



Lohjan kaupunki | Kaupunkikehitys | Kaavoitus | KL | 23.2.2017



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

Kaavaselostus

Asemakaavan selostus, joka koskee 23.2.2017 päivättyä kaavakarttaa

L62 KARNAINEN
22. KAUPUNGINOSA ROUTIO

KORTTELIN 100 JA LIIKENNE - JA KATUALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA
ASEMAKAAVA

KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT JA YHTEYDENOTOT

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

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

Sähköposti:
etunimi.sukunimi(a)lohja

Yleiskaavasunnittelija Kaisa Långström, puh. 044 374 4419
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihtööri Tuula Lintuniemi puh. 044 362 1600

SISÄLTÖ

0 PERUSTIEDOT 9

TUNNISTETIEDOT 9

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI 9

KAAVAN NIMI JA TARKOITUS 9

SUUNNITTELUN KÄYNNISTYMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET 9

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS 10

KÄSITTELYVAIHEET 10

1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA 13

ALUEEN YLEISKUVAUS 13

LUONNONYMPÄRISTÖ 14

PINNANMUODOSTUS 14

VESIOLOSUHTEET 14

MAISEMARAKENNE 17

MAISEMAHISTORIA JA KULTTUURIYMPÄRISTÖ 18

KASVILLISUUS JA ARVOKKAAT LUONTOKOhteet 19

RAKENNETTU YMPÄRISTÖ 20

YHDYSKUNTARAKENNE 20

VÄESTÖ, TYÖPAIKAT JA PALVELUT 21

LIIKENNE 22

RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ JA MUINAISMUISTOT 23

VIRKISTYS 24

TEKNINEN HUOLTO JA ERITYISTOIMINNAT 25

YMPÄRISTÖHÄIRIÖT 26

MAANOMISTUS 26

SUUNNITTELUTILANNE 27

VALTAKUNNALLISET ALUIDENKÄYTTÖTAVOITTEET 27

MAAKUNTAKAAVA 27

LOHJAN MAANKÄYTÖN RAKENNEMALLI 29

TAAJAMAOSAYLEISKAAVA 29

ASEMAKAAVAT 31

RAKENNUSJÄRJESTYS 31

POHJAKARTTA 31

TONTTIJAKO 31

RAKENNUSKIELLOT 31

KAAVA-ALUEEN MUUT SUUNNITELMAT JA SELVITYKSET 31

2 TAVOITTEET 35

LÄHTÖKOHTA-AINEISTON ANTAMAT TAVOITTEET 35

3 VALMISTELUVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU 39

YLEISKUVAUS 39

VAIHTOEHTO 1 41

VAIHTOEHTO 2 42

VAIHTOEHTO 3 43

4 ALOITUS- JA VALMISTELUVAIHEESTA SAATU PALAUTE JA TAVOITTEIDEN TARKENTUMINEN 46

ALUEEN OLOISTA JA OMINAISUUKSISTA JOHDETUT TAVOITTEET 46

OSALLISTEN TAVOITTEET 46

5 EHDOTUSVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU 55

ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET 55

VALMISTELUVAIHEESTA SAADUN PALAUTTEEN HUOMIOIMINEN EHDOTUSVAI-
57

HEESSA, KAUPUNGIN KANNANOTTO 57

ASEMAKAAVAN KUVAUS, EHDOTUSVAIHE 63

KAAVAN RAKENNE 63

ALUEVARAUKSET 64

KAAVAN ARVIOIDUT VAIKUTUKSET 66

6 EHDOTUSVAIHEESTA SAATU PALAUTE JA TAVOITTEIDEN TARKENTUMINEN 78

7 HYVÄKSYMISVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU 90

EHDOTUSVAIHEEN PALAUTTEEN PERUSTEELLA TEHDYT MUUTOKSET KAAVA-
EHDOTUKSEEN 90

ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELUT 95

MITOITUS 95

RAKENNE JA PERUSTELUT 95

LIIKENNE 104

YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN 104

YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT 104

TOTEUTUSTA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT 104

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET 105

HAVAINNEKUVA 115

KAAVAN ARVIOIDUT VAIKUTUKSET 116

KAAVAN TOTEUTUMINEN 116

LIITEET:

1. TILASTOLOMAKE

2. OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

3. SAAPUNEIDEN MIELIPITEIDEN JA LAUSUNTOJEN TIIVISTELMÄT SEKÄ NIIDEN VASTINEET

4. SAAPUNEIDEN MUISTUTUSTEN JA LAUSUNTOJEN TIIVISTELMÄT SEKÄ NIIDEN VASTINEET

5. HAVAINNEKUVA

6. MAISEMASELVITYSTÄ TÄYDENTÄVÄT LEIKKAUSKUVAT

7. ALUSTAVA KATUSUUNNITELMA

8. MAAOMISTAJIEN KUULEMISET



Lohjan kaupunki | Kaupunkikehitys | Kaavoitus | KL | 23.2.2017



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

0. Perustiedot

KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT JA YHTEYDENOTOT

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

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

Sähköposti:
etunimi.sukunimi(a)lohja

Yleiskaavasuunnittelija Kaisa Långström, puh. 044 374 4419
Kaavasuunnittelija Iris Jägel -Balcan, puh 044 374 0148
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihtööri Tuula Lintuniemi puh. 044 362 1600

0 PERUSTIEDOT

TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan nimi: L62 Karnainen, asemakaava ja asemakaavan muutos

Asemakaavan päiväys: 23.2.2017

Asemakaavan muutos koskee:

Lohjan kaupungin

22. Routio kaupunginosa

korttelin 100 sekä katu- ja liikennealueen asemakaava ja asemakaavan muutos

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksella muodostuu:

22. Routio kaupunginosa

korttelit 100, 102-105 lähivirkistys-, urheilu- ja virkistys-, yleisen pysäköinnin-, suojaviher-, muinaismuisto-, autopaikkojen-, katu- ja maantiealueita.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaava-alue sijaitsee Lohjan kaupungin länsitaajaman alueella, Routiossa, noin viiden kilometrin etäisyydellä Lohjan keskustasta pohjoiseen. Kaava-alue sijoittuu E18-moottoritien Karnaisten liittymän (22) välittömään läheisyyteen. Suunnittelualueeseen kuuluu kortteli 100, katu- ja liikennealueet sekä viereiset asemakaavoittamattomat pelto- ja metsäalueet.

KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

L62 Karnainen, asemakaava ja asemakaavan muutos

Karnaisten asemakaavalla on tavoitteena osoittaa alueelle Lohjan taajamaosayleiskaavan mukaisesti pääasiassa kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen aluetta E-18 -moottoritien läheisyys hyödyntäen. 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.



Kaava-alueen rajaus

Aloit- 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 kaava-selostuksen osassa 2 Tavoitteet ja osassa 4 Valmisteluvaiheesta saatu palaute sekä osassa 6 Ehdotusvaiheen palaute ja tavoitteiden tarkentuminen.

KÄSITTELYVAIHEET

2.6.2016 § 68, Kaupunkisuunnittelulautakunta, OAS ja valmisteluvaiheen aineisto

17.11.2016 § 127, Kaupunkisuunnittelulautakunta, ehdotusvaiheen aineisto

28.11.2016 § 390, Kaupunginhallitus, ehdotusvaiheen aineisto



Lohjan kaupunki | Kaupunkikehitys | Kaavoitus | IJ/KL | 23.2.2017



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

1. Suunnittelun lähtökohdat

KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT JA YHTEYDENOTOT

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

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

Sähköposti:
etunimi.sukunimi(a)lohja

Yleiskaavasuunnittelija Kaisa Långström, puh. 044 374 4419
Kaavasuunnittelija Iris Jägel -Balcan, puh 044 374 0148
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihtööri Tuula Lintuniemi puh. 044 362 1600

Kartta-aineistot: Iris Jägel-Balcan, Kalle Lindblom
Valokuvat: Kaisa Långström
Viisto-ilmakuvat: Hannu Vallas

1 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

1 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 rajausta voi tarkentaa kaavoitusprosessin aikana.



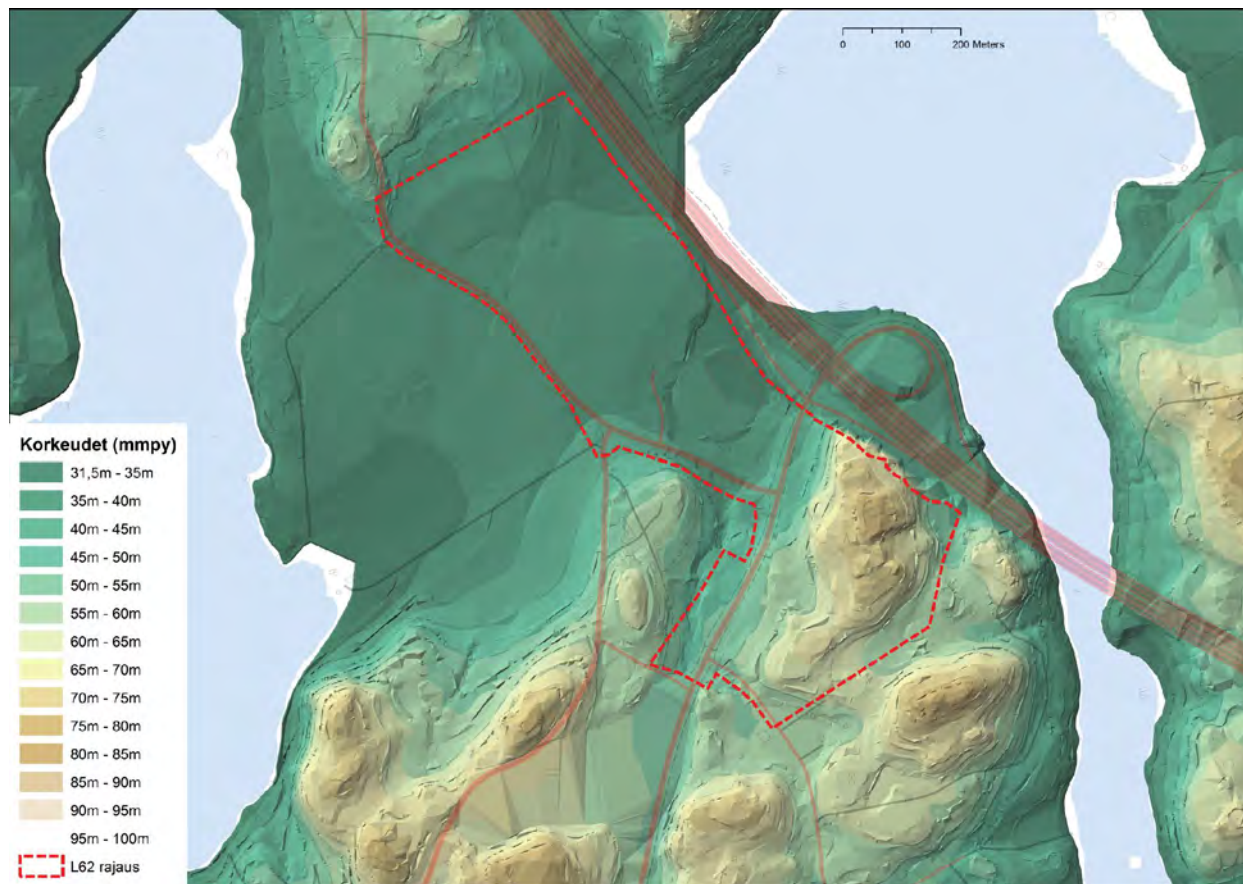
Kaava-alueen rajausta

1 SUUNNITTELUN 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

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 Koivulansellän (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.

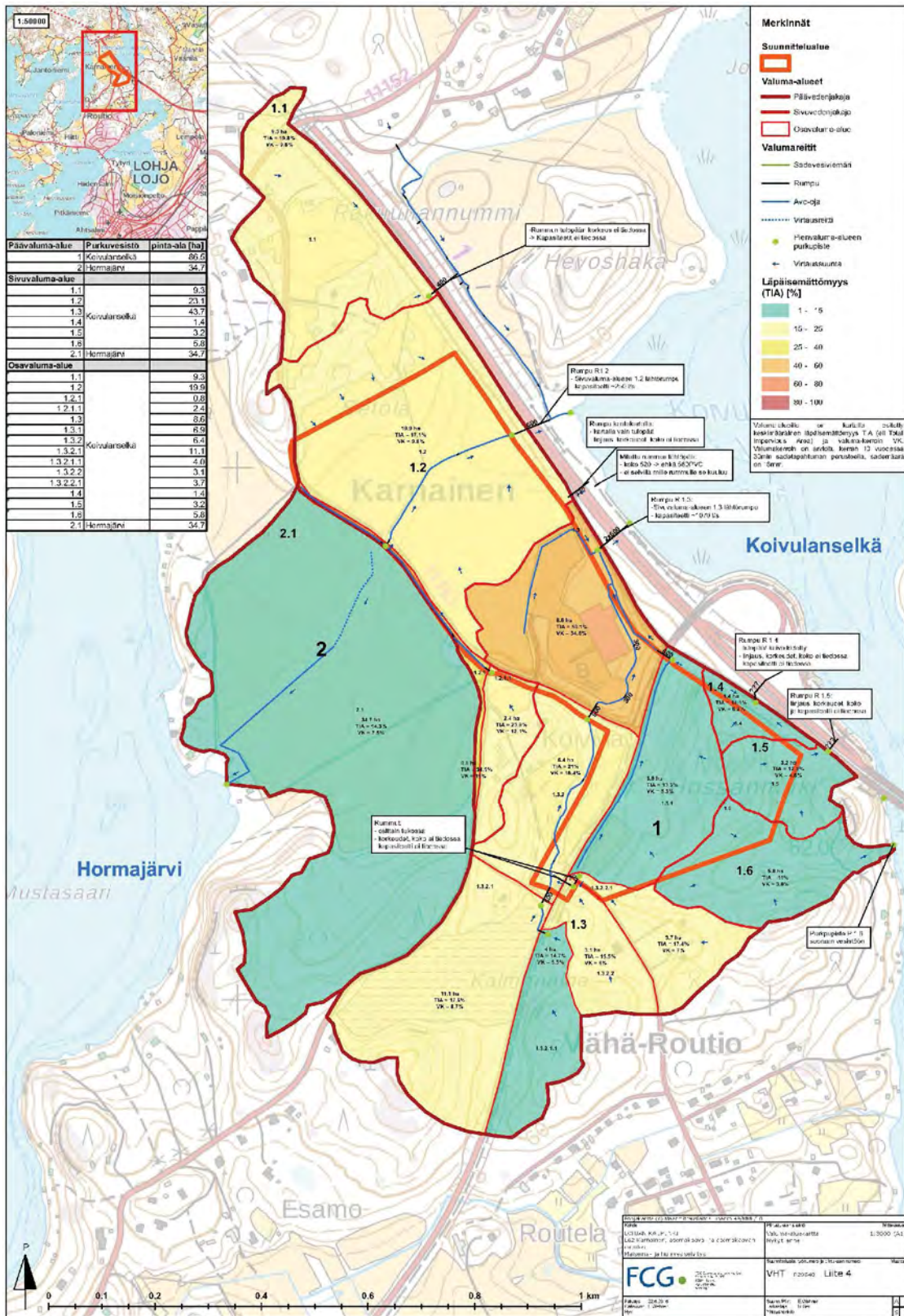
Tärkeimpänä purkupisteenä toimittavat kaksi Turunväylän alittavaa rumpua: Ensimmäinen (R 1.2) sijaitsee peltoalueen koillisrajalla, johon laskee pääasiallisesti peltoalue ja lisäksi Koivulan kartanon pienen osan valuma-alue (yhdessä noin 23 ha ja 40 % suunnittelualueesta). Rumpu on 600B putki ja sen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

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

1 SUUNNITTELUN 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.

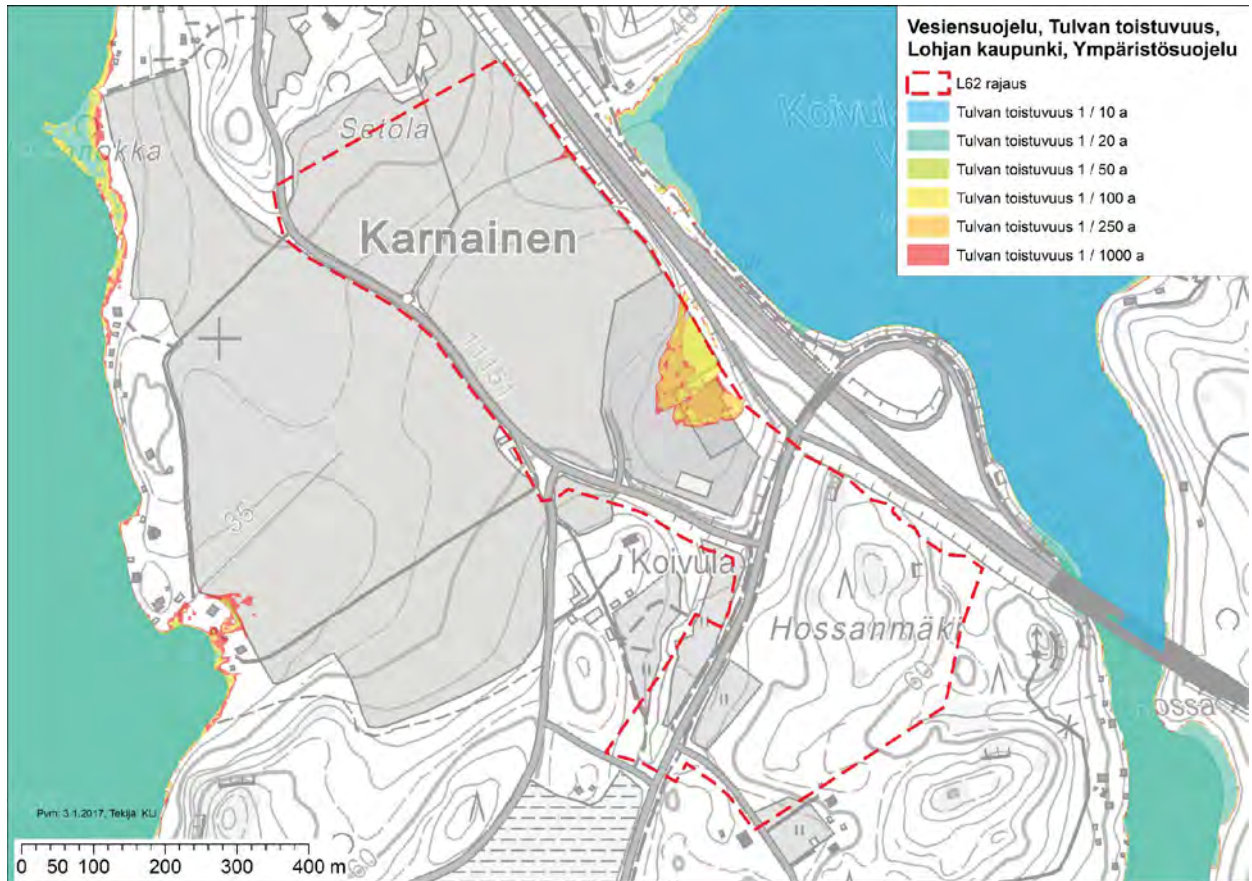
Nykyisen maapinnan läpäisevyys on melko hyvä. Maaperä on savea, imeytyminen on rajoittunutta ja suunnittelualueen kokonaisläpäisemättömyys on noin 25%



Nykyinen maankäyttö ja arvioitu maanpinnan läpäisevyys (Maisema- ja hulevesiselvitys, FCG, 2016, pienennös)

1 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

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



Tulvan todennäköisyys

MAISEMARAKENNE

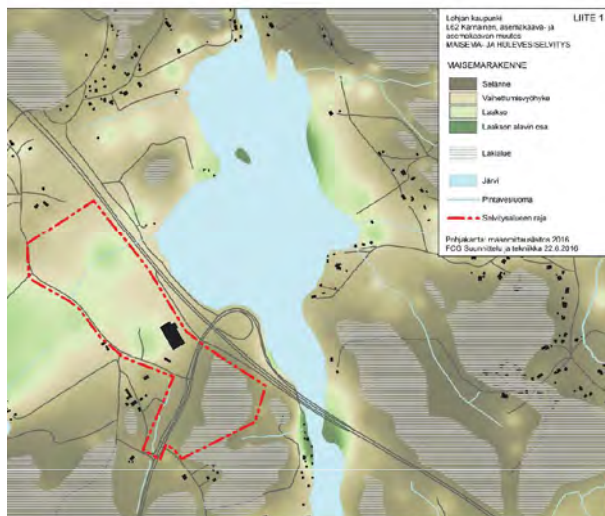
Karnaisten alue sijoittuu Salpausselkien väliselle Kiskon-Vihdin järvi- ja viljelyseudulle. Maastonmuodoiltaan se kuvataan vaihtelevaksi järvien, pienvesistöjen, metsäisten kallioalueiden ja viljavien savikkopeltojen mosaiikiksi. Järviseutua luonnehtivat lisäksi Salpausselkien reunamuodostumat sekä kalkkipitoiselle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

Kaava-alueen kallioperä on eteläosassa kvartsi-maasälpäliusketta ja -gneissiä ja pohjoispuolisko on amfiboliittia ja amfiboligneissiä.

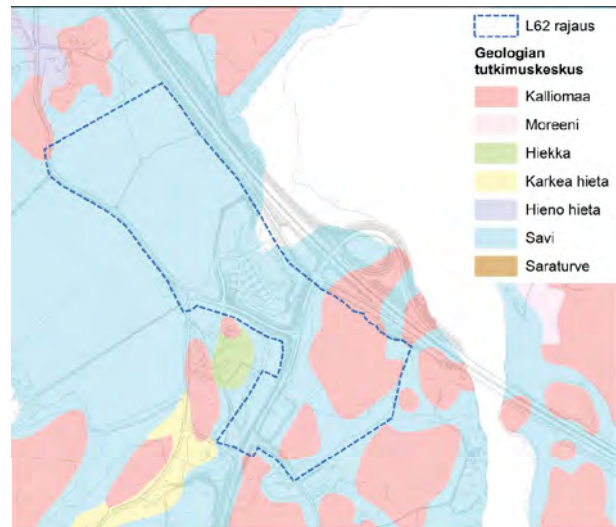
Suunnittelualueen maaperä on lähes kauttaaltaan savea. Hossanmäen alueelle sijoittuu kaksi kallioesiintymää, joista toinen on varsin laaja. Kaava-alue rajautuu myös luoteiskulmassa ja pohjoisessa osin kallioesiintymään. (FCG, 2016)

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 silttiä 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.



Maisemarakenne. FCG, 2016



Suunnittelualueen maaperä



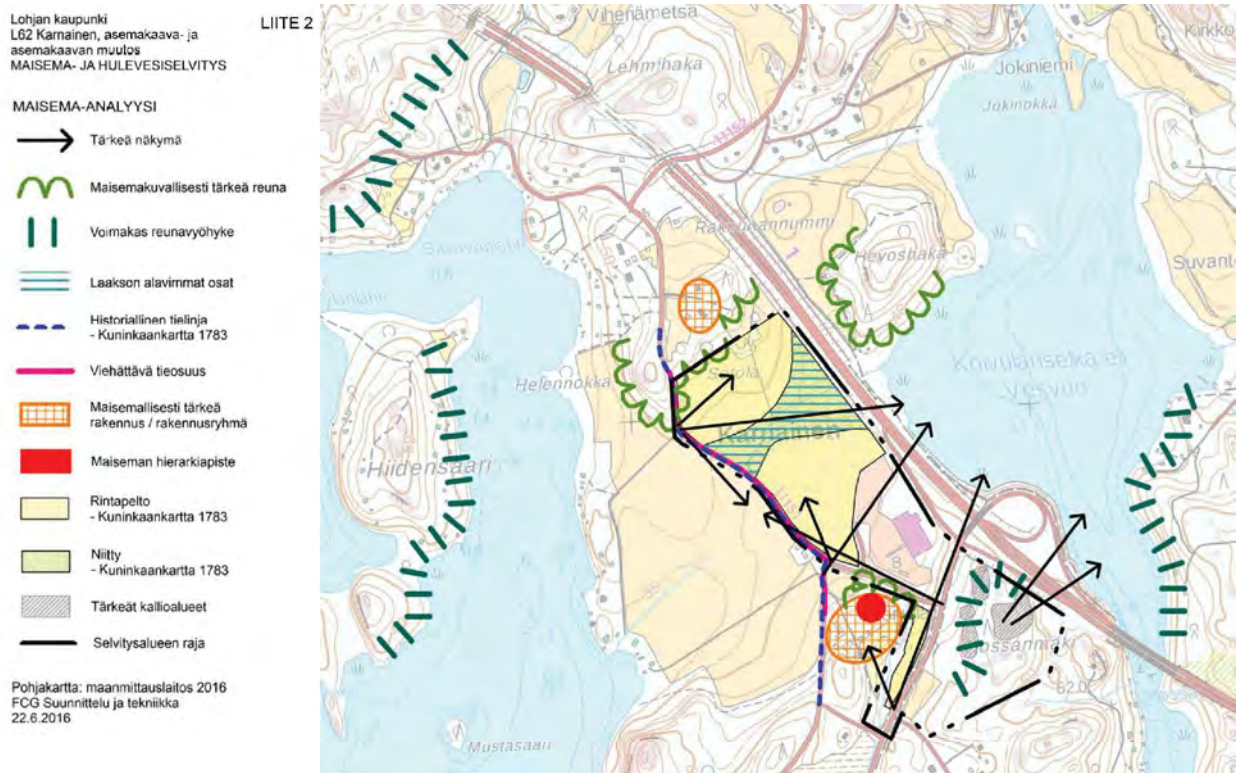
Viistoilmakuva, 2016

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 avotilalle 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 peltoalueella ei ole merkitty arvokkaiksi. Selvitysalueen vieressä on Koivulan kartano, jossa oleva päärakennus on vuodelta 1832.

Koivulan talo muodostettiin noin vuonna 1650 seitsemästä Karnaisten kylän rälssitilasta. Koivulan tilan päärakennus muodostaa lehdettömään aikaan maiseman hierarkiapis-teen näkyessään mäen päältä yli puolen kilometrin päähän pohjoiseen. Karnaistentieltä avautuu näkymiä Lohjanjärven Koivulanselälle ja pohjoisosasta myös Hormajärvelle. Hossantieltä avautuu kauaskantoinen näkymä Koivulanselälle.



Maisema-analyysi, Maisema- ja hulevesiselvitys, 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 alueille 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, mählynystä, kuusesta, harmaalepästä, 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

1 SUUNNITTELUN 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 vuodella 2009 rakennettu ABC-liikenneasema oheistoimintoihin alueen eteläosassa. Suunnittelualueeseen rajautuu kolme asuttua kiinteistöä. Koivulan tila ja Setola sijoittuvat selvitysalueen viereen.



Kaava-alueen lähiympäristö viistoilmakuvalla (2016)



Kaava-alueen sijainti peruskartalla

1 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

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, erikoiskauppaa ja päivittäistä-varakauppaa. Tällä hetkellä ABC-liikenneasemassa on noin 5000 kem2. 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, 2016



Karnaisten ABC Hossantieltä (2016 KLA)

1 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

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)

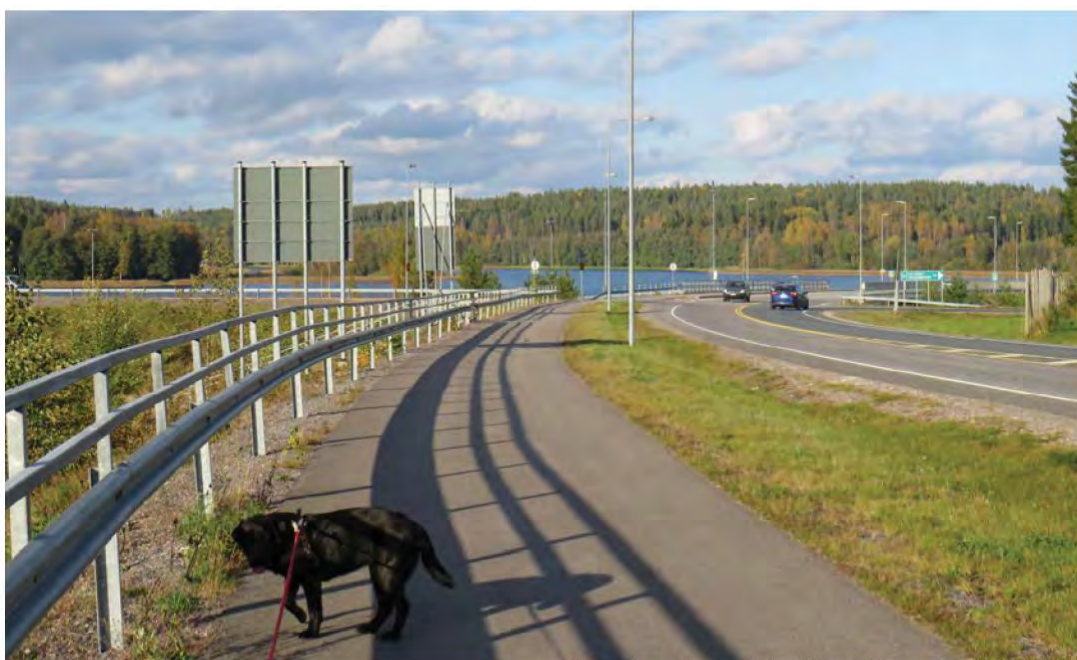
Alueella on joukkoliikenne valmius, tienvarrella on olemassa olevat bussipysäkit. Karnaisten liittymästä menee ohi n. 80 bussia päivässä Helsinki-Turku välillä yhteen suuntaan (Matkahuolto, Onnibussi; lokakuu, 2016), niistä n. 20 pysähtyy tällä hetkellä Muijalan risteyksessä. Tällä hetkellä Karnaista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

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



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

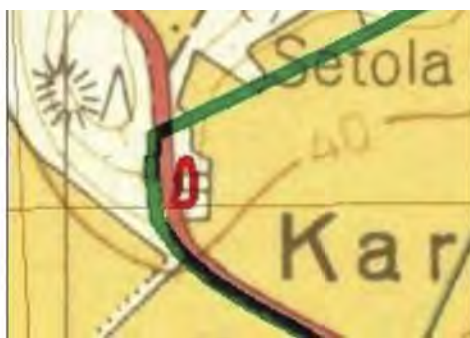


Näkymä moottoritein liittymään, ABC:n vierestä (2016 KLA)

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 sijaitsivat 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.



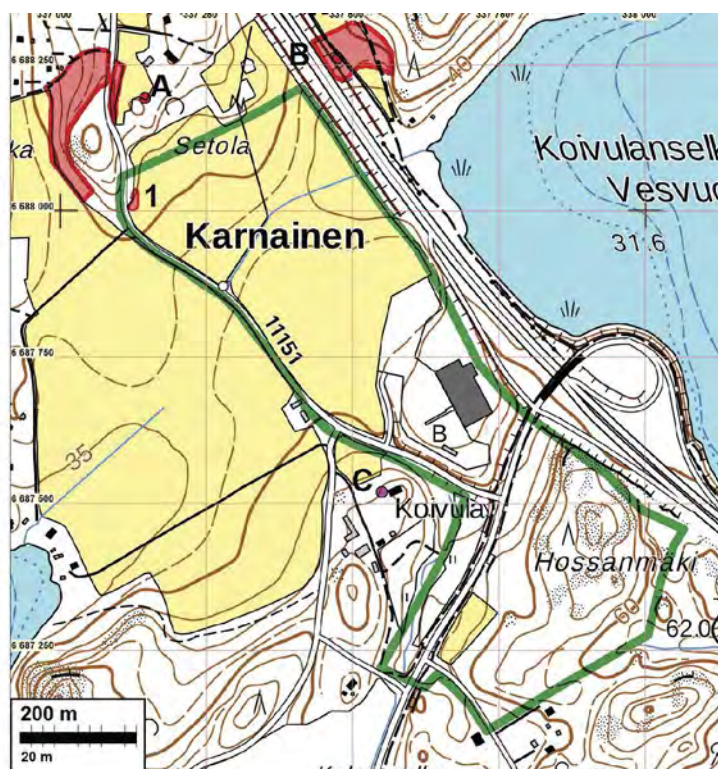
Ote peruskartasta vuodelta (2041 01 Lohja).



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 = Hevoshaanpeito kivikautinen asuinpaikka

C = mahdollinen muinaisjäännös Karnainen 2, hist. talonpaikka.

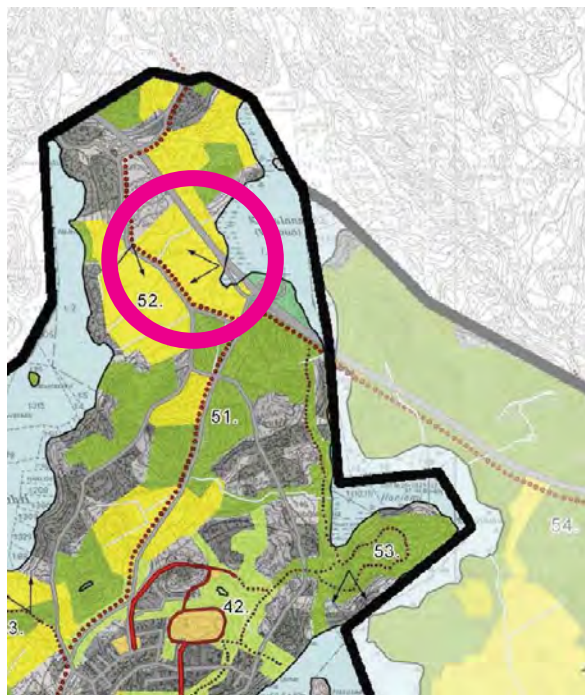
Muinaisjäännösinventointi. Mikroliitty Oy, 2016

1 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

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 liikenteen väylän kautta. (Suunnitelma on hyväksytty 10.5 ja 7.6 2016 § 88.)



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

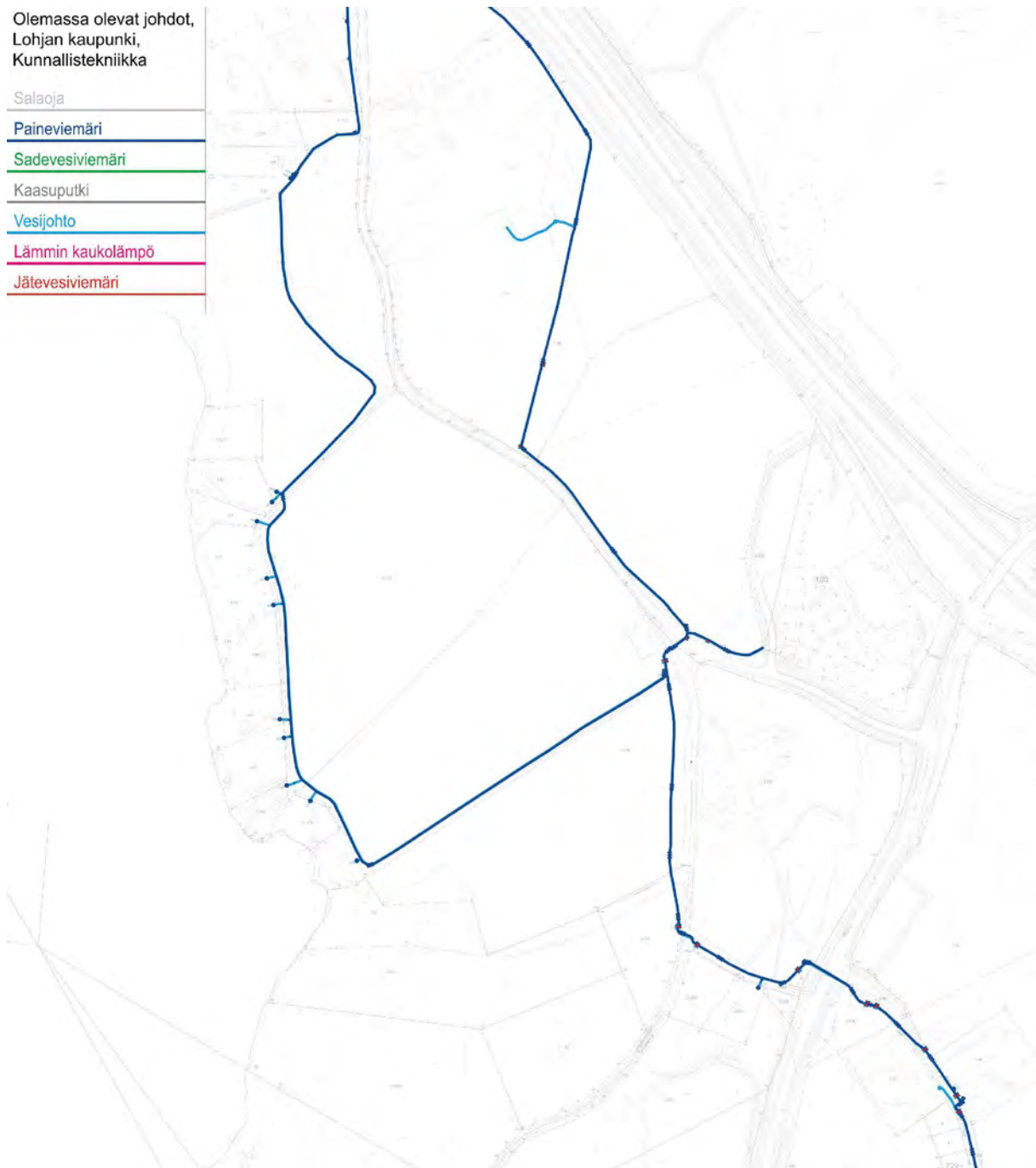
MERKKIEN SELITYS

-  RAKENNETTU/ RAKENTAMATON ALUE
-  KÄYTTÖVIHERALUE (KV)
-  LÄHIVIHERALUE (LV)
-  METSÄTALOUSVALTAINEN ULKOILUALUE (UA)
-  SUOJELTAVA ALUE (S)
-  SUOJAVIHERALUE (SV)
-  MAISEMAKUVAA JÄSENTÄVÄ VISUAALINEN VIHERALUE (VV)
-  OLEMASSA OLEVA LÄHIREITTI/
UUSI LÄHIREITTI
-  OLEMASSA OLEVA VAPAA-AJAN ULKOILUREITTI/
UUSI VAPAA-AJAN ULKOILUREITTI
-  OLEMASSA OLEVA LUONTOREITTI/
UUSI LUONTOREITTI
-  ERITASOLIITTYMA
-  NÄHTÄVYYS
-  VIRKISTYSTOIMINNAN KOHDE
-  KOROSTETTAVA NÄKYMA

1 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

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)

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 kaksipuolaisen kaavan aikatahtia 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.

