



RASEBORG
RAASEPORI

6.3.2026

ASEMAKAAVA



Kaavan nimi **Torikatu – Volmarintie**

Kaavanumero **7800**

Koskee **PIIRROS NRO 8-26**
kaavakarttaa

Dokumentin **Asemakaavan luonnoksen selostus**
tyyppi

Asemakaavan tunnistetiedot

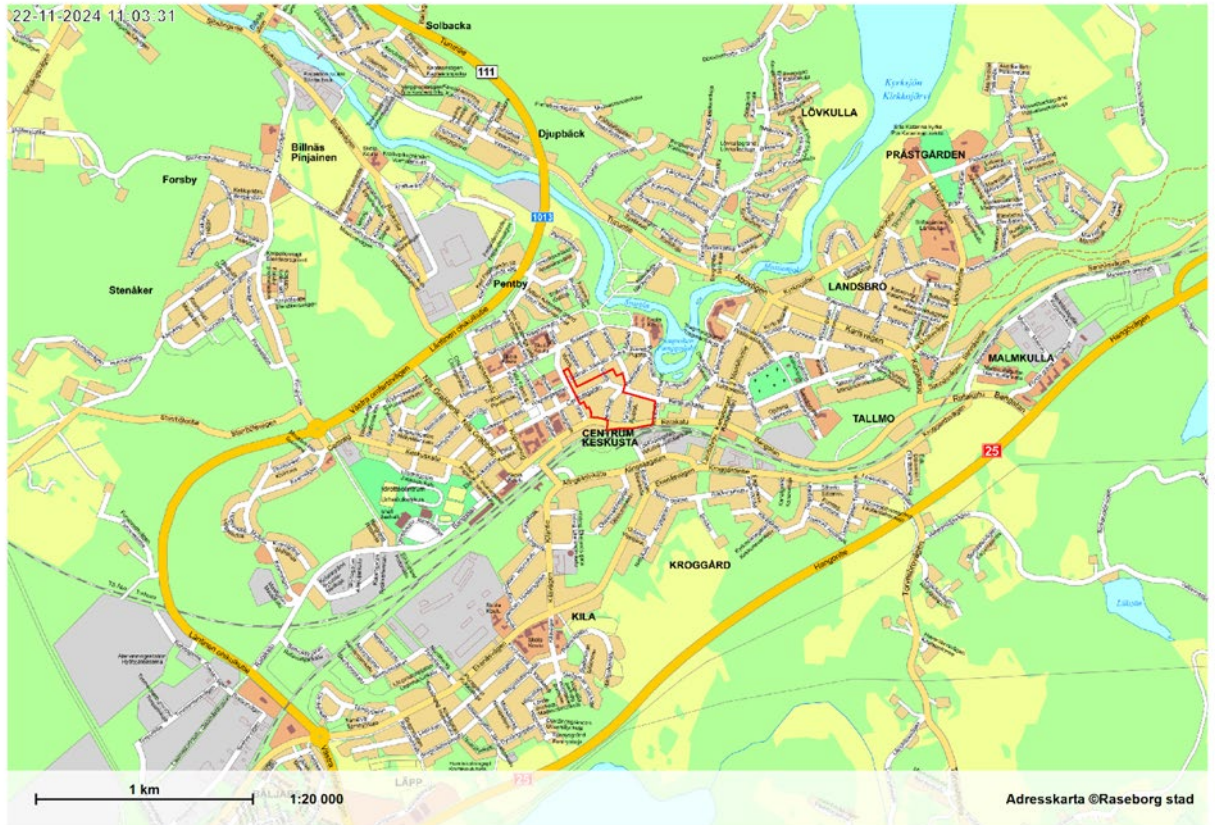
Kunta	Raasepori
Kaava-alue koskee	kaupunginosassa 51 voimassa olevien asemakaavojen kortteleita 12, 15 ja 16, korttelissa 13 tontteja 1–4 ja 8, korttelissa 14 tontteja 2–3 sekä korttelissa 23 tontti 3. Alueeseen kuuluu myös katu- ja viheralueita.
Kaavalla muodostuu	kaupunginosassa 51 kortteleissa 12, 13 ja 16 asuinkerrostalojen korttelialue ja asuinpientalojen korttelialue, korttelissa 14 asuinkerrostalojen korttelialue, korttelissa 15 asuinkerrostalojen korttelialue, asuinpientalojen korttelialue ja puistoalue sekä korttelissa 23 asuinpientalojen korttelialue.
Kaavan laatija	Kaavoitusyksikkö
Vireilletulo	Kuulutus 1.6.2020
Käsittely	<u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma</u> Kaavoituslautakunta 29.4.2020 § 57 <u>Kaavaluonnos</u> Kaavoituslautakunta 21.5.2025 § 87 <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 Volmarintieheen 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	4
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	17
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	21
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	21
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo.....	22
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	22
4.4	Asemakaavan tavoitteet	23
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	25
5.1	Kaavan rakenne.....	26
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	28
5.3	Aluevaraukset	30
5.4	Kaavan vaikutukset.....	33
5.5	Ympäristön häiriötekijät	40
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	40
5.7	Nimistö	40
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	40
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	40
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	40
6.3	Toteutuksen seuranta	40
7	YHTEYSTIEDOT	41

