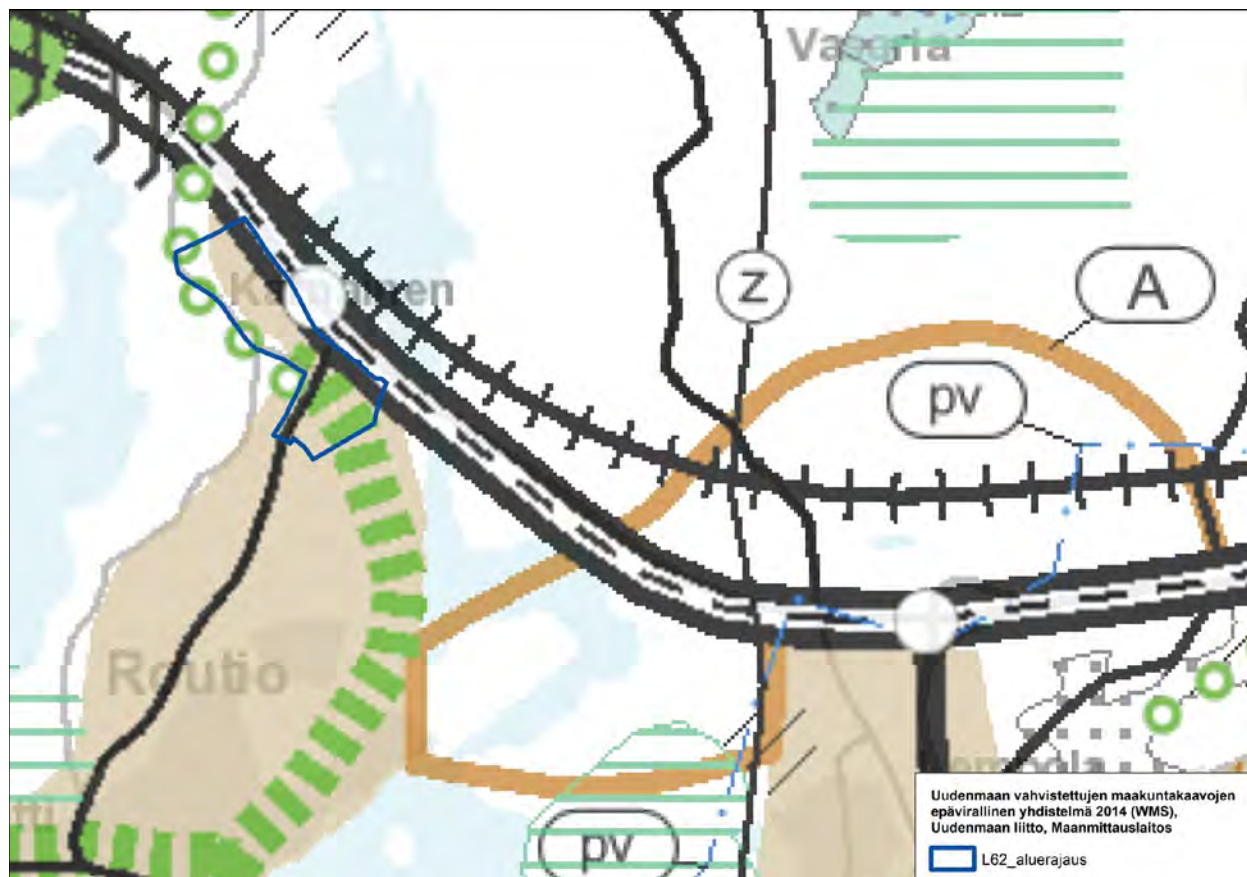
Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen sijoittamalla asuntotuotannon ja muiden toimintojen painopiste olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, rataverkkoon ja pääväyliin tukeutuen. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta ja turvaa ympäristö-, luonto- ja perinnearvot.

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on toimintojen sijoittelulla ja alueiden käytön riittävällä tehokkuudella turvattava joukkoliikenteen kehittämisedellytykset sekä edistettävä kevyttä liikennettä ja joukkoliikennettä tukevaa yhdyskuntarakennetta.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on osoitettava maakuntakaavakartalle merkittyjen ulkoilureittien jatkuvuus taajamatoimintojen alueella

Maakuntakaava osoittaa kaava-alueelle viheryhteystarve Paloniemen, Lohjan ja Kisakallion välillä. Hossanmäentien risteyksestä Karnaistentielle ja Kisakallioon kulkeva tie on maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävä ulkoilureitti, osa laajempaa seudullista reitistöä. Kaava-alueen lähialueelle moottoritien pohjoispuolella on merkitty mahdollinen Espoo-Lohja-Salo oikorata.

1 LÄHTÖKOHDAT



LOHJAN MAANKÄYTÖN RAKENNEMALLI

Lohjan kaupunginvaltuuston 14.5.2014 hyväksymä Lohjan maankäytön rakennemalli kuvaa maankäytön tavoitetilaa ja kehitystä Lohjalla vv 2013-2037.

Rakennemallissa kaava-alue sijaitsee E18 YRITYSLOHJA alueella. E18 kehityskäytävän työpaikka-alueet ovat moottoritien liittymäalueiden logistisesti hyvin sijaitsevia tulevaisuuden työpaikkakeskittymiä. Alueella suositeltava maankäyttö on tuotanto- ja varastotoiminta sekä niihin liittyvät myymälä-, näyttely- ja toimistotilat, logistiikkatoiminta, paljon tilaa vaativan tavarankaupan erikseen osoitettavilla alueilla, erityisen paljon tilaa vaativa toiminta, yritystoimintaa tukevat palvelut, toiminnot, jotka eivät sovi lähelle asutusta erikseen osoitettavilla alueilla. Kaava-alueen itäkulman suunnasta menee ohi mahdollinen vesireitti. Vesireitti on osoitettu Kisakallion ja Lohjan Pappilanselän välille.

TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

Yleispiirteisen osayleiskaavan tarkoitus on ohjata asemakaavan laatimista. Lohjan kaupunginvaltuuston 17.4.2013 hyväksymä oikeusvaikutteinen taajamaosayleiskaava käsittää asemakaavoitetut ja asemakaavoitettaviksi tarkoitetut taajama-alueet, niihin liittyvät virkistysalueet ja maaseutumaiset lievealueet.

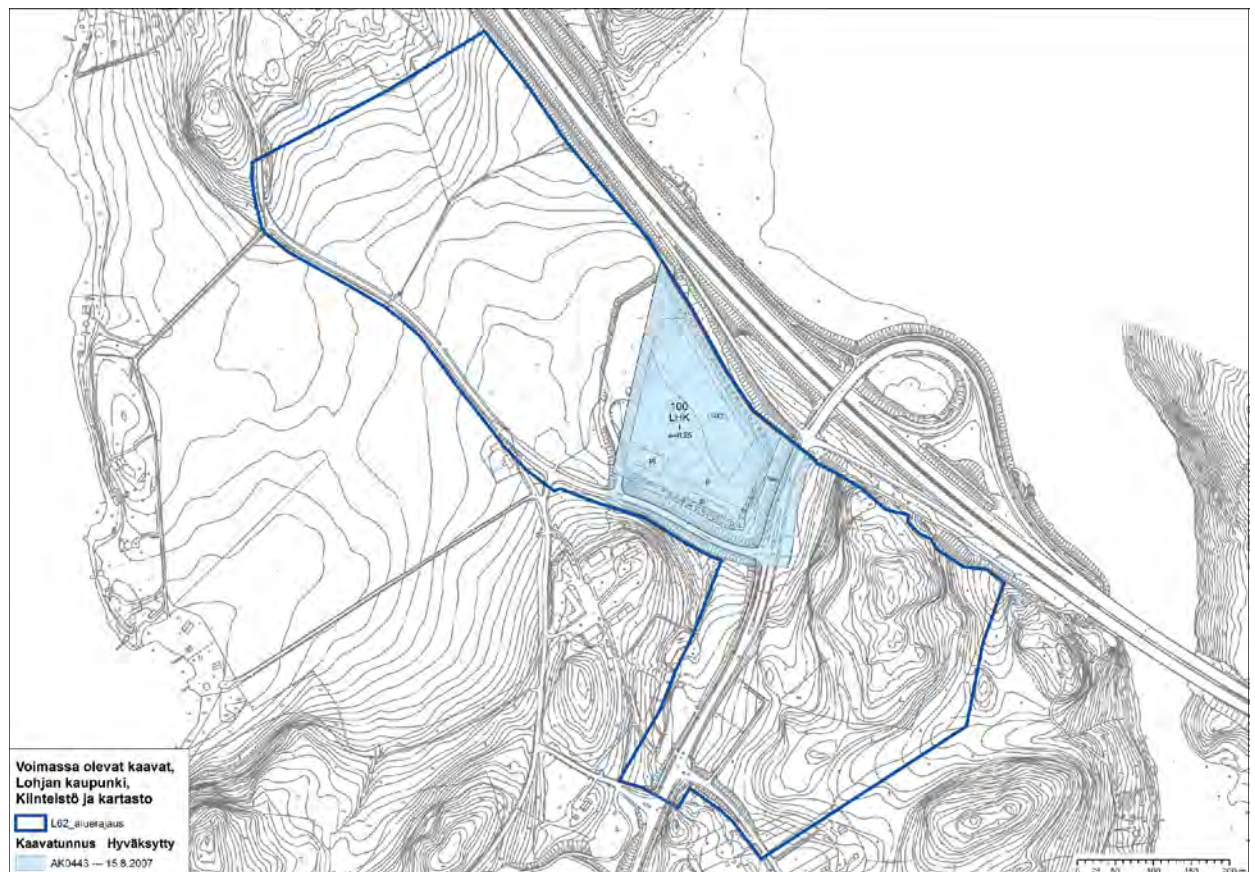
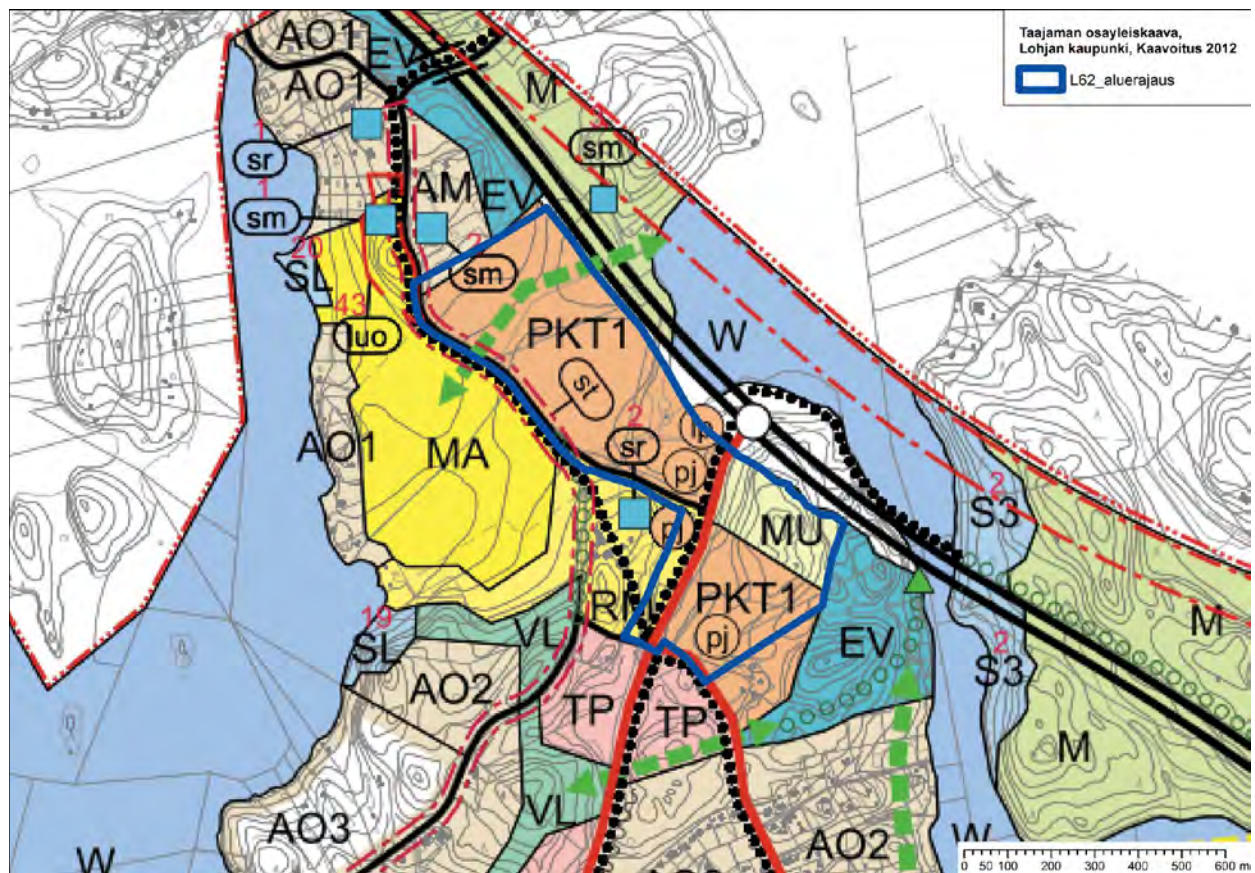
Taajamaosayleiskaavassa kaava-alue on osoitettu pääasiassa kaupallisten palveluiden ja työpaikkojen alueeksi (PKT1). Hossanmäen pohjoisosa on osoitettu Maa ja metsätaloustalaiseksi alueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU).

PKT1 -alue on tarkoitettu merkitykseltään paikallisen vähittäiskaupan ja monipuolisten työpaikkojen alueeksi. Alueelle voidaan sijoittaa sellaista uutta merkitykseltään paikallista vähittäistavarankauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle sekä monipuolisia työpaikka-alueita, joissa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja siihen liittyvää myymälätilaa sekä varastointia. Alueelle voidaan sijoittaa myös merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka voivat olla kooltaan enintään 10 000 k-m². Alueen suunnittelussa on varmistettava, että rakentaminen soveltuu maisemaan ja edistää korkeatasoista kaupunkikuvaa näkyvillä tienvarsi- ja liittymäalueilla. Kaupan suuryksiköitä sijoitettaessa on varmistettava, että ne eivät merkittävästi haittaa keskustatoimintojen alueen (C1) ja alakeskusten (C2) kaupan kehittämistä.

PKT1-alueen poikki on osoitettu viheryhteystarve ja liityntäliikenteen pysäköintialueen merkintä (lp). Hossantien ja Koivulan kartanon väliin sijoittuva alue on taajamaosayleiskaavassa osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (RM), jolle voi sijoittaa myös polttoaineen jakelua (pj).

Hossantie on taajamaosayleiskaavan mukaan joukkoliikennepainotteinen tie. Karnaistentie on taajamaosayleiskaavassa osoitettu historialliseksi tienlinjaksi, jossa tulee ottaa huomioon tienlinjauksen ja tieympäristön kulttuurihistoriallinen arvo. Kevyen liikenteen reititi on merkitty Hossantien ja Karnaistentien halki.

1 LÄHTÖKOHDAT



ASEMAKAAVAT

Kaava-alueen keskiosassa on aikaisemmin asemakaavoitettu alue, asemakaava on tullut voimaan 15.8.2007. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu liikennepalvelurakennusten korttelialueeksi (LHK). LHK-korttelialueen rakennuspaikan tehokkuusluku on 0,25. Rakennusoikeutta yhteensä noin 10.000 kem². Myymälätilojen osuus kerrosalasta saa olla enintään 70 % ja erillisen yksittäisen myymälätilan koko saa olla enintään 20 % kerrosalasta. Tällä hetkellä alueella on toteutettua pinta-alaa ABC-liikenneasemassa noin 5000 kem².

Kaavan rakennusala on osoitettu sitovana sekä ohjeellisena rakennusalueen rajana. Pohjoispuolen rakennusalan raja on sitova ja johon rakennus on rakennettava kiinni. Rakennuksen räystäskorkeus on +45 mmpy, kerrosluku on I. Puurivit reunustavaat korttelialuetta kolmesta sivusta, korttelialuetta ympäröi istuettavan alueen osan vyöhykke. Polttonestekäkeluasemat voi sijoittaa korttelialueen eteläpuolelle. Pysäköintialue on osoitettu rakennus- alasta etelään ja kaakoon. Asemakaavassa on viitattu valtioneuvoston päätökseen, liike- ja toimistohuoneistojen sisämelutaso ei päivällä saa ylittää 45 dB:ä. Hossantie on kaavassa osoitettu yleisen tien alueeksi (LT) ja eteläpuolella kulkeva tie on osoitettu katualueeksi, jonka alkuosassa on liittymäkielto. Kaavassa osoitettu Koivulantie on muutettu 29.10.2009 viranhaltijapäätöksellä Hossanmäentiekiksi.

RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan kaupunginvaltuuston 11.3.2015 hyväksymä rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2015.

POHJAKARTTA

Pohjakartta täyttää MRL:n 54a§ vaatimukset. Pohjakartan ylläpidosta vastaa ympäristötoimen kiinteistö- ja kartastopalvelut.

TONTTIJAKO

Kaava-alueen keskiosaan on laadittu voimassaolevan kaavan mukainen tonttijako.

RAKENNUSKIELLOT

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

KAAVA-ALUEEN MUUT SUUNNITELMAT JA SELVITYKSET

- E18 käytävän solmukohtien kehittäminen Lohjalla. Lohjan kaupunki, SITO, Uudenmaan liitto; 2015
- Kaupallinen tarkastelu. WSP, 2016
- Alueellinen pohjatutkimus. Uudenmaan maanrakennussuunnittelu OY, 2016
- Lohja Karnainen asemakaavan ja asemakaavan muutoksalueen muinaisjäännösinventointi. Mikroliitty OY, 2016
- Karnaisten alueen maankäytön kehittäminen - Liikenne (luonnos). Trafex, 2016
- Maisema- ja hulevesiselvitys. FCG, 2016

Selvityksessä E18 käytävän solmukohtien kehittäminen Lohjalla raportissa on tutkittu mm-Karnaisten liittymää. Selvityksen ja suunnitelmien tuloksena on saatu tietoa liittymäalueiden maankäytön reunaehdoista ja potentiaaleista sekä siitä minkä tyyppinen profilointi kullakin alueella toimisi.

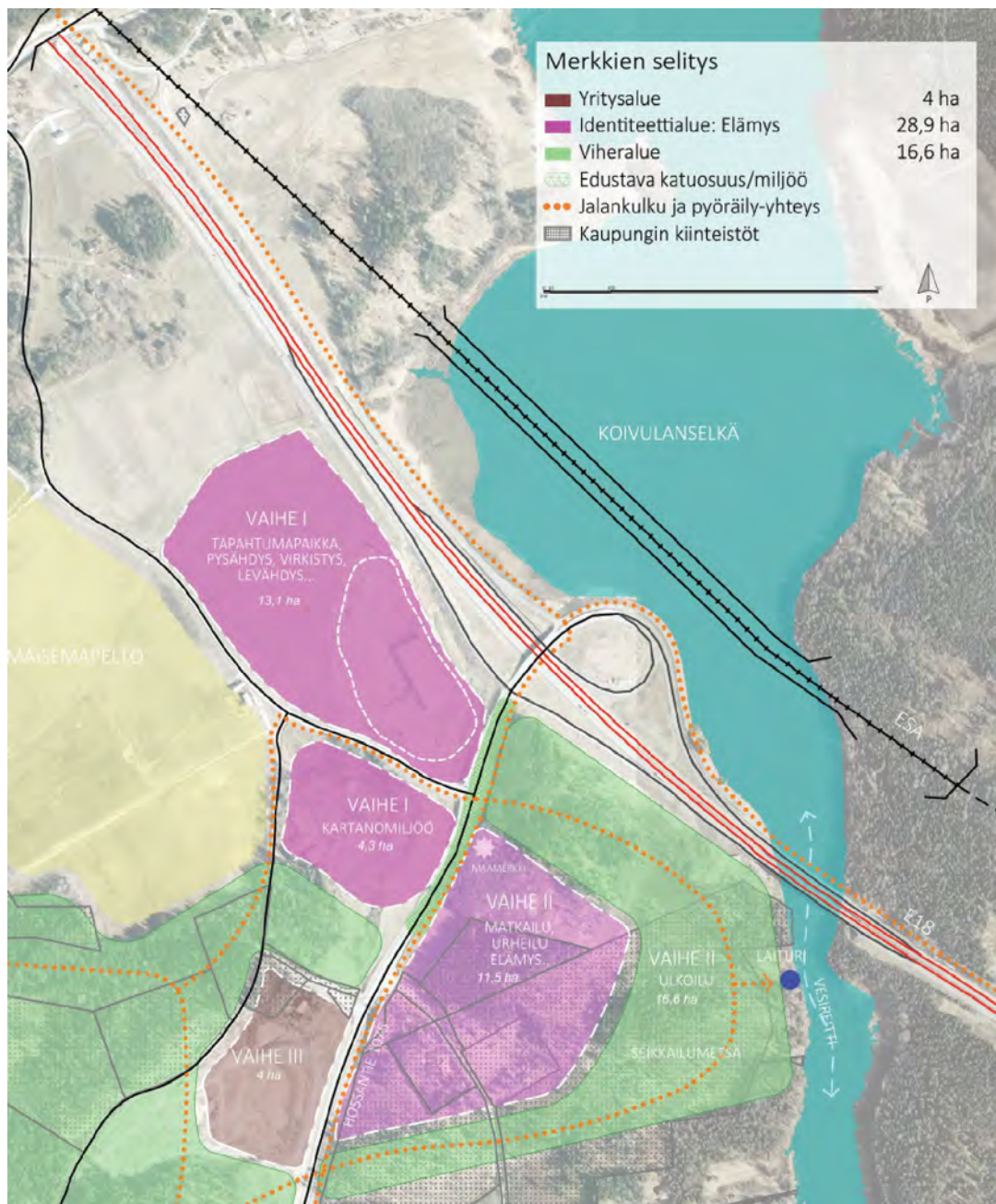
Alueelle on laadittu SWOT-analyysi ja alustava mahdollinen kehittämissuunnitelma. Laaditut suunnitelmat toimivat yhtenä lähtökohtana alueiden jatkokehittämisessä ja ne tukevat osaltaan liittymäalueiden markkinointia ja rakentumista. Tämä selvityksen mukaan Karnaisten liittymään on keskittynyt iso joukko vapaa-ajan toimintoja joka on suosittu pysähdyspaikka E18-tiellä kulkeville.

