



RASEBORG
RAASEPORI

8.3.2025

ASEMAKAAVA



Kaavan nimi **Torikatu – Volmarintie**

Kaavanumero **7800**

Koskee **PIIRROS NRO 10-25**
kaavakarttaa

Dokumentin **Asemakaavan luonnoksen selostus**
tyyppi

Asemakaavan tunnistetiedot

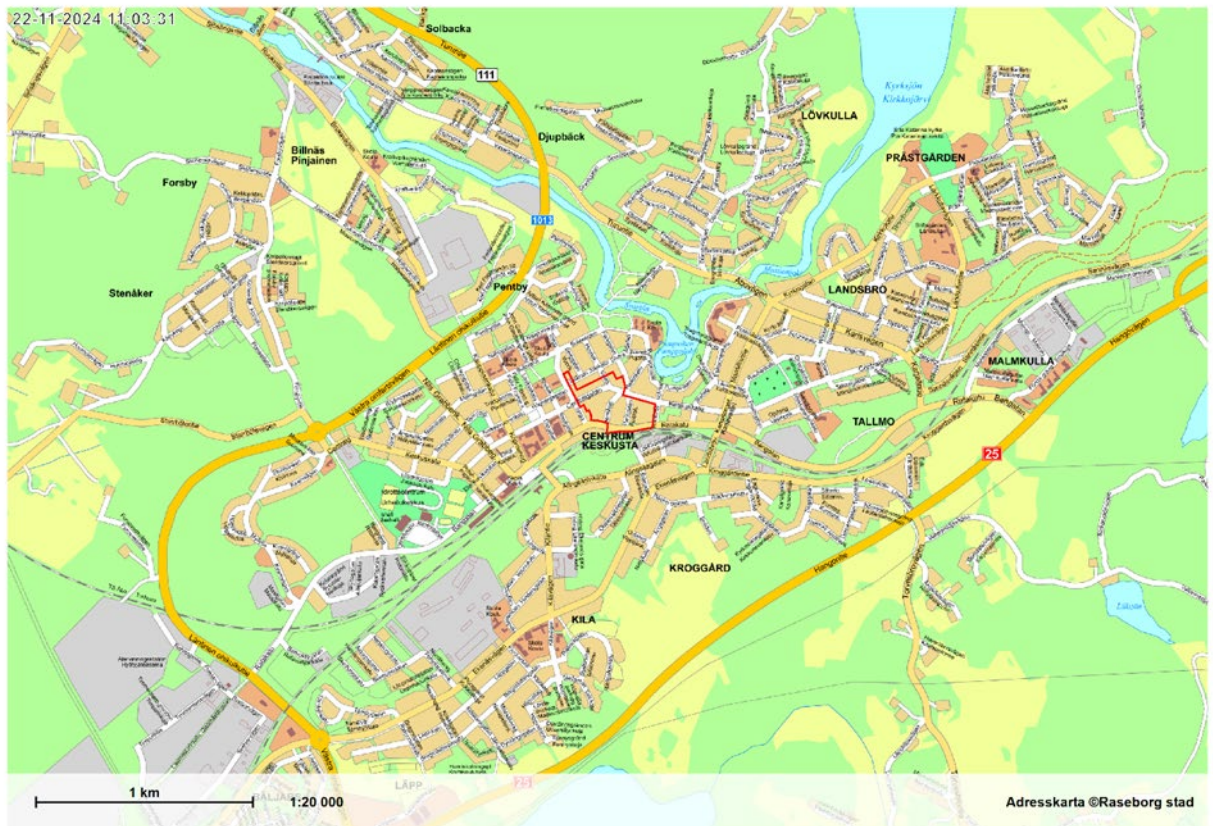
Kunta	Raasepori
Kaava-alue koskee	kaupunginosassa 51 voimassa olevien asemakaavojen kortteleita 12, 15 ja 16, korttelissa 13 tontteja 1–4 ja 8, korttelissa 14 tontteja 2–3 sekä korttelissa 23 tontti 3. Alueeseen kuuluu myös katu- ja viheralueita.
Kaavalla muodostuu	kaupunginosassa 51 kortteleissa 12, 13 ja 16 asuinkerrostalojen korttelialueita ja asuinpientalojen korttelialueita, korttelissa 14 asuinkerrostalojen korttelialueita, korttelissa 15 asuinkerrostalojen korttelialueita, asuinpientalojen korttelialueita ja puistoalue sekä korttelissa 23 asuinpientalojen korttelialueita.
Kaavan laatija	Kaavoitusyksikkö
Vireilletulo	Kuulutus 1.6.2020
Käsittely	<u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma</u> Kaavoituslautakunta 29.4.2020 § 57 <u>Kaavaluonnos</u> Kaavoituslautakunta xx.xx.xxxx § xx <u>Kaavaehdotus</u> Kaavoituslautakunta xx.xx.xxxx § xx <u>Hyväksyminen</u> Kaavoituslautakunta xx.xx.xxxx § xx Kaupunginhallitus xx.xx.xxxx § xx Kaupunginvaltuusto xx.xx.xxxx § xx



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alueen pinta-ala on noin 6,5 hehtaaria ja se sijaitsee Karjaan keskustassa. Kaava-alue rajoittuu lännessä Torikatuun, etelässä Ratakatuun ja rautatiehen, idässä Puistokatuun ja Volmarintieheän sekä pohjoisessa Keskuskatuun ja Eteläiseen Jokikatuun.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla. Kaava-alue on rajattu punaisella viivalla.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Torikatu-Volmarintie.

Tavoitteena on päivittää vanhentuneet asemakaavat vastaamaan nykytilannetta ja tarpeita. Tavoitteena on mahdollistaa moderni rakentaminen ja tiivistäminen rakentamattomilla alueilla, jotka ovat kävelymatkan päässä keskustan palveluista ja asemanseudun joukkoliikenteestä. Lisäksi kiinnitetään erityistä huomiota rakennusten suojelumerkintään ja kulttuurihistoriallisen ympäristön säilyttämiseen vehreine puutarhoineen. Tämän lisäksi

tavoitteena on parantaa alueen ja lähialueiden hulevesien hallintamahdollisuuksia sekä huomioida pohjavesialue tarkoituksenmukaisella tavalla.



1.3 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Kaava-alueen sijainti.....	1
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	1
1.3	Selostuksen sisällysluettelo	3
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	3
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	3
2	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
3	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.2	Suunnittelutilanne	15
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	19
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	19
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo.....	20
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	20
4.4	Asemakaavan tavoitteet	21
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	22
5.1	Kaavan rakenne.....	23
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	25
5.3	Aluevaraukset	25
5.4	Kaavan vaikutukset.....	27
5.5	Ympäristön häiriötekijät	31
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	31
5.7	Nimistö	31
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	32
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	32
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	32
6.3	Toteutuksen seuranta	32
7	YHTEYSTIEDOT	32

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Asemakaavakartta ja -määräykset
Liite 2. Asemakaavan tilastotaulukko
Liite 3. Suojelukohteiden taulukko

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Asiakirjat ja taustaselvitykset

- Kim Björklund UNIKA 2015. *Tontti- ja rakennushistoriallinen inventointi*
- Akukon Oy 2024. *Gamla Tryckeriteatern, runkomelu- ja tärinäselvitys*



- Akukon Oy 2024. *Gamla Tryckeriteatern – Ympäristömeluselvitys*
- Ramboll Oy 2009. Axxell – *Liikenteen tärinävaikutusten arviointi*
- Ramboll Oy 2009. Axxell, *Karjaan toimipiste – Junaliikenne- ja meluselvitys*

Lähdemateriaalit

- Geologian tutkimuskeskus, Pohjavesiyksikkö Espoo 2018. *Geologisen rakenteen selvitys Raaseporin pohjavesialueilla Björknäs, Ekerö ja Karjaa B*
- Raaseporin kaupunki 2013. *Raaseporin pohjavesialueiden suojelusuunnitelma*
- Geologisen tutkimuskeskuksen karttapalvelu Happamat sulfaattimaat (gtk.fi)
- Suomen ympäristökeskus, Maaperän tilan tietojärjestelmä (MATTI) Kohderaportti 21.11.2024 ja Kohderaportti 7.8.2024
- Maanmittauslaitoksen karttapalvelu Paikkatietoikkuna (kartta.paikkatietoikkuna.fi)
- Raaseporin karttapalvelu (karta.raseborg.fi)
- Tulvakeskuksen karttapalvelu (vesi.fi/tulvakeskus)
- Alueidenkäyttölaki (AKL), 132/1999 (finlex.fi)
- Maankäyttö- ja rakennusasetus (MBF), 895/1999 (finlex.fi)



2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaproessin vaiheet

- Aloitteen kaavamuuokseen teki Raaseporin kaupunki. Kaavoituslautakunta on päättänyt käynnistää hankkeen ja merkinnyt OAS:n tiedoksi 29.4.2020.
- Asemakaavatyö on kuulutettu vireille 1.6.2020
- Kaavaluonnos asetetaan nähtäville AKL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti.

Kaavaehdotus asetetaan nähtäville AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti. Ehdotuksen nähtävillä olosta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, osoitteessa:

www.raasepori.fi/kuulutukset

2.2 Asemakaava

Olemassa olevat asuinkerrostalojen korttelialueet päivitetään kerrosluvun ja rakennusoikeuden osalta vastaamaan nykytilannetta ja osa rakentamattomista tonteista osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueiksi nykyaikaisen ja tiivistävän rakentamisen mahdollistamiseksi keskustan ja asemanseudun läheisyydessä. Osa nykyisen kaavan asuinkerrostaloalueista muutetaan nykytilannetta vastaaviksi ja osoitetaan asuinpientalojen korttelialueiksi, joissa ympäristöä suojellaan. Samalla rakennusalat ja rakennusoikeus päivitetään vastaamaan paremmin pientalorakentamista. Tavoitteena on luoda vihreä ympäristö Puu-Karjaan hengessä. Suojelunarvoiset rakennukset on merkitty asianmukaisella suojelumerkinnällä sr-1. Kaavassa on huomioitu hulevesien hallinta ja osoitettu muun muassa hulevesien hallinta-alue, hulevesien pidättämistä ja käsittelyä varten. Lisäksi pohjavesialueeseen kiinnitetään huomiota asianmukaisilla määräyksillä ja junaradan läheisyys otetaan myös huomioon.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Maanomistaja vastaa toteuttamisesta. Asemakaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee aivan Karjaan keskustan tuntumassa urbaanissa ympäristössä. Alue on pääosin rakennettu kerros- ja pientaloineen lukuun ottamatta muutamaa rakentamatonta tonttia, jotka ovat myös olleet aiemmin asuttuja. Omakotitalot koostuvat suurelta osin 1900-luvun alkupuoliskolla rakennetuista puuhuviloista, jotka ovat osa niin sanottua Puu-Karjaata. Kerrostalot ovat rakennettu useassa eri vaiheessa ja edustavat useita eri aikakausia. Puuhuvilat sijaitsevat Ratakadun varrella ja ulottuvat Heikinkadulle sekä Puistikadulle. Kerrostalot puolestaan sijoittuvat pääosin Keskuskadun varrelle, ja osassa niistä on



asuntojen lisäksi erilaisia liiketiloja. Kerrostalojen kerrosluku vaihtelee, ja kaava-alueella on II-, III-, IV- ja V-kerroksisia kerrostaloja, mikä luo vaihtelevan kaupunkisiluetin kaksikerroksisten pientalojen rinnalle.



Kuva 2. Alueen kerrostalojen kerrosluku vaihtelee kahdesta viiteen kerrokseen



Kuva 3. Asuinpientalot koostuvat pääosin 1900-luvun alkupuoliskon puuhuviloista.

Kaava-alueen itäpuolella vanhaan Puu-Karjaan kuuluvat asuinpientalot jatkuvat ja sama pätee kaava-alueen pohjoispuolella. Etelässä on rata- ja ratapiha ja lännessä Karjaan kaupallinen keskus, jossa matkakeskus on kävelymatkan päässä.



3.1.1 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

Maisema on osittain urbaani, ja alue sijaitsee siirtymävyöhykkeellä vanhan Puukarjaa-alueen ja keskusta-alueen välillä. Vanha Puukarjaa koostuu pienimittakaavaisista puutaloista, joilla on omat puutarhat, kun taas keskusta-alueella on suurimittakaavaisia kerrostaloja ja liiketiloja, joissa on vähemmän viheralueita.



Kuva 4. Puutalot vehreine puutarhoineen ovat osa kaava-aluetta. Osa kaava-alueesta on rakennettu kerrostaloilla. Osalla kerrostaloista on liiketoimintaa pohjakerroksessa.

Maaperä

Kaava-alue sijaitsee Salpausselkä I -harjumuodostelmalla. Alueen topografia on pääosin tasainen. Maaperä koostuu pääasiassa hiekasta, jossa on paikoin kallioisia osuuksia.



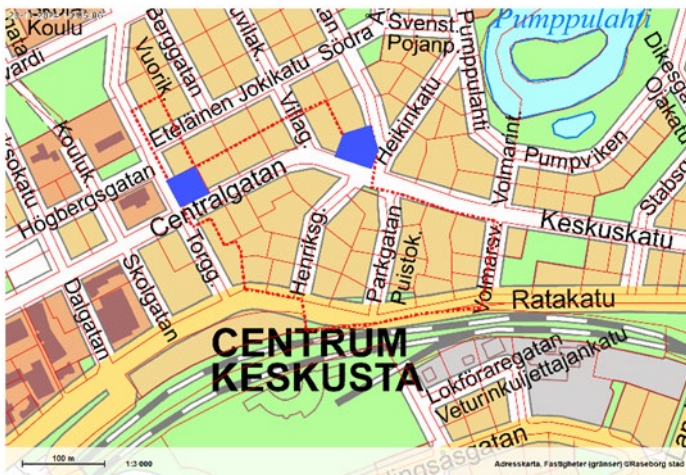


Kuva 5. Maaperäkartta (Raaseporin kaupungin karttapalvelu, 2024). Kaava-alueen maaperä koostuu hiekasta (vaaleampi väri) ja paikoin kalliosta (tummempi väri).

Suomen rannikkoalueilla esiintyy monin paikoin ympäristölle haitallisia tai potentiaalisesti haitallisia happamia sulfaattimaita. Happamia sulfaattimaita esiintyy erityisesti muinaisen Litorinameren ylimmän rannan alapuolisella alueella, joka on noussut merestä jääkauden jälkeisen maankohoamisen seurauksena. Happamien sulfaattimaiden todennäköisyys suunnittelualueella on arvioitu pieneksi.

Pilaantunut maaperä

Kaava-alueella on kaksi rakentamatonta tonttia, joilla on aiemmin ollut huoltoasemia. Molempien tonttien maa-alueet on kartoitettu ja puhdistettu toiminnan päätyttyä. Molemmilla tonteilla on kuitenkin edelleen alueita, jotka ovat pilaantuneet valtioneuvoston asetuksen 214/2007 raja-arvot ylittävillä haitta-aineilla. Nämä arvot ovat hyväksyttäviä tontilla harjoitettavaan toimintaan (huoltoasematoiminta), mutta edellyttävät toimenpiteitä maankäytön muuttuessa asumiseksi.



Kuva 6. Alueet (sininen), joilla maaperää voidaan joutua kunnostamaan maankäytön muuttuessa. Tonteilla oli aiemmin huoltoasemia, mutta nyt ne ovat rakentamattomia. (Raaseporin kaupungin karttapalvelu 2024)



Luonnon monimuotoisuus

Kaava-alue on suurimmaksi osaksi rakennettu. Muutama tontti on rakentamaton, mutta niillä on ollut rakennuksia vielä 1980-luvulla. Kahdella näistä tonteista on hieman enemmän kasvillisuutta ja puita, kun taas kaksi on lähes paljaita. Omakotitalotontit ovat hyvin hoidettuja, ja niillä on erilaisia istutuksia. Erityisesti kaava-alueen itäosissa tonteilla on suuria nurmialueita. Ympäristötarkastaja vieraili kaava-alueella ja totesi, ettei alueella ole erityisiä luontoarvoja, jotka pitäisi ottaa huomioon. Luontoinventoinnille ei myöskään ole tarvetta.

Vesistöt ja vesitalous, pohjavesi

Koko kaava-alue sijoittuu yhdyskunnan vedenhankinnan kannalta tärkeälle pohjavesialueelle (luokka 1), ja osa alueesta sijaitsee pohjaveden muodostumisalueella. Geologian tutkimuskeskuksen vuonna 2018 tekemän selvityksen mukaan pohjavesikerroksen paksuus alueella on pääasiassa 1–5 metriä, ja sitä peittävän maakerroksen paksuus vaihtelee 1–5 metrin ja 5–10 metrin välillä. Pohjaveden virtaussuunta on itään kohti pääasiallista esiintymää. Vedenotto sijoittuu noin 1 kilometrin etäisyydellä kaava-alueesta.