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavakartta ja -määräykset

Liite 2. Asemakaavan tilastotaulukko

Liite 3. Suojelukohteiden taulukko

Liite 4. Kooste luonnosvaiheen lausunnoista, mielipiteistä ja vastineista 6.3.2026



1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Asiakirjat ja taustaselvitykset

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma per 8.3.2025
- KILVA-raportti (Ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista) 17.11.2025
- Hiilikartta-analyysi 19.11.2025 (<https://hiilikartta.avoin.org/raportti?planIds=60fcff1f-60cf-4e2a-c7a0-16e4a97a7cdb>)
- 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
- Golder Associates Oy 2007. *Loppuraportti, Keskuskatu 51.*
- Golder Associates Oy 2011. *Tutkimussuunnitelma, Keskuskatu 61.*
- Golder Associates Oy 2011. *Toimenpideraportti, Keskuskatu 61.*
- 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)
- Ilmastonmuutoksen sopeutumisen ohjauskeinot, kustannukset ja alueelliset ulottuvuudet. Suomen ilmastopaneelin raportti 2/2021, (<https://doi.org/10.31885/9789527457047>)



2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Aloitteen kaavamuutokseen teki Raaseporin kaupunki. Kaavoituslautakunta on päättänyt käynnistää hankkeen ja merkinnyt OAS:n tiedoksi 29.4.2020.
- Asemakaavatyö on kuulutettu vireille 1.6.2020
- Kaavaluonnos asetettiin nähtäville 1.8.-31.8.2025 AKL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 30 päivän ajan.

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 Puistokadulle. 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. Asuinpienitalot koostuvat pääosin 1900-luvun alkupuoliskon puuhuviloista.



Kaava-alueen itäpuolella vanhaan Puu-Karjaan kuuluvat asuinpienitalot 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. Maaperäkarta (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. ELY-keskus toteaa kaavaluonnosta koskevassa lausunnossaan, ettei kiinteistöjä enää pidetä pilaantuneina. Lisäksi toisen huoltoasematontin viereisellä tontilla on aiemmin tehty maaperätutkimus sen selvittämiseksi, onko pilaantuminen levinnyt kyseiseltä huoltoasematontilta. Tutkimusten perusteella tontilla todettiin kohonneita PAH-yhdisteiden pitoisuuksia, joiden ei ELY-keskuksen 25.9.2025 antaman lausunnon mukaan katsota olevan peräisin naapuritontilla harjoitetusta huoltoasematoiminnasta.



Kuva 6. Alueet (sininen), joilla maaperää on aikaisemmin ollut pilaantunut. (Raaseporin kaupungin karttapalvelu 2024)

1. Kiinteistö 710-51-13-1

Kunnostustoimenpiteiden jälkeen maaperän katsotaan soveltuvan asuinkäyttöön. Koska alueella on kuitenkin todettu alemmat ohjearvot ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia, joita pidetään asuinkäytön kannalta hyväksyttävänä, tulee asia ottaa huomioon asemakaavassa kohdennetulla kaavamääräyksellä (ELY-keskuksen lausunto 25.9.2025).

2. Kiinteistö 710-51-13-2

Kiinteistö sijaitsee kiinteistön 710-51-13-1 itäpuolella, ja se on tutkittu sen selvittämiseksi, onko naapuritontilla todettu pilaantuminen levinnyt kyseiselle tontille. Tutkimusten yhteydessä todettiin valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaisten kynnyсарvojen ja alempien ohjearvojen väliin sekä alempien ja ylempien ohjearvojen väliin sijoittuvia PAH-yhdisteiden pitoisuuksia. Koska maaperän pilaantuneisuudesta ei ole riittävästi tietoa, tulee asia ottaa huomioon asemakaavassa kohdennetulla kaavamääräyksellä (ELY-keskuksen lausunto 29.5.2025).

3. Kiinteistö 710-51-14-3

Pilaantuneen maaperän kunnostustoimenpiteiden jälkeen on todettu, että haitta-ainepitoisuudet ovat asuinkäytön kannalta hyväksyttävällä tasolla, vaikka maaperään on jäänyt vähäisiä pitoisuuksia. Tämä tulee ottaa huomioon mahdollisissa tulevilla kaivu- ja/tai rakennustoimenpiteissä (ELY-keskuksen lausunto 25.9.2025).

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. Vedenottamo sijaitsee 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.

Ikä	Suomi	Ruotsi	Muut kielet	Yht.
0 - 17	2	11	8	21
18 - 49	21	30	22	73
50 -	52	85	12	149
Yhteensä	75	126	42	243

Kuva 9. Ikä- ja kielijakauma kaava-alueella. (Raaseporin kaupungin karttapalvelu, 2026)

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.