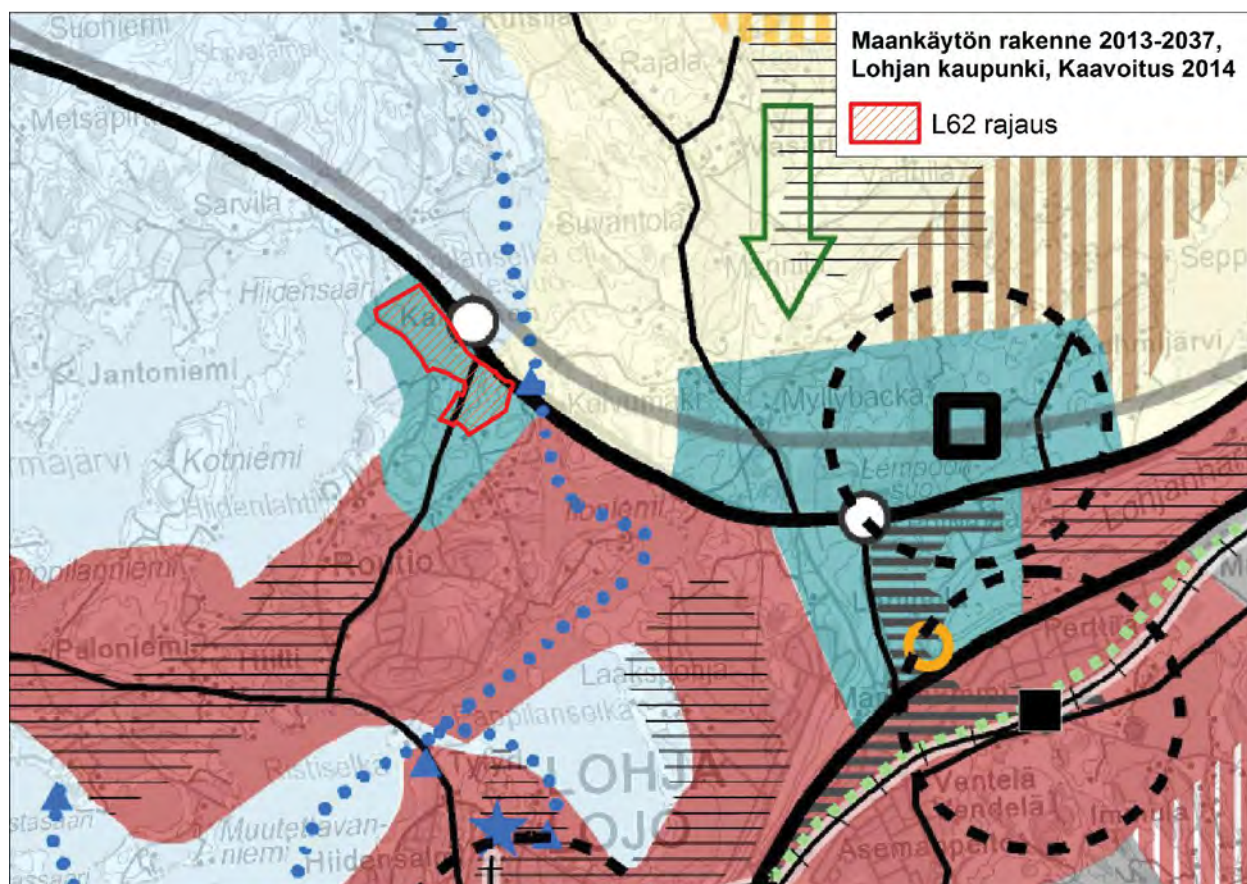
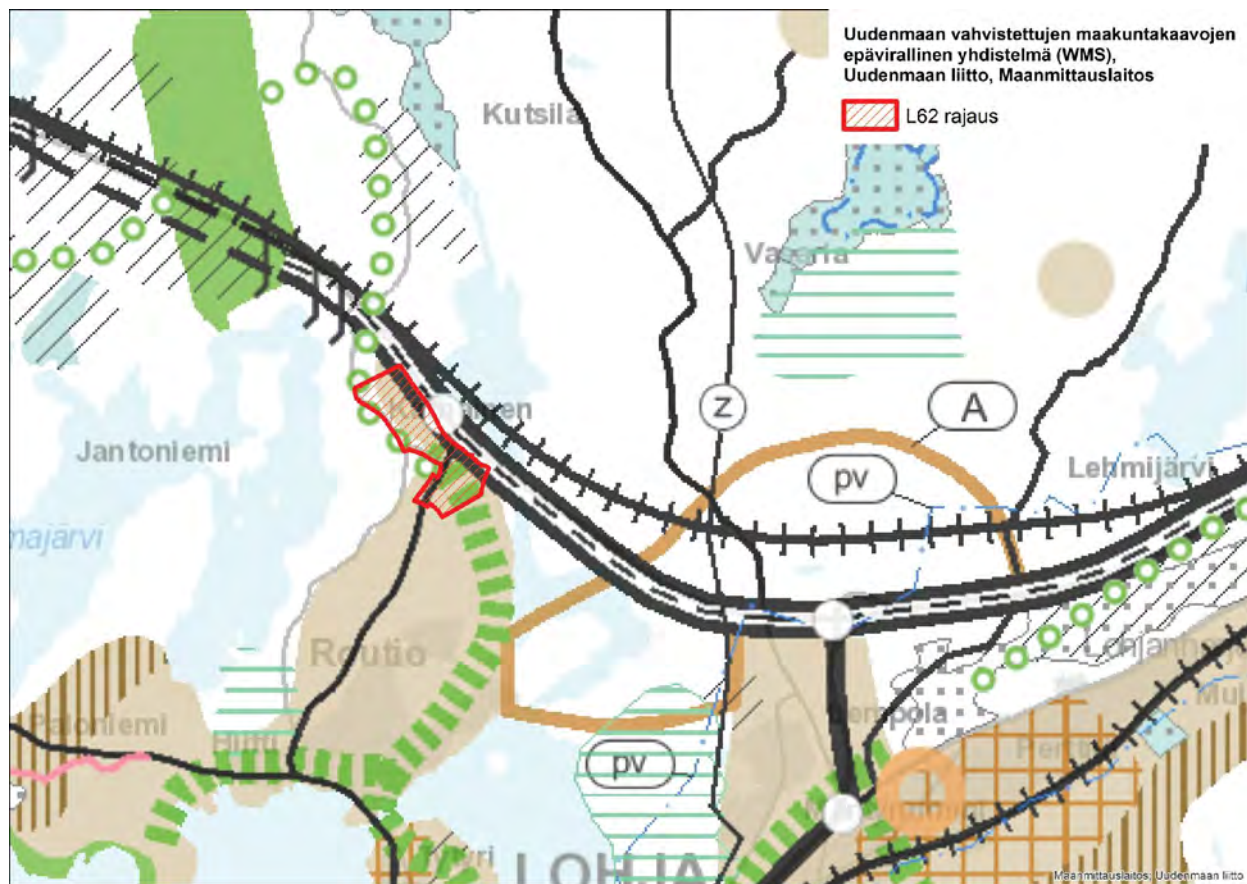
Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen sijoittamalla asuntotuotannon ja muiden toimintojen painopiste olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, rataverkkoon ja pääväyliin tukeutuen. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava 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 SUUNNITTELUN 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.

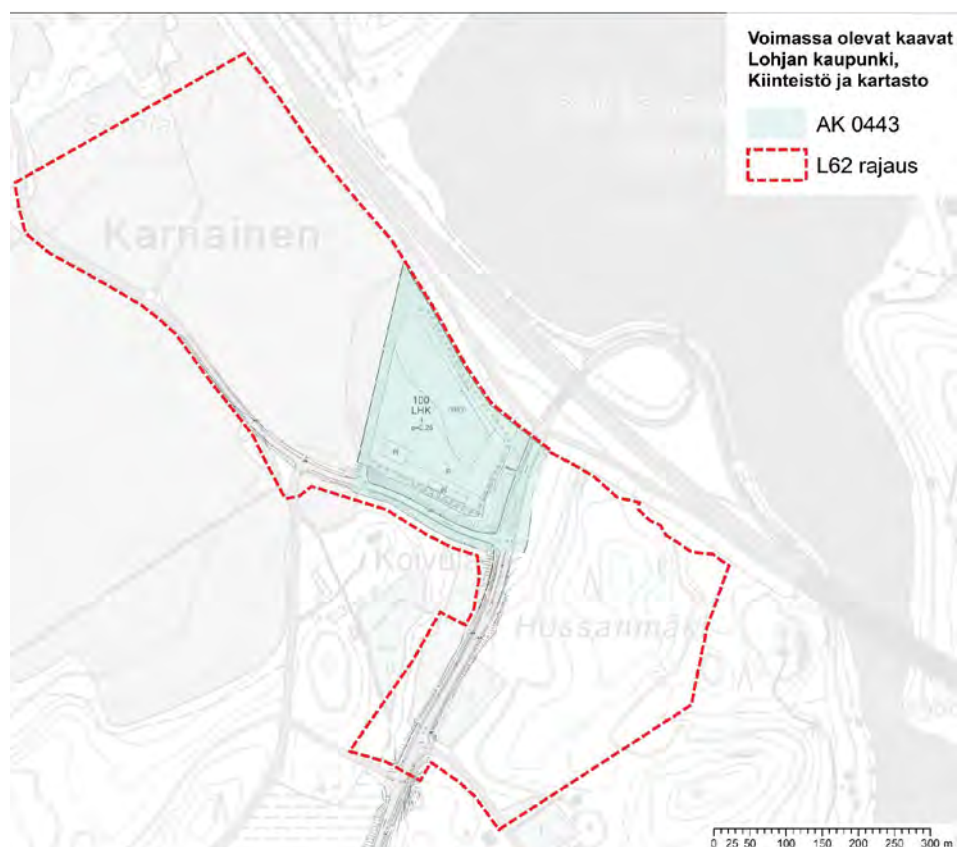
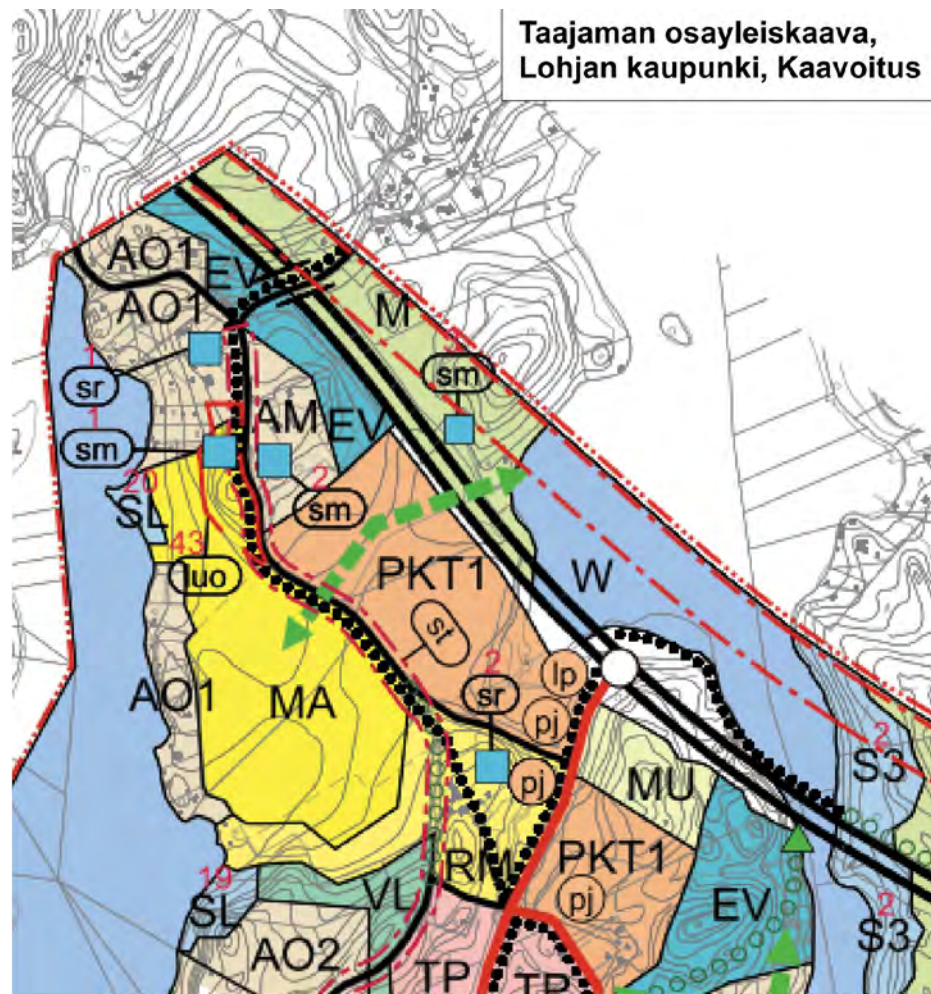
Taajamaosayleiskaavassa kaava-alue on osoitettu pääasiassa kaupallisten palveluiden ja työpaikkojen alueeksi (PKT1). Hossanmäen pohjoisosa on osoitettu Maa ja metsätaloustalaiseksi alueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU).

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 tienvarsij- ja liittymäalueilla. Kaupan suuryksiköitä sijoitettaessa on varmistettava, että ne eivät merkittävästi häiritse 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.

1 SUUNNITTELUN 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 tehokuusluku 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 muudettu 29.10.2009 viranhaltijapäätöksellä Hossanmäentiekseksi.

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). Trafix, 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 vapaa-ajan toimintoja joka on suosittu pysähdyspaikka E18-tiellä kulkeville.

Karnainen | Lähtökohtien SWOT-analyysi

Vahvuudet

- Vähän asutusta
- Kisakallion Urheiluopisto ja Karnaisten Korpi -ulkoilualue ovat liittyvän vaikutuspiirissä
- Sijaitsee kiinni taajamarakenteessa
- Sijaitsee runkoviemäri- ja runkovesijohtoverkon piirissä

Heikkoudet

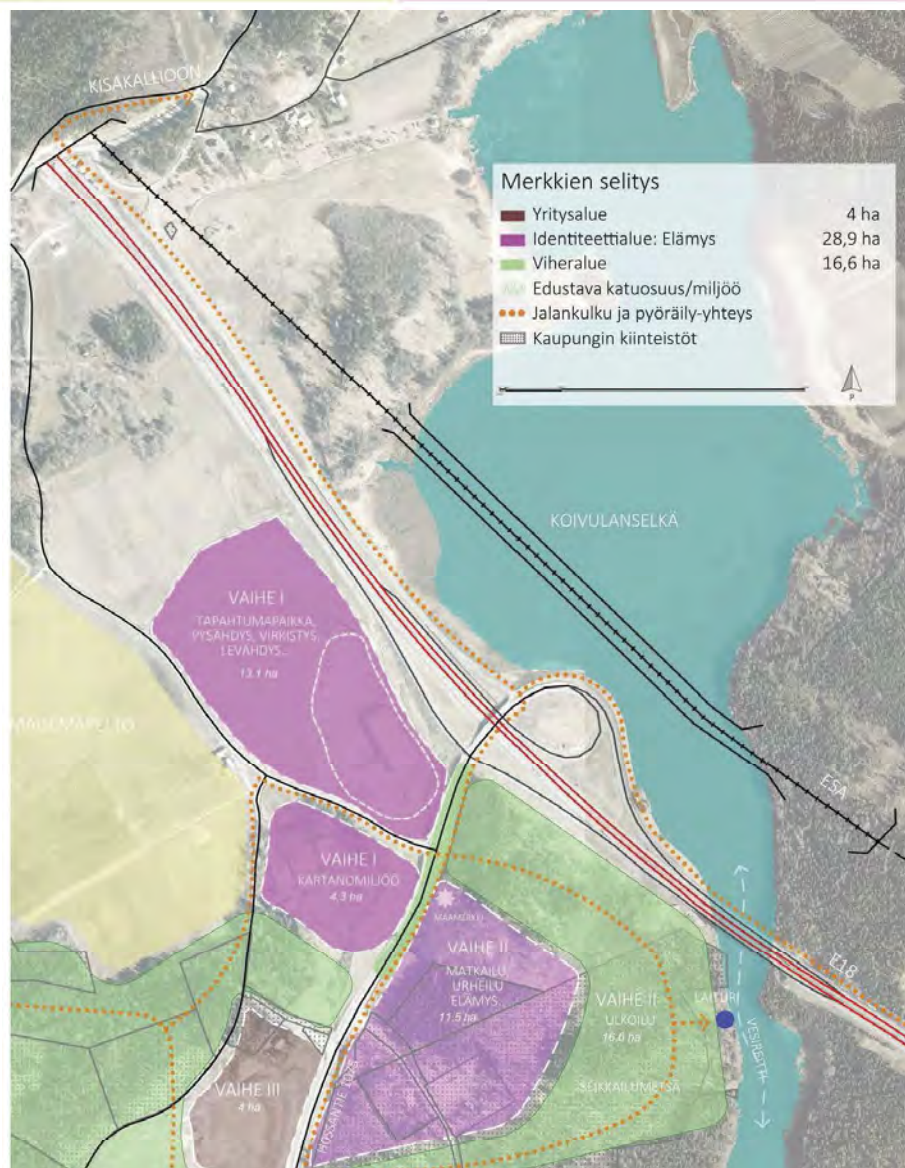
- Huono näkyvyys moottoritieltä
- Kahden vesistön välissä
- Syrjässä suurimmista liikennevirroista verrattuna Lempolaan ja Muijalaan
- Alueella ei ole nykyisin joukkoliikennettä. Moottoritien suuntainen joukkoliikenne vaatisi merkittäviä ramppien uudelleenjärjestelyitä.

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 liikuntatoiminnat)
- Itäpuolella Lohjanjärven ympäristön mahdollinen vesireitti ja satama/rantautumispaikka
- Lansiradan ja ESA-radan pysäkit sekä Lohjan keskusta saavutettavissa polkupyörällä
- Nykyisten suojaviherialueiden korvaaminen rakentamisella / muilla ratkaisuilla

Uhat

- MU- ja EV-alueet estävät näkyvyyttä mikäli koillis- tai lounaisosaan rakennetaan





Lohjan kaupunki | Kaupunkikehitys | Kaavoitus | KL | 23.2.2017



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

2. Tavoitteet

KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT JA YHTEYDENOTOT

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

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

Sähköposti:
etunimi.sukunimi(a)lohja

Yleiskaavasuunnittelija Kaisa Långström, puh. 044 374 4419
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihtööri Tuula Lintuniemi puh. 044 362 1600

Kartta-aineistot: Iris Jägel-Balcan, Kalle Lindblom
Valokuvat: Kaisa Långström
Viisto-ilmakuvat: Hannu Vallas

2 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 yhteysverkostot 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 tavaran kauppa 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, 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 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 | Kaupunkikehitys | Kaavoitus | iJ/KL | 23.2.2017



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

3. Valmisteluvaihe

KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT JA YHTEYDENOTOT

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

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

Sähköposti:
etunimi.sukunimi(a)lohja

Yleiskaavasuunnittelija Kaisa Långström, puh. 044 374 4419
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihtööri Tuula Lintuniemi puh. 044 362 1600

Kartta-aineistot: Iris Jägel-Balcan, Kalle Lindblom
Valokuvat: Kaisa Långström
Viisto-ilmakuvat: Hannu Vallas

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 tavarankäytön (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 autopaikat ja ajoyhteydet. Hossantie itäpuolen pohjoisosa on virkistysmetsää.

Vaihtoehdot eroavat toisistaan suurin piirteen 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
yhteensä (josta toteutunut) kem2	36 200 (5000)	37 400 (5000)	33 700 (5000)
osa-alue 1	8000	5000	7200
TIVA / toimitila	4000/ 4000	0 / 5000	0 / 7200
osa-alue 2	7200	13 400	12 500
TIVA / toimitila	4000/ 3200	8000 / 5400	5000 / 7500
osa-alue 3	10 000	10 000	10 000
toteutunut /laajennusosa	5000 / 5000	5000 / 5000	5000 / 5000
osa-alue 4	11 000	9000	4000
TIVA / toimitila / Liikennepalveluasema	0 / 10 000 / 1000	0 / 8000 / 1000	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 kaupungin 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 katua 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. Kummankin 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 | Kaupunkikehitys | Kaavoitus | KL | 23.2.2017



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

4. Valmisteluvaiheessa saatu palaute

KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT JA YHTEYDENOTOT

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

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstentie 4
08100 LOHJA

Sähköposti:
etunimi.sukunimi(a)lohja

Yleiskaavasuunnittelija Kaisa Långström, puh. 044 374 4419
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihteerä Tuula Lintuniemi puh. 044 362 1600

Kartta-aineistot: Iris Jägel-Balcan, Kalle Lindblom
Valokuvat: Kaisa Långström
Viisto-ilmakuvat: Hannu Vallas

4 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

Yhteenveto 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 vähittäistavarakaupan 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. Vaihtoehtoissa 1 ja 3 maisemaselvityksessäkin 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 maisemaselvityksessäkin 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 sijoittuvaa 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 polustoa. 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 yksiköitä. Seudullisuus 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 toimitila –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. Liikerakentamisen mahdollistettava vaiheittain alueen kehittyessä. Liikennepalveluasema tulee olla helposti saavutettavissa pääliikennevirrasta ja näkyvyys moottoritielle 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 miehittettyä 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 Raution 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 ko-hentamistarpeisiin. 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 järkevämältä sijoittaa läntiselle puolelle myös se osa tilaa vievästä kaupasta joka, on osoitettu vaihtoehdossa 3 kaupungin omis-tamalle 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 moni-puolisen, toinen toistaan tukevan yritystoiminnan lisääminen tärkeää. Tätä kautta mahdolistetaan 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. Kokonais-tilannetta 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 | Kaupunkikehitys | Kaavoitus | KL | 23.2.2017



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

5. Ehdotusvaihe

KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT JA YHTEYDENOTOT

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

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

Sähköposti:
etunimi.sukunimi(a)lohja

Yleiskaavasuunnittelija Kaisa Långström, puh. 044 374 4419
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihtööri Tuula Lintuniemi puh. 044 362 1600

Kartta-aineistot: Iris Jägel-Balcan, Kalle Lindblom
Valokuvat: Kaisa Långström
Viisto-ilmakuvat: Hannu Vallas

5 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. Autopaikoitus 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). lueelle 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 majoitustiloja. 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 nimistöryhmä 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 näkyvät 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 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.

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 sovittaisivat 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

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 väistämismäärästä johtuen. 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-alueita.

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. Esitettyjä vaihtoehtoja 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 miehitettyä 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 keskustaaajaman 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 liikenneasemarakennusten 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 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.

Toimenpiteet:

Kaava-alueelle on laadittu vaatimusten mukainen muinaisjäännösinventointi. Inventointialueen pohjoispuolella on kiinteä muinaisjäännös, historiallisen ajan asuinpaikka Karnainen, 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 eristävyyden vaatimuksissa, 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 rakennusoikeutta 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

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.

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 huomioon, 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.

Kaavamerkinnot 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

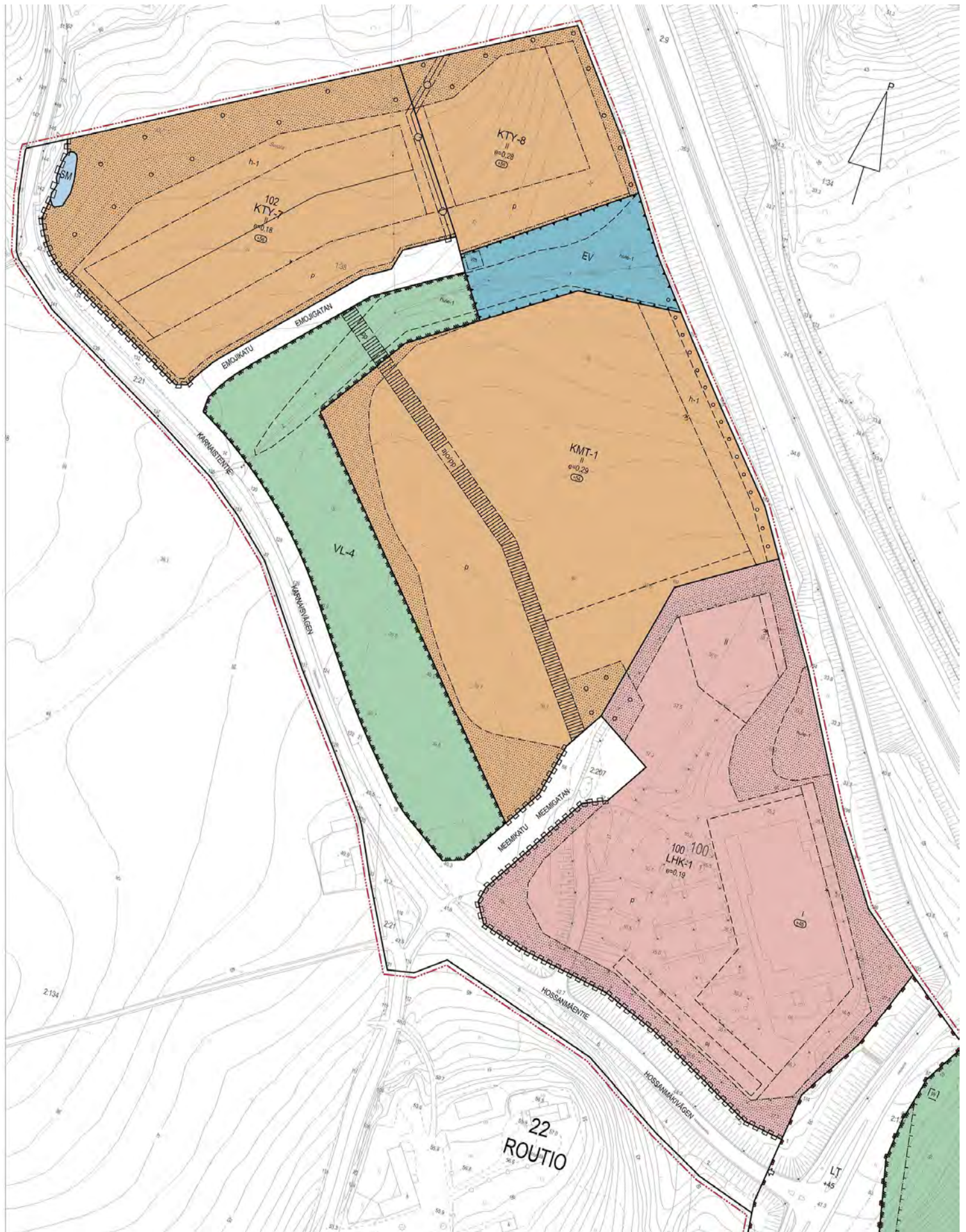
Asemakaavan mukainen rakentaminen

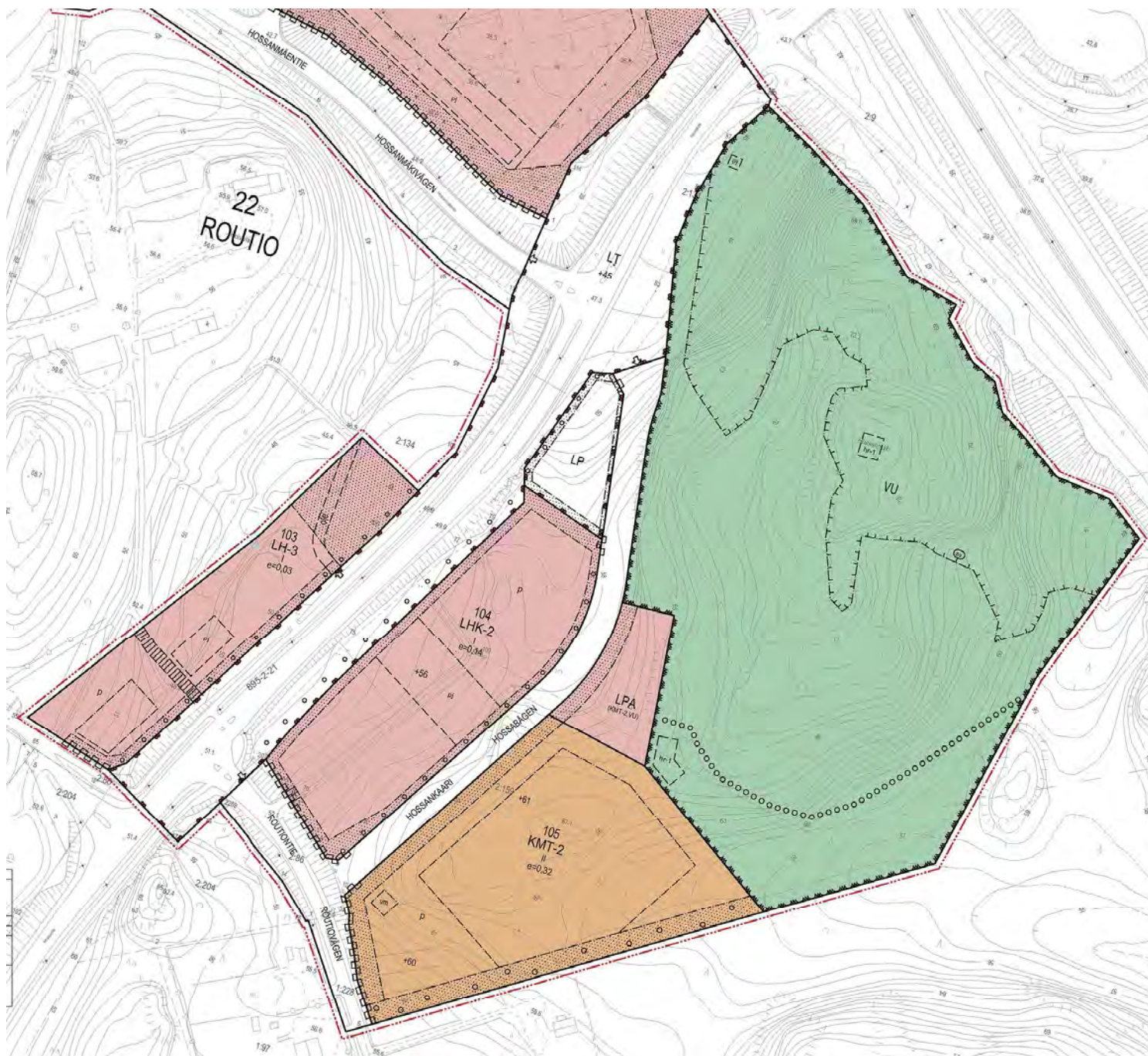
- lisää ajoneuvo- ja kevyen liikenteen määrää alueella

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.

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.

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.

II

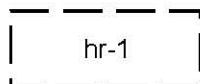
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0,32

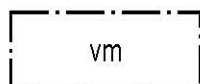
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

+45

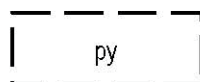
Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



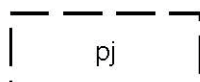
Rakennusala, jolle saa sijoittaa VU-alueen toimintaa palvelevan rakennuksen.



Rakennusala, jolle saa rakentaa puistomuuntamon.



Ohjeellinen alue, jolle saa sijoittaa mainoslaitteita.
Mainoslaitteiden tulee soveltua kaupunkikuvaan ja ympäristöön.



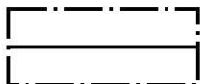
Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.



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.



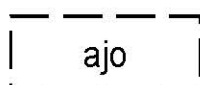
Alueen osa, jolla tulee säilyttää tai istuttaa vähintään 6 puuta osa-alueen 100m² kohti.



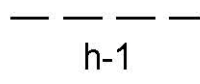
Säilytettävä/istutettava puurivi.



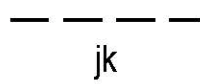
Ulkoilureitti.



Ohjeellinen ajoyhteys.



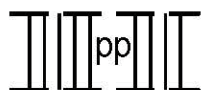
Huoltoliikenteelle varattu ohjeellinen alueen osa.
Merkinnällä on osoitettu korttelialueen huoltopihan alue.



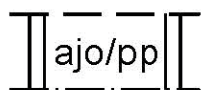
Alueen sisäiselle jalankululle varattu ohjeellinen alueen osa.



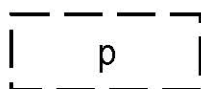
Yleiselle jalankululle varattu ohjeellinen alueen osa.



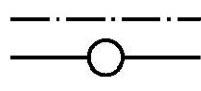
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu ohjeellinen alueen osa.



Ohjeellinen ajoyhteys sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



Pysäköimispaikka.



Johtoa varten varattu alueen osa.



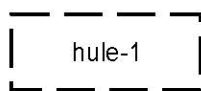
Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.



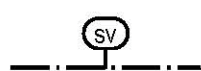
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

(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 ulko-varastointiin.

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. Värykseltään 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

Kaavoituspäällikkö/Planläggningschef

Piirtäjä/Ritare
TS

Kaisa Långström
Yleiskaavasuunnittelija
Generalplaneplanerare

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

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

Tapio Ruutinen
Kaupungeodeetti
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 | Kaupunkikehitys | Kaavoitus | KL | 23.2.2017



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

6. Ehdotusvaiheesta saatu palaute

KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT JA YHTEYDENOTOT

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

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstuntie 4
08100 LOHJA

Sähköposti:
etunimi.sukunimi(a)lohja

Yleiskaavasuunnittelija Kaisa Långström, puh. 044 374 4419
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihteerä Tuula Lintuniemi puh. 044 362 1600

Kartta-aineistot: Iris Jägel-Balcan, Kalle Lindblom
Valokuvat: Kaisa Långström
Viisto-ilmakuvat: Hannu Vallas

6 EHDOTUSVAIHEESTA SAATU PALAUTE JA TAVOITTEIDEN TARKENTUMINEN

Osallisten tavoitteet, yhteenvedo saaduista lausunnoista ja muistutuksista

L62 Karnainen, 22. kaupunginosan Roution, korttelin 100 sekä katu- ja liikennealueiden asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti 7.12.2016 - 13.1.2017, ja ehdotuksesta on pyydetty lausunnot.