Kuva 7. Pohjavesialue (Raaseporin kaupungin karttapalvelu, 2024).
Tummempi sininen väri: Vesihuollon kannalta tärkeä pohjavesialue (1),
Todellinen alue, jossa pohjavesi muodostuu. Vaaleampi sininen väri: Vesihuollon kannalta tärkeä pohjavesialue (1), Pohjavesialue



Kuva 8. Pohjaveden pinnan yläpuolella oleva maakerros vaihtelee kaava-alueella 1–10 metrin välillä, ilmenee Geologian tutkimuskeskuksen selvityksestä vuodelta 2018. (Ote teoksesta Geologisen rakenteen selvitys Raaseporin pohjavesialueilla Björknäs, Ekerö ja Karjaa B 2018)



Luonnonsuojelu

Kaava-alueella ei ole luonnonsuojelualueita tai Natura-alueita tai vastaavia kohteita. Lähimmät luonnonsuojelualueet (Läppträsketin luonnonsuojelualue ja Karis Kyrksjön) sijaitsevat noin 1,2 km etelään kaava-alueelta ja 1,7 km koilliseen alueelta.

3.1.2 Rakennettu ympäristö**Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella**

Kaava-alueella asuu noin 240 henkilöä. Alueen väestöstä 62 % on 50 vuotta täyttäneitä, mikä seuraa keskusta-alueen ikäjakaumaa.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijaitsee aivan Karjaan kaupallisen keskustan tuntumassa, lähellä keskusta-alueen palveluita, kävely- ja pyöräteitä sekä joukkoliikennettä. Kaava-alue muodostaa asuinalueen, jossa on sekä kerrostaloja että pientaloja, ja alueella toimii pienimuotoista liiketoimintaa. Alue tarjoaa mahdollisuuden kestäväan asumiseen, jossa palvelut ja työpaikat ovat saavutettavissa kestävillä liikkumismuodoilla.

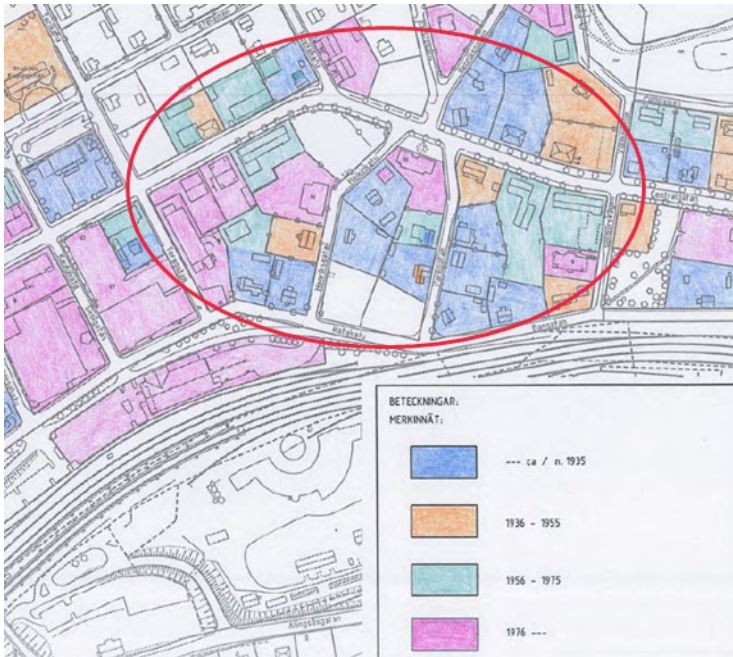
Kaupunki-/ taajamakuva

Kaava-alue sijaitsee siirtymävyöhykkeellä Karjaan keskustan ja Puu-Karjaan välillä. Keskustassa on suurempia liikekiinteistöjä ja kerrostaloja, kun taas Puu-Karjaa koostuu pientaloista vehreine puutarhoineen. Alueen länsipuolella sijaitsee useita uudempia ja suurikokoisia liikekiinteistöjä, joiden pinta-ala voi olla jopa 3 000 neliometriä. Pohjoisessa ja idässä kaava-alue rajautuu pientaloalueisiin, joiden rakennuskanta edustaa eri aikakausia.

Kaava-alueella kerrostalot muodostavat vyöhykkeen, joka ulottuu Torikadulta molemmiin puolin Keskuskatua itään päin. Alueella on sekä uudempia, 2000-luvulla rakennettuja kerrostaloja, että vanhempia, 1900-luvun puolivälistä peräisin olevia kerrostaloja. Kerrostalojen kerrosluku vaihtelee kahdesta viiteen kerrokseen, mikä luo vaihtelevan kaupunkisiluetin. Pientalot sijaitsevat kerrostaloalueen eteläpuolella ja jatkuvat Ratakadun varrella itään päin. Suurin osa pientaloista on 1900-luvun alkupuolella rakennettuja puuvilloja.

Toisin sanoen kaava-alueen rakentaminen on tapahtunut hyvin eri aikoina ja rakennukset eroavat toisistaan ulkonäöltään, materiaaleiltaan ja kerrosluvuiltaan.





Kuva 9. Rakennetun ympäristön ikäjakama, ote rakennushistoriallisesta inventoinnista, Björklund 2015. Kaava-alue on punaisessa ympyrässä.



Kuva 10. Kaava-alueella on hyvin vaihtelevia taloja eri aikakausilta.

Asuminen

Kaava-alue koostuu pääosin asuinkortteleista, joissa on pienimuotoista liiketoimintaa. Asuinrakennukset koostuvat kerrostaloista ja pientaloista.



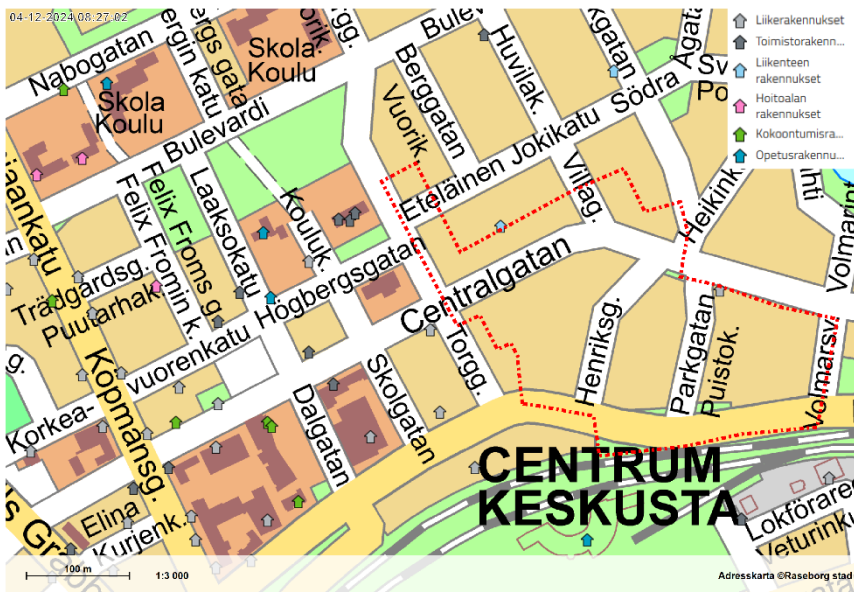
RASEBORG
RAASEPORI

KAAVOITUS

Raaseporintie 37
10650 Tammisaari

Palvelut

Kaikki keskustan palvelut ovat kävelyetäisyydellä. Kaava-alueen itä- ja kaakkoispuolella liike- ja



toimistorakennuksissa tarjotaan erilaisia palveluja. Matkakeskus sijaitsee kävelyetäisyydellä kaava-alueelta niin kuin uusi kulttuuritalo, ruotsinkielinen ala-aste, yläaste ja lukio, päiväkoti Labyrintti, ammattikoulu Axxell sekä terveyskeskus.

Kuva 11. Lähin palveluvalikoima. (Raaseporin karttapalvelu 2024)

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaava-alueen länsipuolella on Karjaan kaupallinen keskus, jossa on erilaisia päivittäistavarakauppoja ja erikoisliikkeitä, kulttuurikeskus, koulut, terveyskeskus ja ammattioppilaitos – monia työpaikkoja muun muassa liike-, palvelu-, opetus- ja kulttuurisektoreilla, kävelymatkan päässä. Kaava-alueella on muun muassa sanomalehtitoimitus, kahvila, kampaamo ja painotuotteita myyvä kauppa.

Virkistys

Kaava-alue sijaitsee muutaman sadan metrin päässä Pumpmulahden puistosta ja Mustion joesta, josta on mahdollista patikoida Kulttuurivallin ulkoilureittiä pitkin Billnäsiin. Alle kilometrin päässä kaava-alueesta on Karjaan urheilukeskus, joka tarjoaa erilaisia virkistysmuotoja. Suurempia virkistysalueita ei ole kaava-alueen läheisyydessä.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee Karjaan keskustassa Ratakadun varrella, joka seuraa rautatietä keskusta-alueen läpi. Ratakatu on pää- ja kokoojaku. Alue on noin puolen kilometrin päässä rautatieasemalta, joka on Turku-Helsinki-rantaradan, Hangon radan ja Hyvinkää-Karjaa radan risteyskohta.

Kaava-alueita rajaavat Ratakatu, Torikatu, Eteläinen Jokikatu, Keskuskatu ja Volmarintie ja sitä halkovat Heikinkatu ja Puistokatu. Ratakadun varrella on jalankulku- ja pyörätie, joka yhdistää kaava-alueen kaupalliseen keskukseen.



Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Unika/Kim Björklund teki rakennushistoriallisen inventoinnin kaava-alueella vuonna 2015. Inventoinnin mukaan kaava-alueella on useita kulttuurihistoriallisesti, arkkitehtonisesti ja maisemallisesti arvokkaita rakennuksia, joille tulisi antaa suojelumerkintä. Lisäksi kaava-alueella on useita rakennuksia, joilla on nykyisen asemakaavan mukainen sr-merkintä, ja jotka säilyvät suojeltuina jatkossakin. Myös ympäristö, erityisesti omakotitalojen yhteydessä, on säilyttämisen arvoinen osana vanhaa Puu-Karjaata, joka antaa Karjaalle sen ominaispiirteenä tunnetun puutarhakaupunkimaisen luonteen.

Kaava-alueen eteläpuolella on RKY-alue, Karjaan rautatieasema ympäristöineen.

Museoviraston karttapalvelun mukaan kaava-alueella ei ole muinaismuistoja.

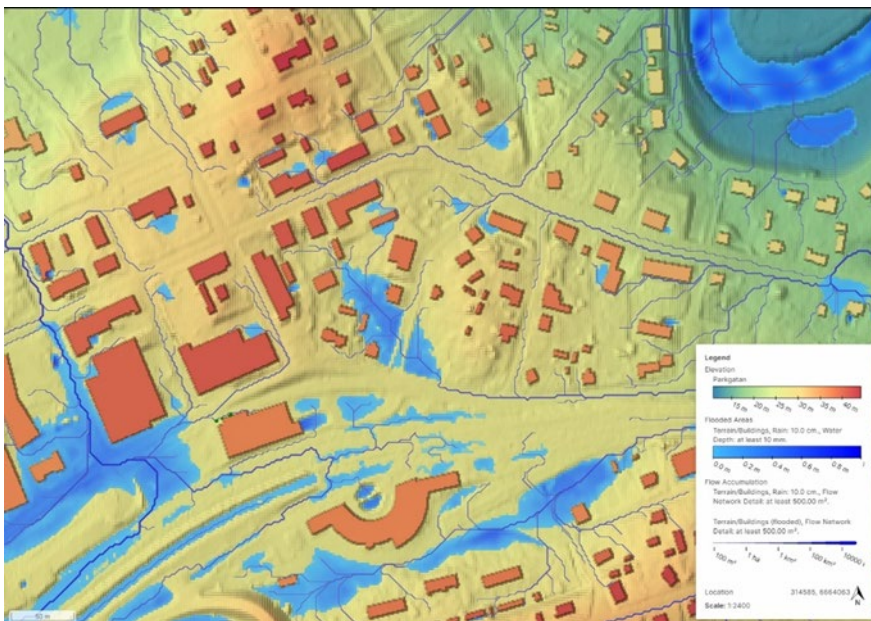
Tekninen huolto

Alue on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon (mukaan lukien hulevesiviemäröinti). Alueella on myös kaukolämpöverkko. Alue on osa Caruna Oy:n sähkönjakeluverkkoa.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

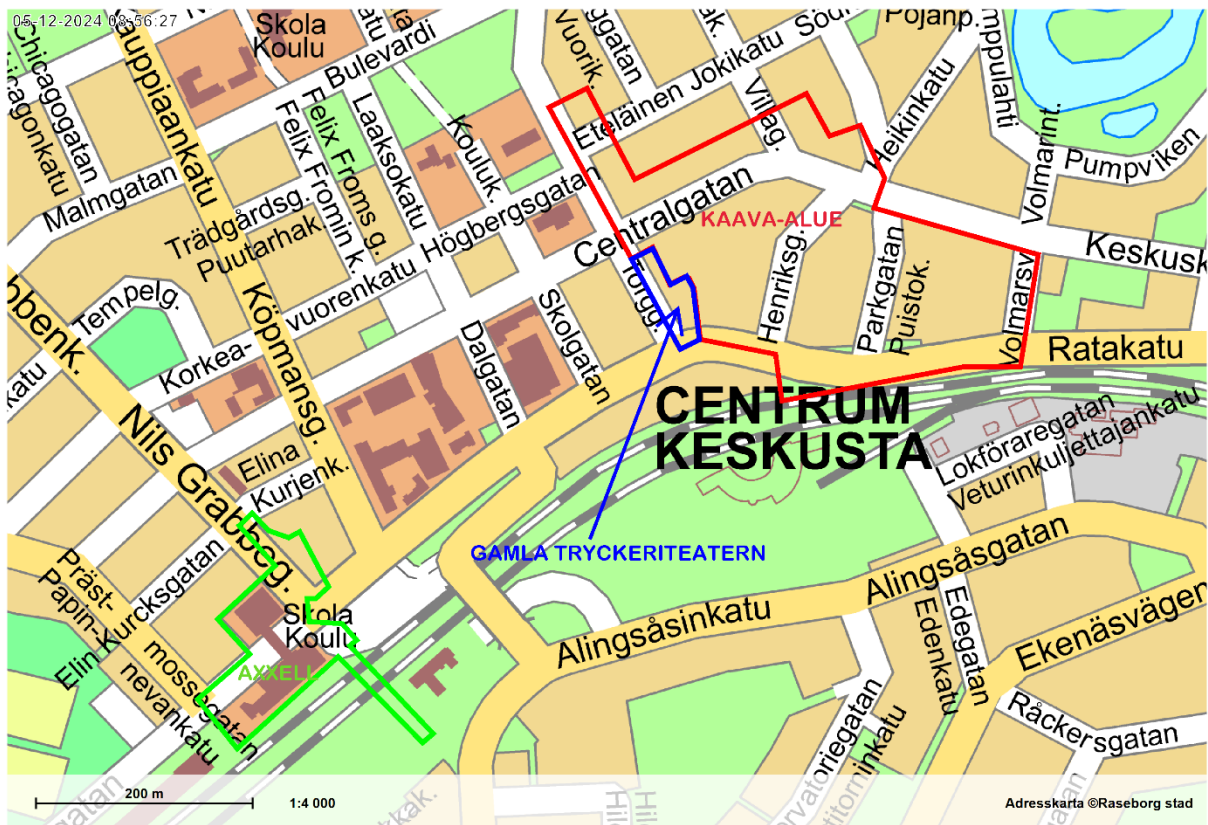
Kaava-alue sijaitsee vedenhankinnan kannalta tärkeällä pohjavesialueella. Kahdella kiinteistöllä on aikanaan toiminut huoltoasema, ja näiden kiinteistöjen maa-alueet on puhdistettu silloisen toiminnan edellyttämällä tasolla. Puhdistuksesta huolimatta alueella on jäljellä jonkin verran saastumista, joka on tarpeen käsitellä maankäytön muutoksen yhteydessä.

Scalgo Live -analyysityökalun suuntaa antava analyysi osoittaa, että kaava-alueella voi olla alueita, jotka ovat vaarassa tulvia rankkasateiden sattuessa. Selvitys ei huomii olemassa olevaa hulevesijärjestelmää, joten se on vain suuntaa antava, mutta osoittaa, että hulevedet on syytä ottaa huomioon suunnittelutyössä. Tulvakeskuksen suuntaa antava hulevesitulvien kartta näyttää samansuuntaisen tuloksen.