Karnainen | Lähtökohtien SWOT-analyysi

Vahvuudet - Vähän asutusta - Kisakallion Urheilupuisto ja Karjaisten Korpi -ulkoilualue ovat liittymän vaikutuspiirissä - Sijaitsee kiinni taajamarakenteessa - Sijaitsee runkoviemäri- ja runkovesijohtoverkon piirissä	Heikkoudet - Huono näkyvyys moottoritietä - Kahden vesistön välissä - Syrjässä suurimmista liikenneväyristä verrattuna Lempolaan ja Muijalaan - Alueella ei ole nykyisin joukkoliikennettä. Moottoritien suuntainen joukkoliikenne vaatisi merkittäviä ramppien uudelleenjärjestelyitä.
Mahdollisuudet - Alueella pysähtyy suuri määrä ihmisiä - palveluiden lisääminen ABC:n länsipuolella - Koivulan kartanon, ympäröivän järvimaiseman ja maisemallisesti arvokkaan peltomaiseman hyödyntäminen alueen identiteetissä ja markkinoinnissa - Matkailuun liittyvien toimintojen kehittämispotentiaali (ml. ulkoilu- ja liikuntatoiminnot) - Itäpuolella Lohjanjärven ympäristön mahdollinen vesireitti ja satama/rantautumispaikka - Länsiradan ja ESA-radan pysäkit sekä Lohjan keskusta saavutettavissa polkupyörällä - Nykyisten suojaviheralueiden korvaaminen rakentamisella / muilla ratkaisulla	Uhat MU- ja EV-alueet estävät näkyvyyttä mikäli koillis- tai lounaisosaan rakennetaan

2.6.2015 E18 käytävän solmukohtien kehittäminen Lohjalla

33



YHTEYDENOTOT:

Lohjan kaupunki
Ympäristötoimi, kaavoitus
kaavasuunnittelija Kaisa Långström
kaisa.langstrom(at)lohja.fi
p. 044-374 4419



Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | KL | 17.11.2016



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

2 Tavoitteet

L62 KARNAINEN
22. KAUPUNGINOSA ROUTIO

YMPÄRISTÖTOIMEN KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

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

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

Sähköposti:
ymparistotoimi(a)lohja
etunimi.sukunimi(a)lohja

Yleiskaavasuunnittelija Kaisa Långström,
puh. 044 374 4419
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihtööri Tuula Lintuniemi, puh. 044 332 1600

YHTEYDENOTOT:

Yleiskaavasuunnittelija Kaisa Långström
kaisa.langstrom@lohja.fi
044- 374 4419

TAVOITTEET

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

Karnaisten asemakaavalla on tavoitteena osoittaa alueelle Lohjan taajamaosayleiskaavan mukaisesti pääasiassa kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen aluetta E-18 -moottoritien läheisyys hyödyntäen. Alueelle on tavoitteena sijoittaa sellaista uutta merkitykseltään paikallista vähittäistavaran kauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle. Alueella tutkitaan myös uuden polttoaineen jakeluaseman sijoittamista alueen sijaitessa pohjavesialueen ulkopuolella.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on alueella voimassa olevan korttelin 100 (ABC-asema) asemakaavan tarkastelu mm. korttelissa jäljellä olevan rakennusoikeuden toteuttamismahdollisuuksien, liityntä- ja paikoitusjärjestelyjen suhteen.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan **valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet** tulee huomioida ja niiden toteutumista tulee edistää myös kuntien kaavoituksessa. Lohjaa koskevat tavoiteryhmät ovat 1) toimiva aluerakenne, 2) eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, 3) kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat sekä 4) toimivat yhteysverkot ja energiahuolto.

Maakuntakaavassa kaava-alue on taajamatoimintojen aluetta. Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden reservialueen merkinnällä osoitetaan pitkällä aikavälillä toteutettavat taajamatoimintojen alueet tai työpaikka-alueet. Aluetta suunnitellaan asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena.

Sijainti moottoritien välittömässä läheisyydessä antaa hyvät edellytykset kehittää aluetta toimitila-, liike- ja liikennepalvelurakentamisen alueena.

Rakennemallissa kaava-alue sijaitsee E18 Yrityslohja -alueella. E18 kehityskäytävän työpaikka-alueet ovat moottoritien liittymäalueiden logistisesti hyvin sijaitsevia tulevaisuuden työpaikkakeskittymiä. Alueella suositeltava maankäyttö on tuotanto- ja varastotoiminta sekä niihin liittyvät myymälä-, näyttely- ja toimistotilat, logistiikkatoiminta, paljon tilaa vaativan tavarankaupan erikseen osoitettavilla alueilla, erityisen paljon tilaa vaativa toiminta, yritystoimintaa tukevat palvelut, toiminnot, jotka eivät sovi lähelle asutusta erikseen osoitettavilla alueilla.

Taajamaosayleiskaavassa kaava-alue on osoitettu pääasiassa kaupallisten palveluiden ja työpaikkojen alueeksi (PKT1). Hossanmäen pohjoisosa on osoitettu Maa ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). PKT1 -alue on tarkoitettu merkitykseltään paikallisen vähittäiskaupan ja monipuolisten työpaikkojen alueeksi. Alueelle voidaan sijoittaa sellaista uutta merkitykseltään paikallista vähittäistavaran kauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle sekä monipuolisia työpaikka-alueita, joissa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhaiiriotä aiheuttamatonta teollisuutta ja siihen liittyvää myymälätilaa sekä varastointia. Alueelle voidaan sijoittaa myös merkitykseltään

paikallisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka voivat olla kooltaan enintään 10 000 k-m². Alueen suunnittelussa on varmistettava, että rakentaminen soveltuu maisemaan ja edistää korkeatasoista kaupunkikuvaa näkyvillä tienvarsi- ja liittymäalueilla. Kaupan suuryksiköitä sijoitettaessa on varmistettava, että ne eivät merkittävästi haittaa keskustatoimintojen alueen (C1) ja alakeskusten (C2) kaupan kehittämistä.

PKT1-alueen poikki on osoitettu viheryhteystarve ja liityntäliikenteen pysäköintialueen merkintä (lp). Hossantien ja Koivulan kartanon väliin sijoittuva alue on taajamaosayleiskaavassa osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (RM), jolle voi sijoittaa myös polttoaineen jakelua (pj).

Hossantie on taajamaosayleiskaavan mukaan joukkoliikennepainotteinen tie. Karnaistentie on taajamaosayleiskaavassa osoitettu historialliseksi tienlinjaksi, jossa tulee ottaa huomioon tienlinjauksen ja tieympäristön kulttuurihistoriallinen arvo. Kevyen liikenteen reitti on merkitty Hossantien ja Karnaistentien halki.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaava-alueen rakentaminen tulee ratkaista alueen kaupunkikuvaa kohentavalla ja ympäristöön ja maisemaan sopivalla tavalla. Alueen kulttuurihistorialliset arvot tulee huomioida.

Alueen suunnittelussa tulee huomioida moottoritiestä aiheutuva liikennemelu ja liikennealueiden suoja-alueet.

Alueen liikennemäärät ovat melko suuret ja alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenneturvallisuuteen ja mahdollistaa yhtenäisten kevyen liikenteen verkoston toteutuminen.

Peltoalueen kautta kulkee paineviemäri sekä vesijohto, jonka sijainti tulee tutkia ja osoittaa kaavassa.

Kaava-alueella sijaitsee sähköverkko ja alueelle sijoittuvien uusien toimintojen myötä sähkön käyttö kasvaa ja alueelle tarvitaan uusia muuntamoita ja kaapelointeja.

Suunnittelussa tulee huomioida alueen hulevesien käsittely.



Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | IJ | 17.11.2016



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

3 Valmisteluvaihe

L62 KARNAINEN
22. KAUPUNGINOSA ROUTIO

YMPÄRISTÖTOIMEN KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

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

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

Sähköposti:
ymparistotoimi(a)lohja
etunimi.sukunimi(a)lohja

Kaavasuunnittelija Iris Jägel-Balcan, puh. 044 374 0148
Yleiskaavasuunnittelija Kaisa Långström,
puh. 044 374 4419
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihtööri Tuula Lintuniemi, puh. 044 332 1600

Kaavaselostuksen kartta-aineistot: Suunnitteluavustaja
Kalle Lindblom

YHTEYDENOTOT:

Yleiskaavasuunnittelija Kaisa Långström
kaisa.langstrom@lohja.fi
044- 374 4419

3 VALMISTELUVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU

YLEISKUVAUS

Kaava-alueelle on valmisteluvaiheessa laadittu kolme alueenkäyttösuunnitelmavaihtoehtoja. Kaikki suunnitelmat perustuvat siihen, että Hossantien ja Hossanmäentien risteykseen tulee uusi kiertoliittymä. Hossantien ja Routiontien risteyksen kohdalle osoitetaan uusi liikennepalveluasema ja uuden kiertoliittymän ja liikennepalveluaseman välille liityntäpysäköinnille varattu alue. Kiertoliittymä mahdollistaa moottoritien linja-autoliikenteen ajamisen risteysalueen kautta, mutta viime kädessä joukkoliikenteen tarjonnan parantaminen alueella riippuu liikennöitsijöiden päätöksistä.

Kaava-alueen voi jakaa suurin piirtein kahteen osaan – toinen on uudesta kiertoliittymästä luoteiseen jäävä osa (osa-alueet 1-3), toinen Hossantien itäpuoli sekä eteläpuolinen osa kiertoliittymän asti (osa-alue 4).



Kaava-alueen keskellä sijaitsee olemassa oleva ABC:n rakennus, pysäköintialue, rekka-pysäköintipaikka, jakeluasema ja niiden liikenneväylät. ABC-tontilla olevien rakennuksien mahdollinen laajennusosa on kaikissa vaihtoehdoissa samalla paikalla ja samakokoinen – rakennusoikeutta on jäljellä n. 5000 kem².

Kaikissa vaihtoehdoissa on osoitettu uutta paljon tilaa vaativan tavarantoiminnan (TIVA) kauppaa 8000 k-m². ABC:stä luoteiseen on osoitettu toimitilat ja TIVA-kaupat, niiden autopaikat ja ajoyhteydet. Nykyisen ABC-liikennepalvelun länsipuolinen peltoalue jakautuu kahteen aluekokonaisuuteen niin, että maaston matalimpaan kohtaan jää viheraluetta, joka mahdollistaa alueen hulevesien käsittelyn. Kullekin rakennusryhmälle on erikseen ajoyhteys Karnaistentieltä tai Hossanmäentieltä.

Kiertoliittymästä etelään Hossantien länsipuolelle on osoitettu kylmäasema, Hossantien itäpuolelle on osoitettu liikennepalveluasema ja polttoainejakeluasema. Liikennepalveluasemalla on kaikissa vaihtoehdoissa rakennusoikeutta 1000 kem², josta päivittäistavarankaupan osuus voi olla eniten 400 kem². Rakennuksen tulee olla yksikerroksinen. Liikennepalveluaseman pihalle on osoitettu n. 55 autopaikkaa. Aseman ja kiertoliittymän välille

sijoittuu liityntäpysäköintialue. Niiden viereen Routiontien puolelle on suunniteltu toimitiloja tai TIVA-kauppaa sekä niiden autopaidat ja ajoyhteydet. Hossantie itäpuolen pohjoisosa on virkistysmetsää.

Vaihtoehdot eroavat toisistaan suurin piirtein seuraavasti:

Vaihtoehdossa 1 TIVA-kauppa on jaettu kahteen kortteliin nykyisen ABC-liikennepalvelun länsipuoliselle peltoalueelle. Korttelialueille on lisäksi osoitettu toimitilarakentamista. Hossantien itäpuolelle on liikennepalveluaseman lisäksi osoitettu toimitilarakentamista.

Vaihtoehdossa 2 TIVA-kauppa sijoittuu yhteen kokonaisuuteen nykyisen ABC -liikennepalvelun länsipuolelle ja muilla korttelialueilla on toimitilarakentamista. Hossantien itäpuolella on toimitiloja kuten vaihtoehdossa 1.

Vaihtoehdossa 3 TIVA-kaupasta osa sijoittuu nykyisen ABC-liikennepalvelun länsipuoliselle peltoalueelle ja osa Hossantien itäpuolelle uuden liikennepalveluaseman viereen. Muuten länsipuoliselle peltoalueelle sijoittuu toimitilarakentamista.

	Vaihtoehto 1	Vaihtoehto 2	Vaihtoehto 3
yhhteensä (josta toteutunut) kem2	36 200 (5000)	37 400 (5000)	33 700 (5000)
osa-alue 1 TIVA / toimitila	8000 4000/ 4000	5000 0 / 5000	7200 0 / 7200
osa-alue 2 TIVA / toimitila	7200 4000/ 3200	13 400 8000 / 5400	12 500 5000 / 7500
osa-alue 3 toteutunut /laajennusosa	10 000 5000 / 5000	10 000 5000 / 5000	10 000 5000 / 5000
osa-alue 4 TIVA / toimitila / Liikennepalveluasema	11 000 0 / 10 000 / 1000	9000 0 / 8000 / 1000	4000 3000 / 0 / 1000

VAIHTOEHTO 1

Osa-alue 1

Moottoritien viereen on osoitettu TIVA kauppaa n. 4000 kem2, jonka kerrosluku on yksi. Toimitilarakennus on sijoitettu maastomuotojen mukaan ja sen pinta-ala on n. 4000 kem2 ja kerrosluku on kaksi. Rakennukset on eri tonteilla, ajoyhteys on tontin sisällä ja tontin omistajan vastuulla.

Osa-alue 2

Karnaistentien puolelle on esitetty TIVA kauppaa n. 4000 kem2, jonka kerrosluku on yksi. Toimitilarakennukset on osoitettu luoteiskulmaan moottoritien puolelle ja sen pinta-ala on n. 3200 kem2. Kerrosluku on osittain yksi, osittain kaksi. TIVA-kauppa ja toimitilojen rakennukset ovat eri tonteilla. Karnaistentieltä erkanev kaupunjin omistama katu, josta on kulkuyhteys tonteille. Autopaikkoja on osoitettu rakennuksien väliin yhteensä n. 200.

Osa-alue 4

Hossantien länsipuolelle on osoitettu yhdelle tontille kylmäasema piha-alueineen ja mahdollinen jakeluasemarakennelma. Vaihtoehdossa on esitetty Hossantien itäpuolelle liikennepalveluasema sen piha-alueen eteläosaan ja polttoainejakelurakennelma pihan pohjoispuolelle. Liikennepalveluaseman viereen on osoitettu toimitilaa yhteensä 10 000 kem2, rakennukset on kaksi- tai kolmekerroksisia. Rakennukset ovat eri tonteilla ja sijoittuvat Hossantien suuntaisesti. Korttelissa on viisi tonttia, ajoyhteys kulkee kaupungin omistamaa katu pitkin Routiontieltä liikennepalveluasemaan, toimitiloihin ja sen jälkeen kiertoliittymään. Jokaiselle tontille on osoitettu n. 40 autopaikkaa.



VAIHTOEHTO 2

Osa-alue 1

Alueelle on osoitettu kahdelle tontille toimitilaa yhteensä n. 5000 kem2, kerrosluku on kaksi. Rakennukset on eri tonteilla ja niille vie Karnaistentieltä maaston sopiva katu. Kummakin rakennuksen pihalla on n. 40 autopaikkaa.

Osa-alue 2

Moottorintien puolelle on osoitettu 8000 kem2 TIVA -kauppaa, kerrosluku on yksi. Karnaistentien puolelle on suunniteltu toimitilarakennuksia. Alueella on kolme tonttia. Tonteille kulkevan kadun länsipuolella on yhdellä tontilla kaksi rakennusta, yhteensä n. 2700 kem2, joiden kerrosluku on kaksi. TIVA –kaupan ja toimitilarakennusten pihalla on n. 200 autopaikka. Kadun itäpuolelle on osoitettu toimitilaa 2700 kem2, jonka kerrosluku on neljä. Tontille on osoitettu n. 40 autopaikkaa. Korkeammat rakennukset on osoitettu maaston korkeimmin paikkoihin, korostaen korkeuseroja.

Osa-alue 3

Rekkapysäköintialueen viereen on suunniteltu hulevesiallas.

Osa-alue 4

Hossantien länsipuolelle on osoitettu yhdelle tontille kylmäasema piha-alueineen ja mahdollinen jakeluasemarakennelma. Vaihtoehdossa on esitetty Hossantien itäpuolelle liikennepalveluasema piha-alueen pohjoisosaan ja polttoainejakelurakennelma pihan etelänpuolelle. Liikennepalveluaseman viereen on osoitettu toimitilaa yhteensä 8000 kem2, kerrosluku on kaksi. Tontteja on neljä ja jokaisella tontilla sijaitsee kaksi rakennusta. Toimitilojen alueelle on osoitettu yhteensä 120 autopaikka. Ajoyhteys kulkee kaupungin omistamaa katua pitkin Routiontieltä kiertoliittymälle. Kadulta pääsee liikennepalveluasemalle ja toimitiloihin.



VAIHTOEHTO 3

Osa-alue 1

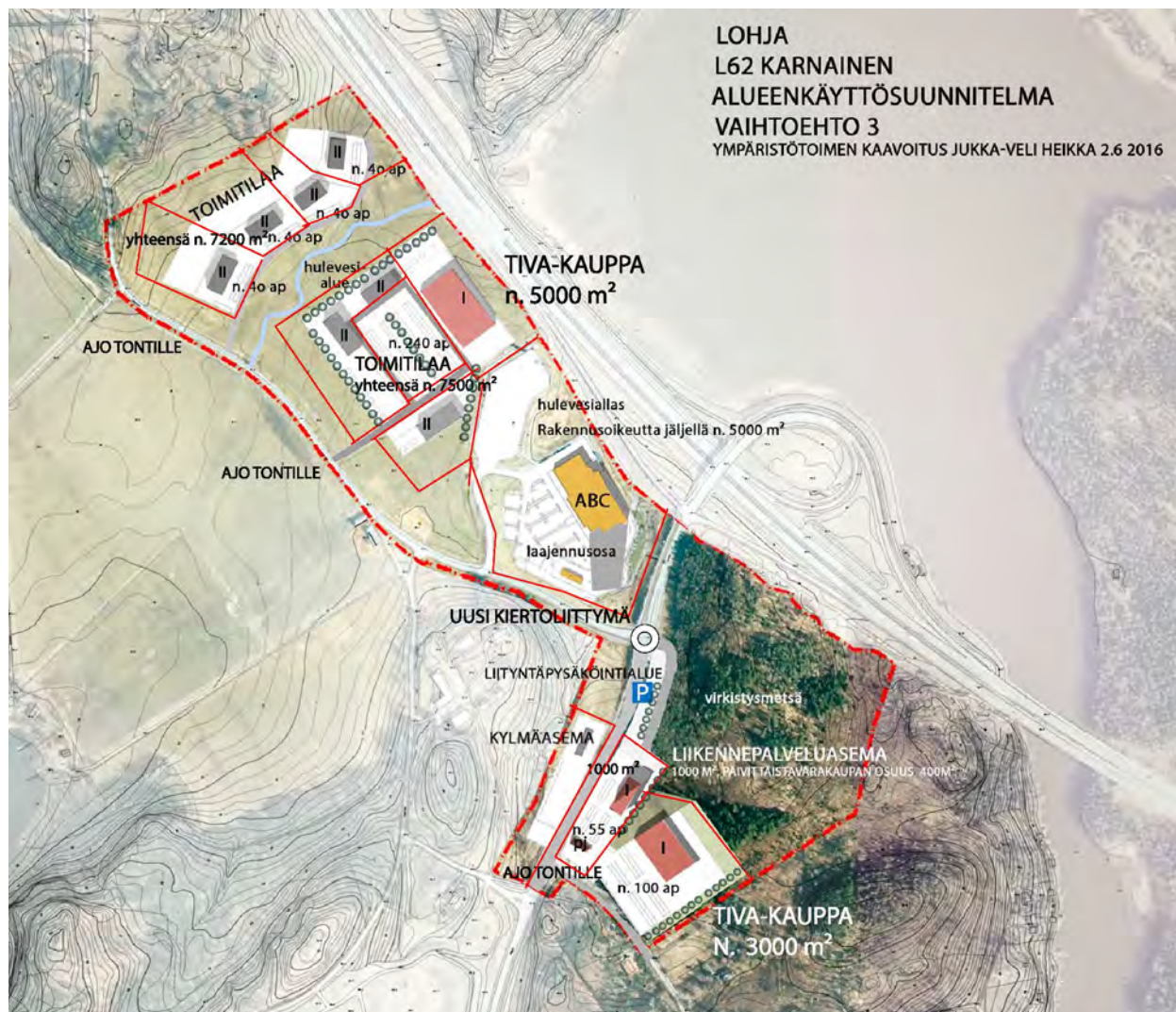
Alueelle on osoitettu toimitilaa neljälle tontille yhteensä 7200 kem2, kerrosluku on kaksi. Rakennukset ja Karnaistentieltä tonteille kulkeva katu mutkitellee maisemassa. Jokaiselle tontille on osoitettu n. 40 autopaikkaa.

Osa-alue 2

Moottorintie viereen on vaihtoehdossa esitetty TIVA kauppa 5000 kem2, kerrosluku on yksi. Alueen keskelle on osoitettu toimitilaa yhteensä n. 7500 kem2, rakennusten kerrosluku on kaksi. Korttelissa on neljä tonttia ja alueen keskellä on yksi yhteinen pysäköintialue. Rakennukset on sijoitettu pysäköintialueen reunoille ja pysäköintialuetta kiertää Karnaistentieltä lähtevä katu. Pysäköintialueella on n. 240 autopaikkaa.

