

L62 Karnainen, 22. kaupunginosa Routio korttelin 100 ja katu- ja liikennealueen asemakaavan muutos ja asemakaava

KASULK 02.06.2016 § 68

Karnaisten asemakaavoituksesta on laadittu asemakaavoituksen käynnistämissopimus yksityisen maanomistajan kanssa (KH 22.2.2016). E18 -moottoritien Karnaisten liittymän (22) välittömään läheisyyteen sijoittuva suunnittelualue on laajuudeltaan yhteensä n. 37 ha, johon sisältyy n. 4 ha jo asemakaavoitettua aluetta. Suunnittelualueeseen sisältyy kaupungin omistuksessa olevaa maata Hossantien itäpuolella n. 12 ha.

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 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.

Valmisteluvaiheessa laaditaan kolme vaihtoehtoista alueidenkäyttösuunnitelmaa. Kaikki suunnitelmat perustuvat siihen, että Hossantien ja Hossanmäentien ristikseen tulee uusi kiertoliittymä. Hossantien ja Routiontien risteuksen 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. Kaikissa vaihtoehdoissa on osoitettu uutta ns. paljon tilaa vaativan tavaran kauppaa 8000 k-m². Nykyisen ABC -liikennepalvelun länsipuolinen peltoalue jakautuu kahteen aluekokonaisuuteen niin, että maaston matalimpaan kohtaan jää viheraluetta, joka mahdollistaa alueen hulevesien käsittelyn. Vaihtoehdot eroavat toisistaan seuraavasti:

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

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

Suunnittelun pohjaksi on valmistunut kaupallinen selvitys sekä luonnos maisema- ja hulevesiselvityksestä. Liikenneselvityksen laatiminen on vireillä uuden maankäytön johdosta tarvittavien liikennejärjestelyjen suunnitte-

lua varten.

Asemakaavan laatimisen johdosta järjestettiin aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa 27.5.2016. ELY-keskus piti uutta kiertoliittymää sekä joukkoliikenteen ja liityntäpysäköinnin huomioon ottamista alueella perusteltuna. Kaupan selvitys ei ole riittävä: liiketilan lisätarpeen arvioinnin on perustuttava alueen omaan väestöön, päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan mitoitus ei ole perusteltu ja ns. tiva-kaupan paikallisuus on perusteltava paremmin. Kaupan selvitystä tullaan täydentämään kaavaprosessin aikana ennen asemakaavaehdotuksen laatimista. (Teija Liuska-Eloranta, Leena Iso-Markku)

Erikseen jaettavat:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Alueenkäyttösuunnitelmat, vaihtoehdot 1-3
- Kaupallinen selvitys 23.5.2016 (WSP)
- Karnaisten maisema- ja hulevesiselvitys, luonnos 4.5.2016 (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy)

Esitys
Yj

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

1. merkitä 22. kaupunginosaa Routio koskevan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, L62 Karnainen, osallistumis- ja arviointisuunnitelman (2.6.2016) tiedoksi,
2. kuuluttaa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vireilletulosta ja
3. asettaa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston nähtäville MRL62§:n ja MRA 30§:n mukaisesti.

Päätös

Hyväksyttiin.

KASULK 17.11.2016 § 127

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 maisema- ja hulevesiselvitys, täydennetty kaupallinen selvitys, muinaisjäännösinventointi ja alustava katusuunnitelma. Asiakirjat ovat esityslistan liitteenä.

Asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta on laadittu ehdotus. Saadut lausunnot ja mielipiteet on huomioitu ehdotuksen laadinnassa mahdoli-

suuksien mukaan.

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

Hossantien itäpuolelle on osoitettu yleinen pysäköintialue (LP), yhteensä 2500 m² sekä liikennepalvelurakennusten korttelialue (LHK-2), yhteensä noin 13000 m². Alueelle saa rakentaa liikennepalveluun tarkoitettuja tiloja ja päivittäistavarakaupan myymälätiloja enintään 400 kem². LHK-2- korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 2000 kem² ja se sijoittuu korttelialueen eteläosaan. Autopaikoitus on sijoitettu korttelialueen pohjoisosaan.

LHK- korttelialueen itäpuolelle sijoittuu Hossantien ja Routiontien yhdistävä katu (Hossankaari). Kadun itäpuolella on liike- ja toimitilarakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KMT-2). Alueelle saa rakentaa sellaista merkitykseltään paikallista vähittäistavaran kauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen on perusteltua sijoittaa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle enintään 4000 kem². Alueelle saa rakentaa toimisto-, toimi- ja varasto-, näyttely-, palvelu- ja kokoontumistiloja sekä liikunta- ja vapaa-ajan tiloja. KMT-2 -korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 6000 kem² ja sen pinta-ala on noin 18500 m². Osa KMT-2- korttelialueen autopaikoista on mahdollista sijoittaa erilliselle autopaikkojen korttelialueelle (LPA).

