



Asemakaavan selostus

4.4.2018 (koskee kaavakarttaa piir.nro 11-18)

Kunta **Raasepori**

Kaavan nimi **Karjaan keskusta - Kauppiaankatu**

Asemakaava

Kaava-alue koskee:

Kaupunginosassa 51 voimassa olevien asemakaavojen kortteileita 3-7, 26-29, 31-33, sekä korttelissa 34 tontteja 3-5 ja korttelissa 2 tontteja 1, 2 ja 4. Pohjan kaupunginosassa voimassa olevan asemakaavan mukaisia kortteileita 45-48. Sekä alueeseen kuuluvia katu- ja viheralueita ja maantietalueita.

Asemakaavamuutoksella muodostuu:

Kaupunginosassa 51 korttelit 70-74 sekä alueeseen kuuluvia katu- ja viheralueita.

Kaupunginosassa 71 maantietalue.

Kaavan laatija Kaavoitusyksikkö

Kaava numero 7718

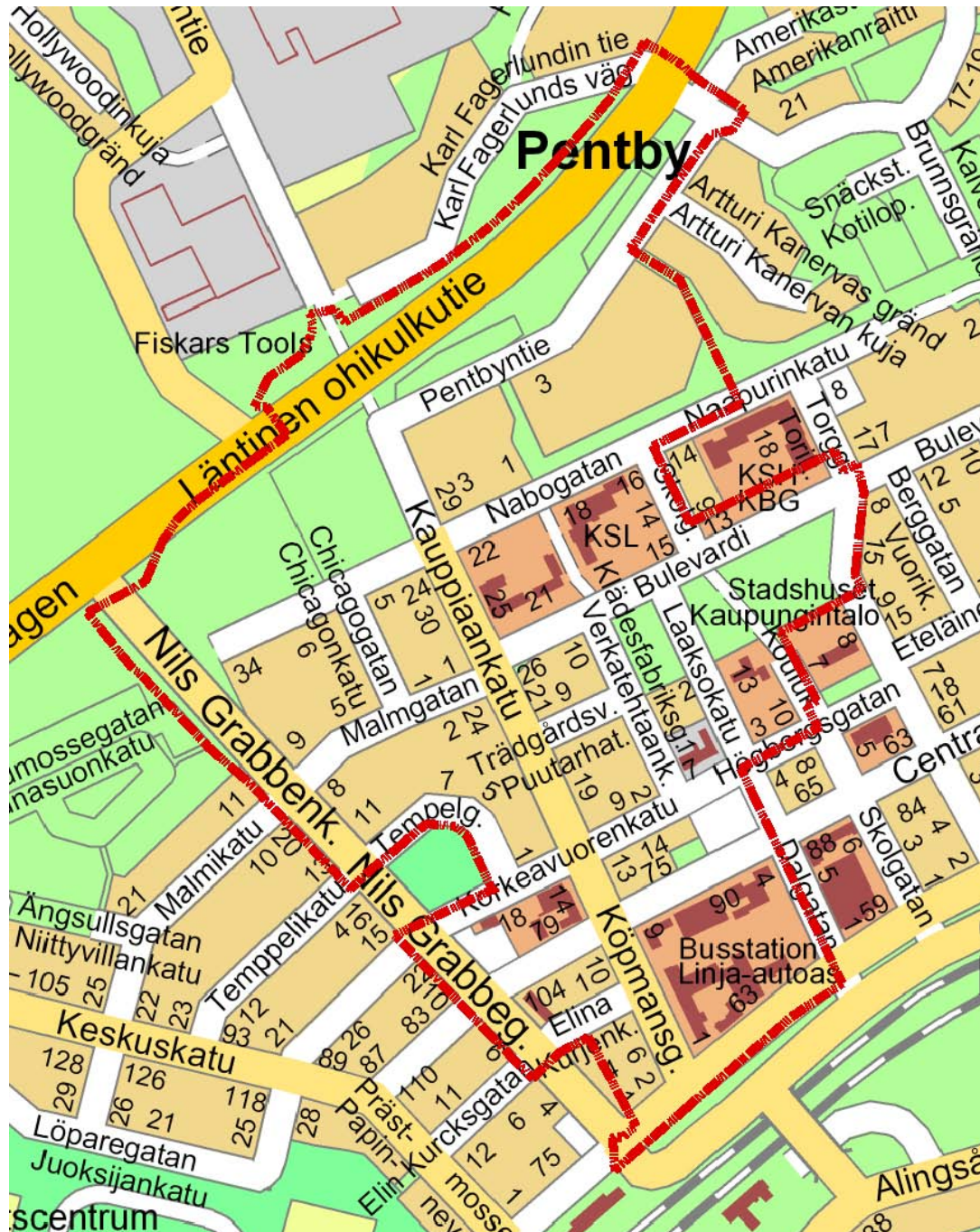
Vireilletulo Kuulutus 8.5.2014

Käsittely Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Kaavoituslautakunta 23.4.2014 § 55
Kaavaluonnos
Kaavoituslautakunta 21.12.2016 § 135
Kaavaehdotus
Kaavoituslautakunta 21.3.2018 § 34

1. PERUSTIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Karjaalla, ja käsittää suuren osan kaupallisen keskustan alueesta. Läntisen ohikulkutien ja Ratakadun väliin muodostuu kaava-alue, jota rajaa lännessä Nils Grabbenkatu ja idässä Laaksokatu, Koulukatu ja Torikatu.



Kuva 1. Kaava-alueen rajausta punaisella.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavasta käytetään nimeä Karjaan keskusta - Kauppiaankatu.

Kaavan tarkoituksena on päivittää alueen asemakaavoja, jotka ovat vanhentuneet. Voimassa olevat kaavat eivät mahdollista Karjaan keskustan alueen uudistamista, uusien palveluiden sijoittamista ja nykyaikaista rakentamista.

1.3 Selostuksen sisällysluettelo

1.	PERUSTIEDOT	3
1.1	Kaava-alueen sijainti.....	3
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	3
1.3	Selostuksen sisällysluettelo	4
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä	5
2.	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2	Asemakaava	6
2.3	Asemakaavan toteutuminen.....	6
3.	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.2	Suunnittelutilanne	8
3.3	Muut kaavaa koskevat selvitykset.....	10
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1	Asemakaavan tarve	11
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	11
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	11
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	13
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	21
5.1	Kaavan rakenne.....	21
5.2	Tavoitteiden saavuttaminen ympäristön laadussa.....	26
5.3	Aluevaraukset	27
5.4	Yleiskaavallinen tarkastelu.....	29
5.5	Kaavan vaikutukset.....	33
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	35
5.7	Nimistö	35
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	35
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	35
6.2	Toteutuksen ajoitus.....	35
6.3	Toteutuksen seuranta	36

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Kaavakartta määräyksineen
2. Asemakaavan alustava tilasto

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä

- Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Karjaan keskustan liikenneverkkosuunnittelu, raportti, 28.4.2009 Kari Vehmas/KON-INS
- Raaseporin kaupungin liikenneturvallisuussuunnitelma 2010
- Aalto yliopisto: 2 oppinäytetyötä ”Saharan kentän”- alueesta
Anne Honkasalo: Sahara, Seniorikortteli Karjaan keskustaan, 2014
Minna Ahtiainen: Rinnakkain, Ikäystävällinen puukortteli Karjaalle, 2015
- Viitesuunnitelma: kortteli 6 OP-Karjaa, Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy 9/2015
- Kehityskuva, Karjaan keskus 2015
- Karjaan matkakeskuksen ideasuunnitelma 2015-2016 Sito
- Läntisen uudenmaan rakennusten ja maiseman kulttuurihistoriallinen inventointi, Läntisen uudenmaan seutukaavaliitto 1993, Mikko Härö
- Karjaan keskustan osayleiskaavan rakennushistoriallinen inventointi, Anitha Prohl, 1993
- Rakennetun ympäristön inventointi, Kim Björklund 2014
- Raaseporin kaupunki, Lepin alueen kaupan selvitys, 7.2.2014, Kimmo Koski/Airix Ympäristö Oy.
- Liikenne- ja risteystarkastelu Läntinen ohikulkutie- Pentbyntie, 2015 Finnmap Consulting Oy
- Kortteli 71 viitesuunnitelman luonnos, Arkkitehtitoimisto Minkkinen Oy 12/2016
- ”Tulevaisuuskartta”-taiteellinen tutkimusprojekti, Heidi Lunabba 2015 - 2016, raportti 2017
- Selvitys Karjaan keskustan käytetyn rakennusoikeuden määrästä, Arkkitehtitoimisto Minkkinen 5/2017
- Karjaan keskustan 3D-malli, Jussi Partanen/FCG 8/2017
- Katarina skolan -viitesuunnitelma, vaihtoehtotarkastelu, Arkkitehtitoimisto Minkkinen Oy 9/2017
- Pentbyntien risteysalueen siirto liikennesuunnitelma, Sari Kivinen/SitoWice 1/2018
- Saharan alueen meluselvitys, Ramboll 3/2018

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Käynnistyminen ja OAS

Asemakaava on käynnistynyt Raaseporin kaupungin aloitteesta, valtuuston hyväksymän kaavoitusohjelman mukaisesti.

Vireille tulo ja OAS:n nähtäville asettaminen Raaseporin kaavoituslautakunnan päätöksen mukaisella kuulutuksella 8.5.2014

Kaavaluonnos

Kaavaluonnosta käsiteltiin kaavoituslautakunnassa 23.11.2016, jonka jälkeen se asetettiin nähtäville MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 9.1 - 16.2.2017 väliseksi ajaksi. Nähtävillä olon aikana järjestettiin yleisötilaisuus, jossa esiteltiin kaavaluonnoksen ratkaisuja.

Kaavaehdotus

Asekaavaluonnoksen jälkeen laaditaan asemakaavaehdotus. Kaavoituslautakunta asettaa kaavaehdotuksen nähtäville. Kaavaehdotuksesta pidetään yleisötilaisuus tarvittaessa. Kaava on tarkoitus viedä hyväksymiskäsittelyyn kaupunginvaltuustoon vuoden 2018 aikana.

2.2 Asemakaava

Asemakaava käsittää Karjaan kaupallisen keskustan alueen. Voimassa olevien asemakaavojen kortteleita 3-7, 26-29, 31-33, 45-48, sekä korttelissa 34 tontteja 3-5 ja korttelissa 2 tontteja 1, 2 ja 4. Alueeseen kuuluu myös katu- ja viheralueita ja maantieteellisiä alueita.

2.3 Asemakaavan toteutuminen

Asemakaava tulee toteutumaan vähitellen mahdollistaen maanomistajien uudisrakentamistarpeet. Raaseporin kaupunki vastaa toteuttamisesta. Asemakaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Yleiskuvaus

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Karjaan keskustassa. Se kattaa suurimman osan kaupallisen keskustan alueesta. Kaava-alue koostuu kortteleista Kauppiaankadun molemmin puolin. Läntisen ohikulkutien ja Ratakadun väliin muodostuu kaava-alue, jota rajaa lännessä Nils Grabbenkatu ja idässä Laaksokatu ja Torikatu. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 31 ha.

Luonnonympäristö

Alue on pääosin rakennettua, eikä luonnontilassa olevia alueita ole.

Kuljettaessa Kauppiaankatua etelästä pohjoiseen kaava-alueen eteläinen osa on maasto-olosuhteiltaan pääosin tasaista. Maanpinnan korkeuden vaihtelevat 27 ja 28 metrin välillä aina keskustakadulle saakka, jonka jälkeen maasto alkaa loivasti laskea. Kauppiaankadun alin korkeusasema 24 metriä saavutetaan suunnilleen Malmikadun risteyksessä, tämän jälkeen maasto alkaa jälleen kohota Läntistä ohikulkutietä kohti yli 30 metriin. Kaava-alueen pohjoisosa on korkeussuhteiltaan vaihtelevampaa. Laaksokadulta maasto kohoaa 25 metristä länteen päin saavuttaen kaava-alueen korkeimman kallion laen 42 metrissä Nils Grabbenkadun ja Korkeavuorenkadun kulmassa.

Alue on kasvillisuudeltaan pääosin puistomaisesti istutettua kasvillisuutta.

Suunnittelualue on eteläisiltä osiltaan pohjavesialueella. Karjaan kaupunginosan päävedenotto Landsbro sijaitsee kaava-alueelta noin 1,6 kilometriä koilliseen.

Rakennettu ympäristö

Kaava-alue on suurimmaksi osaksi jo rakentunut voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti. Kuitenkin osa kaavojen rakennusoikeudesta on edelleen käyttämättä. Aluetta ympäröi joka puolelta jo toteutunut kaupunkirakenne. Rakentamattomat alueet ovat pieniä ja sijaitsevat hajallaan Karjaan taajaman alueella.



Kuva 2. Rakennusten ikäjakauma, Ote Rakennushistoriallisesta inventoinnista Björklund 2015

Alueen rakennukset ovat eri-ikäisiä. Vanhimmat rakennukset ovat rakennettu jo vuonna 1919 ja uusimmat 2000 luvulla.

Tontti ja rakennushistoriallinen inventointi (Kim Björklund) on tehty vuoden 2015 aikana. Siinä on tarkasteltu tarkemmin alueen rakennuskantaa ja kulttuuriympäristöä.



Kuva 3. Alueen oleva rakennuskanta havainnekuvana.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alue on liitetty kaupungin vesijohto- ja jätevesijohtoverkoston. Alueella on myös kaukolämpöverkosto.

Väestö ja työpaikat

Kaava-alueen väkiluku on tällä hetkellä 504 asukasta. Karjaan taajaman alueen työpaikat ovat suurimmaksi osaksi liike-, ja palvelualan paikkoja ja ne keskittyvät kaava-alueelle.

Maanomistus

Alue on suurimmaksi osaksi yksityisessä omistuksessa. Lisäksi Raaseporin kaupunki omistaa alueella maata.



Kuva 4. Kaava-alueen rajausta punaisella ja kaupungin maanomistus vihreällä.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Suurin osa tonteista on merkitty Raaseporin kaupungin kiinteistörekisteriin. Entisen Pohjan kunnan alueella sijaitsevien tonttien kiinteistörekisterinpidosta huolehtii Maanmittauslaitos. Kaavoitettava alue tullaan kokonaisuudessaan merkitsemään Raaseporin kaupungin kiinteistörekisteriin kaavan toteutuessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset:

Maakuntakaava

Koko uudenmaan kattava maakuntakaava on hyväksytty ja vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006.

2. vaihemaakuntakaava

Toinen vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa maaliskuussa 2013 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 30.10.2014.

Yleiskaava

Kaavoitettava alue kuuluu suurimaksi osaksi Karjaan keskustan osayleiskaavaan, joka on vahvistettu Uudenmaan Ympäristökeskuksessa 1.10.1999. Osayleiskaava on oikeusvaikutteinen.

Kaava-alueen aivan pohjoisin osa kuuluu Mustionjokilaakson osayleiskaavaan (Pohjan osa-alueeseen). Osayleiskaava on saanut lainvoiman 10.2.2006. Mustionjokilaakson osayleiskaavalla ei ole tällä alueella oikeusvaikutuksia.

Alueen asemakaavat

Kaavoitettavalla alueella on voimassa 25 erillistä asemakaavaa ja asemakaavan muutosta tai osia niistä:

- 1-100, vahvistettu 24.11.1934
- 98-100, vahvistettu 22.10.1973
- 110-100, vahvistettu 1.12.1976
- 119-100, vahvistettu 13.3.1979
- 120-100, vahvistettu 16.8.1979
- 124-100, vahvistettu 7.11.1979
- 126-100, vahvistettu 15.1.1980
- 128-100, vahvistettu 4.7.1980
- 137-100, vahvistettu 15.1.1981
- 146-100, vahvistettu 10.10.1983
- 149-100, vahvistettu 16.12.1984
- 158-100, vahvistettu 21.7.1986
- 159-100, vahvistettu 13.10.1986
- 174-100, vahvistettu 19.9.1988
- 176-100, vahvistettu 21.3.1989
- 193-100, vahvistettu 25.11.1992
- 204-100, hyväksytty 16.6.1997
- 210-100, vahvistettu 24.1.2000
- 215-100, vahvistettu 31.7.2001
- 230-100, hyväksytty 20.6.2005
- 241-100, vahvistettu 3.1.2007
- 252-100, vahvistettu 29.10.2008
- 348-100, vahvistettu 13.8.2006
- 343-100, vahvistettu 18.1.2009
- 917-72, vahvistettu 2.2.2009



Kuva 5. Ote asemakaavayhdistelmästä. Kaavarajaus punaisella.

Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty Raaseporin kaupunginvaltuustossa 7.6.2010 ja se on astunut voimaan 19.8.2011.

3.3 Muut kaavaa koskevat selvitykset

- Karjaan keskustan liikenneverkkosuunnittelu, raportti, 28.4.2009 Kari Vehmas/KON-INS
- Raaseporin kaupungin liikenneturvallisuussuunnitelma 2010
- Läntisen uudenmaan rakennusten ja maiseman kulttuurihistoriallinen inventointi, Läntisen uudenmaan seutukaavaliitto 1993, Mikko Härö
- Karjaan keskustan osayleiskaavan rakennushistoriallinen inventointi, Anitha Prohl, 1993
- Rakennetun ympäristön inventointi, Kim Björklund 2014
- Kehityskuva, Karjaan keskus 2015

- Karjaan matkakeskuksen ideasuunnitelma, Sito 2015-2016
- Liikenne- ja risteystarkastelu Läntinen ohikulkutie- Pentbyntie, 2015 Finnmap Consulting Oy
- "Tulevaisuuskartta"-taiteellinen tutkimusprojekti, Heidi Lunabba 2015 - 2016, raportti 2017
- Selvitys Karjaan keskustan käytetyn rakennusoikeuden määrästä, Arkkitehtitoimisto Minkkinen 5/2017
- Karjaan keskustan 3D-malli, Jussi Partanen/FCG 8/2017
- Pentbyntien risteysalueen siirto liikennesuunnitelma, Sari Kivinen/SitoWice 1/2018
- Saharan alueen meluselvitys, Ramboll 3/2018

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan tarve

Alueen asemakaavat ovat vanhentuneita eivätkä ne mahdollista nykyaikaista rakentamista alueella. Voimassa olevien kaavojen perusteella rakennuslupien myöntäminen alueelle ei yleensä ole mahdollista ja vaatii usein poikkeamista.

Aluetta pyritään tiivistämään maakuntakaavan suunnittelukehituksen mukaisesti. Rakentamista on tarpeen ohjata kerrostalovaltaiseen suuntaan, mahdollistamalla hissillisten kerrostalojen ja pienien asuntojen rakentaminen.

Alueella on tarvetta myös kaupanratkaisujen uudistamiseen, kehittämiseen ja lisäämiseen. Keskustan aluetta tiivistettäessä on tarkasteltava alueen liikenteen toimivuutta ja katualueiden rajauksia, myös kevyen liikenteen yhteyksiä on tutkittava ja uusittava.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutostyö on käynnistetty Raaseporin kaupungin aloitteesta kaupunginvaltuuston hyväksymän kaavoitusohjelman mukaisesti. Hanke on ohjelmassa nimellä Karjaan keskus-Kauppiaankatu, asemakaava (7718).

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Kaavan osallisia ovat maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan suunnittelualueen asukkaat, yhteisöt ja yrittäjät ja kaikki muut, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia ovat ainakin:

- Alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat ja maanvuokraajat
- Alueen ja sen välittömän lähiympäristön asukkaat, yritykset ja yhdistykset
- Karjaan keskustan kaupunkikuvan, viihtyisyyden ja kehittämisen kannalta kaikki kaupungin asukkaat
- Viranomaisista ainakin: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, Museovirasto, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos,
- Liikennevirasto, Karjaan puhelin Oy, Caruna Oyj, Raaseporin vesi, Tammisaaren energia
- Raaseporin kaupungin ne viranhaltijat ja toimielimet, joiden toimialaa asia saattaa koskea.

Osallistumisen järjestäminen

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä luonnoksesta sekä tehdä muistutus asemakaavaehdotuksesta.

Kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä mahdollisuudesta vaikuttaa kaavoitukseen on kuulutettu 8.5.2014 paikallisissa sanomalehdissä (Etelä-Uusimaa -suomeksi ja Västra Nyland -ruotsiksi) ja Raaseporin kaupungin kotisivuilla (www.raasepori.fi) sekä kaupungin virallisella ilmoitustaululla osoitteessa Kustaa Vaasan katu 8, 10600 Tammisaari.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty tiedossa oleville osallisille maanomistajille sekä asetettu nähtäville Raaseporin kaavoitusyksikköön osoitteeseen: Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa ja kaupungin kotisivuille koko kaavoituksen ajaksi.