Kuva 12. Scalgo Livellä tehty analyysi, jossa näkyy virtausreitit ja alueet, jotka voivat olla tulvavaarassa rankkasateiden sattuessa. (Scalgo Live 2024)

Kaava-alueen eteläosa on lähellä rautatietä ja ratapihaa sekä vilkkaasti liikennöityä Ratakatua. Tämä aiheuttaa melu- ja värinähaittojen riskiä erityisesti kaava-alueen eteläosassa. Melu- ja värinäselvitys on tehty kaava-alueen viereiselle alueelle (Gamla Tryckeriteatern, asemakaavamuutos) ja toiselle kaava-alueelle, joka sijaitsee jonkin matkan päässä kaava-alueesta vastaavalla paikalla (Axxell, asemakaavan muutos). Sijainti, etäisyys rautatiestä ja Ratakadusta, maaperän ominaisuudet (lähinnä hiekkaa) ja junien nopeudet molemmilla tutkituilla alueilla vastaavat suunnittelualueen olosuhteita. Selvitysten perusteella voidaan todeta, että kaava-alueella on syytä ottaa huomioon sekä melu että värinä.



Kuva 13. Melu- ja värinäselvityksiä on tehty kahdella alueella, joiden olosuhteet ja sijainti vastaavat suunnittelualueen sijaintia ja olosuhteita. Kaikilla alueilla on rautatien lähellä asuinrakennuksia, joissa junat kulkevat suhteellisen hitaasti saapuessaan asemalle tai lähtiessään asemalta.

Melu

Axxellin meluselvityksen (2009) mukaan junaliikenne on vilkasta, mutta nopeudet ovat alhaisia, eikä melutaso nouse erityisen korkeaksi. Yöajan ohjearvo 50 dB ylittyy osittain asuinkeuhkeistöissä, jotka sijaitsevat lähimpänä rataa, kun taas päiväajan ohjearvo 55 dB ei ylity. Tarvittava äänieristys voidaan nykypäivänä saavuttaa lähes normaaleilla rakenteilla.

Gamla Tryckeriteaternin meluselvityksen (2024) mukaan (alue sijaitsee kaava-alueen länsipuolella, ihan sen vieressä) joillekin julkisivuille tarvitaan melueristystä (julkisivuihin kohdistuvat keskimääräiset äänitasot vaihtelevat välillä LAeq = 51–70 dB, ja rautatien



puoleisen julkisivun hetkellinen enimmäismelutaso on enintään 75 dB). Sen sijaan leikki- ja oleskelualueilla ohjearvot alittuvat, kun ne sijoitetaan korttelien sisäosiin.

Axxellin meluselvityksessä käytettiin pohjoismaiseen malliin perustuvaa 3D-maastomallia junamelun laskemiseen. Gamla Tryckeriteaternin meluselvitys perustuu laskentamalleihin (Tieliikennemelun laskentamalli. Ohje 6/1993 ja Raideliikennemelun laskentamalli. Ympäristöopas 97).

Tärinä

Axxellin tärinäselvityksen (2009) mukaan ei ole riskiä siitä, että tärinä aiheuttaisi rakenteellisia vaurioita rakennukseen, joka sijaitsee lähimmillään 10 metrin etäisyydellä rautatiekiskoista. Junien tai autoliikenteen aiheuttamien tärinöiden osalta ei tarvita toimenpiteitä. Gamla Tryckeriteaternin tärinäselvityksen (2024) mukaan suositeltu enimmäistaso ($vW_{95} \leq 0,3$ mm/s) voi kuitenkin ylittyä jos käytetään tiettyjä rakenteita, kuten esimerkiksi lattialämmitystä.

Axxellin tärinän leviämisen ja tärinän vaikutusten arviointi on tehty käyttäen VTT:n ohjeessa ”Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa” esitettyä laskentamallia. Ennustemalli kalibroitiin 9-10.12.2008 tehdyillä tärinämittauksilla. Gamla Tryckeriteaternin runkomelu- ja tärinäselvitys perustuu laskentamalleihin (Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi. Esiselvitys. VTT Tiedotteita 2468 sekä Rakennukseen siirtyvän liikennetärinän arviointi. VTT Tiedotteita 2425).

3.1.3 Maanomistus

Alue on pääosin yksityisomistuksessa. Raaseporin kaupunki omistaa jonkin verran maata kaava-alueella.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on osaltaan tukea ja edistää alueidenkäyttölain yleisten tavoitteiden ja laissa määriteltyjen alueidenkäytön suunnittelun tavoitteiden saavuttamista. Keskeisimpiä näistä tavoitteista ovat kestävä kehitys ja hyvä elinympäristö. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät paikallissuunnitteluun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta.

Valtakunnallisilla alueidenkäyttötavoitteilla pyritään edistämään:

1. siirtymistä vähähiiliseen yhteiskuntaan,
2. luonnon monimuotoisuuden ja kulttuuriympäristön kestävä käytön edistämistä,
3. elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia,



4. kaupungistumisen mahdollisuuksiin ja haasteisiin tarttumista.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat:

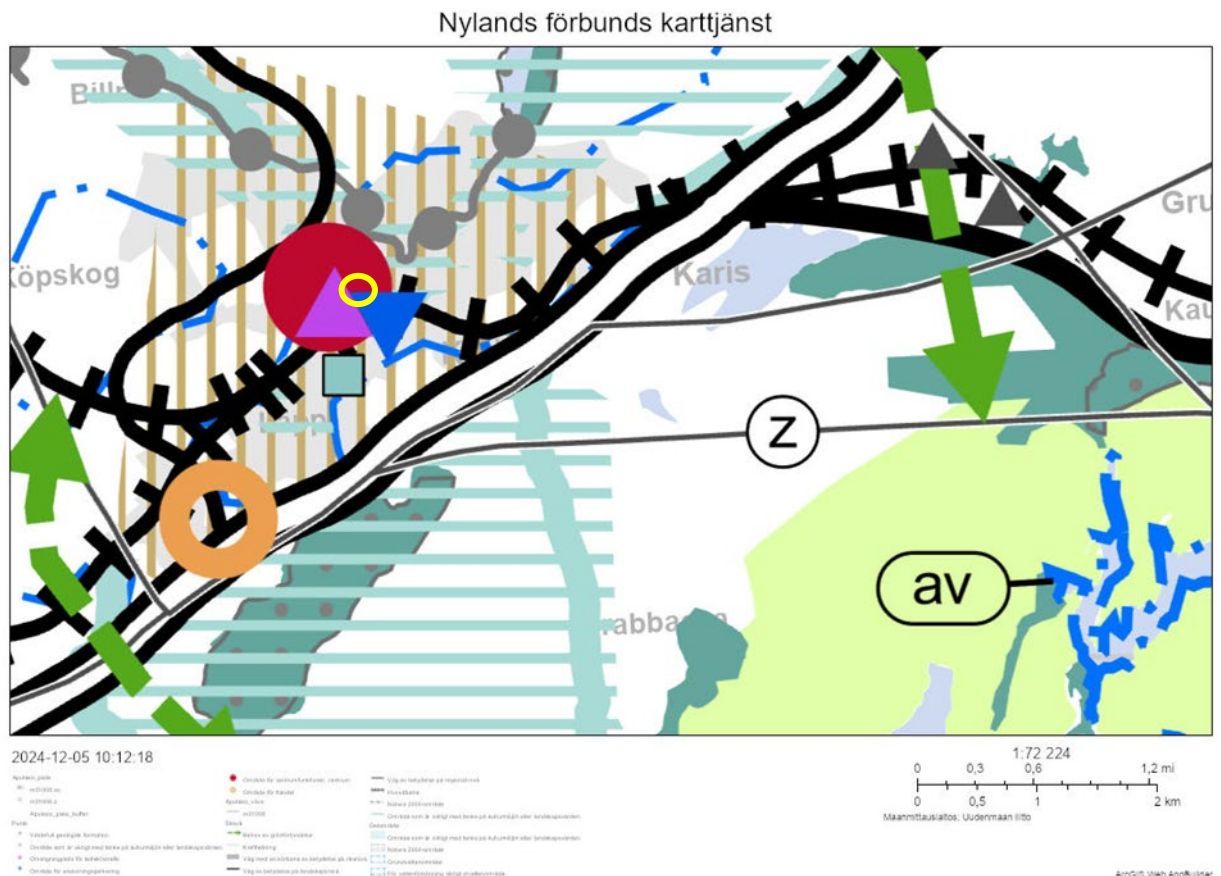
1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen.
2. Tehokas liikennejärjestelmä.
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö.
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö, ja luonnonvarat.
5. Uudistumiskykyinen energiahuolto.

Maakuntakaava

Raaseporia koskee Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaava, joka kuuluu Uusimaa-kaava 2050-kokonaisuuteen. Uusimaa-kaava 2050 on kokonaisuudessaan saanut lainvoiman 13.3.2023 Korkeimman hallinto-oikeuden antamalla päätöksellä. Voimassa olevassa maakuntakaavassa (Uusimaa-kaava 2050) kaava-alue on määritelty seuraavasti:

- Keskustatoimintojen alue, keskus
- Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke
- Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue
- Pohjavesialue
- Liityntäpysäköintialue

Kaava-aluetta koskevat myös Uusimaa-kaavan yleiset suunnittelumääräykset.



Kuva 14. Ote Uusimaa-kaavasta 2050. Kaava-alue merkitty keltaisella ympyrällä.



Yleiskaava

Osa alueesta sisältyy keskustan osayleiskaavaan, jonka Uudenmaan ympäristökeskus hyväksyi 1.10.1999 (1038). Osayleiskaava on oikeusvaikutteinen. Muu osa kaava-alueesta kuuluu 16.2.1987 hyväksytyn osayleiskaavan (Karjaa) piiriin (1036), jolla ei ole oikeusvaikutuksia.

Osayleiskaavassa 1038 osoitetaan ympäristönsä säilyttäviä asuinpienalojen alueita, asuinkerrostalojen alueita, liike- ja toimistorakennusten alueita sekä huoltoaseman alue. Eteläisen Jokikadun molemmin puolin sijaitsevat asuinrakennukset on merkitty sr-merkinnällä. Osayleiskaavan erityismääräyksissä todetaan, että muun muassa Ratakadun varrella sijaitsevassa korttelissa 12 tulisi asemakaavassa selvittää ja pyrkiä säilyttämään rakennukset, jotka ovat historiallisesti tai kaupunkikuvan kannalta merkittäviä, tai vaihtoehtoisesti säilyttää kaupunkikuva.

Osayleiskaavaa voidaan pitää vanhentuneena, koska se ei enää vastaa ajankohtaista tilannetta eikä mahdollista maakuntakaavassa osoitettua alueen tehokasta ja tarkoituksenmukaista tiivistämistä. Voimassa oleva yleiskaava ei mahdollista nykyaikaista rakentamista rakentamattomille alueille eikä ota huomioon vanhan Puu-Karjaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaita osia, jotka sijaitsevat erityisesti Ratakadun varrella. Poikkeamia kaavan määräyksistä on tehty jo aiemmin uudemmissa asemakaavoissa (esimerkiksi AK-alue asemakaavassa 937–72 Axxell ja asemakaavassa 1280–74 Gamla Tryckeriteatern).

Osayleiskaavassa 1036, jolla ei ole oikeusvaikutuksia, on osoitettu omakotivaltainen asuinalue siihen kaava-alueen osaan, jota se koskee.



Kuva 15. Ote keskustan osayleiskaavasta vuodelta 1999. Kaava-alue punaisella viivalla.



Kuva 16. Ote keskustan osayleiskaavasta vuodelta 1987. Kaava-alue punaisella viivalla.

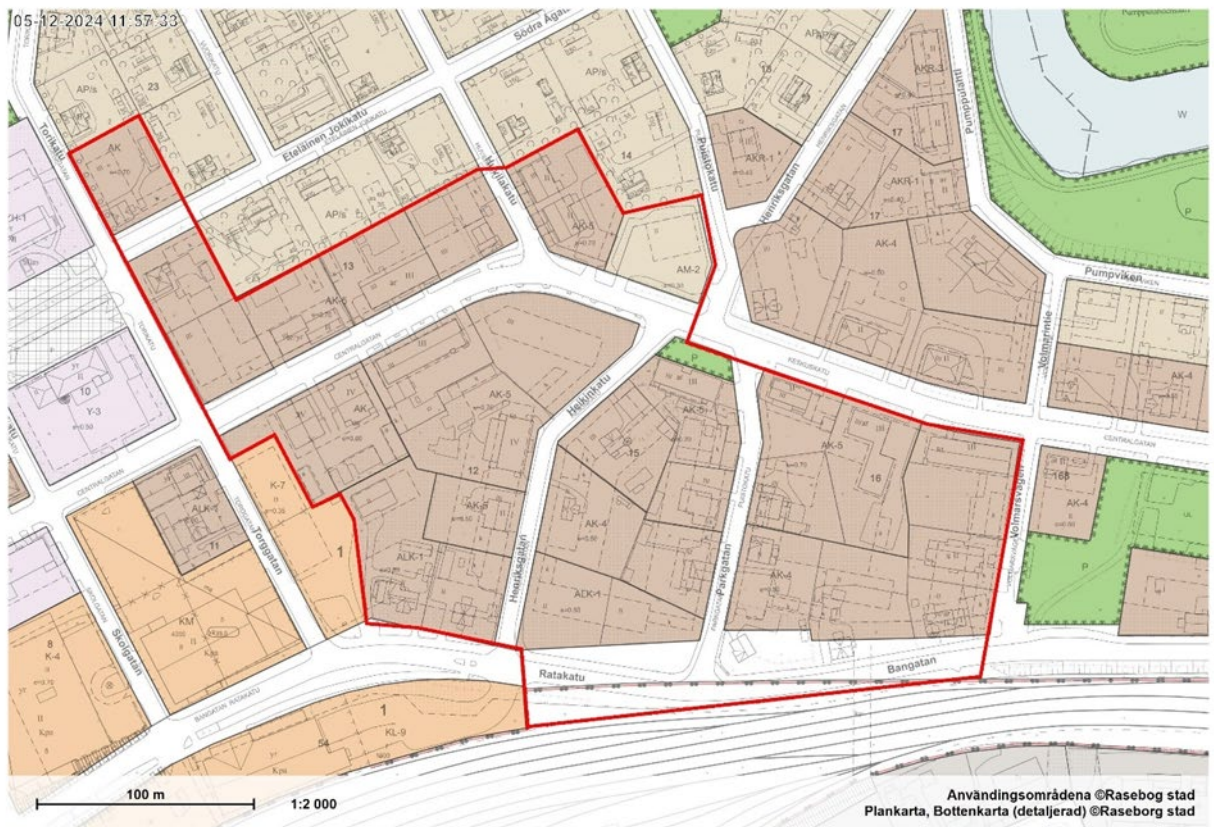
Asemakaava

Alueella on voimassa 3 asemakaavaa:

- nro 113–100, lainvoimainen 6.7.1977
- nro 140–100, lainvoimainen 23.6.1981
- nro 226–100, lainvoimainen 13.12.2004

Voimassa olevissa asemakaavoissa koko kaava-alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueiksi lukuun ottamatta moottoriajoneuvojen huoltoaseman korttelialuetta ja pientä puistoaluetta sekä katualueita. Kerrosluku kaavoissa vaihtelee II:sta IV:ään ja tehokkuusluku 0,5:stä 0,8:aan.





Kuva 17. Ote voimassa olevien asemakaavojen kaavayhdistelmästä. Kaava-alue merkitty punaisella viivalla.

Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.5.2018 ja se on tullut voimaan 5.7.2018.

Rakennuskielto

Alueella ei ole tehty päätöstä erillisestä rakennuskiellosta.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alueen asemakaavat ovat vanhentuneita eivätkä mahdollista tarkoituksenmukaista ja nykyaikaista rakentamista rakentamattomilla alueilla. Ne eivät myöskään ota huomioon Puu-Karjaan vanhoja ja arvokkaita puuhuviloita puutarhoineen. Vuonna 2015 tehdyn rakennushistoriallisen inventoinnin mukaan suuri osa alueen puuhuviloista tulisi saada suojelumerkintä. Lisäksi kiinteistörajoja ja liikennealueita on muutettava vastaamaan todellisuutta. Myös alueen hulevesien hallinta on päivitettävä ja pohjavesialue on suojeltava.



4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Aloitteen kaavamuutokseen teki Raaseporin kaupunki. Kaavoituslautakunta on päättänyt käynnistää hankkeen ja merkinnyt OAS:n tiedoksi 29.4.2020 § 57.