Saaduissa lausunnoissa on kiinnitetty huomiota mm. kaupan mitoittamiseen ja laatua ohjaavien kaavamääräysten sisältöön, liikenneselvityksen puutteeseen, Routiontien liikennejärjestelyihin, hulevesiä ohjaavaan kaavamerkinnän määräykseen, KMT-1 - korttelialueen rakentamisen korkeuteen ja maisemalinjojen säilymiseen. Saaduissa muistutuksissa on kiinnitetty huomiota mm. Routiontien liikennejärjestelyihin, kaupan mitoittamiseen, maisema- ja kulttuuriympäristön säilyttämiseen, moottoriurheilutoimintaan, maanomistajien tasapuoliseen kohteluun sekä KMT-2 - korttelialueen maanpinnan korkeusasemaan ja rakennusoikeuden sijoittumiseen.

Lausuntoihin ja muistutuksiin on annettu vastineet. Lausuntojen ja muistutusten perusteella tehdyt toimenpiteet ehdotukseen on esitetty hyväksymisvaiheen kaavaratkaisun yhteydessä, osiossa 7 Hyväksymisvaihe.

Osallisia, joita muutokset koskevat, on kuultu erikseen.

Lohjan kaupunki, kiinteistö- ja kartastopalvelut 9.1.2017

Kaavassa tulee huomioida ja olla merkittynä maantieteellisen suoja-alueet. Ulottuu muutamassa kohdissa kaava-alueelle ja on vaikutuksia. Onko työstetty pohjakartan tarkistus? Sitovan tonttijaoon teksti puuttuu määräyksistä. Maankäyttösopimusneuvottelut lähtevät alkuun, kun toinen kiinteistöarvio tulee. Muuntamo mieluusti pois KMT-2:lta VU:lle; vmpuistomuuntamo korttelissa 105?. Korttelin 102 leveän istutusalueen oikeutus? Korttelin 105 istutusalue turhan leveä. KTY :illä myymälärajotus isommaksi. KMT -1 :n istutusalueen rajauksen muoto?

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 19.1.2017

Kaava-alueelle on osoitettu kaksi ohjeellista hulevesien käsittelyyn varattua aluetta (hule-1). Molemmat hulevesien käsittelyyn varatut alueet sijaitsevat lyhimmillään vain noin 100 metrin päässä Koivulanselästä.

Hulevesien käsittelyalueiden sisällyttäminen kaavaehdotukseen on kannatettava ratkaisu. Alueille on kuitenkin tarpeen suunnitella hulevesien imeytys- tai viivytysaltaita, jotta Koivulanselälle hulevesien mukana kulkeutuvan kiintoaineen ja siihen sitoutuneiden ravinteiden ja haitta-aineiden aiheuttama vesistökuormitus saadaan minimoitua. Vaikka yksityiskohdaisia suunnitelmia altaista ei ole vielä tehty, vesiensuojelullisista syistä niiden ohjeellinen sijainti tulisi merkitä kaavakarttaan tai niiden rakentamista tulisi edellyttää kaavamääräyksessä.

Länsi-Lohjan kasvavan asukasmäärän johdosta yleinen pysäköintialueen suurentaminen 200 paikkaan on syytä varautua.

Asemakaava-alueen luontoarvot on otettu kaavaehdotuksessa riittävällä tavalla huomioon. Kaavan VL-4 - ja EV -alueet toimivat myös hyvänä ekologisena viherkäytävänä.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 13.1.2017

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava nykyisen ABC-aseman alueella (kortteli 100) ja se sijaitsee pääosin alueella LHK Liikennepalvelurakennusten korttelialue. Asemakaava mahdollistaa yhteensä noin 18000 krs-m² vähittäiskauppaa. Voimassa olevan maakuntakaavan mukaan sellaisen vähittäiskaupan, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi sijoittua perustelluista syistä myös keskusta-alueiden ulkopuolelle, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppa, koon alaraja on Lohjalla 1 000 k-m². Muun erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on 5000 k-m² ja päivittäistavara-kaupan osalta 2000 k-m². Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.

Uudenmaan EL Y-keskus toteaa, että asemakaavaehdotus esitetyssä muodossa mahdollistaa kaikenlaisen vähittäiskaupan toisin kuin kaupan selvityksessä suositellaan. ELY-keskus katsoo, että kaavamääräyksiä tulee kehittää edelleen siten, että Karnaisten asemakaavan kaupallisen tarkastelun 21.10.2016 johtopäätökset välittyvät kaavamääräyksiin esim. seuraavaksi:

KMT-1: Korttelialueelle saa rakentaa paikallisesti merkittävää tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa kuten auto-, rauta-, huonekalu-puutarha- ja maatalouskauppaa enintään 7000 k-m². KMT-2: Korttelialueelle voi sijoittaa enintään 4000 k-m² paikallisesti merkittävää erikoiskauppaa, joka vaatii paljon tilaa, ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jossa asiointitiheys on pieni.

LHK-1: Korttelialueelle saa rakentaa paikallista tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa kuten auto-, rauta-, huonekalu- puutarha- ja maatalouskauppaa enintään 3000 k-m². Uudenmaan ELY-keskus toteaa, että ilmaus "Liikennepalveluun tukeutuva erikoiskauppa" ei ole yksiselitteinen ja selvä käsite. Epäselväksi jää myös, mitä määräyksellä "Yksittäisen rakennuksen kerrosala tulee olla vähintään 4000 k-m²." tavoitellaan.

Lausunnolla olevasta asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksesta puuttuvat liikenne- ja vaikutus selvitykset tai niitä ei ole toimitettu lausuntopyyntöön ja lausunnolla olevan asemakaavan muutosehdotuksen materiaalin mukana. Niiden osalta asemakaavaehdotus on puutteellinen.

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo 16.1.2017

Maakuntamuseo on aiemmin 22.6.2016 antanut lausunnon saman kaavahankkeen valmisteluaineistosta. Maakuntamuseo kiinnitti huomiota uuden rakentamisen maisemavaiikutuksiin etenkin suunnittelualueen keskiosassa ja katsoi, että uuden rakentamisen tulisi sijoittua siellä mahdollisimman lähelle moottoritietä ja olla mahdollisimman matalaa. Asia on osittain huomioitu kaavan jatkovalmistelussa ja peltoalue välittömästi Karnaistentien koillispuolella onkin kaavaehdotuksessa osoitettu säilytettäväksi avoimenaja KMT-1-korttelialueen rakennusala on osoitettu korttelin moottoritien puoleiseen osaan. Maakuntamuseo pitää ehdotusta rakennusalan sijoituksen osalta hyvänä.

Sen sijaan rakentamisen korkeuden osalta kaavamääräyksiä tulisi tarkentaa. Asemakaavaa varten laaditussa maisemaselvityksessä annetaan selkeitä suosituksia alueen uudisrakentamisen korkeudesta, mutta nyt kaava mahdollistaa maksimissaan 10-12 metriä korkeamman rakentamisen. Maakuntamuseo katsoo, että selvityksessä annetut suositukset ovat hyviä ja niitä tulisi myös noudattaa. Ainakin pääosa rakentamisesta tulisi toteutua huomattavasti nyt sallittua matalampana, lähinnä nykyisen ABC-liikenneasema-rakennuksen korkeutta matalampana, vastaavana niin, että rakennusmassat eivät nouse hallitsevina esille avoimessa, matalassa ja historiallisesti arvokkaan Karnaistentien maisematilassa. Maakuntamuseo katsookin, että rakentamisen korkeudesta ja tärkeiden näkyvien säilymisestä Karnaistentieltä Koivulanselälle annetut suositukset tulee huomioida nyt esitettyä paremmin myös kaavassa ja ehdottaa, että kaavamääräyksiin tehdään KMT-1 ja LHK-1 -korttelialueita koskevia tarkennuksia, jotka ohjaavat mm. siihen, että korttelit eivät

moottoritien laidassakaan rakennu kaksikerroksisina umpeen vaan näkymät Koivulanse-
lälle rakennusten väleistä tai yli säilytetään.

Museovirasto 21.12.2016

Museovirasto edellytti kaavan aloitus- ja valmisteluvaiheessa arkeologisen inventoinnin laatimista. Edellytetyn inventoinnin toteutti Mikroliitti Oy 29.9.2016 (raportti Ville Laakso 2016). Inventoinnissa todettiin, ettei alueella sijaitse aiemmin tuntemattomia muinaisjäänneksiä. Sen sijaan historiallisen ajan kylätontti Karnainen (Karnainen) (mjrek 1000003614), joka sijaitsee kaava-alueen luoteispuolella, jatkuu kaava-alueella saareke-maisesti aivan kaava-alueen luoteiskulmassa. Kohde on merkitty kaavaan Museoviraston antaman ohjeistuksen mukaisesti, mutta siihen liittyvä kaavamääräys puuttuu. Ehdotusta tulee korjata tältä osin ja määräyksen tulee kuulua seuraavasti:

”Muinaismuistolailla (29511963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänne. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen (Museovirasto tai maakuntamuseo) lausunto”

Muulta osin Museovirastolla ei ole kaavaehdotukseen huomauttamista.

Uudenmaan liitto 13.1.2017

Uudenmaan lainvoimaisessa maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueena. Alueen suunnittelua ohjaa kuitenkin Lohjan lainvoimainen taajamaosayleiskaava. Asemakaavassa osoitetaan merkittävä määrä kerrosalaa vähittäiskaupan suuryksiköille, joiden tulee olla suunnittelua ohjaavien yleiskaavamääräysten mukaan paikallisia. Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö tarkoittaa myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta. Tämä koskee sekä suunnittelualueella olevia liike- ja toimitilarakennusten että liikennepalvelurakennusten korttelialueita. Kaupan mitoituksen kokonaismäärää, sen jakautumista ja paikallisuuden perusteluja tulee selkiyttää kaavamääräyksissä.

Kaavaratkaisulla lisätään vähittäiskaupan toimijoiden sijoitusmahdollisuuksia ja lisätään samalla myös mm. päivittäistavarakaupan kilpailua. Kaupallisten palveluiden sijoittaminen ison liikenneväylän viereen erilleen asutuksesta voi kuitenkin heikentää myös päivittäistavarakaupan sijoittumista tulevaisuudessa Roution asutusalueelle ja samalla heikentää asukkaiden palvelujen saatavuutta.

Karstu – Paloniemi – Routio aluetoiminkunta / Routioseura ry 8.1.2017

Vanha Routiontie on ominaisuuksiltaan vanha kylätie, jota liikennemäärien kasvaessa on parannettu ja tullaan edelleen parantamaan. Useat asuintalot ovat aivan tien vieressä. Autoa käytettäessä on peruutettava tielle, mikä on iso liikenneturvallisuusriski, koska näkyvyys tien luonteesta johtuen saattaa olla huono. Riski korostuu liikennemäärien ja nopeuksien kasvaessa. Melu- ja pölyhaitat kasvavat liikenteen kasvaessa. Asukkaiden toivomukset tielle rakennettavista hidasteista Routiontien 1 vaiheen parannuksessa ei kaupungin osalta katsottu aiheelliseksi, koska liikennemäärä (perustui olemassa olevaan liikennemäärään) arvioitiin vähäiseksi. Routiontien luonne on muuttumassa tien 2-vaiheen parannuksen ja Karnaisten asemakaavaehdotuksen L62 myötä. Asemakaavassa on ehdotettu liike- ja teollisuustiloja yhdistävän tien (Hossankaari) liittymää Routiontielle. Vaarana on, että Routiontie muuttuu kokooja- ja läpikulkutiekse, jolloin liikennemäärät ja nopeudet ovat aivan toista luokkaa, mitä Routiontien 1- vaiheen perusteluissa informoitiin kaupungin toimesta. Olisi erinomaisen tärkeätä, että liikenne asemakaavallisesti ohjattaisiin valtio-omisteiselle Hossantielle ja Routiontiehen tehtävillä hidasteilla varmistettaisiin Routiontie ennen muuta routiolaisille. Hossantie meluaitoineen on alunperinkin suunniteltu

isolle liikenteelle.

Muistutuksessamme pyydämme huomioimaan seuraavat asiat: Hossankaarentien liittymä olisi Hossantielle ei Routiontielle. Routiontien 2- vaiheen urakkakilpailussa huomioitaisiin hidasteet Roution tielle. Ylimääräiset kustannukset olisivat tällöin hyvin pienet.

Kaupungilta arviot liikenteen kehityksestä tulevina vuosina, kun suunnitellut Karnaisten, Hiidensalmen ja Roution alueen asemakaavat ovat on tehokkaassa käytössä.

Linja-autojen pysähtyminen Karnaisten liittymän kohdalle helpottaa myös joukkoliikenteen käyttöä myös Kisakalliolle mentäessä. Jäljelle jää vielä osuus ABC:ltä Kisakalliolle, mutta siihenhän voidaan vaikka suunnitella polkupyörien vuokrausta kuntoa kohottavana vaihtoehtona, nyt kun kevyenliikenteen väylä on valmistumassa.

Tämä kiertoliittymän aikaansaamat uudet mahdollisuudet on tervetullut parannus alueen joukkoliikenteelle.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos 12.1.2017

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos on tutustunut asemakaavamuutos aineistoon. Pelastuslaitoksella ei ole aikaisempiin huomioihin lisättävää. Alueelle rakennettavien koko voi edellyttää rakennusten varustamista automaattisella sammutuslaitteistolla, jolla tulee olemaan korkeat vesilähdevaatimukset. Tämä tulisi huomioida kunnallistekniikan suunnittelussa.

Lohjan liikuntakeskus Oy 13.1.2017

LLK Oy viittaa aiemmin 2.9.2017 annettuun lausuntoon ja toteaa, että LLK Oy:llä ole huomauttamista ajalla 9.12.2016-13.1.2017 nähtävänä olleeseen ko. asemakaavan muutos-ehdotukseen.

Caruna Oy 21.12.2017

Kaavaehdotuksessa on huomioitu uudet muuntamopaikat. Pyydämme lisäksi, että kaavaan merkitään olemassa oleva puistomuuntamo liitteen 1 mukaisesti.

Muistutus A 4.1.2017

Vanha Routiontie on ominaisuuksiltaan vanha kylätie, jota liikennemäärien kasvaessa on parannettu ja tullaan edelleen parantamaan. Useat asuintalot ovat aivan tien vieressä. Auto on peruutettava tielle, mikä on iso liikenneturvallisuusriski, koska näkyvyys tien luonteesta johtuen saattaa olla huono. Riski korostuu liikennemäärien ja nopeuksien kasvaessa. Myös melu- ja pölyhaitat lisääntyvät liikennemäärien noustessa. Asukkaiden toivomuksia tielle rakennettavista hidasteista Routiontien 1- vaiheen parannuksessa ei kaupungin osalta katsottu aiheelliseksi, koska liikennemäärä (perustui olemassa olevaan liikennemäärään) arvioitiin vähäiseksi.

Routiontien luonne muuttumassa tien 2-vaiheen parannuksen ja Karnaisten asemakaavaehdotuksen L62 myötä. Asemakaavassa on ehdotettu liike- ja teollisuustiloja yhdistävän tien (Hossankaari) liittymää Routiontielle. Vaarana on, että Routiontie muuttuu kokooja- ja läpikulkutiekse, jolloin liikennemäärät ja nopeudet ovat aivan toista luokkaa, mitä Routiontien 1- vaiheen perusteluissa informoitiin kaupungin toimesta. Hiidensalmi tulevaisuudessa saattaa edelleen lisätä liikennettä Routiontielle. Olisi erinomaisen tärkeätä, että liikenne asemakaavallisesti ohjattaisiin valtio-omisteiselle Hassantielle ja Routiontiehen tehtävillä hidasteilla varmistettaisiin Routiontie ennen muuta routioloisille. Hossantie meluaitoineen on alun perinkin suunniteltu isoille liikennemäärille.

Muistutuksessani pyydän huomioimaan seuraavat asiat:

- 1) Hossankaaren liittymä olisi Hossantielle, ei Routiontielle
- 2) Kaupungilta arviot liikenteen kehityksestä Routiontielle eri vuosina, kun suunnitellut Karnaisten, Roution alueiden ja Hiidensalmen asemakaavat ovat tehokkaassa käytössä.
- 3) Hidasteiden käytöllä Routiontiellä autojen nopeudet pysyisivät kohtuullisina, mikä edistäisi liikenneturvallisuutta ja hidasteet ohjaisivat myös kauttakulkuliikennettä Hossantielle.

Muistus B 12.1.2017

Maankäyttö - ja rakennuslain mukaan asemakaavan sisältövaatimuksissa on säännös, jonka mukaan asemakaavalla ei perusteettomasti saa heikentää kenenkään elinympäristön laatua. Tällä muutosehdotuksella Karnaisten kannaksen ja lähialueen asukkaiden elinympäristöä ollaan muuttamassa nykyisten moottoritien meluhaittojen lisäksi niin, että koko perinteinen maalaismaisema tulisi häviämään.

Voimassa olevien valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden mukaan merkittäviä palvelukeskittymiä ei tulisi sijoittaa yhdyskuntarakenteen ulkopuolelle. Jo 2000 k-m2 suuruisen liikerakennusoikeuden käyttäminen edellyttää palvelujen alueellisen saatavuuden perusteellista selvittämistä sekä hankkeen soveltuvuuden tutkimista kunnan muuhun palvelurakenteeseen.

Ympäröivän asutuksen ja luonnon sietokyvyn kannalta kannakselle sijoittuvan rakennusoikeuden määrä ei ole tarkoituksenmukainen. Se ei myöskään tue Lohjan keskustan palvelujen ja kaupan kehittämis- ja elvytyspyrkimyksiä. Onko suunnitelmissa huomioitu palvelu- ja kaupanalalla meneillään oleva suuri ostokäyttäytymisen muutos? Kaupankäynti on peruuttamattomasti siirtymässä sähköisiin kanaviin. Lohjan kaupungin keskusta on autoitumassa ja kaupungin resurssit tulisikin kohdentaa elinvoimaisen keskustan palauttamiseksi ja aikaansaamiseksi. Jokaiseen moottoriteliittymään rakennettavat liikekeskukset eivät edesauta keskustan elvytyspyrkimyksiä. Vain muutaman kilometrin päässä sijaitseva Lempolan ostoskeskus pystyy tyydyttämään autoilevien Lohjalaisten- ja moottoritien käyttäjien palvelutarpeet ja se alue mahdollistaa tarvittavan kehityksen.

Vastustamme ehdotettuja Karnaisten kannasta koskevia asemankaavan muutoksia. Toteutuessaan kaavamuuks tuhoaisi lopullisesti korvaamattoman arvokkaan kulttuurimaiseman. Se ei myöskään tue Lohjan keskustan, Lempolan eikä Roution taajaman kehittämistä, eikä vastaa kaupan- ja palvelualan tulevaisuuden tarpeisiin.

Muistutus C 13.1.2017

Asemakaava on hyvä Hossantien molemmille puolin suunnitellun maankäytön osalta. Kaavan mahdollistama liittymäliikenne ja Helsinki - Turku moottoritietä käyttävän joukkoliikenteen pysähtymismahdollisuus on erittäin hyvä ja kaivattu ratkaisu. Polttoaineen jakelupisteiden tuoma kilpailu toivottavasti johtaa siihen, etteivät lohjalaiset polttoainehinnat enää kuulu maan korkeimpiin. Kaavan osa-alue 3 muodostaa jo toteutuneen ABC-alueen kanssa selkeän kokonaisuuden. Kaavan osa-alueet 1 ja 2 sen sijaan ovat aluetta, jota ei tulisi ottaa TIVA- alueeksi. Näillä alueilla pihakorkeudet olisivat osaksi ABC aseman katon korkeudella. Näille toiminnoille tulisi löytää alue Hossantien itäpuolelta tai kokonaan muualta, kaupungin alueelta.

Kyseinen alue liittyy olennaisena osana MA-alueeseen, joten se on syytä kaavassa säilyttää MA-alueena, jollaisessa käytössä se parhaillaan on. Moottoritien ja Hossantien risteyksessä on alue, jolle on rakennettu ABC-huoltoasema. Tuon alueen kaavaa käsiteltäessä määrättiin rakennuskorkeudeksi enintään 10m. Perusteena oli ehyen Kartano- / maalaismiljöön säilyttäminen, jota silloiset lausunnon antajat erityisesti korostivat. Tällaista ratkaisua puoltaa myös näkymän säilyttäminen suojellulta Hormajärveltä nähtynä.

Tätä näkymää pilaa jo nyt kaavamääräyksistä poiketen rakennettu ABC-aseman 40 metrin pyloni. Maaston muodosta johtuen esitetylle alueelle toteutettavien rakennusten piha-alueiden korkeudet ylittäisivät ABC-aseman kattokorkeuden. Lisäksi alueeseen liittyy merkittävä Setolan alue, jonka luonne muuttuisi voimakkaasti.

Koivulan ja Setolan ratsutilojen välinen Karnaisten peltoaukea on maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävä alue, jota tähänastinen rakentaminen moottoriteineen ei vielä ole kokonaan tuhonnut. Avoimen maatalousmaiseman mahdollistama näkemäyhteys Hormajärven ja Koivulanselän välissä on historiallisen ympäristön kannalta oleellinen, samoin näkemäyhteys aukean molemmilla puolilla sijaitsevien tilakeskusten välillä. Rakentaminen aukealle Karnaistentien ja moottoritien väliin hävittää nämä näkemäyhteydet sekä tuhoaa avoimen peltomaiseman perinteisen luonteen.

Päivittäiskaupan palvelut ovat riittävässä määrin saavutettavissa ABC- aseman yhteydessä olevien liikkeiden ja muille PKT-merkinnöillä varustetuille alueille sijoittuvien palvelujen kautta.”

Alueesta suunnitelmaan otetut ”viistokuvat” osoittavat miten nyt maalaismaisema pirstoutuisi, mikäli kaava hyväksyttäisiin esitetyssä muodossa. On ollut liikkeellä kannanottoja, että lopulle peltoaluetta suunniteltaisiin kaavaehdotuksen ulkopuolelle toimintaa, jota ei voida pitää varsinaisena maanviljelytoimintana. Näin vähitellen tuhoutuu koko kartano- ja maalaismiljö, joita alueen maankäytön suunnittelussa on tähän saakka korostettu. Mikäli kyseinen alue vahvistetaan TIVA-alueeksi, pirstoutuu peltokokonaisuus, joka nyt yhdistää Koivulan ja Setolan historialliset alueet. Kaavoitettavaksi TIVA 1 ja 2 alueet ovat liki puolet nykyisestä peltokokonaisuudesta.

Edellä esittämäni viitaten esitän, että kaavaesityksestä poistetaan moottoritien ja Karnaistentien väissä olevat alueet TIVA- alueet 1 ja 2. Näin menetellen pystytään säästämään Koivulan ja Setolan kartanoitten muodostama vanha kartanoalue ja kahden järven välissä oleva avara viljelyaluekokonaisuus.

Muistutus D 13.1.2017

Onko Lohjan kaupungilla selkeä strateginen linjaus maankäytön tavoitteista ja siitä mihin niissä keskitytään? Tavoitteena on tehdä kaupungistamme Hinku kunta. Miten tätä tavoitetta palvelee postimerkkikaavat joissa palveluja hajautetaan joka puolelle ydinkeskustan ulkopuolelle. Miten joukkoliikenne saadaan tukemaan palvelujen käyttöä, jos kaikki palvelut ovat eri paikoissa taajamien ulkopuolella?

Esitetyssä luonnoksessa on kyse kaavasta, jolla pyritään ratkaisemaan suppean alueen maankäyttö ja yhden tilan tarpeet arvokkaan kulttuurimiljöön sisällä huomioimatta riittävän laajaa ympäristökokonaisuutta, asutusta, luontoarvoja ja muiden maanomistajien tarpeita. Tällä toimintamallilla kaupunki menettää mahdollisuutensa kokonaisnäkemykselliseen maankäytön ohjailuun.

Maankäyttö -ja rakennuslain mukaan asemakaavan sisältövaatimuksissa on säännös, jonka mukaan asemakaavalla ei perusteettomasti saa heikentää kenenkään elinympäristön laatua. Tällä muutosehdotuksella Karnaisten kannaksen ja lähialueen asukkaiden elinympäristöä ollaan muuttamassa nykyisten ja kasvavien moottoritien meluhaittojen lisäksi niin, että koko perinteinen maalaismaisema tulisi häviämään.

Voimassa olevien valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden mukaan merkittäviä palvelukeskittymiä ei tulisi sijoittaa yhdyskuntarakenteen ulkopuolelle. Jo 2000 k-m2 suuruisen liikerakennusoikeuden käyttäminen edellyttää palvelujen alueellisen saatavuuden perusteellista selvittämistä sekä hankkeen soveltuvuuden tutkimista kunnan muuhun palvelurakenteeseen.

Ympäröivän asutuksen ja luonnon sietokyvyn kannalta kannakselle sijoittuvan rakennusoi-

keuden määrä ei ole tarkoituksenmukainen. Se ei myöskään tue Lohjan keskustan palvelujen ja kaupan kehittämis- ja elvytyspyrkimyksiä. Onko suunnitelmissa huomioitu palvelu- ja kaupanalalla meneillään oleva merkittävä palveluntarjonnan- ja ostokäyttäytymisen muutos? Kaupankäynti on peruuttamattomasti siirtymässä sähköisiin kanaviin. Jo nyt osa Karnaisten liittymän ABC:n myymälöistä vaihtaa toistuvasti omistajaa.

Lohjan kaupungin keskusta on autioitumassa ja kaupungin resurssit tulisikin kohdentaa elinvoimaisen keskustan palauttamiseksi ja aikaansaamiseksi. Jokaiseen moottoriteliittymään rakennettavat liikekeskukset eivät edesauta keskustan elvytyspyrkimyksiä, kun ostovoiman kasvua ole näkyvissä. Moottoritie ei tuonut odotettua väestön kehitystä Lohjalle, vaan olemme muuttotappiokunta.

Karnaisten liittymästä vain muutaman kilometrin päässä sijaitseva Lempolan ostoskeskus pystyy tyydyttämään autoilevien Lohjalaisten- ja moottoritien käyttäjien palvelutarpeet ja se sekä Muijalan alue mahdollistavat kaupunkimme pohjoispuolen tarvittavan kehityksen. Lisäetuna on alueen riittävä etäisyys moottoritiestä, katseenvangitsijat eivät vaaranna tienkäyttäjien turvallisuutta.

Toisen huoltoaseman sijoittaminen Karnaisten alueelle ei ole perusteltua palvelutarpeen kannalta, kun Lempola-Muijala alue on jatkossa jäämässä kokonaan ilman polttoaineen jakeluasemaa.

Kaupungilla on mahdollisuus huolehtia korvaamattoman arvokkaan kulttuurimaiseman, luonnon monimuotoisuuden ja luontoarvoiltaan rikkaan uusmaalaisen järvikannaksen säilyttämisestä tai tuhota se lopullisesti. Kannas on monessa yhteydessä luokiteltu erittäin arvokkaaksi.

Emme hyväksy ehdotettuja Karnaisten kannasta koskevia asemankaavan muutoksia. Muutosehdotukset eivät tue Lohjan keskustan, Lempolan eikä Roution taajaman kehittymistä, eivätkä ne vastaa Lohjan asukkaiden eikä kaupan- ja palvelualan tulevaisuuden tarpeisiin.

Muistutus E 13.1.2017

Luonnosvaiheen jälkeen on kaavaa nykyisen ABC-liikenneaseman luoteispuolella muutettu selkeästi parempaan suuntaan kulkuyhteyksiä uusien toimijoiden keskinäistä liikku- mista silmälläpitäen. Kaavoitettava alueen sisäisen liikenteen muokkaaminen tuo selvää synergiaetua ja parantaa myös turvallisuutta mahdollistaessaan osan liikenteen pysyessä poissa Karnaistentieltä sekä Hossanmäentieltä.

Edellisessä, 30.6.2016 päivätyssä vastineessa, esitimme näkemyksemme liikenneasema- toimintojen lisäämisen osalta. Moottoritien varren nykyisestä kapasiteetista siellä on myös oma selvityksensä.

Luonnosvaiheen jälkeen näkemyksestämme huolimatta on tilannetta muutettu vielä edel- leen massiivisemmaksi kyseisen liiketoiminnan palvelumahdollisuutta lisäämällä. Tämä huomioiden Suur-Seudun Osuuskaupan nykyisen pisteen sekä siinä olevan 5000kem 2 lisärakennusoikeuden, on tarjonta mahdolliseen tarpeeseen nähden vahvasti ylimitoitettu. Uudet jakelupistepaikat sekä liikennemyymäläkäyttöön kaavassa esitetyt tontit ovat myös kaavallisesti täysin eriarvoisessa asemassa ABC Karnaisten silloiseen kaavaan ja määrä- yksiin verrattuna.

Nyt uusille mahdollisille toimijoille annetaan aivan eri lähtökohdat sekä sijainnin, että näky- vyyden suhteen. Mielestämme tämä tulisi myös Lohjan kaupunkia ajatellen näkyä myy- tävän rakennusoikeuden hinnassa. Tällä ei mitenkään pystytä edelleenkään asettamaan tilannetta kyseisten liikepaikkojen osalla tasa-arvoiseen asemaan, mutta olisi kuitenkin tasapuolista eri toimijoita kohtaan.

Miten haluttuja kyseiset tontit tulevat olemaan jää nähtäväksi, mutta sanomattakin selvää on se että markkinaan nähden koko kaavan mahdollistamassa mittakaavassa rakennusoi-
keutta tämän tapaiseen toimintaan on huomattavasti liikaa.

Mielestämme kaupunginkaan kannalta ei ole järkevää ylimitoitaa tämän tyyppistä palvelu-
toimintaa koko alueen kehittämistä silmälläpitäen.

Oma liikenneasemamme on tällä hetkellä kyseisellä alueella ainoa toimija jonka asiakas-
virtoihin jatkossa koko kaavoitettava alue tukeutuu. Tätä silmälläpitäen mahdollisimman
monipuolisen toimijakokoonpanon alueelle saaminen olisi kaikkein hyvinvoinnin ja keski-
näisen yhteistyön kannalta erittäin tärkeää.

Muistutus F 13.1.2017

Eri maanomistajien välinen tasapuolisuus ei toteudu kaavaehdotuksessa. Kaavoituksen
tehokkuus on huomattavasti suurempi kaupungin omistamilla alueilla kuin yksityisessä
omistuksessa olevilla alueilla.

Hossantien molemmin puolin on oikeusvaikutteisessa taajamaosayleiskaavassa merkintä
pj, polttoaineen jakelu. Kaavasuunnitelmassa Hossantien länsipuolelle RM alueelle näky-
välle, helposti saavutettavalle paikalle on osoitettu LH-3 huoltoaseman korttelialue tehok-
kuudeltaan 0,03 ja itäpuolelle kaupungin maalle jyrkkään mäkeen LHK-2 Liikennepalvelu-
rakennusten korttelialue tehokkuudeltaan 0, 14, jonne myös kaikki päivittäistavarakaupan
lisärakentaminen on osoitettu. LH-3 korttelin tehokkuutta pitää nostaa ja aluetta tarkistaa.
Tämän ehdotuksen perusteella alueelle tulisi kaksi liikenneasemien yhteydessä olevaa
päivittäistavarakauppaa, joiden hintataso on korkea ja valikoima suppea. Se ei palvele
Lohjan kehittyvien pohjoisten kaupunginosien Paloniemen, Roution ja Karnaisten ja Sam-
matin asukkaiden etua. Ihmisten tulisi voida tehdä päivittäiset ruokaostokset esimerkiksi
työmatkojen yhteydessä, eikä niin että ainoat vaihtoehdot ovat lähteä vartavasten 5 km
päähän keskustaan edullisille ostoksille tai käydä kalliissa automarketissa. Päivittäista-
varakaupan kokonaismäärää kaavoituksessa tulisi pyrkiä nostamaan. Asukkaiden etu
on kaava, joka tarjoaa edullisen kilpailua lisäävän vaihtoehdon siellä missä muutenkin
asioidaan.

KMT-2 alueen tehokkuus 0,32 on suurin ko kaava-alueella. Alue rajautuu Vanhan Roution
asuinalueeseen, eikä näy moottoritiltä Hossantielle noustaessa. Onko alue oikea vähit-
täiskaupan suuryksikölle? Alue sopinee paremmin KTY-alueeksi. Kaavoitus tulisi toteuttaa
ehdotelman 2 pohjalta, jossa vähittäiskaupan suuryksiköt on keskitetty peltoaukealle ABC
aseman viereen KMT-1 alueelle. Tällöin kaikki toiminnot tukisivat toisiaan. KMT-1 alueen
tehokkuutta tulisi nostaa ja aluetta laajentaa KTY-7 alueelle ja VL-4 lähivirkistysalueelle,
joka on kohtuuttoman leveä. Karnaistentien länsipuolella avautuu 25 hehtaarin suurui-
nen hoidettu peltoaukea. Tien rakennettava itäpuoli olisi parasta nimenomaan rakentaa:
puukuja, joka erottaisi jalankulun miellyttävälle etäisyydelle autoliikenteestä, ja sen viereen
vaikkapa ratsastukseen tai hiihtoon käytettävä väylä, mutta ei muuta. Kuka huolehtii
avoimesta yli 2 hehtaarin vihervyöhykkeestä. Kuka leikkaa ruohon ja siivoo roskat? Kaa-
vamääräyksissä edellytetään, että pysäköintialue jaetaan osiin matalan kasvillisuuden ja
pintamateriaalien avulla, jotka ovat osin vettä läpäiseviä. Kauniisti rakennettu, väljempi
parkkipaikka, jonne voisi sijoittaa vaikkapa muutaman piknik pöydän olisi parempi ratkai-
su.

KMT- 1 alueelle kaavailtu määräys, että alueen saa jakaa enintään kahteen tonttiin, on
liian rajoittava, ottaen huomioon, että sama määräys koskee myös kolme kertaa pienem-
pää tonttia KTM-2.

Hossanmäentien ja Karnaistentien risteysalueella on kaava-alue suunnitelmassa ulotettu
Karnaistentien eteläpuolelle yksityistien ja M alueen puolelle, niin että suoja-alue leikkaa
myös Koivulan latoja. Kaava-alue tulee rajata rajoittumaan valtion omistamaan tiealuee-
seen, niin kuin se on valmisteluvaiheen kartoissa esitetty, jottei se vaikeuta latojen käyt-

töä. 2. LH-3 alue on ehdotuksessa rajattu toisin, kuin maanomistaja on esittänyt. Koivulan Kartanolle halutaan jättää käyttöön liittymätie lammaskujalle. LH-3 alueen tulee rajautua nykyiseen tielinjaan.

Ei ole mitään syytä asemakaavoittaa alueen koillispuolta, nykyistä hoidettua peltomaata, joka on taajamaosayleiskaavassa osoitettu RM matkailupalvelujen alueeksi, istutettavaksi viheralueeksi, etenkin kun alueen tehokkuus on kaavaehdotuksessa vain 0,03. Rakennus-oikeutta tulee lisätä noin 1300 m²:ksi, jolloin kaavoituksen tasapuolisuus toteutuu.

Kaavassa on esitetty yksi mainoslaitteille osoitettu py-alue Hossanmäellä VU alueella. Tämä py-alue palvelee lähinnä Hossantien itäpuoleisen alueen mainostarpeita. Kaavaan tulee osoittaa myös muiden korttelialueiden toimijoita ja Koivulan Kartanoa palvelevat mainoslaitteiden paikat Hossantien sisään tulossa ja tonteilla moottoritien varressa.

Alueelle esitetään vähäistä moottoriurheilutoimintaa. Alue on korkealla mäellä ja jyrkkä-piirteinen. Ylämäissä kaasutettaessa melu kantautuu voimakkaana aivan alueen läheisyydessä oleville asunnoille ja vastapäisellä mäellä samoilla korkeuskäyrillä sijaitseviin majoitus-, juhla- ja kokoustiloihin. Voimakas melu haittaa erityisesti ulkotilojen käyttöä. Myöhäinen ilta ja yöaikainen melu voi häiritä siinä määrin, että majoitustoimintaa voi käydä joissain tiloissa mahdottomaksi. Moottoriurheilutoiminnalle tulisi asettaa selkeät rajat: melurajojen lisäksi tarvitaan aikarajoitusta, ei toimintaa yöaikaan kello 22 ja kello 8 välillä.

Muistutus G 13.1.2017

Korttelin 105 KMT-2 osalta kaavaehdotusta on tarkistettava.

Kortteli rajautuu tilaan n:o 1:98, jossa sijaitsee kaksi omakotitaloa. Taka-Roution vahvistetussa kaavassa Routiontien varrelle on kaavoitettu omakotitontteja sekä täydennetty aluetta omakotitonteilla. Tämä oikeus on oltava myös tilan n:o 1:98 omistajalla halutesa kaavoituksen edetessä Routiontien itäpuolella. (Lisärakentamista mahtuisi kolmelle erilliselle AO-tontille.) (liitteenä on karttaote) :

Liike- ja asuinrakentamisen vierekkäin sijoittuessa 10 metrin etäisyys tilan 1:98 rajasta liikerakennukseen on aivan liian vähän. Kaavassa tulee huolehtia siitä, ettei asumiselle aiheudu minkäänlaista häiriötä. Ei myöskään viimeistelemätöntä ympäristöä naapurin suuntaan.