Asemakaavaluonnos asetettiin nähtäville 30 vuorokauden ajaksi kaupungin viralliselle ilmoitustaululle, kaavoitusyksikköön ja kaupungin kotisivuille 9.1.-16.2.2017. Osallisilla ja kaupunkilaisilla oli mahdollisuus kirjallisesti tai suullisesti lausua mielipiteensä luonnoksesta.

Kaavaluonnosta esiteltiin yleisölle 31.1.2017 avoimessa asukastilaisuudessa.

Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi kaupungin kotisivuille ja kaavoitusyksikköön. Nähtävillä oloaikana osallisilla ja kaupunkilaisilla on mahdollisuus esittää ehdotuksesta kirjallinen muistutus. Ehdotusvaiheessa järjestetään tarpeen mukaan avoin yleisötilaisuus. Työn kuluessa järjestetään tarpeen mukaan myös erillisiä neuvotteluja asukkaiden, maanomistajien ja muiden osallisten kanssa.

Vuorovaikutus

Kaavan valmistelutyön yhteydessä on osallisten ja kaavoittajien välistä vuorovaikutusta pyritty lisäämään kokeilemalla uudenlaisia vuorovaikutustapoja. Taiteilija Heidi Lunabban taideprojekti ”Tulevaisuuskartta” on otettu osaksi kaavan valmisteluaineistoa.

Tulevaisuuskartta

Tulevaisuuskartta on taiteilija Heidi Lunabban taiteellinen tutkimusprojekti yhdistettynä kaupunkisuunnitteluun Raaseporin kaupungissa. Kaavoittamiseen kuuluu osallisten mielipiteiden huomioon ottaminen. Tulevaisuuskartassa on saavutettu taiteen keinoin laajemmin ja syvällisemmin kerättyjä mielipiteitä ja saavutettu kohderyhmiä, jotka eivät ole aikaisemmin osallistuneet kaavoituksen yhteydessä järjestettyihin osallisuustilaisuuksiin. Projekti tavoitti ennen kaikkea lapsia ja nuoria. Tavoitteena on ollut saavuttaa marginaaleja, ottaa huomioon ideoita ja unelmia sekä tarjota mahdollisuus olla mukana kaavoitusprosessissa. Kerättyjä mielipiteitä ja ideoita on käytetty kaavoitustyössä. Työpajoista saatu materiaali on koottu kirjaksi (minipainatukseksi) ja näyttelyksi. Molemmat on esitelty Karjaan kirjastossa keväällä 2017.

Tulevaisuuskartta on laadittu yhteistyössä Raaseporin kaupungin kaupunkisuunnittelun, kulttuuritoimiston ja nuorisotoimiston sekä Pro Artibuksen kanssa. Koulut ja Karjaan kirjasto ovat olleet ratkaisevassa asemassa projektiin toteuttamisessa. Projekti on toteutettu Svenska Kulturfondetin ja Taiken rahoituksella.

Projektin aikana on työskennelty kolmella erilaisella työpajalla:

1. Työpaja:

Avoin asukastilaisuus kaava-alueella 27.10.2015

Työpajoja oppilaiden kanssa keväällä 2016:

- Karjaan Lukio 12.1.
- Karis Billnäs Gymnasium 12.1.
- Karis Högstadieskola 12.1.

Työpaja oli vaellus kaupungissa, joka päätettiin osallistujien kertomuksiin omista ajatuksistaan asettumalla seisomaan keskusta-aluetta kuvaavalle suurelle kartalle. Työpaja tutki osallistujien suhteita ja tunnesiteitä eri paikkoihin, ja antoi myös mahdollisuuden spontaaneihin muutosehdotuksiin. Työpajojen materiaalia esiteltiin installaatiossa Karjaan kirjastossa.

2. Työpaja:

Karis Högstadieskola 12.4-19.5.2016

Karis Billnäs Gymnasium 14.4-19.5.2016

Työpaja käynnistettiin keskustelulla mitä asemakaavoitus on ja miltä ehdotus ja alueet oikeasti näyttävät. Oppilaat saivat itsenäisesti pienissä ryhmissä kiertää keskusta-aluetta ja valokuvata niitä paikkoja, jotka herättivät tunteita tai ajatuksia tai paikkoja joita he halusivat muutettavan. Työpajojen materiaali oli esillä Karjaan kirjastossa ja asetettiin paikkoihin joita se koski 19.9.2016. Materiaali oli esillä koko kesän 2016.

3. Työpaja:

Karjaan kirjasto, syksy 2016:

- Katarina skolans Hem- och skola, 26.10
- Lasten taidekoulu, 20.10 ja 27.10
- Raaseporin etsivä nuorisotyö, 20.10 ja 26.10
- Mannerheimin lastensuojeluliiton vanhempi-lapsi ryhmä 27.10

Työpaja alkoi keskustelulla siitä mitä kaavoitus on ja kierroksella yhdessä keskusta-alueella keskustelemalla paikoista, jotka herättävät tunteita tai ajatuksia, samalla esiteltiin miltä alueen on ehdotettu näyttävän. Osallistujat valitsivat pareittain yhden paikan, jolle he halusivat tehdä oman ehdotuksen. Ehdotukset valokuvattiin paikoilla, joita ne käsittelivät.



Kuva 6. "Tulevaisuuskartta" – työpaja 2016

Tulevaisuuskartan idea erilaisista vuorovaikutustavoista oli onnistunut kokeilu, josta saatiin uusia ideoita kaavoituksen käyttöön. Etenkin lasten ja nuorten aktivointi vaikuttamiseen kaavoituksessa tuntui kehittämisen arvoiselle ajatukselle. Työpajoissa esitettyjä ideoita ja toiveita on mietitty ja niitä on joiltakin osin tuotu kaavaehdotukseen. Projektin taiteellisen näkökulman takia ei suoria viittauksia tiettyyn ideaan ja suunnitelmaan voida kohdentaa. Kuitenkin esimerkiksi nykyisen linja- autoaseman alueelle laadituista ideoista on johdettu ns. leikkipuiston alue ja luonnosvaiheen kerrostalokorttelit on poistettu ehdotuksesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu osallisille viranomaistahoille toimittamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle kommentoitavaksi. Kaavasta on järjestetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 § ja MRA 26 §) 15.5.2014. Kaavan nähtävillä olon aikana pyydetään lausunnot asianosaisilta viranomaisilta MRA 28 §:n mukaan.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtöaineiston antamat tavoitteet:

Maakuntakaava

Koko uudenmaan kattava maakuntakaava on hyväksytty ja vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006.

Suunnittelualue on uudenmaan maakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta ja Karjaan keskustan alue on merkitty myös keskustatoimintojen alueeksi. Kaava-alue on maakuntakaavan mukaan eteläisiltä osiltaan pohjavesialueella.

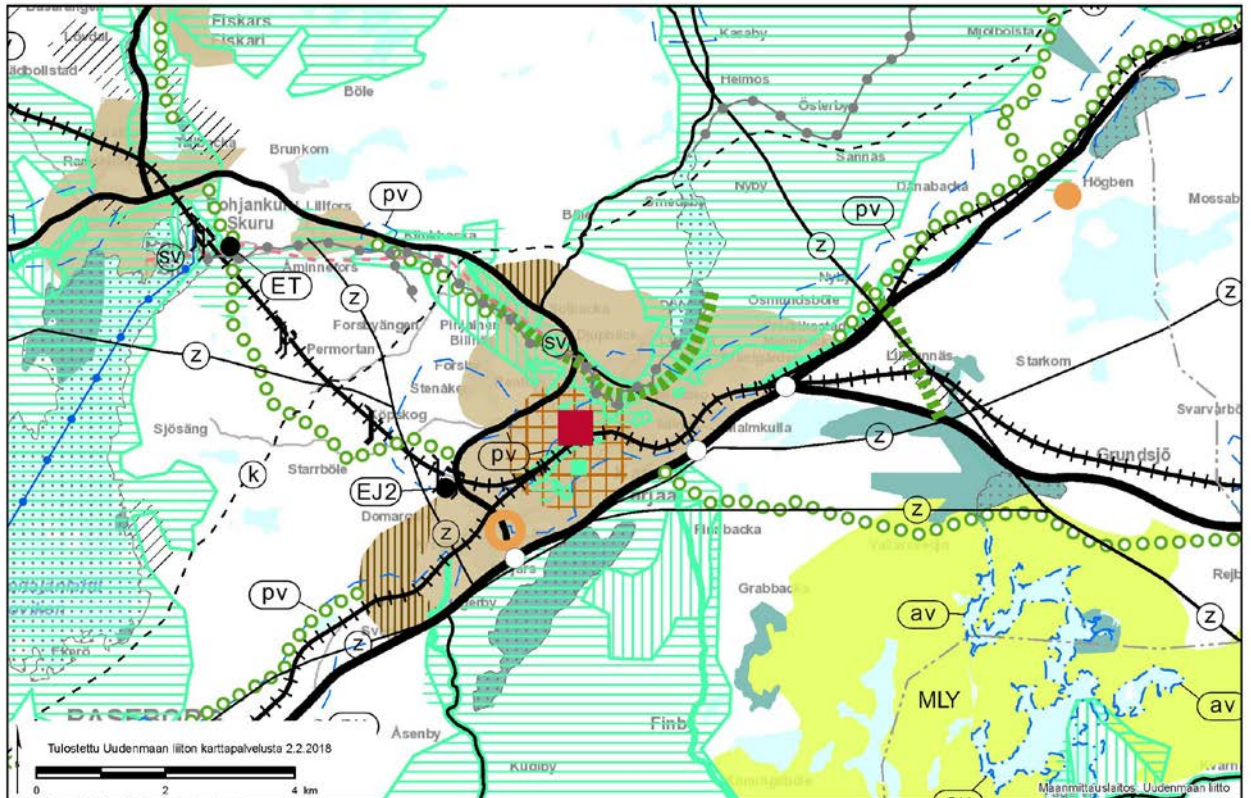
2. vaihemaakuntakaava

Toinen vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa maaliskuussa 2013 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 30.10.2014.

Keskustatoimintojen alueen merkintä on 2. vaihemaakuntakaavassa kumottu ja se on korvattu uudella keskustatoimintojen merkinnällä, joka mahdollistaa sijoittaa Karjaan keskustan alueelle yhteensä 30 000 k-m² vähittäiskaupan suuryksikköä. Karjaan keskustan alueelle on vaihemaakuntakaavassa lisätty myös tiivistettävän alueen merkintä. Kaavoitettava alue sijaitsee kokonaisuudessaan tällä alueella. Tiivistettävän alueen merkintä osoitetaan taajama-alueelle, joka tukeutuu kestäväan liikennejärjestelmään. Sitä on kehitettävä taajaman muita alueita tehokkaammin ja joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana.



Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä 2017

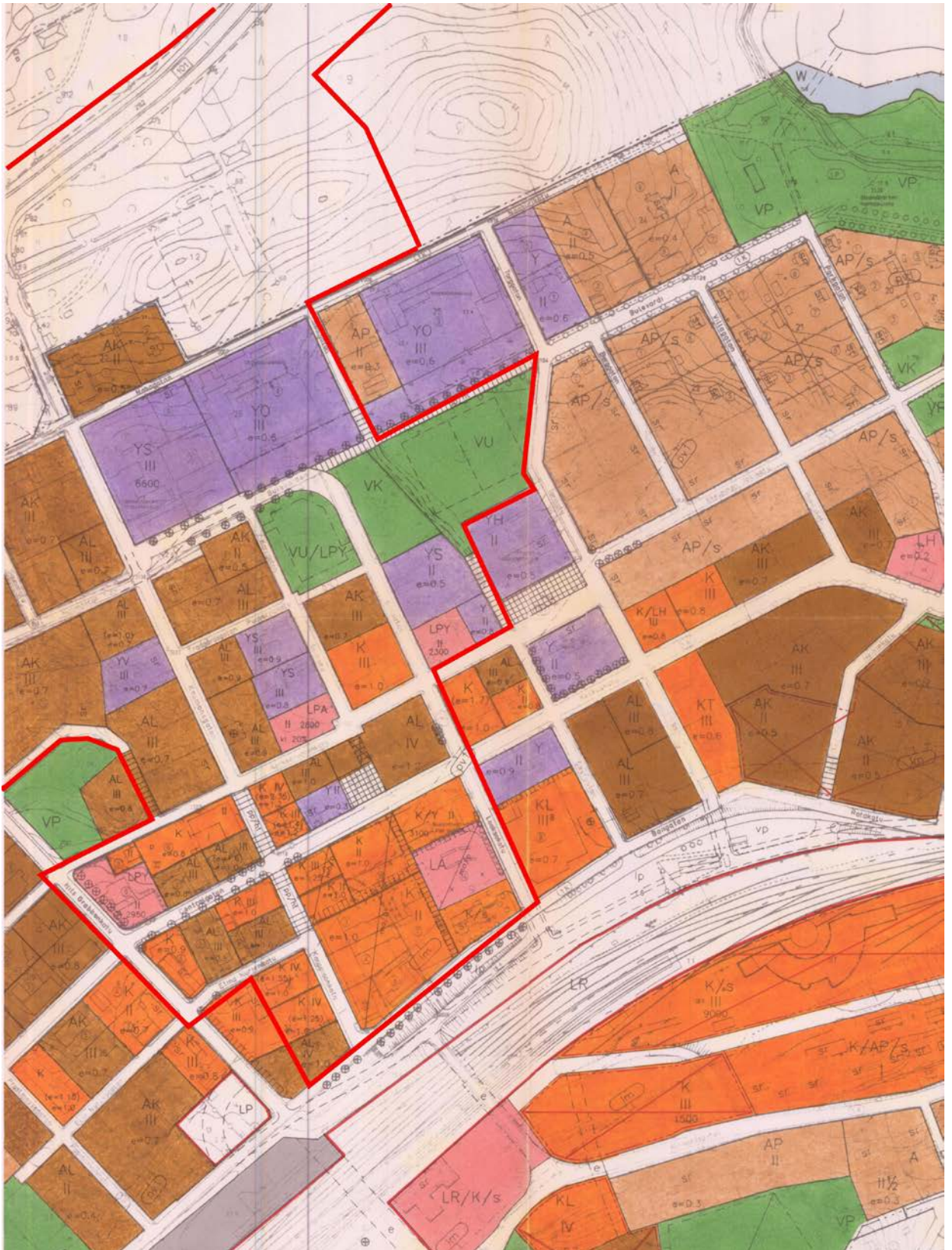


Kuva 7. Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä.

Yleiskaava

Kaavoitettava alue kuuluu suurimaksi osaksi Karjaan keskustan osayleiskaavaan, joka on vahvistettu Uudenmaan Ympäristökeskuksessa 1.10.1999. Osayleiskaava on oikeusvaikutteinen. Karjaan keskustan osayleiskaavassa suunnittelualue on merkitty suurimaksi osaksi asuin- ja liiketoimintakäyttö- ja liike ja toimistorakennusten alueiksi.

Kaava-alueella sijaitsee myös linja-auto aseman alue ja yleisten rakennusten alueita esimerkiksi sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten alue; Karjaan terveyskeskus sekä opetustoimintaa palvelevien rakennusten alue; Katarina skolan alue.



Kuva 8. Ote Karjaan keskuksen osayleiskaavasta. Kaavaraja on punaisella.

Osayleiskaavassa on 9 kpl sr -merkittyjä kohteita. (Rakennustaiteellisesti -, historiallisesti - tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Asemakaavassa on rakennus suojeltava tai määrättävä millä tavalla rakennus suojellaan.) Näistä viisi on mainittu Läntisen uudenmaan rakennusten ja maiseman kulttuurihistoriallisessa inventoinnissa (1993):

1. Villa Haga, kohde 23
2. Betel-kappeli, kohde 24
3. Tempelikatu 7, kohde 22
4. Työväentalo Rientola, kohde 25
5. Kauppiaankatu 29, kohde 61

Karjaan keskustan osayleiskaava katsotaan vanhentuneeksi.

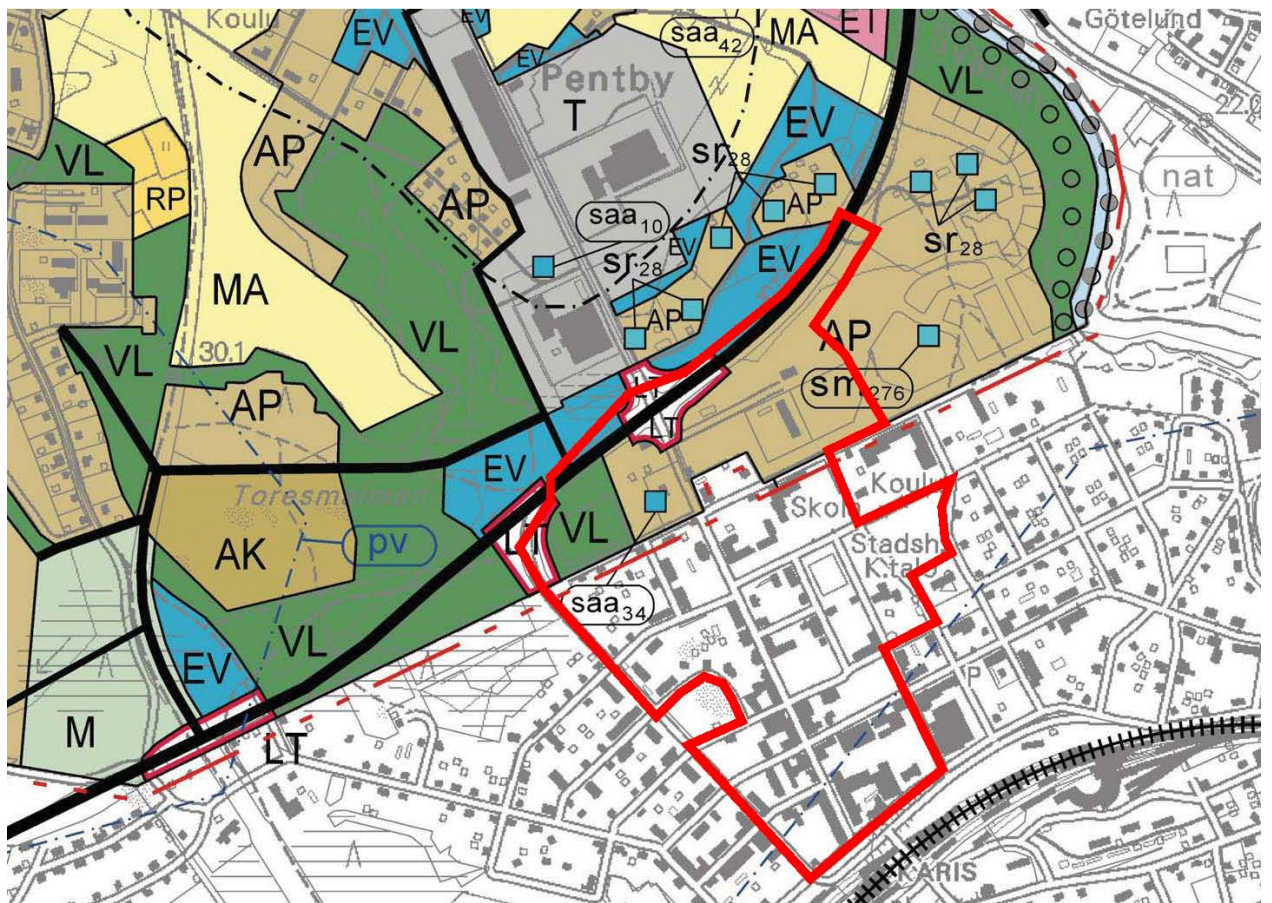
Yleiskaava ei mahdollista maakuntakaavan määräyksen mukaista alueen tiivistämistä. Alueen kehittäminen muuta Karjaan taajamaa tehokkaammin ei ole mahdollista yleiskaavan sallimien rakennustehokkuuksien puitteissa.

Voimassa oleva yleiskaava ei myöskään mahdollista nykyaikaista rakentamista alueella ja sen määräyksistä on poikettu jo aikaisemmin uudemmissa asemakaavoissa (esim. AK 937-72 Axxell).

Yleiskaavan mukaisia rakennussuojelumerkintöjä joudutaan täydentämään ja päivittämään. Kaava-alueelle sijoittuvan 9:n suojeltaviksi ehdotetun rakennuksen lisäksi, on asemakaavassa ehdotettu 23 lisäkohdetta.

Kaava-alueen aivan pohjoisin osa kuuluu Mustionjokilaakson osayleiskaavaan (Pohjan osa-alueeseen). Osayleiskaava on saanut lainvoiman 10.2.2006.