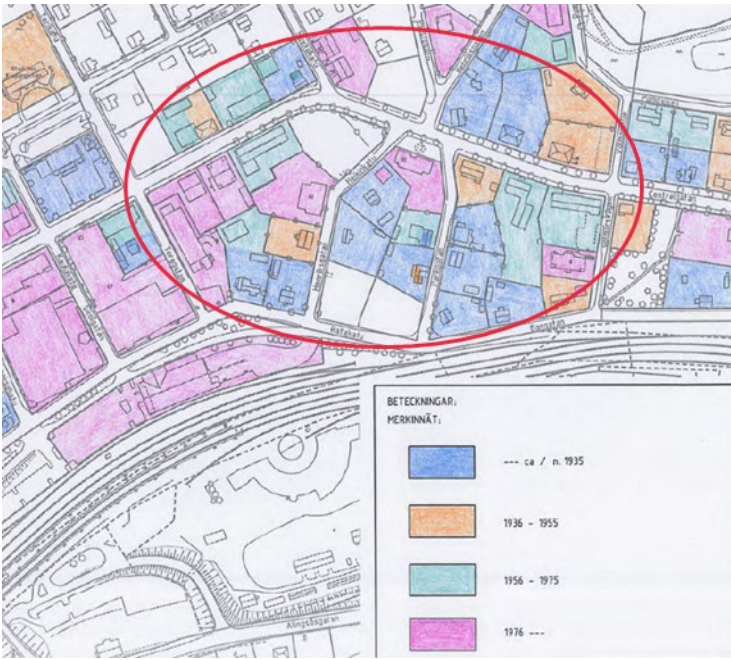
Kaupunki-/ taajamakuva

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 molemmin 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 10. Rakennetun ympäristön ikäjakauma, ote rakennushistoriallisesta inventoinnista, Björklund 2015. Kaava-alue on punaisessa ympyrässä.



Kuva 11. Kaava-alueella on hyvin vaihtelevia taloja eri aikakausilta.

Asuminen

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

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, päiväkot Labyrintti, ammattikoulu Axxell sekä terveyskeskus.

Kuva 12. 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 Pumpulahden 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 kokoojakatu. 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 ominaispiirteensä tunnetun puutarhakaupunkimaisen luonteen.

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

Museoviraston karttapalvelun mukaan kaava-alueella ei ole muinaismuistoja.