Asemakaavatyö on kuulutettu vireille 1.6.2020.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Seudulliset viranomaiset

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan museo
- Väylävirasto

Kaupungin viranomaiset

- Ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Yhdyskuntatekninen lautakunta
- Eteläkärjen ympäristöterveydenhuolto
- Raaseporin vesi
- Tammisaaren Energia

Muut toimijat

- Karjaan Puhelin Oy
- Caruna Oy
- Senaatin Asema-alueet Oy
- Karis gårds- och bostadsförening
- Karis musei- och hembygdsförening r.f.
- Raaseporin Luonto ry

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Lisäksi sähköpostitse voi toimittaa palautetta hankkeen yhteyshenkilöille.

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaava kuulutetaan vireille asetetuksi, luonnos ja ehdotus nähtäville ja lopuksi kaava hyväksytyksi ja lainvoimaiseksi. Kuulutukset julkaistaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla,



osoitteessa: <http://www.raasepori.fi/kuulutukset>. Lisäksi ainakin kaavan vireille tulosta kuulutetaan seuraavissa paikallislehdissä:

- Västra Nyland (ruotsiksi)
- Etelä-Uusimaa (suomeksi)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään tiedossa oleville osallisille maanomistajille. Se on lisäksi nähtävillä koko kaavoituksen ajan kaupungin kotisivuilla ja kaavoitusyksikössä.

Kaava-aineisto on virallisesti nähtävillä kaupungin kotisivuilla, www.raasepori.fi. Aineistoon voi tutustua myös kaupungin kaavoitusyksikössä, Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari.

Osalliset voivat hankkeen aikana olla yhteydessä Raaseporin kaavoitukseen. Lisäksi kaavoituksen aikana voidaan tarpeen mukaan järjestää yleisötilaisuus, jossa kaavahanketta esitellään osallisille. Mahdollisesta yleisötilaisuudesta tiedotetaan erikseen. Hankkeen edetessä järjestetään tarpeen mukaan myös erillisiä neuvotteluja asukkaiden, maanomistajien ja muiden osallisten kanssa. Pientalojen maanomistajat saavat ilmaista toiveensa piirtämällä niitä karttaan, joka lähetetään heille kotiin. Kaava-aineiston nähtävillä oloaikoina annettava virallinen mielipide tai muistutus jätetään Raaseporin kaupungin kaavoitusyksiköön. Raaseporin kaupunki laatii vastineet nähtävillä oloaikana saatuihin mielipiteisiin ja muistutuksiin.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavahankkeesta järjestetään tarpeen mukaan AKL 66 §:n ja MRA 26 §:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu.

Kaupungin sisäisesti järjestetään työneuvotteluja ja muita neuvotteluja viranomaisten ja osallisten kanssa valmistelun aikana.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Tavoitteena on päivittää vanhentuneet asemakaavat vastaamaan nykytilannetta ja tarpeita. Tarkoituksena on mahdollistaa nykyaikainen rakentaminen ja alueen tiivistäminen rakentamattomilla alueilla, jotka sijaitsevat kävelytäisyydellä keskustan ja joukkoliikenteen asema-alueen palveluista. Rakennusten suojelumerkintään ja alueen kulttuurihistoriallisen ympäristön, mukaan lukien vehreiden puutarhojen, säilyttämiseen kiinnitetään erityistä huomiota. Lisäksi tavoitteena on parantaa alueen ja sen lähialueiden hulevesien hallintamahdollisuuksia sekä huomioida pohjavesialue tarkoituksenmukaisella tavalla.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat toimiva yhteiskunta ja kestävät liikennemuodot, toimiva liikennejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö sekä elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö.

Maakuntakaavassa kaava-alue on määritelty seuraavasti:

- Keskustatoimintojen alue, keskus
- Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke
- Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue
- Pohjavesialue
- Liityntäpysäköintialue

Kaava-aluetta koskevat myös Uusimaa-kaavan yleiset suunnittelumääräykset jotka muun muassa korostavat mahdollisuutta tukeutua kestäviin liikkumismuotoihin, kuten kävelyyn, pyöräilyyn ja joukkoliikenteen käyttöön päivittäisten asioiden hoidossa.

Kaikki nämä tavoitteet otetaan huomioon alueen suunnittelussa.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Osayleiskaavan erityisissä määräyksissä todetaan, että esimerkiksi Ratakadun korttelissa 12 asemakaavassa tulee selvittää ja pyrkiä säilyttämään historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti merkittävät rakennukset tai pyrkiä säilyttämään kaupunkikuva. Kaava-alueella on paljon vanhoja puuhuviloita 1900-luvun ensimmäiseltä puoliskolta.

Lisäksi kaava-alue kuuluu yhteiskunnan vedenhankinnan kannalta tärkeään pohjavesialueeseen, ja erityistä huomiota tulee kiinnittää pohjaveden suojeluun.

Osallisten tavoitteet

Tarkentuu suunnitteluprosessin aikana.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on luoda asukkaille toimiva, kestävä ja vetovoimainen alue, joka ottaa huomioon vallitsevan kaupunkikuvan ja arvokkaan kulttuuriympäristön. Uudet rakennukset suunnitellaan osaksi olemassa olevia rakennuksia ja rakennukset mukautetaan ympäristöön niin että ne muodostavat kokonsa, muotonsa, materiaaliensa ja värimaailmansa yhtenäisen kokonaisuuden olemassa olevien rakennusten kanssa. Arvorakkaat rakennukset saavat asianmukaisen suojelumerkinnän ja Puu-Karjaan vehreä puutarhaympäristö säilytetään. Samalla huomioidaan pohjavesialue, hulevesien hallinta ja se, että kaava-alue sijaitsee lähellä melulähteitä, kuten rautatietä.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen**Osallisten tavoitteet**

Tarkentuu suunnitteluprosessin aikana.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Kaavalla mahdollistetaan nykyaikainen ja houkutteleva asuminen kerrostaloissa rakentamattomilla alueilla lähellä keskusta-alueen palvelutarjontaa kestävä kehityksen

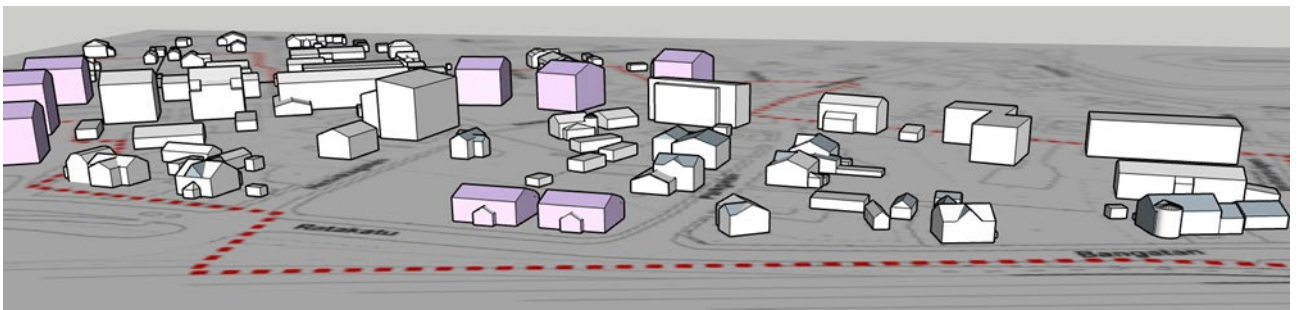


periaatteiden mukaisesti. Samalla vaalitaan vanhaa Puu-Karjaata sen puuvilloineen ja vehreine puutarhoineen sekä osoitetaan historiallisesti arvokkaille rakennuksille tarkoituksenmukaiset suojelumerkinnot.

Kaavassa kiinnitetään huomiota hulevesien hallintaan määräyksillä sekä ohjeellisella aluevarauksella hulevesien viivyttämistä ja puhdistamista varten. Lisäksi kaavaan sisällytetään määräyksiä pohjavesialueen suojelusta.

5.1 Kaavan rakenne

Suurella osalla kaava-aluetta päivitetään kaava vastaamaan ajankohtaista tilannetta. Pientaloalueet, jotka voimassa olevassa kaavassa on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK), muutetaan asuintalojen korttelialueiksi, jossa ympäristö säilytetään (AP/s), ja rakennusalat, kerrosluvut sekä rakennusoikeudet päivitetään vastaamaan pientalorakentamista samalla kun mahdollistetaan tonttien jakaminen. Osassa asuinkerrostalojen korttelialueita päivitetään kerrosluku ja rakennusoikeus vastaamaan nykytilannetta (kaava-alueella esiintyy II-, III-, IV- ja V-kerroksisia rakennuksia). Myös asuinkerrostalojen korttelialueiksi osoitettujen rakentamattomien tonttien rakennusoikeus ja kerrosluku päivitetään. Tiiviimmin rakennetuilla asuinkerrostalojen korttelialueilla rakennusoikeus osoitetaan kerrosalaneliömetreinä, kun taas väljemmin rakennetuilla korttelialueilla käytetään edelleen tehokkuuslukuja. Rakentamaton tontti, joka voimassa olevassa kaavassa on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi, muutetaan puistoksi (VP), jonne voidaan rakentaa hulevesien viivytys- ja puhdistusrakenteita. Suojeluarvoiltaan merkittävät rakennukset saavat suojelumerkinnot.

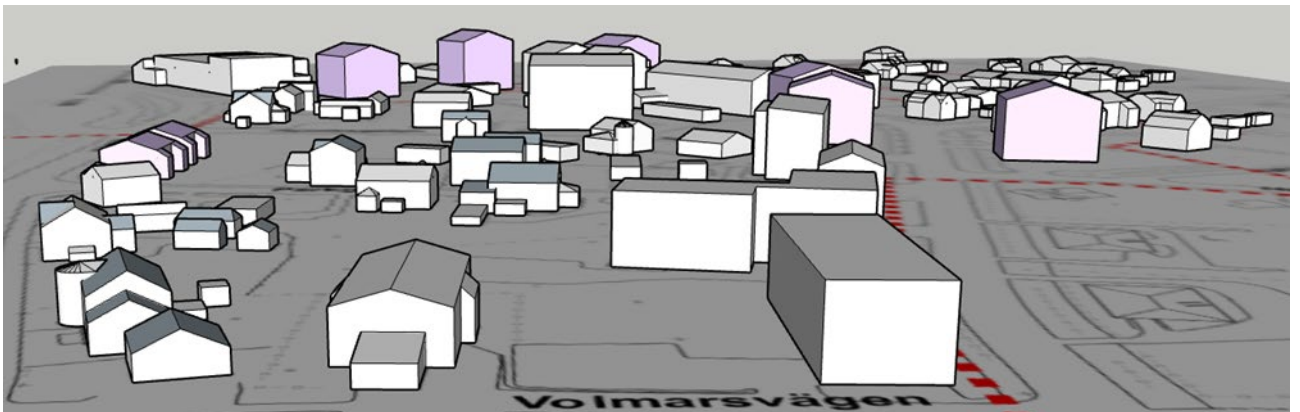


Kuva 18. 3D-luonnos siitä, miltä uudet rakennusmassat voisivat näyttää kaava-alueella. Etelästä pohjoiseen nähtynä. Uusilla rakennuksilla on violetti väri.





Kuva 19. 3D-luonnos siitä, miltä uudet rakennusmassat voisivat näyttää kaava-alueella. Keskustasta itään päin katsottuna. Uusilla rakennuksilla on violetti väri.



Kuva 20. 3D-luonnos siitä, miltä uudet rakennusmassat voisivat näyttää kaava-alueella. Volmarintieltä keskustaansa päin katsottuna. Uusilla rakennuksilla on violetti väri.

5.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialueille osoitetaan kaava-alueella rakennusoikeutta 21 482 k-m² ja asuinpienitalojen korttelialueille 8 597 k-m². Yhteensä rakennusoikeuden kokonaismäärä luonnoksessa on noin 30 079 k-m². Voimassa olevassa kaavassa rakennusoikeuden kokonaismäärä on noin 32 774 k-m². Tarkempi rakennusoikeuden jakautuminen on esitetty liitteessä 2: Asemakaavan tilastotaulukko.

Kaava-alueen rakentamattomilla tonteilla on voimassa olevassa kaavassa käyttämätöntä rakennusoikeutta 4 150 k-m². Tätä rakennusoikeutta lisätään asemakaavamuutoksessa 6 012 k-m²:iin. Mikäli rakennusoikeus hyödynnetään kokonaisuudessaan, väestönlisäys kaava-alueella olisi noin 110 asukasta (laskettuna 1 asukas / 54 k-m²). Lopullinen asukasmäärä riippuu rakennettavien yksiköiden koosta ja asuntajakaumasta.

5.1.2 Palvelut

Karjaan keskustan palvelut ovat kävelymatkan päässä kaava-alueelta.



5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamuutoksella pyritään vaalimaan Puu-Karjaan pientaloaluetta sekä suojelemaan arvokkaita puuhuviloita tarkoituksenmukaisilla merkinnöillä ja niiden yhteydessä olevia vehreitä puutarhoja. Kaavalla ohjataan uudisrakentamista sopeutumaan vallitsevaan kaupunkikuvaan ja ympäristöön sekä huomioimaan pohjavesialue ja hulevesien hallinta. Vaikka kaava-alueen osalla rakennustehokkuutta lisätään, kiinnitetään erityistä huomiota vihreisiin alueisiin, jotka lisäävät viihtyisyyttä ja tarjoavat muita hyötyjä, kuten hulevesien viivyttämistä, eroosion vähentämistä, hiilidioksidin ja ilman epäpuhtauksien sitomista sekä viilentävää vaikutusta hellejaksoina. Tavoitteena on tiivistää kaupunkirakennetta samalla, kun kulttuurihistoriallinen ympäristö säilytetään ja mahdollistetaan viihtyisä asuminen eri muodoissa palveluiden ja liikenneyhteyksien läheisyydessä kestävä kehityksen periaatteiden mukaisesti.

Ympäristömelu ja -tärinä

Liikenteen ja rautateiden aiheuttama melu ja tärinä merkitsevät sitä, että asemakaavamuutos sisältää merkintöjä ja määräyksiä haittojen vähentämiseksi.

Pilaantunut maa

Pilaantuneet maa-alueet osoitetaan asianmukaisella merkinnällä, jolloin ne on kunnostettava ennen rakentamisen aloittamista.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet



Asuinkerrostalojen korttelialue. Tontille on varattava sopiva yhtenäinen alue leikkiä ja ulkoilua varten. Katos ja alle 30 m²:n rakennus voidaan rakentaa rakennusalueen ulkopuolelle.



Asuinpienalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Uudet asuin- ja piharakennukset on rakennettava siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä. Alueen puutarhamainen luonne tulee säilyttää.



Puisto



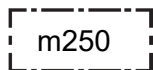
Rautatiealue

5.3.2 Muut alueet ja merkinnät

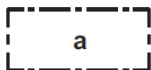


Rakennusala





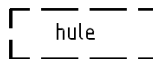
Merkintä osoittaa rakennuksen pinta-ala, jota voidaan käyttää liiketiloina.



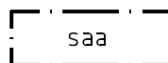
Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.



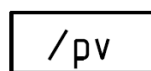
Ohjeellinen istutettava alueen osa. Ajoyhteys tontille sallittu alueen läpi.



Ohjeellinen alueen osa, joka tarpeen mukaan on tarkoitettu hulevesien viivytämiseen ja puhdistamiseen, mihin saa sijoittaa viivytysrakenteita tai muita hulevesien viivytys- tai puhdistamiskäytöksiä.



Puhdistettava/kunnostettava maa-alue. Pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.



Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

Kaava-alue sijaitsee kokonaisuudessaan yhdyskunnan vedenhankinnalle tärkeällä I-luokan pohjavesialueella. Alueella ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä.

Uusien maanalaisten kellareiden rakentaminen on kielletty.

Lämmitysöljysäiliöt tulee olla kaksoisvaippaisia ja ne tulee sijoittaa suoja-altaisiin joko katoksen alle tai rakennuksen sisätiloihin. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla ainakin 110 % lämmitysöljysäiliön tilavuudesta.

Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida muita nestemäisiä polttoaineita eikä pohjavettä vaarantavia aineita. Maanalaiset lämmitysöljysäiliöt ja maalämpökaivot ovat kiellettyjä.

Rakentaminen ja maankaivuu sekä rakennusten perustaminen on tehtävä siten, ettei niistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai muutoksia pohjaveden korkeuteen. Tarvittaessa tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma, jonka ympäristönsuojeluviranomainen hyväksyy.