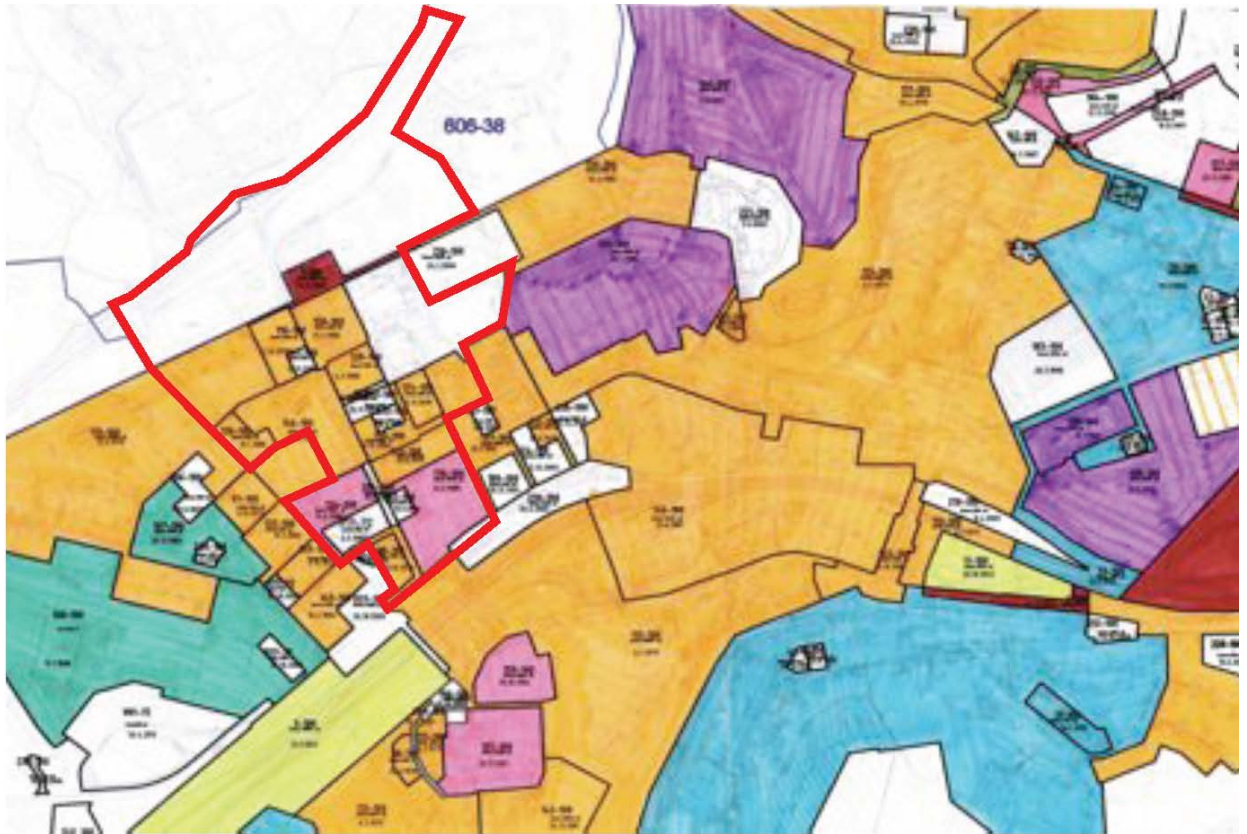
Mustionjokilaakson osayleiskaavalla ei ole tällä alueella oikeusvaikutuksia. Kaavassa on varattu alueita asuinpientaloille ja lähivirkistykseen. Lisäksi Läntisen ohikulkutien risteyksille on tilavaraukset kaavassa. Vanhan huoltoaseman, nykyisin automaalaamo, kohdalla on osayleiskaavassa saastuneen maa-alueen merkintä (saa-34).



Kuva 9. Ote Mustionjokilaakson osayleiskaavasta (Pohja). Kaavarajaus punaisella.

Raaseporin kaupungin määrittämät tavoitteet

Kaupungin keskeisimpänä tavoitteena on alueen asemakaavojen ajantasaisuuden arviointi ja kaavojen uudistaminen. Vanhentuneet kaavat on tarkoitus päivittää vastaamaan nykytilannetta ja mahdollistamaan Karjaan keskustan uudistaminen. Kaavat eivät mahdollista nykyaikaista rakentamista alueella. Kaavojen päivityksen yhteydessä arvioidaan myös tiivistämisen mahdollisuuksia alueella. Kaupungin tavoitteena on myös pyrkiä säilyttämään ja parantamaan Karjaan keskustan alueen palveluita.



KUVAN SELITYS

	VÄRI	ASEMAKAAVA
1)	Tummanpunainen	Carolus Lindberg 1934
2)	Vaaleankeltainen	Hilding Ekelund 1941, 1945
3)	Vihreä	Hilding Ekelund ja Birger Brunila 1951
4)	Sininen	Birger Brunila 1953, 1956, 1960
5)	Oranssi	Lars ja Mona Hedman 1965–1983
6)	Vaaleanpunainen	Suunnittelukonsultit Oy, Raimo Hannula, Marjut Kivelä (1980-luku)
7)	Turkoosi	Finnmap, Anders Jansson 1987, 1988
8)	Violetti	A-Konsultit, m.m. Staffan Lodenius 1980-luku ja 1992
9)	Väritön	Erilaisia uudempia kaavoja

Kuva 10. Asemakaavojen historia. Ote Rakennushistoriallisesta inventoinnista, Björklund 2015. Kaava-alueen rajausta punaisella.

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen:

Alueen rakennushistoriallisia ja maisemallisia arvoja on tutkittu kaavatyön yhteydessä ja rakennussuojelulliset asiat on tärkeää kaavassa tuoda selkeästi ja kattavasti esille.

Keskustan liiketoiminnan lisäämisen mahdollistamisen on katsottu tukevan myös olemassa olevaa liiketoimintaa. Keskeisille paikoille, jonne osoitetaan uusia asuinkerrostalojen kortteleita, on osoitettu myös joko pakottavaa tai mahdollistavaa liiketilaa katutasoon.

Asuinkerrostalot ovat suurimmaksi osaksi rakentuneet 70-luvulla kolmikerroksisina. Kaavassa on mietitty rakennusoikeuksien alueellista korottamista AK-alueilla, jotta rakennusten kerroslukumäärän voisi nostaa neljään. Hissien rakentaminen nelikerroksiseen taloon on taloudellisesti kannattavampaa. Keskusta-alueella olisi kysyntää pienemmistä hissitalossa olevista asunnoista.



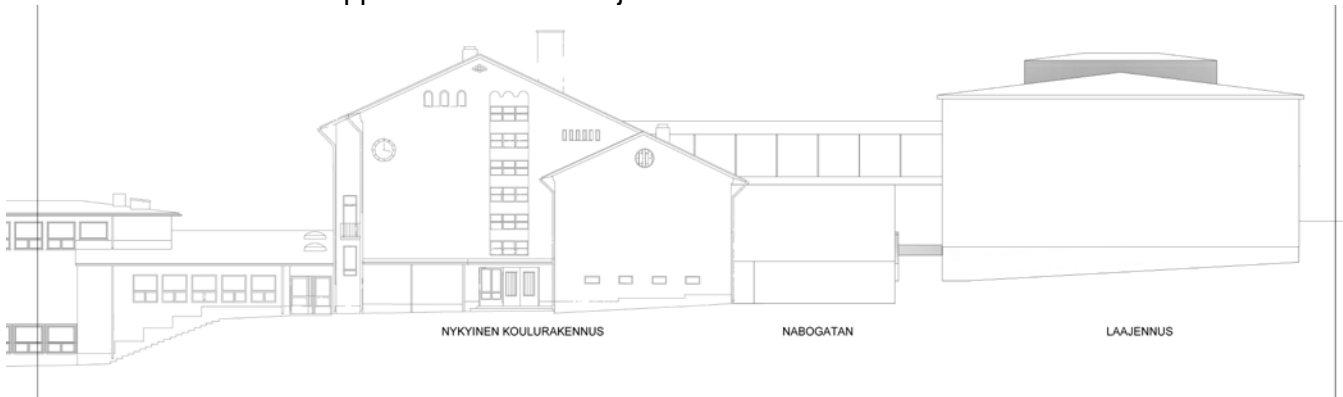
Kuva 11. Ote Minna Ahtiaisen lopputyöstä Rinakkain. Olevan rakennuskannan kerrosluvut.

Palveluasumisen mahdollistaminen alueelle ja sen keskittäminen terveyskeskuksen läheisyyteen ratkaistaan kaavassa. Alue on lähiaikoina saanut jo kaksi uutta erityyppistä yksikköä (korttelissa 28 tontilla 4 ja korttelissa 26 tontilla 1), jotka molemmat tukeutuvat toiminnallaan Karjaan terveysasemaan. Saharan kentän alueelle mahdollistetaan kaavassa samantyyppistä toimintaa. Myös Villa Pentbyn palvelutalolle on annettu kaavassa laajentumismahdollisuus.

Ruotsinkielisen koulukeskuksen ala-asteen (Katharina skolan) rakennus kaipaa lisätiloja uudelle liikuntasalille. Tämä laajennustarve huomioidaan kaavassa.

Liikuntasalin sijoittumisesta koulun kanssa samalla tontille tai Naapurinkadun pohjoispuoliselle alueelle, on tehty vaihtoehtotarkastelu Arkkitehtitoimisto Minkkinen Oy toimesta syksyllä 2017. Vaihtoehtotarkastelun jälkeen voidaan todeta, että lisärakennus sopii arkkitehtonisesti, ympäristön ja maiseman kannalta ja rakennussuojelun näkökulmasta paremmin sijoitettavaksi

Naapurinkadun pohjoispuolelle. Myös koulun pihan käytettävyyden kannalta on parempi jättää koulutontilla tilaa oppilaiden oleskeluun ja lasten leikeille.

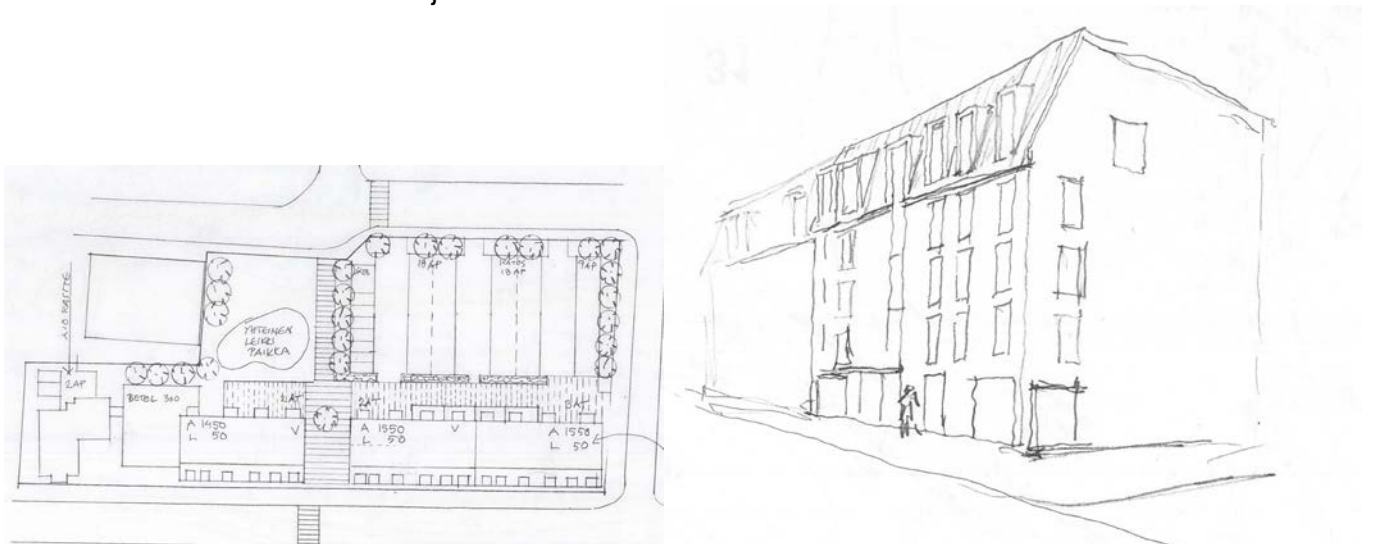


Kuva 12. Vaihtoehto A kuvattuna Idästä Naapurinkatua pitkin länteen.



Kuva 13. Vaihtoehto B kuvattuna etelästä Bulevardilta pohjoiseen.

Kaava-alueella on myös yksityisiä maanomistajia, joiden tavoitteena on kehittää aluetta. Näistä suurin hanke on korttelin 6:n kehittäminen asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Kaava vastaa näihin tavoitteisiin maanomistajan teettämien viitesuunnitelmien pohjalta. Maanomistajan toiveissa on myös alueen toteuttaminen vaiheissa. Kaavassa pyritään mahdollistamaan rakentamisen vaiheistamisen ainakin kahteen erilliseen kokonaisuuteen. Myös korttelissa 70 on kahdesta kiinteistöstä muodostettu tontti 2, joka mahdollistaa alueen uudistamisen asumiseen ja liiketoimintaan.



Kuva 14. Korttelin 6 viitesuunnitelma, Turtiainen. Oikealla näkymä Keskuskadun ja Laaksokadun kulmauksesta.

Liikenteen osalta keskustan alueelle tavoitellaan selkeyttä. Siton tekemässä Matkakeskuksen ideasuunnitelmassa on ehdotettu linja-autoaseman sijoittuvan kokonaan kaava-alueen ulkopuolelle, Ratakadun eteläpuolelle. Kun keskustan kaava-alueelta vapautuu tilaa mm. laituri-alueista, voidaan vapautuvaa aluetta suunnitella kokonaisvaltaisemmin. Kaavassa korostuu aseman siirron takia kevyenliikenteen reittien tärkeys ja sijainti.



Kuva 15. Ote Karjaan matkakakeskuksen ideasuunnitelmasta, Sito (2015-2016).

Myös Kauppiaankadun kävelypainotteisuus ja sen suhde Keskuskatuun ja Korkeavuorenkatuun selkeytetään kaavassa.

Keskustan pohjoispuolisen koulualueen kehittäminen liikenteellisesti on noussut tärkeäksi osaksi kaava-alueen katuverkkoa tarkasteltaessa. Jo aikaisemmissa Karjaan keskustaa koskevissa suunnitelmissa on nostettu esille laajan kampusalueen luominen, jonka läpi ei sallittaisi autoliikennettä. Tästä syystä Bulevardi on suunniteltu katkaistavaksi autoliikenteeltä koulujen kohdalla. Jalankulun yhteyksiä on parannettu sekä suunniteltu jättö- ja noutoliikenteelle omat reunakaduille sijoittuvat reitit ja pysähdyspaikat. Alueen kokonaisvaltaisen liikenteen tarkastelun takia on kaavaan otettu mukaan Bulevardin etelänpuoleiset laajat puistoalueet. Kaava-alueen tarkastelu liikenteen aluevarausten osalta tapahtuu yhteistyössä Raaseporin yhdyskuntateknisen osaston kanssa.

Ns. yleisiä parkkialueita poistuu kaava-alueelta uuden rakentamisen myötä. Uusia yleisiä parkkialueita ei kaava-alueelle pystytä osoittamaan. Kaavassa pyritään tehostamaan jo aikaisemmin asemakaavoitettuja pysäköintialueita. Uuden rakentamisen tarpeet pysäköintipaikoista osoitetaan kaavassa. Alueelle mahdollisesti toteutettavat pysäköintitilat ovat muutamaa lukuun ottamatta maantasopaikoitusta.

Kaavan toteutumisen kannalta on tärkeää, että koko kaava ja etenkin suurimmat uudisrakentamishankkeet voidaan toteuttaa vaiheittain.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Karjaan keskustan kaava-alueita päivitetään ja täydennetään asuin- ja liikerakentamisella. Olemassa olevia asemakaavoja muutetaan vastamaan paremmin tämän päivän tarpeita, jolloin mahdollistetaan myös alueen säilyminen ja kehittyminen asuinalueena sekä julkisten ja kaupallisten palveluiden keskuksena. Kaava-alueella on myös puistoja ja viheralueita, jotka liitetään yhteen kevyenliikenteen kaduilla ja reiteillä tavoitteena muodostaa kaupunkimainen lähivirkistysverkosto.



Kuva 16. Karjaan keskustan visualisointi 3D, FCG 2017. Kuvassa suurimmat uudet rakennusmassat esitetty vaalean ruskealla.

Mitoitus

Rakennusoikeutta uudelle asuntorakentamiselle asemakaavan ehdotuksessa on osoitettu noin 33 500 k-m². Sen lisäksi on osoitettu uutta tai korvaavaa rakentamista työpaikka- ja kaupalliselle palvelurakentamiselle 9 700 k-m². Olemassa oleva ja täydentämISRakentaminen yhteensä asuinrakentamisen osalta asemakaava-alueella on noin 81 800 k-m², joka tarkoittaa noin 1000 asukasta alueella (1as./80 k-m²).

Väestömäärä

Kaava- alueella tulee olemaan ehdotuksen mukaan noin 1000 asukasta, joista uusien asuinkortteleiden osuus on noin 340 - 420 asukasta. Uuden ja täydentämISRakentamisen asumismuotona on pääasiassa kerrostaloasuminen. Uutta asuinrakentamisen kerrosalaa on alueelle määritetty kaavaluonnoksessa noin 33 500 k-m². Lopullinen asukasmäärä on riippuvainen toteutettavien yksiköiden koosta ja asuntojakaumasta. Suurimmat uudet asuinrakentamisen kerrosneliöt on sijoitettu kaava-alueen pohjoisosiin ns. Saharan alueelle. Mikäli kyseiselle alueelle toteutuu kaavan mahdollistama palveluasuminen, ovat kaava-alueen arvioidut asukasmäärät mahdollisesti myös pienempiä.

Liikenne

Kaava-alueen liikennejärjestelyt muuttuvat alueen eteläisillä osilla ja vaikuttavat lähinnä vain linja-autoliikenteeseen kun matkakeskustoiminnot siirretään Fokus-talon edustalta Ratakadun

eteläpuolelle. Uusi katualue Oscar Forströmin katu palvelee lähinnä vain kortteleiden 7, 70 ja 71 sisäistä ja niiden tarjoamiin palveluihin suuntautuvaa liikennettä.

Kaava-alueen pohjoisosan liikennejärjestelyt muuttuvat Pentbyntieltä Läntiselle ohikulkutielle johtavan liittymän siirron myötä. Nykyinen liittymä muutetaan kevyenliikenteen kaduksi ja uusi liittymä osoitetaan noin 100 metriä Kauppiaankadun pohjoispäästä itään.

Bulevardin ja Laaksokadun liikennejärjestelyt muuttuvat. Bulevardi muutetaan koko koulukampuksen matkalta kevyenliikenteen kaduksi. Autoliikenne ohjataan koulualuetta kiertäville kaduille ja koulujen saattoliikenteelle varataan lisää katualuetta Torikadun varteen puiston puolelta. Laaksokadun pohjoisosa muutetaan kaavassa kevyenliikenteen kaduksi ja autoliikenne ohjataan Laaksokadulta Puutarhakadun kautta Felix Fromin kadulle.

Alueen kevyenliikenteen reittejä on lisätty ja jalkakäytävien sijoittumisen mahdollisuus katujen varsille on kaavassa tarkistettu.

Kun Laaksokadun pohjoisosa muutetaan kevyenliikenteen kaduksi, mahdollistetaan esimerkiksi koululaisten sujuva pyöräily aina Ratakadulta koulukampukselle asti.

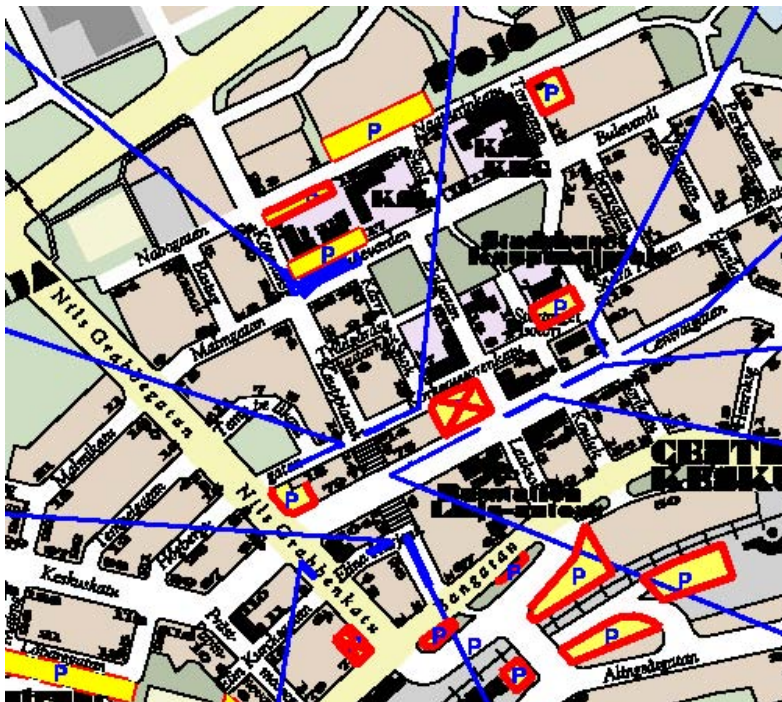
Kevyenliikenteen reitti kaava-alueen etelä-pohjoissuunnassa muodostetaan ja korostetaan Ratakadulta Pentbyntielle.