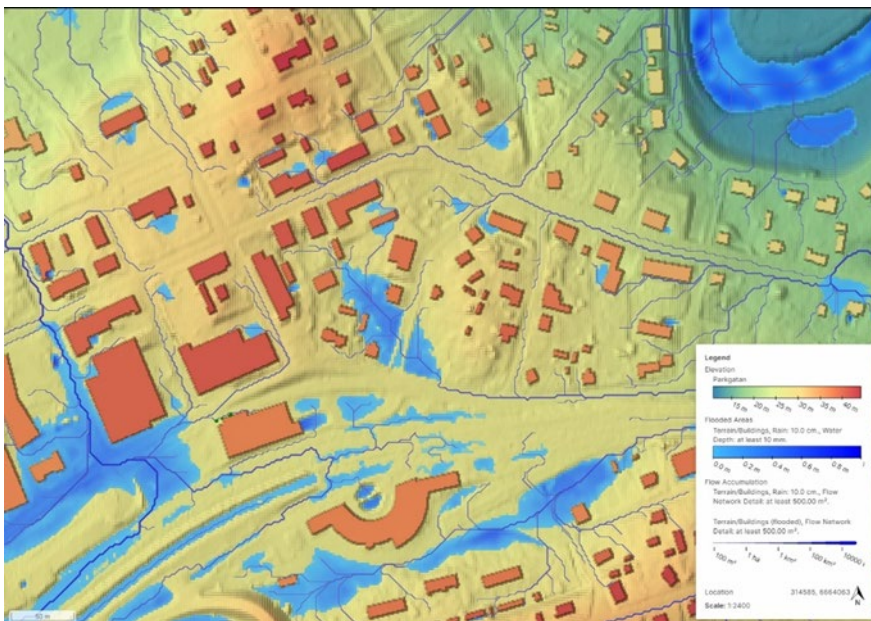
Tekninen huolto

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

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

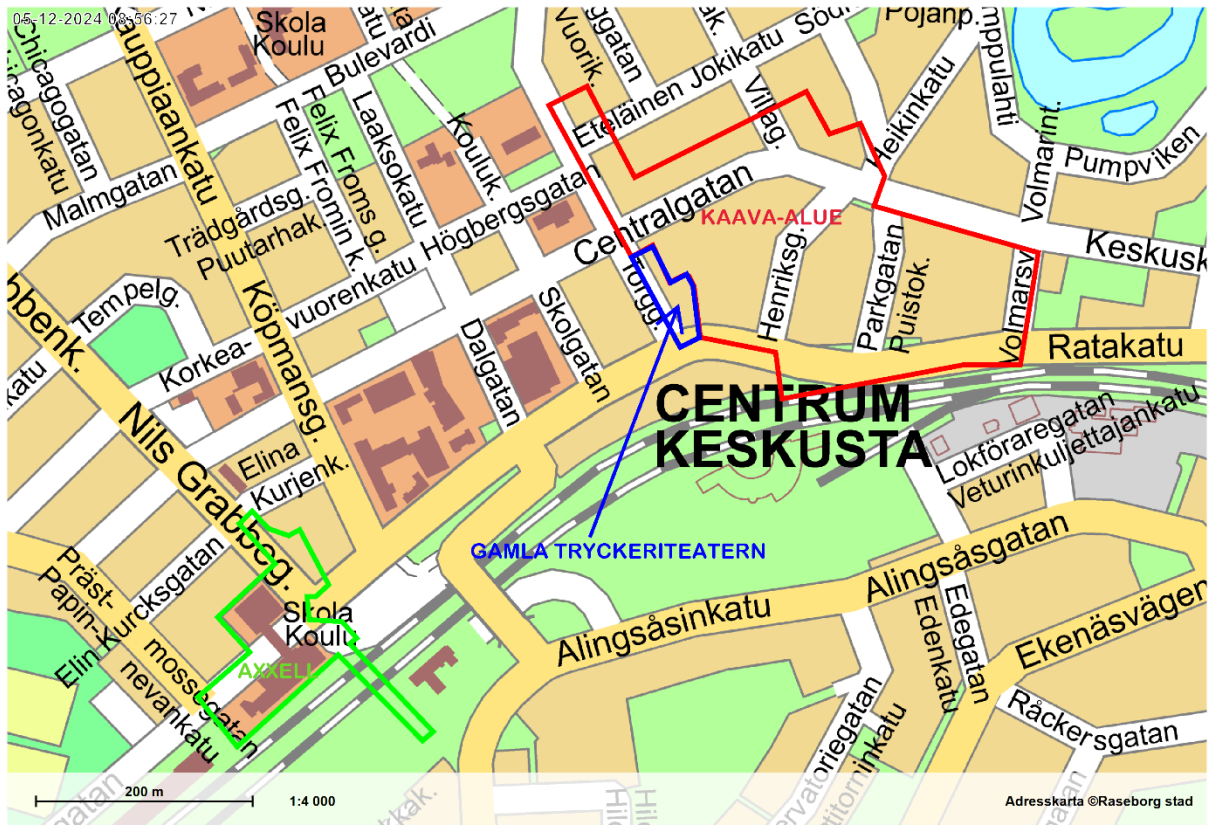
Kaava-alue sijaitsee vedenhankinnan kannalta tärkeällä pohjavesialueella. Kahdella kiinteistöllä on aikanaan toiminut huoltoasema, ja näiden kiinteistöjen maa-alueet on puhdistettu silloisen toiminnan edellyttämällä tasolla. Puhdistuksesta huolimatta alueella on jäljellä jonkin verran saastumista, joka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

Scalگو 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 13. Scalگو Livellä tehty analyysi, jossa näkyy virtausreitit ja alueet, jotka voivat olla tulvavaarassa rankkasateiden sattuessa. (Scalگو Live 2024)

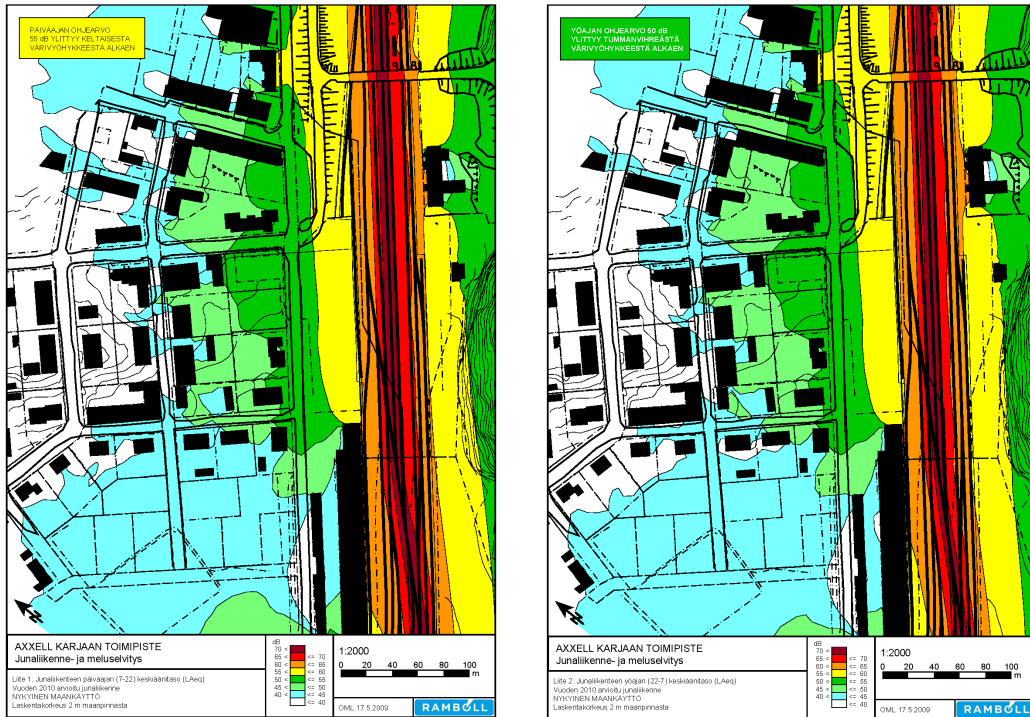
Kaava-alueen eteläosa on lähellä rautatietä ja ratapihaa sekä vilkkaasti liikennöityä Ratakattua. Tämä aiheuttaa melu- ja värinähaittojen riskiä erityisesti kaava-alueen eteläosassa. Melu- ja värinäselvitys on tehty kaava-alueen viereiselle alueelle (Gamla Tryckeriteatern, asemakaavamuutos) ja toiselle 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 14. 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.