Osa-alue 4

Hossantien länsipuolelle on osoitettu yhdelle tontille kylmäasema piha-alueineen ja mahdollinen jakeluasemarakennelma. Vaihtoehdossa on esitetty Hossantien itäpuolelle liikennepalveluasema sen piha-alueen pohjoisosaan ja polttoainejakelurakennelma pihan eteläpuolelle. Aseman viereen on osoitettu yhdelle tontille TIVA kauppa n. 3000 kem2, jonka kerrosluku on yksi ja sen pihalle n. 100 autopaikka. Routiontieltä on ajoyhteys tonteille liikennepalveluaseman pihan kautta kiertoliittymään.





Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | KL | 17.11.2016



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

4 Valmisteluvaiheessa saatu palaute

L62 KARNAINEN
22. KAUPUNGINOSA ROUTIO

YMPÄRISTÖTOIMEN KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

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

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

Sähköposti:
ymparistotoimi(a)lohja
etunimi.sukunimi(a)lohja

Yleiskaavasuunnittelija Kaisa Långström,
puh. 044 374 4419
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihtööri Tuula Lintuniemi, puh. 044 332 1600

YHTEYDENOTOT:

Yleiskaavasuunnittelija Kaisa Långström
kaisa.langstrom@lohja.fi
044- 374 4419

ALOITUS- JA VALMISTELUVAIHEESTA SAATU PALAUTE JA TAVOITTEIDEN TARKENTUMINEN

Kaavaa laadittaessa on tutkittu useita vaihtoehtoja kaava-alueen käyttötarkoitusten ja niiden mitoituksen ja liikennejärjestelyiden osalta sekä arvioitu rakentamisen vaikutuksia maisemaan.

ALUEEN OLOISTA JA OMINAISUUKSISTA JOHDETUT TAVOITTEET

Kaavan liittyen on laadittu kaupallinen tarkastelu, maisema- ja hulevesiselvitys, muinaisjäännösinventointi sekä alustava katusuunnitelma.

OSALLISTEN TAVOITTEET

Yhteenvedo saapuneista lausunnoista ja mielipiteistä

22. kaupunginosan Routio korttelin 100 ja liikenne- ja katualueen asemakaavan muutoksen ja asemakaava (L62 Karnainen) osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluvaiheen alueidenkäyttösuunnitelmat ovat olleet nähtävillä 8.6.-1.7.2016 valmisteluvaiheen kuulemista varten (MRL 63§, MRA 30§) ja niistä on pyydetty lausunnot.

Valmisteluvaiheen vaihtoehtoisista luonnoksista saaduissa lausunnoissa vaadittiin kaupallisen selvityksen täydentämistä, muinaisjäännösinventoinnin laatimista sekä kiinnitettiin erityisesti huomiota maisemalinjoihin, rakentamisen sijoittamiseen ja hulevesien hallintaan. Saapuneissa mielipiteissä kiinnitettiin erityistä huomiota olemassa oleviin liikennejärjestelyihin ja toimitilojen, polttonesteiden jakeluasemien, päivittäistavarakaupan ja merkitykseltään paikallisen vähittäistavarankaupan sijoittumiseen.

Caruna Oy 9.8.2016

Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähkönjakeluverkkoa. Uuden kaavan myötä sähkön käyttö kasvaa ja myötä tarvitaan alueelle uusia muuntamoita ja kaapelointeja.

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo 23.6.2016

Karnaistentie on taajamaosayleiskaavassa osoitettu historiallisena tielinjana, jonka kulttuurihistoriallinen arvo ympäristöineen tulee ottaa huomioon yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa ja suunnittelussa. Vaikka Karnaistentien koillispuolista pellon osaa ei olekaan osoitettu kaavassa avoimen alueena, jatkuu maisemallisesti arvokas, kahden järven välinen avoin tila myös suunnittelualueella muodostaen tärkeän osan koko maisema-alueen vahvasta avoimen tilan kokemuksesta. Tämän kokonaisuuden säilyttäminen edes jotenkin tulisi varmistaa myös suunnittelussa, jotta alueelle tärkeitä maisema-arvoja ei menetetä. Karnaistentien koillispuolista kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen alueeksi osoitettua pellon osaa koskeekin kaavassa määräys, jonka mukaan suunnittelussa on mm. varmistettava, että alueen rakentaminen soveltuu maisemaan.

Nyt tekeillä olevaa asemakaavaa varten on laadittu erillinen "Karnaisten maisema- ja hulevesiselvitys", joka on ehtinyt lausuntoaineistoon mukaan luonnoksena. Maakuntamuseo pitää maisemaselvityksen laatimista alueen suunnitteluhaasteiden näkökulmasta erittäin tarpeellisenä ja arvioi, että laaditun selvityksen maisemaa koskeva osio vaikuttaa hyvältä ja riittävältä. Maiseman nykytilan ja historian kuvaamisen lisäksi selvityksessä annetaan alueen suunnittelulle selkeitä suosituksia, jotka ohjaavat alueen maisemallisten arvojen säilyttämistä tukeviin ratkaisuihin. Maakuntamuseon arvion mukaan suositukset ovat hyviä ja kannatettavia ja ne tulee ottaa suunnittelussa huomioon sen reunaehtoina, jotta alueen maisema-arvot voidaan edes joiltain osin säilyttää.

Valmisteluaineistoon sisältyy kolme vaihtoehtoista alueen käyttösuunnitelmaa, vaihtoehdot 1,2 ja 3, joita esitellään havainnekuvin. Kaikissa kolmessa vaihtoehdossa uudet korttelialueet on sijoitettu suunnilleen samoin, mutta muun muassa tonttien rajaukset sekä rakennusten koot ja sijoituspaikat tonteilla vaihtelevat. Maakuntamuseo pitää rakennetun

kulttuuriympäristön ja maiseman näkökulmasta parhaina vaihtoehtoja 1 ja 3 ja huonoin-pana vaihtoehtoa 2. Vaihtoehtoisissa 1 ja 3 maisemaselvityksessään osoitetut tärkeät näkymät näyttäisivät säilyvän parhaiten, kun taas vaihtoehdossa 2 rakentamisen korkeus ja sijoittelu tukevat huonoiten alueen maisema-arvojen säilymistä. Etenkin vaihtoehdon 2 nelikerroksinen rakennusmassa poikkeaisi silmiin pistävästi alueen muusta rakennuskannasta ja maisemaselvityksessään annetuista suosituksista ja hämärtäisi toteutuessaan alueen selkeän avaraa maisematilaa voimakkaiden reunavyöhykkeiden välissä. Lisäksi se tulisi pohjoisesta katsoen kilpailemaan huomiosta kaavassa suojellun, maisemallisesti kulttuurihistoriallisesti arvokkaan vanhan kylänmäen ja Koivulan tilan rakennusryhmän kanssa vähentäen niiden arvoa ja merkitystä maisemassa. Vaihtoehdon 3 ratkaisu vaikuttaisi kokonaisuudessaan sopeutuvan alueelle kenties parhaiten säilyttäessään useita maisemallisesti arvokkaan peltomaiseman pitkiä tärkeitä näkymiä ja reunavyöhykkeiden selkeää asemaa sekä maiseman avaruutta ja väljyyttä Karnaistentien lähialueilla ja tieltä katsoen.

Oleellista alueen maisema-arvot säilyttävälle suunnittelulle on, että maiseman avoimuus ja tilan tuntu pystytään säilyttämään mahdollisimman hyvin, samoin näkymät suunnittelualueen yli Karnaistentien maisemassa.

Alueenkäyttösuunnitelmissa osoitetut korttelialueiden sijainnit vaikuttavat sinänsä soveltuvilta. Maisemavaikutuksiltaan ongelmallisimmalta uusi rakentaminen vaikuttaa suunnittelualueen keskiosassa Karnaistentien varressa ja mieluiten alue tulisikin rauhoittaa kokonaan rakentamiselta. Suunnittelualueen pohjoisosan rakentaminen on mahdollista ja vaihtoehdossa 3 esitetyt maaston muodot huomioiva rakennusmassojen sijoittelu vaikuttaisi alustavasti tarkastellen onnistuneimmalta. Ylipäättään rakentamisen tulisi sijoittua mahdollisimman lähelle moottoritietä ja olla mahdollisimman matalaa. Maisemaselvityksessä annetaan selkeitä suosituksia alueen uudisrakentamisen korkeudesta ja maakuntamuseon mielestä suosituksia tulee onnistuneen lopputuloksen saamiseksi myös noudattaa. Kookkaat rakennusmassat tulee määrätä kuten alueella nykyisinkin voimassa olevassa kaavassa. Hossantien varteen esitetyn rakentamisen osalta maakuntamuseolla ei ole huomautettavaa. (Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo)

Hormajärviyhdistys ry 31.8.2016

Valmisteluaineisto on kattava ja antaa hyvän kuvan suunnitelmista ja rakennusten sijoittamisen eri vaihtoehtoista. Lisäksi aineisto huomioi ja tuo esille hyvin alueen maisemalliset ja kulttuuriset arvot. On erinomaista, että periaatteena suunnittelussa on historiallisen Karnaistentien kulkureitin maisemallisten arvojen säilyttäminen.

Selvitys koskien L62 Karnaisten maisema- ja hulevesiselvitystä on vielä luonnos. Kuitenkin sen maisema-arvoja koskeva osuus on hyvä ja antaa oikeaan kuvan alueen maisemallisesta luonteesta ja arvoista. On tärkeää suunnitella tulevaa aluetta arvokkaan maalaismaiseman arvoja kunnioittaen.

Meitä Hormajärvi –yhdistyksessä kiinnostaa erityisesti suunnittelualueen hulevesiselvitys eli se, miten rakentamisen aikaisten, mahdollisesti runsaastikin kiintoainetta ja ravinteita sisältävää, valumanvettä tullaan ohjaamaan ja käsittelemään. Toivomme, että tämän selvityksen valmiissa versiossa käy tarkkaan ilmi, miten hulevesien käsittely tullaan hoitamaan, ja miten rakennusalueelta mahdollisesti muita jätevesiä tai haitallisia aineita tullaan hoitamaan.

Rakennusten suunnittelussa tulisi pohtia viherkattorakenteen käyttämistä, koska sellaiset sekä imevät osan sadevedestä eli vähentävät hulevesien määrää, lisäävät monimuotoisuutta (ketomaisia kuivia biotooppeja) sekä ovat maisemallisesti sopusoinnussa ympäristön kanssa. Lisäksi ne pehmentäisivät usein massiivisten rakennusten ulkomuotoa ja soveltuisivat ne paremmin maisemaan. (Hormajärviyhdistys ry)

Lohjan liikuntakeskus Oy 2.9.2016

LLK Oy pitää tärkeänä, että kaavamuutoksen liikennesuunnittelussa otetaan huomioon kevyen liikenteen yhteydet kaava-alueelta Kisakallioon – Kisakalliontien suuntaisena sekä kaava-alueen saavutettavuus vesiliikenteellisesti kehittämällä nykyistä moottoritien sillan alle sijoitettavaa rantautumispaikka vesillä liikkujien solmukohtana ja tukipisteinä sekä osoittamalla sieltä turvallinen kulku- /ulkokoulureitit yhteys virkistysmetsän poikki kaava-alueelle.

Kaavan tulisi mahdollistaa vähittäiskaupan ja monipuolisten työpaikkojen lisäksi yksityisen rakentamana suuren (väh. 1000 kem2) ja muunneltavissa olevan sisäliikuntahallin, esim. pyöräilyhalli/superparkki, joka toimisi Lohjan vetovoimatekijänä sekä yksityisen koko perheelle tarkoitetun liikunnallisen seikkailupuiston ja uimarannan perustamisen vihermetseen. Nämä täydentäisivät mahdollisia sisäliikuntapalveluja ja toimisivat kaava-alueella asioivien lisäksi routiolaisten lähiliikunta- ja uimapaikkana. Alueenkäyttösuunnitelma-vaihtoehtoista vaihtoehto 2:ssa on esitetty aluevaraukset isommille toimitiloille ja niiden saavutettavuus on parempi kuin muissa vaihtoehtoissa. (Lohjan liikuntakeskus Oy)

Lohjan Yrittäjät ry 25.8.2016

Lohjan Yrittäjät ry kannattaa vaihtoehtoa 2. Vaihtoehto 2 mahdollistaa monipuolisen kaupan keskittymän ja yritystoiminnan Karnaistentien alueelle. Kaava on salliva. Kaavassa löytyy joustoa ison tilan kaupan sekä pienemmän kaupan ja yritystoiminnan toimintaa ajatellen. (Lohjan yrittäjät ry)

Museovirasto 22.7.2016

Koska Karnainen on ollut aktiivisesti asuttua seutua sekä kivikaudella että historiallisella ajalla, eikä sitä ole koskaan inventoitu, pitää Museovirasto välttämättömänä, että kaavan L62 alueella toteutetaan muinaisjäännösinventointi. Inventoinnin tulee erityisesti painottua kivikautisten ja historiallisen ajan rakenteiden ja kerrostumien paikantamiseen. Mikäli alueelta löytyy muinaismuistolain tarkoittamia rakenteita tai kerrostumia, tulee ne merkitä asemakaavaan niiden todellisen laajuuden mukaan. (Museovirasto)

Lohjan kaupunki, Ympäristönsuojelu 20.10.2016

Maisema- ja hulevesiselvityksessä on esitetty, että kaava-alueen poikki kulkevan avo-ojan yhteyteen tulisi hulevesialue, jonne ohjataan osa alueen kertyvistä hulevesistä. Samalla ko. alue toimisi viherkäytävänä Hormajärven ja Lohjanjärven välillä. Ympäristönsuojelun tulosalue pitää varausta kannatettavana, kun alueelle suunnitellaan hulevesille imeytys-/kosteikko- tai laskeutusaltaita ennen kuin hulevedet päätyvät järveen. Kyseiselle viherkaistaleelle voisi sijoittaa myös levähdys-/oleskelupaikkoja, pöytiä ja penkkejä sekä polustoja. Siellä voisi olla eräänlainen vesipuistomainen oleskelu- ja tapahtumapaikka. Muilla alueilla hulevedet tulee ensisijaisesti pyrkiä käsittelemään kiinteistöllä ja hulevesiä ei tule johtaa suoraan avo-ojia pitkin Hormajärveen eikä Lohjanjärveen. Suunnittelualueen itäosassa myös tulvariskit tulee ottaa huomioon.

Ympäristönsuojelun tulosalue pitää tärkeänä, että liityntäpysäköinnille ja vapaalle 24 h tunnin kestävälle pysäköinnille varataan alueelle riittävästi pysäköintipaikkoja. Monet linja-automatkaajat ja kimpakyytiläiset tarvitsevat autoille parkkitilaa alueelta. Ko. vaihtoehtoissa niitä ei ole tarpeeksi tulevaisuutta ajatellen, jos esimerkiksi pikavuorobussiliikenne saadaan pysähtymään Karnaisissa, niin parkkipaikkojen tarve tulee kasvamaan huomattavasti.

Kaavan suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen sijaintiin Lohjanjärven, Hormajärven ja Vt 1:en läheisyydessä. Moottoritien liikenteen aiheuttama melu ja värinä tulee ottaa huomioon alueen suunnittelussa ja rakennusten rakenteiden äänen eristävyys vaatimuksissa, jos alueelle sijoitetaan pysyviä asuintiloja tai niihin verrattavia tiloja. Tiedossa olevat lampaiden hautausmaat eivät ole suunnitellulla kaava-alueella. Lampaiden hautaamisesta on voinut aiheutua maaperän pilaantumista. Tämä tulee ottaa huomioon alueen toteuttamisessa.

Ympäristöterveyspalvelut –Karkkila, Lohja, Siuntio, Vihti 31.8.2016

Kaava-alue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Ajoneuvoliikenteestä aiheutuu alueelle melua. Routiontien varressa ovat suunnittelualuetta lähimmät asuinrakennukset. Tieliikenteestä aiheutuvaa melua on syytä selvittää suunnittelun jatkuessa varsinkin lähimmille asuinkiinteistöille aiheutuvaa ja mahdollisesti arvioida suunnittelussa jo mahdollisesti alueen kehittymistä tulevaisuudessa. Routiontien asuinkiinteistöön vaihtoehdon 2 mukaisesti hyvä jättää rakentamatonta aluetta. Kisakalliontien varteen sijoittuville toimitiloille voisi mahdollisesti sijoittaa ympäristöä häiritsevää yritystoimintaa, koska alue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella, eikä lähellä sijaitse häiriintyviä toimintoja. Julkisen kaukoliikenteen mahdollisuus on hyvä huomioida suunnittelun pysäköintialueen/kiertoliittymän läheisyyteen.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 26.8.2016

Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmässä (2014) alue sijaitsee taajamatoimintojen alueella. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan suunnittelumääräyksissä on osoitettu seudullisesti merkittävän kaupan koon alarajat. Sellaisen vähittäiskaupan, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi sijoittua perustelluista syistä myös keskusta-alueiden, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppa, koon alaraja Lohjalla on 10 000 kem². Muun erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on 5000 kem² ja päivittäistavaran kaupan osalta 2000 kem². Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.

Lausuntoaineistossa on esitetty kolme eri vaihtoehtoa. Yleiskaavasta seuraa, että alueelle saa osoittaa paikallisia paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan yksiköitä. Seudullisuuden rajaksi on maakuntakaavassa määritelty 10000 kem². Myöskin useasta myymälästä koostuva vähittäiskaupan alue voi olla suuryksikkö. Esitettyjä vaihtoehtoja tulee tarkastella ja vaikutuksia arvioida maakuntakaavan ja yleiskaavan ohjausvaikutuksen valossa. Tarkastelussa on apuna maakuntakaavan ja yleiskaavan lisäksi mm. maankäyttö- ja rakennuslain 71 b §:n vähittäiskaupan suuryksiköille asetetut sisältövaatimukset, joiden mukaan suunnitellulla maankäytöllä ei tule merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen; alueelle sijoittuvat palvelut ovat mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä; sekä suunniteltu maankäyttö edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset.

Mielipide A 13.6.2016

Pyydämme ottamaan huomioon kaavoituksessa alueemme tilat ja suunnitelmissa on kehittää aluetta autoalan toimintoja varten.

Mielipide B 29.6.2016

Kaavaluonnokset ovat varmasti kaikki hyvin toteutettavissa, eikä niiden välillä ole käytännön eroja. Toivottavaa olisi, että moottoritien varteen samoin kuin lähellä ABC:tä sijoitettaisiin korkeampaa rakennusmassaa, joka vaimentaisi ajoittain hyvinkin häiritsevää melua moottoritieltä.

ABC:n risteys on muodostunut erittäin vaaralliseksi, koska huoltoasemalta ajetaan yleiselle tielle väistämisvelvollisuudesta piittaamatta.

Muutostilanne on myös mahdollisuus. Esitän erittäin painavin liikenneteknisin perustein, että nykyinen ABC:n liittymä jätetään käyttöön vain tontille sisään ajoon. Ulosajo ABC:ltä liitettäisiin viereisen tontin liittymään. Liiketontin liittymä sijoittuu kaikissa kaavavaihtoehdoissa tasamaalle, josta on hyvä näkyvyys molempiin suuntiin.

Liiketaloudellisesti tonttien liikenteellinen yhdistäminen siten, että päätielle ei tarvitsisi väliä mennä, parantaisi sekä uuden liikekeskuksen sekä ABC:n mahdollisuuksia.

Kevyen liikenteen väylä Karnaistentien ja Hossantien rinnalle lisäisi liikenneturvallisuutta, koska työntekijöiden liikenne uusille toimitiloille –alueille tapahtuu ainakin osin polkupyörin ja jalan.

Mielipide C 30.6.2016

Kommentoin ja esitän asemakaavaan liittyvän ehdotuksen liikenneturvallisuuden parantamiseksi. Kaavaluonnokset ovat kaikki pääosin järkeviä, mutta ehdottaisin parannusta ABC:n liittymään samalla, jos muutakin rakentamista tehdään ja maastoa muokataan. Nimittäin tämänhetkinen kulku ABC:lle ja erityisesti sieltä pois ajaminen on aiheuttanut lukuisia vaaratilanteita. Ehdottaisin, että ABC:ltä ulosajo ohjattaisiin uuden rakentamisen yhteydessä jatkossa tapahtuvaksi uuden liiketila-alueen kautta turvallisemmaksi liittymästä. Nykyinen ABC:n liittymä voisi jäädä käyttöön sisäänajoväylänä. Uuteen suunnitelmaan kannattaisi lisätä kevyen liikenteen väylää jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuuden lisäämiseksi. Pyöräillen tai jalan asioiminen ABC:llä on vaarallista. Huomauttaisin, että ko. kaava-alueen kohdalta kantautuu merkittävässä määrin moottoritien liikenteen melua pellon ja järven yli Hormajärvelle, joka on aika-ajoin hyvinkin voimakasta ja häiritsevää. Toivoisin, että nykyiseen rakentamissuunnitelmaan voitaisiin lisätä meluaitaan.

Mielipide D 4.7.2016

Nykyinen ulosajo ABC:ltä on vaarallinen, koska ylöspäin ajavat eivät osaa ottaa huomioon Jantoniemestä suoraan kulkevaa liikennettä. Uudelta alueelta tulisi olla vain yksi, nykyistä turvallisempi liittymä Jantoniementielle. Toivoisin, että tässä yhteydessä otettaisiin huomioon myös moottoritien järven puoleisen alueen palvelujen kehittämistarpeet. Suuren järven veneilijöiden polttonesteidenjakelu odottaa yhä ratkaisuaan. Rantautumisolosuhteita tulisi parantaa. Polttoainejakelupisteen lisäksi ranta-alueelle voisi sijoittaa myös kioski palveluja.