Naapurinkadun läntisen pään kevyen liikenteen järjestelyt selkeytyvät. Nils Grabben katu levenee Saharan alueen puolelle. Alue on tarkoitettu kevyen liikenteen yhteydeksi ohikulkutien alittavalle tunnelille. Nils Grabbenkadun alitse tulee uusi kevyenliikenteen yhteys Punasuon alueelle.

Korttelien 7 ja 70 väliin muodostetaan uusi kevyen liikenteen katu Hille Finnbergin kuja. Jo olemassa oleva jalankulkijoiden käyttämää reittiä korostetaan ja parannetaan sen saadessa kaavassa statuksen katu.

Pysäköinti

Pysäköintipaikkojen tarve on kaava-alueella kasvanut ja kasvaa edelleen. Vanhoja yleisiä pysäköintialueita poistuu uuden rakentamisen myötä ja alueen uudet toiminnot vaativat lisää uusia pysäköintipaikkoja.



Kuva 17. Ote KON-INS Karjaan keskustan liikenneselvityksestä pysäköintialueista (2009). Tilanne lähes muuttumaton pysäköinnin osalta kaavaa valmisteltaessa.

Kadunvarsipysäköintiä on kaava-alueella runsaasti ja kaava mahdollistaa myös jatkossa katujen väljän mitoituksen takia pysäköinnin katujen varteen.

Kaavassa esitetty pysäköintimitoitus perustuu rakennusten pääkäyttötarkoitukseen, rakennussuojelustatukseen ja kerrosneliömetreinä rakennusoikeutta määrittävään lukuun.

Kaavaluonnoksessa esitetään pysäköintinormiksi seuraavaa:

Autopaikkojen vähimmäismäärä:

- Y-, YS- ja YO-korttelialueet: 1ap/150 k-m²
- AK-korttelialueet: 1 ap/85 k-m², vähintään 0,8 ap/as.
1 ap/170 k-m² sr merkinnällä osoitetuissa rakennuksissa
- AP- ja AO-korttelialueet: 2 ap/as.
- K-, KL-, K-1-, P-korttelialueet, sekä AK-korttelialueiden myymälätilat:
asuintilat: 1 ap/85 k-m², vähintään 0,8 ap/as.,
1 ap/170 k-m² sr merkinnällä osoitetuissa rakennuksissa
liiketilat: 1 ap/ 50 k-m²
1 ap/100 k-m² sr merkinnällä osoitetuissa rakennuksissa
toimistotilat: 1 ap/80 k-m²
1 ap/160 k-m² sr merkinnällä osoitetuissa rakennuksissa

Myymälätiloilla tarkoitetaan liike- ja toimistotilaa.

Erillisen suojeltujen rakennusten pysäköintinormin on ajateltu kaavassa toimivan kannustimena suojeltujen rakennusten säilyttämiseen ja kunnostamiseen.

Lisäksi koko kaava-alueelle voidaan tonttikohtaisen rakennusoikeuden lisäksi rakentaa auton säilytystä palvelevia rakennelmia niille osoitetun rakennusalan pinta-alan suhteessa.

Kaava-alueelle on osoitettu neljä LPA- aluetta (autopaikkojen korttelialue). Alueille voidaan sijoittaa erikseen osoitettujen asuinkorttelien ja läheisten liiketoimintojen velvoitepysäköintipaikkoja.

Kaksi LPY-alueita (yleisten pysäköintilaitosten korttelialue) palvelevat alueen yleistä pysäköintitarvetta ja niille voidaan sijoittaa myös lähialueen kortteleiden velvoitepysäköintipaikkoja. LPY-alueilla on mahdollista rakentaa laitos kahteen kerrokseen, ja mikäli pysäköintilaitokset toteutuvat, niin kyseisten alueiden pysäköintipaikkojen määrä kaksinkertaistuu.

Työpaikat

Kaava-alueen nykyisistä työpaikoista valtaosa sijoittuu julkisten palveluiden ja liikerakennusten korttelialueille. Kaava-alueen uusien asuinkerrostalojen alakertaan varatut liiketilat mahdollistavat muutamien uusien työpaikkojen muodostumisen. Kaava-alueen pohjoisosiin (Saharan kentän alue) on kaavoitettu AK -kortteli alue, johon voidaan myös ajatella sijoittuvan palveluasumista, mikä myös toteutuessaan toisi lisää työpaikkoja alueelle. Korttelien 6, 7 ja 55 uusien asuinkerrostalojen Kauppiaankadun ja Keskuskadun puoleisiin katutasoihin tulee myös sijoittaa liiketiloja kaavamääräysten mukaan. Kaava-alueella sijaitsee kaupungin ja muiden julkisten toimijoiden rakennuksia: Fokus-talo, Grabbegården, Fix-talo, Villa Haga joiden kehittyminen ja työpaikkojen määrä riippuu uusista toimijoista ja mahdollisista uusista omistajista. Uusien työpaikkojen lopullista määrää on vaikea arvioida kaupallisten palveluiden kehittymisen ennustettavuuden vaikeudesta johtuen.

Palvelut

Suurin osa koko Karjaan kaupunginosan palveluista sijaitsee asemakaavan alueella tai sen välittömässä läheisyydessä.

Kaava-alueella sijaitsee ruotsinkielinen ala-asteen koulu (Katarina-skolan) ja kaava-alueeseen rajautuu ruotsinkieliset yläaste (Karis svenska högstadium) ja lukio (Karis- Billnäs gymnasium). Bulevardin ja Naapurinkadun väliin muodostuu ruotsinkielinen koulukeskittymä. Suomen ja ruotsinkielisiä palveleva päiväkotit Labyrintti sijaitsee myös kaava-alueella, sen itäosissa, Laaksokadun varrella.

Karjaan terveysasema, hoitoyksikköineen ja palveluasuntoineen on sijoittunut kaavan pohjoisosiin, sekä uusi palveluasumisen yksikkö Kauppiaankadun ja Malmikadun kulmaukseen. Kaava-alueen pohjoisosaan on sijoittunut myös yksityisen palveluasumisen yksikkö Villa Pentby, Pentbyn tien varteen. Lisäksi suunniteltu ”Saharan kentän”-alue mahdollisine palveluasuntoineen tukeutuisi lähellä sijaitsevaan terveyskeskukseen. Felix Fromin kadun varrella sijaitsee lisäksi Karjaan palvelutalo, jonka toimintaa on kaavassa mahdollista laajentaa viereiselle tontille.

Raaseporin kaupungin nuorisotoimella on toimitilat kaava-alueella Villa Hagan kiinteistössä aivan Ratakadun varrella. Kiinteistön keskeinen sijainti palvelee tällä hetkellä hyvin tarkoitustaan.

Karjaan keskustan suurimmat päivittäistavarakaupat sijaitsevat kiinni kaavarajauksessa alueen kaakkoisosassa. Kauppiaankadun varsi muodostaa kaupallisen keskustan ytimen Karjaalla. Kadun varteen on sijoittunut lähes jokaisen asuinkerrostalon katutasoon liiketilaa. Liikkeiden säilymistä ja uusien mahdollistamista pyritään tukemaan kaavassa. Asuinkerrostalojen katutasoon kadun varrella on merkitty joko pakottava tai mahdollistava liiketila. Myös uusien asuinkerrostalojen alakertaan Ratakadun ja Keskuskadun varteen on pakotettuna liiketilaa.

Karjaan keskustan liikkumista palveleva matkakeskus (linja-auto asema, taksit ja matkahuolto) on sijainnut Fokuksen kiinteistössä ja sen välittömässä läheisyydessä. Kaavatyön aikana tehdyn selvityksen mukaan (Karjaan matkakeskuksen ideasuunnitelma, 2015 - 2016 Sito) on matkailupalvelut tarkoitus sijoittaa Ratakadun eteläpuolelle, jolloin Fokuksen kortteli vapautuu muiden julkisten palveluiden käyttöön.

Matkakeskuksen sijainti ja toiminnallisuus on ratkaistu omassa kaavassaan: Matkakeskuksen alue Karjaalla, asemakaavan muutos.

Liiketilat Karjaan keskustassa 2008



Kuva 18. Liiketilat Karjaan keskustassa 2008, Uudenmaan liiton selvitys: Kaupan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava.

Suojelukohdeet

Asemakaava-alueella on yksi valtakunnallisesti merkittävä rakennettujen kulttuuriympäristöjen kohteeksi määritelty alue (RKY-kohde). Hilding Ekelundin arkkitehtuuri Karjaalla, joka on rajattu kaavakartalle erikseen. Merkintä koskee Karis-Billnäs Samskolan –aluetta (nyk. Katarina skolan). Kohde on arkkitehti Hilding Ekelundin vuonna 1942 suunnittelema koulurakennus. Rakennus edustaa yhtä Ekelundin tärkeimmistä suunnittelemissa rakennuksista Karjaalla. Lisäksi kaava-alue rajautuu toiseen samanlaiseen alueeseen, Karjaan vanha kaupungintalo.

Asemaakaavamuutoksen alueella on 32 rakennussuojelukohdetta, joilla on sekä rakennushistoriallista, kulttuurihistoriallista tai kaupunkikuvallista arvoa:

- **sr (1)**, Villa Haga, alkujaan pankiksi 1909 rakennettu Jugend-talo.
- **sr (2)**, Fokus-talo, moderneja piirteitä omaava 1970-luvulta peräisin oleva julkinen rakennus.
- **sr (3)**, arkkitehti Lars Rejströmin vuonna 1959 suunnittelema keskustan tärkeimmässä kohdassa sijaitseva liike ja asuinrakennus. Yhdessä kohteiden sr-4 ja -5 muodostavat yhtenäisen 50-luvun liike- ja asuintalojen rivistön sekä eheän kaupunkimaiseman.
- **sr (4)**, arkkitehti V.J. Leinon vuonna 1950 suunnittelema liike- ja asuinrakennus.
- **sr (5)**, Osuuspankin talo, arkkitehti V.J. Leinon vuonna 1951 suunnittelema ja myöhemmin useaan otteeseen laajennettu sen ajan liike- ja pankkiarkkitehtuuria edustava rakennus.
- **sr (6)**, Grabbegården, arviolta 1950-luvulta Lars Rejströmin tekstiilitehtaaksi suunnittelema rakennus
- **sr (7)**, Karjaan Säästöpankki-talo, 1948 Erik Lindroosin suunnittelema yksi keskeisimmistä ja tärkeimmistä liike- ja pankkirakennuksista osana ”pankkikulmausta”.
- **sr (8)**, Betel, arviolta 1900- tai 1910-luvulta Evankelisen vapaakirkon Betel-seurakunnan kirkkorakennus.
- **sr (9)**, Lihatastamo, H.B. Törnqvistin vuonna 1931 suunnittelema punatiilinen julkinen rakennus, joka alun perin rakennettiin liha- ja maitotarkastamoksi.
- **sr (10)**, lastentarha-Labyrintti, Hilding Ekelundin vuosina 1959/67 suunnittelema Karjaan kauppalan ensimmäinen kunnallinen päiväkotitalo.
- **sr (11)**, Torni, arviolta 1920 tai -30-luvulta alkujaan muuntamorakennukseksi suunniteltu punatiilinen rakennus.
- **sr (12)**, Fromin talo/Fix-talo, alkujaan 1942 rakennusmestari Levi Backmanin suunnittelema tehdas- ja toimistorakennus. Myöhemmät laajennusosat toteuttavat samaa rakennuksen alkuperäistä funktioita.
- **sr (13)**, arviolta 1920-luvulta klassinen puurakennus, joka edustaa asuinrakennuksena vanhaa puutarhakauppala-alueen hyvin.
- **sr (14)**, Enströms, yksi Karjaan keskustan vanhimmista säilyneistä rakennuksista sekä liikerakennuksista. Rakennus on sivu- ja ulkorakennuksineen arvokas pikkukaupunkimainen kokonaisuus.
- **sr (15)**, Werthmanns, rakennuksen puurunko arviolta 1910- tai 1920-luvulta. Kauppiaankadun parhaiten säilynyt vanha liiketalo.
- **sr (16)**, Rientola, 1916/1917 rakennettu puinen yhdistystalo. Poliittista-, yhdistys- ja kulttuurihistoriallista arvoa edustava Työväen talo.
- **sr (17)**, alkuperäisesti vuonna 1939 arkkitehti B. Lindgrénin suunnittelema ja sittemmin laajennettu funktioiltaan liikerakennuskokonaisuus ja Rainer Holmströmin piirtämä rapattu jälkifunktionalistinen ulkorakennus.
- **sr (18)**, Tempelikatu, 1928 suunniteltu klassinen kivihuvila.
- **sr (19)**, vuonna 1938 rakennusmestari Artur Eklövin suunnittelema funktioiltaan asuin- ja liikerakennus.
- **sr (20)**, Herrmans, arviolta 1910-luvulta peräisin oleva huvilamainen asuinrakennus. Tyylillisesti kartanomaisia piirteitä jugend- ja klassistisilla yksityiskohdilla.
- **sr (21)**, Chicago bad, arviolta 1930 tai 1940-luvulta oleva yleisenä saunana toiminut funktioiltaan rakennus.
- **sr (22)**, vuonna 1938 rakennusmestari Artur Eklövin suunnittelema rapattu funktioiltaan.
- **sr (23)**, Läkargården, arkkitehti Hilding Ekelundin vuonna 1965 alkuperäisesti terveyskeskustoiminnoille suunnittelema julkinen rakennus.
- **sr (24)**, Katariinan koulu / ent. Karis-Billnäs Samskolan, arkkitehti Hilding Ekelundin vuonna 1942 suunnittelema koulurakennus, johon Lars Rejström on suunnitellut laajennuksia vuosina 1978 ja -89. Edustaa yhtä Hilding Ekelundin tärkeimmistä suunnittelemissa rakennuksista Karjaalla.

- **sr (25)**, Gardbergin talo, rehtori John Gardbergin vuonna 1937 suunnittelema moderni funkkistyylinen puutalo, jolla myös klassistisia piirteitä. Alun perin asuinkäyttöön suunniteltu, nykyään yhdistys- ja kulttuurikäytössä.
- **sr (26)**, Villa Eriksson, rakennusmestari H.B. Törnqvistin vuonna 1938 suunnittelema kansanomaisen funkkis-asuinrakennus.
- **sr (27)**, Vanha apteekki, arviolta 1900-luvun alussa suunniteltu Kauppiaankadun alkupään portaalirakennus, jossa alkujaan toiminut myös Karjaan apteekki. Kuuluu Karjaan ns. patriisihuviloiden tai kauniiden huviloiden ryppääseen
- **sr (28)**, Karis Gård ”Konsum”, vuonna 1958-59 Osuusliike Konsumin oman suunnittelutoimiston J. Ylihannun suunnittelema liikerakennus. Suunniteltu Konsumin Karjaan konttoriksi, tavarataloksi sekä hotelli- ja ravintolatoimintaa varten. Edustaa aikakautensa tyyliä ja liiketaloihanteita.
- **sr (29)**, Nordean talo, vuonna 1968 arkkitehti Carl-Olof Lindqvistin suunnittelema Helsingin Osake-Pankin tarpeisiin rakennettu modernistinen pankkirakennus. Rakennus kuuluu historialliseen Karjaan ”pankkikulmaukseen” ja edustaa 1960-luvun lopun liikekeskusta- ja suunnitteluihanteita.
- **sr (30)**, Malmikatu 7, arviolta 1910 tai 20-luvulta peräisin oleva komea esimerkki vanhasta puurakennuskannasta vanhalla huvila-alueella ydinkeskustan läheisyydessä.
- **sr (31)**, Serendipity, vuonna 1919 alun perin asuintaloksi valmistunut rakennus. Rakennus sijaitsee keskeisellä ja näkyvällä paikalla Kauppiaankadun varrella ja siinä toimii tällä hetkellä kahvila-ravintola. Rakennuksella on kaupunkikuvallinen ja maisemallinen arvo yhdessä muiden Kauppiaankadun varren vanhaa rakennuskantaa edustavien asuinrakennusten kanssa.
- **sr (32)**, lastentarha-Labyrinttiin kuuluva ”leikkimökki”, voidaan olettaa olevan Labyrintin suunnittelun yhteydessä Hilding Ekelundin suunnittelema, koska siinä on suunnittelijalle tyypillisiä piirteitä.

Numero sr-merkinnän perässä viittaa kaavakartan kohdenumerointiin.

Lisäksi asemakaavassa on määritelty kaksi yhtenäistä aluetta, joilla ympäristö tulee säilyttää. Kaavan korttelissa 27 tontit yksi ja kaksi ja korttelissa 26 tontti 6 muodostavat alueen, jotka saa kaavassa määräyksen AO/s. Lisäksi koko kortteli 2 saa kaavassa /s määräyksen. Määräyksessä todetaan, että alueella olevia asuinrakennuksia ja niihin liittyviä piharakennuksia ei saa purkaa. Uudet asuin- ja piharakennukset on rakennettava siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä.

5.2 Tavoitteiden saavuttaminen ympäristön laadussa

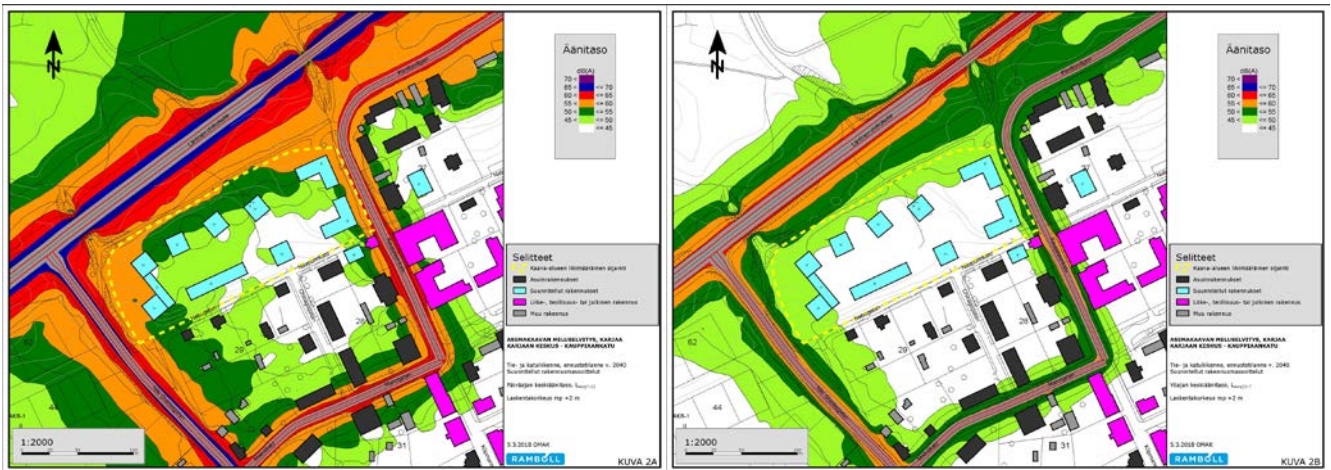
Asemakaava ohjaa alueen rakentamista siten, että ympäristön laatua (arkkitehtuuria, terveellisuutta, turvallisuutta, viihtyisyyttä sekä luonto- ja kulttuuriarvoja) koskevat tavoitteet toteutuvat.

Asemakaavassa tullaan kehittämään Karjaan keskustan rakennetta ja ilmettä. Kaavan tarkoituksena on vahvistaa Kauppiaankadun asemaa kaupallisena keskittymänä alueella. Kaupunkirakennetta pyritään siksi tiivistämään ja kehittämään enemmän omaleimaisemmaksi pikkukaupunkimaisemmaksi kokonaisuudeksi. Kaupunkimaisia puistoalueita korostetaan ja parannetaan niiden saavutettavuutta kaikkien kaupunkilaisten kohtaamispaikoiksi. Vanhan linja-autoaseman kohdalle luodaan uusi kaupunkipuisto, jonka on tarkoitus toimia kaikkien Karjaan keskustassa asioivien ihmisten, lasten, nuorten, aikuisten ja vanhusten, kohtaamispaikkana.