5.3.3 Suojelukohteet

Asemakaavamuutoksen alueella on 17 rakennussuojelukohdetta, jotka ovat rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja/tai maisemallisesti arvokkaita. Kohteet on merkitty karttaan merkinnällä sr-1 (x), jossa sulussa sr-merkinnän jälkeen oleva numero viittaa kaavakartan kohdenumerointiin:

- sr-1 (1a) Asuinrakennus on todennäköisesti rakennettu noin vuonna 1905. Kuuluu ilmeisesti varhaisimpiin rautatiealueen ympärille rakennettuihin huviloihin. Rakennusta on laajennettu vaiheittain, laajennus tehtiin todennäköisesti 1920- tai 1930-luvulla.
- sr-1 (1b) Ulkorakennus lienee suunnilleen samanikäinen kuin päärakennus 1a.
- sr-1 (2a) Asuinrakennus arvioidaan olevan rakennettu noin 1910- tai 1920-luvulla, mahdollisesti jopa vanhempi. Talo on yksi vanhimmista huviloista kaupungin keskustassa, Heikinkadun ja Ratakadun varrella.
- sr-1 (2b) Ulkorakennus lienee suunnilleen samanikäinen kuin päärakennus 2a.
- sr-1 (3) Arkkitehti Hilding Ekelundin vuonna 1959 suunnittelema kerrostalo. Ensimmäinen asuinkerrostalo, jonka kaupunki rakensi kaupallisen



- keskuksen ulkopuolelle. Paikallinen Alkon kauppa toimi siivessä pitkään, ja sen jälkeen siellä on toiminut paikallislehti Etelä-Uusimaa.
- sr-1 (4) Asuinrakennus arvioidaan olevan rakennettu 1920-luvulla, mahdollisesti jopa vanhempi. Pohjoinen siipi on rakennettu vuonna 1961 rakennusmestari Tage Backmanin piirustusten mukaan.
- sr-1 (5) Asuinrakennus, jota arvioidaan olevan rakennettu 1900- tai 1910-luvuilla. Muutettiin "pankinjohtajan asunnoksi" 1950-luvulla ja sen jälkeen talon omisti lääkäri, joka 1970-luvun alussa laajensi taloa.
- sr-1 (6) Asuinrakennus arvioidaan valmistuneen 1900-luvun alussa, jolloin alueen tontit kartoitettiin ja vuokrattiin.
- sr-1 (7) Lisärakennusta huomattavasti vanhempi asuinrakennus, jonka piirustukset ovat vuodelta 1954. Vanhimpien osien arvioidaan olevan 1920-luvulta tai jopa vanhempia.
- sr-1 (8) Asuinrakennus arviolta 1900-luvun ensimmäisistä vuosikymmenistä. Vuoden 1935 laajennussuunnitelman laati rakennusmestari Artur Eklöv ja vuonna 1958 arkkitehti Lars Rejström toteutti laajan peruskorjauksen ja laajennuksen.
- sr-1 (9) Asuinrakennus arviolta 1900-luvun ensimmäisistä vuosikymmenistä. Rakennusmestari Artur Eklöv laati ullakon muutossuunnitelman vuonna 1939.
- sr-1 (10) Asuinrakennus arviolta 1900-luvun ensimmäisistä vuosikymmenistä.
- sr-1 (11) Asuinrakennus arviolta 1900-luvun ensimmäisistä vuosikymmenistä.
- sr-1 (12) Asuinrakennus arviolta 1900-luvun ensimmäisistä vuosikymmenistä. Julkisivuihin asennettiin mineriittipaneelit vuonna 1969.
- sr-1 (13) Rakennusmestari Knut Adolfssonin vuonna 1949 suunnittelema asuinrakennus. Muutos- ja laajennustyöt vuosina 1961, 1999 ja 2000. Alkuperäinen nimi Villa Långström.
- sr-1 (14) Asuinrakennus 1910- tai 1920-luvulta.
- sr-1 (15) Asuinrakennus 1910- tai 1920-luvulta.

Kaavan suojeltavista rakennuskohteista sekä suojelun perusteista ja perusteluista on laadittu erillinen taulukko. Taulukko on liitteenä kaavaselostuksessa (Liite 3. Suojelukohdetaulukko).

5.4 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:

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

5.4.1 Yleiskaavallinen tarkastelu

Alueidenkäyttölain mukaan, jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Alla olevassa taulukossa selvitetään, miten kaava huomioi nämä sisältövaatimukset:

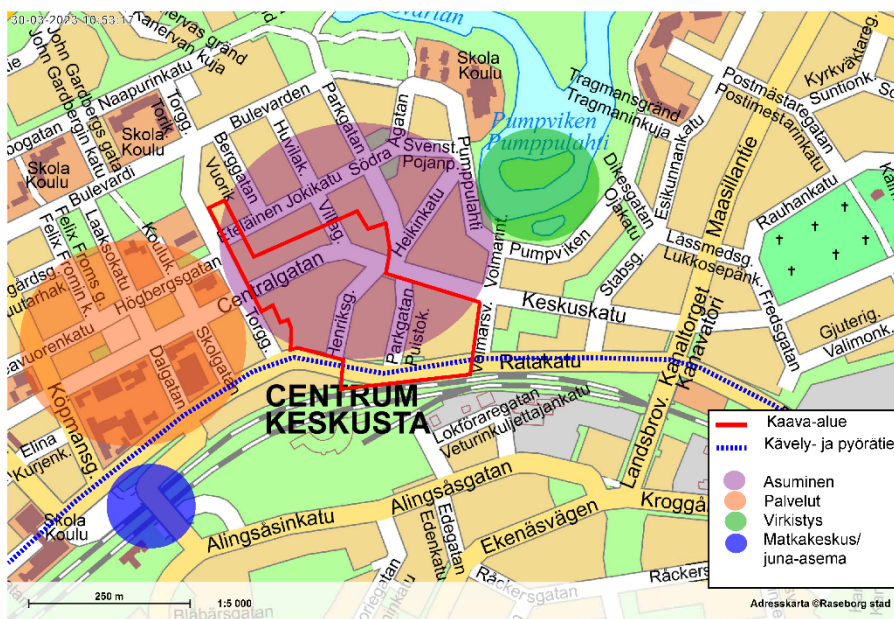
<i>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon,</i>	<i>Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:</i>
1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys,	Kyseinen asemakaava sijaitsee kokonaisuudessaan alueella, jota maakuntakaavan mukaan on tarkoitus tiivistää. Alueen tulisi tukeutua muun muassa jalankulkuun, pyöräilyyn sekä joukkoliikenteeseen. Kaava-alue sijaitsee erinomaisella paikalla lähellä Karjaan matkakeskusta – yhdyskuntarakenne tiivistyy olemassa olevan asema-alueen ympärille kestävän kehityksen periaatteiden mukaisesti, samalla kun Karjaalle tunnusomainen kulttuurihistoriallinen puutarhamiljöö ja puuhuvilat säilytetään.
2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö,	Kaava tiivistää osittain olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Alueen käyttöönotto ei edellytä suuria investointeja infrastruktuuriin. Alueella on olemassa katuverkko, jossa on kevyen liikenteen väyliä ja muuta kunnallistekniikkaa, johon alue liitetään. Alueella on myös kaukolämpöverkko.
3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus,	Kaavassa osoitettu asuminen sijoittuu olemassa olevien asuinkortteleiden yhteyteen, lähelle julkisia palveluita ja liikerakennuksia, ja tukee kaupallisten palveluiden kehittämistä taajaman keskustassa.



<i>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon,</i>	<i>Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:</i>
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 liikenneverkon kannalta suotuisalla paikalla. Alue on olemassa olevan joukkoliikenne- ja kevyen liikenteen verkoston vieressä sekä yhteydessä niihin. Alue voidaan liittää myös kaukolämpöverkkoon sekä kaupungin vesi- ja viemäriverkostoon. Jätehuolto voidaan toteuttaa tehokkaasti.
5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;	Kaava osoittaa asumista Karjaan keskustan läheisyyteen, jossa on jalankulku- ja pyöräilyreittejä sekä lähivirkistys- ja puistoalueita. Alueen pilaantunut maa-alue tullaan kunnostamaan. Tavoitteena on vaikuttaa asuinympäristön laatuun määräyksillä, jotka ohjaavat rakentamistapaa ja ympäristön säilyttämistä.
6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;	Keskusta-alueen tiivistäminen parantaa yrittäjien ja liike-elämän toimijoiden mahdollisuuksia sijoittua keskustaan.
7) ympäristöhaittojen vähentäminen;	Keskusta-alueiden tiivistämisellä voidaan saavuttaa tehokas yhdyskuntarakenne ja vähentää ympäristöhaittoja. Pohjavesiriskejä pienennetään hule- ja pohjavettä koskevilla määräyksillä sekä sillä, että pilaantunut maa-alue kunnostetaan ennen asemakaavan hyväksymistä. Lisäksi on määräyksiä, jotka koskevat liikenteen ja rautatien aiheuttamia melu- ja värinähaittoja.
8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä	Kaava-alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja. Maisema ja rakennettu ympäristö otetaan huomioon kaavamääräyksissä, ja arvokkaat rakennukset suojellaan. Laadukas maisemakuva varmistetaan myös muun muassa rakennuksia, tonttien istutuksia, ympäristöä ja pysäköintialueita koskevilla kaavamääräyksillä.



Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon,	Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:
	Kaavaan sisältyy erillisiä määräyksiä, jotka koskevat pohjavettä ja hulevesien hallintaa.
9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.	Kaava ei vaikuta virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyyteen. Muutaman sadan metrin kävelyetäisyydellä kaava-alueesta on virkistysalue.



Kuva 21. Kaava-alue sijaitsee erinomaisella paikalla asukkaille lähellä keskustan palveluita ja kouluja, kävelymatkan päässä joukkoliikenteestä ja virkistyksestä. Kaava-alue on myös kevyen liikenteen tieverkoston vieressä. Alueella on tämän lisäksi kunnallistekniikkaa ja kaukolämpöä.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Alueelle suunniteltu uudisrakentaminen mukautetaan ympäröivään kaupunkikuvaan, -rakenteeseen ja olemassa oleviin rakennuksiin.

Yleiskaavassa alueelle on osoitettu rakennusoikeus II- ja III-kerroksisille rakennuksille. Tästä huolimatta alueella on jo ennestään II-, III-, IV- ja V-kerroksisia rakennuksia.

Asemakaavaehdotuksessa enimmäiskerrosluku on IV, ja rakentaminen on pienimuotoista sekä sovitetaan alueen olemassa olevien rakennusten korkeuteen.

Uudet kerrostalot sijoitetaan lähelle katulinjaa ja viereisten rakennusten linjaan. Asuinrakentamisen tiivistäminen kadun varrella vahvistaa alueen kaupunkimaisuutta, selkeyttää katutilaa ja mahdollistaa vehreiden istutusten toteuttamisen viereisten omakotitalojen suuntaan, mikä lisää alueen viihtyisyyttä.

Asemakaavan muutos huomioi myös ympäröivät rakennukset, ja uudisrakentaminen sopeutetaan ympäristöön ja kaupunkikuvaan. Rakennusten koko, muoto, materiaalit ja

väryitys muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden olemassa olevan rakennuskannan kanssa. Arvokkaille pientaloille annetaan tarkoituksenmukaiset suojelumääräykset, ja niiden ympäristö huomioidaan. Alue säilyttää puutarhakaupunkimaisen ilmeensä, ja Puu-Karjaan puuhuvilat rikastuttavat kaupunkikuvaa.

5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alueella ei ole luonnontilaisia alueita eikä tunnettuja luontoarvoja. Nykyisin rakentamattomat tontit olivat rakennettuja vielä 1980-luvulla, eikä niillä ole sellaisia merkittäviä luontoarvoja, joihin uudisrakentaminen vaikuttaisi. Yksi kaavan tavoitteista on säilyttää mahdollisimman paljon vihreyttä sekä istuttaa kotimaisia kasvilajeja alueille, joita ei käytetä kulkuväylinä, pysäköintiin tai leikkipaikkoina. Tätä voidaan pitää ympäristön kannalta myönteisenä vaikutuksena, joka rikastuttaa luonnon monimuotoisuutta paikallisesti. Lisäksi istutukset – erityisesti puut – sitovat ja viivyttävät hulevesiä sään ääriolosuhteissa. Ne sitovat myös hiilidioksidia, viilentävät ympäristöä, suojaavat UV-säteilyltä, puhdistavat ilmaa sitomalla ilman epäpuhtauksia, vaimentavat melua, parantavat maaperän vedenpidätyskykyä ja vähentävät eroosiota – kaikki nämä ovat positiivisia vaikutuksia sekä ympäristölle että terveydelle.

Saastuneet maa-alueet on puhdistettava ennen rakentamisen aloittamista, mikä vaikuttaa myönteisesti ympäristöön ja pohjavesialueeseen.

5.4.4 Muut vaikutukset

Sosiaaliset vaikutukset

Osoitetut kerrostalot lisäävät alueen väestömäärää, mikä voidaan nähdä myönteisenä tekijänä alueen palveluiden säilymisen ja kehittämisen kannalta. Kortteleiden rakentaminen ei aiheuta merkittäviä kielteisiä vaikutuksia naapurikortteleiden asumisviihtyvyyteen.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueen rakentamisen aikana voi esiintyä jonkin verran häiriöitä ympäristössä. Rakentamisen jälkeen asumisella ei ole häiritseviä ympäristövaikutuksia.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Katso Liite 1. Kaavakartta ja -määräykset.

5.7 Nimistö

Kaavassa ei anneta uusia kadunnimiä.



6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakentamisessa noudatetaan lainsäädäntöä ja Raaseporin kaupungin rakennusjärjestystä soveltuvin osin kaavan määräysten lisäksi.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

7 YHTEYSTIEDOT

Maankäyttösuunnittelija Johanna Avellan
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
puh. 019 289 3846
etunimi.sukunimi(at)raasepori.fi

Kaavoitusinsinööri Anne-May Sundström
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
puh. 019 289 3841
etunimi.sukunimi(at)raasepori.fi

Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite:

Raaseporin kaupunki
Kaavoitusyksikkö
Raaseporintie 37,
10650 Tammisaari

Tai sähköpostiosoitteeseen:
kaavoitus(at)raasepori.fi



Liite 1.



Baskarta för detaljplan
Asemakaavan pohjakaartta (u/202u)

skala mittakaava 1:1000 koord.system ETRS-GK24 höjdsystem N2000
koord.järj. koord.järj.

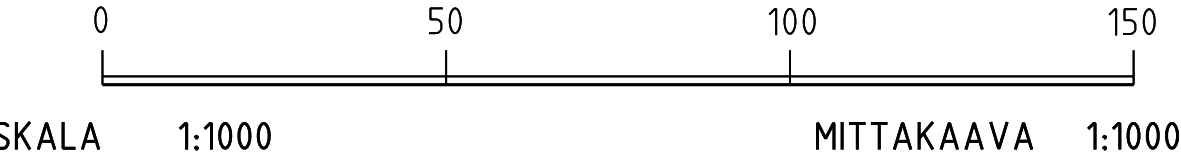
Baskartan för planläggning uppfyller kraven på baskartan för en detaljplan.
Kaavoituksen pohjakaartta täyttää asemakaavan pohjakaartalle asetetut vaatimukset.

stadsgeodet kaupungeedeetti PENTTI VILJANMAA xx.xx.20xx

Detaljplaneändring

Planområdet berör:
I stadsdel 51, kvarter 12, 15 och 16,
i kvarter 13 tomterna 1-4 och 8,
i kvarter 14 tomterna 2-3 samt i kvarter
23 tomt 3. Till området hör också
gatu- och grönområden.

Med detaljplaneändringen bildas:
I stadsdel 51 i kvarteret 12, 13 och
16 kvartersområde för flervåningshus
och kvartersområde för småhus,
i kvarteret 14 kvartersområde för
flervåningshus, i kvarteret 15
kvartersområde för flervåningshus,
kvartersområde för småhus och
parkområde samt i kvarteret 23
kvartersområde för småhus.



PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för flervåningshus.
På tomterna ska ett lämpligt sammanhängande
område reserveras för lek och utevistelse.
Skyddstak och en byggnad under 30 m² får
byggas utanför byggnadsytan.

Kvartersområde för småhus där miljön bevaras.
Nya bostadshus och gårdsbyggnader ska
byggas så, att de i fråga om läge, form,
färgsättning och fasadindelning följer
byggnadernas särdrag på området.
Områdets trädgårdsaktiga karaktär
ska bevaras.

Park.

Område för järnvägstrafik.



Asemakaavan muutos

Kaava-alue koskee:
Kaupunginosassa 51 voimassa
olevien asemakaavojen kortteleita
12, 15 ja 16, korttelissa 13 tontteja
1-4 ja 8, korttelissa 14 tontteja 2-3
sekä korttelissa 23 tontti 3.
Alueeseen kuuluu myös katu-
ja viheralueita.

Asemakaavamuutoksella muodostuu:
kaupunginosassa 51 kortteleissa 12,
13 ja 16 asuinkerrostalojen
korttelialueita ja asuinpientalojen
korttelialueita, korttelissa 14
asuinkerrostalojen korttelialueita,
korttelissa 15 asuinkerrostalojen
korttelialueita, asuinpientalojen
korttelialueita ja puistoalue sekä
korttelissa 23 asuinpientalojen
korttelialueita.