Mielipide E 22.6.2016

Alue soveltuu sen sijainnin puolesta sekä henkilöautoliikenteen että raskaan liikenteen polttonesteiden jakeluun hyvin. Alue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Liikennesuunnittelussa huomioitava henkilöliikenteen lisäksi raskas ajoneuvoliikenne toimivuuden ja turvallisuuden varmistamiseksi.

Liikennepalveluasema tarvitsee riittävät pysäköinti- ja liikennöintialueet sekä henkilöauto- että raskaalle liikenteelle. Tontin pinta-alan tarve n. 1,5-2 ha.

Liikenneasemarakennuksen palvelut: ravintola, kahvila-, pt-myymäla- ja autonpesupalvelut. Ko. alueelle tulee osoittaa rakennusoikeutta yhteensä n. 2000 k-m². Liikerakentaminen mahdollistettava vaiheittain alueen kehittyessä.

Liikennepalveluasema tulee olla helposti saavutettavissa pääliikennevirrasta ja näkyvyys moottoritiele tulee ratkaista esim. korkealla mainospylonilla mikäli liikerakentamista ei voida sijoittaa moottoritien varteen. Yleiskaavassa on jätetty moottoritien ja uuden liikennepalveluaseman väliin virkistysmetsää. Tärkeää, että mainospyloni saadaan sijoittaa lähelle moottoritietä.

Liikennepalveluasemalle tulee olla toimivat sisään- ja ulosajoliittymät. Esitetty uusi kiertoliittymä suunniteltava huomioiden raskas ajoneuvoliikenne. Lisäksi alueelle tulisi johtaa myös toinen ajoliittymä raskaan liikenteen takia.

Jos alueelle ollaan kaavoittamassa miehitettyä liikennepalveluasemaa, mikä edellyttää merkittäviä investointeja, miehittämättömän jakeluaseman sijoittaminen alueelle ei ole perusteltua.

Mielipide F 22.6.2016

Alue soveltuu sen sijainnin puolesta päivittäistavarakaupalle joka palvelisi myös Roution suunnan asukkaita. Liikennesuunnittelussa huomioitava henkilöliikenteen lisäksi raskas ajoneuvoliikenne toimivuuden ja turvallisuuden varmistamiseksi.

Päivittäistavarakauppa tarvitsee riittävät pysäköinti- ja liikennöintialueet henkilöautoliikenteelle. Kaupan pysäköintitarve on n. 50 kpl.

Pt- kaupan rakennusoikeustarve liikenneaseman n. 2000 kem²:stä on n. 600 kem², jolloin kaupan myyntipinta-alaksi muodostuu n. 400 kem². Liikerakentaminen olisi mahdollistettava vaiheittain alueen kehittyessä mahdollinen tuleva laajennustarve huomioiden. Liikenneaseman yhteydessä sijaitsevan päivittäistavarakaupan tulee olla helposti saatavutettavissa pääliikennevirrasta ja näkyvyys moottoritielle tulee ratkaista esim. korkealla yhteisellä mainospylonilla mikäli liikerakentamista ei voida sijoittaa moottoritien varteen. Yleiskaavassa on jätetty moottoritien ja uuden liikennepalvuaseman väliin virkistysmet-sää. Tärkeää on että mainospyloni saadaan lähelle moottoritietä sekä tarvittavat opasteet moottoritielle.

Liikennepalveluasemalle tulee olla toimivat sisään- ja ulosajoliittymät. Esitetty uusi kiertoliittymä on suunniteltava huomioiden kaupan huollon vaatima raskas ajoneuvoliikenne. Lisäksi alueelle tulisi johtaa myös toinen ajoliittymä em. raskaasta liikenteestä johtuen.

Mielipide G 30.6.2016

Kaavan laadinnassa tulisi mahdollisimman pitkälle mahdollistaa alueelle toinen toistaan tukevaa toimintaa. Alueena pääosin liikehdintä tukeutuu moottoriteliikenteen varaan sekä toisaalta Lohjan sisään- ja ulosmenoliikenteeseen.

Toimitilarakentamisen osalta sijainti moottoritien varrella on varmasti tavoitettavuuden ja logistiikan osalta hyvä. Tilaavievä kauppa usein on toimialoittain keskittynyttä jolloin asiakaskunta pääsee vertailemaan useamman toimijan tarjontaa samalla käynnillä. Näiltä osin läntisen alueen painopisteiden määrittely on hyvä jättää mahdollisimman pitkälle kysynnän ja mahdollisen kiinnostuksen varaan, eikä kirjata kaavaan liian tiukasti. Kuitenkin alueella pitkään toimineena olemme kiinnittäneet huomiota liikennejärjestelyjen osalta kohentamistarpeisiin. Nyt tuleva kaava aikaan riippumatta tiva/toimitila painopisteistä liikehdintäalueelle lisää. Tällöin tulisi ehdottomasti miettiä valmiiksi myös kiinteistöjen välinen liikenne sekä paikoitusalueiden sijoittelu. On odotettavaa, että alueella toimivat yritykset sekä niiden työntekijät käyttävät myös muiden toimijoiden palveluja jolloin se liikehdintä tulisi olla joustavaa. Tämä ei ole mahdollista Hossanmäentietä käytettäessä.

Painopisteiden jaottelua silmälläpitäen tuntuisi järkevämmältä sijoittaa läntiselle puolelle myös se osa tilaa vievästä kaupasta joka, on osoitettu vaihtoehdossa 3 kaupungin omistamalle itäisen osan alueelle. Toimitilarakentamiselle sijainti on yhtä hyvä kuin läntinen puolikin, mutta tiva-kaupan keskittymiselle olisi järkevämpää painottaa yhtä aluetta. Pitkän ajan laskelmissa on varauduttu jäljellä olevan rakennusoikeuden hyödyntämiseen. Sen mahdollistamiseen kuitenkin tulisi ratkaista paikoitusmahdollisuus. Tässä yhteydessä nyt kaavasunnittelussa olevan alueen osalta on ratkaisevassa roolissa alueen sisäisen logistiikan ja paikoituksen tutkiminen kokonaisuutena.

Liikenneasematarjontaa on moottoritien varrella vähintäänkin riittävästi ja se ei kaupallisesti ajatellen tue ajatusta liikenneasemien lisätarpeeseen. Lohjan kaupunkia ajatellen näemme että Karnaisten alueen kehittämistä silmällä pitäen olisi nimenomaan monipuolisen, toinen toistaan tukevan yritystoiminnan lisääminen tärkeää. Tätä kautta mahdollistetaan alueelle tulevien yritysten ja palveluiden menestyminen myös pidemmällä aikajänteellä. Kokemuksen ja erinäisten seikkojen mukaan, sekä ABC- Lohjan vapaana olevat 5000 kem² eivät mitenkään tue uusien liikenneasemayksikköjen tarvetta. Kokonaistilannetta ajatellen näemme että ilman ABC- Lohjan asiakasvirtaa olisi alueen alullepano varmasti huomattavasti hitaampaa. Olemme seuranneet kävijämääriä ovilaskureiden avulla usean vuoden ja yksikössä käy asiakkaita vuosittain n. 2,2-2,5 miljoonaa. Määrä on vertailukelpoinen jopa monen kauppakeskuksen kanssa.

Tämäkin puoltaa ajatusta keskittää uuden alueen yhdistämistä liikenteellisesti siten, että

kulku keskitetään mahdollisimman joustavasti koko aluetta palvelevaksi. Nykyinen liikenneaseman liittymä on talvisaikaan aiheuttanut jonkin verran ongelmia raskalle liikenteelle. Näiden seikkojen vuoksi ja myös lisäpaikoitusalueen toivossa olemme neuvotelleet viereisen maanomistajan kanssa mahdollisuudesta lisäpaikoitusalueeseen. Tätä asiaa voisi kaavassa tutkia myös kokonaisuuteen liittyen. Mitä tulee voimassa olevaan kaavan ABC –aseman osalta, emme ole nähneet tarvetta muutoksiin sen osalta. Luonnoksissa on hahmoteltu laajennusta ainoastaan toiseen päähän, joka ei vaikuta meistä tarpeelliselta muutokselta.



Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | KL | 17.11.2016



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

5 Ehdotusvaihe

L62 KARNAINEN
22. KAUPUNGINOSA ROUTIO

YMPÄRISTÖTOIMEN KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

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

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

Sähköposti:
ymparistotoimi(a)lohja
etunimi.sukunimi(a)lohja

Yleiskaavasuunnittelija Kaisa Långström,
puh. 044 374 4419
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihtööri Tuula Lintuniemi, puh. 044 332 1600

YHTEYDENOTOT:

Yleiskaavasuunnittelija Kaisa Långström
kaisa.langstrom@lohja.fi
044- 374 4419

EHDOTUSVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU

ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET

22. kaupunginosan Routio korttelin 100 ja liikenne- ja katualueen asemakaavan muutoksen ja asemakaava (L62 Karnainen) osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluvaiheen alueidenkäyttösuunnitelmat ovat olleet nähtävillä 8.6.-1.7.2016 valmisteluvaiheen kuulemista varten (MRL 63§, MRA 30§) ja niistä on pyydetty lausunnot.

Valmisteluvaiheen vaihtoehtoisista luonnoksista saaduissa lausunnoissa vaadittiin kaupallisen selvityksen täydentämistä, muinaisjäännösinventoinnin laatimista sekä kiinnitettiin erityisesti huomiota maisemalinjoihin, rakentamisen sijoittamiseen ja hulevesien hallintaan. Saapuneissa mielipiteissä kiinnitettiin erityistä huomiota olemassa oleviin liikennejärjestelyihin ja toimitilojen, polttonesteiden jakeluasemien, päivittäistavarakaupan ja merkitykseltään paikallisen vähittäistavarankaupan sijoittumiseen. Lausunnoista ja mielipiteistä on laadittu yhteenveto, joka on esityslistan liitteenä.

Kaava-alueesta on valmisteluvaiheen jälkeen laadittu lisäselvityksiä; lopullinen maisemaja hulevesiselvitys, täydennetty kaupallinen selvitys, muinaisjäännösinventointi ja alustava katusuunnitelma.

Asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta on laadittu ehdotus. Saadut lausunnot ja mielipiteet on huomioitu ehdotuksen laadinnassa mahdollisuuksien mukaan.

Ehdotus on laadittu valmisteluvaiheen kahden eri luonnosvaihtoehdon pohjalta (vaihtoehto 2, vaihtoehto 3).

Hossantien itäpuolelle on osoitettu yleinen pysäköintialue (LP) sekä liikennepalvelurakennusten korttelialue (LHK-2). LP -korttelialueen pinta-ala on yhteensä 2500 m² ja alustavan katusuunnitelman mukaisesti alueelle on mahdollista rakentaa noin 70 autopaikkaa. Liikennepalvelurakennusten korttelialueelle (LHK-2) saa rakentaa liikennepalveluun tarkoitettuja huoltoasema-, näyttely-, toimisto-, ravintola-, autonpesu-, varasto-, ja matkailutiloja tiloja. Alueelle saa rakentaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja enintään 400 k-m². LHK-2 -korttelialueen pinta-ala on yhteensä noin 13723 m². LHK-2 -korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 2000 kem², rakennusala sijoittuu korttelialueen eteläosaan ja rakennus tulee rakentaa yhteen kerrokseen. Autopaikointi on sijoitettu korttelialueen pohjoisosaan ja keskiosaan on mahdollista sijoittaa polttonesteiden jakeluasema. Korttelialueen reuna-alueille on osoitettu istutettava alueen osa, länsireunaan on osoitettu istutettava puurivi ja eteläreunassa Routiontieltä korttelialueelle on alueen sisäiselle jalankululle varattu ohjeellinen alueen osa. Routiontieltä on liittymäkielto korttelialueelle. Alueelle saa rakentaa kaksi ajoneuvoliittymää Hossankaaren katualueelta.

LHK2- korttelialueen itäpuolelle sijoittuu Hossantien ja Routiontien yhdistävä katu (Hossankaari). Kadun itäpuolella on liike- ja toimitilarakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KMT-2). Alueelle saa rakentaa sellaista merkitykseltään paikallista vähittäistavaran kauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle enintään 4000 kem². Alueelle saa rakentaa toimisto-, toimi- ja varasto-, näyttely-, palvelu- ja kokoontumistiloja sekä liikunta- ja vapaa-ajan tiloja. KMT-2 -korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 6000 kem² ja sen pinta-ala on noin 18525 m². Rakennus tulee rakentaa yhteen kerrokseen. Osa KMT-2-korttelialueen autopaikoista on mahdollista sijoittaa erilliselle autopaikkojen korttelialueelle (LPA). Korttelialueen reuna-alueille on osoitettu istutettava alueen osa, rakennusala sijoittuu korttelialueen keskiosaan. Puistomuuntamo on mahdollista sijoittaa korttelin lounaisosaan.

Hossantien itäpuolelle, moottoritien eteläpuolelle sijoittuu urheilu- ja virkistyspalveluiden alue(VU), yhteensä 63863 m². VU -alueelle sijoittuu kaksi rakennusala, jolle saa sijoittaa VU -alueen toimintaa palvelevan rakennuksen. Alueen metsäinen luonne tulee säilyttää. Alueelle voidaan sijoittaa ulkoilupolkuja ja -reittejä sekä alueen ulkoilukäyttöä palvelevia

rakennelmia. Suojavyöhykkeelle saa sijoittaa vähäistä moottoriurheilutoimintaa ehdolla, että rakentamisen yhteydessä osoitetaan, että toiminnasta ei aiheudu ohjearvoja ylittävää paikallista melua. Alueelle on myös mahdollista sijoittaa mainoslaitteita ja niiden tulee soveltua kaupunkikuvaan ja ympäristöön. Liikennemelun vuoksi moottoritien reuna-
vyöhykkeelle sijoittuu suojavyöhyke (sv).

Hossantien länsipuolelle Hossanmäentien ja Lammaskujan väliselle alueelle sijoittuu huoltoaseman korttelialue (LH), jolle saa sijoittaa polttoneistojen jakeluaseman ja kahvila-, ravintola- ja kokoontumistiloja yhteensä 300 kem² ja sen pinta-ala on 9515 m². LH -korttelialueelle on mahdollista liittyä moottoritien suunnasta suoraan Hossantieltä ja korttelialueen toinen ajoneuvoliittymä sijoittuu Lammaskujalle. LH -korttelialueen keskiosaan on mahdollista sijoittaa polttonesteiden jakeluaseman. LH -korttelialueen pohjois-, itä- ja eteläpuolelle on osoitettu istutettava alueen osa ja Hossantien varteen tulee istuttaa puurivi.

Hossantien ja Hossanmäentien sekä Hossanmäentien ja Karnaistentien risteyksissä on tilavaus kiertoliittymän rakentamiseen. Hossanmäentien ja Karnaistentien risteyksestä on osoitettu uusi katu (Meemikatu) pohjoiseen. Meemikadun päähän on mahdollista rakentaa kiertoliittymä.

Hossanmäentien eteläpuolella olemassa olevan liikennepalvelurakennusten korttelialueen (LHK-1) käyttötarkoitus ja rakennusoikeus säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisena, yhteensä 9976 kem². Alueelle saa rakentaa liikennepalveluun tarkoitettuja huoltoasema-, näyttely-, toimisto-, ravintola-, autonpesu-, varasto-, ja matkailu- ja majoitus tiloja tiloja. Liikennepalveluun tukeutuvaa erikoiskauppaa saa rakentaa enintään 2100 k-m². Alueelle saa rakentaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja enintään 400 k-m². Alueelle saa rakentaa sellaista merkitykseltään paikallista vähittäistavaran kauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle enintään 3000 k-m². Korttelialueen ala kasvaa noin 11500 m². Kaavaehdotuksen LHK1- korttelialueen rakennusala sijoittuu olemassa olevan rakennuskannan sekä Hossantien varteen sekä nykyisen rekkaparkin kohdalle on mahdollista sijoittaa kaksikerroksinen rakennus, jonka vesikaton korkein kohta saa olla enintään +54 metriä meren pinnasta. Polttonesteiden jakeluasema on mahdollista sijoittaa korttelin eteläosaan Hossanmäentien suuntaisesti.

Olemassa olevan LHK-1 -korttelialueen länsipuolelle sijoittuu liike- ja toimitilarakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KMT-1). Alueelle saa rakentaa sellaista merkitykseltään paikallista vähittäistavaran kauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle, enintään 7000 kem². Alueelle saa rakentaa toimisto-, toimi- ja varasto-, näyttely-, palvelu- ja kokoontumistiloja sekä liikunta- ja vapaa-ajan tiloja. KMT-1 -korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 16000 kem² ja sen pinta-ala on noin 54998 m². Rakennusala sijoittuu moottoritien reunaan, jonka koillispuolelle on osoitettu huoltopiha (h-1). Autopaikoitus on sijoitettu KMT1 -korttelialueen Karnaistentien puoleiseen osaan.

Kaava-alueen luoteisosaan sijoittuu toimitilarakennusten korttelialue (KTY-7, KYT-8) ja sen kaakkoispuolelle uusi katu (Emojikatu). KTY -alueelle saa rakentaa toimisto- ja toimitilarakennuksia sekä ympäristöhaiiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varistorakennuksia ja niihin liittyvää myymälä- ja näyttelytiloja. Korttelialueelle voi sijoittaa palvelu- ja kokoontumistiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun toiminnan yhteyteen. Kerrosalasta enintään 20% saa käyttää myymälä- ja siihen verrattavia tiloja varten ja tällaisen tilan kerrosala saa olla enintään 600 kem². Moottoritien viereen sijoittuvalle korttelin osalle on mahdollista rakentaa myös liikunta- ja vapaa-ajantiloja. KTY -korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 10000 kem² ja korttelin pinta-ala on noin 46487 m². Autopaikoitus (p) on osoitettu korttelialueen kaakkoispuolelle ja huoltopiha korttelin luoteisosaan.

Karnaistentien koillispuolelle sijoittuu lähivirkistys- ja suojaviheralue, joille on osoitettu alueen osa hulevesien käsittelyä varten. Lähivirkistysalue on kooltaan 23089 m² ja suojaviheralue 6438 m².

Uusille kaduille on osoitettu nimiksi Hossankaari, Meemikatu ja Emojikatu, joita Lohjan nimistötyöryhmä on kokouksessaan 26.10.2016 päättänyt suositella kadun nimiksi.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu lisää rakennusoikeutta yhteensä 44276 kem2. Rakennusoikeuden lisäys voimassa olevaan asemakaavaan nähden 34300 kem2 ja se sijoittuu uusille korttelialueille. Kaava-alueen pinta-ala on noin 360200 m2.

VALMISTELUVAIHEESTA SAADUN PALAUTTEEN HUOMIOIMINEN EHDOTUSVAIHEESSA, KAUPUNGIN KANNANOTTO

Sähkönjakeluverkko

Uuden kaavan myötä sähkön käyttö kasvaa ja myötä tarvitaan alueelle uusia muuntamoita ja kaapelointeja.

Toimenpiteet:

Kaavaehdotuksessa on osoitettu kaksi ohjeellista puistomuuntamon sijaintia suojaviheralueelle ja KMT-2 – korttelialueelle. Lisäksi puistomuuntamoiden sijoittamista on ohjattu seuraavasti: Puistomuuntamoita ei saa sijoittaa kaupunkikuvallisesti näkyvälle paikalle eikä avoimelle alueelle.

Historiallinen tielinja

Alueen suunnittelussa tulee huomioida historiallisena tielinja ja sen kulttuurihistoriallinen arvo ympäristöineen tulee ottaa huomioon yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa ja suunnittelussa.

Toimenpiteet:

Kaavaehdotuksessa Karnaistentien linjaus säilyy ja sen varteen on mahdollista rakentaa kevyen liikenteen väylä.

Maisema ja rakennusten sijoittuminen

Vaikka Karnaistentien koillispuolista pellon osaa ei olekaan osoitettu kaavassa avoimen alueena, jatkuu maisemallisesti arvokas, kahden järven välinen avoin tila myös suunnittelualueella muodostaen tärkeän osan koko maisema-alueen vahvasta avoimen tilan kokemuksesta. Tämän kokonaisuuden säilyttäminen edes jotenkin tulisi varmistaa myös suunnittelussa, jotta alueelle tärkeitä maisema-arvoja ei menetetä.

Maakuntamuseon arvion mukaan maisemaselvityksen suositukset ovat hyviä ja kannatettavia ja ne tulee ottaa suunnittelussa huomioon sen reunaehtoina, jotta alueen maisema-arvot voidaan edes joiltain osin säilyttää.

Oleellista alueen maisema-arvot säilyttävälle suunnittelulle on, että maiseman avoimuus ja tilan tuntu pystytään säilyttämään mahdollisimman hyvin, samoin näkymät suunnittelualueen yli Karnaistentien maisemassa.

Karnaisten kylän historiallinen kylätontti ja Koivulan kartano on kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas miljöökokonaisuus tulisi säilyttää.

Liikennepalveluasema tulee olla helposti saavutettavissa pääliikennevirrasta ja näkyvyys moottoritille tulee ratkaista esim. korkealla mainospylonilla mikäli liikerakentamista ei voida sijoittaa moottoritien varteen. Yleiskaavassa on jätetty moottoritien ja uuden liikennepalveluaseman väliin virkistysmetsää. Tärkeää, että mainospyloni saadaan sijoittaa lähelle moottoritietä.

Toimenpiteet:

Kaavaehdotuksessa on pyritty säilyttämään Karnaistentien koillisen puolen alue mahdollisimman avoimena osoittamalla rakennusmassat maastonmuotoja myötäillen avoimen alueen reuna-alueille. Peltoalueen keskiosassa sijaitseva rakennusala on mahdollisimman lähellä moottoritietä, mihin maisemaselvityksen mukaisesti sopii massiivisempi rakentaminen. Rakennusmassan korkeutta on ohjattu kaavamerkinnoin. Kyseinen rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on +54. Kaava-alueen luoteisosaan sijoittuvan rakentamisen korkeusasemaa on myös ohjattu ja vesikaton ylimmän kohdan tulee olla +56, jolloin rakennusten korkeus pysyy maisemallisesti tärkeän reunavyöhykkeen alapuolella. Tehokkain rakentaminen sijoittuu maisemaselvityksen mukaisesti moottoritien lähialueelle.