Hossantien itäpuolelle, moottoritien eteläpuolelle sijoittuu urheilu- ja virkistyspalveluiden alue. Liikennemelun vuoksi moottoritien reunavyöhykkeelle sijoittuu suojavyöhyke. VU -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.

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 9500 m². LH -korttelialueelle on mahdollista liittyä moottoritien suunnasta suoraan Hossantieltä ja korttelialueen toinen ajoneuvoliittymä sijoittuu Lammaskujalle.

Hossantien ja Hossanmäentien sekä Hossanmäentien ja Karnaistentien risteyksissä on tilavaraus kiertoliittymän rakentamiseen. Hossanmäentien ja Karnaistentien risteyksestä on osoitettu uusi katu (Meemikatu) pohjoiseen.

Hossanmäentien eteläpuolella olemassa olevan liikennepalvelurakennusten korttelialueen (LHK-1) käyttötarkoitus ja rakennusoikeus säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisena, yhteensä 9976 kem². Korttelialueen ala kasvaa noin 11500 m².

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. n 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 55000 m². Autopaikoitus on sijoitettu KMT-1 -korttelialueen Karnaistentien puoleiseen osaan.

Kaava-alueen luoteisosaan sijoittuu toimitilarakennusten korttelialue (KTY-7, KYT-8) ja sen kaakkoispuolelle uusi katu (Emojikatu). KTY-7 -korttelialueelle 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. Tällaisen tilan kerrosala saa olla enintään 600 k-m². Moottoritien viereen sijoittuvalle korttelin osalle on mahdollista rakentaa myös liikunta- ja vapaa-ajantiloja. Kortteliin 102, KTY -korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 10000 kem² ja korttelin pinta-ala on noin 46500 m². Autopaikoitus on osoitettu korttelialueen kaakkoispuolelle.

Karnaistentien koillispuolelle sijoittuu lähivirkistys- ja suojaviheralue, joille on osoitettu alueen osa hulevesien käsittelyä varten.

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.

Maankäytösopimus on tarvittaessa tehtävä ennen asemakaavan ja asemakaavamuutoksen hyväksymistä. (Kaisa Långström)

Erikseen jaettavat asiakirjat:

- Kaavakartta 17.11.2016
- Kaavaselostus 17.11.2016
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta saadut lausunnot
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta saadut mielipiteet
- Yhteenveto valmisteluaineistosta saaduista lausunnoista ja mielipiteistä ja vastineet niihin, 17.11.2016
- L62 Karnainen, asemakaava ja asemakaavan muutos, Maisema- ja hulevesiselvitys 22.6.2016, FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy
- Karnaisten asemakaava, Kaupallinen tarkastelu 21.10.2016, WSP
- Lohja Karnainen asemakaavan ja asemakaavan muutosalueen muinaisjäännösinventointi 2016, Mikroliitti Oy
- Katusuunnitelma 3.11.2016, luonnos, Trafix

Esitys
Yj

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

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

2. esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy 22. kaupunginosan Routio asemakaavan ja asemakaavamuutosehdotuksen L62 Karnainen (10.3.2016) ja asettaa sen julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti.

Asemakaavan muutos koskee korttelia 100 ja liikenne- ja katualuetta sekä Hossantien ja Karnaistentien lähiympäristöä. Asemakaavan muutoksella muodostuu 22. kaupunginosa Routio, kortteli 100 ja asemakaavalla muodostuu korttelit 102 - 105 ja lähivirkistys-, urheilu- ja virkistys-, yleisen pysäköinnin-, suojaviher-, muinaismuisto-, autopaikkojen-, katu- ja maantiealuetta.

Päätös Hyväksyttiin.

KH Esityslistan liitteet:

- Kaavakartta 17.11.2016
- Kaavaselostus 17.11.2016
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta saadut lausunnot
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta saadut mielipiteet
- Yhteenveto valmisteluaineistosta saaduista lausunnoista ja mielipiteistä ja vastineet niihin, 17.11.2016
- L62 Karnainen, asemakaava ja asemakaavan muutos, Maisema- ja hulevesiselvitys 22.6.2016, FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy
- Karnaisten asemakaava, Kaupallinen tarkastelu 21.10.2016, WSP
- Lohja Karnainen asemakaavan ja asemakaavan muutosalueen muinaisjäännösinventointi 2016, Mikroliitti Oy
- Katusuunnitelma 3.11.2016, luonnos, Trafix

Esitys
Kj

2. Kaupunginhallitus päättää

1. hyväksyä 22. kaupunginosan Routio asemakaavan ja asemakaavamuutosehdotuksen L62 Karnainen (10.3.2016) ja

2. asettaa sen julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti.

Päätös Hyväksyttiin.

Ympäristöjohtaja Pekka Puistosalo oli kokouksessa asiantuntijana tämän asian käsittelyn ajan. Puistosalo poistui klo 19:35.

Täytäntöönpano ote/email ympäristötoimi/ Teija Liuska-Eloranta ja Leena Iso-Markku
ote/email ympäristötoimi/kirjaamo