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

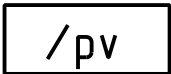
Asuinkerrostalojen korttelualue.
Tonteilla on varattava leikkiin ja muuhun
oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta.
Katos ja yksi alle 30 m² rakennus voidaan
rakentaa rakennusalan ulkopuolelle.

Asuinpientalojen korttelialue, jolla ympäristö
säilytetään.
Uudet asuin- ja piharakennukset on
rakennettava siten, että ne sijainnin,
muodon, väriytyksen ja julkisivujen jäsentelyn
osalta noudattavat alueella olevien
rakennusten ominaispiirteitä. Alueen
puutarhamainen luonne tulee säilyttää.

Puisto.

Rautatiealue.

Viktigt grundvattenområde eller grundvatten-
område som lämpar sig för vattentäkt.
Planområdet ligger i sin helhet på grundvatten-
område av klass I som är viktigt
med tanke på samhällets vattenförsörjning.
Inom området tillåts inga åtgärder som äventyrar
grundvattnets kvalitet eller kvantitet.
Byggnade av nya underjordiska källare är
förbjudet.



Cisterner för uppvärmningsolja bör vara dubbelmantlade
och placeras i skyddsbassänger antingen inne i
en byggnad eller under ett separat tak.
Skyddsbassängens volym
bör vara minst 110 % av volymen för cisternen
för uppvärmningsolja. Inga andra flytande
bränslen eller ämnen som äventyrar grund-
vattnet får förvaras eller lagras löst i området.
Underjordiska oljecisterner och jordvärme-
brunnar är förbjudna.
Byggnade och grävning samt byggnaders
grundläggning ska utföras så, att åtgärderna inte
leder till förändringar i grundvattenkvaliteten eller
förändringar i grundvattennivån. Vid behov ska
en plan för hantering av grundvatten uppgöras.
Planen ska godkännas av miljöförvaltningsmyndigheten.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Gräns för delområde.



Tvärstrecken anger på vilken sida av
gränsen beteckningen gäller.
Riktgivande gräns för område eller del
av område.



Riktgivande tomtgräns.



Stadsdelsnummer.

51

Kvartersnummer.

12

Nummer på riktgivande tomt.

13

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

1200

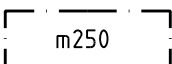
Romersk siffra anger största tillåtna antalet
våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del
därav.

IV

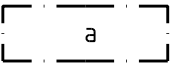
Byggnadsyta.



Beteckningen anger den våningsyta som inom
byggnadsytan får användas för affärslokaler.



Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.



Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva
pohjavesialue.
Kaava-alue sijaitsee kokonaisuudessaan
yhdyskunnan vedenhankinnalle tärkeällä
I-luokan pohjavesialueella. Alueella ei sallita
pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia
toimenpiteitä.
Uusien maanalaisten kellareiden rakentaminen
on kielletty

Lämmitysöljysäiliöt tulee olla kaksois-
vaippaisia ja ne tulee sijoittaa suojaltaisiin
joko katoksen alle tai rakennuksen sisätiloihin.
Suoja-altaan tilavuuden tulee olla ainakin
110 % lämmitysöljysäiliön tilavuudesta.
Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai
varastoida muita nestemäisiä polttoaineita
eikä pohjavettä vaarantavia aineita.
Maanalaiset lämmitysöljysäiliöt ja
maalämpökaivot ovat kiellettyjä.
Rakentaminen ja maankaivu sekä
rakennusten perustaminen on tehtävä siten,
ettei niistä aiheudu pohjaveden laatu- tai korkeuteen
muutoksia pohjaveden korkeuteen.
Tarvittaessa tulee laatia pohjaveden
hallintasuunnitelma, jonka ympäristön-
suojeluviranomainen hyväksyy.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella
oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen,
johon merkintä kohdistuu.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

Ohjeellisen tontin numero.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

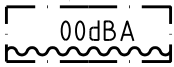
Roomalainen numero osoittaa rakennusten,
rakennuksen tai sen osan suurimman
sallitun kerrosluvun.

Rakennusala.

Merkintä osoittaa rakennuksen pinta-ala,
jota voidaan käyttää liiketiloina.

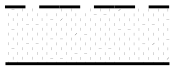
Auton säilytyspaikan rakennusala.

Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner ska vara minst 00 dBA mot denna sida av byggnadsytan.



Merkintä osoittaa rakennusalan sen sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 00 dBA.

Riktgivande del av område som ska planteras. Infart till tomt tillåten genom området.



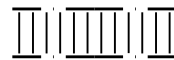
Ohjeellinen istutettava alueen osa. Ajoysteys tontille sallittu alueen läpi.

Gata.



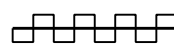
Katu.

För allmän gångtrafik reserverad del av område där infart till tomt är tillåten.



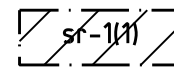
Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jolle tontille ajo on sallittua.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart för fordon är förbjuden.



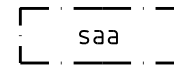
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Byggnad som ska skyddas. Byggnaden är kulturhistoriskt, landskapsmässigt och arkitektoniskt värdefull. Byggnaden får inte rivas. Renoverings- och ändringsåtgärder ska vara sådana, att byggnadens kulturhistoriska och arkitektoniska värden bevaras. Det regionala ansvarsmuseet (Västra Nylands museum) ska beredas möjlighet att avge utlåtande om byggnads- eller åtgärdstillståndsansökan innan tillståndsbeslutet beviljas. Siffran inom parentes hänvisar i planbeskrivningen till numreringen av byggnadsskyddsobjekt.



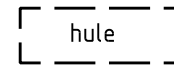
Suojeltava rakennus. Rakennus on kulttuurihistoriallisesti, maisemallisesti, ja arkkitehtonisesti arvokas. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistorialliset ja arkkitehtoniset arvot säilyvät. Alueelliselle vastuumuseolle (Länsi-Uudenmaan museo) on annettava mahdollisuus antaa lausuntonsa rakennus- ja toimenpidelupahakemuksesta ennen lupapäätöksen antamista. Suluissa oleva numero viittaa kaavaselostuksen rakennussuojelukohhteiden numerointiin.

Markområde som skall saneras/istandsättas. Den förorenade marken skall istandsättas innan byggande inleds.



Puhdistettava/kunnostettava maa-alue. Pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Riktgivande del av område som vid behov är ämnat för fördröjning och rening av dagvatten, där fördröjningskonstruktioner eller andra lösningar för fördröjning och rening av dagvatten får placeras.



Ohjeellinen alueen osa, joka tarpeen mukaan on tarkoitettu hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen, mihin saa sijoittaa viivytysrakenteita tai muita hulevesien viivytys- tai puhdistamisratkaisuja.

Minimiantal bilplatser:

AP: minst 1 bilplats/bostad
AK: minst 1 bilplats/120 v-m²

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

AP: vähintään 1 autopaikka/asunto
AK: vähintään 1 autopaikka/120 k-m²

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Nya byggnader ska byggas så att de bildar en enhetlig helhet med de befintliga byggnaderna i området vad gäller placering, form, proportioner, dimensionering, takform, färgsättning och utformning av fasader, fönster och dörrar.

Takträdgårdar och gröntak är tillåtna.

En byggnads avstånd till gräns mot granntomt ska vara minst 4 meter. Gränserna mellan tomterna ska inhägnas med planteringar.

Byggnaderna ska konstrueras så att byggnaderas nyckeltal för vibrationer VW₉₅ inte överskrider värdet 0,3 mm/s i enlighet med VTT:s publikation 2278 (2004) och att stombullret inte överskrider 35 dB.

I alla bostadshus med fler än tre våningar ska räddningsvägar som hör till den egna beredskapen ordnas lägenhetsvis, eller så ska ersättande lösningar för kravet på räddningsvägar granskas.

I kvarter för flervåningshus ska det ses till att räddningsverkets tunga fordon (brandfordon) kan köra fram till den omedelbara närheten av byggnadens ingång.

Vid byggande av området ska eventuella radonbekämpningsåtgärder vidtas, så att radonhalten inomhusluften inte överskrider 200 Bq/m³.

Gårdsområden

Ljudnivåns tillåtna dagsriktvärde (LAeq) på utevistelseområden och lekplatser är högst 55 dB och nattvärdet 50 dB. Utevistelseområden och lekplatser ska placeras i inre delen av kvarteret.

Bilplatserna ska avskiljas från vistelse- och lekplatserna med låga inhägnader eller planteringar.

På en obebyggd del av område som inte används som gångbana, lekplats eller trafikområde ska planteras med träd och buskar. I växtval bör man utgå från inhemska arter som tidigare använts på närliggande områden.

Tomterna ska avgränsas från gatuområdet med planteringar där det är möjligt.

För kvarter med flervåningshus bör i samband med bygglovet uppgöras en plan över gården ur vilken även parkerings-, avfallshanterings- och snöröjningsarrangemangen samt områdena för lek- och utevistelse framgår.

Dagvatten

Ytmaterial som släpper igenom dagvatten ska i huvudsak användas på området.

Särskild uppmärksamhet bör fästas vid avledning, fördröjning och behandling av dagvatten. Rent takvatten bör i mån av möjlighet och med beaktande av markförhållanden infiltreras i marken. Regn-, smält-, tak- och täckdikesvatten bör med hjälp av konstruktiva eller andra åtgärder till möjligast stor del fördröjas. Dagvattnet bör därefter avledas till det kommunala dagvattennätet.

Motorfordonens kör- och parkeringsområden för minst fem fordon samt de platser där sopkärl placeras ska beläggas med ett ytmaterial som inte släpper igenom olja eller med en konstruktion som innehåller grundvattenskydd. Nämda områdens avrinningsvatten ska ledas via oljeavskiljningsbrunnar, biofilter eller liknande konstruktioner till dagvattenavloppet.

Vid placering av byggnader på fastigheten bör vid planeringen beaktas dagvattnens hantering. Bygglovs-handlingarna ska innehålla en plan för hantering av dagvatten, inklusive takvatten, för vilken nödvändiga myndighetsutlåtanden ska begäras.

På grönområden/gatuområden kan vid behov anläggas terrängstrukturer i nödvändig omfattning med vilka man hanterar och minskar översvämningar, stoppar fast material och orenheter och fördröjer vattnets flöde.

YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ:

Uudet rakennukset tulee rakentaa siten, että ne sijainnin, muodon, mittasuhteiden, massoittelun, kattomuodon, väriytyksen, julkisivujen jäsentelyn sekä ikkunoiden ja ovien osalta muodostavat alueen olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäisen kokonaisuuden.

Kattopuutarhat ja viherkatot ovat sallittuja.

Rakennuksen etäisyys naapuritontin rajasta tulee olla vähintään 4 metriä. Tonttien väliset rajat tulee aidata istutuksin.

Rakennukset on rakennettava siten, että VTT:n julkaisun 2278 (2004) mukaisesti rakennusten värähtelyn tunnustelu VW_{95} ei ylitä arvoa 0,3 mm/s ja etteirunkomelu ylitä 35 dB.

Kaikkiin yli 3-kerroksisiin asuinrakennuksiin tulee järjestää omatoimiset varatiet huoneistoittain tai tulee tarkastella varatievaatimuksen korvaavia ratkaisuja.

Asuinkerrostalokortteleissa tulee huolehtia siitä, että pelastuslaitoksen raskaalla kalustolla (sammuksauto) tulee olla pääsy rakennuksen sisäänkäynnin välittömään läheisyyteen.

Alueelle rakennettaessa tulee varautua mahdollisiin radonin torjuntatoimiin, ettei sisäilman radonpitoisuus nouse yli 200 Bq/m³.

Piha-alueet

Ulko-oleskelun ja leikkialueiden sallittu äänitason päiväohjearvo (LAeq) on enintään 55 dB ja yöohjearvo 50 dB. Ulko-oleskelu ja leikkialueet on sijoitettava korttelin sisäosiin.

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

Rakentamatta jäävälle alueen osalle, jota ei käytetä jalankulkutienä, leikkialueeksi tai liikenteeseen, on istutettava puita ja pensaita.

Tonttitulee rajata katualueesta istutuksilla missä se on mahdollista.

Asuinkerrostalokortteleissa tulee rakennusluvan yhteydessä laatia pihasuunnitelma, josta myös käy ilmi paikoitus-, jätehuolto- ja lumenraivausjärjestelyt sekä leikki- ja oleskelualueet.

Hulevedet

Hulevettä läpäiseviä pintamateriaaleja tulee pääsääntöisesti käyttää alueella.

Hulevesien hallittuun johtamiseen, viivyttämiseen ja käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Puhtaat kattovedet tulee mahdollisuuksien mukaan ja maaperän olosuhteet huomioon ottaen imeyttää maaperään. Sade-, sulamis- ja salaojavesien virtausta tulee mahdollisimman suurissa määrin hidastaa rakenteellisin tai muunlaisin toimenpitein. Hulevedet tulee tämän jälkeen johtaa kunnalliseen hulevesiverkostoon.

Moottoriajoneuvojen ajo- ja vähintään viidelle ajoneuvolle osoitetut pysäköintialueet sekä jäteastoiden sijoituspaikat tulee päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojauksen sisältävällä rakenteella. Em. alueiden valumavedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäriin.

Rakennusten kiinteistölle sijoittamista suunniteltaessa on otettava huomioon hulevesien käsittely. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien, mukaan lukien kattovesien, käsittelysuunnitelma, josta tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.

Viheralueille/katualueille voidaan tarpeen mukaan rakentaa tarvittavassa laajuudessa maastorakenteita, joilla hallitaan ja hillitään tulvimista, pysäytetään kiintoaineita ja epäpuhtauksia sekä viivytetään veden valumista.

Inom detta detaljplaneområde ska tomtindelningen vara separat.

Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs fullmäktiges beslut xx.x.20xx, §xx i protokollet.

Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin valtuuston pöytäkirjan xx.x.202x, §:n xx tekemän päätöksen mukainen.

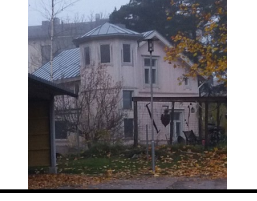
På tjänstens vägnar: förvaltningsdirektör
Viran puolesta: hallintojohtaja THOMAS FLEMMICH

Behandling/Käsittely		Ritn.nr./Piir.nro	Dat./Pvm.	
Laga kraft / Lainvoimainen				
FGE / VALT				
STDS / KH				
PLANLN, godkännande/ KAAVLTK, hyväksyminen				
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus				
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus				
Offentligen framlagd, utkast / Julkisesti nähtävillä, luonnos				
PLANLN, utkast / KAAVLTK, luonnos		10-25	23.4.2025 §	
 RASEBORG RAASEPORI		TORGGATAN-VOLMARSVÄGEN UTKAST TORIKATU-VOLMARINTIE LUONNOS		
Konsult/Konsultti		stadsarkitekt kaupunginarkkitehti JOHANNA BACKAS	Daterad/Päiväys 8.3.2025	
Beredare/Valmistelija JA/AS	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus	Ritningsnummer/Piirustusnumero
Ritad av/Piirtänyt JA		RBG/783/10.02.03.01/2020	7800	10-25

Liite 2.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Tomt / Tontti	Areal / Pinta- ala	E-tal i gällande plan / E-luku voimassa olevassa kaavassa	Byggrätt i gällande plan / Rakennusoikeus voimassa olevassa kaavassa	Beteckning i gällande plan / Merkintä voimassa olevassa kaavassa	Detaljplan / Asemakaava	Beteckning i utkast / merkintä luonnoksessa	E-tal/v-m ² i utkast / E-luku/k- m ² luonnoksessa	Byggrätt i utkastet / Rakennusoikeus luonnoksessa
2	23-3	1585	0,7	1110	AK	113	AP/s	0,3	476
3	13-1	1358	0,7	951	AK	113	AK	1400 + 100	1500
4	13-2	1564	0,7	1095	AK	113	AK	1100 + 170	1270
5	13-3	1659	0,7	1161	AK	113	AK	1300 +65	1365
6	13-4	1393	0,7	975	AK	113	AP/s	0,3	418
7	13-8	1389	0,7	972	AK	113	AP/s	0,3	417
8	14-2	2074	0,7	1452	AK	113	AK	1100 + 80	1180
9	14-3	1635	0,3	491	AM	113	AK	1200 + 80	1280
11	12-13	1303	0,5	652	ALK	140	AP/s	0,35	456
12	12-14	1117	0,5	559	ALK	140	AP/s	0,35	391
13	12-4	1416	0,5	708	ALK	140	AP/s	0,35	496
14	12-5	1299	0,5	650	AK	140	AP/s	0,35	455
15	12-6	2472	0,7	1730	AK	140	AK	2200 + 140	2340
16	12-7	2683	0,7	1878	AK	140	AK	1200+1200+160	2560
17	12-8	1783	0,7	1248	AK	140	AK	1200	1200
18	12-10	1360	0,8	1088	AK	226	AK	1100+80	1180
19	12-11	1365	0,8	1092	AK	226	AK	1100+80	1180
21	15-1	1649	0,5	825	ALK	140	VP	0	0
22	15-2	1680	0,5	830	ALK	140	AP/s	0,4	672
23	15-3	1461	0,5	731	AK	140	AP/s	0,4	584
24	15-4	975	0,7	683	AK	140	AP/s	0,4	390
25	15-5	1569	0,7	1098	AK	140	AK	1200 + 100	1300
26	15-6	1862	0,7	1303	AK	140	AP/s	0,4	745
27	15-7	1850	0,5	925	AK	140	AP/s	0,4	740
28	16-1	1308	0,5	654	AK	140	AP/s	0,35	458

Liite 3.