Kaavaehdotuksessa on pyritty sijoittamaan rakennusmassat siten, että kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Koivulan kartanon ja kylänmäen arvo säilyy.

Urheilu- ja virkistyspalveluiden alueelle, moottoritien läheisyyteen on sijoitettu ohjeellinen alue, jolle saa sijoittaa mainoslaitteita. Mainoslaitteiden tulee soveltua kaupunkikuvaan ja ympäristöön.

Hulevedet

Hulevesiselvityksestä tulisi ilmetä miten rakentamisen aikaisten, mahdollisesti runsaastikin kiintoainetta ja ravinteita sisältävää, valumanvettä tullaan ohjaamaan ja käsittelemään.

Aineistosta tulisi ilmetä miten hulevesien käsittely tullaan hoitamaan, ja miten rakennusalueelta mahdollisesti muita jätevesiä tai haitallisia aineita tullaan hoitamaan.

Muilla alueilla hulevedet tulee ensisijaisesti pyrkiä käsittelemään kiinteistöllä ja hulevesiä ei tule johtaa suoraan avo-ojia pitkin Hormajärveen eikä Lohjanjärveen. Suunnittelualueen itäosassa myös tulvariskit tulee ottaa huomioon.

Toimenpiteet:

Kaavaehdotuksessa on osoitettu kaksi ohjeellista hulevesien viivytykseen ja hallintaan varattua alueen osaa. Karnaistentien koillispuolelle sijoittuu hulevesialue, mihin on mahdollista ohjata kortteleiden 102, 103 ja muulla lähialueella muodostuvat hulevedet. Kortteliin 100 sijoittuu toinen hulevesialue, johon on mahdollista ohjata alueella muodostuvat hulevedet. Hulevesien toteuttamisen yksityiskohdat tarkentuvat toteuttavan tahon yksityiskohtaisemmissa suunnitelmissa. KTY-7 – korttelialueella tulee alueesta kolmasosan olla vettäläpäisevää materiaalia. Koko kaava-alueella tulee suosia vettäläpäiseviä materiaaleja.

Rakennustapa

Rakennusten suunnittelussa tulisi pohtia viherkattorakenteen käyttämistä, koska sellaiset sekä imevät osan sadevedestä eli vähentävät hulevesien määrää, lisäävät monimuotoisuutta sekä ovat maisemallisesti sopusoinnussa ympäristön kanssa. Lisäksi ne pehmentäisivät usein massiivisten rakennusten ulkomuotoa ja sovitaisivat ne paremmin maisemaan.

Toimenpiteet:

Kaavaehdotus ei velvoita rakentamaan erilaisia viherkattorakenteita, mutta kaava ei estä niiden rakentamista. Yleisissä määräyksissä on suositus, että rakennuksiin ja rakennelmiin voi rakentaa viherkattoja.

Liikenne ja virkistys

Liikennesuunnittelussa tulisi ottaa huomioon kevyen liikenteen yhteydet kaava-alueelta Kisakallioon – Kisakalliontien suuntaisena sekä osoittamalla sieltä turvallinen kulku- /ulkolureittiyhteys virkistysmetsän poikki kaava-alueelle.

Kevyen liikenteen väylä Karnaistentien ja Hossantien rinnalle lisäisi liikenneturvallisuutta, koska työntekijöiden liikenne uusille toimitila –alueille tapahtuu ainakin osin polkupyörin ja jalan.

ABC:n risteys on muodostunut erittäin vaaralliseksi, koska huoltoasemalta ajetaan yleiselle tielle väistämisvelvollisuudesta piittaamatta. Ulosajo ABC:ltä liitettäisiin viereisen tontin liittymään. Liiketontin liittymä sijoittuu kaikissa kaavavaihtoehdoissa tasamaalle, josta on hyvä näkyvyys molempiin suuntiin.

Liiketaloudellisesti tonttien liikenteellinen yhdistäminen siten, että päätielle ei tarvitsisi välillä mennä, parantaisi sekä uuden liikekeskuksen sekä ABC:n mahdollisuuksia.

Tulisi miettiä myös kiinteistöjen välinen liikenne sekä paikoitusalueiden sijoittelu. On odotettavaa, että alueella toimivat yritykset sekä niiden työntekijät käyttävät myös muiden toimijoiden palveluja jolloin se liikehdintä tulisi olla joustavaa. Tämäkin puoltaa ajatusta keskittää uuden alueen yhdistämistä liikenteellisesti siten, että kulku keskitetään mahdollisimman joustavasti koko aluetta palvelevaksi.

Toimenpiteet:

Kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä on laadittu alueelle alustava katusuunnitelma. Ehdotus mahdollistaa kevyen liikenteen väylien rakentamisen Hossamäentien, Karnaistentien, Routiontien ja Hossantien varteen. Katusuunnitelman laadinnassa on otettu huomioon liikenneturvallisuus, kevyen liikenteen väylät, joukkoliikenne sekä henkilöauto- ja muu raskas liikenne. Nykyinen ABC:lle johtava ajoyhteys poistuu käytöstä.

Hossantien ja Hossanmäentien sekä Hossanmäentien ja Karnaistentien risteyksissä on tilavaraus kiertoliittymän rakentamiseen. Kaavaehdotus mahdollistaa kevyen liikenteen väylien rakentamisen Hossamäentien, Karnaistentien, Routiontien ja Hossantien varteen. Näillä ratkaisulla pyritään lisäämään liikenneturvallisuutta. Nykyinen ABC:lle johtava ajoyhteys poistuu käytöstä.

Hossanmäentien ja Karnaistentien risteyksestä on osoitettu uusi katu pohjoiseen. Kaatalueella on tilavaraus kiertoliittymän rakentamiseen ja alustavassa katusuunnitelmassa kiertoliittymän rinnalle on osoitettu kevyen liikenteen väylä. Korttelin 100 sisäisiä liikennejärjestelyitä ei ole osoitettu kaavassa. Korttelin KMT-1 -alueelle on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys ja jalankulkijoille ja pyöräilijöille. Jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden yhteys jatkuu lähivirkistysalueen kautta Emojikadulle.

Urheilu- ja virkistyspalveluiden alueelle on osoitettu ulkoilureitti kohti ranta-alueutta.

Korttelialuiden käyttötarkoitukset, pysäköinti ja mitoitus

Kaavan tulisi mahdollistaa vähittäiskaupan ja monipuolisten työpaikkojen lisäksi yksityisen rakentamana suuren (väh. 1000 kem²) ja muunneltavissa olevan sisäliikuntahallin, esim. pyöräilyhalli/superparkki.

Sellaisen vähittäiskaupan, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi sijoittua perustelluista syistä myös keskusta-alueiden, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppa, koon alaraja Lohjalla on 10 000 kem². Muun erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on 5000 kem ja päivittäistavarankaupan osalta 2000 kem. Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen

vähittäiskaupan suuryksikköön. Esitetyt vaihtoehdot tulee tarkastella ja vaikutuksia arvioida maakuntakaavan ja yleiskaavan ohjausvaikutuksen valossa.

Liikennepalveluasema tarvitsee riittävät pysäköinti- ja liikennöintialueet sekä henkilöauto- että raskaalle liikenteelle. Tontin pinta-alan tarve n. 1,5-2 ha.

Liikenneasemarakennuksen palvelut: ravintola, kahvila-, pt-myymlä- ja autonpesupalvelut. Ko. alueelle tulee osoittaa rakennusoikeutta yhteensä n. 2000 k-m². Liikerakentamisen mahdollistettava vaiheittain alueen kehittyessä.

Liikennepalveluasemalle tulee olla toimivat sisään- ja ulosajoliittymät. Esitetty uusi kiertoliittymä suunniteltava huomioiden raskas ajoneuvoliikenne. Lisäksi alueelle tulisi johtaa myös toinen ajoliittymä raskaan liikenteen takia. Jos alueelle ollaan kaavoittamassa miehittettyä liikennepalveluasemaa, mikä edellyttää merkittäviä investointeja, miehittämättömän jakeluaseman sijoittaminen alueelle ei ole perusteltua.

Päivittäistavarakauppa tarvitsee riittävät pysäköinti- ja liikennöintialueet henkilöautoliikenteelle. Kaupan pysäköintitarve on n. 50 kpl.

Toimitilarakentamisen osalta sijainti moottoritien varrella on varmasti tavoitettavuuden ja logistiikan osalta hyvä. Tilaavievä kauppa usein on toimialoittain keskittynyttä jolloin asiakaskunta pääsee vertailemaan useamman toimijan tarjontaa samalla käynnillä. Näiltä osin läntisen alueen painopisteiden määrittely on hyvä jättää mahdollisimman pitkälle kysynnän ja mahdollisen kiinnostuksen varaan, eikä kirjata kaavaan liian tiukasti.

Toimenpiteet:

Liike- ja toimitilojen korttelialueille (KTY-8, KMT-1, KMT-2) on mahdollista rakentaa mm. liikunta- ja vapaa-ajan tiloja ja ne voivat olla kooltaan 1000 – 16000 kem².

Kaavaehdotuksen kaupan mitoitus perustuu täydennettyyn Karnaisten asemankaavan Kaupalliseen tarkasteluun(21.10.2016). Selvityksessä arvioidaan suositeltavan kaupan mitoituksen ja kaupan laadun osalta alueen alustavia kaupallisia vaikutuksia keskustoihin ja muuhun palveluverkkoon sekä palveluiden alueelliseen saatavuuteen ja kilpailuun. Kauppakesittymän uuden liiketilan mitoitusta sekä tilaa vaativan kaupan ja erikoiskaupan mitoitusta verrataan lohjalaisten ostovoiman kasvun pohjalta laskettuun keskustan ulkopuolisten alueiden lisätarpeeseen.

Suunnittelualueelle sijoittuu pääosin tilaa vaativaa kauppaa, liikennepalveluita sekä pienessä mittakaavassa päivittäistavarakauppaa ja erikoiskauppaa. Tilaa vaativan kaupan keskittymänä Karnainen ei vaikuta keskusta-alueisiin tai niiden kehittämiseen, koska tilaa vaativan kaupan keskittymän tarjonta on toisentyypistä kuin keskustatarjonta. Yleisesti voidaan todeta, että tilaa vaativa kauppa ei hakeudu keskustaan ja sen sijoittuminen keskustan ulkopuolelle ei vaikuta keskustaan. Erikoiskaupan tarjonta jää Karnaisissa hyvin vähäiseksi verrattuna Lohjan keskustan tarjontaan, ettei sillä ole vaikutusta keskustaan tai sen kehittämiseen. Vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavan kokonaisuuden vetovoima (4000 kem²) ei vastaa keskustan vetovoimaa. Alue palvelee täydentävänä kauppapaikkana, jos asiointia tai matkustusta on muutoinkin samaan suuntaan tai jos alue sijoittuu lähemmäksi asiakasta kuin keskusta. Yleisesti pääosa Lohjan taajaman asutuksesta sijoittuu niin, ettei keskustaaajan alueelta ei lähdetä herkästi asioimaan Karnaisissa keskustakaupan takia. Karnainen voi olla keskustaa luontevampi asiointipaikka ainoastaan Länsitaajaman alueelta, mutta täältäkin suurin osa erikoiskaupan asioinnista suuntautuu keskustaan.

Päivittäistavarakaupan tarjonta sijoittuu Karnaisissa kahteen liikenneasematyyppiseen pt-myymlään. Olemassa olevalla liikenneasemien korttelialueella toteutuneen erikoiskaupan voidaan katsoa tukeutuvan liikennepalveluihin.

Tarjonta on sen verran suppeaa, ettei sillä ole vaikutusta Lohjan keskustan tai alakeskusten päivittäistavarakauppaan, jotka ovat päivittäistavarakaupan tarjonnaltaan monipuolisempia ja sijoittuvat lähemmäksi asutusta.

Kaavaehdotuksen eteläosaan sijoittuu liikennepalvelurakennusten korttelialue, Hossantien varteen. Alueelle saa rakentaa liikennepalveluun tarkoitettuja huoltoasema- myymälä-, näyttely-, toimisto-, ravintola-, autonpesu-, varasto-, ja matkailutiloja. Alueelle saa rakentaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja enintään 400 kem². Rakennusoikeutta on yhteensä 2000 kem² ja korttelialueen pinta-ala on 13723 m². LHK –korttelialueelle on mahdollista osoittaa kaksi ajoneuvoliittymää.

Kaavaehdotuksessa jokaiselle tontille on osoitettava autopaikkoja liikerakennusten kerrosalaa kohden 1ap/40 kem².

Kaavaehdotus mahdollistaa uuden huoltoaseman korttelialueen sekä liikennepalvelurakennusten korttelialueen toteuttamisen Hossantien varteen. Kaavaehdotuksen ratkaisu perustuu oikeusvaikutteiseen taajamaosayleiskaavaan sekä Kaupan tarkasteluun. Karnaisten asemakaavalla on tavoitteena osoittaa alueelle Lohjan taajamaosayleiskaavan mukaisesti pääasiassa kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen aluetta E-18 -moottoritien läheisyys hyödyntäen.

Kaavaehdotus on pyritty laatimaan mahdollisuuksien mukaan joustavaksi.

Kiinteät muinaisjäännökset

Koska Karnaisten on ollut aktiivisesti asuttua seutua sekä kivikaudella että historiallisella ajalla, eikä sitä ole koskaan inventoitu, pitää Museovirasto välttämättömänä, että kaavan L62 alueella toteutetaan muinaisjäännösinventointi. Inventoinnin tulee erityisesti painottua kivikautisten ja historiallisen ajan rakenteiden ja kerrostumien paikantamiseen. Mikäli alueelta löytyy muinaismuistolain tarkoittamia rakenteita tai kerrostumia, tulee ne merkitä asemakaavaan niiden todellisen laajuuden mukaan.

Toimenpiteet:

Kaava-alueelle on laadittu vaatimusten mukainen muinaisjäännösinventointi. Inventointialueen pohjoispuolella on kiinteä muinaisjäännös, historiallisen ajan asuinpaikka Karnaisten, joka sijaitsee pienellä alalla kaava-alueen luoteisnurkassa. Kaavaehdotuksessa muinaisjäännös on merkitty muinaismuistoalueeksi.

Melu

Kaavan suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen sijaintiin Lohjajärven, Hormajärven ja Vt 1:en läheisyydessä. Moottoritien liikenteen aiheuttama melu ja värinä tulee ottaa huomioon alueen suunnittelussa ja rakennusten rakenteiden äänen eristävyysvaatimuksissa, jos alueelle sijoitetaan pysyviä asuintiloja tai niihin verrattavia tiloja.

Tieliikenteestä aiheutuvaa melua on syytä selvittää suunnittelun jatkuessa varsinkin lähimmille asuinkiinteistöille aiheutuvaa ja mahdollisesti arvioida suunnittelussa jo mahdollisesti alueen kehittymistä tulevaisuudessa. Routiontien asuinkiinteistöön vaihtoehdon 2 mukaisesti hyvä jättää rakentamatonta aluetta.

Toivottavaa olisi, että moottoritien varteen samoin kuin lähellä ABC:tä sijoitettaisiin korkeampaa rakennusmassaa, joka vaimentaisi ajoittain hyvinkin häiritsevää melua moottoritieltä. Toivoisin, että nykyiseen rakentamissuunnitelmaan voitaisiin lisätä meluaitaan.

Toimenpiteet:

Kaavaehdotuksessa on otettu kantaa, että melutaso liike- ja toimistohuoneissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason päiväohjearvoa (klo 7-22) 45 dB.

Routiontien pohjoispuolelle osoitetun liike- ja toimitilarakennusten korttelialueen rakennusalueen raja on osoitettu korttelin keskiosaan, pysäköintialue korttelin eteläpuolelle ja Routiontien varteen noin 12 metriä leveä istutettava alueen osa. Peltoalueen keskiosassa sijaitseva rakennusala on mahdollisimman lähellä moottoritietä ja moottoritien varteen sijoittuva rakentaminen toimii myös melusuojana.

Pilaantunut maaperä

Lampaiden hautaamisesta on voinut aiheutua maaperän pilaantumista. Tämä tulee ottaa huomioon alueen toteuttamisessa.

Toimenpiteet:

Kaavaehdotuksessa maaperän ja pohjaveden pilaaminen on kielletty. Alueella tulee noudattaa ympäristönsuojelumääräyksiä.

ASEMAKAAVAN KUVAUS, EHDOTUSVAIHE

KAAVAN RAKENNE

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 360201 m². Kaavalla muodostuu rakennesoikeutta yhteensä 44276 kem². Rakennusoikeuden lisäys voimassa olevaan asemakaavaan nähden 34300 kem² ja se sijoittuu kokonaan uusille korttelialueille. Kaava-alueen pinta-ala on noin 360200 m².

Kaupan mitoitus

Karnainen, mitoitus					
perustuu kaupan osalta selvitykseen Kaupallinen tarkastelu 21.10.2016 s.18/24 "Suositeltu kaupan mitoitus Karnaisissa"					
	tarve	toteutunut	uusi	uuden kerrosalan jakautuminen	
				uudet alueet	täydennys-rakentaminen
erikoiskauppa, joka ei sovellu keskusta-alueille, kuten tiva	10000	0	10000	7000	3000
muu erikoiskauppa, joka ei sovellu keskusta-alueille x)	4000	0	4000	4000	0
päivittäistavarakauppa, myymälätila xx)	800	400	400	400	0
kauppa yhteensä	14800	400	14400	11400	3000
liikennepalvelut		2500	4900	1600+300	2000
liikennepalveluihin tukeutuva erikoiskauppa x)		2100	0	0	0
liikennepalvelut yhteensä		4600	4900	1900	2000
liikunta- ja virkistyspalvelut		0	0-23400	0-23400	0
toimitilat		0	0-23400	0-23400	0
kaikki yhteensä		5000	34300	29300	5000
x) ABC:n toteutunut liikekerrosala on laskettu liikennepalveluihin tukeutuvaan erikois kauppaan					
xx) kaupan selvityksessä suositeltu kokonaiskerrosala päivittäistavarakaupalle on 1200 eli 2*600 k-m ² , josta myymälätilaa on 2*400 k-m ²					

Pysäköinnin mitoitus

Jokaiselle tontille on osoitettava autopaikkoja seuraavasti:

Liiketilat 1ap/40 kem²

Teollisuus- ja varastotilat 1ap/100 kem²

Myymälä- ja palvelutilat 1ap/60 kem²

Toimitila- ja toimistotilat 1ap/70 kem²

Urheilu- ja vapaa-ajan tilat 1ap/ 60 kem²

Toimisto-, myymälä-, näyttely- ja kokoontumistiloja varten tulee varata riittävästi polkupyöräpaikkoja.

Palvelut

Toimitilarakennusten korttelialueille on mahdollista sijoittaa palvelu- ja kokoontumistiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun toiminnan yhteyteen.

ALUEVARAUKSET

Asemakaavan muutoksessa on:

Toimitilarakennusten korttelialuetta KTY-7
- 32340 m², rakennusoikeutta 6000 kem².

Toimitilarakennusten korttelialuetta KTY-8
- 14147 m², rakennusoikeutta muodostuu 4000 kem².

Liike- ja toimitilarakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön KMT-1
- 54998 m², rakennusoikeutta muodostuu 16000 kem²

Liike- ja toimitilarakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön KMT-2
- 18525 m², rakennusoikeutta muodostuu 6000 kem²

Liikennepalvelurakennusten korttelialue LHK-1
- 51513 m², rakennusoikeutta muodostuu 9976 kem²

Liikennepalvelurakennusten korttelialue LHK-2
- 13723 m², rakennusoikeutta muodostuu 2000 kem²

Huoltoaseman korttelialue, jolle saa sijoittaa polttoneisteiden jakeluaseman ja kahvila-, ravintola- ja kokoontumistiloja LH-3
- 9515 m², rakennusoikeutta muodostuu 300 kem²

Lähivirkistysaluetta VL
- 23089 m²

Urheilu- ja virkistyspalveluiden alue VU
- 63863 m²

Suojaviheraluetta EV
- 6438 m²

Yleinen pysäköintialue LP
- 2500 m²

Autopaikkojen korttelialue LPA
- 2735 m²

Katualuetta
- 41689 m²

Maantiealue LT
- 24824 m²

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaava-alueen rakentaminen on pyritty ratkaisemaan alueen maisemalliset arvot huomioiden, kaupunkikuvaa kohentavalla ja ympäristöön sopivalla tavalla. Alueelle on mahdollista toteuttaa hulevesien luonnonmukainen käsittely.

Ympäristön häiriötekijät

Kaavamääräyksissä ja rakentamisen ohjeistuksessa on huomioitu sijoittuminen moottoritien melualueelle.

Kaupungin jätevesiviemärin siirto on osoitettu korttelialueelle johtorasitteena.

Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavakartat liitteenä.