Karjaan läntisen ohikulkutien liikennemelua on selvitetty Ramboll oy:n toimesta 3/2018. Saharan alueen rakentaminen korttelissa 74 tulee parantamaan kaavan pohjoisosan liikennemelutilannetta. Rakennusten sijoittelulla, rakentamisen oikealla vaiheistuksella, ja rakennusmateriaalivalinnoilla pystytään vaikuttamaan korttelin ja lähialueille kohdistuvaan liikennemeluun.

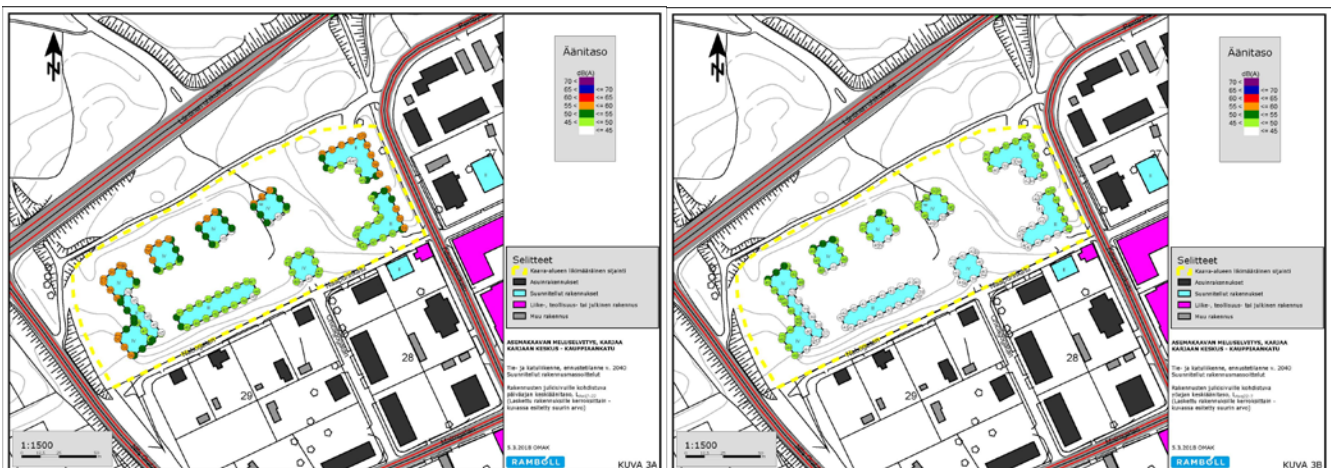
Selvityksen mukaan liikennemäärien ennuste on määräävä, ja meluntorjunnan kannalta yöaika (ohjearvo 45 dB uusilla alueilla). Meluselvityksessä on käytetty liikennemäärien ennusteliikennetilannetta nykyliikenne + 40%. Päiväajan 55 dB ja yöajan 45 dB eivät ulotu

kortteleiden sisäpihan alueelle. Meluntorjunnan parantamista ei alueelle tarvita, jos korttelin oleskelu ja leikkialueet sijoittuvat korttelin sisäosiin.



Kuva 19. Ote meluselvityksestä Ramboll 3/2018. Vasemmalla ennustetilanne vuonna 2040 päiväaikaan ja oikealla yöaikaan. Kuvissa oranssilla esitetty melutaso on suurempi kuin 55 dB ja vaalean vihreällä suurempi kuin 45 dB.

Selvityksessä on myös mitattu julkisivupinnoille kohdistuvan melun määrää. Mittausten mukaan yli 55 dB:n melutasolle altistuvien julkisivujen parvekkeille on määrättävä lasitus (jotta melutaso vaimenee alle 55 dB). Itse rakennuksen julkisivulle ei ole tarpeen määrätä kaavassa mitään eristävyysarvoa, kun melutaso jää alle 65 dB.



Kuva 20. Ote meluselvityksestä Ramboll 3/2018. Vasemmalla ennustetilanne vuonna 2040 päiväaikaan ja oikealla yöaikaan. Kuvissa on esitetty julkisivupinnoille kohdistuvan melun määrää oranssilla esitettyjen pisteiden melutaso on suurempi kuin 55 dB ja tumman vihreällä suurempi kuin 50 dB.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

Asuinrakennusten korttelialueet (AK / AP / AO / AL):

Kaavaluonnoksessa kaikki kerrostalot, joissa on ylemmissä kerroksissa asumista, on esitetty AK-merkinnällä. Tavoitteena on luoda alueelle yhtenäinen merkintä, jonka pääkäyttötarkoitus on asuminen. Kauppiankadun varrella ja sen välittömässä läheisyydessä asumisen lisäksi sallitaan tai pakotetaan myymälä- ja liiketiloja asuinrakennusten katutasoon merkinnöillä m ja m.

Uusia asuinrakennusten korttelialueita AK on sijoitettu kortteleihin 2, 4, 6, 28, 70 ja 72. Lisäksi suurimmat uudet kerrostaloaluekokonaisuudet sijaitsevat luonnoksen pohjoisosissa uudessa kortteleissa 74, Naapurinkadun pohjoispuolella.

Kortteleissa 3 tonteille 1 ja 4, korttelissa 31 tonteilla 10 ja 11 ja korttelissa 4 tonteilla 2, 5 ja 8 vanha kerrostalomerkitä muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi, vastaamaan paremmin olemassa olevaa tilannetta. Monelle tontille on annettu myös lisää rakennusoikeutta, joka mahdollistaa tonttien jakamisen kahtia.

Muutoin asumisen korttelialueet pysyvät kaavassa lähes samanlaisina.

Liike- ja palvelurakennusten korttelialueet (P / K / K-1 / KL):

Suurin osa kaavassa liike- ja toimistorakennusten korttelialueista on aikaisemmissa kaavoissa osoitettu samoilla merkinnöillä.

Villa Hagan rakennus saa kaavaluonnoksessa oman tontin (71-3) ja sen merkinnäksi on suunniteltu KL-liikerakennusten korttelialue. Merkinnällä pyritään ennakoimaan sen tulevaa käyttöä.

Grabbegården korttelissa 33 tontilla 6, Fokus-talo uudessa korttelissa 71 omalla tontillaan 1 ja Gardbergin talo korttelissa 26 tontilla 8 saavat kukin kaavassa merkinnän P- palvelurakennusten korttelialue. Näillä merkinnöillä pyritään mahdollistamaan rakennusten monipuolista tulevaa käyttöä.

Yksityisessä omistuksessa oleva tontti 2 korttelissa 29 saa kaavassa uuden merkinnän P. Aikaisempi merkintä AOR ei mahdollista maanomistajan tavoittelemaa toimintaa alueelle. Tarkoituksena on rakentaa kiinteistölle urheiluseuran toimintaa palveleva rakennus.

Korttelissa 3 tonteilla 5 ja 6 sijaitsevan Fix-talon kaavamääräys muutetaan K -liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi vastaamaan paremmin sen nykyistä käyttötarkoitusta. Voimassa olevassa kaavassa se on teollisuusrakennusten korttelialueella.

Korttelissa 6 tontilla 7 (Konsumin talo) ja tontilla 1 (Nordean talo) saavat kaavassa merkinnän K-1 -liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jossa asumisen osuus on enintään 30% rakennusoikeudesta. Merkinnällä pyritään mahdollistamaan säilytettävien rakennusten monipuolinen käyttö tulevaisuudessa ja asuntojen sijoittumisen rakennuksen ylimpiin kerroksiin.

Uusi korttelialue 70 Kauppiaankadun ja ratakadun kulmauksessa on jaettu kahteen erilaiseen osioon. ”Vanha osa” tontit 4, 5 ja 13 säilyvät uudessa kaavassa käyttötarkoituksiltaan entisellään merkinnällä K (liike ja toimistorakennusten korttelialue). Tonttien rakennusoikeus on ainoastaan päivitetty vastaamaan olemassa olevaa tilannetta. Tontit 6 ja 7 saavat kaavassa uuden merkinnän AK (asuinkerrostalojen korttelialue), jossa katutasoon Ratakadun ja Oscar Forsströmin kadun puoleisille sivuille pakotetaan liiketilaa.

Julkisten rakennusten korttelialueet (Y / YS / YO):

Alueella sijaitsee paljon julkisten palveluiden korttelialueita. Olemassa olevat opetusta ja sosiaali- ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueet pysyvät kaavassa ennallaan.

Uusia YS - sosiaali- ja terveydenhuoltoa palvelevia kortteleita on sijoitettu uuteen kortteliin 74 sekä kortteliin 5 tontille 5. Nämä merkinnät mahdollistavat esimerkiksi terveyskeskuksen läheisyyteen ja siihen tukeutuvan palveluasumisen lisärakentamisen.

Opetusta palveleva lisärakentaminen on sijoitettu uuteen kortteliin 73 tontille 2 Naapurinkadun pohjoispuolelle. Tähän on tarkoitus mahdollistaa ala-asteen liikuntasalin sijoittaminen.

Muut alueet

Puisto- ja lähivirkistysalueet (VP / EV / VK / VU)

Olemassa olevat puistot ja lähivirkistysalueet säilytetään kaavassa.

Kaava-alueen eteläosaan on suunniteltu puistomainen kävelyreitti Laaksokadun varteen.

Vanhan linja-autoaseman paikalle on kaavassa merkitty leikkipuisto VK. Alueesta on tarkoitus muovata kaikille Karjaalaisille avoin kohtaamispaikka. Alueen tarkempi suunnittelu tulee tapahtumaan kaavan saatua lainvoiman.

Korttelissa 6 jo olemassa olevan puisto säilyy kaavassa, sen muotoa hieman korjaillaan.

Kaavan pohjoisosassa läntisen ohikulkutien varteen on jätetty melko leveät EV -suojaviheralueet, jotka palvelevat samalla myös lähialueen asukkaiden virkistyskäyttöä.

Kaavaan on otettu myös mukaan Bulevardin ja Karjaan vanhan kaupungintalon väliset puistoalueet, jotta koulukeskusta ympäröiviä liikenneratkaisuja voidaan parantaa. Puistot säilyvät olemassa olevan kaavan mukaisissa käyttötarkoituksissaan ja saavat merkinnän VU (Urheilu- ja virkistyspalvelujen korttelialue).

Yleisen tien alueet, katualueet ja pysäköintialueet (LT / LPA / LPY):

Läntisen ohikulkutien aluevarausta on hieman muutettu, jotta suunniteltu uusi risteys paikka saadaan sopimaan alueelle.

Katualueiden leveyksiä on luonnoksessa tarkasteltu ja muutettu paikoin, jotta kevyenliikenteen kulku saadaan alueella paremmin järjesteltyä.

Kaavassa on sijoitettu kevyenliikenteen kulku läpi koko kaava-alueen, Ratakadulta pohjoiseen Pentbyntielle asti.

Kauppiaankadun jalankulkuosuutta on korostettu kaavassa.

Uusia katuja on kaavassa sijoitettu korttelien 7, 70 ja 71 väliselle alueelle. Korttelien 7 ja 70 väliin sijoitetaan katu kevyelle liikenteelle. Ratakadulta Keskuskadulle korttelien väliin muodostuu kaavassa myös katualue, joka alkaa etelästä tavallisena katuna ja muuttuu Fokus-talon kulmalla kevyen liikenteen katualueeksi.

Kaavassa on sijoitettu uusi yleisten pysäköintilaitosten korttelialue (LPY) kortteliin 74, joka mahdollistaa kaksikerroksisen pysäköintitalon rakentamisen alueelle. Olemassa olevaa yleisten pysäköintilaitosten aluetta korttelissa 32, on laajennettu ja rakennusruutua kasvatettu. Alueelle voidaan sijoittaa lähikorttelialueiden veloitteypysäköintipaikkoja.

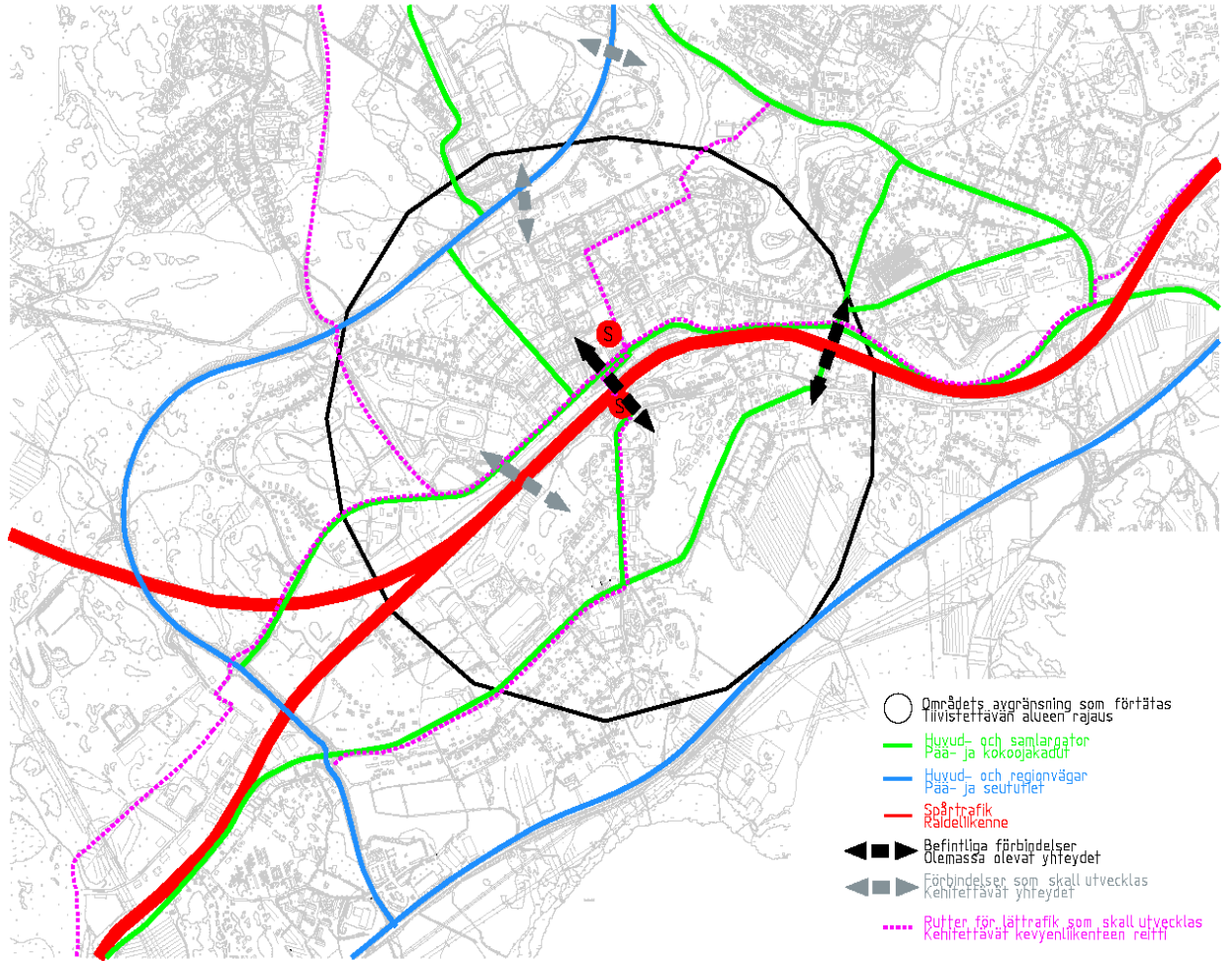
Uusia autopaikkojen korttelialueita (LPA) on sijoitettu ja kohdennettu uusien asuinkerrostalokorttelialueiden käyttöön kortteleissa 7, 71, 72 ja 74 ja olemassa oleva pysäköintialue korttelissa 73 kohdennetaan korttelien 73 käyttöön. Lisäksi terveyskeskusta palveleva pysäköintialue korttelissa 26 on saanut uuden muodon ja merkinnän LPA.

5.4 Yleiskaavallinen tarkastelu

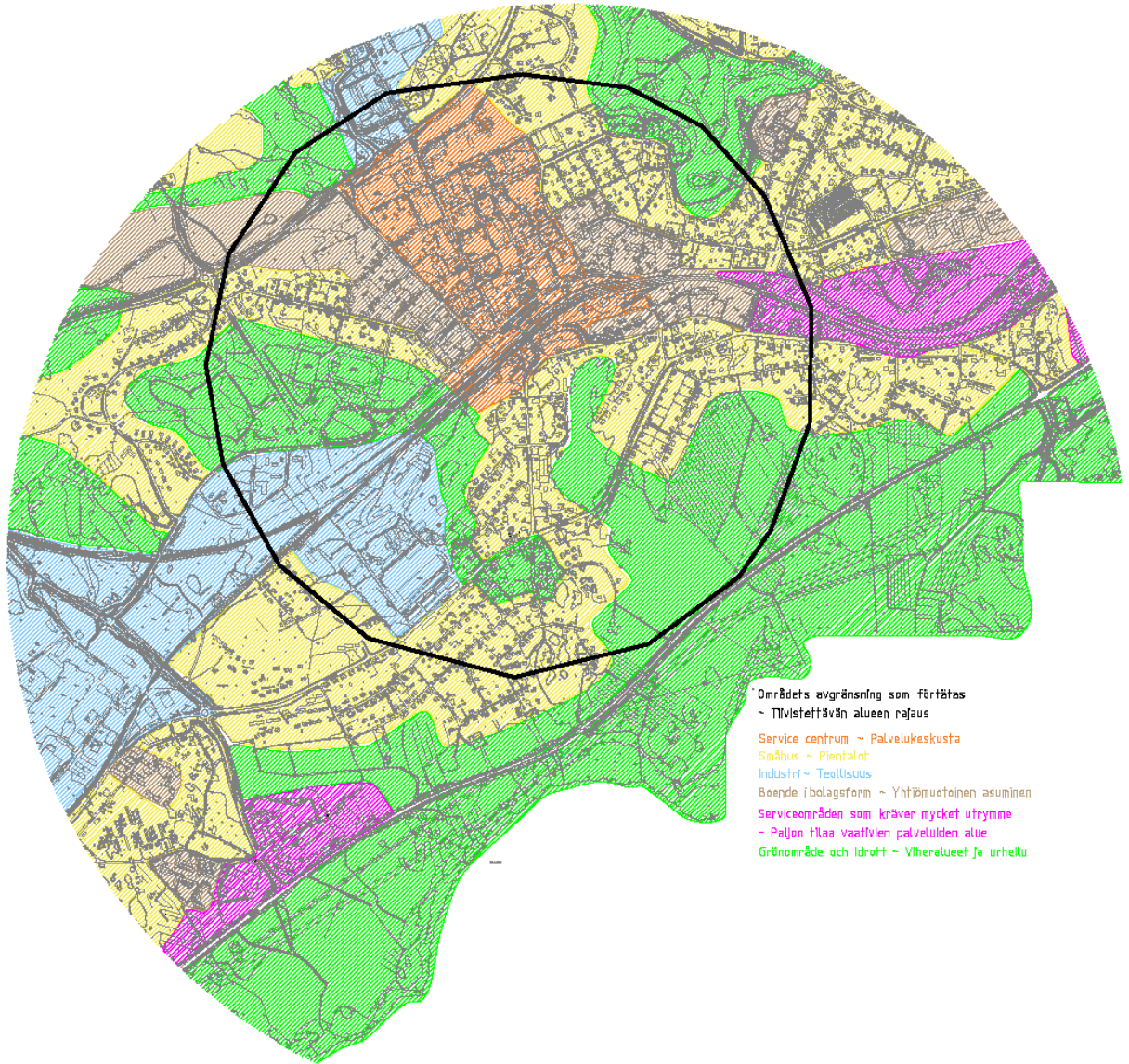
Ennen asemakaavan luonnosta on kaupungin toimesta laadittu kehityskuva koskien Karjaan keskustaa (Kehityskuva, Karjaan keskus, 2015). Kehityskuva laadittiin osoittamaan kaupungin tahtotilaa ja suuntaviivoja Karjaan keskustan kehittämiseksi ja asemakaavoituksen tueksi, koska voimassa oleva yleiskaava ei tue asemakaavamuutoksille asetettuja tavoitteita. Asekaavoituksen yhteydessä täytyy siksi selvittää liikenteen ja maankäytön vaikutukset laajemmalla alueella yleiskaavatasoisesti.

Kehityskuva on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, jolla ei kuitenkaan ole maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettuja oikeusvaikutuksia. Kehityskuvaa ei myöskään ole laadittu kaavoitushankkeen kaltaisena prosessina, jossa alueen asukkailla tai muilla osallisilla olisi mahdollisuus vaikuttaa kehityskuvaan. Kehityskuvassa esitetään pitkällä aikavälillä toteutettavat kaupunkirakenteen tiivistämisalueet, tavoiteltavat kasvusuunnat sekä liikenne- ja viheralueverkostot.