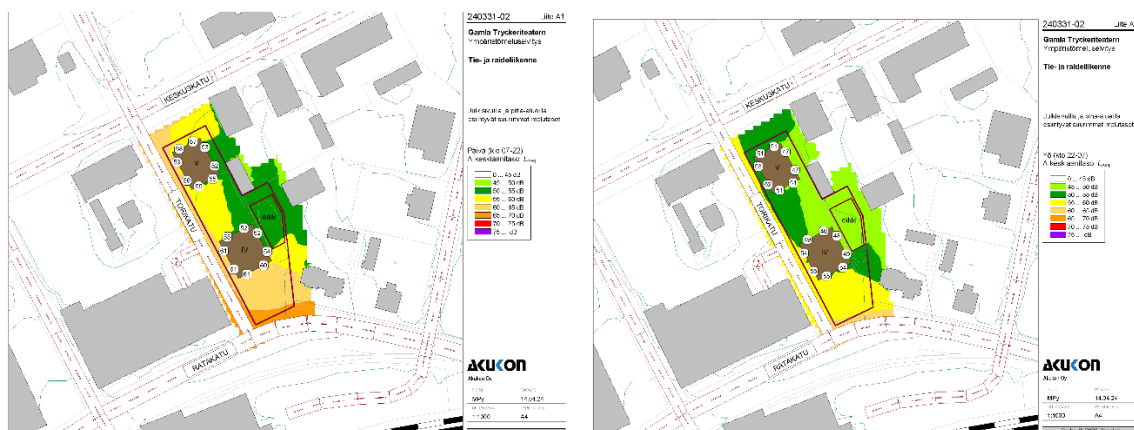
Melu

Axxellin meluselvityksen (2009) mukaan junaliikenne on vilkasta, mutta nopeudet ovat alhaisia, eikä melutaso nouse erityisen korkeaksi. Yöajan ohjearvo 50 dB ylittyi osittain asuinalueissa, jotka sijaitsevat lähimpänä rataa, kun taas päiväajan ohjearvo 55 dB ei ylity. Tarvittava äänieristys voidaan selvityksen mukaan nykypäivänä saavuttaa lähes normaaleilla rakenteilla. Sijainti ja olosuhteet vastaavat Torikatu–Volmarintien eteläosan olosuhteita Ratakadun ja rautatien varrella.



Kuva 15. Ote Axxellin meluselvityksestä (2009), jossa LA_{eq} päiväaikaan vasemmalla ja LA_{eq} yöaikaan oikealla.

Gamla Tryckeriteaternin meluselvityksen (2024) mukaan (alue sijaitsee kaava-alueen länsipuolella, ihan sen vieressä) joillekin julkisivuille tarvitaan melueristystä (julkisivuihin kohdistuvat keskimääräiset äänitasot vaihtelevat välillä $LA_{eq} = 51-70$ dB, ja rautatien puoleisen julkisivun hetkellinen enimmäismelutaso on enintään 75 dB). Sen sijaan leikki- ja oleskelualueilla ohjearvot alittuvat, kun ne sijoitetaan korttelien sisäosiin. Sijainti ja olosuhteet vastaavat kaava-alueen sijaintia ja olosuhteita. Liikennemäärät ja junaliikenteen tyyppi eivät ole muuttuneet vuoden 2023 selvityksen tekemisen jälkeen, ja siinä tutkittiin edellä mainitulla tavalla sekä ekvivalenttia äänitasoa että hetkellistä enimmäisäänitasoa.



Kuva 16. Kaava-alueen viereisen tontin LA_{eq} -arvot: päiväaikaan vasemmalla ja yöaikaan oikealla.

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 ($v_w, 95 \leq 0,3 \text{ mm/s}$) voi kuitenkin ylittyä, jos käytetään tiettyjä rakenteita, kuten esimerkiksi lattialämmitystä. Koska olosuhteet ovat vastaavat myös kaava-alueella, voidaan todeta, että sama pätee siihen.

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:



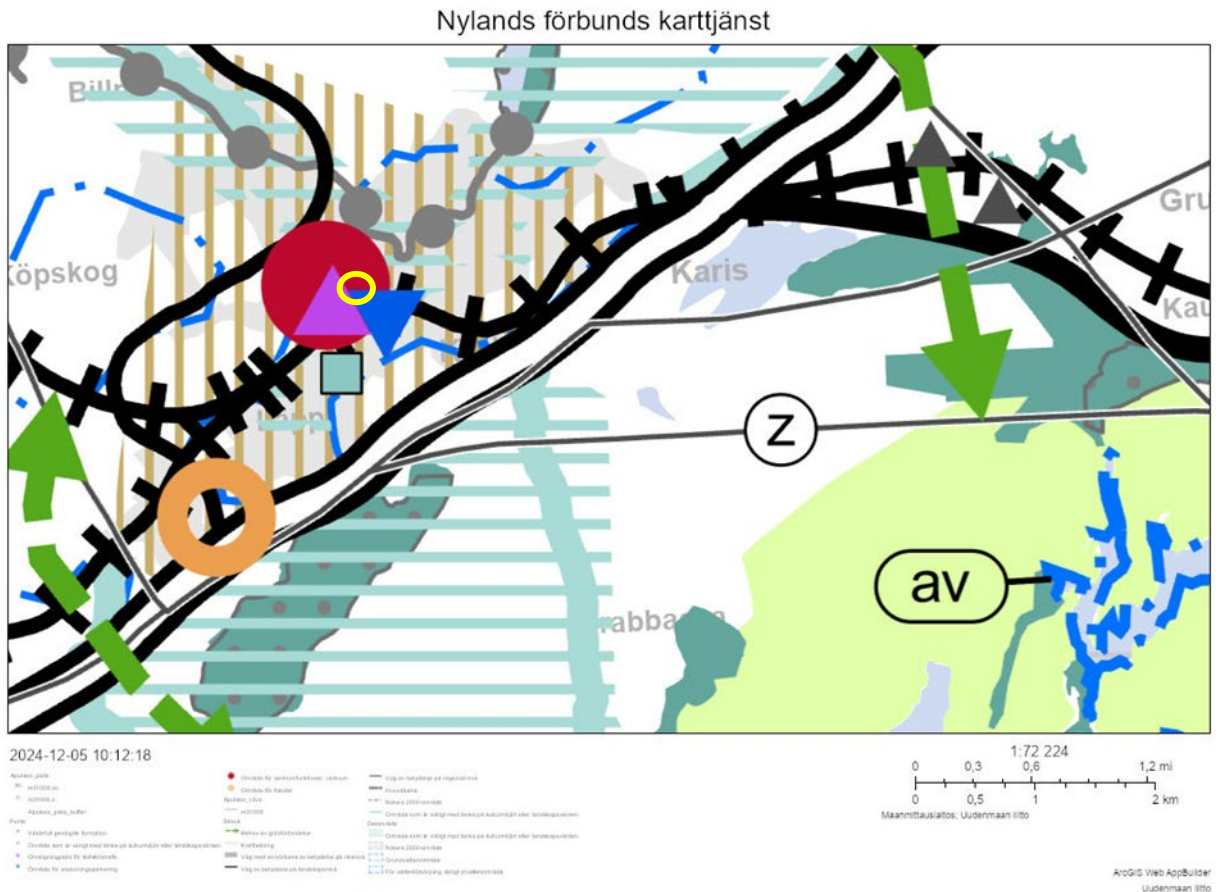
1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen.
2. Tehokas liikennejärjestelmä.
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö.
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö, ja luonnonvarat.
5. Uudistumiskykyinen energiahuolto.

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 17. 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 hyväksytyyn osayleiskaavaan (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 18. Ote keskustan osayleiskaavasta vuodelta 1999. Kaava-alue punaisella viivalla.



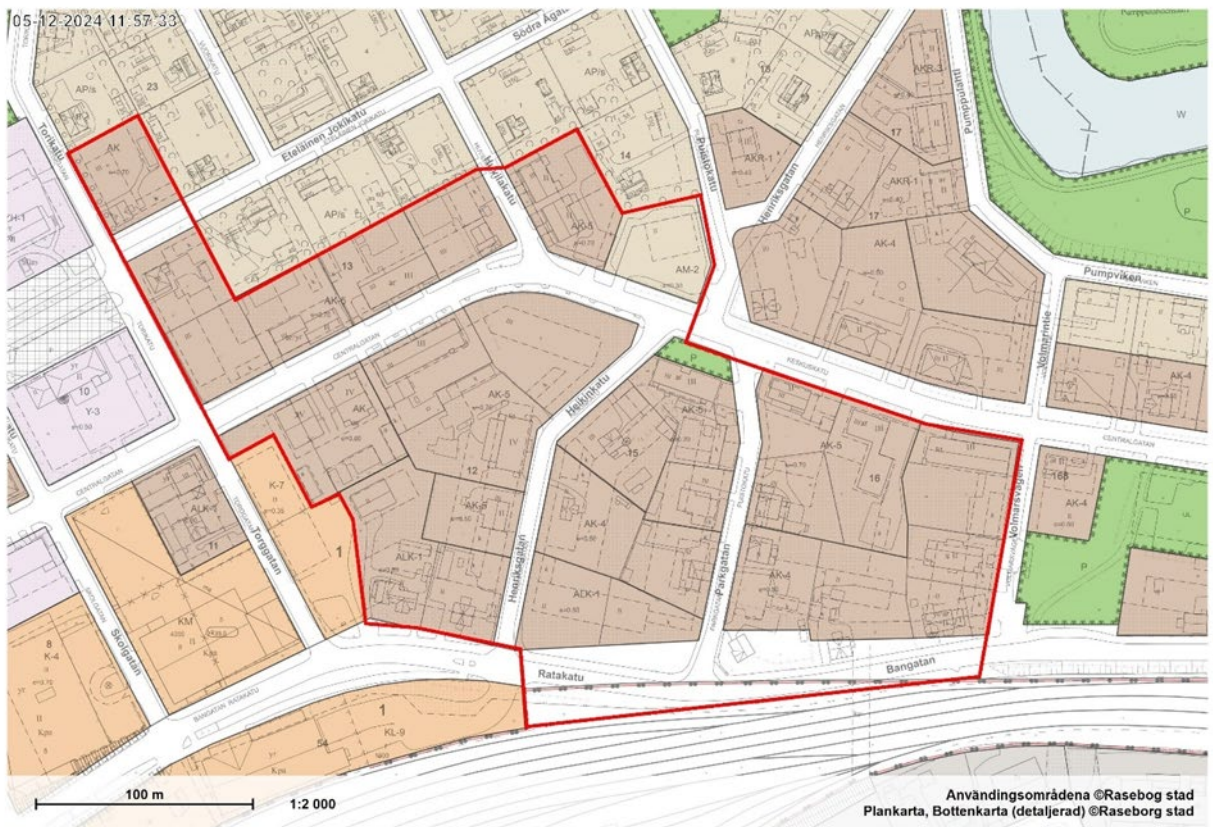
Kuva 19. Ote keskustan osayleiskaavasta vuodelta 1987. Kaava-alue punaisella viivalla.