KAAVAN ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan mukainen rakentaminen

- mahdollistaa joukkoliikenteen järjestämisen sekä liityntäpysäköinnin alueella
- mahdollistaa urheilu- ja virkistystoiminnan sekä ulko- että sisätiloissa
- mahdollistaa kiinteän muinaisjäännöksen säilymisen alueella
- mahdollistaa moottoritien liikennemelun alentumisen alueella
- lisää ajoneuvo- ja kevyen liikenteen määrää alueella
- lisää alueen sisäistä liikennemelun määrää
- lisää sähköverkon kuormituksen määrää
- edellyttää yhdyskuntateknisen verkoston, lähivirkistysalueen ja hulevesipainanteiden rakentamista
- edellyttää maantasausta
- Tilaa vaativan kaupan keskittymänä Karnainen ei vaikuta keskusta-alueisiin tai niiden kehittämiseen, koska tilaa vaativan kaupan keskittymän tarjonta on toisentyypistä kuin keskustatarjonta. Yleisesti voidaan todeta, että tilaa vaativa kauppa ei hakeudu keskustaan ja sen sijoittuminen keskustan ulkopuolelle ei vaikuta keskustaan.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan mukainen rakentaminen

- mahdollistaa hulevesien luonnonmukaisen käsittelyn
- mahdollistaa puurivien istuttamisen katujen reuna-alueille
- muuttaa avoimen peltoalueen ja metsäisen mäen maisemaa merkittävästi
- muuttaa luonnontilaisen ympäristön ilmettä merkittävästi rakennetuksi ympäristöksi
- lisää päällystetyn pinnan määrää

Vaikutukset talouteen

Asemakaavan mukainen rakentaminen

- mahdollistaa uusin monialaisten työpaikkojen toteutumisen

Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen

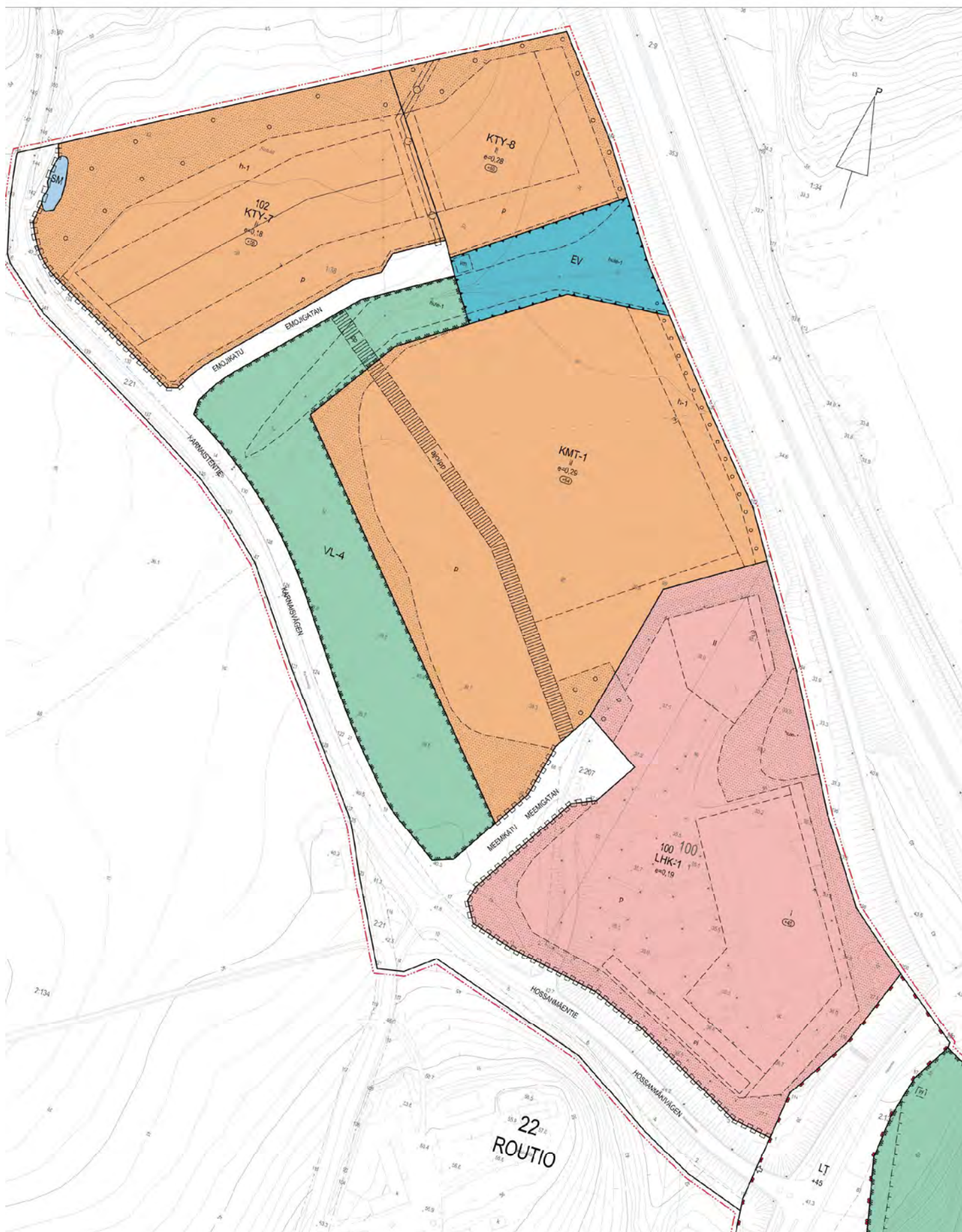
Asemakaavan mukainen rakentaminen

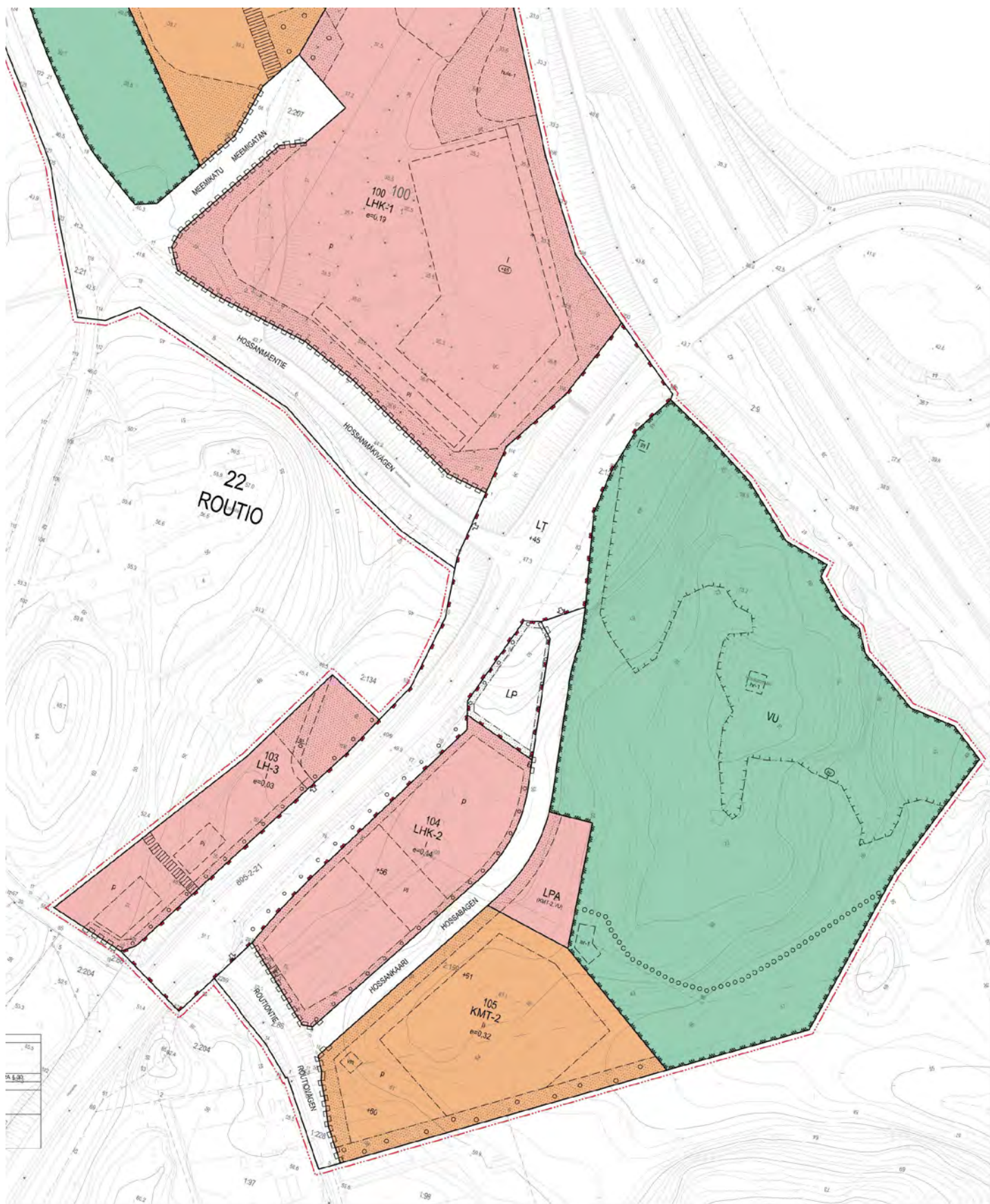
- lisää ajoneuvo- ja kevyen liikenteen määrää alueella

Vaikutukset ilmastoon

Asemakaavan mukainen rakentaminen

- lisää ajoneuvo- ja kevyen liikenteen määrää alueella
- mahdollistaa joukkoliikenteen järjestämisen sekä liityntäpysäköinnin alueella
- mahdollistaa viherkattojen ja uusiutuvan energian käyttöä





LOHJA

L62 ROUTIO, ASEMAKAAVAN MUUTOS JA ASEMAKAAVA

22. kaupunginosa Routio, korttelin 100 sekä katu- ja liikennealueen asemakaava ja asemakaavan muutos, jolla muodostuu

22. kaupunginosa Routio, korttelit 100, 102-105 lähivirkistys-, urheilu- ja virkistys-, yleisen pysäköinnin-, suojaviher-, muinasimuisto-, autopaikkojen-, katu- ja maantien aluetta

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

KMT-1

Liike- ja toimitilarakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

Alueelle saa rakentaa sellaista merkitykseltään paikallista vähittäistavaran kauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle, enintään 7000 kem². Alueelle saa rakentaa toimisto-, toimi- ja varasto-, näyttely-, palvelu- ja kokoontumistiloja sekä liikunta- ja vapaa-ajan tiloja. Rakennukset saa tonttien välisellä rajalla rakentaa yhteen. Rakennuksia voidaan tällöin paloteknisessä mielessä tarkastella yhtenä rakennuksena.

Alueelle on rakentamisen yhteydessä osoitettava kevyen liikenteen yhteys, joka tarjoaa jalankulkijoille ja pyöräilijöille vaihtelevan, turvallisen ja mielenkiintoisen kulkuympäristön. Ulkotilat tulee jäsenellä sopivilla katoksilla.

Rakennusten kattokaltevuus ja räystäskorkeus on sopeutettava ympäröivien rakennusten kattokaltevuuteen ja räystäskorkeuteen.

Yksittäisen rakennuksen kerrosala tulee olla vähintään 4000 kem².

Pysäköintipaikka tulee jakaa osiin istutettavan matalan kasvillisuuden ja pintamateriaalien avulla. Pintamateriaalien tulee osittain olla vettäläpäiseviä materiaaleja. Alueen saa jakaa enintään kahteen tonttiin.

Aluetta ei saa aidata.

Korttelialuetta koskevat lisäksi kaava-alueen yleiset määräykset.

KMT-2

Liike- ja toimitilarakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

Liike- ja toimitilarakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

Alueelle saa rakentaa sellaista merkitykseltään paikallista vähittäistavaran kauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle enintään 4000 kem². Alueelle saa rakentaa toimisto-, toimi- ja varasto-, näyttely-, palvelu- ja kokoontumistiloja sekä liikunta- ja vapaa-ajan tiloja.

Rakennukset saa tonttien välisellä rajalla rakentaa yhteen. Rakennuksia voidaan tällöin paloteknisessä mielessä tarkastella yhtenä rakennuksena.

Alueen saa jakaa enintään kahteen tonttiin.

Korttelialuetta koskevat lisäksi kaava-alueen yleiset määräykset.

KTY-7

Toimitilarakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa toimisto- ja toimitilarakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia ja niihin liittyvää myymälä- ja näyttelytiloja.

Korttelialueelle voi sijoittaa palvelu- ja kokoontumistiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun toiminnan yhteyteen.

Kerrosalasta enintään 20% saa käyttää myymälä- ja siihen verrattavia tiloja varten ja tällaisen tilan kerrosala saa olla enintään 600 kem².

Rakennukset saa tonttien välisellä rajalla rakentaa yhteen. Rakennuksia voidaan tällöin paloteknisessä mielessä tarkastella yhtenä rakennuksena.

Rakennuksen tulee olla vähintään 1000 kem².

Alueen saa enintään jakaa kolmeen tonttiin.

Alueesta tulee kolmasosan olla vettäläpäisevää materiaalia.

Aluetta ei saa aidata.

Korttelialuetta koskevat lisäksi kaava-alueen yleiset määräykset.

KTY-8

Toimitilarakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa toimisto- ja toimitilarakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia ja niihin liittyvää myymälä- ja näyttelytiloja sekä liikunta- ja vapaa-ajan tiloja.

Korttelialueelle voi sijoittaa palvelu- ja kokoontumistiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun toiminnan yhteyteen.

Kerrosalasta enintään 20% saa käyttää myymälä- ja siihen verrattavia tiloja varten ja tällaisen tilan kerrosala saa olla enintään 600 kem².

Rakennukset saa tonttien välisellä rajalla rakentaa yhteen. Rakennuksia voidaan tällöin paloteknisessä mielessä tarkastella yhtenä rakennuksena.

Rakennuksen tulee olla vähintään 1000 kem².

Aluetta ei saa aidata.

Korttelialuetta koskevat lisäksi kaava-alueen yleiset määräykset.

VL-4

Lähivirkistysalue, joka tulee säilyttää avoimena alueena.

VU

Urheilu- ja virkistyspalveluiden alue.

Alueen metsäinen luonne tulee säilyttää. Alueelle voidaan sijoittaa ulkoilupolkuja ja -reittejä sekä alueen ulkoilukäyttöä palvelevia rakennelmia.

Suojavyöhykkeelle saa sijoittaa vähäistä moottoriurheilutoimintaa ehdolla, että rakentamisen yhteydessä osoitetaan, että toiminnasta ei aiheudu ohjearvoja ylittävää paikallista melua.

LT

Maantiealue.

LP

Yleinen pysäköintialue.

LHK-1

Liikennepalvelurakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa liikennepalveluun tarkoitettuja huoltoasema-, näyttely-, toimisto-, ravintola-, autonpesu-, varasto-, ja matkailu- ja majoitus tiloja tiloja.

Likennepalveluun tukeutuvaa erikoiskauppaa saa rakentaa enintään 2100 k-m².

Alueelle saa rakentaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja enintään 400 k-m².

Alueelle saa rakentaa sellaista merkitykseltään paikallista vähittäistavaran kauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle enintään 3000 k-m².

Pysäköintialue tulee jakaa osiin istutettavan kasvillisuuden ja pintamateriaalien avulla.

Aluetta ei saa aidata.

Korttelialuetta koskevat lisäksi kaava-alueen yleiset määräykset.

LHK-2**Liikennepalvelurakennusten korttelialue kortteli 104.**

Alueelle saa rakentaa liikennepalveluun tarkoitettuja huoltoasema-, näyttely-, toimisto-, ravintola-, autonpesu-, varasto-, ja matkailutiloja tiloja.

Alueelle saa rakentaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja enintään 400 k-m².

Rakennusten ja rakennelmien tulee olla mittasuhteiltaan, väreiltään ja materiaaleiltaan ympäristöön ja kaupunkikuvaan sopivia.

Pysäköintialue tulee jakaa osiin istutettavan kasvillisuuden ja pintamateriaalien avulla.

Aluetta ei saa aidata.

Alueelle saa rakentaa kaksi ajoneuvoliittymää.

Korttelialuetta koskevat lisäksi kaava-alueen yleiset määräykset.

LH-3**Huoltoaseman korttelialue, jolle saa sijoittaa polttoneisteiden jakeluaseman ja kahvila-, ravintola- ja kokoontumistiloja.**

Rakennusten ja rakennelmien tulee olla mittasuhteiltaan, väreiltään ja materiaaleiltaan ympäristöön ja kaupunkikuvaan sopivia.

Aluetta ei saa aidata.

Korttelialuetta koskevat lisäksi kaava-alueen yleiset määräykset.

LPA

Autopaikkojen korttelialue.

EV

Suojaviheralue.

SM

Muinaismuistoalue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

22

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

ROUTI

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

105

Korttelin numero.

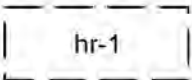
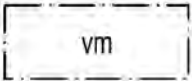
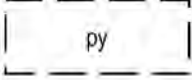
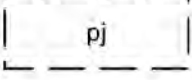
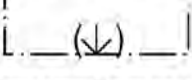
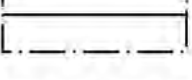
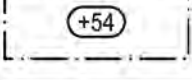
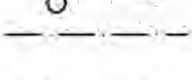
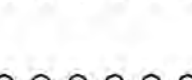
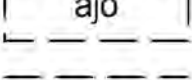
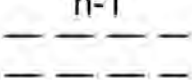
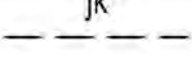
HOSSABÄGEN

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

||

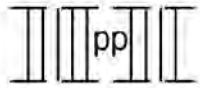
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

5 EHDOTUSVAIHE

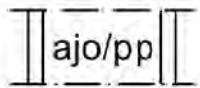
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	
e=0,32	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.	
+45	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.	
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa VU-alueen toimintaa palvelevan rakennuksen.	
	Rakennusala, jolle saa rakentaa puistomuuntamon.	
	Ohjeellinen alue, jolle saa sijoittaa mainoslaitteita. Mainoslaitteiden tulee soveltua kaupunkikuvaan ja ympäristöön.	
	Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.	
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	
	Nuoli osoittaa rakennusalan sen sivun, johon rakennus on pääasiassa rakennettava kiinni.	
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.	
	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.	
	Istutettava alueen osa.	
	Alueen osa, jolla tulee säilyttää tai istuttaa vähintään 6 puuta osa-alueen 100m ² kohti.	V
	Säilytettävä/istutettava puurivi.	K Y G
	Ulkoilureitti.	P B
	Ohjeellinen ajoyhteys.	
	Huoltoliikenteelle varattu ohjeellinen alueen osa. Merkinnällä on osoitettu korttelialueen huoltopihan alue.	T K S
	Alueen sisäiselle jalankululle varattu ohjeellinen alueen osa.	



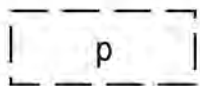
Yleiselle jalankululle varattu ohjeellinen alueen osa.



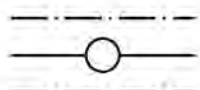
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu ohjeellinen alueen osa.



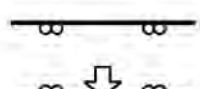
Ohjeellinen ajoyhteys sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



Pysäköimispaikka.



Johtoa varten varattu alueen osa.



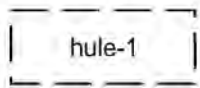
Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.



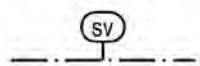
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

(KMT-2, VU)

Suluissa olevat merkinnät osoittavat korttelit ja alueet, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.



Ohjeellinen hulevesien käsittelyyn varattu alue.



Suojavyöhyke.

Yleiset määräykset:

Jokaiselle tontille on osoitettava autopaikkoja seuraavasti:

Liiketilat 1ap/40 kem2

Teollisuus- ja varastotilat 1ap/100 kem2

Myymäla- ja palvelutilat 1ap/60 kem2

Toimitila- ja toimistotilat 1ap/70 kem2

Urheilu- ja vapaa-ajan tilat 1ap/ 60 kem2

Toimisto-, myymälä-, näyttely- ja kokoontumistiloja varten tulee varata riittävästi polkupyöräpaikkoja

Rakennukset tulee rakentaa kortteleittain mittasuhteiltaan, korkeudeltaan ja kattomuodoiltaan yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Kattomateriaalien tulee olla tummia ja mattapintaisia.

Rakennuksiin ja rakennelmiin saa sijoittaa aurinkokeräimiä.

Liikenne- ja katualueisiin rajautuvilla alueilla rakennusten ja ympäristön on muodostettava yhtenäinen kaupunkikuvallinen kokonaisuus.

Mainoslaitteiden sijoittelussa, valaistuksessa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää erillinen suunnitelma mainoslaitteiden sijoittamisesta korttelialueilla.

Lastaukseen käytettävä alueen osa on rajattava vähintään 3 metriä korkealla näkyvyyden

estävällä aidalla pysäköinti-, liikenne-, katu-, lähivirkistysalue- tai muuhun yleiseen alueeseen rajoittuvalta osalta.

Varasto- ja jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennuksiin.

Alueelle istutettavana puustona on käytettävä ympäristössä luonnonmukaisina kasvavia lajeja.

Puistomuuntamoita ei saa sijoittaa kaupunkikuvallisesti näkyvälle paikalle eikä avoimelle alueelle.

Alueella tulee suosia vettäläpäiseviä materiaaleja.

Rakennuksiin ja rakennelmiin voi rakentaa viherkattoja.

Aluetta ei saa käyttää ulkovarastointiin.

Maaperän ja pohjaveden pilaaminen on kielletty.

Alueella tulee noudattaa ympäristönsuojelumääräyksiä.

Melutaso liike- ja toimisto- ja majoitushuoneissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 45 dB (A).

KMT-1, KTY-7 ja KTY-8 korttelialueilla rakennusten julkisivumateriaalit tulee pääosin olla

mattapintaisia. Väriykseltään julkisivujen tulee olla pääosin tumman harmaita.

Tehosteväriä saa olla enintään 30 % julkisivupinnasta.

Kortteleissa 100,102,104 ja 105 kattomuodon tulee olla loiva.

LHK-1, LHK-2, KTY-7, KTY-8 -korttelialueilla pysäköintialueet tulee jakaa osiin istutettavan kasvillisuuden ja pintamateriaalien avulla.

22. kaupunginosa Routio, korttelin 100 sekä katu- ja liikennealueen asemakaava ja asemakaavan muutos, jolla muodostuu
 22. kaupunginosa Routio, korttelit 100, 102-105 lähivirkistys-, urheilu- ja virkistys-, yleisen pysäköinnin-, suojaviher-, muinasimuisto-, autopaikkojen-, katu- ja maantien aluetta

Valmistelija/Beredare

Kaavoituspäälikkö/Planläggningschef

Piirtäjä/Ritare
TS

Kaisa Långström
Yleiskaavasuunnittelija
Generalplaneplanerare

Leena Iso-Markku, DI, YKS-284
Kaavoituspäälikkö
Planläggningschef

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset.
 Baskarten uppfyller kraven i 54a § i markanvändnings- och bygglagen.