Kehityskuvakartoissa esitetyt merkinnät ovat symbolisia, eikä niitä tule tulkita aluevarauksina.



Kuva 21. Kehityskuva, Karjaan keskus liitekartta 1: Liikenteen kehityskuva.



Kuva 22. Kehityskuva, Karjaan keskus liitekarta 2: Maankäytön kehityskuva.

Luonnoksessa hallituksen esityksessä eduskunnalle maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta todetaan §:stä 42, jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään 1 mom. säännöksestä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista.

Alla olevassa taulukossa annetaan selostus miten kaava huomioi nämä sisältövaatimukset.

Yleiskaavallinen tarkastelu	
<i>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon,</i>	<i>Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:</i>
1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;	Karjaan keskustan alueen asemakaava sijaitsee kokonaisuudessaan maakuntakaavan tiivistettävän merkinnän alueella. Aluetta tulee kehittää ympäröivää aluetta tehokkaammin muun muassa tukeutuen joukkoliikenteeseen. Kaava-alue sijaitsee ihanteellisesti juuri joukkoliikenteen solmukohdassa. Alue on myös mahdollista liittää kaukolämpöverkkoon.

2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;	Kaavalla toteutuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen tiivistäminen. Alueen käyttöönotto ei edellytä merkittäviä panostuksia infrastruktuuriin. Katuverkko on rakentunut ja sitä päivittämällä ja parantamalla saavutetaan viihtyisämpi ja kestävämpi kaupunkirakenne. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen tapahtuu maakuntakaavan mukaisella tiivistettävän aluerajauksen sisäpuolella.
3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;	Kaavassa osoitettu asuminen sijaitsee aivan julkisten palveluiden ja liikerakennusten keskellä. Kaava mahdollistaa palvelurakentamista Karjaan taajama-alueella.
4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;	Asemakaava-alue sijaitsee edullisesti, ottaen huomioon liikenneverkko. Toimiva joukkoliikenne- ja kevyenliikenteenverkko on mahdollinen toteuttaa. Kevyenliikenteen huomioimiseen on panostettu kaavassa. Suunnittelu ja yksityiskohtainen suunnittelu tapahtuu katusuunnitelmien toteutuksen kautta. Alueella voidaan liittyä kaukolämpöverkoston. Alue sijaitsee vesi- ja viemäriverkon toiminta-alueella. Jätehuolto voidaan toteuttaa tehokkaalla tavalla.
5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;	Kaava mahdollistaa paremmat kevyen liikenteen väylät sekä selkeämmän kaupunkikuvan. Keskustan pienet lähivirkistys- ja puistoalueet on pyritty tuomaan paremmin esille kaavassa. Kulku suuremmille virkistysalueille kaavan pohjoispuolelle turvataan kaavassa. Asuinmiljöön laatuun pyritään vaikuttamaan tarkoilla rakentamistapaa ohjaavilla määräyksillä. Karjaan keskustan omaleimainen rakennuskanta ja tyyppilliset näkymät pyritään säilyttämään kaavassa mm. rakennussuojelumerkinnöin.
6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;	Kaavaratkaisu parantaa yritysten ja liiketoiminnan sijoittumismahdollisuuksia Raaseporissa. Aluevaraukset mahdollistavat liiketilojen sijoittumisen alueelle. Kaavalla tuetaan jo olevaa kivijalkaliiketilojen-kulttuuria keskustan alueella. Kaava mahdollistaa paikallisen kilpailutilanteen parantumisen. Tavoitteena on käyttää hyödyksi paikallisten asukkaiden ostovoimaa ja tarjota mahdollisimman monipuoliset palvelut kävelyetäisyydellä.
7) ympäristöhaittojen vähentäminen;	Kaavan pohjoisosissa rakennukset ja muut rakenteet suunnitellaan tarkoituksella vähentää ohikulkutieltä aiheutuvia meluhaittoja kaavan lähialueilla olevilla asuinalueilla.
8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä	Alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja. Kaavassa annetaan tarkempia määräyksiä

	koskien rakentamista, jotta rakennetun ympäristön arvo säilyy. Myös mm. tonttien istuttamista, miljöötä ja pysäköintialueita koskevilla kaavamääräyksillä varmistetaan laadukas maisemakuva. Kaavassa annetaan erillisiä määräyksiä pohjavedestä.
9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.	Kaavalla ei merkittävästi vähennetä virkistysalueiden määrää. Olemassa olevat virkistysalueet säilyvät ja niiden asemaa pyritään korostamaan kaavalla. Niiden saavutettavuutta myös parannetaan uusilla kevyenliikenteen reiteillä.

5.5 Kaavan vaikutukset

Osana suunnittelua arvioidaan asemaakaavan toteutumisen vaikutukset. Vaikutuksen arvioinnin tarkoituksena on tukea suunnittelua, osallistumista, vuorovaikutusta ja päätöksentekoa. MRA 1§:n mukaan laadittavien selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia:

- o ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- o maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- o kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- o alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä
- o liikenteeseen, etenkin joukkoliikenteeseen
- o kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- o asuinympäristöön.

Vaikutuksia arvioidaan asemakaavan eri suunnitteluvaiheissa ja suunnittelutyön yhteydessä tuotettavien selvitysten ja muun materiaalin perusteella. Vaikutustenarviointi laaditaan asiantuntija-arviona yhteistyössä kaupungin muiden viranomaisten kanssa perustuen taustaselvityksiin, pyydettyihin lausuntoihin sekä neuvotteluihin.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja -rakenteeseen

Asemakaavoitettava alue on suurimmaksi osaksi olemassa olevaa rakennettua ympäristöä toimivine taajamapalveluineen. Kaavoituksella tavoitetuilla maankäytön muutoksilla on vaikutuksia kaupungin asuntotarjontaan, talouteen, julkisten palveluiden sijoittumiseen ja alueen ympäristöön ja kaupunkikuvaan. Alueelle suunniteltu uudisrakentaminen sopeutetaan ympäröivään kaupunkikuvaan ja -rakenteeseen.

Rakentaminen tulee lisäämään Karjaan kaupunginosan asukaslukua, minkä voidaan katsoa olevan positiivinen vaikutus alueen palveluiden säilymiseen ja kehittymiseen.

Kaava-alueelle mahdollistettava uudisrakentaminen on kerrostalovaltaista, joka jatkaa nykyisen keskusta-alueen rakennettua linjaa tyyliltään ja massoitteeltaan.

Asemakaava-alueen keskeiselle paikalle, Ratakadun ja Oscar Forströmin kadun kulmaukseen, lisättävä asuinkerrostalojen korttelialue, mahdollistaa vanhojen huonokuntoisten liikerakennusten purkamisen ja keskusta-alueen kaupunkikuvan kohentamisen.

Katutasoon sijoitettavat liiketilat jatkavat hyvin Karjaan keskustan pikkukaupunkimaista ilmettä. Sitä pyritään kaavassa korostamaan ja säilyttämään antamalla lisää liiketilojen määräyksiä alueelle, lähinnä Kauppiaankadun varteen, joko pakottavana tai mahdollistavana.

Vaikutukset maisemaan, ympäristöön ja luontoon

Kaavan tarkoituksena on muuttaa kaupunkikuvaa tiiviimmäksi, kuitenkin säilyttäen Karjaan keskustalle tyypillinen ilme.

Naapurinkatua pitkin kulkevaa vanhaa kuntien (Karjaa- Pohja) rajaa häivytetään sijoittamalla rajan molemmin puolin uutta kaupunkimaista rakentamista.

Karjaalle tyypilliset jalopuurivistöt katujen varsilla pyritään säilyttämään kaavassa. Kaavassa ei osoiteta uusia merkittäviä puisto- tai viheralueita. Olemassa olevien asemaa pyritään korostamaan parantamalla niiden saavutettavuutta esimerkiksi kevyenliikenteen reittejä lisäämällä.

Luonnontilassa olevia alueita ei kaava-alueella ole jäljellä.

Sosiaaliset vaikutukset

Asemakaavassa osoitettu uusi rakentaminen on hajallaan alueella täydentäen vanhaa asuinrakennuskantaa, eikä vaikuta negatiivisesti olemassa oleviin kortteleihin.

Toteutuessaan alueen pohjoisosaan sijoitetut kerrostalokorttelit lisäävät alueen asukaslukua merkittävästi, millä voidaan katsoa olevan positiivinen vaikutus alueen palveluiden säilymiseen ja parantumiseen. Korttelien rakentuminen ei vaikuta negatiivisesti lähikortteleiden asuinviihtyvyyteen, vaan ne jatkavat kaupunkimaisemaa kohti pohjoista ja toimivat ns. aitana ja puskurina ohikulkutien reunassa.

Liikennratkaisujen vaikutukset

Kaavassa merkittävimmät vaikutukset kohdistuvat kevyenliikenteen yhteyksiin ja alueen pohjoisosissa ohikulkutien liityntäristeyksen siirtämiseen, sekä linja-autoliikenteen siirtymiseen Ratakadun varteen.

Kevyenliikenteen reitteihin kiinnitetään erityistä huomiota kaavassa. Niitä on tarkennettu ja lisätty. Kevyenliikenteen reiteillä tulee olemaan positiivinen vaikutus puistojen, virkistysalueiden ja palveluiden saavutettavuuteen. Kaavassa on pyritty rakentamaan sujuva kevyenliikenteen reitti koko kaava-alueen läpi aina Ratakadulta Pentbyn tielle. Tämän reitin on ajateltu parantavan mm. koululaisten liikkumista alueella.

Kaavan pohjoisosaan sijoittuvan koulukampus-alueen liikennratkaisuja parannetaan ja selkeytetään kaavassa. Tämä yhtenäistää aluetta entisestään ja luo turvallisemman liikennenympäristön myös kouluja ympäröiville katualueille.

Läntisen ohikulkutien liityntäristeyksen siirtämisestä on laadittu erillinen alustava suunnitelma (Liikenne- ja risteystarkastelu Läntinen ohikulkutie- Pentbyntie, 2015 Finnmap Consulting oy), sekä ehdotusvaiheessa .

Maantielaki § 18 - 20 edellyttää, että maantielle on laadittava yleissuunnitelma, jolleivät hankkeen vaikutukset ole vähäiset taikka maantien sijaintia ja sen vaikutuksia ole jo riittävässä määrin ratkaistu asemakaavassa tai oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa. Karjaan keskusta-Kauppiaankatu asemakaavoituksen yhteydessä voidaan katsoa olevan riittävässä määrin tarkasteltu maantien uutta sijaintia ja sen laajentamisen vaikutuksia lähialueille.

Risteyksen siirtämisellä tavoitellaan Pentbyn-asuinalueen läpiajoliikenteen rauhoittamista. Luonnosvaiheessa liittymää esitettiin siirrettäväksi suunnitelman mukaan uuteen paikkaan vastapäätä Pentbyntien varressa olevan kerrostalon liittymää. Luonnoksesta saatujen palautteiden ja Raaseporin kaupungin katusuunnitteluosaston kanssa käymien keskustelujen perusteella liittymästä teetetään uusi selvitys (Pentbyntien risteysalueen siirto liikennesuunnitelma, Sari Kivinen/SitoWice 1/2018). Tavoitteena on siirtää liittymää luonnoksesta poiketen vielä enemmän länteen päin pois Pentbyntie 3:ssa sijaitsevan asuinkerrostalon kohdalta. Liittymän siirtyessä enemmän länteen, Pentbyn asuinalue rauhoittuu entisestään, kun ajo alueen läpi lyhentyä. Suunnitelmassa esitetyn liittymän paikka edellyttää muutoksia joukkoliikenteen pysäkin paikkaan ohikulkutien pohjoispuolella. Kevyenliikenteen yhteydet eivät heikenny vaan säilyvät ennallaan ja pysäkillä kulku ohjataan ohikulkutien alitse olevaa kevyenliikenteen alikulkua pitkin.

Aikaisemmin on päätetty linja-autoaseman ja muiden matkakeskustoimintojen siirtämisestä Ratakadun varteen aivan rautatien ylittävän sillan läheisyyteen. Tällä siirrolla on positiivinen vaikutus koko alueen liikennejärjestelyille. Matkustajatoimintoja keskitettäessä matkustajien siirtyminen eri liikennevälineistä toiseen helpottuu ja kaupalliseen keskustaan vapautuu tilaa linja-autolaitureiden alta uudelle rakentamiselle ja vanhan alueen kehittämiselle.

Kaupanratkaisu

Kaava-alueelle mahdollistetut uudet liiketilat vahvistavat entisestään Karjaan liikekeskustan sijoittumista liikenteelliseen solmukohtaan. Uusilla liiketiloilla katsotaan olevan positiivinen vaikutus myös ostovoiman kasvuun. Se pyritään myös säilyttämään Karjaan kaupunginosan sisällä.

Karjaan kaupan ratkaisuja on selvitetty mm. Lepin alueen asemakaavoituksen yhteydessä (Raaseporin kaupunki, Lepin alueen kaupan selvitys, 7.2.2014, Kimmo Koski/Airix Ympäristö Oy). Selvityksessä on tuotu esille Karjaan kaupunginosan koko vähittäiskaupan liiketilan tarve vuoteen 2030 asti, joka on 17 000 k-m². Muun erikoiskaupan osuus tästä on arvioitu olevan 10 000 k-m².

Ympäristön häiriötekijät

Vaikutuksiin ei aiheudu merkittävää muutosta tämän asemakaavan toteutumisen myötä.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja –määräykset ilmenevät kaavakartalta ja niitä käsitelty myös kohdassa 5.1 Kaavan rakenne.

5.7 Nimistö

Kaavassa tullaan antamaan joitakin uusia kadun nimiä. Nimistöstä annetaan ehdotus kaavan ehdotusvaiheessa, ja pyydetään lausunto Raaseporin kaupungin kadunnimikomitealta.

Kaavaan on lisätty kaksi uutta katua, jotka saavat uuden nimen.

Korttelien 70 ja 71 väliin muodostuvan kadun nimeksi ehdotetaan Oscar Forstömin katua. Forström on ollut yksi merkittävimmistä vaikuttajista Karjaan kauppalan synnyn aikoihin ja hän on myös toiminut pankin johtajana Nordiska föreningsbankenissa , jonka konttori oli Villa Hagan rakennuksessa.

Uuden kevyen liikenteen kadun, korttelien 7 ja 70 välissä, nimeksi ehdotetaan Hille Finnbergin kujaa. Finnberg on kulttuurihistoriallisesti merkittävä naisnimi Karjaalla. Hille Finnberg asui ja piti valokuvaus ateljeetaan suunnilleen nykyisen Latvalan kaupan kohdalla.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakentamisessa noudatetaan lainsäädäntöä ja Raaseporin kaupungin rakennusjärjestystä soveltuvien osien kaavan määräysten lisäksi.

Asemakaava-alueelle tulee laatia maanomistajan toimesta lähiympäristö- ja rakentamistapaohje. Määräys koskee korttelia 74, korttelia 70 tonttia 2, korttelia 6 tontteja 3 ja 4 ja korttelia 72 tontteja 1 ja 2. Erillisillä ohjeilla turvataan alueen rakentuminen ympäristöön ja kaupunkikuvaan sopivalla tavalla.

Alueen puisto- ja leikkipuistojen alueet suunnitellaan yksityiskohtaisemmin kaava-alueelle laadittavien lähiympäristö- ja rakentamistapaohjeen periaatteiden mukaisesti. Puisto ja leikkipuistoalueet toteutetaan erikseen laadittavien puistosuunnitelmien mukaisesti.

6.2 Toteutuksen ajoitus

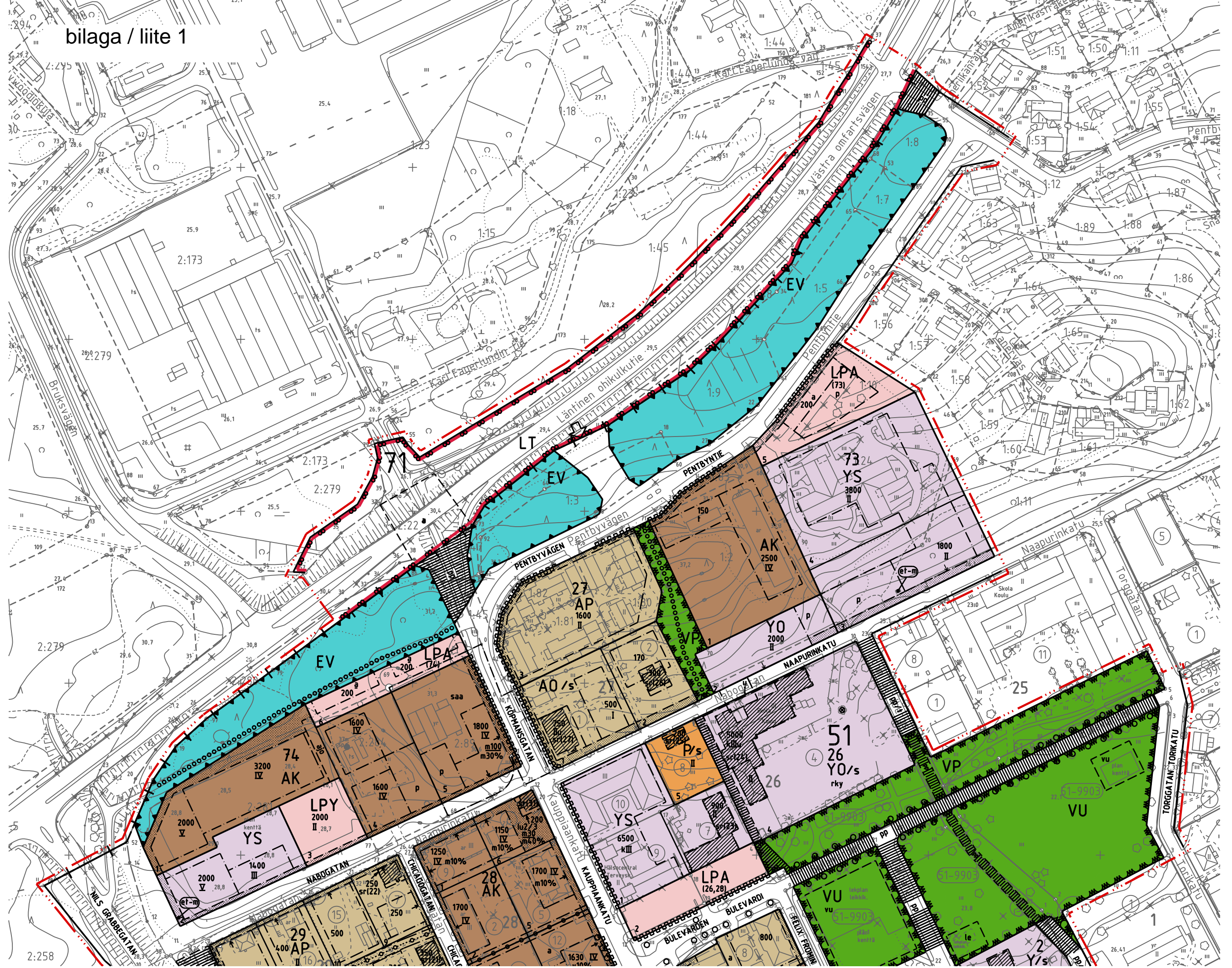
Kaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