Ehdotusta tulee korjata seuraavalla tavalla: (liitteenä on karttaote):

- tilan 1:98 ja korttelin 105 välinen istutettava alueenosa tulee olla vähintään 20 metriä.
- tälle istutettavalle alueelle tulee puustoa olla enemmän.
- liikerakennuksen kerrosluku II voi sijaita vain Hossankaaren puolella alkaen rakennusalan rajasta. Lähempänä tilaa 1:98 tulee rakennuksen olla 1 kerroksinen.
- rakennusten pienin etäisyys tilan 1:98 rajasta 30 m, mikä ei ole paljon.
- korttelin 105 ja tilan 1:98 suuntaisen rajan koko matkalle rakennettava n. 2,5 metriä meluaite toteutetusta pysäköinti- ja piha-alueen maanpinnasta.

Kaavoituksessa muita huomioon otettavia asioita:

- MRL 9§,12§,50§,54§,58§
- ajoneuvoliikenne yöllä ja aamulla
- pysäköintialueen valot, melu ja tärinä
- maanpintojen laskut ja korotukset. kts. liitteenä leikkaus alueesta. Ehdotettu ja pysäköinti- ja piha-alueen korkoja tulisi laskea n. 3 metriä.

Asuinkiinteistöt ovat olleet alueella jo huomattavasti aiemmin asemakaavaluonnosta. Kaavaillut muutokset aiheuttavat alueen muuttumista rauhattomammaksi ja epäviihtyisämmäksi asuinalueeksi. Onko järkevää edes osoittaa rakennuspaikkaa suurien leikkaus- ja täyttötöiden takia?

VU-alueen osalta kaavaehdotusta on tarkistettava (MRL 42§). -tarkempi kaavaselostus laadittava moottoriurheilualueella tapahtuvasta toiminnasta.

- moottoriurheilualan etäisyys omakoti- ja loma-asuntokiinteistöistä on vain muutamia satoja metrejä
- moottoriurheilualan maastomuodot edesauttavat melun ja muiden haittojen leviämistä laajalle ympäröivälle alueelle
- melunleviämisestä laadittava erillinen selvitys
- vähäinenkin moottoriurheilutoiminta ei sovi muiden kaavamääräysten kanssa
- yleiskaavassa alue on määritelty MU- alueeksi.



Lohjan kaupunki | Kaupunkikehitys | Kaavoitus | KL | 23.2.2017



LOHJAN KAUPUNKI
LOJO STAD

7. Hyväksymisvaihe

KAAVOITUKSEN YHTEYSTIEDOT JA YHTEYDENOTOT

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

Käyntiosoite:
Kaupungintalo Monkola
Karstentie 4
08100 LOHJA

Sähköposti:
etunimi.sukunimi(a)lohja

Yleiskaavasuunnittelija Kaisa Långström, puh. 044 374 4419
Kaavoituspäällikkö Leena Iso-Markku, puh. 044 374 0147
Toimistosihteerä Tuula Lintuniemi puh. 044 362 1600

Kartta-aineistot: Iris Jägel-Balcan, Kalle Lindblom
Valokuvat: Kaisa Långström
Viisto-ilmakuvat: Hannu Vallas

7 HYVÄKSYMISVAIHEEN ASEMAKAAVARATKAISU

EHDOTUSVAIHEEN PALAUTTEEN PERUSTEELLA TEHDYT MUUTOKSET KAAVA-EHDOTUKSEEN

L62 Karnainen, 22. kaupunginosan Roution, korttelin 100 sekä katu- ja liikennealueiden asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti 7.12.2016 - 13.1.2017, ja ehdotuksesta on pyydetty lausunnot.

Saaduissa lausunnoissa on kiinnitetty huomiota mm. kaupan mitoittamista ja laatua ohjaavien kaavamääräysten sisältöön, liikenneselvityksen puutteeseen, Routiontien liikennejärjestelyihin, hulevesiä ohjaavaan kaavamerkinnän määräykseen, KMT-1 - korttelialueen rakentamisen korkeuteen ja maisemalinjojen säilymiseen. Saaduissa muistutuksissa on kiinnitetty huomiota mm. Routiontien liikennejärjestelyihin, kaupan mitoittamiseen, maisema- ja kulttuuriympäristön säilyttämiseen, moottoriurheilutoimintaan, maanomistajien tasapuoliseen kohteluun sekä KMT-2 - korttelialueen maanpinnan korkeusasemaan ja rakennusoikeuden sijoittumiseen.

Saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin on laadittu vastineet.

Asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotukseen tehty seuraavat muutokset:

Asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen on lisätty maantietalueen suojavyöhykkeet, puistomuuntamon ohjeellinen sijainti kortteliin 100, istutettavan puurivi Hossamäentien varteen ja maiseman tärkeiden näkymien säilyttämistä koskevaa kaavamääräystä korttelissa 100. Lisäksi on lisätty määräys, joka velvoittaa erillisen sitovan tonttijaon laatimisen. Korttelissa 105 tulee asutukseen rajautuva korttelin osa aidata.

Asemakaavan ja asemakaavan muutokseen on tarkistettu rakennusoikeutta, kerroslukua, puistomuuntamon sijaintia, maanpinnan korkeutta ja istutettavan alueen osan leveyttä korttelissa 105, rakennusoikeutta, kerroslukua, ohjeellista polttionesteen jakeluaseman rajausta, johtoa varten varattu alueen osa sekä ajoyhteys korttelissa 103. Korttelissa 102 on tarkistettu korttelialueen rajausta ja istutettavan alueen osan leveyttä ja korttelissa 100 vesikaton korkeusasemaa, tonttien määrää, huoltorakennuksen rakennusoikeuden määrää sekä Hossamäentien ja Routiontien katualueen rajausta. Lisäksi on tarkistettu kaupan mitoittamista ja laatua kuvaavia kaavamääräyksiä, muinaismuistoalueen määräystä ja rajausta sekä ohjeellisen hulevesialueen määräystä. Yleisiin kaavamääräyksiin on tehty lisäys mainoslaitteiden sijoittamisesta.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksesta on poistettu moottoriurheilutoiminnan mahdollistava määräys pois sekä Karnaistentien katualueen nimi.

Sähkönjakeluverkko

Muuntamo mieluusti pois KMT-2:lta.

Pyydämme, että kaavaan merkitään olemassa oleva puistomuuntamo LHK-1 - korttelialueelle.

Toimenpiteet:

Hyväksymisvaiheen asemakaavaan ja asemakaavamuutokseen puistomuuntamo siirretään KMT-2 korttelialueen kaakkoisreunaan. VU – alueen haastavien maastonmuotojen vuoksi puistomuuntamon siirto kyseiselle alueelle ei ole tarkoituksenmukaista.

Hyväksymisvaiheen asemakaavaa ja asemakaavamuutosta täydennetään puistomuuntamon merkinnällä LHK-1 –korttelialueella.

Maisema, rakennusten sijoittuminen ja kaupunkikuva

Rakentamisen korkeuden osalta kaavamääräyksiä tulisi tarkentaa. Asemakaavaa varten laaditussa maisemaselvityksessä annetaan selkeitä suosituksia alueen uudisrakentamisen korkeudesta, mutta nyt kaava mahdollistaa maksimissaan 10-12 metriä korkeamman rakentamisen. Maakuntamuseo katsoo, että selvityksessä annetut suositukset ovat hyviä ja niitä tulisi myös noudattaa. Ainakin pääosa rakentamisesta tulisi toteutua huomattavasti nyt sallittua matalampana, lähinnä nykyisen ABC-liikenneasemarakennuksen korkeutta matalampana, vastaavana niin, että rakennusmassat eivät nouse hallitsevina esille avoimessa, matalassa ja historiallisesti arvokkaan Karnaistentien maisematilassa. Maakuntamuseo katsookin, että rakentamisen korkeudesta ja tärkeiden näkymien säilymisestä Karnaistentieltä Koivulanselälle annetut suositukset tulee huomioida nyt esitettyä paremmin myös kaavassa ja ehdottaa, että kaavamääräyksiin tehdään KMT-1 ja LHK-1 -korttelialueita koskevia tarkennuksia, jotka ohjaavat mm. siihen, että korttelit eivät moottoritien laidassakaan rakennu kaksikerroksisina umpeen vaan näkymät Koivulanselälle rakennusten väleistä tai yli säilytetään.

Nykyisen Karnaistentien varteen puukuja, joka erottaisi jalankulun miellyttävälle etäisyydelle autoliikenteestä, ja sen viereen vaikkapa ratsastukseen tai hiihtoon käytettävä väylä.

KMT- 1 alueelle kaavailtu määräys, että alueen saa jakaa enintään kahteen tonttiin, on liian rajoittava, ottaen huomioon, että sama määräys koskee myös kolme kertaa pienempää tonttia KTM-2.

Toimenpiteet:

Hyväksymisvaiheen asemakaavan ja asemakaavamuutoksen rakennusten vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on tarkistettu alaspäin. Korkeusaseman arvioinnin pohjaksi on alueelta laadittu leikkauskuvia, joiden avulla voi arvioida rakennusten vesikaton korkeutta ja niiden sovittamista maisemaan. Arvioinnin pohjalta on katsottu, että alueen mittakaavassa vesikaton korkeuden kasvattaminen alueen luoteisosaan sopii maisemaan ja rakennusten korkeudet ovat kohtuulliset.

KMT-1 – korttelialueen rakennusten vesikaton ylimmän kohdan korkeusaseman osoittaminen + 44 mmpy vaikuttaa mahdollisten rakennusten maanpinnan korkeusasemaan ja hulevesien hallintaan. Emojikatu toimii alueen vedenjakajana ja valuma-alueen hulevedet on mahdollista ohjata hule-1 – alueen osalle. Mikäli maanpinnan korkeus laskee olennaisesti, tulee hulevesien hallintaan merkittäviä haasteita. Maisemaselvitystä täydentävät leikkauskuvat ovat kaavaselostuksen liitteenä, liite numero kahdeksan.

Hyväksymisvaiheen asemakaavan ja asemakaavan muutosta täydennetään maiseman tärkeiden näkymien säilyminen turvataan KMT-1- ja LKH-1 – korttelialueita koskevan kaavamääräyksen avulla. Alueen rakentamisen tulee sopeutua alueen maisemallisiin arvoihin. Korttelialueella tulee säilyttää merkittävät näkymät. Rakennusten kattokaltevuus ja räystäskorkeus on sovittava yhteen lähiympäristön rakennusten kattokaltevuuden ja räystäskorkeuden kanssa. Selostusta täydennetään maisemallisten arvojen esittämisen osalta.

Hyväksymisvaiheen asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen on lisätty nykyisen Karnaistentien varteen puukuja.

Hyväksymisvaiheen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen KMT-1 – korttelialueen määräystä on tarkistettu niin, että alueen saa jakaa enintään neljään tonttiin.

Hulevedet

Hulevesien käsittelyalueiden sisällyttäminen kaavaehdotukseen on kannatettava ratkaisu. Alueille on kuitenkin tarpeen suunnitella hulevesien imeytys- tai viivytysaltaita, jotta Koivulanselälle hulevesien mukana kulkeutuvan kiintoaineen ja siihen sitoutuneiden ravinteiden ja haitta-aineiden aiheuttama vesistökuormitus saadaan minimoitua. Vaikka yksityiskohdaisia suunnitelmia altaista ei ole vielä tehty, vesiensuojelullisista syistä niiden ohjeellinen sijainti tulisi merkitä kaavakarttaan tai niiden rakentamista tulisi edellyttää kaavamääräyksessä.

Toimenpiteet:

Hyväksymisvaiheen asemakaavan ja asemakaavamuutoksen hulevesiä koskevaa hule-1 – kaavamääräystä on täydennetty seuraavasti: Sijainniltaan ohjeellinen hulevesien viivyttämiseen varattu alueen osa. Alueelle tulee sijoittaa luonnonmukainen hulevesijärjestelmä, jossa viivytetään valuma-alueen hulevesiä.

Rakennustapa

LH-3 korttelin tehokkuutta pitää nostaa ja aluetta tarkistaa. Koivulan Kartanolle halutaan jättää käyttöön liittymätie lammaskujalle. LH-3 alueen tulee rajautua nykyiseen tielinjaan. Rakennusoikeutta tulee lisätä noin 1300 m²:ksi, jolloin kaavoituksen tasapuolisuus toteutuu.

Liike- ja asuinrakentamisen (KMT-2) vierekkäin sijoituessa 10 metrin etäisyys tilan 1:98 rajasta liikerakennukseen on aivan liian vähän. Ehdotusta tulee korjata seuraavalla tavalla:

- tilan 1:98 ja korttelin 105 välinen istutettava alueenosa tulee olla vähintään 20 metriä.
- tälle istutettavalle alueelle tulee puustoa olla enemmän.
- liikerakennuksen kerrosluku II voi sijaita vain Hossankaaren puolella alkaen rakennusalan rajasta. Lähempänä tilaa 1:98 tulee rakennuksen olla 1 kerroksinen.
- rakennusten pienin etäisyys tilan 1:98 rajasta 30 m, mikä ei ole paljon.
- korttelin 105 ja tilan 1:98 suuntaisen rajan koko matkalle rakennettava n. 2,5 metriä meluaite toteutetusta pysäköinti- ja piha-alueen maanpinnasta.
- maanpintojen laskut ja korotukset. kts. liitteenä leikkaus alueesta. Ehdotettu ja pysäköinti- ja piha-alueen korkoja tulisi laskea n. 3 metriä.

Toimenpiteet:

Hyväksymisvaiheen asemakaavan ja asemakaavamuutoksen LH-3 – korttelialueen rakennusoikeuden määrää on lisätty noin 200 k-m². LH-3 - korttelialueen tehokkuusluku on 0,07. Lisäksi LH-3 korttelialueen ohjeellisen polttonesteen jakeluaseman rajasta laajennetaan sekä korttelialueen rajausta on pienennetty alueen pohjois- ja länsiosasta.

Hyväksymisvaiheen asemakaavaa ja asemakaavan muutosta on tarkistettu KMT-2 – korttelialueen osalta. Tilan 1:98 ja korttelin 105 välinen istutettava alueen osa on leveydeltään 20 metriä. Alueen osalle on istutettava puista tai pensaista tiheä reunavyöhyke. KMT – 2 – korttelialueen kerrosluku on korttelin Hossankaaren puoleisella osalla kaksi ja lähempänä asuinrakennusta sijaitsevan rakennusalan kerrosluku on yksi. Korttelin 105 rakennusalan etäisyys asuinrakennuksesta on 30 metriä. Lisäksi KMT-2 – korttelialueella asutukseen rajautuvat korttelin osat tulee aidata peittävällä aidalla, jonka korkeus on vähintään 2,5 metriä pysäköinti- ja piha-alueen maanpinnasta ja maanpinnan korkeusasemaa on laskettu noin neljä metriä.

Liikenne

Kaavassa tulee huomioida ja olla merkittynä maantietalueen suoja-alueet.

Lausunnolla olevasta asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksesta puuttuvat liikenne- ja vaikutusselvitykset tai niitä ei ole toimitettu lausuntopyyntöön ja lausunnolla olevan asemakaavan muutosehdotuksen materiaalin mukana. Niiden osalta asemakaavaehdotus on puutteellinen.

Hossanmäentien ja Kamaistentien risteysalueella on kaava-alue suunnitelmassa ulotettu Karnaistentien eteläpuolelle yksityistien ja M alueen puolelle, niin että suoja-alue leikkaa myös Koivulan latoja. Kaava-alue tulee rajata rajoittumaan valtion omistamaan tietalueeseen, niin kuin se on valmisteluvaiheen kartoissa esitetty, jottei se vaikeuta latojen käyttöä.

Toimenpiteet:

Hyväksymisvaiheen asemakaavaan ja asemakaavamuutokseen merkitään maantietalueen suojavaikutukset su-1 –kaavamerkinnällä.

Asemakaavan liikennetarkastelua on täydennetty maankäytön liikennetuotosten osalta.

Hyväksymisvaiheen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen Hossanmäentien kaantalueen rajausta on pienennetty niin, että latojen käyttö on mahdollista.

Kaupan laatu ja mitoitus

Asemakaava mahdollistaa yhteensä noin 18000 krs-m² vähittäiskauppaa. Voimassa olevan maakuntakaavan mukaan sellaisen vähittäiskaupan, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi sijoittua perustelluista syistä myös keskusta-alueiden ulkopuolelle, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppa, koon alaraja on Lohjalla 1 0000 k-m². Muun erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on 5000 k-m² ja päivittäistavarakaupan osalta 2000 k-m². Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.

Uudenmaan ELY-keskus toteaa, että asemakaavaehdotus esitettyssä muodossa mahdollistaa kaikenlaisen vähittäiskaupan toisin kuin kaupan selvityksessä suositellaan. ELY-keskus katsoo, että kaavamääräyksiä tulee kehittää edelleen siten, että Karnaisten asemakaavan kaupallisen tarkastelun 21.10.2016 johtopäätökset välittyvät kaavamääräyksiin.

Uudenmaan ELY-keskus toteaa, että ilmaus ”Liikennepalveluun tukeutuva erikoiskauppa” ei ole yksiselitteinen ja selvä käsite.

Asemakaavassa osoitetaan merkittävä määrä kerrosalaa vähittäiskaupan suuryksiköille, joiden tulee olla suunnittelua ohjaavien yleiskaavamääräysten mukaan paikallisia. Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö tarkoittaa myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta. Tämä koskee sekä suunnittelualueella olevia liike- ja toimitilarakennusten että liikennepalvelurakennusten korttelialueita. Kaupan mitoituksen kokonaismäärää, sen jakautumista ja paikallisuuden perusteluja tulee selkiyttää kaavamääräyksissä.

Toimenpiteet:

Kaupan mitoitusta ja laatua kuvaavia kaavamääräyksiä täydennetään hyväksymisvaiheen asemakaavaan ja asemakaavamuutokseen, niin että asemakaavan kaupallisen tarkastelun (21.10.2016) johtopäätökset välittyvät kaavamääräyksiin.

Kiinteät muinaisjäännökset

Ehdotusta tulee korjata muinaismuistoalueen määräyksen osalta ja määräyksen tulee kuulua seuraavasti:

”Muinaismuistolaila (29511963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen (Museovirasto tai maakuntamuseo) lausunto”

Toimenpiteet:

Hyväksymisvaiheen asemakaavaan ja asemakaavamuutokseen täydennetään muinaismuistoalueen kaavamääräystä Museoviraston ehdotuksen mukaisesti.

Melu

VU-alueen osalta kaavaehdotusta on tarkistettava (MRL 42§).

- tarkempi kaavaselostus laadittava moottoriurheilualueella tapahtuvasta toiminnasta
- moottoriurheilualan etäisyys omakoti- ja loma-asuntokiinteistöistä on vain muutamia satoja metrejä
- moottoriurheilualan maastomuodot edesauttavat melun ja muiden haittojen leviämistä laajalle ympäröivälle alueelle
- melunleviämisestä laadittava erillinen selvitys
- vähäinenkin moottoriurheilutoiminta ei sovi muiden kaavamääräysten kanssa
- yleiskaavassa alue on määritelty MU- alueeksi

Toimenpiteet:

Hyväksymisvaiheen asemakaava ja asemakaavan muutos ei mahdollista moottoriurheilutoiminnan harjoittamista, vaan merkintä on poistettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelta (VU-4).

Muut

Sitovan tonttijaon teksti puuttuu määräyksistä.

Koivulan Kartanolle halutaan jättää käyttöön liittymätie lammaskujalle. LH-3 alueen tulee rajautua nykyiseen tielinjaan.

Kaavassa on esitetty yksi mainoslaitteille osoitettu py-alue Hossanmäellä VU alueella. Tämä py-alue palvelee lähinnä Hossantien itäpuoleisen alueen mainostarpeita. Kaavaan tulee osoittaa myös muiden korttelialueiden toimijoita ja Koivulan Kartanoa palvelevat mainoslaitteiden paikat Hossantien sisääntulossa ja tonteilla moottoritien varressa.

Toimenpiteet:

Hyväksymisvaiheen asemakaavaan ja asemakaavamuutokseen lisätään sitovan tonttijaon teksti.

Hyväksymisvaiheen asemakaavaan ja asemakaavamuutokseen on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys, jolla mahdollistetaan alueen käyttö ajoväylänä.

Hyväksymisvaiheen asemakaava ja asemakaavan muutoksen yleisiin kaavamääräyksiin on tehty lisäys mainoslaitteiden sijoittamisesta. Mainoslaitteita saa sijoittaa korttelialueille.

Osallisia, joita muutokset koskevat, on kuultu erikseen.

ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELUT

MITOITUS

Kortteli	Käyttötarkoitus	Pinta-ala (ha)	Rakennusoikeus (k-m ²)	Kaupan mitoitus(k-m ²)
100	LHK-1	5,1571	9789	2100 +400 + 3000
	KMT-1	1,8521	15944	7000
		Yht. 7,0092		Yht. 12500
102	KTY-7	3.1906	6381	max. 600
	KYT-8	1,4154	3963	max 600
		Yht. 4,606		1200
103	LH-3	0,7041	493	
104	LHK-2	1.3723	1921	400
105	KMT-2	1,8521	5001	4000
				Yht. 4400
Muut alueet	EV	0,6463		
	Katualueet	4,1060		
	LP	0,2500		
	LPA	0,2729		
	LT	2,4732		
	VL-4	2,3051		
	SM	0,0481		
	VU-4	6.3786		
		Yht. 35,6699	Yht. 42892	

RAKENNE JA PERUSTELUT

Liike- ja toimitilarakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa paikallisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön. (KMT-1)

Alueelle saa rakentaa paikallisesti merkittävää tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa sekä vaikutuksiltaan niihin verrattavaa erikoistavaran kauppaa enintään 7000 k-m².

Alueelle saa rakentaa toimisto-, toimi-, varasto-, näyttely-, palvelu-, majoitus- ja kokoontumistiloja sekä liikunta- ja vapaa-ajan tiloja.

Alueelle ei saa rakentaa päivittäistavarakaupan tiloja.

Yksittäisen rakennuksen kerrosala tulee olla vähintään 4000 k-m².

Alueen saa jakaa enintään neljään tonttiin.

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

Pysäköintialueet tulee jakaa osiin kasvillisuuden ja pintamateriaalien avulla. Pintamateriaalin tulee olla osittain vettäläpäiseviä materiaaleja.

Rakentamisen tulee sopeutua alueen maisemallisiin arvoihin. Korttelialueella tulee säilyttää merkittävät näkymät.

Rakennusten kattokaltevuus ja räystääskorkeus on sovittava yhteen lähiympäristön kattokaltevuuden ja räystääskorkeuden kanssa.

Tontteja ei saa aidata lukuun ottamatta moottoritien liikennealueeseen rajautuvia alueen osia sekä huoltopihvoja.

Hulevedet saa ohjata hallitusti yleisen alueen hulevesijärjestelmään.

Suuryksikön seudullista merkitystä arvioidaan tapauskohtaisesti vaikutusten perusteella, miten yksikkö vaikuttaa lähialueen muissa kunnissa ja keskuksissa sijaitsevien vähittäiskaupan myymälöiden myyntiin ja miten paljon sen ennakoidaan saavan asiakkaita oman sijaintikuntansa ulkopuolelta tai muita keskushierarkialtaan samantasoisista tai ylemmän tason keskuksista. Karnaisten tilaa vaativan kaupan mitoitus-suosituksen lähtökohtana on lohjalaisten ostovoiman kasvun pohjalta laskettu liiketilan lisätarve, jolloin kauppapaikan arvioidaan lähtökohtaisesti palvelevan pääasiassa paikallisia asiakkaita eikä kauppapaikan arvioida vaikuttavan haitallisesti muuhun palveluverkkoon.

KMT-1 - korttelialueen rakennuksen kerrosalan tulee olla vähintään 4000 k-m², jolla pyritään varmistamaan alueen yhtenäinen rakennuskanta. Alueelle ei ole tarkoituksen mukaista sijoittaa kerrosalaltaan alle 3000 k-m² suuruisia rakennuksia. Samasta syystä tontteja voi olla enintään neljä. Maisemallisista syistä rakennusten yhden sivun tulee sijoittua moottoritien puoleiseen korttelialueen reunaan. Tontit tulee muodostaa niin, että kaavan maisemalliset tavoitteet huomioidaan. Korttelialueen läpi tulee järjestää yhtenäinen ajoyhteys kaikille rakennuspaikoille.

KMT-1 - korttelialueella on huomioitava jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden liikenneturvallisuus. Suositeltavaa on rakentaa kevyen liikenteen väylä erotettuna ajoneuvoliikenteestä, minkä varrella on kasvillisuuden avulla luotu miellyttävä ympäristö. Katosten avulla pyritään muodostamaan mielenkiintoinen ympäristö pienessä mittakaavassa.

Pysäköintialueiden jakaminen kasvillisuuden ja pintamateriaalien avulla pyrkii muodostamaan alueesta turvallisen. Sillä vältetään suurien ja jäsentymättömän pysäköintialueen rakentuminen.

Alueen rakentamisessa tulee huomioida ja varmistaa tärkeiden näkymien ja avoimen alueen säilyminen sekä pyrkiä muodostamaan rakennuskannasta yhtenäinen kokonaisuus. Maisemallisten näkymien säilyminen edellyttää, että vesikaton korkeus on enintään +53. Avoimen alueen säilymisen kannalta on tärkeää, ettei mahdollista pysäköinti- ja piha-alueita aidata, vaan rakentamisen korkeus kasvaa kohti moottoritietä ja rakentamisen tulee sijoittua mahdollisimman lähelle moottoritietä. Rakennukset ovat pääasiassa rakennettava kiinni rakennusalaan, lukuun ottamatta huoltopihan toimintojen vaatimaa tilavarausta. Huoltopihat tulee erottaa asiakaskäytössä olevista piha-alueista.



Kaava-alueen tärkeät maisemalinjat ja avoimena säilytettävä alue.

Huoltopihat ovat myös liikennealueen suojavyöhykettä, mihin ei saa sijoittaa rakennuksia eikä rakennelmia.

Istutettavat puut rajaavat visuaalisesti kahta korttelialuetta ja niillä sijaitsevia eri toimintoja

VL-4 ja EV -alueille toteutettu luonnonmukaisesti hulevesien hallintaa edistävä hulevesijärjestelmä mahdollistaa myös KMT-1 - korttelialueen hallitun hulevesien ohjaamisen kyseiseen hulevesijärjestelmään. KMT-1 - korttelialueelle tulee laatia pihasuunnitelma, jossa huomioidaan hulevesien luonnonmukainen käsittely.

Liike- ja toimitilarakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa paikallisesti merkittävää erikoiskauppaa. (KMT-2)

Alueelle saa rakentaa paikallisesti merkittävää erikoiskauppaa, mikäli kauppa vaatii paljon tilaa, ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jossa asiointitiheys on pieni, enintään 4000 k-m².

Alueelle ei saa rakentaa päivittäistavarakaupan tiloja.

Alueelle saa rakentaa toimisto-, toimi-, varasto-, näyttely-, palvelu-, majoitus- ja kokoontumistiloja sekä liikunta- ja vapaa-ajan tiloja.

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

Alueen saa jakaa enintään kahteen tonttiin.

Asutukseen rajautuvat korttelin osat tulee aidata peittävällä aidalla, jonka korkeus on vähintään 2,5m pysäköinti- ja piha-alueen maanpinnasta.

Suuryksikön seudullista merkitystä arvioidaan tapauskohtaisesti vaikutusten perusteella, miten yksikkö vaikuttaa lähialueen muissa kunnissa ja keskuksissa sijaitsevien vähittäiskaupan myymälöiden myyntiin ja miten paljon sen ennakoidaan saavan asiakkaita oman sijaintikuntansa ulkopuolelta tai muita keskushierarkialtaan samantasoisista tai ylemmän tason keskuksista. Karnaisten tilaa vaativan kaupan mitoitusosuituksen lähtökohtana on lohjalaisten ostovoiman kasvun pohjalta laskettu liiketilan lisätarve, jolloin kauppapaikan arvioidaan lähtökohtaisesti palvelevan pääasiassa paikallisia asiakkaita eikä kauppapaikan arvioida vaikuttavan haitallisesti muuhun palveluverkkoon.

Tilaa vaativan kaupan ja keskustahakuisen kaupan välimaastossa on erikoiskauppaa, joka ei perutellusta syystä sovi Lohjan keskustaan ja alakeskuksiin. Erikoiskaupan tulee alueella olla laadultaan tilaa vaativaa kauppaa täydentävää, vapaa-aikaa, loma-asutusta ja matkailua palvelevaa ja sellaista, ettei se vaikuta haitallisesti Lohjan keskutaan ja alakeskuksiin.

Koska korttelialueella on rakennusoikeutta 5000 k-m², ei ole tarkoituksen mukaista rakentaa useaa pientä rakennusta sekä pieniä tontteja.

Korttelialueen maanpinnan korkeusasemaa tulee madaltaa niin, että se sovitetaan kadun maanpinnan korkoon. Rakennusten kerrosluku on Hossankaaren katualueeseen rajautuvalla osalla kaksi ja asuinrakentamista lähempänä oleva kaava mahdollistaa yksikerroksisen rakentamisen, jotta asuinrakentamiseen kohdistuvat vaikutukset ovat pienet. Kaavas-
sa osoitettu tiheä reunavyöhyke toimii eri toimintojen suojavyöhykkeenä.

Korttelialueen pysäköintialue on korttelialueen eteläosassa, että rakennusala on mahdollista osoittaa etäämmälle asuinrakentamisesta. Huoltopihat on hyvä erottaa asiakaskäytössä olevista piha-alueista.

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY-7)

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

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

Alueelle ei saa rakentaa päivittäistavarakaupan tiloja.

Kerrosalasta saa enintään 20 % käyttää sellaisia myymälätiloja varten, jotka eivät kilpaile keskustan tai alakeskuksiin sijoittuvan kaupan kanssa ja joissa asiointitiheys on pieni. Myymälätilat saa olla kuitenkin enintään 600 k-m².

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

*Rakennuksen tulee olla vähintään 1000 k-m².
Alueen saa jakaa enintään kolmeen tonttiin.*

Alueesta tulee kolmasosan olla vettäläpäisevää materiaalia.

Korttelialueella tulee noudattaa yhtenäistä rakennustapaa.

Aluetta ei saa aidata.

KTY-7 - korttelialueelle on mahdollista sijoittaa sellaisia myymälöitä, jotka ei perutellusta syystä sovi Lohjan keskustaan ja alakeskuksiin ja sellaista, ettei se vaikuta haitallisesti Lohjan keskutaan ja alakeskuksiin. Myymälöiden tulee olla enintään 600 k-m² suuruisia, jotta ne eivät aiheuta kaupan kehitykselle haittaa.

Koska korttelialueella on rakennusoikeutta yli 6000 k-m², ei ole tarkoituksen mukaista rakentaa useaa pientä rakennusta sekä pieniä tontteja. Korttelialueen rakennuskannan tulee olla yhtenäinen myös maisemallisista syistä, sillä rakennukset ovat avoimen maiseman rinnealueella.

Korttelialueella tulee pyrkiä viivyttämään hulevesiä niiden syntypaikalla. L-4 ja EV -alueille toteutettu luonnonmukaisesti hulevesien hallintaa edistävä hulevesijärjestelmä mahdollistaa myös KTY- korttelialueen hallitun hulevesien ohjaamisen kyseiseen hulevesijärjestelmään.

Maisemallisten näkymien säilyminen edellyttää, että vesikaton korkeus on enintään +56 ja korttelialueella tulee olla yhtenäinen harjasuunta. Rakennusten tulee noudattaa yhtenäistä linjaa, johon rakennukset on rakennetta kiinni, sillä avoin maisema avautuu kohti korttelialuetta. Rakennusten tulee sijoittua yhtenäisesti kaukomaisemassa ja istutettavat puut luovat taustan rakennusmassoille. Avoimen maisema-alueen vuoksi ei aluetta tule aidata. Erityisesti korttelialueen Emojikadun ja Hossanmäentien puoleinen piha-alue tulee pysyä aitaamattomana maisemallisista syistä. Alueen maisemallisia arvoja on esitetty tarkemmin kaavaselostuksen sivulla 93.

Huoltopihat on hyvä erottaa asiakaskäytössä olevista piha-alueista.

Korttelialueella on johtorasite.

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY-8)

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

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

Alueelle ei saa rakentaa päivittäistavarakaupan tiloja.

Kerrosalasta saa enintään 20 % käyttää sellaisia myymälätiloja varten, jotka eivät kilpaile keskustan tai alakeskuksiin sijoittuvan kaupan kanssa ja joissa asiointitiheys on pieni. Myymälätilat saa olla kuitenkin enintään 600 k-m².

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

*Rakennuksen tulee olla vähintään 1000 k-m².
Alueen saa jakaa enintään kolmeen tonttiin.*

Alueesta tulee kolmasosan olla vettäläpäisevää materiaalia.

Korttelialueella tulee noudattaa yhtenäistä rakennustapaa.

Aluetta ei saa aidata.

KTY-8 - korttelialueelle on mahdollista sijoittaa sellaisia myymälöitä, jotka ei perutellusta syystä sovi Lohjan keskustaan ja alakeskuksiin ja sellaista, ettei se vaikuta haitallisesti Lohjan keskutaan ja alakeskuksiin. Myymälöiden tulee olla enintään 600 k-m² suuruisia, jotta ne eivät aiheuta kaupan kehitykselle haittaa.

Koska korttelialueella on rakennusoikeutta yli 6000 k-m², ei ole tarkoituksen mukaista rakentaa useaa pientä rakennusta sekä pieniä tontteja. Korttelialueen rakennuskannan tulee olla yhtenäinen myös maisemallisista syistä, sillä rakennukset ovat avoimen maiseman rinnealueella.

Korttelialueella tulee pyrkiä viivyttämään hulevesiä niiden syntypaikalla. L-4 ja EV -alueille toteutettu luonnonmukaisesti hulevesien hallintaa edistävä hulevesijärjestelmä mahdollistaa myös KTY- korttelialueen hallitun hulevesien ohjaamisen kyseiseen hulevesijärjestelmään.

Maisemallisten näkymien säilyminen edellyttää, että vesikaton korkeus on enintään +56. Istutettavat puut luovat rakennusmassoille taustan kaukomaisemassa ja toimivat reunavyöhykkeenä. Avoimen maisema-alueen vuoksi ei aluetta tule aidata. Erityisesti korttelialueen Emojikadun ja Hossanmäentien puoleinen piha-alue tulee pysyä aitaamattomana maisemallisista syistä. Alueen maisemallisia arvoja on esitetty tarkemmin kaavaselostuksen sivulla 93.

Huoltopihat on hyvä erottaa asiakaskäytössä olevista piha-alueista.

Korttelialueella on johtorasite.

Korttelialueella on liikennealueen suojavyöhykettä, mihin ei saa sijoittaa rakennuksia eikä rakennelmia.

Lähivirkistysalue, joka tulee säilyttää avoimena. (VL-4)

Määräyksellä pyritään säilyttämään alueen maisemalliset arvot. Alueen maisemallisia arvoja on esitetty tarkemmin kaavaselostuksen sivulla 93.

Alueelle tulee sijoittaa yhtenäinen luonnonmukainen hulevesijärjestelmä, jonka vaikutuksesta hulevedet päätyvät puhtaampina Lohjanjärveen. Osa hulevesijärjestelmästä sijaitsee lähivirkistysalueella.

KMT-1 - korttelialueelta Emojikadulle on mahdollista rakentaa jalankululle ja pyöräilylle tarkoitettu väylä. Hulevesialueen ylittävä väylä on mahdollista toteuttaa esim. pienen kävelysillalla.

Urheilu- ja virkistyspalveluiden alue. (VU-4)

Alueen metsäinen luonne tulee säilyttää. Alueelle voidaa sijoittaa ulkoilureittejä sekä alueen ulkoilukäyttöä palvelevia rakennelmia.

Alue toimii kaava-alueen voimakkaana reunavyöhykkeenä ja sen alueella on tärkeitä kalioalueita. On tärkeää, että alue säilyy metsäisenä. Ulkoilureittejä ja ulkoilukäyttöä palvelevia rakennelmia sekä mainoslaitteet tulee sijoittaa maisemalliset arvot huomioiden.

Osan alueesta meluarvot ylittävät annetut ohjearvot. Kyseinen alue on merkitty suojajä-alueeksi.