Tapio Ruutinen
Kaupungingeodeetti
Stadsgeodet

Käsittelyvaiheet/Behandlingsskeden:	Päiväys/Datumn
Lainvoimainen/Vunnit laga kraft	
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt/Godkänd av stadsfullmäktige	
Kaupunginhallitus hyväksynyt/Godkänd av stadstyrelsen	
Valmisteluaineisto nähtävillä/Beredningsmaterialet är framlagt	8.6.-1-7-2016 MRA § 30
Kaupunkisuunnittelulautakunta/Stadsplaneringsnämnden	2.6.2016 § 68
Rev.	Pvm./Dat.
EHDOTUSVAIHE	17.11.2016
 LOHJAN KAUPUNKI Ympäristötoimi Kaavoitus	LOJO STAD Miljösektorn Planläggning
	L 62



Lohjan kaupunki | Ympäristötoimi | Kaavoitus | KL/TLE | 17.11.2016

LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

L62 KARNAINEN

22. KAUPUNGINOSA ROUTIO

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

YMPÄRISTÖTOIMEN KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT

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

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

Sähköposti:
ymparistotoimi@lohja
etunimi.sukunimi@lohja

Yleiskaavasunnittelija Kaisa Långström,
puh. 044 374 4419
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihtööri Tuula Lintuniemi, puh. 044 332 1600

SISÄLLYSLUETTELO

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan käynnistyminen

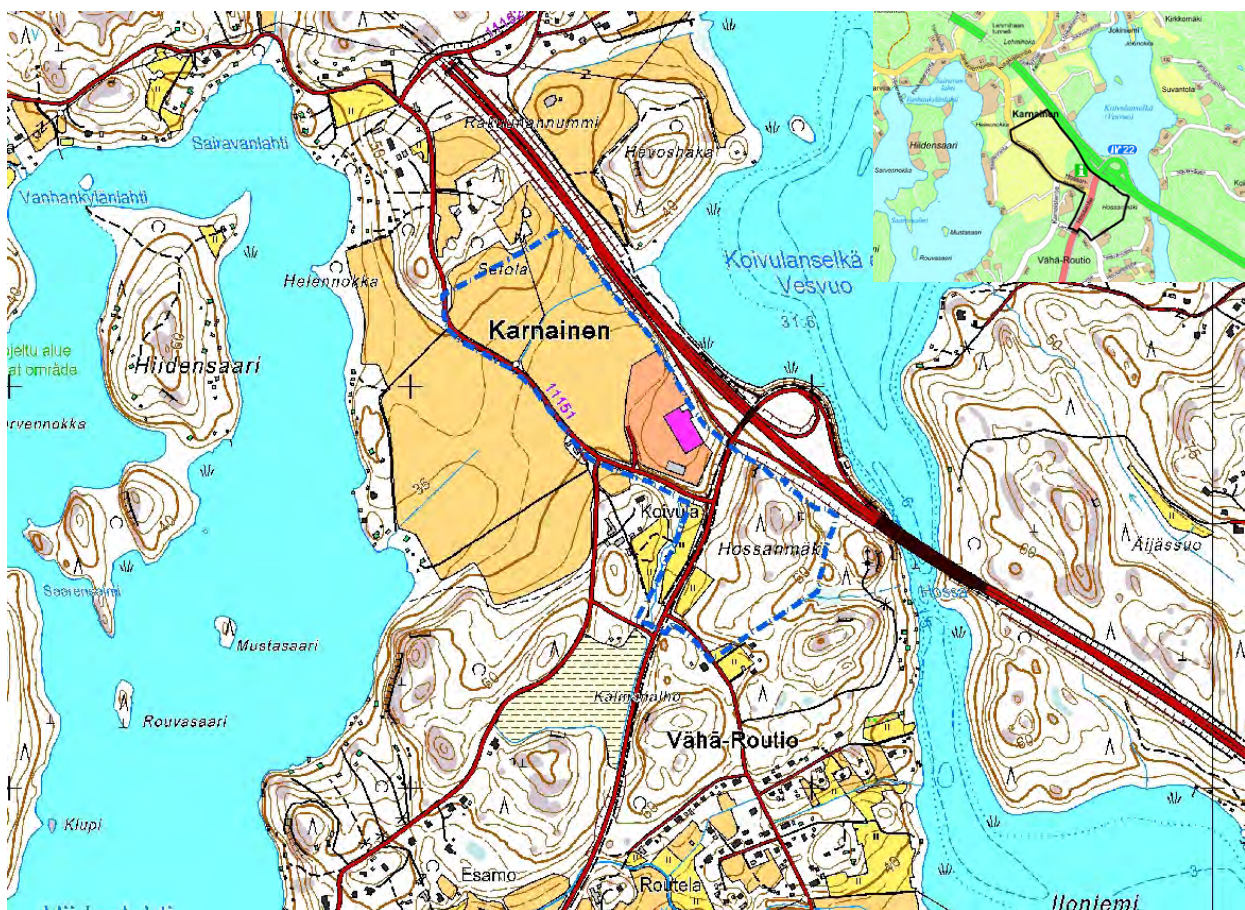
Kaavoitettava alue

Tavoitteet

Suunnittelutilanne

Arvioitavat vaikutukset

Kaavoituksen kulku, osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen



Suunnittelualueen sijainti

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 63 §) mukainen asiakirja, jossa kuvataan asemakaavan laatimisen yhteydessä noudatettavia osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyitä sekä kaavan vaikutusten arvioinnin periaatteet ja tavat.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään perustiedot kaavahankkeesta ja sen valmisteluprosessista. Siinä kerrotaan kaavahankkeen lähtökohdista, tavoitteista ja aikataulusta, tiedottamisesta sekä siitä miten osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt on tarkoitus toteuttaa kaavan etenemisen eri vaiheissa. Samalla määritellään osalliset.

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.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty Lohjan kaupungin 22. kaupunginosan Routio, Hossantien ja Hossanmäentien lähiympäristöä koskevan asemakaavan laatimista varten sekä korttelin 100 asemakaavan muuttamisen tarkastelua varten.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua koko kaavaprosessin ajan Lohjan kaupungin internet-sivuilla ja ympäristötoimen kaavoituksessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön aikana tarpeen mukaan.

KAAVAN KÄYNNISTYMINEN

L62 Karnainen asemakaava ja asemakaavan muutos sisältyy 10.3.2016 kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymään kaavoitusohjelmassa vuosille 2016-2018.

Asemakaavan muutos on käynnistynyt Lohjan kaupungin ja maanomistajan aloitteesta ja pohjautuu Moottoritien liittymäalueiden kehittämiselvitykseen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ilmoitettu 2.6.2016 tiedoksi kaupunkisuunnittelulautakunnalle ja kaupunkisuunnittelulautakunta on päättänyt asettaa valmisteluvaiheen aineiston nähtäville. Kaava kuulutettiin vireille 8.6.2016.

KAAVOITETTAVA ALUE

Suunnittelualueeseen sisältyy kaavoituksen käynnistämissopimuksen (KH 22.2.2016) mukaisesti yksityisomistuksessa olevat osat kiinteistöistä 444-412-1-38 ja 444-412-2-134 sekä Hossantien itäpuolella kaupungin omistuksessa olevaa maa-aluetta. Myös voimassa olevan asemakaavan mukainen korttelialue 100 (ABC-asema) on sisällytetty suunnittelualueeseen.

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä n. 37 ha, josta asemakaavoitettua aluetta on n. 4 ha. Hossantien itäpuolinen kaupungin omistuksessa oleva alue on laajuudeltaan n. 12 ha.

Suunnittelualue sijoittuu E18-moottoritien Karnaisten liittymän (22) välittömään läheisyyteen, n. 5 kilometrin etäisyydelle Lohjan keskustasta. Suunnittelualueella ei ole asukkaita, eikä ABC-ase-
man ja liikenneväylien lisäksi muuta rakentamista. Suunnittelualueeseen rajautuu kolme asuttua
kiinteistöä. Suunnittelualueesta pohjoiseen on haja-asutusta ja etelään Roution kaupunginosa
(n. 2200 asukasta).

Kaava-alueen raja-
us voi tarkentua kaavoitusprosessin aikana.

TAVOITTEET

ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavaa laadittaessa noudatetaan Maankäyttö ja rakennuslain 54 §:ssä asemakaavoituksel-
le asetettuja sisältövaatimuksia, joiden mukaan laadittujen asemakaavojen tarkoitus on luoda ja
kehittää hyvää elinympäristöä. Asemakaavalla luodaan mm. edellytykset terveelliselle, turval-
liselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle saavutettavuudelle ja liikenteen
järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia, eikä niihin liittyviä
erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä tulee olla riittä-
västi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Karnaisten asemakaavalla on tavoitteena osoittaa alueelle Lohjan taajamaosayleiskaavan mu-
kaisesti pääasiassa kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen aluetta E-18 -moottoritien läheisyys
hyödyntäen. Alueelle on tarkoitus sijoittaa sellaista uutta merkitykseltään paikallista vähittäista-
varan kauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoiminto-
jen alueiden ulkopuolelle.

Alueella tutkitaan myös polttoaineen jakeluasemien sijoittamista alueen sijaitessa pohjavesi-
alueen ulkopuolella.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on alueella voimassa olevan korttelin 100 (ABC-asema)
asemakaavan tarkastelu mm. korttelissa jäljellä olevan rakennusoikeuden toteuttamismahdolli-
suuksien, liityntä- ja paikoitusjärjestelyjen suhteen.

Liikennesuunnittelulla tulee turvata liikenteen sujuvuus risteyksissä ja E18-moottoritien sisään-
tuloväylällä (Hossantie) sekä kevyen liikenteen huomioon ottaminen liikennemäärien kasvaessa.

Suunnittelussa on tavoitteena ottaa huomioon Karnaistentien paikallishistorialinen arvo ympä-
ristöineen.

Valmisteluvaiheessa on tavoitteena tarkastella vaihtoehtoisia alueenkäyttösuunnitelmia.

Tavoitteet täsmentyvät kaavaprosessin edetessä.

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TAVOITEAIKATAULU:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluvaihe	5-8/2016
Ehdotusvaihe	9-12/2016
Hyväksyminen	1-4/2017

SUUNNITTELUTILANNE

MAAKUNTAKAAVA

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta maakuntakaavasta vastaa Lohjan osalta Uudenmaan liitto. Lohjan alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 8.11.2006) ja Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 22.6.2010) ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 30.1.2014). Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava on ehdotusvaiheessa v. 2016.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan suunnittelumääräyksissä on osoitettu seudullisesti merkittävän kaupan koon alarajat. Seudullisuuden raja kertoo, minkä koon alittavia vähittäiskaupan suuryksiköitä tai usean myymälän muodostamaa vähittäiskaupan aluetta kunta voi kaavoittaa vaihemaakuntakaavan keskustatoimintojen tai merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköiden ulkopuolelle.

Alla olevassa taulukossa on esitetty Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan suunnittelumääräyksissä esitetyt merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajat, ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta.

LOHJAN MAANKÄYTÖN RAKENNEMALLI

Lohjan kaupunginvaltuuston 14.5.2014 hyväksymä Lohjan maankäytön rakennemalli kuvaa maankäytön tavoitetilaa ja kehitystä Lohjalla vv 2013-2037.

Rakennemallissa kaava-alue sijaitsee E18 YRITYSLOHJA alueella. E18 kehityskäytävän työpaikka-alueet ovat moottoritien liittymäalueiden logistisesti hyvin sijaitsevia tulevaisuuden työpaikkakeskittymiä. Alueella suositeltava maankäyttö on tuotanto- ja varastotoiminta sekä niihin liittyvät myymälä-, näyttely- ja toimistotilat, logistiikkatoiminta, paljon tilaa vaativan tavarankaupan erikseen osoitettavilla alueilla, erityisen paljon tilaa vaativa toiminta, yritystoimintaa tukevat palvelut, toiminnot, jotka eivät sovi lähelle asutusta erikseen osoitettavilla alueilla. Kaava-alueen itäkulman suunnasta menee ohi mahdollinen vesireitti. Vesireitti on osoitettu Kisakallion ja Lohjan Pappilanselän välille.

TAAJAMAOSAYLEISKAAVA

Yleispiirteisen osayleiskaavan tarkoitus on ohjata asemakaavan laatimista.

Lohjan kaupunginvaltuuston 17.4.2013 hyväksymä taajamaosayleiskaava on saanut lainvoiman 2.3.2016.

Taajamaosayleiskaavassa suunnittelualueelle sijoittuu pääasiassa kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen aluetta (PKT1).

ASEMAKAAVAT

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava nykyisen ABC-aseman alueella (kortteli 100).

Asemakaava on hyväksytty Lohjan kaupunginvaltuustossa 15.8.2007. Asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta n. 10 000 k-m² on käytetty noin puolet eli n. 5 000 k-m². Autopaikkoja on toteutettu n. 200 eli asemakaavan sallima määrä kokonaisuudessaan.

RAKENNUSJÄRJESTYS

Lohjan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2015.

RAKENNUSKIELLOT

Suunnittelualueella ei ole rakennuskieltoa.

SOPIMUKSET

Kaavoituksen käynnistämisestä on laadittu sopimus yksityisen maanomistajan kanssa (KH 22.2.2016).

MUUT SUUNNITELMAT

- E18 käytävän solmukohtien kehittäminen Lohjalla, loppuraportti 2.6.2015 (Lohjan kaupunki, Uudenmaan liitto, Sito, Laurea Ammattikorkeakoulu)

SELVITYKSET

Valmisteluvaiheen selvitykset:

- Karnaisten asemakaava, Kaupallinen tarkastelu 23.5.2016 (WSP)
- L62 Karnaisten maisema- ja hulevesiselvitys, alustava luonnos 4.5.2016 (FCG Suunnittelu ja tekniikka)

Selvitystarpeet:

- Liikenneselvitys, vireillä (Trafix Oy)

Muut selvitykset:

- Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluettelo (Lohjan museo, Kaupunkisuunnittelukeskus 2007)
- Lohjan taajamaosayleiskaavan (lainvoimainen 2.3.2016) selostuksen liitteet (kulttuuri- ja luonnonympäristö)

ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Maankäyttö- ja rakennuslain 9§ ja asetuksen 1§ mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaanlukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset on selvitettävä tarpeellisessa määrin. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aiemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten tulee olla riittäviä, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset.

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön,
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen L62 vaikutuksia arvioitaessa tulee huomioida erityisesti mm.

- alueelle osoitettavan kaupan laadun vaikutus keskustatoimintoihin
- kasvavan liikennemäärän vaikutus liikenteen turvallisuuteen, sujuvuuteen ja risteysten toimivuuteen lähellä E18 -eritasoliittymää
- paikoitusalueiden riittävyys
- kevyen liikenteen turvallinen liikkuminen
- saavutettavuus julkisella liikenteellä
- rakentamisen vaikutus maisemaan
- hulevesien johtamisen suunnittelutarpeet rakennetun pinta-alan kasvaessa

KAAVOITUKSEN KULKU, OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

OSALLISET

Osallisten listaa tarkistetaan ja täydennetään suunnittelun aikana.

I MAANOMISTAJAT JA ASUKKAAT

- alueen maanomistajat
- lähinaapuruston maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- kaavan vaikutusalueen asukkaat ja yritykset

II KAUPUNGIN TOIMIALAT

- tekninen toimi, kunnallistekninen suunnittelu
- tekninen toimi, logistiikkakeskus
- kiinteistö- ja kartastopalvelut
- rakennusvalvonta
- Lohjan ympäristöterveyspalvelut
- ympäristönsuojelu
- elinkeinopalvelut ja matkailu
- sivistyskeskus, Lohjan museo

III VALTION VIRANOMAISET

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, alueidenkäyttö
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, liikennevastuualue
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
- Museovirasto

IV MUUT YHTEISÖT

- Uudenmaan liitto
- Karstu-Paloniemi-Routio aluetoimikunta
- Routioseura ry
- Lohjan seudun Ympäristöyhdistys ry
- Hormajärvi-Yhdistys ry
- Lohjanjärven Suojeluyhdistys ry
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Lohjan Liikuntakeskus Oy
- Lohjan Yrittäjät ry
- DNA
- Caruna Oy
- Fingrid Oy
- Gasum Oy
- Aurora kaasunjakelu Oy
- Lounea Oy
- alueella toimivat muut yhteisöt ja yritykset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

VIRANOMAISYHTEISTYÖ

MRL 66 §:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 27.5.2016 Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa.

ALOITUS- JA VALMISTELUVAIHE

Aloitusvaiheessa laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kootaan kaava-alueita koskevat suunnitelmat, selvitykset ja arvioidaan lisäselvitystarpeet. Valmisteluvaiheessa laaditaan vaihtoehtoisia alueen käyttösuunnitelmia selvitysten pohjalta.

Kuulutus asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluvaiheen kuulemisesta asetetaan kaupungin viralliselle ilmoitustaululle ja julkaistaan Länsi-Uusimaa ja Ykkös-Lohja -lehdissä ja kaupungin internet-sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto asetetaan määräajaksi nähtäville kaupungin viralliselle ilmoitustaululle Lohjan kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskukseen (Karstuntie 4), kaupungin ilmoitustaululle ja kaupungin internet-sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua lisäksi koko kaavaprosessin ajan Lohjan ympäristötoimen kaavoituksessa ja kaupungin internet-sivuilla (www.lohja.fi/kaavoitus), ja sitä päivitetään kaavatyön aikana tarpeen mukaan.

Osalliset voivat arvioida kaavan merkitystä ja tarvetta osallistua sen valmisteluun, ja esittää osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta mielipiteensä ja arvionsa sen riittävydestä. Osallisella on halutessaan myös mahdollisuus esittää Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusselle (ELY) neuvottelua osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä (MRL 64§), kuitenkin ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta laaditun valmisteluaineiston ja varaa osallisille tilaisuuden mielipiteiden esittämiseen asettamalla asemakaavan ja asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtäville (MRA 30§). Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä valmisteluaineistosta ennen nähtävilläolon päättymistä. Kaavan valmisteluvaiheessa pyydetään lausunnot osallisten luettelon kohdissa II, III ja IV mainituilta organisaatioilta, yrityksiltä ja yhteisöiltä.

EHDOTUSVAIHE (KAAVAEHDOTUS)

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen valmisteluaineistosta saatavien lausuntojen ja mielipiteiden perusteella laadittava asemakaavan muutosehdotus asetetaan kaupunginhallituksen päätöksellä julkisesti nähtäville MRA 27§:n mukaisesti vähintään 30 päivän ajaksi.

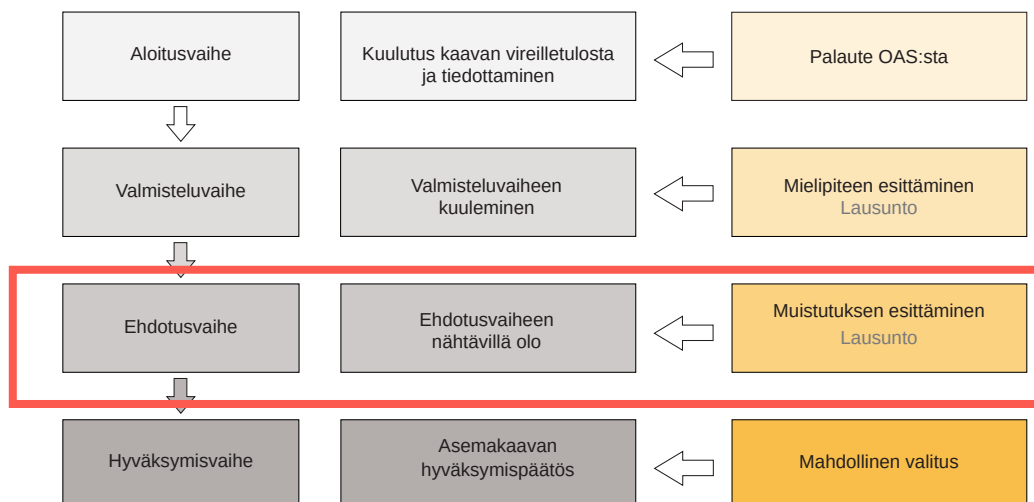
Kuulutus asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville asettamisesta asetetaan kaupungin viralliselle ilmoitustaululle ja julkaistaan Länsi-Uusimaa-lehdessä ja kaupungin internet-sivuilla.

Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus asemakaavan muutosehdotuksesta ennen nähtävilläolon päättymistä. Muistutus on toimitettava Lohjan ympäristötoimeen. Asemakaavan muutosehdotuksesta pyydetään lausunnot tarvittaessa osallisten luettelon kohdissa II, III ja IV mainituilta organisaatioilta, yrityksiltä ja yhteisöiltä.

HYVÄKSYMISVAIHE

Kaupunkisuunnittelulautakunta ja kaupunginhallitus käsittelee asemakaavan muutosehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen (MRL 65§).

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on viipymättä lähetettävä tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa (MRL 67§).



LIITE 2

LOHJA · LOJO

Muistio

Päivämäärä/Datum
27.5.2016

L62 Karnainen, MRL 64 §:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu

Aika: Perjantai 27.5.2016 klo 13

Paikka: Uudenmaan Ely-Keskus, Helsinki

Läsnä: Sanna Andersson (pj.), ELY-keskus
Aimo Huhdanmäki, ELY-keskus
Brita Dahlqvist-Solin, ELY-keskus
Hannu Palmen, ELY-keskus
Maija Stenvall, Uudenmaan liitto
Leena Iso-Markku, Lohjan kaupunki
Teija Liuska-Eloranta, Lohjan kaupunki
Jukka-Veli Heikka (siht.), Lohjan kaupunki
Seppo Lötjönen, Lohjan kaupunki

Asiat

1. Kokouksen avaus.

Sanna Andersson toimi kokouksen puheenjohtajana. Kesäharjoittelija Jukka-Veli Heikka toimi sihteerinä. Osallistujat esittäytyivät.

