

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 tarpeellisena 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 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 esitetyt maaston muodot huomioiva rakennusmassojen sijoittelu vaikuttaisi alustavasti tarkastellen onnistuneimmalta. Ylipäätään 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 vaihtoehdoista. 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 sovitaisivat 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 alle sijoittuvaa rantautumispaikka vesillä liikkujien solmukohtana ja tukipisteenä sekä osoittamalla sieltä turvallinen kulku- /ulkoilureittiyhteydet 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.

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

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-alueetta.

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. Suunnittelualan 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-automatkaajat ja kimpakyytiläiset tarvitsevat autoille parkkitilaa alueelta. Ko. vaihtoehdoissa 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 eristävyden vaatimuksissa, 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. Karnaintien 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 erikoistavarankaupan 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 mitoitusta 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 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-myymälässä. Olemassa olevalla liikennerakennusten 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 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 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. 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. 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 ratkaisulla 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 poltonesteidenjakelu 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-alueetta.

Mielipide E 22.6.2016

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

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

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

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

Liikennepalveluasemalle tulee olla toimivat sisään- ja ulosajoliittymät. Esitetty uusi kiertoliittymä suunniteltava huomioden 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 Roution suunnan asukkaita. Liikennesuunnittelussa huomioitava henkilöliikenteen lisäksi raskas ajoneuvoliikenne toimivuuden ja turvallisuuden varmistamiseksi.

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

Pt- kaupan rakennusoikeustarve liikenneaseman n. 2000 kem²:stä on n. 600 kem², jolloin kaupan myyntipinta-alaksi muodostuu n. 400 kem². Liikerakentaminen olisi mahdollistettava vaiheittain alueen kehittyessä mahdollinen tuleva laajennustarve huomioiden.

Liikenneaseman yhteydessä sijaitsevan päivittäistavarakaupan tulee olla helposti 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 toistan 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 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 järkevämmältä sijoittaa läntiselle puolelle myös se osa tilaa vievästä kaupasta joka, on osoitettu vaihtoehdossa 3 kaupungin omistamalle itäisen osan alueelle. Toimitilarakentamiselle sijainti on yhtä hyvä kuin läntinen puolikin, mutta tiva-kaupan keskittymiselle olisi järkevämpää painottaa yhtä aluetta.

Pitkän ajan laskelmissa on varauduttu jäljellä olevan rakennusoikeuden hyödyntämiseen. Sen mahdollistamiseen kuitenkin tulisi ratkaista paikoitusmahdollisuus. Tässä yhteydessä nyt kaavasunnittelussa olevan alueen osalta on ratkaisevassa roolissa alueen sisäisen logistiikan ja paikoituksen tutkiminen kokonaisuutena.

Liikenneasematarjontaa on moottoritien varrella vähintäänkin riittävästi ja se ei kaupallisesti ajatellen tue ajatusta liikenneasemien lisätarpeeseen. Lohjan kaupunkia ajatellen näemme että Karnaisten alueen kehittämistä silmällä pitäen olisi nimenomaan monipuolisen, toinen toistaan tukevan yritystoiminnan lisääminen tärkeää. Tätä kautta mahdollistetaan alueelle tulevien yritysten ja palveluiden menestyminen myös pidemmällä aikajänteellä.

Kokemuksen ja erinäisten seikkojen mukaan, sekä ABC- Lohjan vapaana olevat 5000 kem2 eivät mitenkään tue uusien liikenneasemayksikköjen tarvetta. Kokonaistilannetta ajatellen näemme että ilman ABC- Lohjan asiakasvirtaa olisi alueen alullepano varmasti huomattavasti hitaampaa. Olemme seuranneet kävijämääriä ovilaskureiden avulla usean vuoden ja yksikössä käy asiakkaita vuosittain n. 2,2-2,5 miljoonaa. Määrä on vertailukelpoinen jopa monen kauppakeskuksen kanssa.

Tämäkin puoltaa ajatusta keskittää uuden alueen yhdistämistä liikenteellisesti siten, että kulku keskitetään mahdollisimman joustavasti koko aluetta palvelevaksi. Nykyinen liikenneaseman liittymä on talvisaikaan aiheuttanut jonkin verran ongelmia 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. Kauppakeskittymän 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 merkityksen on jatkettu länteen.

Kaavaehdotuksen LHK1- korttelialueen rakennusala sijoittuu olemassa olevan rakennuskannan sekä Hossantien varteen sekä nykyisen rekkaparkin kohdalle on mahdollista sijoittaa kaksikerroksinen rakennus, jonka vesikatkon 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.