Yleisen tien alue. (LT)

Kevyen liikenteen väylää ja ajoneuvoliikenteelle osoitettua väylää rajaa puurivi. Yleisen tien alueelle on osoitettu ajoneuvoliittymien likimääräiset sijainnit. Liittymät on osoitettu Hossamäentielle, Hossankaareen, Routiontielle sekä LH-3 - korttelialueelle. Korttelialueelle ohjaava liittymä tulee olla yksisuuntainen. Korttelialueelle on mahdollista kääntyä Moottoritien suunnasta, mutta muuten kulku korttelialueelle tapahtuu Lammaskujan kautta.

Yleinen pysäköintialue. (LP)

Alue toimii julkisen liikenteen liityntäpysäköintialueena. Visuaalisesti liikennealueen puurivi jatkuu yhtenäisenä yleisellä pysäköintialueella.

Liikennepalvelurakennusten korttelialue. (LHK-1)

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

Kerrosalasta saa enintään 2100 k-m2 käyttää sellaista liikennepalveluun tukeutuvaa vapaa-aikaa ja matkailua palvelevaa erikoiskauppaa, joka ei kilpaile keskustan ja alakeskuksiin sijoittuvan kaupan kanssa.

Alueelle saa rakentaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja enintään 400 k-m2.

Alueelle saa rakentaa paikallisesti merkittävää tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa sekä vaikutuksiin niihin verrattavaa erikoistavarankauppaa enintään 3000 k-m2.

Rakentamisen tulee sopeutua alueen maisemallisiin arvoihin. Korttelialueella tulee säilyttää merkittävät näkymät.

Pysäköintialue tulee jakaa osiin istutettavan kasvillisuuden ja pintamateriaalien avulla.

Tontteja ei saa aidata lukuun ottamatta moottoritien liikennealueeseen rajautuvia alueen osia sekä huoltopihoja.

Suuryksikön seudullista merkitystä arvioidaan tapauskohtaisesti vaikutusten perusteella, miten yksikkö vaikuttaa lähialueen muissa kunnissa ja keskuksissa sijaitsevien vähittäiskaupan myymälöiden myyntiin ja miten paljon sen ennakoidaan saavan asiakkaita oman sijaintikuntansa ulkopuolelta tai muita keskushierarkialtaan samantasoisista tai ylemmän tason keskuksista. Karnaisten tilaa vaativan kaupan mitoitus-suosituksen lähtökohtana on lohjalaisten ostovoiman kasvun pohjalta laskettu liiketilan lisätarve, jolloin kauppapaikan arvioidaan lähtökohtaisesti palvelevan pääasiassa paikallisia asiakkaita eikä kauppapaikan arvioida vaikuttavan haitallisesti muuhun palveluverkkoon.

Tilaa vaativan kaupan ja keskustahakuisen kaupan välimaastossa on erikoiskauppaa, joka ei perutellusta syystä sovi Lohjan keskusta- ja alakeskuksiin. Erikoiskaupan tulee alueella olla laadultaan tilaa vaativaa kauppaa täydentävää, vapaa-aikaa, loma-asutusta ja matkailua palvelevaa ja sellaista, ettei se vaikuta haitallisesti Lohjan keskusta- ja alakeskuksiin.

Päivittäistavarakaupan on tarkoituksena täydentää alueen muita toimintoja.

Alueen rakentamisessa tulee huomioida ja varmistaa tärkeiden näkyminen ja avoimen alueen säilyminen sekä pyrkiä muodostamaan rakennuskannasta yhtenäinen kokonaisuus. Avoimen alueen säilymisen kannalta on tärkeää, ettei mahdollista pysäköinti- ja piha-alueita aidata, vaan rakentamisen korkeus kasvaa kohti moottoritietä ja rakentamisen tulee sijoittua mahdollisimman lähelle moottoritietä. Avoimen alueen säilymisen kannalta on tärkeää, ettei mahdollista pysäköinti- ja piha-alueita aidata, vaan rakentamisen korkeus kasvaa kohti moottoritietä ja rakentamisen tulee sijoittua mahdollisimman lähelle moottoritietä. Rakennukset ovat pääasiassa rakennettava kiinni rakennusalaan, lukuun ottamatta huoltopihan toimintojen vaatimaa tilavarausta. Maisemallisten näkymien säilyminen edellyttää, että vesikaton korkeus on enintään +49 ja +45. Alueen maisemallisia arvoja on esitetty tarkemmin kaavaselostuksen sivulla 93.

Pysäköintialueiden jakaminen kasvillisuuden ja pintamateriaalien avulla pyrkii muodostamaan alueesta turvallisen. Sillä vältetään suurien ja jäsentymättömän pysäköintialueen rakentuminen.

Huoltopihat on hyvä erottaa asiakaskäytössä olevista piha-alueista.

Liikennepalvelurakennusten korttelialue. (LHK-2)

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

Alueelle saa rakentaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja enintään 400 k-m².

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

Kaikki rakenteet on tehtävä korkeatasoisesti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin.

Pysäköintialue tulee jakaa osiin istutettavan kasvillisuuden ja pintamateriaalien avulla.

Aluetta ei saa aidata.

Alueelle saa rakentaa kaksi ajoneuvoliittymää.

Päivittäistavarakaupan on tarkoituksena täydentää alueen muita toimintoja.

Korttelialue sijaitsee kaupunkikuvassa erittäin näkyvällä paikalla ja on yksi Lohjan taa-
jaman sisään tuloväylistä. Alueen rakentamisen tulee edustaa laadukasta rakentamista

mittasuhteiltaan, väritykseltään ja materiaaleiltaan. Suunnittelussa tulee huomioida kevyen liikenteen, ajoneuvoliikenteen ja joukkoliikenteen alueelle asettamat vaatimukset. Alueen aitaaminen ei sovi kaupunkikuvallisiin vaatimuksiin.

Pysäköintialueiden jakaminen kasvillisuuden ja pintamateriaalien avulla pyrkii muodostamaan alueesta turvallisen. Sillä vältetään suurien ja jäsentymättömän pysäköintialueen rakentuminen. Istutettava puurivi rajaa kortteli- ja katualuetta ja jäsentää katutilaa.

Korttelialueen käyttötarkoitus huomioiden saattaa olla liikenteen sujuvuuden kannalta osoittaa tarpeen osoittaa kaksi ajoneuvoliittymää.

Jalankululle varatun väylän avulla rakennus on hyvin saavutettavissa.

Huoltoaseman korttelialue, jolle saa sijoittaa polttonesteiden jakeluaseman ja kahvila-, ravintola-, näyttely- ja kokoontumistiloja. (LH-3)

Kaikki rakenteet on tehtävä korkeatasoisesti kiinnittämällä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin.

Aluetta ei saa aidata.

Korttelialue sijaitsee kaupunkikuvassa erittäin näkyvällä paikalla ja on yksi Lohjan taa-jaman sisääntuloväylistä. Alueen rakentamisen tulee edustaa laadukasta rakentamista mittasuhteiltaan, väritykseltään ja materiaaleiltaan. Suunnittelussa tulee huomioida kevyen liikenteen, ajoneuvoliikenteen ja joukkoliikenteen alueelle asettamat vaatimukset. Alueen aitaaminen ei sovi kaupunkikuvallisiin vaatimuksiin.

Korttelialueen läpi on mahdollista rakentaa jalankululle ja pyöräilylle osoitettu väylä Koivulan kartanolle. Koivulan kartanolle säilyy myös ajoyhteydet korttelialueen reunoissa.

Huoltopihat on hyvä erottaa asiakaskäytössä olevista piha-alueista.

Korttelialueella on johtorasite.

Autopaikkojen korttelialue. (LPA)

KMT-2 - korttelialueen käyttötarkoitus sallii monipuolisen rakentamisen. Korttelialueelle on mahdollista osoittaa KMT-2 ja VU -alueiden pysäköintipaikkoja.

Suojaviheralue. (EV)

Merkinnällä on osoitettu moottoritien varrella viheralueena säilytettävä alue, jota sijaintinsa takia ei voida käyttää virkistysalueena.

Alueelle tulee sijoittaa yhtenäinen luonnonmukainen hulevesijärjestelmä, jonka vaikutuksesta hulevedet päätyvät puhtaampina Lohjanjärveen. Osa hulevesijärjestelmästä sijaitsee lähivirkistysalueella.

Muinaismuistoalue (SM)

Muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä museoviran-omaisten lausunto.

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

Myymäla-, palvelu-, toimisto-, kahvila-, ravintoja-, urheilu- ja vapaa-ajan tiloja sekä näyttely-, kokoontumis- ja toimitiloja 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 ja viherrakenteita.

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.

Alueella tulee laatia erillinen sitova tonttijako.

Jokaiselle tontille tulee varata käyttötarkoituksen mukaisesti riittävä määrä pyörä- ja auto-paikkoja.

Kortteleissa ja katuosuuksilla tulee noudattaa yhtenäistä rakennustapaa. Kattomateriaalien tulee olla tummia ja mattapintaisia, jotta ne eivät aiheuta avoimessa maisemassa heijastavia vaikutuksia.

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

LIIKENNE

Kaavan liikenneratkaisut pohjautuvat liitteenä olevan alustavan katusuunnitelman sisällön pohjalta. Katusuunnittelua on ohjattu kaavoituksen ja kunnallistekniikan toimesta.

Hossantien liikennealueen tilavaraus mahdollistaa kiertoliittymän rakentamisen ja kevyen liikenteen väylän rakentamisen sekä neljä liittymää. Liittymämerkinnät osoittavat Hossanmäentien, Hossankaaren ja Routiontien katualuiden liittymät sekä liittymän LH-3 - korttelialueelle. Korttelialueelle ohjaava liittymä tulee olla yksisuuntainen. Korttelialueelle on mahdollista kääntyä Moottoritien suunnasta, mutta muuten kulku korttelialueelle tapahtuu Lammaskujan kautta.

Routiontien katualue on nykytilanteen mukainen ja sen leveys mahdollistaa mm. kevyen liikenteen väylän toteuttamisen. Routiontieltä risteää uusi katualue, Hossankaari. Hossankaari yhdistyy mahdollisen kiertoliittymän avulla Hossantiehen ja sen varrella on mahdollisuus liityntäpysäköintialueeseen.

Hossanmäentien johtaa kohti Kisakalliota ja siitä erkanee kaksi katua, Emoji- ja Meemikat. Kaava mahdollistaa Hossanmäentien ja Meemikadun risteykseen kiertoliittymän rakentamisen. Myös Meemikadun päästä korttelialueille johtava risteys on mahdollista toteuttaa kiertoliittymänä.

Emojikatu risteää Hossanmäentiestä kaavan luoteisosassa.

Kaava mahdollistaa kattavan kevyen liikenteen verkoston rakentamisen alueelle.

YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaava-alueen rakentaminen on pyritty ratkaisemaan alueen kaupunkikuvaa kohentavalla ja ympäristöön sopivalla tavalla.

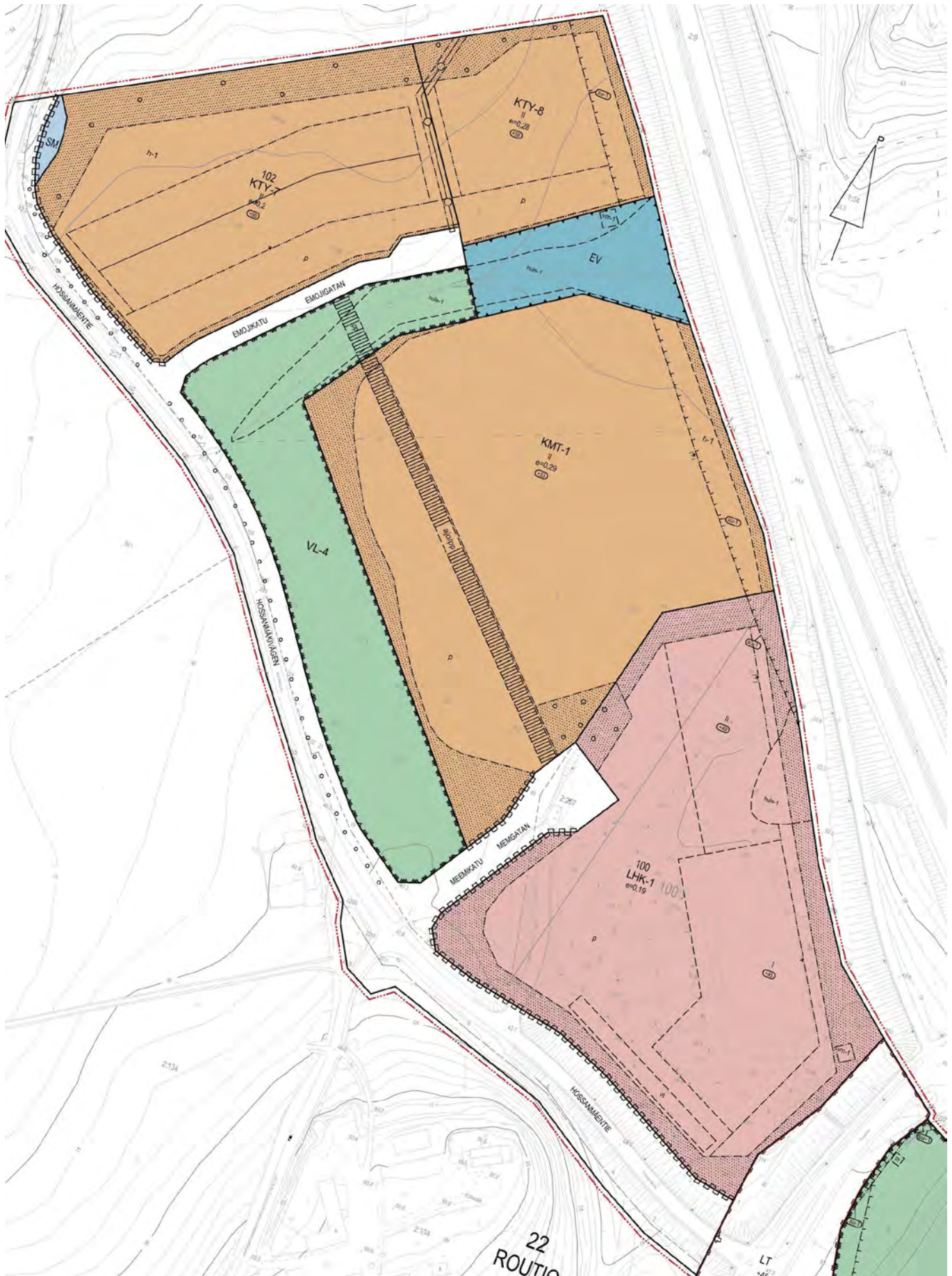
YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Kaavamääräyksissä ja rakentamisen ohjeistuksessa on huomioitu kaava-alueen sijoittuminen moottoritien melualueelle.

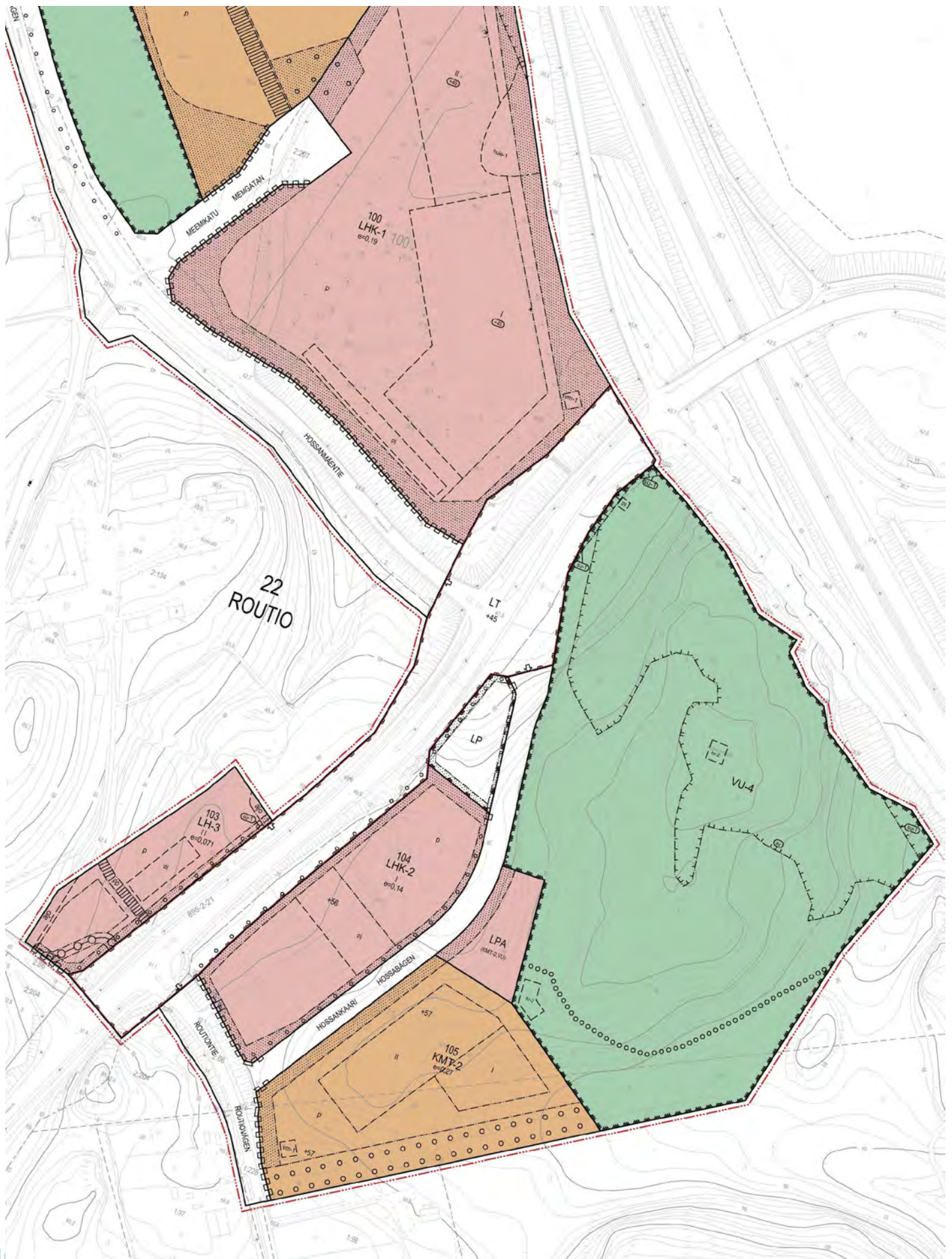
TOTEUTUSTA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Kaavasta on laadittu havainneaineistoa. Havainnekuva on kaavaselostuksen liitteenä 5.

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



7 HYVÄKSYMISVAIHE



LOHJA

L62 ROUTIO, ASEMAKAAVAN MUUTOS JA ASEMAKAAVA

22. kaupunginosan Roution, korttelin 100 sekä katu- ja liikennealueiden asemakaava ja asemakaavan muutos, jolla muodostuu
22. kaupunginosa Routio, korttelit 100, 102-105 lähivirkistys-, urheilu- ja virkistys-, yleisen pysäköinnin-, suojaviher-, muinaismuisto-, autopaikkojen-, katu- ja yleisen tien alueita.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

KMT-1

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

Alueelle saa rakentaa paikallisesti merkittävää tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa sekä vaikutuksiltaan niihin verrattavaa erikoistavaran kauppaa enintään 7000 k-m².

Alueelle saa rakentaa toimisto-, toimi-, varasto-, näyttely-, palvelu-, majoitus- ja kokoontumistiloja sekä liikunta- ja vapaa-ajan tiloja.

Alueelle ei saa rakentaa päivittäistavarakaupan tiloja.

Yksittäisen rakennuksen kerrosala tulee olla vähintään 4000 k-m².

Alueen saa jakaa enintään neljään tonttiin.

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

Pysäköintialueet tulee jakaa osiin kasvillisuuden ja pintamateriaalien avulla.

Pintamateriaalien tulee osittain olla vettäläpäiseviä materiaaleja.

Rakentamisen tulee sopeutua alueen maisemallisiin arvoihin. Korttelialueella tulee säilyttää merkittävät näkymät.

Rakennusten kattokaltevuus ja räystäskorkeus on sovittava yhteen lähiympäristön rakennusten kattokaltevuuden ja räystäskorkeuden kanssa.

Tontteja ei saa aidata lukuun ottamatta moottoritien liikennealueeseen rajautuvia alueen osia sekä huoltapihoja.

Hulevedet saa ohjata hallitusti yleisen alueen hulevesijärjestelmään.

KMT-2

Liike- ja toimitilarakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa paikallisesti merkittävää erikoiskauppaa.

Alueelle saa rakentaa paikallisesti merkittävää erikoiskauppaa, mikäli kauppa vaatii paljon tilaa, ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jossa asiointitiheys on pieni, enintään 4000 k-m².

Alueelle ei saa rakentaa päivittäistavarakaupan tiloja.

Alueelle saa rakentaa toimisto-, toimi-, varasto-, näyttely-, palvelu-, majoitus- 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.

Asutukseen rajautuvat korttelin osat tulee aidata peittävällä aidalla, jonka korkeus on vähintään 2,5 m pysäköinti- ja piha-alueen maanpinnasta.



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. Alueelle ei saa rakentaa päivittäistavarakaupan tiloja. Kerrosalasta saa enintään 20% käyttää sellaisia myymälätiloja varten, jotka eivät kilpaile keskustan tai alakeskuksiin sijoittuvan kaupan kanssa ja joissa asiointitiheys on pieni. Myymälätilan kerrosala saa olla kuitenkin enintään 600 k-m². Rakennukset saa tonttien välisellä rajalla rakentaa yhteen. Rakennuksia voidaan tällöin paloteknisessä mielessä tarkastella yhtenä rakennuksena. Rakennuksen tulee olla vähintään 1000 k-m². Alueen saa enintään jakaa kolmeen tonttiin. Alueesta tulee kolmasosan olla vettäläpäisevää materiaalia. Korttelialueella tulee noudattaa yhtenäistä rakennustapaa. Aluetta ei saa aidata.



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. Alueelle ei saa rakentaa päivittäistavarakaupan tiloja. Kerrosalasta saa enintään 20% käyttää sellaisia myymälätiloja varten, jotka eivät kilpaile keskustan tai alakeskuksiin sijoittuvan kaupan kanssa ja joissa asiointitiheys on pieni. Myymälätilan kerrosala saa olla kuitenkin enintään 600 k-m². Rakennukset saa tonttien välisellä rajalla rakentaa yhteen. Rakennuksia voidaan tällöin paloteknisessä mielessä tarkastella yhtenä rakennuksena. Rakennuksen tulee olla vähintään 1000 k-m². Korttelialueella tulee noudattaa yhtenäistä rakennustapaa. Aluetta ei saa aidata.



Lähivirkistysalue, joka tulee säilyttää avoimena alueena.



Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

Alueen metsäinen luonne tulee säilyttää. Alueelle voidaan sijoittaa ulkoilureittejä sekä alueen ulkoilukäyttöä palvelevia rakennelmia.



Yleisen tien alue.



Yleinen pysäköintialue.

LHK-1

Liikennepalvelurakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa liikennepalveluun tarkoitettuja huoltoasema-, näyttely-, toimisto-, ravintola-, autonpesu-, varasto-, matkailu- ja majoitustiloja. Kerrosalasta saa enintään 2100 k-m² käyttää sellaista liikennepalveluun tukeutuvaa vapaa-aikaa ja matkailua palvelevaa erikoiskauppaa, joka ei kilpaile keskustan tai alakeskuksiin sijoittuvan kaupan kanssa.

Alueelle saa rakentaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja enintään 400 k-m².

Alueelle saa rakentaa paikallisesti merkittävää tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa sekä vaikutuksiltaan niihin verrattavaa erikoistavaran kauppaa enintään 3000 k-m². Rakentamisen tulee sopeutua alueen maisemallisiin arvoihin. Korttelialueella tulee säilyttää merkittävät näkymät.

Pysäköintialue tulee jakaa osiin istutettavan kasvillisuuden ja pintamateriaalien avulla. Tontteja ei saa aidata lukuun ottamatta moottoritien liikennealueeseen rajautuvia alueen osia sekä huoltopihoja.

LHK-2

Liikennepalvelurakennusten korttelialue.

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

Alueelle saa rakentaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja enintään 400 k-m².

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

Kaikki rakenteet on tehtävä korkeatasoisesti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin.

Pysäköintialue tulee jakaa osiin istutettavan kasvillisuuden ja pintamateriaalien avulla.

Aluetta ei saa aidata.

Alueelle saa rakentaa kaksi ajoneuvoliittymää.

LH-3

Huoltoaseman korttelialue, jolle saa sijoittaa polttoneisteiden jakeluaseman ja kahvila-, ravintola-, näyttely- ja kokoontumistiloja.

Kaikki rakenteet on tehtävä korkeatasoisesti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin.

Aluetta ei saa aidata.

LPA

Autopaikkojen korttelialue.

EV

Suojaviheralue.

SM

Muinaismuistoalue.

Muinaismuistolailla (29511963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös.

Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty.

Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä museovirannomaisten lausunto.



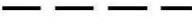
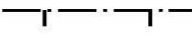
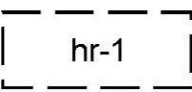
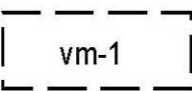
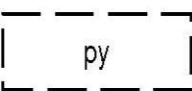
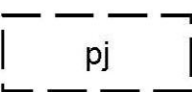
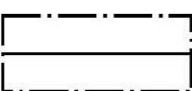
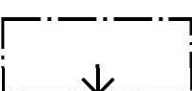
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

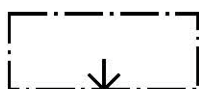


Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

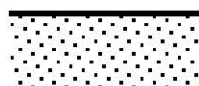
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
22	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
ROUTI	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
105	Korttelin numero.
ROUTIOVÄG	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
$e=0,32$	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
+61	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.
	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.
	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa 50 k-m ² suuruisen VU-alueen toimintaa palvelevan rakennuksen.
	Rakennusala, jolle saa rakentaa puistomuuntamon. Puistomuuntamo tulee sovittaa maastonmuotoihin ja ympäröivään rakennuskantaan.
	Ohjeellinen alue, jolle saa sijoittaa mainoslaitteita. Mainoslaitteiden tulee soveltua kaupunkikuvaan ja ympäristöön.
	Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



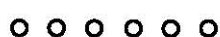
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on pääasiassa rakennettava kiinni.



Istutettava alueen osa.



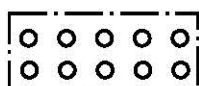
Alueen osa, jolla tulee säilyttää tai istuttaa vähintään 6 puuta osa-alueen 100 m² kohti.



Säilytettävä/istutettava puurivi.



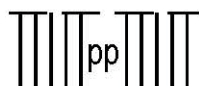
Katu.



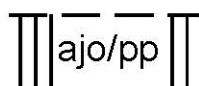
Alueen osa, jolle on istutettava puista tai pensaista tiheä reunavyöhyke.



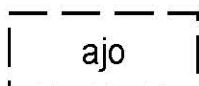
Ulkoilureitti.



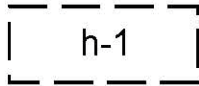
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu ohjeellinen alueen osa.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu ohjeellinen alueen osa.

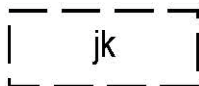


Ohjeellinen ajoyhteys.

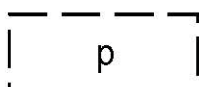


Huoltoliikenteelle varattu ohjeellinen alueen osa.

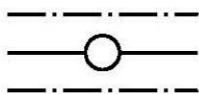
Merkinnällä on osoitettu korttelialueen ohjeellinen huoltopihan alue.



Alueen sisäiselle jalankululle varattu ohjeellinen alueen osa.



Ohjeellinen pysäköimispaikka.



Johtoa varten varattu alueen osa.



Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

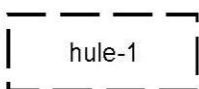


Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



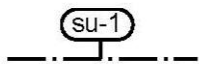
(KMT-2, VU)

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.



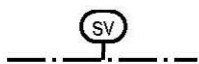
Sijainniltaan ohjeellinen hulevesien viivyttämiseen varattu alueen osa.

Alueelle tulee sijoittaa luonnonmukainen hulevesijärjestelmä, jossa viivytetään valuma-alueen hulevesiä.



Yleisen tien suoja-alueeksi varattu alueen osa.

Alueelle ei saa sijoittaa mainoksia eikä muita rakennelmia, lukuunottamatta tarvittavia suoja-aitoja.



Suojavyöhyke.

Yleiset määräykset:

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

Myymälä-, palvelu-, toimisto-, kahvila-, ravintoja-, urheilu- ja vapaa-ajan tiloja sekä näyttely-, kokoontumis- ja toimitiloja 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 ja viherrakenteita.

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. Mainoslaitteita saa rakentaa korttelialueelle. 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.

Alueelle tulee laatia erillinen sitova tonttijako.

22. kaupunginosan Roution, korttelin 100 sekä katu- ja liikennealueiden asemakaava ja asemakaavan muutos, jolla muodostuu
22. kaupunginosa Routio, korttelit 100, 102-105 lähivirkistys-, urheilu- ja virkistys-, yleisen pysäköinnin-, suojaviher-, muinaismuisto-, autopaikkojen-, katu- ja yleisen tien alueita.

Valmistelija/Beredare

Kaavoituspäällikkö/Planläggningschef

Piirtäjä/Ritare
TS

Kaisa Långström
Yleiskaavasuunnittelija
Generalplanerare

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

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

Tapio Ruutinen
Kaupungingeodeetti
Stadsgeodet

Koordinaattijärjestelmät:
Tasokoordinaatisto: EUREF ETRS-GK24
Korkeusjärjestelmä: N60

Käsittelyvaiheet/Behandlingsskeden:

Päiväys/Datum

Lainvoimainen/Vunnit laga kraft

Kaupunginvaltuusto hyväksynyt/Godkänd av stadsfullmäktige

Kaupunginhallitus hyväksynyt/Godkänd av stadstyrelsen

Kaupunkisuunnittelulautakunta/Stadsplaneringsnämnden

Ehdotus nähtävillä/Förslaget är framlagt

9.12.2016-13.1.2017 MRA §27

Kaupunginhallitus hyväksynyt/Godkänd av stadstyrelsen

28.11.2016 § 390

Valmisteluaineisto nähtävillä/Beredningsmaterialet är framlagt

8.6.-1.7.2016 MRA § 30

Kaupunkisuunnittelulautakunta/Stadsplaneringsnämnden

2.6.2016 §68

Rev.

Pvm./Dat.

HYVÄKSYMISVAIHE

23.2.2017



LOHJAN KAUPUNKI
Kaupunkikehitys
Kaavoitus

LOJO STAD
Stadsutveckling
Planläggning

L 62

HAVAINNEKUVA



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
- 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

KAAVAN TOTEUTUMINEN

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

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

Kaupunki rakentaa kaavan mukaiset kadut, pysäköintialueet ja muut yleiset alueet. Maantiealueen rakentamisesta ei ole tehty vielä sopimuksia. Tällä hetkellä Hossantie on Liikenneviraston hallussa.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	444 Lohja	Täyttämispvm	17.03.2017
Kaavan nimi	L 62 Karnainen		
Hyväksymispvm	15.03.2017	Ehdotuspvm	28.11.2016
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	08.06.2016
Hyväksymispykälä	41	Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus	444V150317A41		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	35,6699	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	29,7516
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	5,9183

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	35,6699	100,0	43501	0,12	29,7516	33028
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	11,9562	33,5	31289	0,26	11,9562	31289
T yhteensä						
V yhteensä	8,6837	24,3			8,6837	
R yhteensä						
L yhteensä	14,3356	40,2	12212	0,09	8,4173	1739
E yhteensä	0,6463	1,8			0,6463	
S yhteensä	0,0481	0,1			0,0481	
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	35,6699	100,0	43501	0,12	29,7516	33028
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	11,9562	33,5	31289	0,26	11,9562	31289
KTY	4,6060	38,5	10344	0,22	4,6060	10344
KMT	7,3502	61,5	20945	0,28	7,3502	20945
T yhteensä						
V yhteensä	8,6837	24,3			8,6837	
VL	2,3051	26,5			2,3051	
VU	6,3786	73,5			6,3786	
R yhteensä						
L yhteensä	14,3356	40,2	12212	0,09	8,4173	1739
Kadut	4,1060	28,6			3,3879	
LT	2,4732	17,3			1,5378	
LP	0,2500	1,7			0,2500	
LH	0,7041	4,9	493	0,07	0,7041	
LPA	0,2729	1,9				
LHK	6,5294	45,5	11719	0,18	2,5375	1739
E yhteensä	0,6463	1,8			0,6463	
EV	0,6463	100,0			0,6463	
S yhteensä	0,0481	0,1			0,0481	
SM	0,0481	100,0			0,0481	
M yhteensä						
W yhteensä						



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
Toimistosihteeri Tuula Lintuniemi, puh. 044 332 1600

SISÄLLYSLUETTELO

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan käynnistyminen

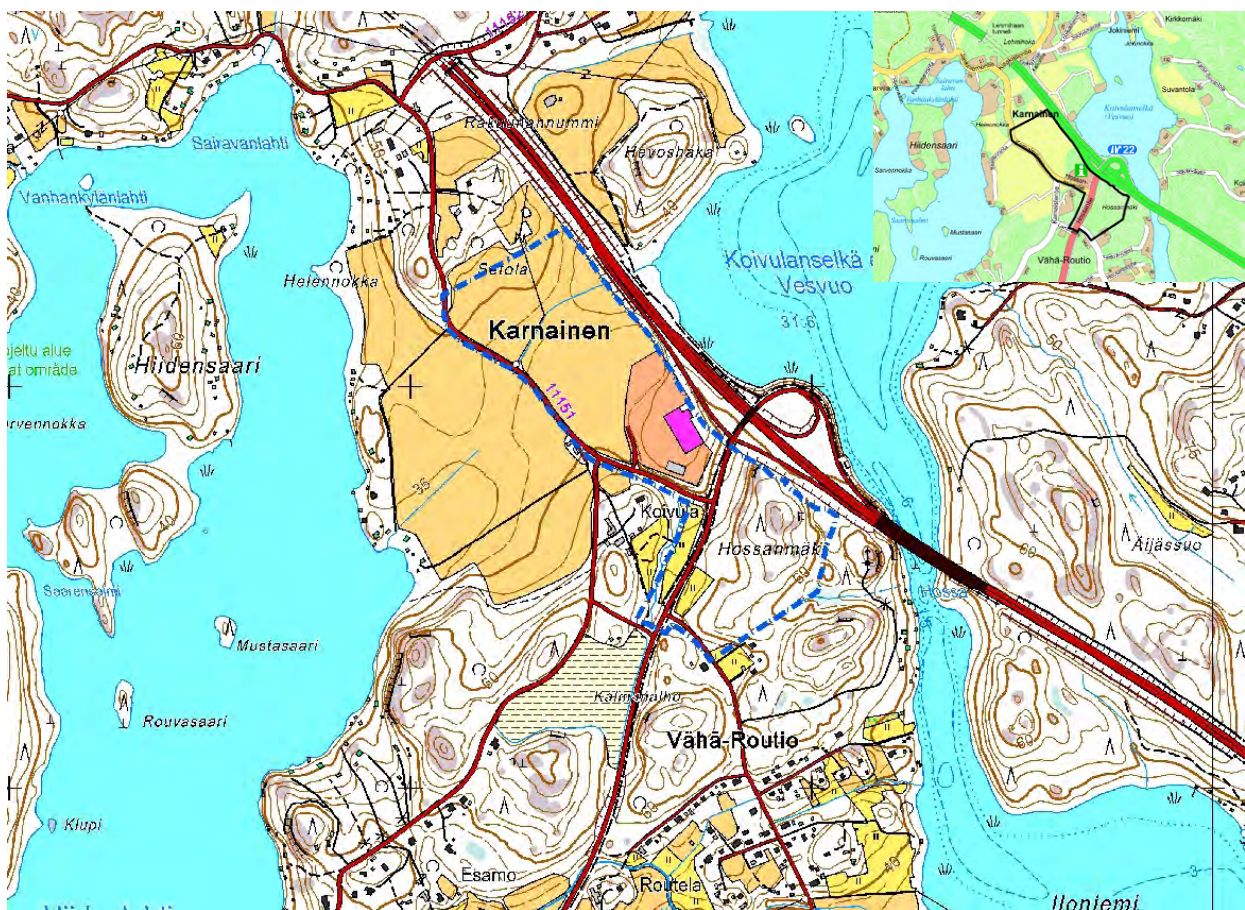
Kaavoitettava alue

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 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.