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

Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty valtuustossa 26.5.2025 ja se on tullut voimaan 2.6.2025.

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

Osallisia ovat maankäyttölain 62 §:n mukaan alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa olennaisesti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisia ovat ainakin seuraavat:

Seudulliset viranomaiset

- Lupa- ja valvontavirasto
- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan museo
- Väylävirasto

Kaupungin viranomaiset

- Ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Tekninen lautakunta
- Eteläkärjen ympäristöterveys
- Raaseporin vesi
- Tammisaaren Energia

Muut toimijat

- Karjaan Puhelin Oy
- Caruna Oy
- Senaatin Asema-alueet Oy
- Karjaan talo- ja asuntoyhdistys r.y
- Karis 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 saivat ilmaista toiveensa piirtämällä niitä karttaan, joka lähetettiin 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 kävelyetäisyydellä 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 kestävä 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.

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

Asemakaavan luonnoksesta jätettiin yhteensä 10 lausuntoa ja 4 mielipidettä. Lausuntojen ja mielipiteiden yhteenvedot sekä niihin laaditut vastineet ovat kaava-asiakirjojen liitteinä.



Uudenmaan liitto

Uudenmaan liitto toivoo, että kaava-alueita kehitetään maakuntakaavan mukaisesti siten, että maankäyttöä tehostetaan ja aluetta tiivistetään sekä kiinnitetään erityistä huomiota ratkaisuihin, jotka tukevat kestävästä yhdyskuntarakennetta. Tällaisia ovat esimerkiksi kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edellytysten parantaminen, lähipalvelujen saatavuuden vahvistaminen sekä keskusta-alueiden elinvoiman tukeminen.

ELY-keskus

ELY-keskus katsoo, että alue soveltuu täydennysrakentamiseen, ja pitää samalla tärkeänä arvokkaiden rakennuskohteiden vaalimista ja suojelemista. Lisäksi ELY-keskus edellyttää, että ympäristöhaitat, kuten rautatien aiheuttama melu ja värinä sekä maaperän pilaantuminen, otetaan huomioon tarkoituksenmukaisella ja riittävällä tavalla. ELY-keskus haluaa myös, että 1-luokan pohjavesialue huomioidaan asianmukaisesti.

Länsi-Uudenmaan museo

Länsi-Uudenmaan museo haluaa vaalia rakennettua kulttuuriympäristöä, kaupunkikuvaa sekä arvokkaita rakennuskohteita siten, että nämä kaikki otetaan huomioon asianmukaisella tavalla.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos korostaa pelastusteiden ja paloturvallisuuden sekä pohjaveden suojelun tärkeyttä.

Väylävirasto

Väylävirasto haluaa kiinnittää huomiota rautatieliikenteen aiheuttamaan meluun ja siihen, että melu huomioidaan siten, että ääneneristysvaatimukset ovat riittävät.

Karis gårds- och bostadsförening

Yhdistys toivoo tarkoituksenmukaisia pysäköintiratkaisuja sekä riittävästi vihreää ympäristöä muun muassa viihtyisyyden ja varjostavien vaikutusten turvaamiseksi.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