Raasepori 4.4.2018
Leena Kankaanpää
kaavoitusinsinööri

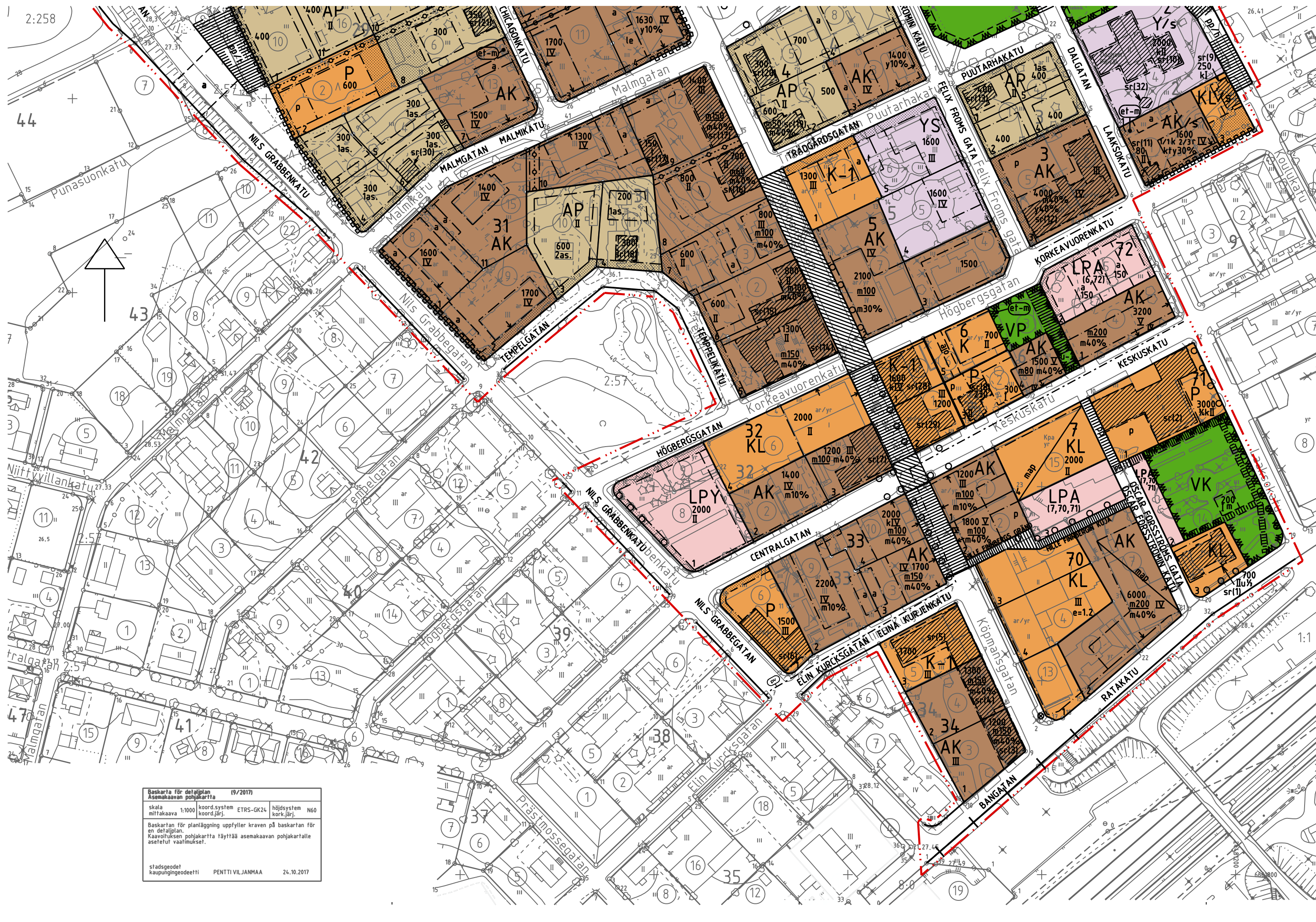
bilaga / liite 1



2:258

44

43



Baskarta för detalplan Asemakaavan pohjakartta (9/2017)		
skala mittakaava	1:1000	koord.system ETRS-GK24 höjdsystem N60 korkjärj.
Baskartan för planläggning uppfyller kraven på baskartan för en detalplan. Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.		
stadsgeodet kaupungeingeodeetti	PENTTI VILJANMAA	24.10.2017

RASEBORGS STAD
**KARIS CENTRUM-
KÖPMANSGATAN**
Detaljplan

Planområdet berör:
I stadsdel 51 kvarter 3-7, 26-29, 31-33
samt tomterna 3-5 i kvarter 34 och
tomterna 1, 2 och 4 i kvarter 2 i
gällande detaljplaner.
I stadsdelen Pojo kvarter 45-48 i
gällande detaljplan.
Samt till området hörande gatu- och
grönområden och område för allmän väg.

Med detaljplaneändringen bildas:
Stadsdel 51 kvarter 70-74
samt till området hörande gatu- och
parkområden.
Stadsdel 71 områden för allmän väg.

RAASEPORIN KAUPUNKI
**KARJAAN KESKUSTA-
KAUPPIAANKAKTU**
Asemakaava

Kaava-alue koskee:
Kaupunginosassa 51 voimassa olevien
asemakaavojen kortteileita 3-7, 26-29,
31-33 sekä korttelissa 34 tontteja
3-5 ja korttelissa 2 tontteja 1, 2 ja 4.
Pohjan kaupunginosassa voimassa olevan
asemakaavan mukaisia kortteileita
45-48.

Sekä alueeseen kuuluvia katu- ja
viheralueita ja yleisen tien alueita.

Asemakaavamuutoksella muodostuu:
Kaupunginosassa 51 korttelit 70-74
sekä alueeseen kuuluvia katu- ja
puistoalueita.
Kaupunginosassa 71 yleisen tien alueita.



SKALA 1:1000

MITTAKAAVA 1:1000

PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för flervåningshus.

AK

Kvartersområde för småhus.

AP

Kvartersområde för fristående småhus.

AO

Kvartersområde för servicebyggnader.

P

Kvartersområde för allmänna byggnader.

Y

Kvartersområde för undervisningsbyggnader.

YO

Kvartersområde för byggnader för social
verksamhet och hälsovård.

YS

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Asuinpienalojen korttelialue.

Erillispientalojen korttelialue.

Palvelurakennusten korttelialue.

Yleisten rakennusten korttelialue.

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten
korttelialue.

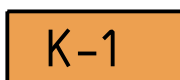
Sosiaalitoiminta ja terveydenhuolto
palvelevien rakennusten korttelialue.

Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.



Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.
Av byggnadens våningsyta får högst 40% nyttjas för boende. Bostäder får inte placeras igatunivå.



Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Rakennuksen kerrosalasta saa enintään 40% käyttää asumiseen. Asuntoja ei saa sijoittaa katutasoon.

8 Kvartersområde för affärsbyggnader.



Liikerakennusten korttelialue.

Park.



Puisto.

Lekpark.



Leikkipuisto.

Område för idrotts- och rekreationsanläggningar.



Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

Område för landsväg.



Maantien alue.

Kvartersområde för allmänna parkeringsanläggningar.



Yleisten pysäköintilaitosten korttelialue.

Kvartersområde för bilplatser.



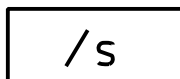
Autopaikkojen korttelialue.

Skyddsgrönområde.
Området skall bevaras trädbevuxet.



Suojaviheralue.
Alue tulee säilyttää puustoisena.

Område där miljön bevaras.
Bostadshus och tillhörande gårdsbyggnader på området får ej rivas. Nya bostadshus och gårdsbyggnader skall byggas så, att de i fråga om läge, form, färgsättning och fasadindelning följer byggnadernas särdrag på området.



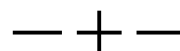
Alue, jolla ympäristö säilytetään. Alueella olevia asuinrakennuksia ja niihin liittyviä piharakennuksia ei saa purkaa. Uudet asuin- ja piharakennukset on rakennettava siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivun jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Stadsdelsgräns.


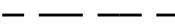


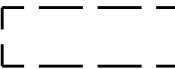

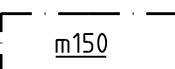


Kaupunginosan raja.

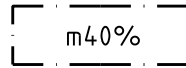
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

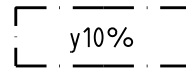
Gräns för delområde.		Osa-alueen raja.
Riktgivande gräns för område eller del av område.		Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
Riktgivande tomtgräns.		Ohjeellinen tontinraja.
Stadsdelsnummer.	51	Kaupunginosan numero.
Kvartersnummer.	2	Korttelin numero.
Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.	2	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.	BANGATAN	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.	1200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.	IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen taisen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan. Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen för byggnadens andra våning man i byggnadens första våning som ligger i en sluttning får använda som utrymme som räknas in i våningsytan.	$1/1k \ 2/3r \ IV$	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellari-kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen toisen kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.	$IV \text{ u } 1/2$	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
Exploateringsstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.	$e=1.0$	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
Byggnadsyta.		Rakennusala.
Riktgivande byggnadsyta.		Ohjeellinen rakennusala.
Byggnadsyta där butik får placeras.		Rakennusala, jolle saa sijoittaa myymälän.
Understräckningen anger byggnadsyta som ovillkorligen skall reserveras för butikslokaler i våningskvadratmeter.		Alleiviivaus osoittaa rakennusalalle ehdottomasti myymälätilaksi varattavan kerrosalan neliömäärän.

Beteckningen anger hur många procent av den på byggnadsytan tillåtna våningsytan som får användas för butikslokaler.



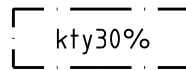
Merkintä osoittaa kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saa käyttää myymälätiloja varten.

Beteckningen visar hur många procent av den på byggnadsytan tillåtna våningsytan som får användas för offentliga närtjänster.



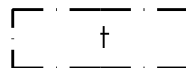
Merkintä osoittaa kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saa käyttää julkisia lähipalveluja varten.

Beteckningen visar hur många procent av den på byggnadsytan tillåtna våningsytan som får användas för verksamhetstjänster. Verksamheten skall i första hand placeras i byggnadens källarvåning.



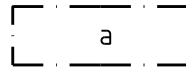
Merkintä osoittaa kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saa käyttää toimitilapalveluja varten. Toimitila tulee sijoittaa ensisijaisesti rakennuksen kellarikerrokseen.

Byggnadsyta där envånings ekonomibyggnad får placeras.



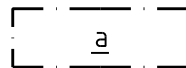
Rakennusala, jolle saa sijoittaa yksikerroksisen talousrakennuksen.

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.



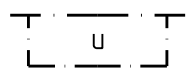
Auton säilytyspaikan rakennusala.

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil, som för bullerskyddets skull ovillkorligen bör förverkligas.



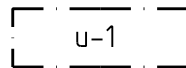
Ehdottomasti melusuojauksen takia toteutettavan auton säilytyspaikan rakennusala.

Utsprång.



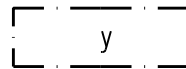
Uloke.

Skyddstak.



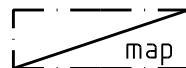
Katos.

Byggnadsyta, där allmänna närservicebyggnader får placeras.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa julkisia lähipalveluita.

Underjordiskt utrymme för parkering.



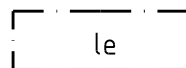
Maanalainen pysäköintiin tarkoitettu tila.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

För lek och utevistelse reserverad del av område.



Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Del av område som skall planteras.



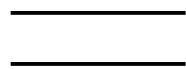
Istutettava alueen osa.

Trädrad som skall bevaras/planteras.



Säilytettävä/istutettava puurivi.

Gata.



Katu.

Gata/väg reserverad för gångtrafik.



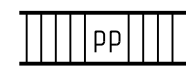
Jalankululle varattu katu/tie.

Friluftsled.



Ulkoilureitti.

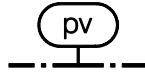
Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.

Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.
Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt/byggnadsplats är tillåten.		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.
Gårdsgata.		Pihakatu.
Körförbindelse.		Ajoyhteys.
För allmän gångtrafik reserverad del av område.		Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.		Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
Riktgivande för allmän gångtrafik reserverad del av område.		Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
Riktgivande för allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.		Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
Parkeringsplats.		Pysäköimispaikka.
För ledning reserverad del av område.		Johtoa varten varattu alueen osa.
Gång- och cykelförbindelse under gata eller trafikområde.		Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.
Ungefärligt läge för in- och utfart.		Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart för fordon är förbjuden.		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Beteckningen anger hur många bostäder får placeras på byggnadsytan.	1as.	Merkintä osoittaa kuinka monta asuntoa rakennusallalle saa sijoittaa.
Träd som skall skyddas.		Suojeltava puu.
Byggnad som skall skyddas. Byggnadshistoriskt, kulturhistoriskt eller för stadsbilden värdefull byggnad. Byggnaden eller delar av byggnaden får inte rivas, ej heller får där utföras sådana tillbyggnads- eller ändringsarbeten som förstör fasadens eller vattentaket arkitektoniska, kulturhistoriska eller stadsbildens värde eller stil. I samband med behandling av bygglov, bör museimyndighetens utlåtande inbegäras. Siffran inom parentes hänvisar i planbeskrivningen till numreringen av byggnadsskyddsobjekt.		Suojeltava rakennus. Rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai rakennuksen osia ei saa purkaa, eikä siellä myöskään saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostoimenpiteitä, jotka turmelevat julkisivun tai vesikaton arkkitehtonista, kulttuurihistoriallista tai kaupunkikuvallista arvoa tai tyyliä. Rakennusluvan käsittely yhteydessä tulee pyytää museo- viranomaisen lausunto. Suluisissa oleva numero viittaa kaavaselostuksen rakennussuojelukohteiden numerointiin.

Viktigt grundvattensområde eller grundvattensområde som lämpar sig för vattentäkt.



Särskild uppmärksamhet bör därför fästas vid skyddet av grundvattnet. Byggnad och annan markanvändning på området kan begränsas enligt miljöskyddslagens 16 § (förbud mot förorening av markgrund) och 17 § (förbud mot förorening av grundvatten).

På området skall byggnad, dikning och grävning utföras så, att åtgärderna inte leder till förändringar av grundvattenkvaliteten eller bestående förändringar av grundvattennivån. Innan grävningsarbeten inom området inleds skall områdets markgrunds byggbarhet och föroreningsgrad, grundvattenförhållande, grundvattennivå och föroreningsgrad utredas samt vidtas nödvändiga åtgärder för att skydda grundvattnet.

Vid behov skall göras en plan för kontroll av grundvattnet. Vid förstärkning av botten bör inte användas borr- eller grävplåtar. Källarvåningar under markytan är tillåtna, om dom kan byggas minst 2 meter ovanför tillförlitligt konstaterad grundvattennivå. Avlopp bör förses med grundvattens skyddskonstruktioner och rör- och kabelkanaler vid behov med stängningskonstruktioner.

Upplagring av kemikalier eller avfall, som kan skada grundvattnet är förbjudet inom området. Cisterner för uppvärmningsolja bör placeras i en vattentät skyddsbassäng, antingen inne i en byggnad eller under ett separat tak. Skyddsbassängens volym bör vara större än den upplagrade uppvärmningsoljans volym. Underjordiska oljecisterner och energibrunnar är förbjudna i området.

Möjligen förstört jordområde, fastighet 710-673-2-89.

Förstört jordområde bör undersökas och rengöras/istandsättas före påbörjande av byggnad.



Tärkeä pohjavesialue tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.

Eriyistä huomiota tulee siten kiinnittää pohjaveden suojeluun. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain 16 § (maaperän pilaamiskielto) ja 17 § (pohjaveden pilaamiskielto).

Alueella rakentaminen, ojittaminen ja maankaivu on tehtävä siten, ettei toimenpiteistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Ennen alueella tehtävien kaivutöiden aloittamista tulee selvittää alueen maaperän rakennettavuus ja pilaantuneisuus, pohjavesiolosuhteet, pohjavedentaso ja pilaantuneisuus sekä ryhtyä tarpeellisiin toimenpiteisiin pohjaveden suojelemiseksi.

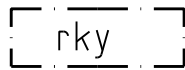
Tarvittaessa tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma. Pohjan vahvistuksessa ei tule käyttää pora- tai kaivinpaaluja. Maanalaiset kellarikerrokset ovat sallittuja, jos ne voidaan rakentaa vähintään 2 metriä luotettavasti todetun pohjaveden pinnan yläpuolelle. Viemärit on varustettava pohjaveden suojausrakenteilla ja putkisto- ja kaapelikaivannot tarvittaessa sulkurakentein.

Pohjavedelle vaarallisten kemikaalien tai jätteiden varastointi on alueella kielletty. Lämmitysöljysäiliöt tulee sijoittaa vesitiiviiseen suoja-altaaseen, joko rakennuksen sisätiloihin tai erillisen katoksen alle. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan lämmitysöljyn tilavuus. Maanalaiset lämmitysöljysäiliöt ja energiakaivot ovat alueella kiellettyä.

Mahdollisesti pilaantunut maa-alue, kiinteistö 710-673-2-89.

Pilaantunut maa-alue on tutkittava ja puhdistettava/kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Del av område, kvarter 26 tomt 4, där objekt fastställda som byggda kulturmiljöer av riksintresse är belägna (RKY-2009).



Objekt: Karis-Billnäs-Samskolas område (numera Katarina skolan), Hilding Ekelunds arkitektur i Karis.

Byggnadsåtgärder som berör området, bör vara sådana att de tryggar och främjar bevarandet av helheten. Det eventuella kompletterande byggandet och övriga förändringar bör anpassas till kulturmiljöns karaktärsdrag och speciella särdrag. Man bör sträva till att bevara och utnyttja byggnadsbeståndet.

På området är det inte tillåtet att genomföra åtgärder som minskar värdet av kulturlandskapet och den historiskt sett betydande områdeshelheten. I samband med ändringsarbeten på området bör museimyndighetens utlåtande inbegäras.

Alueen osa, korttelissa 26 tontti 4, jolla sijaitsee valtakunnallisesti merkittävä rakennettujen kulttuuriympäristöjen kohteeksi määritelty alue (RKY-2009). Kohde: Karis-Billnäs Samskolan -alue (nyk. Katarina skolan), Hilding Ekelundin arkkitehtuuri Karjaalla.

Aluetta koskevien rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä. Mahdollisen täydennysrakentamisen ja muiden muutosten on sopeuduttava kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin. Rakennuskantaa on pyrittävä säilyttämään ja hyödyntämään. Alueella ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka vähentävät kulttuurimaiseman ja historian kannalta merkittävää aluekokonaisuuden arvoa.

Alueella tehtävien muutostöiden yhteydessä tulee pyytää museo- viranomaisen lausunto.

Till sitt läge riktgivande objektbeteckning för byggnader för samhällsteknisk försörjning som tillåter byggande av en högst 20 m² stor transformator.



Sijainniltaan ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten kohdemerkintä, joka sallii enintään 20 m² suuruisen muuntamon rakentamisen.

Allmänna bestämmelser:

Ordningsföljd för genomförandet av detaljplanen:

Ordningsföljd av byggandet i kvarter 74 bör förverkligas så, att bullernivån på bostadsgårdarnas utevistelseområden inte överskrider, inågot som helst skede vid byggande, de riktvärden som statsrådet utfärdat.

Näromgivnings- och byggnadsdirektivplan:

Markägaren bör göra för detaljplanområdet en näromgivnings- och byggnadsdirektivplan, som staden godkänner. Bestämmelsen gäller kvarter 71 och 74, kvarter 70 tomt 2, kvarter 6 tomterna 3 och 4 och kvarter 72 tomterna 1 och 2.

Nya byggnader:

Vid beviljande av bygglov bör säkerställas, att nybyggandet anpassas till stadsbilden och stadsstrukturen. Nybyggandet bör anpassas till sin omgivning vad gäller takform, fasadutformning och färg.

Butiksutrymme:

Med butiksutrymme menas i planen affärs- och kontorsutrymmen. Ovillkorligt anvisad butikslokal skall placeras i byggnadens gatuplan.

Obebyggda delar av tomt:

Obebyggda delar av tomt, som inte används för vistelse, lek område eller trafik bör förses med planteringar och hållas i vårdat skick.

På områden reserverade för underjordiska ledningar eller rör, får inte planteras träd eller stora buskar.

Minimiantal bilplatser:

Parkeringsdimensioneringen baserar sig på byggnadernas huvudsakliga användningsändamål, på byggnadernas skyddsstatus och siffran som bestämmer byggnadsrätt i våningskvadratmeter.

Y-, YS- och YO-kvartersområden: 1 bp/150 v-m2

AK-kvartersområden: 1 bp/85 v-m2, minst 0,8 bp/bostad
1 bp/170 v-m2 byggnad med sr-beteckning

AP- och AO-kvartersområden: 2 bp/bostad

K-, K-1-, KL- och P-kvartersområden, samt butiksutrymmen inom AK-kvartersområden:

bostadsutrymme: 1 bp/85 v-m2, minst 0,8 bp/bostad
1 bp/170 v-m2 byggnad med sr-beteckning
affärsutrymme: 1 bp/ 50 v-m2
1 bp/100 v-m2 byggnad med sr-beteckning
kontorsutrymme: 1 bp/80 v-m2
1 bp/160 v-m2 byggnad med sr-beteckning

Med butiksutrymme avses affärs- och kontorsutrymmen.

På hela planområdet kan man förutom byggnadsrätten per tomt, bygga konstruktioner som betjänar förvaring av motorfordon enligt för dem anvisad byggnadsrätt i förhållande till byggnadsytan.

Parkeringsplatserna skall åtskiljas från utevistelse- och lekplatser med låga staket eller planteringar.

Bullerskydd i kvarter 74:

Ljudnivåns tillåtna dagsriktvärde (LAeq) på utevistelseområden och lekplatser är högst 55 dB och nattvärde 45 dB. Utevistelseområden och lekplatser skall placeras i inre delen av kvarteret.

På de byggnader som gränsar till Nils Grabbegatan, Köpmansgatan och till skyddsgrönområdet mot Västra omfartsvägen skall fasadens balkonger glasas in. Överlag skall balkonger glasas in om de utsätts för trafikbuller som överstiger 55 dB på dagen och 45 dB på natten.