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 määrääjäksi nähtäville kaupungin viralliselle ilmoitustaululle Lohjan kaupungintalo Monkolan asiakaspalvelukeskukseen (Karstuntie 4), kaupungin ilmoitustaululle ja kaupungin internet-sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua lisäksi koko kaavaproessin 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.

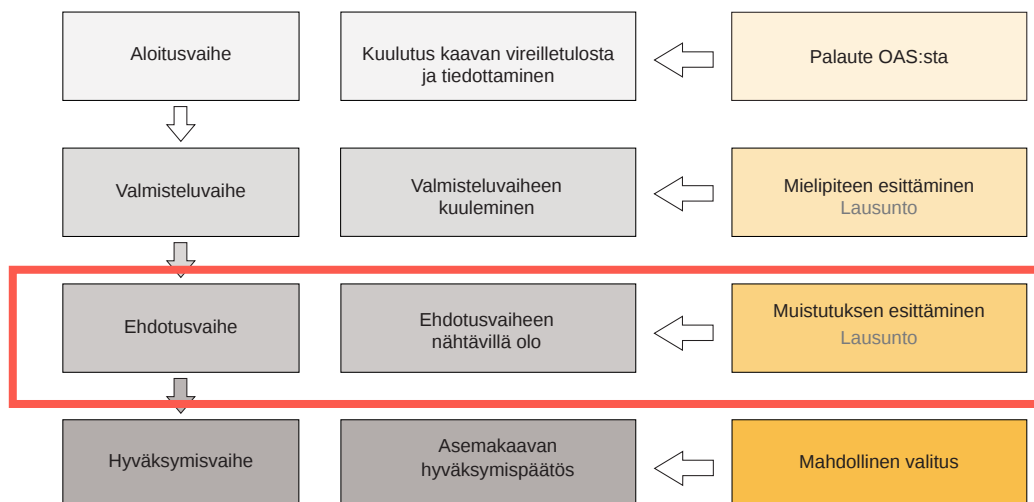
Kuulutus asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville asettamisesta asetetaan kaupungin viralliselle ilmoitustaululle ja julkaistaan Länsi-Uusimaa-lehdessä ja kaupungin internet-sivuilla.

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§).



L62 Karnainen, asemakaava ja asemakaavan muutos

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluvaiheen aineisto nähtävillä 8.6 - 1.7.2016
(MRL 63§, MRA 30§)**

Lausuntopyynnöt valmisteluaineistosta

Lohjan kaupunki, kiinteistö- ja kartastopalvelut	17.6.2016
Lohjan kaupunki, rakennusvalvonta	-
Lohjan kaupunki, ympäristön suojelu	20.10.2016
Lohjan ympäristöterveyspalvelut	31.8.2016
Lohjan kaupunki, tekninen toimi, kunnallistekninen suunnittelu, logistiikka	-
Lohjan kaupunki, sivistystoimi	-
Lohjan kaupunki, Lohjan museo	-
Lohjan kaupunki, elinkeinopalvelut ja matkailu	-
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	26.8.2016
Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo	23.6.2016
Museovirasto	22.7.2016
Uudenmaan liitto	-
Karstu-Paloniemi.Routio aluetoimikunta	-
Routioseura ry.	-
Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys	-
Hormajärvi-Yhdistys ry	31.8.2016
Lohjanjärven Suojeluyhdistys ry	-
Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos	8.7.2016
Lohjan Liikuntakeskus Oy	2.9.2016
Lohjan Yrittäjät ry	25.8.2016
DNA Palvelut Länsi-Uusimaa	-
Caruna Oy	9.8.2016
Fingrid Oy	30.8.2016
Gasum Oy	28.6.2016
Aurora Kaasunjakelu Oy	-
Lounea Oy	-

Saatujen lausuntojen tiivistelmät ja vastineet:

Lohjan kaupunki, Kiinteistö- ja kartastopalvelut 17.6.2016

Kiinteistö- ja kartastopalveluilla ei ole huomautettavaa.

vastine: *Merkitään tiedoksi.*

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.

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

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo 23.6.2016

Suunnittelualueella sijaitsee nykyisellään ABC – liikenneasema. Muu osa alueesta on pääosin rakentamatonta avaraa peltoaluetta sekä Hossantien itäpuolella myös metsäaluetta. Aluetta lounaassa rajaava Karnaistentie on taajamaosayleiskaavassa osoitettu historiallisena tielinjana, jonka kulttuurihistoriallinen arvo ympäristöineen tulee ottaa huomioon yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa ja suunnittelussa. Alueen lounais-/länsipuolen peltoalue on osoitettu samassa kaavassa arvokkaana, avoimena säilytettävänä peltoalueena ja peltoaluetta etelässä rajaavalla mäellä sijaitseva Karnaisten kylän historiallinen kylätontti ja Koivulan kartano on kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas miljöökokonaisuus. 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 joitain osin säilyttää.

Valmisteluaineistoon sisältyy kolme vaihtoehtoista alueen käyttösuunnitelmaa, vaihtoehdot 1,2 ja 3, joita esitellään havainnekuvoin. 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 huonoinpana vaihtoehtoa 2. Vaihtoehdoissa 1 ja 3 maisemaselvityksessäkin 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 maisemaselvityksessäkin 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 esitetty 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.

vastine: *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.*

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

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

Kaavaehdotus on laadittu useamman vaihtoehdon pohjalta.

Fingrid Oyj 30.8.2016

Kaava-alueelle ei sijoitu Fingrid Oyj:n voimajohtoja eikä muita toimintoja. Yhtiöllä ei ole tarvetta ottaa kantaa asemakaavan sisältöön.

vastine: *Merkitään tiedoksi.*

Gasum Oy 28.6.2016

Gasumilla ei ole maakaasuputkistoa alueella eikä sen lähialueella.

vastine: *Merkitään tiedoksi.*

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 osaus 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 sovittaisivat ne paremmin maisemaan.

vastine: *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 yksityiskohtat tarkentuvat toteuttavan tahon yksityiskohtaisemmissa suunnitelmissa. KTY-7 – korttelialueella tulee alueesta kolmasosan olla vettäläpäisevää materiaalia. Koko kaava-alueella tulee suosia vettäläpäiseviä materiaaleja.*

Kaavaehdotus ei velvoita rakentamaan erilaisia viherkattorakenteita, mutta kaava ei estä niiden rakentamista.

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

Lohjan liikuntakeskus Oy 2.9.216

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 sijoittuvaa rantautumispaikka vesillä liikkujien solmukohtana ja tukipisteinä sekä osoittamalla sieltä turvallinen kulku- /ulkolureittiyhteydet 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 vihermetsään. Nämä täydentäisivät mahdollisia sisäliikuntapalveluja ja toimisivat kaava-alueella asioivien lisäksi routiolaisten lähiliikunta- ja uimapaikkana.

Alueenkäyttösuunnitelmavaihtoehtoista vaihtoehto 2:ssa on esitetty aluevaraukset isommille toimitiloille ja niiden saavutettavuus on parempi kuin muissa vaihtoehtoissa.

vastine: *Kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä on laadittu alueelle alustava katusuunnitelma. Ehdotus mahdollistaa kevyen liikenteen väylien rakentamisen Hossamäentien, Karnaistentien, Routiontien ja Hossantien varteen.*

Moottoritien läheisyyteen sijoittuva rantautumispaikka ei sijaitse kaava-alueella. Urheilu- ja virkistyspalveluiden alueelle on osoitettu ulkoilureitti kohti kyseistä rantaa.

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.

Lohjan Yrittäjät ry 25.8.2016

Olemme tutustuneet L62 Karnaisten kaava-alueen alueidenkäyttösuunnitelmiin ja 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.

vastine: *Merkitään tiedoksi.*

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos 8.7.2016

Alueelle rakennettavien rakennusten koko voi edellyttää rakennusten varustamista automaallisella sammutuslaitteistolla, jolla tulee olemaan korkeat vesilähdevaatumukset. Tämä tulisi huomioida kunnallistekniikan suunnittelussa.

vastine: *Merkitään tiedoksi.*

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.

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

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 polustoa. 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 kestäväälle pysäköinnille varataan alueelle riittävästi pysäköintipaikkoja. Monet linja-automatkaaajat ja kimpakyytiläiset tarvitsevat autoille parkkitilaa alueelta. Ko. vaihtoehdoissa niitä ei ole tarpeeksi tulevaisuutta ajatellen, jos esimerkiksi pikavuorobussiliikenne saadaan pysähtymään Karnaissa, 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 tärinä tulee ottaa huomioon alueen suunnittelussa ja rakennusten rakenteiden äänen eristävyysvaatimuksissa, jos alueelle sijoitetaan pysyviä asuintiloja tai niihin verrattavia tiloja.

Tiedossa olevat lampaiden hautausmaat eivät ole suunnitellulla kaava-alueella. Lampaiden hautausmaasta on voinut aiheutua maaperän pilaantumista. Tämä tulee ottaa huomioon alueen toteuttamisessa.

vastine: *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 yksityiskohtat tarkentuvat toteuttavan tahon yksityiskohtaisemmissa suunnitelmissa. KTY-7 – korttelialueella tulee alueesta kolmasosan olla vettäläpäisevää materiaalia. Koko kaava-alueella tulee suosia vettäläpäiseviä materiaaleja.*

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

Kaavaehdotuksessa on osoitettu liityntäpysäköintiin tarkoitettu korttelialue.

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 läheisimmille asuinkiinteistöille aiheutuvaa ja mahdollisesti arvioida suunnittelussa jo mahdollisesti alueen kehittymistä tulevaisuudessa. Routiontien asuinkiinteistöön vaihtoehdon 2 mukaisesti hyvä jättää rakentamatonta aluetta.

Kisakalliontien varteen sijoituville toimitiloille voisi mahdollisesti sijoittaa ympäristöä häiritsevää yritystoimintaa, koska alue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella, eikä lähellä sijaitse häiriintyviä

toimintoja. Julkisen kaukoliikenteen mahdollisuus on hyvä huomioida suunnitellun pysäköintialueen/kiertoliittymän läheisyyteen.

vastine: 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.

Kaavaehdotuksessa on osoitettu liityntäpysäköintiin tarkoitettu korttelialue.

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 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.

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 kem. Myöskin useasta myymälästä koostuva vähittäiskaupan alue voi olla suuryksikkö. Esitetyt vaihtoehdot 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.

vastine: 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 Karnaisten 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 keskusta- 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 keskustataajaman 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-myymälään. Olemassa olevalla liikennetienrakennusten 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 kaupan mitoitus alla:

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

Saatujen mielipiteiden tiivistelmät ja vastineet

Mielipide A 13.6.2016

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

vastine: Asemakaava-aluetta ei ole mahdollista laajentaa kyseisen kaavaprosessin aikana, mutta mielipiteen antajalla on mahdollista tehdä Lohjan kaupungin

kaavoitukseen kaavamuutoshakemus, jolloin tutkitaan erillisen kaavan käynnistymisen edellytykset.

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 moottoritietä.

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 välillä mennä, parantaisi sekä uuden liikekeskuksen sekä ABC:n mahdollisuuksia.

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

vastine: *Kaavaehdotuksessa on pyritty säilyttämään Karnaistentien koillisen puolen alue mahdollisimman avoimena osoittamalla rakennusmassat maastonmuotoja myötäillen avoimen alueen reuna-alueille. Peltöalueen 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. Moottoritien varteen sijoittuva rakentaminen toimii myös melusuojana.*

Kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä on laadittu alueelle alustava katusuunnitelma. Hossantien ja Hossanmäentien sekä Hossanmäentien ja Karnaistentien risteyksissä on tilavaraus kiertoliittymän rakentamiseen. Kaavaehdotus mahdollistaa kevyen liikenteen väylien rakentamisen Hossanmäentien, Karnaistentien, Routiontien ja Hossantien varteen. Näillä ratkaisilla pyritään lisäämään liikenneturvallisuutta. Nykyinen ABC:lle johtava ajoyhteys poistuu käytöstä. Alustava katusuunnitelma on kaavaehdotusaineiston liitteenä.

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.

vastine: Kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä on laadittu alueelle alustava katusuunnitelma. Hossantien ja Hossanmäentien sekä Hossanmäentien ja Karnaistentien risteyksissä on tilavaraus kiertoliittymän rakentamiseen. Kaavaehdotus mahdollistaa kevyen liikenteen väylien rakentamisen Hossanmäentien, Karnaistentien, Routiontien ja Hossantien varteen. Näillä ratkaisulla pyritään lisäämään liikenneturvallisuutta. Nykyinen ABC:lle johtava ajoyhteys poistuu käytöstä. Alustava katusuunnitelma on kaavaehdotusaineiston liitteenä.

Suomen ympäristökeskuksen aineiston mukaan moottoritien melu on voimakkainta moottoritien välittömässä läheisyydessä. Karnaistentien läheisyydessä meluarvot ovat ohjearvojen mukaiset. Moottoritien varteen sijoittuva rakentaminen toimii myös melusuojana.

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.

vastine: Kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä on laadittu alueelle alustava katusuunnitelma. Hossantien ja Hossanmäentien sekä Hossanmäentien ja Karnaistentien risteyksissä on tilavaraus kiertoliittymän rakentamiseen. Kaavaehdotus mahdollistaa kevyen liikenteen väylien rakentamisen Hossanmäentien, Karnaistentien, Routiontien ja Hossantien varteen. Näillä ratkaisulla pyritään lisäämään liikenneturvallisuutta. Nykyinen ABC:lle johtava ajoyhteys poistuu käytöstä. Alustava katusuunnitelma on kaavaehdotusaineiston liitteenä.

Alueen kehittämistä ohjaa oikeusvaikutteinen taajamaosayleiskaava, missä moottoritien pohjoispuoleinen alue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi. Alueelle voidaan sijoittaa uutta maa- ja metsätalouteen tai muuhun alueelle soveltuvaan elinkeinotoimintaan liittyvää rakentamista.

Moottoritien läheisyyteen sijoittuva rantautumispaikka ei sijaitse kaava-alueella. Urheilu- ja virkistyspalveluiden alueelle on osoitettu ulkoilureitti kohti kyseistä ranta-alueita.

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-myymlä- 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.

vastine: Kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä on laadittu alueelle alustava katusuunnitelma. Katusuunnitelman laadinnassa on otettu huomioon liikenneturvallisuus, kevyen liikenteen väylät, joukkoliikenne sekä henkilöauto- ja muu raskas liikenne.

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.

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

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.

Alue soveltuu sen sijainnin puolesta päivittäistavarakaupalle joka palvelisi myös Raution 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 saavutettavissa pääliikennevirrasta ja näkyvyys moottoritiele tulee ratkaista esim. korkealla yhteisellä mainospylonilla mikäli liikerakentamista ei voida sijoittaa moottoritien varteen. Yleiskaavassa on jätetty moottoritien ja uuden liikennepalveluaseman väliin virkistysmetsää. Tärkeää on että mainospyloni saadaan lähelle moottoritietä sekä tarvittavat opasteet moottoritiele.

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.

vastine: Kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä on laadittu alueelle alustava katusuunnitelma. Katusuunnitelman laadinnassa on otettu huomioon liikenneturvallisuus, kevyen liikenteen väylät, joukkoliikenne sekä henkilöauto- ja muu raskas liikenne.

Kaavaehdotuksen eteläosaan sijoittuu liikennepalvelurakennusten korttelialueelle, 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.

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

Mielipide G 30.6.2016

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

Toimitilarakentamisen osalta sijainti moottoritien varrella on varmasti tavoitettavuuden ja logistiikan osalta hyvä. Tilaavievä kauppa usein on toimialoitain 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 liikehdintää

alueelle 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 järkevämältä 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 kaavasuunnittelussa 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 raskaalle 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.

vastine: Kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä on laadittu alueelle alustava katusuunnitelma. Katusuunnitelman laadinnassa on otettu huomioon liikenneturvallisuus, kevyen liikenteen väylät, joukkoliikenne sekä henkilöauto- ja muu raskas liikenne. Hossantien ja Hossanmäentien sekä Hossanmäentien ja Karnaistentien risteyksissä on tilavaraus kiertoliittymän rakentamiseen. Kaavaehdotus mahdollistaa kevyen liikenteen väylien rakentamisen Hossanmäentien, Karnaistentien, Meemikadun, Emojikadun, Routiontien ja Hossantien varteen. Näillä ratkaisuilla pyritään lisäämään liikenneturvallisuutta. Nykyinen ABC:lle johtava ajoyhteys poistuu käytöstä. Alustava katusuunnitelma on kaavaehdotusaineiston liitteenä.

Hossanmäentien ja Karnaistentien risteyksestä on osoitettu uusi katu pohjoiseen. Katualueella on tilavaraus kiertoliittymän rakentamiseen ja alustavassa katusuunnitelmassa kiertoliittymän rinnalle on osoitettu kevyen liikenteen väylä. Korttelin 100 sisäisiä liikennejärjestelyitä ei ole osoitettu kaavassa. Kortteliin 103 on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys ja yleiseen jalankulkuun ja pyöräilyyn varattu alueen osa.

Kaavaehdotus on pyritty laatimaan mahdollisuuksien mukaan joustavaksi.

Olemassa olevan LHK -korttelialueen länsipuolelle sijoittuu liike- ja toimitilarakennusten korttelialue (KMT1). Alueelle saa rakentaa sellaista uutta merkitykseltään paikallista vähittäistavaran kauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle enintään 7000 kem2. Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia ja niihin liittyvää myymälä-, näyttely-, palvelu- ja kokoontumistiloja sekä liikunta- ja vapaa-ajantiloja. KMT1 -korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 16000 kem2 ja sen pinta-ala on noin 55000 m2. Autopaikoitus on sijoitettu KMT1 -korttelialueen Karnaistentien puoleiseen osaan.

Kaavaehdotus mahdollistaa uuden huoltoaseman korttelialueen sekä liikennepalvelurakennusten korttelialueen toteuttamisen. Kaavaehdotuksen ratkaisu perustuu oikeusvaikutteiseen taajamaosayleiskaavaan ja Kaupalliseen tarkasteeluun. Kaavaehdotuksen kaupan mitoitus perustuu täydennettyyn Kaupalliseen tarkasteluun. 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.

Hossanmäentien eteläpuolella olemassa olevan liikennepalvelurakennusten korttelialueen (LHK1) käyttötarkoitus ja rakennusoikeus säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisena, yhteensä 9976 kem2. Korttelialueen ala kasvaa noin 11500 m2, joka on mahdollista rakentaa pysäköintialueeksi. Olemassa olevaa rakennusta on mahdollisuus laajentaa olemassa olevan rakennuksen eteläpuolelle sekä erillisenä rakennusmassana korttelin 100 luoteisosaan. LHK – korttelialueelle on osoitettu ohjeellinen hulevesialue, mihin on mahdollista johtaa alueen hulevesiä. Polttonesteiden jakeluaseman ohjeellista merkittään on jatkettu länteen.

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.

Karnaisten asemakaavalla on tavoitteena osoittaa alueelle Lohjan taajamaosayleiskaavan mukaisesti pääasiassa kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen aluetta E-18 -moottoritien läheisyys hyödyntäen.

**Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus julkisesti nähtävillä 9.12.2016 – 13.1.2017
(MRL 65§, MRA 27§)****Lausuntopyynnöt kaavaehdotuksesta**

Lohjan kaupunki, kiinteistö- ja kartastopalvelut	9.1.2017
Lohjan kaupunki, rakennusvalvonta	-
Lohjan kaupunki, ympäristö- ja rakennuslautakunta	19.1.2017
Lohjan ympäristöterveyspalvelut	-
Lohjan kaupunki, tekninen toimi, kunnallistekninen suunnittelu, logistiikka	-
Lohjan kaupunki, sivistystoimi	-
Lohjan kaupunki, Lohjan museo	-
Lohjan kaupunki, elinkeinopalvelut ja matkailu	-
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	13.1.2017
Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo	16.1.2017
Museovirasto	21.12.2016
Uudenmaan liitto	13.1.2017
Karstu-Paloniemi.Routio aluetoimikunta	8.1.2017
Routioseura ry	8.1.2017
Lohjan Seudun Ympäristöyhdistys	-
Hormajärvi-Yhdistys ry	-
Lohjanjärven Suojeluyhdistys ry	-
Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos	12.1.2017
Lohjan Liikuntakeskus Oy	13.1.2017
Lohjan Yrittäjät ry	-
DNA Palvelut Länsi-Uusimaa	-
Caruna Oy	21.12.2017
Fingrid Oy	-
Gasum Oy	-
Aurora Kaasunjakelu Oy	-
Lounea Oy	-

Saatujen lausuntojen tiivistelmät ja vastineet:**Lohjan kaupunki, kiinteistö- ja kartastopalvelut 9.1.2017**

Kaavassa tulee huomioida ja olla merkittynä maantiealueen suoja-alueet. Ulottuu muutamassa kohdin kaava-alueelle ja on vaikutuksia. Onko työstetty pohjakartan tarkistus? Sitovan tonttijaon teksti puuttuu määräyksistä. Maankäyttösopimusneuvottelut lähtevät alkuun, kun toinen kiinteistöarvio tulee. Muuntamo mieluusti pois KMT-2:lta VU:lle; vm- puistomuuntamo korttelissa 105?. Korttelin 102 leveän istutusalueen oikeutus? Korttelin 105 istutusalue turhan leveä. KTY :illä myymälärajoitus isommaksi. KMT -1 :n istutusalueen rajauksen muoto?

vastine:

Hyväksymisvaiheen asemakaavaan ja asemakaavamuutokseen merkitään maantiealueen suojavyöhykkeet su-1 –kaavamerkinnällä.

Hyväksymisvaiheen asemakaavan ja asemakaavamuutoksen pohjakartta on tarkistettu.

Hyväksymisvaiheen asemakaavaan ja asemakaavamuutokseen lisätään sitovan tonttijaon teksti.

Hyväksymisvaiheen asemakaavaan ja asemakaavamuutokseen puistomuuntamo siirretään KMT-2 korttelialueen kaakkoisreunaan. VU – alueen haastavien maastonmuotojen vuoksi puistomuuntamon siirto kyseiselle alueelle ei ole tarkoituksenmukaista.

Korttelin 102 KTY -7 – korttelialueen istutettavaa alueen osaa on kavennettu, mutta lounaisosaan on tarpeen osoittaa istutettava alueen osa maisemallisista syistä. Korttelialueet on osoitettu nykytilassa avoimelle peltoalueelle ja istutettava alueen osa luo mahdollisten rakennusmassojen taakse maisemallisen reunavyöhykkeen.

KMT-2 korttelialueen istutettavan alueen osan leveyttä on tarkistettu hyväksymisvaiheen asemakaavan ja asemakaavan muutokseen. Viereisten asuinrakennusten etäisyys KMT-2 – korttelialueen rakennusalaan on noin 55 metriä. Hyväksymisvaiheen asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen on osoitettu 20 metriä leveä suojavyöhyke. Istutettava alueen osa toimii asuinrakennuksen suojavyöhykkeenä mahdollisen tilaa vaativan kaupan, toimisto-, toimi-, varasto-, näyttely-, palvelu-, majoitus- ja kokoontumistilojen sekä liikunta- ja vapaa-ajan toiminnalle. KMT-2 – korttelialueen länsireunassa, Routiontien varressa on kahdeksan metriä leveä istutettava alueen osa. Asemakaava edellyttää korttelialueen maanpinnan korkeusaseman madaltamista, mutta siitä huolimatta Hossankaaren katualueen ja korttelialueen maanpinnan korkeuserot ovat noin metrin. KMT-2 – korttelialueen länsiosan istutettavalla alueen osalla maanpinnan kaltevuus on oletettavasti melko jyrkkä. Kaupunkikuvan ja sen käytettävyyden vuoksi alueen osa on osoitettu istutettavaksi.

KTY – korttelialueiden myymälärajoitusta ei ole mahdollista osoittaa hyväksymisvaiheen asemakaavassa ja asemakaavamuutoksessa suuremmaksi. Korttelialueiden pääkäyttötarkoitus on toimitilarakennusten korttelialue ja myymälätilat ovat alisteisia pääkäyttötarkoitukselle. Kaavaratkaisun pohjana on 21.10.2016 päivätty kaupallinen tarkastelu, jonka mukaisesti kaavan kaupan mitoitus on laadittu. Kaupallisessa tarkastelussa ei ole mitoitettu toimitilarakennusten korttelialueen myymälätiloja.

KMT-1 – korttelialueen istutettavan alueen osan muoto perustuu alueen avoimeen maisemaan ja Karnaistentien historiallisen tielinjan korostamiseen. Kaavan valmistelun yhteydessä on laadittu maisemaselvitys (22.6.2016), jonka mukaisesti Karnaistentien koillispuolen tulee säilyä avoimen alueena. Avoimena säilytettävä lähivirkistysalue ja istutettava alueen osa toimii avomaiseman puskurivyöhykkeenä rakennusmassojen vierellä.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 19.1.2017

Kaava-alueelle on osoitettu kaksi ohjeellista hulevesien käsittelyyn varattua aluetta (hule-1). Molemmat hulevesien käsittelyyn varatut alueet sijaitsevat lyhimmillään vain noin 100 metrin päässä Koivulanselästä.

Hulevesien käsittelyalueiden sisällyttäminen kaavaehdotukseen on kannatettava ratkaisu. Alueille on kuitenkin tarpeen suunnitella hulevesien imeytys- tai viivytysaltaita, jotta Koivulanselälle hulevesien mukana kulkeutuvan kiintoaineen ja siihen sitoutuneiden ravinteiden ja haitta-aineiden aiheuttama vesistökuormitus saadaan minimoitua. Vaikka yksityiskohtaisia suunnitelmia altaista ei

ole vielä tehty, vesiensuojellisuudesta syistä niiden ohjeellinen sijainti tulisi merkitä kaavakarttaan tai niiden rakentamista tulisi edellyttää kaavamääräyksessä.

Länsi-Lohjan kasvavan asukasmäärän johdosta yleinen pysäköintialueen suurentaminen 200 paikkaan on syytä varautua.

Asemakaava-alueen luontoarvot on otettu kaavaehdotuksessa riittävällä tavalla huomioon. Kaavan VL-4 - ja EV -alueet toimivat myös hyvänä ekologisena viherkäytävänä.

vastine:

Hyväksymisvaiheen asemakaavan ja asemakaavamuutoksen hulevesiä koskevaa hule-1 – kaavamääräystä on täydennetty seuraavasti: Sijainniltaan ohjeellinen hulevesien viivyttämiseen varattu alueen osa. Alueelle tulee sijoittaa luonnonmukainen hulevesijärjestelmä, jossa viivytetään valuma-alueen hulevesiä.

Hyväksymisvaiheen asemakaavassa ja asemakaavamuutoksessa on osoitettu yleinen pysäköintialue. Yleiselle pysäköintialueelle on mahdollista rakentaa alustavan katusuunnitelman mukaisesti 71 autopaikkaa. Lohjan kaupungin Muijalan liityntäpysäköintialueilla on yhteensä noin 70 autopaikkaa, jonka määrä on riittävä. Muijala sijaitsee useamman ison väylän risteyskohdassa, toisin kuin Karnaisten alue. Liityntäpysäköinnin tarve suuntautuu pääosin Helsingin työssäkäyntiin ja pääpaino/kysyntä on Muijalassa Lohjan kaupungin rakennuttaminen ja kaupunkitekniikan toiminnon kokemuksen mukaan. Yleiselle pysäköintialueelle osoitettu liityntäpysäköintialue vastaa Karnaisten liityntäpysäköintitarvetta.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 13.1.2017

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava nykyisen ABC-aseman alueella (kortteli 100) ja se sijaitsee pääosin alueella LHK Liikennepalvelurakennusten korttelialue. Asemakaava mahdollistaa yhteensä noin 18000 krs-m² vähittäiskauppaa. Voimassa olevan maakuntakaavan mukaan sellaisen vähittäiskaupan, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi sijoittua perustelluista syistä myös keskusta-alueiden ulkopuolelle, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppa, koon alaraja on Lohjalla 1 000 k-m². Muun erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on 5000 k-m² ja päivittäistavara-kaupan osalta 2000 k-m². Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.

Uudenmaan EL Y-keskus toteaa, että asemakaavaehdotus esitetyssä muodossa mahdollistaa kaikenlaisen vähittäiskaupan toisin kuin kaupan selvityksessä suositellaan. ELY -keskus katsoo, että kaavamääräyksiä tulee kehittää edelleen siten, että Karnaisten asemakaavan kaupallisen tarkastelun 21.10.2016 johtopäätökset välittyvät kaavamääräyksiin esim. seuraavaksi:
KMT-1: Korttelialueelle saa rakentaa paikallisesti merkittävää tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa kuten auto-, rauta-, huonekalu-puutarha- ja maatalouskauppaa enintään 7000 k-m². KMT-2: Korttelialueelle voi sijoittaa enintään 4000 k-m² paikallisesti merkittävää erikoiskauppaa, joka vaatii paljon tilaa, ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jossa asiointitiheys on pieni.
LHK-1: Korttelialueelle saa rakentaa paikallista tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa kuten auto-, rauta-, huonekalu- puutarha- ja maatalouskauppaa enintään 3000 k-m².

Uudenmaan ELY-keskus toteaa, että ilmaus "Liikennepalveluun tukeutuva erikoiskauppa" ei ole yksiselitteinen ja selvä käsite. Epäselväksi jää myös, mitä määräyksellä "Yksittäisen rakennuksen kerrosala tulee olla vähintään 4000 k-m²." tavoitellaan.

Lausunnolla olevasta asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksesta puuttuvat liikenne- ja vaikutusselvitykset tai niitä ei ole toimitettu lausuntopyyntöön ja lausunnolla olevan asemakaavan muutosehdotuksen materiaalin mukana. Niiden osalta asemakaavaehdotus on puutteellinen.

Vastine:

Kaupan mitoitus ja laatua kuvaavia kaavamääräyksiä täydennetään hyväksymisvaiheen asemakaavaan ja asemakaavamuutokseen, niin että asemakaavan kaupallisen tarkastelun (21.10.2016) johtopäätökset välittyvät kaavamääräyksiin seuraavasti:

KMT-1 Liike- ja toimitilarakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa paikallisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle saa rakentaa paikallisesti merkittävää tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa sekä vaikutuksiltaan niihin verrattavaa erikoistavaran kauppaa enintään 7000 k-m². Alueelle saa rakentaa toimisto-, toimi-, varasto-, näyttely-, palvelu-, majoitus- ja kokoontumistiloja sekä liikunta- ja vapaa-ajan tiloja. Alueelle ei saa rakentaa päivittäistavarakaupan tiloja.

KMT-2 Liike- ja toimitilarakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa paikallisesti merkittävää erikoiskauppaa. Alueelle saa rakentaa paikallisesti merkittävää erikoiskauppaa, mikäli kauppa vaatii paljon tilaa, ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jossa asiointitiheys on pieni, enintään 4000 k-m². Alueelle ei saa rakentaa päivittäistavarakaupan tiloja.

LHK-1 Liikennepalvelurakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa liikennepalveluun tarkoitettuja huoltoasema-, näyttely-, toimisto-, ravintola-, autonpesu-, varasto-, matkailu- ja majoitustiloja. Kerrosalasta saa enintään 2100 k-m² käyttää sellaista liikennepalveluun tukeutuvaa vapaa-aikaa ja matkailua palvelevaa erikoiskauppaa, joka ei kilpaile keskustan tai alakeskuksiin sijoittuvan kaupan kanssa. Alueelle saa rakentaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja enintään 400 k-m². Alueelle saa rakentaa paikallisesti merkittävää tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa sekä vaikutuksiltaan niihin verrattavaa erikoistavaran kauppaa enintään 3000 k-m².

LHK-2 Liikennepalvelurakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa liikennepalveluun tarkoitettuja huoltoasema-, näyttely-, toimisto-, ravintola-, autonpesu-, varasto-, ja matkailutiloja. Alueelle saa rakentaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja enintään 400 k-m².

Hyväksymisvaiheen asemakaavan ja asemakaavamuutoksen liikennepalveluun tukeutuvaa erikoiskaupan määräystä on tarkennettu LHK-1 – korttelialueen määräyksessä.

KMT-1 – korttelialue on nykytilassa laaja avoin peltomaisema. Alueen mittakaava vaatii riittävän suuret rakennusmassat, jotta alueesta tulee yhtenäinen. Kyseisellä korttelialueella on rakennusoikeutta yhteensä 16000 k-m², joten ei ole tarkoituksen mukaista käyttötarkoitus huomioiden osoittaa alueella pienempiä rakennusmassoja. Kaavaselostusta täydennetään perustelujen osalta.

Hyväksymisvaiheen asemakaavan ja asemakaavamuutoksen kaavaselostukseen lisätään KTY – korttelialuilla myymälätilan sallivan kaupan rakennusoikeuden enimmäismäärä kaupan mitoituskuvaavaan osioon.

Asemakaavan liikennetarkastelua on täydennetty maankäytön liikennetuotosten osalta.

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo 16.1.2017

Maakuntamuseo on aiemmin 22.6.2016 antanut lausunnon saman kaavahankkeen valmisteluaineistosta. Maakuntamuseo kiinnitti huomiota uuden rakentamisen maisemavaikutuksiin etenkin suunnittelualueen keskiosassa ja katsoi, että uuden rakentamisen tulisi sijoittua siellä mahdollisimman lähelle moottoritietä ja olla mahdollisimman matalaa. Asia on osittain huomioitu kaavan jatkovalmistelussa ja peltoalue välittömästi Karnaistentien koillispuolella onkin kaavaehdotuksessa osoitettu säilytettäväksi avoimenaja KMT-1-korttelialueen rakennusala on osoitettu korttelin moottoritien puoleiseen osaan. Maakuntamuseo pitää ehdotusta rakennusalan sijoituksen osalta hyvänä.

Sen sijaan rakentamisen korkeuden osalta kaavamääräyksiä tulisi tarkentaa. Asemakaavaa varten laaditussa maisemaselvityksessä annetaan selkeitä suosituksia alueen uudisrakentamisen korkeudesta, mutta nyt kaava mahdollistaa maksimissaan 10-12 metriä korkeamman rakentamisen. Maakuntamuseo katsoo, että selvityksessä annetut suositukset ovat hyviä ja niitä tulisi myös noudattaa. Ainakin pääosa rakentamisesta tulisi toteutua huomattavasti nyt sallittua matalampana, lähinnä nykyisen ABC-liikenneasemarakennuksen korkeutta matalampana, vastaavana niin, että rakennusmassat eivät nouse hallitsevina esille avoimessa, matalassa ja historiallisesti arvokkaan Karnaistentien maisematilassa. Maakuntamuseo katsookin, että rakentamisen korkeudesta ja tärkeiden näkymien säilymisestä Karnaistentieltä Koivulanselälle annetut suositukset tulee huomioida nyt esitettyä paremmin myös kaavassa ja ehdottaa, että kaavamääräyksiin tehdään KMT-1 ja LHK-1 -korttelialueita koskevia tarkennuksia, jotka ohjaavat mm. siihen, että korttelit eivät moottoritien laidassakaan rakennu kaksikerroksisina umpeen vaan näkymät Koivulanselälle rakennusten väleistä tai yli säilytetään.

vastine:

Hyväksymisvaiheen asemakaavan ja asemakaavamuutoksen rakennusten vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on tarkistettu alaspäin. Korkeusaseman arvioinnin pohjaksi on alueelta laadittu leikkauskuvia, joiden avulla voi arvioida rakennusten vesikaton korkeutta ja niiden sovittamista maisemaan. Arvioinnin pohjalta on katsottu, että alueen mittakaavassa vesikaton korkeuden kasvattaminen alueen luoteisosaan sopii maisemaan ja rakennusten korkeudet ovat kohtuulliset.

KMTI-1 – korttelialueen rakennusten vesikaton ylimmän kohdan korkeusaseman osoittaminen + 44 mmpy vaikuttaa mahdollisten rakennusten maanpinnan korkeusasemaan ja hulevesien hallintaan. Emojikatu toimii alueen vedenjakajana ja valuma-alueen hulevedet on mahdollista ohjata hule-1 – alueen osalle. Mikäli maanpinnan korkeus laskee olennaisesti, tulee hulevesien hallintaan merkittäviä haasteita. Maisemaselvitystä täydentävät leikkauskuvat ovat kaavaselostuksen liitteinä, liite numero kahdeksan.

Hyväksymisvaiheen asemakaavan ja asemakaavan muutosta täydennetään maiseman tärkeiden näkymien säilyminen turvataan KMT-1- ja LKH-1 – korttelialueita koskevan kaavamääräyksen avulla. Alueen rakentamisen tulee sopeutua alueen maisemallisiin arvoihin. Korttelialueella tulee säilyttää merkittävät näkymät.