Plane tomt / Kaavatonnt i	Objekt nr i planen / Kohde nro kaavassa	Beskrivning	Kuvaus	Bild / Kuva	Grund för skyddet enligt inventeringen	Inventoinnin mukainen suojeluperuste	Grund för skyddet i planen/ suojeluperuste kaavassa	Motivering	Perustelu
12-13	1a & 1b	Bangatan 49 a) Bostadshus troligen byggt cirka 1905. Hör av allt att döma till de tidigaste villorna som byggdes runt järnvägsområdet. Byggnaden har byggts till i etapper, tilläggsbyggnaden gjordes troligtvis på 1920- eller 1930-talet. b) Uthusbyggnaden är troligen ungefär lika gammal som huvudbyggnaden.	Ratakatu 49 a) Asuintalo luultavasti rakennettu noin 1905. Kuuluu kaikesta päätellen varhaisimpiin huviloihin joita rakennettiin rautatiealueen ympärille 1900-luvun alussa. Rakennusta on laajennettu osissa, lisärakennus tehtiin luultavasti 1920- tai 1930-luvulla. b) Ulkorakennus on luultavasti suunnilleen yhtä vanha kuin päärakennus.		Byggnaden har tydliga historiska och kulturhistoriska värden, också arkitektoniskt och landskapsmässigt betydande värden. Byggnaden är den mest västliga byggnad som hör till det gamla Trä-Karisområdet vid Bangatan. Byggnaden och uthusbyggnaden bör skyddas.	Rakennuksella on selviä historiallisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja, myös arkkitehtonisesti ja maisemallisesti merkittäviä arvoja. Rakennus on läntisin yhtenäisen vanhan Puu-karjaa-alueeseen kuuluva talo Ratakadulla. Rakennus ja ulkorakennus tulisi suojella.	Byggnaden som skall skyddas enligt OAL 57.2 §. / AKL 57.2 §:n mukaan suojeltava rakennus. sr-1	Användningsändamålet ändras från ALK till AP/s som bättre motsvarar den aktuella användningen och därmed ändras också byggrätten att bättre motsvara användningsändamålet. Fastighetens byggnadsyta ändras så att byggrätten lättare kan utnyttjas. Byggnaden kan bevaras och den kan i fortsättningen användas som förut trots skyddet.	Käyttötarkoitus muutetaan ALK:sta AP/S:ksi vastaamaan paremmin nykyistä käyttöä ja myös rakennusoikeus muutetaan vastaamaan paremmin käyttötarkoitusta. Kiinteistön rakennusala muutetaan niin että rakennusoikeutta voidaan helpommin käyttää. Rakennus voidaan säilyttää ja sitä voidaan käyttää suojelusta huolimatta entiseen tapaan.
12-4	2a & 2b	Bangatan 47 a) Bostadshus uppskattningsvis byggt på cirka 1910- eller 1920-talet, möjligtvis till och med äldre. Huset hör till de äldsta villorna i stadens centrum samt längs Henriksgatan och Bangatan. b) Uthusbyggnaden är troligen ungefär lika gammal som huvudbyggnaden.	Bangatan 47 a) Asuintalo rakennettu arviolta noin 1910- tai 1920-luvulla, mahdollisesti jopa vanhempi. Talo kuuluu vanhimpiin huviloihin kaupungin keskustassa sekä Heikinkadun ja Ratakadun varrella. b) Ulkorakennus on luultavasti suunnilleen yhtä vanha kuin päärakennus.		Byggnaden har arkitektoniska, historiska och landskapsmässiga värden. Uthusbyggnaden är ett fint exempel på gamla uthusbyggnader som fortfarande kan hittas i stadens trädgårdar och den är troligtvis lika gammal som bostadshuset. Byggnaden och uthusbyggnaden bör skyddas.	Rakennuksella on arkkitehtonista, historiallista ja maisemallista arvoa. Ulkorakennus on hieno esimerkki vanhoista ulkorakennuksista jotka löytyvät vielä kaupungin puutarhoissa ja se on todennäköisesti saman ikäinen kuin asuintalo. Rakennus ja ulkorakennus tulisi saada suojelumerkintä.	Byggnaden som skall skyddas enligt OAL 57.2 §. / AKL 57.2 §:n mukaan suojeltava rakennus. sr-1	Användningsändamålet ändras från ALK till AP/s som bättre motsvarar den aktuella användningen och därmed ändras också byggrätten att bättre motsvara användningsändamålet. Fastighetens byggnadsyta ändras så att byggrätten lättare kan utnyttjas. Byggnaden kan bevaras och den kan i fortsättningen användas som förut trots skyddet.	Käyttötarkoitus muutetaan ALK:sta AP/S:ksi vastaamaan paremmin nykyistä käyttöä ja myös rakennusoikeus muutetaan vastaamaan paremmin käyttötarkoitusta. Kiinteistön rakennusala muutetaan niin että rakennusoikeutta voidaan helpommin käyttää. Rakennus voidaan säilyttää ja sitä voidaan käyttää suojelusta huolimatta entiseen tapaan.
12-8	3	Centralgatan 76 Väningshus planerat av arkitekt Hilding Ekelund år 1959. Det första bostadsväningshuset som staden lät bygga utanför köpingens affärscentrum. I flygeldelen var ortens Alkobutik länge verksam och efter det har lokaltidningen Etelä-Uusimaa varit verksam där.	Keskuskatu 76 Arkitehti Hilding Ekelundin vuonna 1959 suunnittelema kerrostalo. Kaupungin ensimmäinen rakennuttama asuinkeuhastoala kauppalaan liikekeskuksen ulkopuolella. Siipiosassa toimi pitkään paikkakunnan Alko myymälä, sen jälkeen siellä on toiminut paikallislehti Etelä-Uusimaa.		Byggnaden har historisk värde i och med att den är en av de äldsta bostadsväningshusen i staden och kulturhistoriskt värde på grund av de företag som varit verksamma i den. Byggnaden har arkitektoniska värden genom att den är en del av den betydande och stora helheten som Hilding Ekelund planerade på orten men också som enskild byggnad. Byggnaden har dessutom landskapsmässigt värde och bör få en skyddsbeteckning.	Rakennuksella on historiallista arvoa ollen den är en av de äldsta asuinkeuhastoaloja, ja kulttuurihistoriallista arvoa siinä sijainneiden yritysten muodossa. Rakennuksella on arkkitehtonisia arvoja kuulumalla siihen merkittävään ja isoon kokonaisuuteen jonka Hilding Ekelund suunnitteli paikkakunnalle, mutta myös yksittäisenä rakennuksena. Rakennuksella on myös maisemallista arvoa ja tulisi saada suojelumerkintä.	Byggnaden som skall skyddas enligt OAL 57.2 §. / AKL 57.2 §:n mukaan suojeltava rakennus. sr-1	Den befintliga byggrätten konstateras och uppdateras. Användningsändamålet förblir AK. Byggnaden kan bevaras och den verksamhet som utövas där kan fortsätta trots skyddet.	Olemassa oleva rakennusoikeus todetaan ja päivitään. Käyttötarkoitus on jatkossakin AK. Rakennus pystytään säilyttämään ja siellä harjoitettava toiminta voi jatkua suojelusta huolimatta.
13-4	4	Centralgatan 55 Bostadshus uppskattningsvis byggt på 1920-talet, möjligtvis till och med äldre. Den norra flygeln byggdes 1961 enligt byggmästare Tage Backmans ritningar.	Keskuskatu 55 Asuintalo rakennettu arviolta 1920-luvulla, mahdollisesti vanhempi. Pohjoissiipi rakennettiin 1961, rakennusmestari Tage Backmanin piirustusten mukaan.		Byggnaden tillhör trähuszonen Trä-Karis. Byggnaden har arkitektoniska, historiska och landskapsmässiga värden och bör få en skyddsbeteckning.	Rakennus kuuluu puutaalovyöhykkeeseen Puu-Karjaa. Rakennuksella on arkkitehtonista, historiallista ja maisemallista arvoa ja tulisi saada suojelumerkintä.	Byggnaden som skall skyddas enligt OAL 57.2 §. / AKL 57.2 §:n mukaan suojeltava rakennus. sr-1	Användningsändamålet ändras från AK till AP/s som bättre motsvarar den aktuella användningen och därmed ändras också användningsändamålet. Fastighetens byggnadsyta ändras så att byggrätten lättare kan utnyttjas. Byggnaden kan bevaras och den kan i fortsättningen användas som förut trots skyddet.	Käyttötarkoitus muutetaan AK:sta AP/s:ksi vastaamaan paremmin nykyistä käyttöä ja myös rakennusoikeus muutetaan vastaamaan paremmin käyttötarkoitusta. -- Kiinteistön rakennusala muutetaan niin että rakennusoikeutta voidaan helpommin käyttää. Rakennus voidaan säilyttää ja sitä voidaan käyttää suojelusta huolimatta entiseen tapaan.
15-6	5	Henriksgatan 5 Asuintalo uppskattningsvis byggt på 1900- eller 1910-talet. Ändrades till "bankdirektörsbostad" på 1950-talet och efter det ägdes huset av en läkare som i början av 1970-talet utvidgade huset.	Heikinkatu 5 Asuintalo rakennettu arviolta noin 1900- tai 1910-luvulla. Muutettiin "pankinjohtaja-asunnoksi" 1950-luvulla ja sen jälkeen talon omisti lääkäri joka 1970-luvun alussa rakennutti laajennusosan.		Byggnaden är en av de mest välbekanta trävillorna i Karis och den har som enskild byggnad både historiskt och arkitektoniskt värde. Den har också landskapsmässigt värde som en del av Henriksgatans gamla byggnadsbestånd. Både gatan och byggnaden hör till ortens äldsta. Byggnaden bör få en skyddsbeteckning.	Rakennus on yksi tutunomaisimmista puuhuviloista Karjaalla, ja sillä on yksittäisenä sekä historiallista että arkkitehtonista arvoa. Osana Heikinkadun vanhaa rakennuskantaa on sillä myös maisemallista arvoa. Sekä katu että rakennus kuuluu paikkakunnan vanhimpiin. Rakennus tulisi saada suojelumerkintä.	Byggnaden som skall skyddas enligt OAL 57.2 §. / AKL 57.2 §:n mukaan suojeltava rakennus. sr-1	Användningsändamålet ändras från AK till AP/s som bättre motsvarar den aktuella användningen och därmed ändras också byggrätten att bättre motsvara användningsändamålet. Fastighetens byggnadsyta ändras så att byggrätten lättare kan utnyttjas och fastigheten vid behov delas i två separata byggplatser. Byggnaden kan bevaras och den kan i fortsättningen användas som förut trots skyddet.	Käyttötarkoitus muutetaan AK:sta AP/S:ksi vastaamaan paremmin nykyistä käyttöä ja myös rakennusoikeus muutetaan vastaamaan paremmin käyttötarkoitusta. Kiinteistön rakennusala muutetaan niin että rakennusoikeutta voidaan helpommin käyttää ja kiinteistö voidaan tarvittaessa jakaa kahteen erilliseen rakennuspaikkaan. Rakennus voidaan säilyttää ja sitä voidaan käyttää suojelusta huolimatta entiseen tapaan.