För att förbättra bullerskyddet är det tillåtet att med glasade balkonger, tak och murar bygga ihop delar av alla punkt- och lamellhus som byggs i kvarteret.

AK-kvartersområde:

På byggnaderna tillåts inte synliga elementfogar.

Då tomternas gårdsområden gränsar till varandra skall lek- och vistelseområden samt till dem anslutna planteringar planeras och byggas enhetligt. Det är inte tillåtet att ingärda tomter som gränsar till varandra.

I kvarter 6 och 72 skall femte våningen mot Centralgatan och i kvarter 7 mot Köpmansgatan vara indragen. I kvarter 3 skall fjärde våningen mot Högbergsgatan och Dalgatan vara indragen.

På tomt 2 i kvarter 7 skall byggnaden till stilen anpassas till byggnad på tomt 3 i kvarter 33. Balkongzonerna skall till stil och färg vara enhetliga med befintlig byggnad.

På tomt 3 i kvarter 3 får inte balkonger placeras på Dalgatans fasad.

I kvarter, där byggande mot gatsidan skall enligt bestämmelserna tangera byggnadsrutan bör fasadens balkonger inte vara utskjutande.

I kvarter 2 skall byggnadens fasadmaterial vara murade rött tegel.

Byggnadens takform skall vara sadel, valmat eller pulpet.

Byggnadens takläggningmaterial skall vara valsad plåt, vars färg skall vara svart.

YO-kvartersområde:

I kvarter 73, tomt 2 skall byggnaderna anpassas angående stil, utseende och färg till den skyddade byggnaden på tomt 4 i kvarter 26.

Byggnadernas fasadmateriel skall vara puts eller sten och färgen skall vara ljus.

Byggnadernas takform skall vara sadel, valmat eller pulpet och takläggningmateriel skall vara valsad plåt.

LPA-kvartersområde:

På områdena får placeras bilplatser för separat anvisade kvarter och för närliggande affärsverksamhetens kundparkeringar. Talet inom parentes efter beteckningen anvisar kvarter, vilkas bilplatser kan placeras på områdena.

Genom LPA-kvartersområden kan körförbindelse ordnas till angränsande tomter.

Det är tillåtet att placera avfallshanteringsutrymmen under biltaken och de kan kopplas ihop med staketkonstruktion.

LPY-kvartersområde:

På kvartersområden för allmänna parkeringsanläggningar kan man placera obligatoriska parkeringsplatser för närområdets kvarter.

Genom LPA-kvartersområden kan körförbindelse ordnas till angränsande tomter.

VP- och VK- kvartersområde:

Områdets park- och lekparksområden planeras mera detaljerat enligt principerna för näromgivnings- och byggnadsdirektiven som uppgörs för planområdet. Park- och lekparksområdena förverkligas enligt separat uppgjorda parkplaner.

Reklamanläggningar:

I samband med bygglov skall uppgöras en plan för utereklam enligt teman som stöder byggnadernas arkitektur.

Tekniska utrymmen:

Tekniska utrymmen, soptransportutrymmen, skyddsrum och med dessa jämförbara utrymmen får byggas utöver den i planen antecknade byggrätten.

Dagvattnet:

På området bör strömningen av regn-, smält-, tak- och täckdiksvatten med hjälp av konstruktiva och andra åtgärder till möjligast stor del fördröjas. Rent takvatten bör infiltreras i marken när det gäller nybyggnation.

Vid placering av byggnader på fastigheten bör vid planeringen beaktas dagvattnens behandling.

Bygglovshandlingarna bör inkludera dagvattnens (medräknat takvattnen) behandlingsplan, för vilken bör begäras nödvändiga myndighetsutlåtanden.

Ytmaterial på fastigheternas ute- och lekplatser bör i huvudsak vara vattengenomträngande. I anvisningar för byggsätt- och närmiljö som bör uppgöras över området för nybyggnation bör tas ställning till ledande av dagvatten.

Yleisiä määräyksiä:

Asemakaavan toteuttamisjärjestys:

Korttelin 74 rakentamisjärjestys on toteutettava niin, että asuinpihojen ulko-oleskelualueiden melutaso ei ylitä valtioneuvoston asettamia ohjearvoja missään toteuttamisvaiheessa.

Lähiympäristö- ja rakentamistapaohje:

Asemakaava-alueelle tulee laatia maanomistajan toimesta lähiympäristö- ja rakentamistapaohje, jonka kaupunki hyväksyy. Määräys koskee korttelia 71 ja 74, korttelia 70 tonttia 2, korttelia 6 tontteja 3 ja 4 ja korttelia 72 tontteja 1 ja 2.

Uudisrakennukset:

Rakennuslupaa myönnettäessä tulee varmistaa, että uudisrakentaminen sopeutuu kaupunkikuvaan ja kaupunkirakenteeseen. Uudisrakennuksen tulee sopeutua ympäristöönsä kattomuodon, julkisivujen jäsentelyn ja värin suhteen.

Myymälätilat:

Myymälätiloilla tarkoitetaan kaavassa liike- ja toimistotiloja. Ehdottomasti osoitettava myymälätila tulee sijoittaa rakennuksen katutasoon.

Rakentamattomat tontin osat:

Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä oleskeluun, leikkialueeksi, tai liikenteeseen, on istutettava ja pidettävä hoidetussa kunnossa.

Maanalaisia johtoja varten varatuille alueille ei saa istuttaa puita, eikä suurikokoisia pensaita.

Autopaikkojen vähimmäismäärä:

Pysäköintimitoitus perustuu rakennusten pääkäyttötarkoitukseen, rakennussuojelustatukseen ja kerrosneliömetreinä rakennusoikeutta määrittävään lukuun.

Y-, YS- ja YO-korttelialueet: 1ap/150 k-m2

AK-korttelialueet: 1 ap/85 k-m2, vähintään 0,8 ap/as.
1 ap/170 k-m2 sr merkinnällä osoitettu rakennus

AP- ja AO-korttelialueet: 2 ap/as.

K-, K-1-, KL- ja P-korttelialueet, sekä AK-korttelialueiden myymälätilat:

asuintilat: 1 ap/85 k-m2, vähintään 0,8 ap/as.

1 ap/170 k-m2 sr merkinnällä osoitettu rakennus

liiketilat: 1 ap/ 50 k-m2

1 ap/100 k-m2 sr merkinnällä osoitettu rakennus

toimistotilat: 1 ap/80 k-m2

1 ap/160 k-m2 sr merkinnällä osoitettu rakennus

Myymälätiloilla tarkoitetaan liike- ja toimistotilaa.

Koko kaava-alueelle voidaan tonttikohtaisen rakennusoikeuden lisäksi rakentaa moottoriajoneuvon säilytystä palvelevia rakennelmia niille osoitetun rakennusalan pinta-alan suhteessa.

Pysäköintipaikat tulee erottaa oleskelu- ja leikkipaikoista matalin aitauksin tai istutuksin.

Meluntorjunta korttelissa 74:

Ulko-oleskelun ja leikkialueiden sallittu äänitason päiväohjearvo (LAeq) on enintään 55 dB ja yöohjearvo 45 dB. Ulko-oleskelu ja leikkialueet on sijoitettava korttelin sisäosiin.

Nils Grabbenkadun, Kauppiaankadun ja suojaviheralueeseen rajoittuvien Läntisen ohikulkutien puoleisten rakennusten julkisivu-parvekkeet on lasitettava. Yleisesti parvekkeet on lasitettava mikäli ne altistuvat päiväohjearvon 55 dB ja yömelun 45 dB liikennemelulle.

Kaikki kortteliin rakennettavat piste- ja lamellitalojen osat on sallittua yhdistää toisiinsa lasitetuin parvekkein, katoksella tai muurilla melusuojauksen parantamiseksi.

AK-korttelialue:

Rakennuksissa ei sallita näkyviä elementtisaumoja.

Tonttien piha-alueiden rajautuessa toisiinsa on leikki- oleskelualueet sekä niihin liittyvät istutusalueet suunniteltava ja rakennettava yhtenäisesti. Tonttien välisten rajojen aitaaminen ei ole sallittua.

Kortteleissa 6 ja 72 tulee Keskuskadun puoleisen ja korttelissa 7 Kauppiaankadun puoleisen viidennen kerroksen olla sisään vedetty.

Korttelissa 3 tulee Korkevuoren- ja Laaksokadun puoleisten neljänsien kerrosten olla sisäänvedettyjä.

Korttelissa 7 tontilla 2 rakennuksen tulee tyyliältään sopeutua korttelissa 33 tontilla 3 olevaan rakennukseen. Parvekevyöhykkeiden tulee olla tyyliältään ja väriykseltään yhtenäiset olevan rakennuksen kanssa.

Korttelissa 3 tontilla 3 Laaksokadun puoleiselle julkisivulle ei saa sijoittaa parvekkeita.

Kortteleissa, joissa rakentaminen on määrätty kadun puolelta kiinnirakennusruudun reunaan, kadunpuoleisten julkisivuparvekkeiden ei tule olla ulkonevia.

Korttelissa 2 julkisivumateriaalin tulee olla muurattu punatiili.

Rakennuksen kattomuodon tulee olla harja, auma tai pulpetti.

Rakennuksen katemateriaalin tulee olla saumattu pelti, jonka värin tulee olla musta.

YO-korttelialue:

Korttelissa 73, tontti 2 rakennusten tulee sopeutua tyyliältään, ulkomuodoltaan ja väriltään korttelissa 26 tontilla 4 sijaitsevaan suojeltuun rakennukseen.

Rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla rapattu tai kivijä väriin tulee olla vaalea.

Rakennuksen kattomuodon tulee olla harja, auma tai pulpetti katemateriaalin tulee olla saumattu pelti.

LPA-korttelialue:

Alueille saa sijoittaa erikseen osoitettujen korttelien autopaikkoja ja läheisten liiketoimintojen asiakaspaikkoja. Suluissa oleva luku merkinnän jälkeen ilmoittaa korttelit, joiden autopaikat voidaan sijoittaa alueelle.

Ajoyhteys viereisille tonteille voidaan järjestää LPA-korttelialueiden kautta.

Autokatoksiin on sallittua sijoittaa jätehuoltotiloja ja ne on sallittua kytkeä toisiinsa aitarakennelmalla.

LPY-korttelialue:

Yleisten pysäköintilaitosten korttelialueelle saa sijoittaa lähialueen kortteleiden velvoitepysäköintipaikkoja.

Ajoyhteys viereisille tonteille voidaan järjestää LPA-korttelialueiden kautta.

VP- ja VK-korttelialue:

Alueen puisto- ja leikkipuistojen alueet suunnitellaan yksityiskohtaisemmin kaava-alueelle laadittavien lähiympäristö- ja rakentamistapaohjeen periaatteiden mukaisesti. Puisto ja leikkipuistoalueet toteutetaan erikseen laadittavien puistosuunnitelmien mukaisesti.

Mainoslaitteet:

Rakennusluvan yhteydessä on laadittava ulkomainossuunnitelma, jossa mainosten tulee toimia rakennusten arkkitehtuuria vahvistavina aiheina.

Tekniset tilat:

Tekniset tilat, jätehuoltotilat, väestönsuojat sekä näihin verrattavat tilat saa rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Hulevedet:

Alueella tulee rakenteellisin ja muunlaisin toimenpitein mahdollisimman suurissa määrin hidastaa sade-, sulamis-, katto- ja salaojavesien virtausta. Puhtaat kattovedet tulee uuden rakentamisen osalta imeyttää maaperään.

Rakennusten sijoittamisessa kiinteistölle on suunniteltaessa otettava huomioon hulevesien käsittely.

Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien (mukaan lukien kattovedet) käsittelysuunnitelma, josta tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.

Kiinteistöjen ulko- ja leikkialueiden pinnoitteiden tulee olla pääsääntöisesti vettä läpäiseviä. Alueelle laadittavissa lähiympäristö- ja rakentamistapaohjeissa tulee ottaa kantaa hulevesien johtamiseen uudisrakentamisen osalta.


Inom detta detaljplaneområde ska tomtindelningen vara separat.

Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsfullmäktiges beslut ____20__, § __ i protokollet.

Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginvaltuuston pöytäkirjan ____20__, §:n __ tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: stadssekreterare
Viran puolesta: kaupunginsihteeri THOMAS FLEMMICH

Behandling/Käsittely		Ritn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.
Laga kraft / Lainvoimainen			
SFGE / KVALT			
STDS / KH			
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus			
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus		11-18	xx.xx.-xx.xx.2018
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		5-18	21.3.2018
Offentligen framlagd, utkast / Julkisesti nähtävillä, luonnos		36-16	16.1 -17.2.2017
PLANLN, utkast / KAAVLTK, luonnos		36-16	21.12.2016
		KARIS CENTRUM - KÖPMANSGATAN DETALJPLAN FÖRSLAG KARJAAN KESKUS - KAUPPIAANKATU ASEMAKAAVA EHDOTUS	
Konsult/Konsultti		stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti SIMON STORE	
		Daterad/Päiväys 4.4.2018	
Beredare/Valmistelija LK	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus
Ritad av/Piirtänyt CL		417/2014	7718
		Ritningsnummer/Piirustusnumero 11-18	

Planförslag / Kaavaehdotus

Områdets totala byggrätt (v-m2) Alueen kokonaisrakennusoikeus (k-m2)	135769
---	--------

Dimensionering (v-m2) / Mitoitus (k-m2):

	tot/yht	ny/uusi
Boende Asuminen	81780	33 470
Affär och service Kauppa ja palvelut	49989	9700

Fastighet/Kiinteistö	Areal/Pinta-ala	Byggrätt/Rakennusoikeus (m2)	DP best./AK merk.	Planetomt/Kaavatontti	Best. i utkast/Merk. luonnoksessa	Byggrätt i utkast/Rakennusoik. luonnoksessa k-m2	Best. i förslag/Merk. ehdotuksessa	Byggrätt i förslag/Rakennusoik. ehdotuksessa (k-m2)	Ekonomibyggnader/Talousrakennukset
673-2-89	5145	2428	KL	74-5	AK	4000	AK	1800	
673-2-284	3896	500	ET	74-4	AK	3200	AK	3200	
673-2-281		500	VU	74-1	AK	5200	AK	5200	
673-2-281			VU	74-2	YS	3400	YS	3400	
673-2-281			VU	74-3	LPY	2000	LPY	2000	
673-2-281			KL	74-6	LPA		LPA		a 500
691-1-2	5970	2388	AK	73-1	AK	2400	AK	2500	t 150
691-1-24	7560	3780	AK	73-4	YS	4000	YS	3800	
691-1-10	2491	249	LPA	73-4	YS		LPA		a 200
691-1-11			VP	73-2	YO	2000	YO	2000	
691-1-11			VP	73-3	YS		YS	1800	
27-1	2910	338	BOSTADSTOMT	27-1	AO	1300	AO	1250	
27-2	1941	288	BOSTADSTOMT	27-2	AO	400	AO	470	
691-1-81	2008	602	AP	27-3	AP	1600	AP	1600	
691-1-80	1972	592	AP	27-3					
691-1-82	1147	344	AP	27-3					
34-3	1208	1087	ALK	34-1	AK	1200	AK	1200	
34-4	1287	1158	AL	34-2	AK	1300	AK	1300	
34-5	1288	1546	AL	34-3	AK	1800	K-1	1700	
33-3	1027	1600	AL	33-3	AK	1600	AK	1700	
33-6	1460	1500	K	33-1	P	1500	P	1500	
33-9	1965	2200	AL	33-2	AK	2200	AK	2200	
33-10	1054	2000	K	33-4	K	2000	AK	2000	
32-2	1206	844	AL	32-2	AK	1200	AK	1400	
32-3	1015	914	AL	32-3	AK	1100	AK	1200	
32-6	2400	1920	KL	32-4	KL	1200	KL	2000	
32-6				32-5	AL	1600			
32-8	2300	1150	LPY	32-1	LPY				
32-9	423	338	KL	32-1	LPY	3000	LPY	2000	
31-2	1489	1042	ALK	31-6	AK	1200	AK	1400	
31-3	1725	1208	ALK	31-7	AK	1500	AK	1400	
31-4	2034	1424	ALK	31-8	AK	1400	AK	1500	
31-8	1526	1068	AK	31-1	AK	1600	AK	1600	
31-9	1920	1344	AK	31-2	AK	1700	AK	1700	
31-10	1764	617	AK	31-3	AP	600	AP	600	
31-11	1405	492	AK	31-4	AP	500	AP	500	
31-12	1951	1366	ALK	31-9	AK	1400	AK	1400	t 150
31-15	1948	974	AK	31-11	AK	1400	AK	1400	
31-17	1792	896	AK	31-10	AK	1300	AK	1300	
606-2-20	1487	1041	ALK	31-5	AK	1500	AK	1300	
606-2-57	340	238	ALK	31-5					
29-2	1857	557	AOR	29-2	VP	-600	P	600	
29-3	1725	863	AK	29-4	AP	600	AP	300	
29-3				29-3			AP	300	
29-4	1891	946	AK	29-6	AP	600	AP	300	
29-4				29-5			AP	300	
29-6	1862	559	AOR	29-8	AP	600	AP	650	
29-7	1362	409	AOR	29-9	AO	500	AP	500	
29-15	1394	418	AOR	29-10	AO	500	AP	500	
29-8									
29-10	1265	380	AOR	29-1	AO	400	AP	400	
29-13	1984	992	AK	29-7	AK	1600	AK	1500	
29-16	1275	383	AOR	29-11	AO	400	AP	400	

29-9									
28-2	1749	1224	AK	28-2	AK	1500	AK	1700	
28-5	1739	1217	AK	28-5	AK	2000	AK	1700	
28-6	1183	828	AK	28-6	AK	1000	AK	1350	
28-9	1050	735	AK	28-1	AK	800	AK	1250	
28-11	1659	1161	AK	28-3	AK	1500	AK	1700	
28-12	1630	1630	AK	28-4	AK	1630	AK	1630	
26-4	8351	7000	YO	26-4	YO	8500	YO	5000	
26-7	2424	850	YS	26-3	YS	900	YS	900	
26-7				26-2	LPA		LPA		
26-8	1280	200	YS	26-5	P	300	P	200	
26-9				26-2	LPA		LPA		
26-9	2847	5550	YS	26-1	YS	2400			
26-10	2285		YS	26-1	YS	3700	YS	6500	
4-2	1317	922	ALK	4-2	AP	1100	AP	1100	
4-3	1317	922	ALK	4-3	AK	1600	AK	1400	
4-5	1373	961	ALK	4-1	AP	1000	AP	1000	
4-8	1404	702	AK	4-4	AP	800	AP	800	
5-1	1421	1279	AL	5-1	AK	2500	K-1	1300	
5-4	1404	1123	ALK	5-3	AK	1500	AK	1500	
5-5	1731	1558	AK	5-4	YS	1600	YS	1600	
5-6	1657	1491	AKS	5-5	YS	1600	YS	1600	
5-7	2273	2046	ALK	5-2	AK	2050	AK	2100	
3-1	1133	793	AK	3-1	AP	400	AP	400	
3-1				3-2	AP	400	AP	400	
3-4	1131	792	AK	3-4	AP	400	AP	400	
3-4				3-5	AP	400	AP	400	
3-5	1525	1373	TT	3-3	K	4000	AK	4000	
3-6	1143	1029	TT	3-3	K				
6-1	740	666	AL	6-2	AL	1100	K-1	1200	
6-2	924	647	ALY	6-3	P	450	P	530	
6-3	1445	1301	ALY	6-4	AK	1500	AK	1500	
6-4	1698	1189	ALY	72-1	AK	3200	AK	3200	
6-5	1387	971	ALK	72-2	LPA		LPA		a 300
6-6	901	631	ALY	6-5	K	900	K	700	
6-7	719	647	AL	6-1	AL	1500	K-1	1600	
7-1	914	1150	AL	7-1	AK	1600	AK	1200	
7-2	935	1300	AL	7-2	AK	1600	AK	1800	
7-3	1433	1700	K	70-3	KM		KL	1372	
7-4	1644	1480	K	70-4	KM		KL	1855	
7-6	1110	888	K	70-2	KM	10000	AK	3700	
7-7	2592	1814	K		KM		AK		
7-13	851	766	K	70-1	KM		KL	882	
7-14	7087	3544	Y	71-3	KL	680	KL	700	
				71-1	P	3500	P	3000	
				71-4	AK	2000		0	
				71-2	LPA		LPA		
7-15	2789	1952	K	7-4	KL	3100	KL	2000	
7-15				7-3	LPA		LPA		
2-1				2-2	AK	1400	AK	1280	
2-2				2-3	KL	250	KL	250	
2-4				2-1	YS	2000	Y	2000	
					Kokonais k-m2	146260		135769	