Rakennusten kattokaltevuus ja räystäskorkeus on sovittava yhteen lähiympäristön

rakennusten kattokaltevuuden ja räystäskorkeuden kanssa. Selostusta täydennetään maisemallisten arvojen esittämisen osalta.

Museovirasto 21.12.2016

Museovirasto edellytti kaavan aloitus- ja valmisteluvaiheessa arkeologisen inventoinnin laatimista. Edellytetyn inventoinnin toteutti Mikroliitti Oy 29.9.2016 (raportti Ville Laakso 2016). Inventoinnissa todettiin, ettei alueella sijaitse aiemmin tuntemattomia muinaisjäänköksiä. Sen sijaan historiallisen ajan kylätontti Karnainen (Karnainen) (mjrek 1000003614), joka sijaitsee kaava-alueen luoteispuolella, jatkuu kaava-alueella saarekemaisesti aivan kaava-alueen luoteiskulmassa. Kohde on merkitty kaavaan Museoviraston antaman ohjeistuksen mukaisesti, mutta siihen liittyvä kaavamääräys puuttuu. Ehdotusta tulee korjata tältä osin ja määräyksen tulee kuulua seuraavasti:

"Muinaismuistolaila (29511963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänkö. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydetävä museoviranomaisen (Museovirasto tai maakuntamuseo) lausunto"

Muulta osin Museovirastolla ei ole kaavaehdotukseen huomauttamista.

Vastine:

Hyväksymisvaiheen asemakaavaan ja asemakaavamuutokseen täydennetään muinaismuistoalueen kaavamääräystä Museoviraston ehdotuksen mukaisesti.

Uudenmaan liitto 13.1.2017

Uudenmaan lainvoimaisessa maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueena. Alueen suunnittelua ohjaa kuitenkin Lohjan lainvoimainen taajamaosayleiskaava.

Asemakaavassa osoitetaan merkittävä määrä kerrosalaa vähittäiskaupan suuryksiköille, joiden tulee olla suunnittelua ohjaavien yleiskaavamääräysten mukaan paikallisia. Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö tarkoittaa myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta. Tämä koskee sekä suunnittelualueella olevia liike- ja toimitilarakennusten että liikennepalvelurakennusten korttelialueita. Kaupan mitoituksen kokonaismäärää, sen jakautumista ja paikallisuuden perusteluja tulee selkiyttää kaavamääräyksissä.

Kaavaratkaisulla lisätään vähittäiskaupan toimijoiden sijoitusmahdollisuuksia ja lisätään samalla myös mm. päivittäistavarakaupan kilpailua. Kaupallisten palveluiden sijoittaminen ison liikenneväylän viereen erilleen asutuksesta voi kuitenkin heikentää myös päivittäistavarakaupan sijoittumista tulevaisuudessa Roution asutusalueelle ja samalla heikentää asukkaiden palvelujen saatavuutta.

Vastine:

Kaupan mitoitusta ja laatua kuvaavia kaavamääräyksiä täydennetään hyväksymisvaiheen asemakaavaan ja asemakaavamuutokseen, niin että asemakaavan kaupallisen tarkastelun (21.10.2016) johtopäätökset välittyvät kaavamääräyksiin seuraavasti:

KMT-1 Liike- ja toimitilarakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa paikallisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle saa rakentaa paikallisesti

merkittävää tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa sekä vaikutuksiltaan niihin verrattavaa erikoistavaran kauppaa enintään 7000 k-m². Alueelle saa rakentaa toimisto-, toimi-, varasto-, näyttely-, palvelu-, majoitus- ja kokoontumistiloja sekä liikunta- ja vapaa-ajan tiloja. Alueelle ei saa rakentaa päivittäistavarakaupan tiloja.

KMT-2 Liike- ja toimitilarakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa paikallisesti merkittävää erikoiskauppaa. Alueelle saa rakentaa paikallisesti merkittävää erikoiskauppaa, mikäli kauppa vaatii paljon tilaa, ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jossa asiointitiheys on pieni, enintään 4000 k-m². Alueelle ei saa rakentaa päivittäistavarakaupan tiloja.

LHK-1 Liikennepalvelurakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa liikennepalveluun tarkoitettuja huoltoasema-, näyttely-, toimisto-, ravintola-, autonpesu-, varasto-, matkailu- ja majoitustiloja. Kerrosalasta saa enintään 2100 k-m² käyttää sellaista liikennepalveluun tukeutuvaa vapaa-aikaa ja matkailua palvelevaa erikoiskauppaa, joka ei kilpaile keskustan tai alakeskuksiin sijoittuvan kaupan kanssa. Alueelle saa rakentaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja enintään 400 k-m². Alueelle saa rakentaa paikallisesti merkittävää tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa sekä vaikutuksiltaan niihin verrattavaa erikoistavaran kauppaa enintään 3000 k-m².

LHK-2 Liikennepalvelurakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa liikennepalveluun tarkoitettuja huoltoasema-, näyttely-, toimisto-, ravintola-, autonpesu-, varasto-, ja matkailutiloja. Alueelle saa rakentaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja enintään 400 k-m².

Karnaisten päivittäistavaran mitoituksen lähtökohdaksi on osoitettu lähialueen asukkaiden nykyinen laskennallinen tarve sekä sen kasvu. Lähialue käsittää Lohjan Länsitaajaman alueen sekä läheisen haja-asutusalueen. Lähialueen päivittäistavaran kaupan kokonaistarve vuonna 2025 on 4500 k-m², joka sisältää nykyisen tarpeen ja ostovoiman kasvun. Ostovoiman kasvusta aiheutuva lisätarve on 1700 k-m². Vuonna 2035 päivittäistavarakaupan laskennallinen kokonaistarve on 5600 k-m² ja lisätarve 2800 k-m². Lähialueen koko tarve ei suuntaudu Karnaisiin, koska alueella on myös muita päivittäistavarankaupan suunnitelmia. Kaupallisessa tarkastelussa on huomioitu myös lähialueen muut kaupan suunnitelmat. Paloniemen osayleiskaava-alueella on varattu tilaa paikallisille lähipalveluille ja Hossantiellä on asemakaavavaraus enintään 400 k-m² suuruiselle päivittäistavarakaupalle. (Kaupallinen tarkastelu, Karnaisten asemakaava, 21.10.2016) Lisäksi Roution lähipalvelukeskuksessa on päivittäistavarakauppa.

Karstu – Paloniemi – Routio aluetoiminkunta / Routioseura ry 8.1.2017

Vanha Routiontie on ominaisuuksiltaan vanha kylätie, jota liikennemäärien kasvaessa on parannettu ja tullaan edelleen parantamaan. Useat asuintalot ovat aivan tien vieressä. Autoa käytettäessä on peruutettava tielle, mikä on iso liikenneturvallisuusriski, koska näkyvyys tien luonteesta johtuen saattaa olla huono. Riski korostuu liikennemäärien ja nopeuksien kasvaessa. Melu- ja pölyhaitat kasvavat liikenteen kasvaessa. Asukkaiden toivomukset tielle rakennettavista hidasteista Routiontien 1 vaiheen parannuksessa ei kaupungin osalta katsottu aiheelliseksi, koska liikennemäärä (perustui olemassa olevaan liikennemäärään) arvioitiin vähäiseksi. Routiontien luonne on muuttumassa tien 2-vaiheen parannuksen ja Karnaisten asemakaavaehdotuksen L62 myötä. Asemakaavassa on ehdotettu liike- ja teollisuustiloja yhdistävän tien (Hossankaari) liittymää Routiontielle. Vaarana on, että Routiontie muuttuu kokooja- ja läpikulkutiekse, jolloin liikennemäärät ja nopeudet ovat aivan toista luokkaa, mitä Routiontien 1- vaiheen perusteluissa informoitiin kaupungin toimesta. Olisi erinomaisen tärkeätä, että liikenne asemakaavallisesti ohjattaisiin valtiomisteiselle Hossantielle ja Routiontiehen tehtävillä hidasteilla varmistettaisiin Routiontie ennen muuta routiolaisille. Hossantie meluaitoineen on alunperinkin suunniteltu isolle liikenteelle.

Muistutuksessamme pyydämme huomioimaan seuraavat asiat: Hossankaarentien liittymä olisi Hossantielle ei Routiontielle. Routiontien 2- vaiheen urakkakilpailussa huomioitaisiin hidasteet Roution tielle. Ylimääräiset kustannukset olisivat tällöin hyvin pienet.

Kaupungilta arviot liikenteen kehityksestä tulevana vuosina, kun suunnitellut Karnaisten, Hiidensalmen ja Roution alueen asemakaavat ovat on tehokkaassa käytössä.

Linja-autojen pysähtyminen Karnaisten liittymän kohdalle helpottaa myös joukkoliikenteen käyttöä myös Kisakalliolle mentäessä. Jäljelle jää vielä osuus ABC:ltä Kisakalliolle, mutta siihenhän voidaan vaikka suunnitella polkupyörien vuokrausta kuntoa kohottavana vaihtoehtona, nyt kun kevyenliikenteen väylä on valmistumassa.

Tämä kiertoliittymän aikaansaamat uudet mahdollisuudet on tervetullut parannus alueen joukkoliikenteelle.

Vastine:

Lohjan taajamaosayleiskaavan liikennejärjestelmän päivitys on laadittu oikeusvaikutteisen taajamaosayleiskaavan laadinnan yhteydessä. Taajamaosayleiskaava ohjaa alueen asemakaavoitusta ja kaavaratkaisun tavoitevuosi on 2035, johon saakka on arvioitu myös liikennejärjestelmän kehitystä. Hossantie on taajamaosayleiskaavan osoitettu alueelliseksi tai seudulliseksi pääväyläksi ja Lohjan alakeskusten välinen liikenne ohjataan ensisijaisesti pääväylälle. Routiontie on osoitettu taajamaosayleiskaavassa joukkoliikennepainotteiseksi kaduksi/tiekse, joka tukee kaupungin sisäistä paikallisliikennettä.

Hossantielle ei ole mahdollista perustaa uutta liittymää tien itäpuolelle kiertoliittymän läheisyyteen, vaan yhteys liikennepalvelurakennusten ja liike- ja toimitilarakennusten korttelialueelle tulee järjestää olemassa olevan liittymän kautta. Alustavan katusuunnitelman laadinnan yhteydessä on tutkittu alueen liikennejärjestelyjä, eikä uutta liittymää ole mahdollista osoittaa. Routiontien luonne säilyy kokoojakadun omaisena ja Hossantien luonne alueellisena pääväylänä vahvistuu uuden maankäytön myötä. Routiontien liikennemäärät lisääntyvät Hossantien läheisellä katuosuudella, mutta liikenne ohjautuu siitä uudelle Hossakaaren katuosuudelle.

Hyväksymisvaiheen asemakaava ja asemakaavamuutoksessa esitetty Routiontien katualueen tilavaraus mahdollistaa hidasteiden toteuttamisen. Taka-Roution alueen

kortteleiden 720-729 sekä Routiontien katusuunnitelmissa on esitetty korotetut risteysalueet Routiontien, Hossantorpan ja Rauttilankujan risteyskohtiin. Katusuunnitelmat ovat olleet nähtävillä 29.3.-12.4.2016 ja suunnitelmat on hyväksytty 10.5.2016 § 66.

Lausunto merkitään tiedoksi.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos 12.1.2017

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos on tutustunut asemakaavamuutos aineistoon. Pelastuslaitoksella ei ole aikaisempiin huomioihin lisättävää. Alueelle rakennettavien koko voi edellyttää rakennusten varustamista automaattisella sammutuslaitteistolla, jolla tulee olemaan korkeat vesilähdevaativuodot. Tämä tulisi huomioida kunnallistekniikan suunnittelussa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Lohjan liikuntakeskus Oy 13.1.2017

LLK Oy viittaa aiemmin 2.9.2017 annettuun lausuntoon ja toteaa, että LLK Oy:llä ole huomauttamista ajalla 9.12.2016-13.1.2017 nähtävänä olleeseen ko. asemakaavan muutosehdotukseen.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

Caruna Oy 21.12.2017

Kaavaehdotuksessa on huomioitu uudet muuntamopaikat. Pyydämme lisäksi, että kaavaan merkitään olemassa oleva puistomuuntamo liitteen 1 mukaisesti.

Vastine:

Hyväksymisvaiheen asemakaavaa ja asemakaavamuutosta täydennetään puistomuuntamon merkinnällä LHK-1 –korttelialueella. KMT-2 – korttelialueen puistomuuntamo siirretään korttelin kaakkoisreunaan.

Saatujen muistutusten tiivistelmät ja vastineet,

Muistutus A 4.1.2017

Vanha Routiontie on ominaisuuksiltaan vanha kylätie, jota liikennemäärien kasvaessa on parannettu ja tullaan edelleen parantamaan. Useat asuintalot ovat aivan tien vieressä. Auto on peruutettava tielle, mikä on iso liikenneturvallisuusriski, koska näkyvyys tien luonteesta johtuen saattaa olla huono. Riski korostuu liikennemäärien ja nopeuksien kasvaessa. Myös melu- ja pölyhaitat lisääntyvät liikennemäärien noustessa. Asukkaiden toivomuksia tielle rakennettavista hidasteista Routiontien 1- vaiheen parannuksessa ei kaupungin osalta katsottu aiheelliseksi, koska liikennemäärä (perustui olemassa olevaan liikennemäärään) arvioitiin vähäiseksi.

Routiontien luonne muuttumassa tien 2-vaiheen parannuksen ja Karnaisten asemakaavaehdotuksen L62 myötä. Asemakaavassa on ehdotettu liike- ja teollisuustiloja yhdistävän tien (Hossankaari) liittymää Routiontielle. Vaarana on, että Routiontie muuttuu kokooja- ja läpikulkutiekse, jolloin liikennemäärät ja nopeudet ovat aivan toista luokkaa, mitä Routiontien 1- vaiheen perusteluissa informoitiin kaupungin toimesta. Hiidensalmi tulevaisuudessa saattaa edelleen lisätä liikennettä Routiontielle. Olisi erinomaisen tärkeätä, että liikenne asemakaavallisesti ohjattaisiin valtio-omisteiselle Hassantielle ja Routiontiehen tehtävillä hidasteilla varmistettaisiin Routiontie ennen muuta routioloisille. Hossantie meluaitoineen on alun perinkin suunniteltu isoille liikennemäärille.

Muistutuksessani pyydän huomioimaan seuraavat asiat:

- 1) Hossankaaren liittymä olisi Hossantielle, ei Routiontielle
- 2) Kaupungilta arviot liikenteen kehityksestä Routiontielle eri vuosina, kun suunnitellut Karnaisten, Roution alueiden ja Hiidensalmen asemakaavat ovat tehokkaassa käytössä.
- 3) Hidasteiden käytöllä Routiontiellä autojen nopeudet pysyisivät kohtuullisina, mikä edistäisi liikenneturvallisuutta ja hidasteet ohjaisivat myös kauttakulkuliikennettä Hossantielle.

Vastine:

Lohjan taajamaosayleiskaavan liikennejärjestelmän päivitys on laadittu oikeusvaikutteisen taajamaosayleiskaavan laadinnan yhteydessä. Taajamaosayleiskaava ohjaa alueen asemakaavoitusta ja kaavaratkaisun tavoitevuosi on 2035, johon saakka on arvioitu myös liikennejärjestelmän kehitystä. Hossantie on taajamaosayleiskaavan osoitettu alueelliseksi tai seudulliseksi pääväyläksi ja Lohjan alakeskusten välinen liikenne ohjataan ensisijaisesti pääväylille. Routiontie on osoitettu taajamaosayleiskaavassa joukkoliikennepainotteiseksi kaduksi/tiekse, joka tukee kaupungin sisäistä paikallisliikennettä.

Hossantielle ei ole mahdollista perustaa uutta liittymää tien itäpuolelle kiertoliittymän läheisyyteen, vaan yhteys liikennepalvelurakennusten ja liike- ja toimitilarakennusten korttelialueelle tulee järjestää olemassa olevan liittymän kautta. Alustavan katusuunnitelman laadinnan yhteydessä on tutkittu alueen liikennejärjestelyjä, eikä uutta liittymää ole mahdollista osoittaa. Routiontien luonne säilyy kokoojakadun omaisena ja Hossantien luonne alueellisena pääväylänä vahvistuu uuden maankäytön myötä. Routiontien liikennemäärät lisääntyvät Hossantien läheisellä katuosuudella, mutta liikenne ohjautuu siitä uudelle Hossakaaren katuosuudelle.

Hyväksymisvaiheen asemakaava ja asemakaavamuutoksessa esitetty Routiontien katualueen tilavaraus mahdollistaa hidasteiden toteuttamisen. Taka-Roution alueen kortteleiden 720-729 sekä Routiontien katusuunnitelmissa on esitetty korotetut

*risteysalueet Routiontien, Hossantorpan ja Rauttilankujan risteysksiin.
Katusuunnitelmat ovat olleet nähtävillä 29.3.-12.4.2016 ja suunnitelmat on hyväksytty
10.5.2016 § 66.*

Muistus B 12.1.2017

Maankäyttö - ja rakennuslain mukaan asemakaavan sisältövaatimuksissa on säännös, jonka mukaan asemakaavalla ei perusteettomasti saa heikentää kenenkään elinympäristön laatua. Tällä muutosehdotuksella Karnaisten kannaksen ja lähialueen asukkaiden elinympäristöä ollaan muuttamassa nykyisten moottoritien meluhaittojen lisäksi niin, että koko perinteinen maalaismaisema tulisi häviämään.

Voimassa olevien valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden mukaan merkittäviä palvelukeskittymiä ei tulisi sijoittaa yhdyskuntarakenteen ulkopuolelle. Jo 2000 k-m2 suuruisen liikerakennusoikeuden käyttäminen edellyttää palvelujen alueellisen saatavuuden perusteellista selvittämistä sekä hankkeen soveltuvuuden tutkimista kunnan muuhun palvelurakenteeseen.

Ympäröivän asutuksen ja luonnon sietokyvyn kannalta kannakselle sijoittuvan rakennusoikeuden määrä ei ole tarkoituksenmukainen. Se ei myöskään tue Lohjan keskustan palvelujen ja kaupan kehittämis- ja elvytyspyrkimyksiä. Onko suunnitelmissa huomioitu palvelu- ja kaupanalalla meneillään oleva suuri ostokäyttäytymisen muutos? Kaupankäynti on peruuttamattomasti siirtymässä sähköisiin kanaviin. Lohjan kaupungin keskusta on autioitumassa ja kaupungin resurssit tulisikin kohdentaa elinvoimaisen keskustan palauttamiseksi ja aikaansaamiseksi. Jokaiseen moottoritiliittymään rakennettavat liikekeskukset eivät edesauta keskustan elvytyspyrkimyksiä. Vain muutaman kilometrin päässä sijaitseva Lempolan ostoskeskus pystyy tyydyttämään autoilevien Lohjalaisten- ja moottoritien käyttäjien palvelutarpeet ja se alue mahdollistaa tarvittavan kehityksen.

Vastustamme ehdotettuja Karnaisten kannasta koskevia asemankaavan muutoksia. Toteutuessaan kaavamuutos tuhoaisi lopullisesti korvaamattoman arvokkaan kulttuurimaiseman. Se ei myöskään tue Lohjan keskustan, Lempolan eikä Roution taajaman kehittymistä, eikä vastaa kaupan- ja palvelualan tulevaisuuden tarpeisiin.

vastine:

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n asemakaavan sisältövaatimusten mukaan asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Karnaisten asemakaava ja asemakaavamuutos täyttää asemakaavan sisältövaatimukset.

Asemakaavaehdotuksessa on huomioitu moottoritien meluarvot ja se täyttää Valtioneuvoston päätöksen (n:o 993/1992) mukaiset melutason ohjearvot.

Asemakaavaehdotus mahdollistaa Karnaistentien avoimelle peltoalueelle rakentamisen. Kaavaehdotuksessa rakennukset tulee sijoittaa moottoritien välittömään läheisyyteen, jossa maisemaa heikentävä vaikutus on maisemaselvityksen mukaisesti laadullisesti vähäisin.

Kaavoitusta ohjaavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja maakuntakaava ohjaa kuntien yleiskaavoitusta ja asemakaavoitusta ohjaa tässä tapauksessa oikeusvaikutteinen yleiskaava. Kaavaehdotuksen alueella on voimassa

oikeusvaikutteinen taajamaosayleiskaava, mikä on laadittu valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita noudattaen.

Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmässä (2014) suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen alueella. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan suunnittelumääräyksissä on osoitettu seudullisesti merkittävän kaupan koon alarajat. Sellaisten vähittäiskaupan, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi sijoittua perustelluista syistä myös keskusta-alueiden ulkopuolelle, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppa, koon alaraja on Lohjalla 10 000 k-m². Muun erikoistavarankäytön kaupan osalta koon alaraja on 5000 k-m² ja päivittäistavarankaupan osalta 2000 k-m².

Kaavaehdotuksen mukaisen vähittäiskaupan toiminnalle osoitetut korttelialueet ovat osoitettu taajamaosayleiskaavassa kaupallisten palvelujen ja työpaikojen alueeksi.

Taajamaosayleiskaavaa laadittaessa on tehty kaupallinen selvitys, jonka tuloksia on käytetty Karnaisten kaavaehdotuksen kaupallisen tarkastelun (21.10.2016) lähtötietona. Kaavaehdotuksen kaupallisessa tarkastelussa on selvitetty alueen kaupallista potentiaalia, tutkittu lähialueen kaupallinen potentiaali ja tulevaisuudenkuva sekä miten alue kytkeytyy Lohjan kaupan palveluverkkoon. Lisäksi siinä on arvioitu alustavat kaupalliset vaikutukset Lohjan keskusta- ja palveluverkkoon ja palveluiden alueelliseen saavutettavuuteen. Kaavaehdotuksen ratkaisut perustuvat kyseiseen kaupalliseen tarkasteluun.

Kaupallisen tarkastelun mukaisesti suunnittelualueelle sijoittuu tilaa vaativaa kauppaa, paikallisesti merkittävää erikoiskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskusta toimintojen ulkopuolelle, ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jonka asiointitiheys on pieni, sekä liikennepalveluita ja pienessä mittakaavassa päivittäistavarakauppaa ja erikoiskauppaa. Tilaa vaativan kaupan keskittymänä Karnaisten ei vaikuta keskusta-alueisiin tai niiden kehittämiseen, koska tilaa vaativan kaupan keskittymän tarjonta on toisentyypistä kuin keskustatarjonta. Yleisesti voidaan todeta, että tilaa vaativaa kaupaa ei hakeudu keskustaan ja sijoittaminen keskustan ulkopuolelle ei vaikuta keskustaan.

Kaavaehdotus on laadittu sille asetettujen tavoitteiden ja taajamaosayleiskaavan ohjausvaikutuksen mukaisesti. Korttelialueiden käyttötarkoitus ja koko ratkaisevat alueen rakentamisoikeuden määrän, joka on kohtuullinen ja tyypillinen tehokkuus liike- ja toimitilarakennusten rakentamisessa.

Uudenmaan liitto on julkaissut Uudenmaan kulttuuriympäristöjä tarkastelevan raportin Missä maat ovat mainioimmat, 2012. Selvityksen tavoitteena on tunnistaa maakunnallisesti ja seudullisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt. Karnaisten asemakaava-alueelle ei sijoitu seudullisesti tai maakunnallisesti arvokkaita kulttuuriympäristöjä. Kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsee maisemallisesti arvokas Koivula sekä rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas Selota (Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluettelo, 2007) Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta niiden arvoihin.

Muistutus C 13.1.2017

Asemakaava on hyvä Hossantien molemmille puolin suunnitellun maankäytön osalta. Kaavan mahdollistama liittymäliikenne ja Helsinki - Turku moottoritietä käyttävän joukkoliikenteen

pysähtymismahdollisuus on erittäin hyvä ja kaivattu ratkaisu. Polttoaineen jakelupisteiden tuoma kilpailu toivottavasti johtaa siihen, etteivät lohjalaiset polttoainehinnat enää kuulu maan korkeimpiin. Kaavan osa-alue 3 muodostaa jo toteutuneen ABC-alueen kanssa selkeän kokonaisuuden. Kaavan osa-alueet 1 ja 2 sen sijaan ovat aluetta, jota ei tulisi ottaa TIVA- alueeksi. Näillä alueilla pihakorkeudet olisivat osaksi ABC aseman katon korkeudella. Näille toiminnoille tulisi löytää alue Hossantien itäpuolelta tai kokonaan muualta, kaupungin alueelta.

Kyseinen alue liittyy olennaisena osana MA-alueeseen, joten se on syytä kaavassa säilyttää MA-alueena, jollaisessa käytössä se parhaillaan on. Moottoritien ja Hossantien risteyksessä on alue, jolle on rakennettu ABC-huoltoasema. Tuon alueen kaavaa käsiteltäessä määrättiin rakennuskorkeudeksi enintään 10m. Perusteena oli ehyen Kartano- / maalaismiljöön säilyttäminen, jota silloiset lausunnon antajat erityisesti korostivat. Tällaista ratkaisua puoltaa myös näkymän säilyttäminen suojellulta Hormajärveltä nähtynä. Tätä näkymää pilaa jo nyt kaavamääräyksistä poiketen rakennettu ABC-aseman 40 metrin pyloni. Maaston muodosta johtuen esitetylle alueelle toteutettavien rakennusten piha-alueiden korkeudet ylittäisivät ABC-aseman kattokorkeuden. Lisäksi alueeseen liittyy merkittävä Setolan alue, jonka luonne muuttuisi voimakkaasti.

Koivulan ja Setolan ratsutilojen välinen Karnaisten peltoaukea on maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävä alue, jota tähänastinen rakentaminen moottoriteineen ei vielä ole kokonaan tuhonnut. Avoimen maatalousmaiseman mahdollistama näkemäyhteys Hormajärven ja Koivulanselän välissä on historiallisen ympäristön kannalta oleellinen, samoin näkemäyhteys aukean molemmilla puolilla sijaitsevien tilakeskusten välillä. Rakentaminen aukealle Karnaistentien ja moottoritien väliin hävittää nämä näkemäyhteydet sekä tuhoaa avoimen peltomaiseman perinteisen luonteen.

Päivittäiskaupan palvelut ovat riittävissä määrin saavutettavissa ABC- aseman yhteydessä olevien liikkeiden ja muille PKT-merkinnöillä varustetuille alueille sijoittuvien palvelujen kautta."

Alueesta suunnitelmaan otetut "viistokuvat" osoittavat miten nyt maalaismaisema pirstoutuisi, mikäli kaava hyväksyttäisiin esitetyssä muodossa. On ollut liikkeellä kannanottoja, että lopulle peltoaluetta suunniteltaisiin kaavaehdotuksen ulkopuolelle toimintaa, jota ei voida pitää varsinaisena maanviljelytoimintana. Näin vähitellen tuhoutuu koko kartano- ja maalaismiljöö, joita alueen maankäytön suunnittelussa on tähän saakka korostettu.

Mikäli kyseinen alue vahvistetaan TIVA-alueeksi, pirstoutuu peltokokonaisuus, joka nyt yhdistää Koivulan ja Setolan historialliset alueet. Kaavoitettavaksi TIVA 1 ja 2 alueet ovat liki puolet nykyisestä peltokokonaisuudesta.

Edellä esittämäni viitaten esitän, että kaavaesityksestä poistetaan moottoritien ja Karnaistentien väissä olevat alueet TIVA- alueet 1 ja 2. Näin menetellen pystytään säästämään Koivulan ja Setolan kartanoitten muodostama vanha kartanoalue ja kahden järven välissä oleva avara viljelyaluekokonaisuus.

Vastine:

Kaavoittaja olettaa muistutuksen laatijan viittaukset osa-alueisiin olevan ehdotusvaiheen kaavaselostuksen sivun 28 osa-aluejaon mukaiset. Asemakaavaehdotuksessa kaava-alueen luoteisosaan (osa-alue 1) sijoittuu toimitilarakennusten korttelialue(KTY-7, KYT-8) ja sen kaakkoispuolelle uusi katu (Emojikatu). Toimitilarakennusten korttelialueelle (KTY-8) 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. Alueelle ei saa rakentaa päivittäistavarakaupan tiloja. Kerrosalasta saa enintään 20% käyttää sellaisia myymälätiloja varten, jotka eivät kilpaile keskustan tai alakeskuksiin sijoittuvan kaupan kanssa ja joissa asiointitiheys on pieni. Myymälätilan kerrosala saa olla kuitenkin enintään 600 k-m².

Kaavoitusta ohjaavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja maakuntakaava ohjaa kuntien yleiskaavoitusta ja asemakaavoitusta ohjaa tässä tapauksessa oikeusvaikutteinen yleiskaava. L62 Karnaisten kaava-alueella on voimassa oikeusvaikutteinen taajamaosayleiskaava, mikä on laadittu valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita noudattaen. Karnaisten kaavaehdotuksen mukaisen vähittäiskaupan toiminnalle osoitetut korttelialueet ovat osoitettu taajamaosayleiskaavassa kaupallisten palvelujen ja työpaikojen alueeksi. Nykyinen Karnaistentien itäpuoli on osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi.

ABC – huoltoaseman alueen voimassa olevassa asemakaavassa vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on +45. ABC:n rakennuksen lupapiirustuksissa on osoitettu seinäke, jonka korkeusasema on +48,5, jonka mukaisesti kyseinen rakennus on toteutettu. Hyväksymisvaiheen asemakaavassa ja asemakaavamuutoksessa LHK-1 – korttelialueen toisen rakennusalan vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on +49. KMT-1 – korttelialueen rakennusalan vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on +53. Nykytilassa KMT-1 – korttelialueen maanpinta on korkeimmalta kohdalta noin +40 metriä merenpinnan yläpuolella eli noin viisi metriä korkeammalla nykyistä ABC:n rakennuksen maanpinnan korkeusasemaa. Maisemaselvitystä täydentävät leikkauskuvat ovat kaavaselostuksen liitteenä, liite numero kahdeksan.

Maiseman tärkeiden näkymien säilyminen turvataan KMT-1- ja LKH-1 – korttelialueita koskevan kaavamääräyksen avulla. Alueen rakentamisen tulee sopeutua alueen maisemallisiin arvoihin. Korttelialueilla tulee säilyttää merkittävät näkymät. Rakennusten kattokaltevuus ja räystäskorkeus on sovitettava yhteen lähiympäristön rakennusten kattokaltevuuden ja räystäskorkeuden kanssa. Selostusta täydennetään maisemallisten arvojen esittämisen osalta.

Uudenmaan liitto on julkaissut Uudenmaan kulttuuriympäristöjä tarkastelevan raportin Missä maat ovat mainioimmat, 2012. Selvityksen tavoitteena on tunnistaa maakunnallisesti ja seudullisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt. Karnaisten asemakaava-alueelle ei sijoitu seudullisesti tai maakunnallisesti arvokkaita kulttuuriympäristöjä. Kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsee maisemallisesti arvokas Koivula sekä rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas Selota (Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluettelo, 2007) Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta niiden arvoihin.

Merkitään tiedoksi

Muistutus D 13.1.2017

Onko Lohjan kaupungilla selkeä strateginen linjaus maankäytön tavoitteista ja siitä mihin niissä keskitytään? Tavoitteena on tehdä kaupungistamme Hinku kunta. Miten tätä tavoitetta palvelee postimerkkikaavat joissa palveluja hajautetaan joka puolelle ydinkeskustan ulkopuolelle. Miten joukkoliikenne saadaan tukemaan palvelujen käyttöä, jos kaikki palvelut ovat eri paikoissa taajamien ulkopuolella?

Esitetyssä luonnoksessa on kyse kaavasta, jolla pyritään ratkaisemaan suppean alueen maankäyttö ja yhden tilan tarpeet arvokkaan kulttuurimiljöön sisällä huomioimatta riittävän laajaa ympäristökokonaisuutta, asutusta, luontoarvoja ja muiden maanomistajien tarpeita. Tällä toimintamallilla kaupunki menettää mahdollisuutensa kokonaisnäkemykselliseen maankäytön ohjailuun.

Maankäyttö -ja rakennuslain mukaan asemakaavan sisältövaatimuksissa on säännös, jonka mukaan asemakaavalla ei perusteettomasti saa heikentää kenenkään elinympäristön laatua. Tällä muutosehdotuksella Karnaisten kannaksen ja lähialueen asukkaiden elinympäristöä ollaan muuttamassa nykyisten ja kasvavien moottoritien meluhaittojen lisäksi niin, että koko perinteinen maalaismaisema tulisi häviämään.

Voimassa olevien valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden mukaan merkittäviä palvelukeskittymiä ei tulisi sijoittaa yhdyskuntarakenteen ulkopuolelle. Jo 2000 k-m2 suuruisen liikerakennusoikeuden käyttäminen edellyttää palvelujen alueellisen saatavuuden perusteellista selvittämistä sekä hankkeen soveltuvuuden tutkimista kunnan muuhun palvelurakenteeseen.

Ympäröivän asutuksen ja luonnon sietokyvyn kannalta kannakselle sijoittuvan rakennusoikeuden määrä ei ole tarkoituksenmukainen. Se ei myöskään tue Lohjan keskustan palvelujen ja kaupan kehittämis - ja elvytyspyrkimyksiä. Onko suunnitelmissa huomioitu palvelu - ja kaupanalalla meneillään oleva merkittävä palveluntarjonnan- ja ostokäyttäytymisen muutos? Kaupankäynti on peruuttamattomasti siirtymässä sähköisiin kanaviin. Jo nyt osa Karnaisten liittymän ABC:n myymälöistä vaihtaa toistuvasti omistajaa.

Lohjan kaupungin keskusta on autioitumassa ja kaupungin resurssit tulisikin kohdentaa elinvoimaisen keskustan palauttamiseksi ja aikaansaamiseksi. Jokaiseen moottoriteliittymään rakennettavat liikekeskukset eivät edesauta keskustan elvytyspyrkimyksiä, kun ostovoiman kasvu ole näkyvissä. Moottoritie ei tuonut odotettua väestön kehitystä Lohjalle, vaan olemme muuttotappiokunta.

Karnaisten liittymästä vain muutaman kilometrin päässä sijaitseva Lempolan ostoskeskus pystyy tyydyttämään autoilevien Lohjalaisten- ja moottoritien käyttäjien palvelutarpeet ja se sekä Muijalan alue mahdollistavat kaupunkimme pohjoispuolen tarvittavan kehityksen. Lisäetuna on alueen riittävä etäisyys moottoritiestä, katseenvangitsijat eivät vaaranna tienkäyttäjien turvallisuutta.

Toisen huoltoaseman sijoittaminen Karnaisten alueelle ei ole perusteltua palvelutarpeen kannalta, kun Lempola-Muijala alue on jatkossa jäämässä kokonaan ilman polttoaineen jakeluasemaa.

Kaupungilla on mahdollisuus huolehtia korvaamattoman arvokkaan kulttuurimaiseman, luonnon monimuotoisuuden ja luontoarvoiltaan rikkaan uusmaalaisen järvikannaksen säilyttämisestä tai tuhota se lopullisesti. Kannas on monessa yhteydessä luokiteltu erittäin arvokkaaksi.

Emme hyväksy ehdotettuja Karnaisten kannasta koskevia asemankaavan muutoksia. Muutosehdotukset eivät tue Lohjan keskustan, Lempolan eikä Roution taajaman kehittymistä, eivätkä ne vastaa Lohjan asukkaiden eikä kaupan- ja palvelualan tulevaisuuden tarpeisiin.

Vastine:

Kaavoitusta ohjaavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja maakuntakaava ohjaa kuntien yleiskaavoitusta ja asemakaavoitusta ohjaa tässä tapauksessa oikeusvaikutteinen yleiskaava. L62 Karnaisten kaava-alueella on voimassa oikeusvaikutteinen taajamaosayleiskaava, mikä on laadittu valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita noudattaen. Karnaisten kaavaehdotuksen mukaisen vähittäiskaupan toiminnalle osoitetut korttelialueet ovat osoitettu taajamaosayleiskaavassa kaupallisten palvelujen ja työpaikojen alueeksi. Lisäksi

taajamaosayleiskaavassa on osoitettu kolme ohjeellista polttonesteiden jakeluasemaa.