Plane tomt / Kaavatonntti	Objekt nr i planen / Kohde nro kaavassa	Beskrivning	Kuvaus	Bild / Kuva	Grund för skyddet enligt inventeringen	Inventoinnin mukainen suojeluperuste	Grund för skyddet i planen/ suojeluperuste kaavassa	Motivering	Perustelu
15-7	6	Henriksgatan 3 Bostadshus uppskattningsvis byggt i början av 1900-talet då områdets tomter mättes och hyrdes ut.	Henrikinkatu 3 Asuintalo rakennettu arviolta 1900-luvun alussa, jolloin alueen tonit mitautiltiin ja vuokrattiin.		Byggnaden och fastigheten har arkitektoniskt, historiskt och landskapsmässigt värde, såväl som enskild byggnad som en del av den värdefulla helheten längs Henriksgatan och båda sidorna om bangården. Byggnaden bör få skyddsbeteckning (med beaktande av byggandens skick).	Rakennuksella ja kiinteistöllä on arkkitehtonista, historiallista ja maisemallista arvoa, sekä yksittäisenä rakennuksena että osana arvokasta kokonaisuutta Heikinkadun varrella ja molemmin puolin ratapihaa. Rakennus tulisi saada suojelumerkintä (rakennuksen kunnosta riippuen).	Byggnaden som skall skyddas enligt OAL 57.2 §. / AKL 57.2 §:n mukaan suojeltava rakennus. sr-1	Användningsändamålet ändras från AK till AP/s som bättre motsvarar den aktuella användningen och därmed ändras också byggrätten att bättre motsvara användningsändamålet. Fastighetens byggnadsyta ändras så att byggrätten lättare kan utnyttjas och fastigheten vid behov delas i två separata byggplatser. Byggnaden kan bevaras och den kan i fortsättningen användas som förut trots skyddet.	Käyttötarkoitus muutetaan AK:sta AP/s:ksi vastaamaan paremmin nykyistä käyttöä ja myös rakennusoikeus muutetaan vastaamaan paremmin käyttötarkoitusta. Kiinteistön rakennusala muutetaan niin että rakennusoikeutta voidaan helpommin käyttää ja kiinteistö voidaan tarvittaessa jakaa kahteen erilliseen rakennuspaikkaan. Rakennus voidaan säilyttää ja sitä voidaan käyttää suojelusta huolimatta entiseen tapaan.
15-3	7	Parkgatan 4 Ett bostadshus som delvis kan uppskattas vara betydligt äldre än annexet vars ritningar är från 1954. De äldsta delarna uppskattas vara från 1920-talet eller ännu äldre.	Puistokatu 4 Asuintalo jonka osia voidaan arvioida olevan huomattavasti vanhempia kuin lisärakennus jonka suunnitelmat ovat vuodelta 1954. Vanhimmat osat ovat arviolta 1920-luvulta tai vielä vanhempia.		Huset har både historiskt och landskapsmässigt värde som en del av Trä-Karis villahelhet samt som en del av det historiska och arkitektoniska utseendet som är karakteristiskt för Parkgatan. Byggnaden bör få skyddsbeteckning.	Talolla on sekä historiallista että maisemallista arvoa, osana Puu-Karjaa huvilakokonaisuutta, sekä osana Puistokadulle ominaista historiallista ja rakennushistoriallista ilmettä. Rakennus tulisi saada suojelumerkinnän.	Byggnaden som skall skyddas enligt OAL 57.2 §. / AKL 57.2 §:n mukaan suojeltava rakennus. sr-1	Användningsändamålet ändras från AK till AP/s som bättre motsvarar den aktuella användningen och därmed ändras också byggrätten att bättre motsvara användningsändamålet. Fastighetens byggnadsyta ändras så att byggrätten lättare kan utnyttjas och fastigheten vid behov delas i två separata byggplatser. Byggnaden kan bevaras och den kan i fortsättningen användas som förut trots skyddet.	Käyttötarkoitus muutetaan AK:sta AP/s:ksi vastaamaan paremmin nykyistä käyttöä ja myös rakennusoikeus muutetaan vastaamaan paremmin käyttötarkoitusta. Kiinteistön rakennusala muutetaan niin että rakennusoikeutta voidaan helpommin käyttää ja kiinteistö voidaan tarvittaessa jakaa kahteen erilliseen rakennuspaikkaan. Rakennus voidaan säilyttää ja sitä voidaan käyttää suojelusta huolimatta entiseen tapaan.
15-4	8	Parkgatan 6 Bostadsbyggnad uppskattningsvis från 1900-talets första årtionden. Utbyggnadsplanen från 1935 ritades av byggmästare Artur Eklöv och 1958 gjorde arkitekt Lars Rejström en omfattande om- och tillbyggnad.	Puistokatu 6 Asuinrakennus arviolta 1900-luvun ensimmäisiltä vuosikymmeniltä. Laajennussuunnitelma vuodelta 1935 oli rakennusmestari Artur Eklövin käsialaa, ja vuonna 1958 arkkitehti Lars Rejström teki huomattavan muutos- ja laajennussuunnitelman.		Det ursprungliga huset tillhör de hus som uppfördes av jämnvägsarbetarna. Huset har arkitektoniskt, historiskt och landskapsmässigt värde, som en del av Trä-Karis villor, Parkgatans karakteristiska och historiska utseende och som en del av Lars Rejströms stora och betydande byggnadstradition på orten. Bygganden bör få skyddsbeteckning.	Alkuperäinen talo kuuluu niihin taloihin jotka rautatietäiset pystyttivät. Talolla on sekä arkkitehtonista, historiallista ja maisemallista arvoa, osana Puu-Karjaan huviloita. Puistokadun ominaista ja historiallista ilmettä ja osana Lars Rejströmin suurta ja merkittävää rakennusperinnettä paikkakunnalla. Rakennus tulisi saada suojelumerkinnän.	Byggnaden som skall skyddas enligt OAL 57.2 §. / AKL 57.2 §:n mukaan suojeltava rakennus. sr-1	Användningsändamålet ändras från AK till AP/s som bättre motsvarar den aktuella användningen och därmed ändras också byggrätten att bättre motsvara användningsändamålet. Fastighetens byggnadsyta ändras så att byggrätten lättare kan utnyttjas och fastigheten vid behov delas i två separata byggplatser. Byggnaden kan bevaras och den kan i fortsättningen användas som förut trots skyddet.	Käyttötarkoitus muutetaan AK:sta AP/s:ksi vastaamaan paremmin nykyistä käyttöä ja myös rakennusoikeus muutetaan vastaamaan paremmin käyttötarkoitusta. Kiinteistön rakennusala muutetaan niin että rakennusoikeutta voidaan helpommin käyttää ja kiinteistö voidaan tarvittaessa jakaa kahteen erilliseen rakennuspaikkaan. Rakennus voidaan säilyttää ja sitä voidaan käyttää suojelusta huolimatta entiseen tapaan.
16-1	9	Parkgatan 1 Bostadsbyggnad uppskattningsvis från 1900-talets första årtionden. Byggnadsmästare Artur Eklöv ritade ändringsplaneran för vindsvåningen 1939.	Puistokatu 1 Asuinrakennus arviolta 1900-luvun alkuvuosikymmeniltä. Muutossuunnitelmat viintikerrosta varten 1939 laati rakennusmestari Artur Eklöv.		Det ursprungliga huset tillhör de hus som uppfördes av jämnvägsarbetarna på området. Byggnaden och fastigheten har arkitektoniskt, historiskt och landskapsmässigt värde, såväl som enskild byggnad som en del av den värdefulla helheten längs Henriksgatan och Parkgatan och på båda sidorna om bangården. Byggnaden bör få skyddsbeteckning.	Alkuperäinen talo kuuluu luultavasti niihin taloihin jotka rautatietäiset rakensivat alueella. Rakennuksella ja kiinteistöllä on arkkitehtonista, historiallista ja maisemallista arvoa, sekä yksittäisenä rakennuksena että osana arvokasta kokonaisuutta Heikinkadun ja Puistokadun varrella ja molemmin puolin ratapihaa. Rakennus tulisi saada suojelumerkintä.	Byggnaden som skall skyddas enligt OAL 57.2 §. / AKL 57.2 §:n mukaan suojeltava rakennus. sr-1	Användningsändamålet ändras från AK till AP/s som bättre motsvarar den aktuella användningen och därmed ändras också byggrätten att bättre motsvara användningsändamålet. Fastighetens byggnadsyta ändras så att byggrätten lättare kan utnyttjas och fastigheten vid behov delas i två separata byggplatser. Byggnaden kan bevaras och den kan i fortsättningen användas som förut trots skyddet.	Käyttötarkoitus muutetaan AK:sta AP/s:ksi vastaamaan paremmin nykyistä käyttöä ja myös rakennusoikeus muutetaan vastaamaan paremmin käyttötarkoitusta. Kiinteistön rakennusala muutetaan niin että rakennusoikeutta voidaan helpommin käyttää ja kiinteistö voidaan tarvittaessa jakaa kahteen erilliseen rakennuspaikkaan. Rakennus voidaan säilyttää ja sitä voidaan käyttää suojelusta huolimatta entiseen tapaan.
16-2	10	Bangatan 39 Bostadsbyggnad uppskattningsvis från 1900-talets första årtionden.	Ratakatu 49 Asuinrakennus arviolta 1900-luvun alkuvuosikymmeniltä.		Det ursprungliga huset tillhör de hus som uppfördes av jämnvägsarbetarna på området. Byggnaden och fastigheten har arkitektoniskt, historiskt och landskapsmässigt värde, såväl som enskild byggnad som en del av den värdefulla helheten längs Henriksgatan, Parkgatan och Bangatan och på båda sidorna om bangården. Byggnaden bör få skyddsbeteckning.	Alkuperäinen talo kuuluu luultavasti niihin taloihin jotka rautatietäiset rakensivat alueella. Rakennuksella ja kiinteistöllä on arkkitehtonista, historiallista ja maisemallista arvoa, sekä yksittäisenä rakennuksena että osana arvokasta kokonaisuutta Heikinkadun, Puistokadun ja Ratakadun varrella ja molemmin puolin ratapihaa. Rakennus tulisi saada suojelumerkintä.	Byggnaden som skall skyddas enligt OAL 57.2 §. / AKL 57.2 §:n mukaan suojeltava rakennus. sr-1	Användningsändamålet ändras från AK till AP/s som bättre motsvarar den aktuella användningen och därmed ändras också byggrätten att bättre motsvara användningsändamålet. Fastighetens byggnadsyta ändras så att byggrätten lättare kan utnyttjas och fastigheten vid behov delas i två separata byggplatser. Byggnaden kan bevaras och den kan i fortsättningen användas som förut trots skyddet.	Käyttötarkoitus muutetaan AK:sta AP/s:ksi vastaamaan paremmin nykyistä käyttöä ja myös rakennusoikeus muutetaan vastaamaan paremmin käyttötarkoitusta. Kiinteistön rakennusala muutetaan niin että rakennusoikeutta voidaan helpommin käyttää ja kiinteistö voidaan tarvittaessa jakaa kahteen erilliseen rakennuspaikkaan. Rakennus voidaan säilyttää ja sitä voidaan käyttää suojelusta huolimatta entiseen tapaan.

Plane tomt / Kaav atonntt i	Objekt nr i planen / Kohde nro kaavas sa	Beskrivning	Kuvaus	Bild / Kuva	Grund för skyddet enligt inventeringen	Inventoinnin mukainen suojeluperuste	Grund för skyddet i planen/ suojeluperuste kaavassa	Motivering	Perustelu
16-7	11	Parkgatan 5 Bostadsbyggnad uppskattningsvis från 1900-talets första årtienden.	Puistokatu 5 Asuinrakennus arviolta 1900-luvun alkuvuosikymmeniltä.		Byggnaden och fastigheten har arkitektoniskt, historiskt och landskapsmässigt värde, såväl som enskild byggnad som en del av den värdefulla helheten längs Henriksgratan, Parkgatan och Bangatan och på båda sidorna om bangården. Byggnaden är en av de ståtligaste trävillorna i Trä-Karis och dess fasader dominerar den vackra utsikten över Parkgatan. Byggnaden bör få skyddsbezeichnung.	Rakennuksella on historiallista, arkkitehtonista ja maisemallista arvoa sekä yksittäisenä rakennuksena (yksityiskohtinen) että osana arvokasta rakennuskokonaisuutta Puistokadun, Heikinkadun ja Ratakadun varrella ja ratapihan molemmin puolin. Rakennus on yksi Puu-Karjaan komeimmista puuhuviloista ja sen julkisivut hallitsevat Puistokadun kaunista näkymää. Rakennus tulisi saada suojelumerkintä.	Byggnaden som skall skyddas enligt OAL 57.2 §. / AKL 57.2 §:n mukaan suojeltava rakennus. sr-1	Användningsändamålet ändras från AK till AP/s som bättre motsvarar den aktuella användningen och därmed ändras också byggrätten att bättre motsvara användningsändamålet. Fastighetens byggnadsyta ändras så att byggrätten lättare kan utnyttjas och fastigheten vid behov delas i två separata byggplatser. Byggnaden kan bevaras och den kan i fortsättningen användas som förut trots skyddet.	Käyttötarkoitus muutetaan AK:sta AP/s:ksi vastaamaan paremmin nykyistä käyttöä ja myös rakennusoikeus muutetaan vastaamaan paremmin käyttötarkoitusta. Kiinteistön rakennusala muutetaan niin että rakennusoikeutta voidaan helpommin käyttää ja kiinteistö voidaan tarvittaessa jakaa kahteen erilliseen rakennuspaikkaan. Rakennus voidaan säilyttää ja sitä voidaan käyttää suojelusta huolimatta entiseen tapaan.
16-8	12	Parkgatan 3 Bostadsbyggnad uppskattningsvis från 1900-talets första årtienden. Fasaderna försågs med mineritskivor 1969.	Puistokatu 3 Asuinrakennus arviolta 1900-luvun alkuvuosikymmeniltä. Julkisivuihin asennettiin mineriittilevyt vuonna 1969.		Byggnaden och fastigheten har arkitektoniskt, historiskt och landskapsmässigt värde, såväl som enskild byggnad som en del av den värdefulla helheten längs Henriksgratan, Parkgatan och Bangatan och på båda sidorna om bangården. Byggnaden bör få skyddsbezeichnung.	Rakennuksella ja kiinteistöllä on arkkitehtonista, historiallista ja maisemallista arvoa, sekä yksittäisenä rakennuksena että osana arvokasta kokonaisuutta Puistokadun, Ratakadun ja Ratakadun varrella ja molemmin puolin ratapihaa. Rakennus tulisi saada suojelumerkintä.	Byggnaden som skall skyddas enligt OAL 57.2 §. / AKL 57.2 §:n mukaan suojeltava rakennus. sr-1	Användningsändamålet ändras från AK till AP/s som bättre motsvarar den aktuella användningen och därmed ändras också byggrätten att bättre motsvara användningsändamålet. Fastighetens byggnadsyta ändras så att byggrätten lättare kan utnyttjas och fastigheten vid behov delas i två separata byggplatser. Byggnaden kan bevaras och den kan i fortsättningen användas som förut trots skyddet.	Käyttötarkoitus muutetaan AK:sta AP/s:ksi vastaamaan paremmin nykyistä käyttöä ja myös rakennusoikeus muutetaan vastaamaan paremmin käyttötarkoitusta. Kiinteistön rakennusala muutetaan niin että rakennusoikeutta voidaan helpommin käyttää ja kiinteistö voidaan tarvittaessa jakaa kahteen erilliseen rakennuspaikkaan. Rakennus voidaan säilyttää ja sitä voidaan käyttää suojelusta huolimatta entiseen tapaan.
16-9	13	Bangata 37 Bostadshus planerat av byggmästare Knut Adolfsson 1949. Ändringsarbeten och tilläggsbyggnad åren 1961, 1999 och på 2000-talet. Ursprungligt namn Villa Långström.	Ratakatu 37 Rakennusmestari Knut Adolfssonin vuonna 1949 suunnittelema asuinrakennus. Muutoksia ja lisärakennus vuosina 1961, 1999 ja 2000-luvulla. Alkuperäinen nimi Villa Långström.		Byggnaden har ett visst arkitektoniskt och historiskt värde (ålder, vissa element) samt ett betydande landskapsmässigt värde som en representativ äldre byggnad vid infartsleden längs Bangatan och järnvägen. Ett vackert exempel på husbygge på orten efter kriget. Byggnaden bör få skyddsbezeichnung.	Rakennuksella on tietty arkkitehtoninen ja historiallinen arvo (ikä, tietyt elementit), sekä merkittävä maisemallinen arvo edustavana vanhempana rakennuksena sisäntuloväylällä Ratakadun ja radan varrella. Kaunis esimerkki sodanjälkeisestä talonrakentamisesta paikkakunnalla. Rakennus tulisi saada suojelumerkintä.	Byggnaden som skall skyddas enligt OAL 57.2 §. / AKL 57.2 §:n mukaan suojeltava rakennus. sr-1	Användningsändamålet ändras från AK till AP/s som bättre motsvarar den aktuella användningen och därmed ändras också byggrätten att bättre motsvara användningsändamålet. Fastighetens byggnadsyta ändras så att byggrätten lättare kan utnyttjas och fastigheten vid behov delas i två separata byggplatser. Byggnaden kan bevaras och den kan i fortsättningen användas som förut trots skyddet.	Käyttötarkoitus muutetaan AK:sta AP/s:ksi vastaamaan paremmin nykyistä käyttöä ja myös rakennusoikeus muutetaan vastaamaan paremmin käyttötarkoitusta. Kiinteistön rakennusala muutetaan niin että rakennusoikeutta voidaan helpommin käyttää ja kiinteistö voidaan tarvittaessa jakaa kahteen erilliseen rakennuspaikkaan. Rakennus voidaan säilyttää ja sitä voidaan käyttää suojelusta huolimatta entiseen tapaan.
13-8	14	Södra Agatan 18 Bostadshus från 1910- eller 1920-talet.	Eteläinen Jokikatu 18 Asuinrakennus 1910- tai 1920-luvulta.		Byggnaden hör inte till det område som omfattades av den byggnadshistoriska inventeringen. Byggnaden har skyddsbezeichnung i Karis centrum delgeneralplan och bör också få det i detaljplaneändringen.	Rakennus ei kuulu rakennushistoriallisen inventoinnin alueeseen. Rakennuksella on suojelumerkintä Karjaan keskustan osayleiskaavassa ja se tulee saada sitä myös asemakaavamuutoksessa.	Byggnaden som skall skyddas enligt OAL 57.2 §. / AKL 57.2 §:n mukaan suojeltava rakennus. sr-1	Användningsändamålet ändras från AK till AP/s som bättre motsvarar den aktuella användningen och därmed ändras också byggrätten att bättre motsvara användningsändamålet. Fastighetens byggnadsyta ändras så att byggrätten lättare kan utnyttjas och fastigheten vid behov delas i två separata byggplatser. Byggnaden kan bevaras och den kan i fortsättningen användas som förut trots skyddet.	Käyttötarkoitus muutetaan AK:sta AP/s:ksi vastaamaan paremmin nykyistä käyttöä ja myös rakennusoikeus muutetaan vastaamaan paremmin käyttötarkoitusta. Kiinteistön rakennusala muutetaan niin että rakennusoikeutta voidaan helpommin käyttää ja kiinteistö voidaan tarvittaessa jakaa kahteen erilliseen rakennuspaikkaan. Rakennus voidaan säilyttää ja sitä voidaan käyttää suojelusta huolimatta entiseen tapaan.
23-3	15	Södra Agatan 15 Bostadshus från 1910- eller 1920-talet.	Eteläinen Jokikatu 15 Asuinrakennus 1910- tai 1920-luvulta.		Byggnaden hör inte till det område som omfattades av den byggnadshistoriska inventeringen. Byggnaden har skyddsbezeichnung i Karis centrum delgeneralplan och bör också få det i detaljplaneändringen.	Rakennus ei kuulu rakennushistoriallisen inventoinnin alueeseen. Rakennuksella on suojelumerkintä Karjaan keskustan osayleiskaavassa ja se tulee saada sitä myös asemakaavamuutoksessa.	Byggnaden som skall skyddas enligt OAL 57.2 §. / AKL 57.2 §:n mukaan suojeltava rakennus. sr-1	Användningsändamålet ändras från AK till AP/s som bättre motsvarar den aktuella användningen och därmed ändras också byggrätten att bättre motsvara användningsändamålet. Fastighetens byggnadsyta ändras så att byggrätten lättare kan utnyttjas och fastigheten vid behov delas i två separata byggplatser. Byggnaden kan bevaras och den kan i fortsättningen användas som förut trots skyddet.	Käyttötarkoitus muutetaan AK:sta AP/s:ksi vastaamaan paremmin nykyistä käyttöä ja myös rakennusoikeus muutetaan vastaamaan paremmin käyttötarkoitusta. Kiinteistön rakennusala muutetaan niin että rakennusoikeutta voidaan helpommin käyttää ja kiinteistö voidaan tarvittaessa jakaa kahteen erilliseen rakennuspaikkaan. Rakennus voidaan säilyttää ja sitä voidaan käyttää suojelusta huolimatta entiseen tapaan.