2. Suunnittelualan esittely

Leena Iso-Markku kertoi mm. työpaikka-alueiden kysynnästä ja maapoliittisista haasteista. Teija Liuska-Eloranta esitteli kaavahankkeen suunnittelutilannetta ja sitä varten laadittuja selvityksiä, jotka osittain ovat edelleen luonnosvaiheessa.

3. Viranomaisten kommentit

Uudenmaan liitto (Maija Stenvall):

- Aluetta koskee Uudenmaan toinen vaiheyleiskaava. Luonnosvaiheessa kommentoidaan.
- Viheryhteyden toteuttaminen? Ei syvällisempää kommentoitavaa.
- Mahdollinen liityntäpysäköinti hyvä asia.

ELY-keskus:

- Liikenneselvitys oikein tehty. Esitetyillä toimenpiteillä kiertoliittymä toimii. Ei liikenteellisiä ongelmia. Liikenneoperaattorit itse esittävät pysähtymispaikkansa. Selvitys on suuntaa-antava, tarkempaa selvitystä odotetaan. Hossantien suunnittelu katuna. Joukkoliikenneoperaattorit eivät ole olleet kiinnostuneita paikasta, mahdollisuus voidaan kuitenkin nähdä. Esille Uudenmaan LJS-tarveselvityksen yhteydessä. (Hannu Palmen L-vastualue)
- Hyvä, että hulevesiä selvitetty (Sanna Andersson Y-vastualue)
- Ohjaava kaava yleiskaava, taustalla maakuntakaava.
- Tilaa vievä kauppa tavoitteena hyvä. Onko muutakin vähittäiskauppaa 10 000 m²? Onko kaupungin tahto vain TIVA:a vai muutakin vähittäiskauppaa? Kaupan selvittäjä on nähnyt potentiaalia myös päivittäistavarakauppaan.

- Uutta päivittäistavarakauppaa max 400 k-m², sama määrä kuin olemassa olevalla ABC:llä. Päivittäistavarakauppaan ei lasketa Deli tai Punnitse&Säästä –myymälöitä, ovat osa liikennepalveluaseman konseptia
- Kesäasukkaat eivät voi olla lähtökohtana kaupan sijoittumisessa. Oma väestömäärä toimii lähtökohtana. Markkina-alueen (mm. naapurikunnat) luvuilla ei merkitystä.
- Selvitettävä paikallisuuden rajaa. 16 000 m² on jo seudullinen kaupan keskittymä. Vrt. Kivenlahden metrokeskuksen selvitys (asiointimatkat)
- Kaupan selvitys on puutteellinen. Keskiössä tulee olla lähialueen ostovoima.
- Ei erikoiskauppaa alueelle, konseptina liikennepalveluasema/ pysähtymispaikka E18-tien varteen. (Brita Dahlqvist Y-vastuualue)
- Routiolla ei kauppaa. Mikä on tulevaisuudessa Roution kaupan tilanne? (Aimo Huhdanmäki Y-vastuualue)

4. Jatkotoimenpiteet

- Työneuvottelu mahdollista pitää kaavan edetessä.

LIITE 3

LOHJA · LOJO

Muistio

Päivämäärä/Datum
15.4.2016

L62 Karnainen, kaavoituksen aloituskokous

Aika: pe 15.4.2016 klo 13.00-13.40

Paikka: Kaupungintalo Monkola, Kaupunginhallituksen kokoushuone

Läsnä

Teija Liuska-Eloranta, yleiskaavasunnittelija
Eero Soinio, kehittämisjohtaja
Jorma Lehtonen, vesihuoltopäällikkö
Olli Sjövall, ympäristöterveyspäällikkö
Paula Mäenpää, johtava rakennustarkastaja
Tapio Heinonen, henkilöliikennelogistikko
Sinikka Pohjala, liikuntasihiteeri

Kutsutuista poissa

Pekka Puistosalo, ympäristöjohtaja
Leena Iso-Markku, kaavoituspäällikkö
Risto Murto, ympäristöpäällikkö
Auli Kokkonen, johtava ympäristötarkastaja
Ruusuvaara-Koskinen, ympäristösuunnittelija
Tapio Ruutiainen, kaupungingeodeetti
Riku Korhonen, maankäyttöinsinööri
Seppo Lötjönen, katupäällikkö
Jussi Savela, tekninen johtaja
Eero Ahtela, kulttuuripäällikkö
Minna Ermala, matkailupäällikkö

Asemakaavoituksen lähtötilanteen/tavoitteiden/selvitystarpeiden kommentointi

Kehittämisen- ja elinkeinopalvelut (kehittämisjohtaja):

- Selvitykset: Ei liian massiivisia selvityksiä, selvitystarve?
- Kaavamääräykset: ei liian tiukkoja tontinmyyntiä hidastavia kaavamääräyksiä
- Kaava-alueen rajaus: Hossantien itäpuolen kaavoituksen jättäminen myöhemmäksi, jos kaupungin strategiset

suunnitelmat auki alueen käytöstä

- E18-liittymäalueiden profilointityö (2015) otettava huomioon, Karnaisten alueen painotuksina mm. matkailu,

luonto, liikunta, outlet-tyyppinen kauppa

- Liikuntakeskuksen esittämä liikuntahalli-idea sopii alueelle, liikuntapaikkoihin saavutaan usein autoilla.
- Joukkoliikenne: busseille Hossantien varteen LPA-alue kääntymistä varten (toyk RM-alueelle)

Lohjan Liikuntakeskus Oy (liikuntasihiteeri):

- Roution yhteystarpeet?
- Kevytväylä Kisakallioon tarpeellinen.
- Liikuntaseikkailupuisto; ei suunnitelmia tällä hetkellä
- Alueen sijainti hyvä sisäliikuntahallille yhteistyöprojektina Kisakallion kanssa; muunneltava yhteiskäyttöinen tila

esim. 1500 hengen kasettikatsomoilla konserttikäyttöön. Kaavamääräykset riittävän väljiksi

hallimahdollisuudelle.

Vesihuolto (vesihuoltopäällikkö):

- Alueen vesihuollon kehittämistä mietitään samassa aikataulussa kaavoituksen kanssa.

Ympäristöterveys (ympäristöterveyspäällikkö):

- Maaperän mikrobiologisen pilaantuisuuden mahdollisuus?

Rakennusvalvonta (johtava rakennustarkastaja):

- Kaavamääräyksissä on syytä näkyä tiettyjä rakentamista ohjaavia määräyksiä, määräyksiä on yleensä muokattu tarvittaessa yhteistyössä kaavoituksen kanssa.

Liikenne, julkinen / kevyt liikenne (henkilöliikennelogistikko):

- Helsinki-Turku –linja: nykyinen E18-liittymä ei toimi pysähdyspaikkana
- Lohja-Helsinki – linja (ei käytössä): liikennöitsijöillä ei tällä hetkellä halua linjaan
- Kisakallion suuntaan tarvetta kevyen liikenteen yhteyden lisäksi myös julkisella liikenteellä.
- Liikuntakeskuksen esittämän hallin, tms. kulkuyhteydet: Turvallinen kevyen liikenteen yhteys ulottuttava tieltä hallille tms. asti.
- Liikenneympyrä ABC:lle johtavan Hossanmäentien ja Hossantien liittymään (busseille kääntymismahdollisuus).



NIMISTÖTYÖRYHMÄN MUISTIO 26.10.2016

Paikka: Mylly klo 9.00-10.30

Läsnä: Ahtela Eero, kulttuuripäällikkö
 Iso-Markku Leena, kaavoituspäällikkö
 Tapio Ruutiainen, kaupungingeodeetti
 Anttila Juha, asemakaava-arkkitehti
 Auvinen Juha, kielenkääntäjä
 Soinio Eero, kehittämisjohtaja, poissa
 Partanen Henri, talousjohtaja, poissa
 Grandell Hanna-Maria, hallintojohtaja, poissa
 Lintuniemi Tuula, sihteeri

Asialista:

1. Pusulassa Rausjärven rantatiestä haarautuva sivutie tulisi nimetä tien pituuden takia.
 Nimistötyöryhmä on ehdottanut kiinteistöjen omistajille nimiä Hirvenkalliontie tai Murhalammentie.

Kiinteistöjen omistajia on kuultu ja ehdotuksia on tullut seuraavasti:

	Ehdotuksia:	Ehdottajien perustelut:	Olemassaolevat samankaltaiset:
	Hirvenkalliontie Hirvikalliontie	Luontevampi olisi Hirvikalliontie varsinkin kun kartassa Antinlammen ympärillä oleva tontti/alue on nimeltään Hirvikallio. Murhalammentie kuulostaa hieman kolkolta ja vähemmän mieltä ylentävältä nimeltä.	Hirvijoentie Hirvikoskentie Hirvitie
	Hirvenkalliontie	Koska tontti on lohkottu Hirvenkallion tilasta, tämä tien nimi on sopiva.	Hirvijoentie Hirvikoskentie Hirvitie
	Hirvenkalliontie	Tilan nimi on Hirvenkallio, jonka alueella tie kokonaan on.	Hirvijoentie Hirvikoskentie Hirvitie

Päätösehdotus: Tilan nimi on Hirvenkallio. Mäki nimeltä Hirvikallio on Antinlammen itäpuolella, nimettävä tie länsipuolella. Nimistötyöryhmä suosittelee nimeä Hirvenkalliontie

Päätös: Valittiin tien nimeksi Hirvenkalliontie - Hirvenkalliovägen.

2. Leppäkorvessa Somerontiestä haarautuvalle sivutielle tulisi antaa nimi tien pituuden takia.
 Nimistötyöryhmä on ehdottanut kiinteistöjen omistajille nimeä Helolammintie.

Kiinteistöjen omistajia on kuultu ja ehdotuksia on tullut seuraavasti:

	Ehdotuksia:	Ehdottajien perustelut:	Olemassaolevat samankaltaiset:
--	-------------	-------------------------	--------------------------------

	Helolammintie	Sopiva ehdotus.	Elokuja/Sjördegränden Eloniemenkatu/Eloniemigatan Elosillantie Helmerinkuja/Helmersgränden Helmikkäkatu/Slokgatan Helsingiuksentie/Helsingiusvägen
--	---------------	-----------------	---

Päätösehdotus: Tie johtaa Helolammi nimiselle lammelle. Nimistötyöryhmä suosittelee nimeä Helolammintie

Päätös: Valittiin tien nimeksi Helolammintie - Helolammivägen.

3. Pusulassa Suomalantiestä haarautuvalle sivutielle tulisi antaa nimi tien pituuden takia. Nimistötyöryhmä on ehdottanut kiinteistöjen omistajille nimiä Tamianmäentie tai Källöönmäentie.

Kiinteistöjen omistajia on kuultu ja ehdotuksia on tullut seuraavasti:

	Ehdotuksia:	Ehdottajien perustelut:	Olemassaolevat samankaltaiset:
	Källööntie	Ei perusteluja	ei ole
	Källöönmäentie	Källöönmäki on tien loppupäässä. Tie tavallaan kiertää källöön mäkeä ja menee källöönmäen vierestä, jossa jyrkkä kallioseinämä. Källöönmäki hyvä persoonallinen nimi.	ei ole
	Källööntie	Alueella on Källöönnotko ja Källöönmäki, joten nimeksi sopii Källööntie. Ei kaikki polut tarvitse nimikilpiä.	ei ole

Päätösehdotus: Tie kulkee Källöönmäen vierestä. Nimistötyöryhmä suosittelee nimeä Källööntie.

Päätös: Valittiin tien nimeksi Källööntie - Källöövägen.

4. Pusulassa Iirislammantiestä haarautuvalle sivutielle tulisi antaa nimi tien pituuden takia. Nimistötyöryhmä on ehdottanut kiinteistöjen omistajille nimeä Siliäkalliontie.

Kiinteistöjen omistajia on kuultu ja ehdotuksia on tullut seuraavasti:

	Ehdotuksia:	Ehdottajien perustelut:	Olemassaolevat samankaltaiset:
	Myllykiventie	Nimistötyöryhmänne ehdotti tien nimeksi Siliäkalliontie. Nimi on Pusulan murretta (sileä-siliä). Olemme itse rakentaneet tien 70 luvun alussa, sen varrella ei asu ketään. Kolmpersjärven rannalle ei ole kaavoitettu muita mökkejä kuin meidän. Ehdotukseni Myllykiventie pohjautuu siihen, että tiemme reunalla Myllynkivimäellä on myllyn kivi, joka on sieltä aikoinaan louhittu. Tien/kadun nimi ei nähdäkseni sovi murresanaksi.	Myllyjärventie Myllykorpi Myllykoski Myllykuja Myllylahdentie Myllymäentie Myllynieni Myllyniihtyentie Myllyojantie/Kvarndikesvägen Myllypellontie Myllypuro Myllytie Myllyrinkatu/Mjölhnargatan

	Siliäkalliontie	Vanha perinteinen hyvä nimi - lähiasukkaat käyttää, kaikki tietää.	Sillmanintie/Sillmansvägen Silmeenraitti Silmukuja Silmäsuontie Siltalankatu/Siltalagatan Siltalantie/Siltalavägen
--	------------------------	--	---

Päätösehdotus: Murteellista ilmausta voidaan käyttää nimistössä omalla murrealueellaan. Nimistötyöryhmä suosittelee nimeä Siliäkalliontie

Päätös: Valittiin tien nimeksi Siliäkalliontie - Siliäkalliovägen.

5. Karjalohjalla Särkijärventiestä haarautuvalle sivutielle tulisi antaa nimi. Nimistötyöryhmä käsitteli asiaa 11.8.2016, mutta ei suositellut päätettäväksi mitään ehdotetuista nimistä, samantapaisia nimiä on jo monta. Nimistötyöryhmä halusi vielä kuulla kiinteistöjen omistajia ja pyytää uusia ehdotuksia.

Kiinteistöjen omistajia on kuultu ja ehdotuksia on tullut seuraavasti:

	<i>Ehdotuksia:</i>	<i>Ehdottajien perustelut:</i>	Olemassaolevat samankaltaiset:
	Rapukalliontie	Mäenpään ja Koivulehdon tilojen välissä on suuri kallio, joka on nimetön. Kallion eteläpuolella on lampi, jossa on runsaasti rapuja. Lampi rajoittuu jyrkkään kallioon. Samalla kallion voisi nimetä Rapukallioksi.	ei ole
	Alhantie	Kyseisen tien maat ovat Alhan tilasta myytyjä ja erotettuja,	Alhonkulma Alhonpää
	Pähkinälehdontie	Alueella on rehevä kasvupohja monelle eri puulajille. Yksi niistä on Pähkinäpensas, joka leviää alueelle välillä riesaksi asti. Alueella, joka jää Koivurannan, Mäenpään ja Koivulehdon väliin esiintyminen on runsasta. Siellä on myös pieni suojeltu pähkinälehto. Esiintyyhän Lohjan vaakunassakin Pähkinätertut.	Pähkinämäentie Pähkinäniemen puistotie/Hasseluddsallén Pähkinäpolku Pähkinärinne Pähkinätie Pähkionnentie

Päätösehdotus: Nimistötyöryhmä suosittelee nimeä Rapukalliontie.

Päätös: Valittiin tien nimeksi Rapukalliontie - Rapukalliovägen.

6. Karjalohjalla Suviniementiestä haarautuvalle sivutielle tulisi antaa nimi. Kiinteistöjen omistajilta on pyydetty ehdotuksia nimestä.

Kiinteistöjen omistajia on kuultu ja ehdotuksia on tullut seuraavasti:

	<i>Ehdotuksia:</i>	<i>Ehdottajien perustelut:</i>	Olemassaolevat samankaltaiset:
	Pyhärannantie Pyhäkuja Pyhätie	Pyhälammijärvi, meidän kesämökin tontin nimi on Pyhäranta.	Pyhälammentie
	Pilvirannantie Pilvirannankuja	Tie päättyy pilviranta nimiseen tonttiin ja on pohjoinen puoli.	Pilvilinnantie Pilvipolku

	Suvirintentie	Sivutien varrella olevat kiinteistöt ovat kaikki rinnetonteilla lukuun ottamatta kiinteistöä, joka on nimen kärjessä.	Suvikuja Suviniementie Suvipirtinkuja/Suvipirttigränden Suviranta Suvisillantie Suvitie
	Mutkapolku	Kyseessä lyhyt matka ja alamäessä jyrkkä mutka oikealle.	Mutkatie (Nummi-Pusula)
	Kesäkalliontie	Tien varrella olevien tonttien nimet ovat Pyhäranta, Kesäkallio, Lomarinne, Metsäpirtti ja Ramakko. Suviniementien jatkeeksi sopii ehdottomasti parhaiten Kesäkalliontie. Asiaan saattaa vaikuttaa, että Kesäkallio on minun mökkini, mutta tontilla sijaitsee myös lähiympäristön korkein mäennyppylä.	Kesolantie Kesäkodinkuja/Sommarhemsgränden Kesäkodintie Kesäkuja Kesäkumpu Kesälahdentie Kesälänpolku Kesäniemenpolku Kesäpirtintie Kesärannantie
Päätösehdotus:		Nimistöyöryhmä suosittelee nimeä Suviniemenkuja	
Päätös:		Valittiin tien nimeksi Suviniemenkuja - Suviniemigränden.	

7. L62 Karnainen, 22. kaupunginosa Routio, asemakaava ja asemakaavan muutos on vireillä. Kaava-alueelle tarvitaan 2-3 uutta kadunnimeä liitekartan mukaisesti.

	<i>Ehdotuksia:</i>	<i>Ehdottajien perustelut:</i>	<i>Olemassaolevat samankaltaiset:</i>
	Hymiötie Emojitie Meemitie	Alue on uusi toimitila-alue, jolle sopivat nykyhetkestä kertovat nimet.	Hyvelänraitti Hyveläntie Hyypiäntie Hyönöläntie Hämjoentie Miemolantie
	Aakkostie Numerotie Lukutie	ABC-liikennemyymälän mukaan.	Nuorisotie/Ungdomsvägen Nuorniementie Liekotie
	Setolantie Vesvuontie	Alueen vanhoista nimistä johdettuja.	Setolanranta Vesvuonkatu/Vesvuogatan Vesvuonkatu Vesvuonpolku
Päätösehdotus:		Nimistöyöryhmä suosittelee nimiä Hymiötie, Emojitie ja Meemitie	
Päätös:		Valittiin teiden nimiksi Emojikatu - Emojigatan , Meemikatu - Memgatan , ja Hossankaari - Hossabågen.	

8. Laidunmäenkujan nimeämispäätöksestä on jätetty oikaisuvaatimus, jossa vaaditaan että Laidunmäenkuja päättyisi kiinteistön 444-468-0002-0054 rajalle.

Päätösehdotus:	Tiennimeämispäätös ei vaikuta tien hallinnolliseen asemaan tai maapohjan omistukseen. Haja-asutusalueilla tiet kulkevat yleisesti yksityisessä omistuksessa olevalla maalla, eikä kiinteistörajoilla ole vaikutusta tien nimeen. Nimistöyöryhmä katsoo, ettei perusteita nimeämispäätöksen 18.8.2016 §26 muuttamiseksi ole, ja suosittelee kaupunkisuunnittelulautakuntaa hylkäämään oikaisuvaatimuksen.
Päätös:	Päätösehdotus hyväksyttiin.

9. Orhisuontien nimeämispäätöksestä on jätetty oikaisuvaatimus, jossa pyydetään että annettu tiennimiehdotus Kydöntie huomioitaisiin.

Päätösehdotus: Nimistötyöryhmä on käsitellyt Orhisuontien nimeämistä 11.8.2016 §13. Oikaisuvaatimuksen jättäneen nimiehdotus Kydöntie on huomioitu nimistötyöryhmässä, mutta työryhmä on päätenyt suosittalemaan nimeä Orhisuontie - Orhisuovägen. Nimistötyöryhmä katsoo, ettei perusteita nimeämispäätöksen 18.8.2016 §27 muuttamiseksi ole, ja suosittelee kaupunkisuunnittelulautakuntaa hylkäämään oikaisuvaatimuksen.

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin.

10. Rantapöksäntie on kulkukelvoton kiinteistöjen 10:72 ja 10:83 välillä. Kiinteistöjen 1:70 ja 1:83 osoite on Rantapöksäntie, mutta kiinteistöille kuljetaan Pöksäntien risteyksestä alkavan rasi-tietien kautta. Kiinteistön 1:83 omistaja haluaa osoitemuutoksen.

Päätösehdotus: Nimistötyöryhmä käy keskustelun asiasta.

Päätös: Siirrettiin seuraavaan kokoukseen. Maastokäynti tarpeellinen.

11. Kiinteistön 444-505-0004-0076 omistaja on ollut 2014 tai 2015 yhteydessä kaupunkiin, jotta Nummenpääntien osoitteet selkeytyisivät. Hän kertoi, että talvella tie aurataan Karisjärventieltä Räpsäjoen ylittävälle sillalle asti. Kiinteistöille 444-505-0004-0075 ja 444-505-0004-0076 pääsee tuolloin vain Ahonpääntien kautta. Nummi-Pusula on antanut kiinteistöille osoitteiksi Nummenpääänkuja 187 ja Ahonpääntie 189

Päätösehdotus: Nimistötyöryhmä käy keskustelun asiasta.

Päätös: Siirretään seuraavaan kokoukseen. Selvitettävä onko yksityistie. Maastokäynti tarpeellinen, jossa samalla tarkistetaan Arvontiestä erkaneva sivutie.

12. Nimistötyöryhmän toiminta uudessa organisaatiossa

Päätösehdotus: Nimistötyöryhmä käy keskustelun asiasta.

Päätös: Nimistötyöryhmän perustamisesta tulisi tehdä uusi päätös uudessa organisaatiossa.

13. Muut esille tulevat asiat:

Keskusteltiin rakentamattoman, kaavassa olevan Arolankadun nimen vaihtamisesta. Nimistötyöryhmä päätti, että asiaa käsitellään kun se on ajankohtainen.