Lohjan taajamaosayleiskaavan liikennejärjestelmän päivitys on laadittu oikeusvaikutteisen taajamaosayleiskaavan laadinnan yhteydessä. Taajamaosayleiskaava ohjaa alueen asemakaavoitusta ja kaavaratkaisun tavoitevuosi on 2035, johon saakka on arvioitu myös liikennejärjestelmän kehitystä. Hossantie on taajamaosayleiskaavan osoitettu alueelliseksi tai seudulliseksi pääväyläksi ja Lohjan alakeskusten välinen liikenne ohjataan ensisijaisesti pääväylille. Routiontie on osoitettu taajamaosayleiskaavassa joukkoliikennepainotteiseksi kaduksi/tieksi, joka tukee kaupungin sisäistä paikallisliikennettä.

Uudenmaan liitto on julkaissut Uudenmaan kulttuuriympäristöjä tarkastelevan raportin Missä maat ovat mainioimmat, 2012. Selvityksen tavoitteena on tunnistaa maakunnallisesti ja seudullisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt. Karnaisten asemakaava-alueelle ei sijoitu seudullisesti tai maakunnallisesti arvokkaita kulttuuriympäristöjä. Kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsee maisemallisesti arvokas Koivula sekä rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas Selota (Lohjan rakennetun ympäristön inventointiluettelo, 2007) Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta niiden arvoihin.

Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmässä (2014) suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen alueella. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan suunnittelumääräyksissä on osoitettu seudullisesti merkittävän kaupan koon alarajat. Sellaisten vähittäiskaupan, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi sijoittua perustelluista syistä myös keskusta-alueiden ulkopuolelle, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppa, koon alaraja on Lohjalla 10 000 k-m². Muun erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on 5000 k-m² ja päivittäistavarankaupan osalta 2000 k-m².

Taajamaosayleiskaavaa laadittaessa on tehty kaupallinen selvitys, jonka tuloksia on käytetty Karnaisten kaavaehdotuksen kaupallisen tarkastelun (21.10.2016) lähtötietona. Kaavaehdotuksen kaupallisessa tarkastelussa on selvitetty alueen kaupallista potentiaalia, tutkittu lähialueen kaupallinen potentiaali ja tulevaisuudenkuva sekä miten alue kytkeytyy Lohjan kaupan palveluverkkoon. Lisäksi siinä on arvioitu alustavat kaupalliset vaikutukset Lohjan keskusta-alueeseen, palveluverkkoon ja palveluiden alueelliseen saavutettavuuteen. Kaavaehdotuksen ratkaisut perustuvat kyseiseen kaupalliseen tarkasteluun.

Kaupallisen tarkastelun mukaisesti suunnittelualueelle sijoittuu tilaa vaativaa kauppaa, paikallisesti merkittävää erikoiskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskusta-alueiden ulkopuolelle, ei kilpaile keskusta-alueen sijoittuvan kaupan kanssa ja jonka asiointitiheys on pieni, sekä liikennepalveluita ja pienessä mittakaavassa päivittäistavarakauppaa ja erikoiskauppaa. Tilaa vaativan kaupan keskittymänä Karnaisten ei vaikuta keskusta-alueisiin tai niiden kehittämiseen, koska tilaa vaativan kaupan keskittymän tarjonta on toisentyypistä kuin keskustatarjonta. Yleisesti voidaan todeta, että tilaa vaativaa kaupaa ei hakeudu keskusta-alueen ulkopuolelle ei vaikuta keskusta-alueeseen.

Merkittään tiedoksi.

Muistutus E 13.1.2017

Luonnosvaiheen jälkeen on kaavaa nykyisen ABC-liikenneaseman luoteispuolella muutettu selkeästi parempaan suuntaan kulkuyhteyksiä uusien toimijoiden keskinäistä liikkumista silmälläpitäen. Kaavoitettava alueen sisäisen liikenteen muokkaaminen tuo selvää synergiaetua ja parantaa myös turvallisuutta mahdollistaessaan osan liikenteen pysyessä poissa Karnaistentieltä sekä Hossanmäentieltä.

Edellisessä, 30.6.2016 päivätyssä vastineessa, esitimme näkemyksemme liikenneasematoimintojen lisäämisen osalta. Moottoritien varren nykyisestä kapasiteetista siellä on myös oma selvityksensä.

Luonnosvaiheen jälkeen näkemyksestämme huolimatta on tilannetta muutettu vielä edelleen massiivisemmaksi kyseisen liiketoiminnan palvelumahdollisuutta lisäämällä. Tämä huomioiden Suur-Seudun Osuuskaupan nykyisen pisteen sekä siinä olevan 5000kem 2 lisärakennusoikeuden, on tarjonta mahdolliseen tarpeeseen nähden vahvasti ylimitoitettu.

Uudet jakelupistepaikat sekä liikennemyymäläkäyttöön kaavassa esitetyt tontit ovat myös kaavallisesti täysin eriarvoisessa asemassa ABC Karnaisten silloiseen kaavaan ja määräyksiin verrattuna.

Nyt uusille mahdollisille toimijoille annetaan aivan eri lähtökohdat sekä sijainnin, että näkyvyyden suhteen. Mielestämme tämä tulisi myös Lohjan kaupunkia ajatellen näkyä myytävän rakennusoikeuden hinnassa. Tällä ei mitenkään pystytä edelleenkään asettamaan tilannetta kyseisten liikepaikkojen osalla tasa-arvoiseen asemaan, mutta olisi kuitenkin tasapuolista eri toimijoita kohtaan.

Miten haluttuja kyseiset tontit tulevat olemaan jää nähtäväksi, mutta sanomattakin selvää on se että markkinaa nähden koko kaavan mahdollistamassa mittakaavassa rakennusoikeutta tämän tapaiseen toimintaan on huomattavasti liikaa.

Mielestämme kaupunginkaan kannalta ei ole järkevää ylimitoittaa tämän tyyppistä palvelutoimintaa koko alueen kehittämistä silmälläpitäen.

Oma liikenneasemamme on tällä hetkellä kyseisellä alueella ainoa toimija jonka asiakasvirtoihin jatkossa koko kaavoitettava alue tukeutuu. Tätä silmälläpitäen mahdollisimman monipuolisen toimijakokoonpanon alueelle saaminen olisi kaikkein hyvinvoinnin ja keskinäisen yhteistyön kannalta erittäin tärkeää.

vastine:

Taajamaosayleiskaavaa laadittaessa on tehty kaupallinen selvitys, jonka tuloksia on käytetty Karnaisten kaavaehdotuksen kaupallisen tarkastelun (21.10.2016) lähtötietona. Kaavaehdotuksen kaupallisessa tarkastelussa on selvitetty alueen kaupallista potentiaalia, tutkittu lähialueen kaupallinen potentiaali ja tulevaisuudenkuva sekä miten alue kytkeytyy Lohjan kaupan palveluverkkoon. Lisäksi siinä on arvioitu alustavat kaupalliset vaikutukset Lohjan keskusta, palveluverkkoon ja palveluiden alueelliseen saavutettavuuteen. Kaavaehdotuksen ratkaisut perustuvat kyseiseen kaupalliseen tarkasteluun.

Kaupallisen tarkastelun mukaisesti suunnittelualueelle sijoittuu tilaa vaativaa kauppaa, paikallisesti merkittävää erikoiskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskusta toimintojen ulkopuolelle, ei kilpaile

keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jonka asiointitiheys on pieni, sekä liikennepalveluita ja 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 vaativaa kauppa ei hakeudu keskustaan ja sijoittaminen keskustan ulkopuolelle ei vaikuta keskustaan

Hyväksymisvaiheen asemakaavassa ja asemakaavamuutoksessa KMT-1 – korttelialueen rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaa on madallettu. Rakennusten kattokaltevuus ja räystäskorkeus on sovitettava yhteen lähiympäristön rakennusten kattokaltevuuden ja räystäskorkeuden kanssa. Maiseman tärkeiden näkymien säilyminen turvataan KMT-1- ja LKH-1 – korttelialueita koskevan kaavamääräyksen avulla. Alueen rakentamisen tulee sopeutua alueen maisemallisiin arvoihin. Korttelialueilla tulee säilyttää merkittävät näkymät.

Merkitään tiedoksi.

Muistutus F 13.1.2017

Eri maanomistajien välinen tasapuolisuus ei toteudu kaavaehdotuksessa. Kaavoituksen tehokkuus on huomattavasti suurempi kaupungin omistamilla alueilla kuin yksityisessä omistuksessa olevilla alueilla.

Hossantien molemmin puolin on oikeusvaikutteisessa taajamaosayleiskaavassa merkintä pj, polttoaineen jakelu. Kaavasuunnitelmassa Hossantien länsipuolelle RM alueelle näkyvälle, helposti saavutettavalle paikalle on osoitettu LH-3 huoltoaseman korttelialue tehokkuudeltaan 0,03 ja itäpuolelle kaupungin maalle jyrkkään mäkeen LHK-2 Liikennepalvelurakennusten korttelialue tehokkuudeltaan 0,14, jonne myös kaikki päivittäistavarakaupan lisärakentaminen on osoitettu. LH-3 korttelin tehokkuutta pitää nostaa ja aluetta tarkistaa.

Tämän ehdotuksen perusteella alueelle tulisi kaksi liikenneasemien yhteydessä olevaa päivittäistavarakauppaa, joiden hintataso on korkea ja valikoima suppea. Se ei palvele Lohjan kehittyvien pohjoisten kaupunginosien Paloniemen, Roution ja Karnaisten ja Sammatin asukkaiden etua. Ihmisten tulisi voida tehdä päivittäiset ruokaostokset esimerkiksi työmatkojen yhteydessä, eikä niin että ainoat vaihtoehdot ovat lähteä vartavasten 5 km päähän keskustaan edullisille ostoksille tai käydä kalliissa automarketissa. Päivittäistavarakaupan kokonaismäärää kaavoituksessa tulisi pyrkiä nostamaan. Asukkaiden etu on kaava, joka tarjoaa edullisen kilpailua lisäävän vaihtoehdon siellä missä muutenkin asioidaan.

KMT-2 alueen tehokkuus 0,32 on suurin ko kaava-alueella. Alue rajautuu Vanhan Roution asuinalueeseen, eikä näy moottoritieltä Hossantielle noustaessa. Onko alue oikea vähittäiskaupan suuryksikölle? Alue sopinee paremmin KTY-alueeksi. Kaavoitus tulisi toteuttaa ehdotelman 2 pohjalta, jossa vähittäiskaupan suuryksiköt on keskitetty peltoaukealle ABC aseman viereen KMT-1 alueelle. Tällöin kaikki toiminnot tukisivat toisiaan. KMT-1 alueen tehokkuutta tulisi nostaa ja aluetta laajentaa KTY-7 alueelle ja VL-4 lähivirkistysalueelle, joka on kohtuuttoman leveä. Karnaistentien länsipuolella avautuu 25 hehtaarin suuruinen hoidettu peltoaukea. Tien rakennettava itäpuoli olisi parasta nimenomaan rakentaa: puukuja, joka erottaisi jalankulun miellyttävälle etäisyydelle autoliikenteestä, ja sen viereen vaikkapa ratsastukseen tai hiihtoon käytettävä väylä, mutta ei muuta. Kuka huolehtii avoimesta yli 2 hehtaarin vihervyöhykkeestä. Kuka leikkaa ruohon ja siivoo roskat? Kaavamääräyksissä edellytetään, että pysäköintialue jaetaan osiin matalan kasvillisuuden ja pintamateriaalien avulla, jotka ovat osin vettä läpäiseviä. Kauniisti

rakennettu, väljempi parkkipaikka, jonne voisi sijoittaa vaikkapa muutaman piknik pöydän olisi parempi ratkaisu.

KMT- 1 alueelle kaavailtu määräys, että alueen saa jakaa enintään kahteen tonttiin, on liian rajoittava, ottaen huomioon, että sama määräys koskee myös kolme kertaa pienempää tonttia KTM-2.

Hossanmäentien ja Kamaistentien risteysalueella on kaava-alue suunnitelmassa ulotettu Karnaistentien eteläpuolelle yksityistien ja M alueen puolelle, niin että suoja-alue leikkaa myös Koivulan latoja. Kaava-alue tulee rajata rajoittumaan valtion omistamaan tiealueeseen, niin kuin se on valmisteluvaiheen kartoissa esitetty, jottei se vaikeuta latojen käyttöä. 2. LH-3 alue on ehdotuksessa rajattu toisin, kuin maanomistaja on esittänyt. Koivulan Kartanolle halutaan jättää käyttöön liittymätie lammaskujalle. LH-3 alueen tulee rajautua nykyiseen tielinjaan.

Ei ole mitään syytä asemakaavoittaa alueen koillispuolta, nykyistä hoidettua peltomaata, joka on taajamaosayleiskaavassa osoitettu RM matkailupalvelujen alueeksi, istutettavaksi viheralueeksi, etenkin kun alueen tehokkuus on kaavaehdotuksessa vain 0,03. Rakennusoikeutta tulee lisätä noin 1300 m²:ksi, jolloin kaavoituksen tasapuolisuus toteutuu.

Kaavassa on esitetty yksi mainoslaitteille osoitettu py-alue Hossanmäellä VU alueella. Tämä py-alue palvelee lähinnä Hossantien itäpuoleisen alueen mainostarpeita. Kaavaan tulee osoittaa myös muiden korttelialueiden toimijoita ja Koivulan Kartanoa palvelevat mainoslaitteiden paikat Hossantien sisääntulossa ja tonteilla moottoritien varressa.

Alueelle esitetään vähäistä moottoriurheilutoimintaa. Alue on korkealla mäellä ja jyrkkäpiirteinen. Ylämäissä kaasutettaessa melu kantautuu voimakkaana aivan alueen läheisyydessä oleville asunnoille ja vastapäisellä mäellä samoilla korkeuskäyrillä sijaitseviin majoitus-, juhla- ja kokoustiloihin. Voimakas melu haittaa erityisesti ulkotilojen käyttöä. Myöhäinen ilta ja yöaikainen melu voi häiritä siinä määrin, että majoitustoimintaa voi käydä joissain tiloissa mahdottomaksi. Moottoriurheilutoiminnalle tulisi asettaa selkeät rajat: melurajojen lisäksi tarvitaan aikarajoitusta, ei toimintaa yöaikaan kello 22 ja kello 8 välillä.

Vastine:

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n asemakaavan sisältövaatimusten mukaan asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Karnaisten asemakaavalla on tavoitteena osoittaa alueelle Lohjan taajamaosayleiskaavan mukaisesti pääasiassa kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen aluetta E-18 -moottoritien läheisyys hyödyntäen. Alueelle on tarkoitus sijoittaa sellaista uutta merkitykseltään paikallista vähittäistavaran kauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle. Alueella on myös tavoitteena tutkia polttoaineen jakeluasemien sijoittamista alueen sijaitessa pohjavesialueen ulkopuolella. Hyväksymisvaiheen asemakaava ja asemakaavamuutos vastaa asetettuja tavoitteita. Arvioitaessa kaavan tavoitteita ja hyväksymisvaiheen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ratkaisuja, voidaan todeta, että yhtä hyvää kaavaratkaisua ei olisi saavutettu muilla ratkaisuilla.

Hyväksymisvaiheen asemakaavan ja asemakaavamuutoksen LH-3 – korttelialueen rakennusoikeuden määrää on lisätty noin 200 k-m². LH-3 - korttelialueen tehokkuusluku on 0,07. Lisäksi LH- 3 korttelialueen ohjeellisen polttonesteen jakeluaseman rajasta laajennetaan sekä korttelialueen rajausta on pienennetty

alueen pohjois- ja länsiosasta. Lisäksi korttelialueelle on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys Lammaskujalta Koivulan kartanolle.

Hyväksymisvaiheen asemakaava ja asemakaavan muutoksen KMT-2 –korttelialueen rakentamisen tehokkuutta on vähennetty 0,32:sta 0,27.

Hyväksymisvaiheen asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen on lisätty nykyisen Karnaistentien varteen puukuja.

Hyväksymisvaiheen asemakaava ja asemakaavan muutoksen yleisiin kaavamääräyksiin on tehty lisäys mainoslaitteiden sijoittamisesta. Mainoslaitteita saa sijoittaa korttelialueille.

Asemakaava ja asemakaavan muutoksessa on osoitettu suojaviheralue (EV) ja lähivirkistysalue, joka tulee säilyttää avoimena alueena (VL-4). Ehdotetun sopimusten pohjalta kyseiset alueet siirtyvät kaupungin omistukseen, jolloin alueiden hoito kuuluu Lohjan kaupungin puisto-osastolle.

Hyväksymisvaiheen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen KMT-1 – korttelialueen määräystä on tarkistettu niin, että alueen saa jakaa enintään neljään tonttiin.

Hyväksymisvaiheen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen Hossanmäentien katualueen rajausta on pienennetty niin, että latojen käyttö on mahdollista.

Hyväksymisvaiheen asemakaava ja asemakaavan muutos ei mahdollista moottoriurheilutoiminnan harjoittamista, vaan merkintä on poistettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelta (VU-4).

Karnaisten päivittäistavaran mitoituksen lähtökohdaksi on osoitettu lähialueen asukkaiden nykyinen laskennallinen tarve sekä sen kasvu. Lähialue käsittää Lohjan Länsitaajaman alueen sekä läheisen haja-asutusalueen. Lähialueen päivittäistavaran kaupan kokonaistarve vuonna 2025 on 4500 k-m², joka sisältää nykyisen tarpeen ja ostovoiman kasvun. Ostovoiman kasvusta aiheutuva lisätarve on 1700 k-m². Vuonna 2035 päivittäistavarakaupan laskennallinen kokonaistarve on 5600 k-m² ja lisätarve 2800 k-m². Kaupallisessa tarkastelussa on huomioitu myös lähialueen muut kaupan suunnitelmat. Paloniemen osayleiskaava-alueella on varattu tilaa paikallisille lähipalveluille ja Hossantiellä on asemakaavavaraus enintään 400 k-m² suuruiselle päivittäistavarakaupalle. Lisäksi Roution lähipalvelukeskuksessa on päivittäistavarakaupan varaus. (Kaupallinen tarkastelu, Karnaisten asemakaava, 21.10.2016) Hyväksymisvaiheen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kaupan mitoitukseen ei ole tarkoituksenmukaista osoittaa lisää päivittäistavaran kauppaa.

Muistutus G 13.1.2017

Korttelin 105 KMT-2 osalta kaavaehdotusta on tarkistettava.

Kortteli rajautuu tilaan rn:o 1:98, jossa sijaitsee kaksi omakotitaloa. Taka-Roution vahvistetussa kaavassa Routiontien varrelle on kaavoitettu omakotitontteja sekä täydennetty aluetta omakotitonteilla. Tämä oikeus on oltava myös tilan rn:o 1:98 omistajalla halutessaan kaavoituksen edetessä Routiontien itäpuolella. (Lisärakentamista mahtuisi kolmelle erilliselle AO-tontille.) (liitteenä on karttaote) :

Liike- ja asuinrakentamisen vierekkäin sijoittuessa 10 metrin etäisyys tilan 1:98 rajasta liikeyrakennukseen on aivan liian vähän. Kaavassa tulee huolehtia siitä, ettei asumiselle aiheudu minkäänlaista häiriötä. Ei myöskään viimeistelemlähtöä ympäristöä naapurin suuntaan.

Ehdotusta tulee korjata seuraavalla tavalla: (liitteenä on karttaote):

- tilan 1:98 ja korttelin 105 välinen istutettava alueenosa tulee olla vähintään 20 metriä.
- tälle istutettavalle alueelle tulee puustoa olla enemmän.
- liikeyrakennuksen kerrosluku II voi sijaita vain Hossankaaren puolella alkaen rakennusalan rajasta. Lähempänä tilaa 1:98 tulee rakennuksen olla 1 kerroksinen.
- rakennusten pienin etäisyys tilan 1:98 rajasta 30 m, mikä ei ole paljon.
- korttelin 105 ja tilan 1:98 suuntaisen rajan koko matkalle rakennettava n. 2,5 metriä meluaitea toteutetusta pysäköinti- ja piha-alueen maanpinnasta.

Kaavoituksessa muita huomioon otettavia asioita:

- MRL 9§,12§,50§,54§,58§
- ajoneuvoliikenne yöllä ja aamulla
- pysäköintialueen valot, melu ja tärinä
- maanpintojen laskut ja korotukset. kts. liitteenä leikkaus alueesta. Ehdotettu ja pysäköinti- ja piha-alueen korkoja tulisi laskea n. 3 metriä.

Asuinkiinteistöt ovat olleet alueella jo huomattavasti aiemmin asemakaavaluonnosta. Kaavaillut muutokset aiheuttavat alueen muuttumista rauhottomammaksi ja epäviihtyisämmäksi asuinalueeksi. Onko järkevää edes osoittaa rakennuspaikkaa suurien leikkaus- ja täyttötöiden takia?

VU-alueen osalta kaavaehdotusta on tarkistettava (MRL 42§). -tarkempi kaavaselostus laadittava moottoriurheilualueella tapahtuvasta toiminnasta

-moottoriurheilualan etäisyys omakoti- ja loma-asutokiinteistöistä on vain muutamia satoja metrejä

-moottoriurheilualan maastomuodot edesauttavat melun ja muiden haittojen leviämistä laajalle ympäröivälle alueelle

- melunleviämisestä laadittava erillinen selvitys

-vähäinenkin moottoriurheilutoiminta ei sovi muiden kaavamääräysten kanssa

-yleiskaavassa alue on määritelty MU- alueeksi

Muuta huomioitavaa:

Varataan mahdollisuus täydentää muistutusta L62 Routio asemakaavasta. Ilmoitus kaavan hyväksymisestä tulee toimittaa tilan n:o 1:98 omistajille.

Vastine:

Kiinteistön 1:98 omistaja on oikeutettu tekemään kaavamuutoshakemuksen. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy vuosittain kaavoitusohjelman ja käsittelee saapuneita kaavamuutoshakemuksia. L62 Karnaisten kaava-alueella on voimassa oikeusvaikutteinen taajamaosayleiskaava, mikä on laadittu valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita noudattaen. Karnaisten kaavaehdotuksen mukaisen vähittäiskaupan toiminnalle osoitetut korttelialueet ovat osoitettu taajamaosayleiskaavassa kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen alueeksi.

Hyväksymisvaiheen asemakaavaa ja asemakaavan muutosta on tarkistettu KMT-2 – korttelialueen osalta. Tilan 1:98 ja korttelin 105 välinen istutettava alueen osa on leveydeltään 20 metriä. Alueen osalle on istutettava puista tai pensaista tiheä reunavyöhyke. KMT – 2 – korttelialueen kerrosluku on korttelin Hossankaaren

puoleisella osalla kaksi ja lähempänä asuinrakennusta sijaitsevan rakennusalan kerrosluku on yksi. Korttelin 105 rakennusalan etäisyys asuinrakennuksesta on 30 metriä. Lisäksi KMT-2 – korttelialueella asutukseen rajautuvat korttelin osat tulee aidata peittävällä aidalla, jonka korkeus on vähintään 2,5 metriä pysäköinti- ja piha-alueen maanpinnasta ja maanpinnan korkeusasemaa on laskettu noin neljä metriä.

Hyväksymisvaiheen asemakaava ja asemakaavan muutos ei mahdollista moottoriurheilutoiminnan harjoittamista, vaan merkintä on poistettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelta (VU-4).

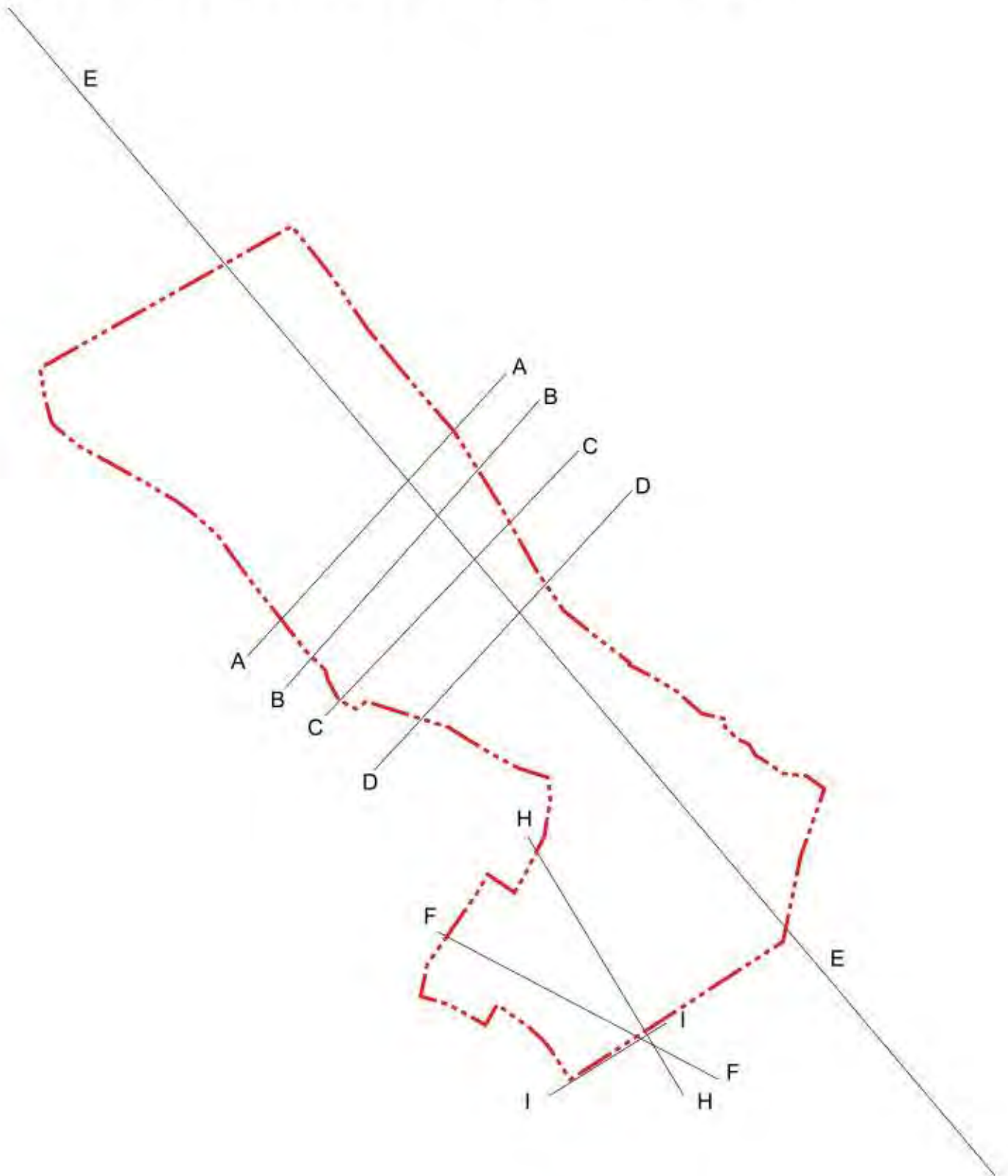
L62 Karnaisten asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nähtävillä olon jälkeen on käyty virallinen viranomaisneuvottelu. Viranomaisneuvottelun pohjalta on täydennetty liikenteen – ja vaikutusselvitystä sovitusti. Hyväksymisvaiheen asemakaava ja asemakaavan muutos täyttää maankäyttö- ja rakennuslain vaatimukset.



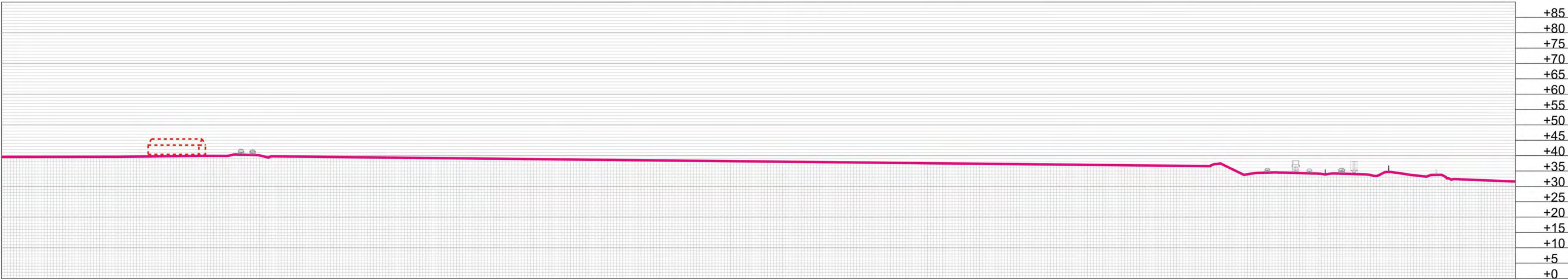
L 62 KÄRNÄINEN
Havainnekuva
23.2.2017



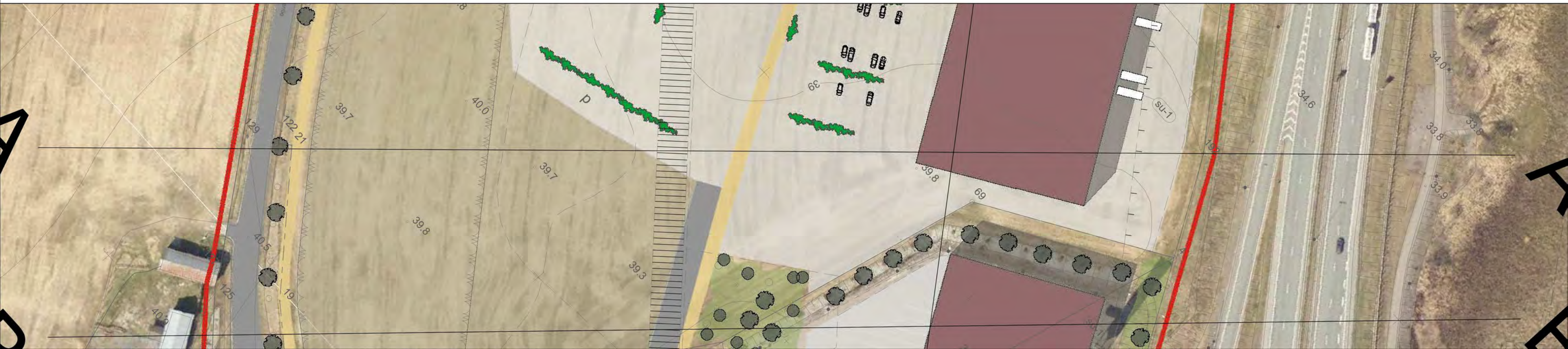
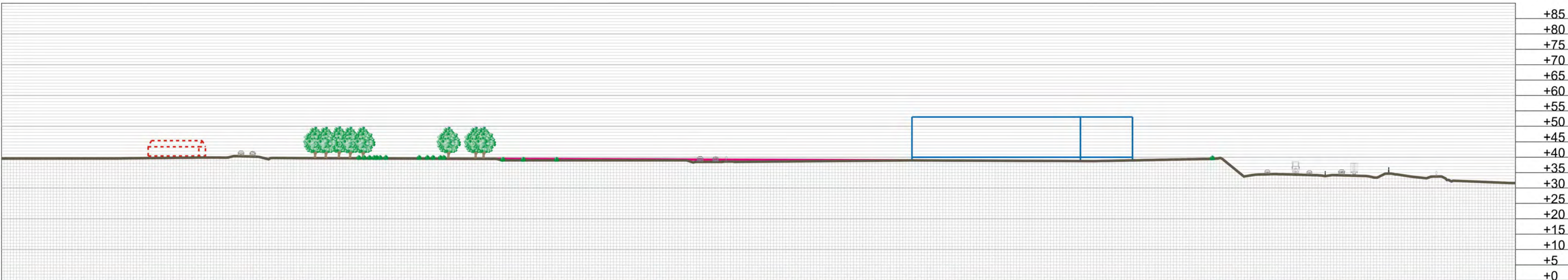
Maisemaselvitystä täydentävät leikkauskuvat 23.2.2017



A --- A



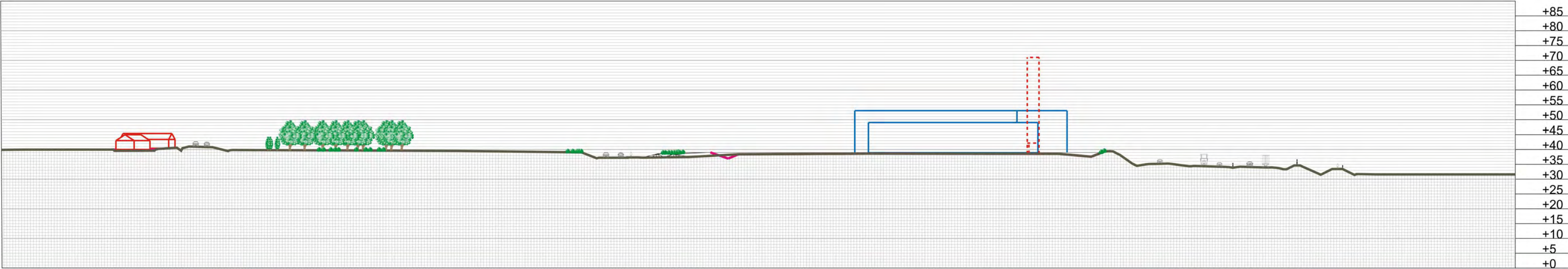
A --- A



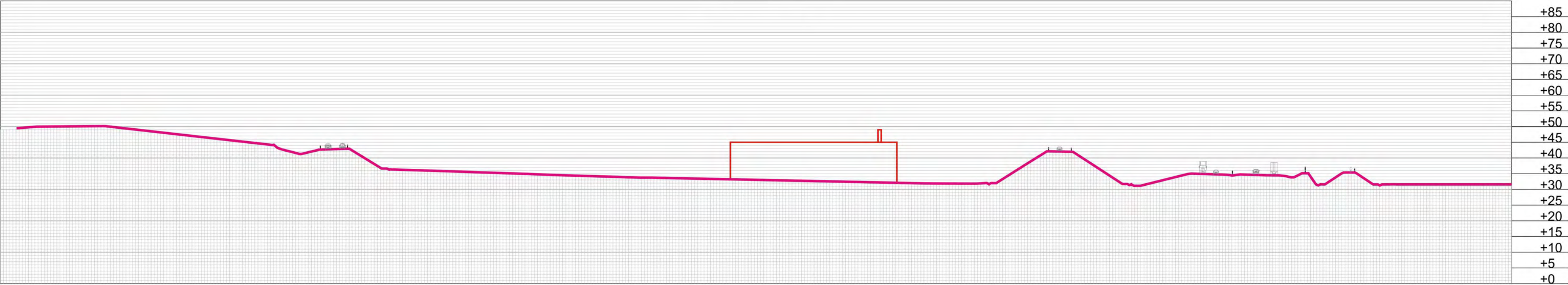
B --- B



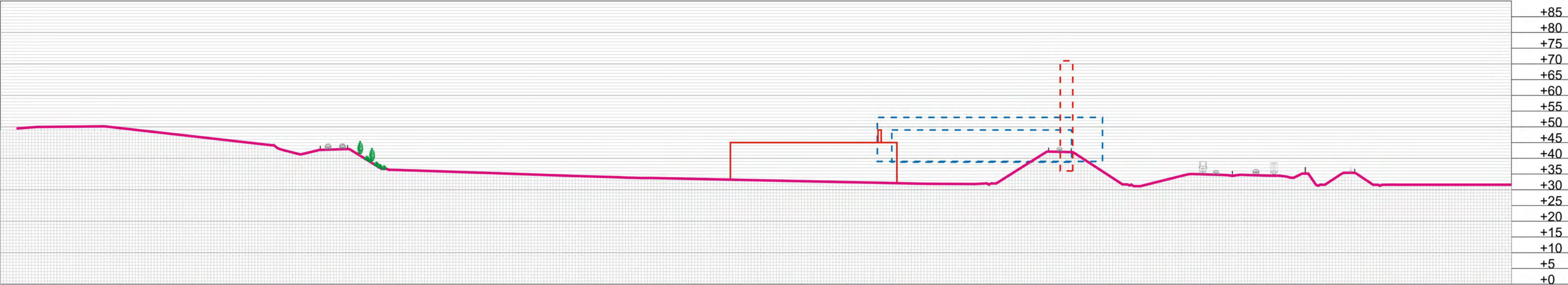
B --- B



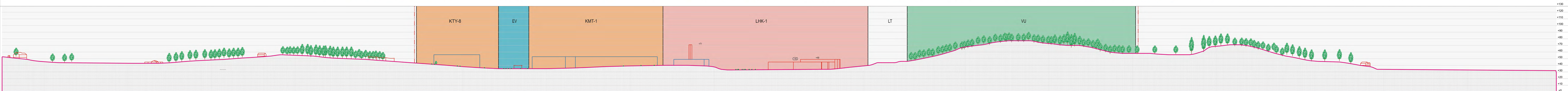
D --- D



D --- D



E --- E



F --- F