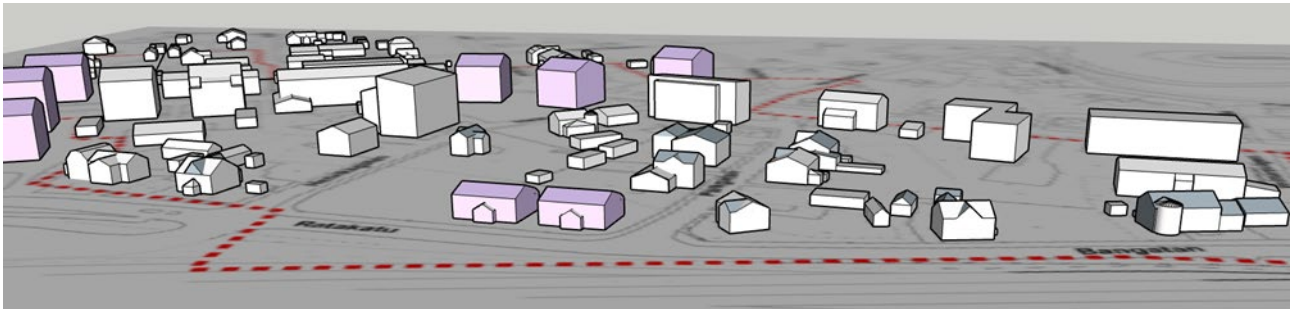
Kaavalla mahdollistetaan nykyaikainen ja houkutteleva asuminen kerrostaloissa rakentamattomilla alueilla lähellä keskusta-alueen palvelutarjontaa kestävästä kehityksen periaatteiden mukaisesti. Samalla vaalitaan vanhaa Puu-Karjaata sen puuvilloineen ja vehreine puutarhoineen sekä osoitetaan historiallisesti 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 tehokkuuslukua. Rakentamaton tontti, joka voimassa olevassa kaavassa on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi, muutetaan puistoksi (VP), jonne voidaan rakentaa hulevesien viivytys- ja puhdistusrakenteita. Suojeluarvoiltaan merkittävät rakennukset saavat suojelumerkinnän.

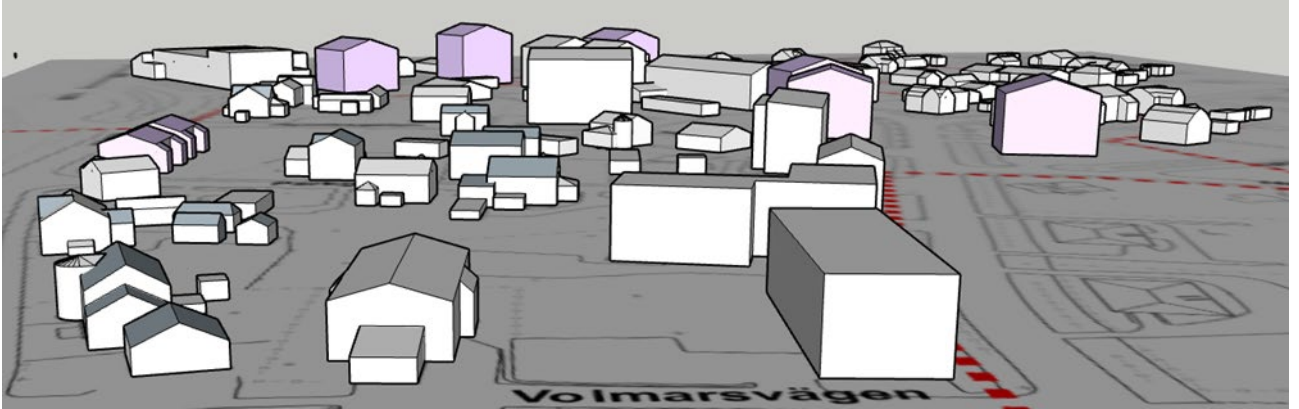


Kuva 21. 3D-luonnos siitä, miltä uudet rakennusmassat voisivat näyttää kaava-alueella. Etelästä pohjoiseen nähtynä. Uusilla rakennuksilla on violetti väri.



Kuva 22. 3D-luonnos siitä, miltä uudet rakennusmassat voisivat näyttää kaava-alueella. Keskustasta itään päin katsottuna. Uusilla rakennuksilla on violetti väri.





Kuva 23. 3D-luonnos siitä, miltä uudet rakennusmassat voisivat näyttää kaava-alueella. Volmarintietä keskustaan päin katsottuna. Uusilla rakennuksilla on violetti väri.



Kuva 24. Havainnekuva kaava-alueesta. Kuvassa esitetään, miten suunniteltu uudisrakentaminen voisi soveltua olemassa olevaan rakennuskantaan. Vehnä on tuleva näkyvä rooli kaupunkikuvassa.



5.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialueille osoitetaan kaava-alueella rakennusoikeutta 20 780 k-m² ja asuinpienalojen korttelialueille 8 474 k-m². Yhteensä rakennusoikeuden kokonaismäärä luonnoksessa on noin 29 254 k-m². Voimassa olevassa kaavassa rakennusoikeuden kokonaismäärä on noin 31 034 k-m². Tarkempi rakennusoikeuden jakautuminen on esitetty liitteessä 2: Asemakaavan tilastotaulukko.

Kaava-alueen rakentamattomilla tonteilla on voimassa olevassa kaavassa käyttämätöntä rakennusoikeutta 5 912 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 asuntojakaumasta.

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 ja puihin, 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 kestävän kehityksen periaatteiden mukaisesti.

Ympäristömelu ja -tärinä

Liikenteen ja rautateiden aiheuttama melu ja tärinä merkitsevät sitä, että asemakaavamuutos sisältää merkintöjä ja määräyksiä haittojen vähentämiseksi. Nämä merkinnät ja määräykset perustuvat lähiympäristössä vastaavanlaisilla alueilla tehtyihin melu- ja tärinäselvityksiin sekä kaava-alueen välittömässä läheisyydessä laadittuun selvitykseen (ks. luku 3.1.2 Rakennettu ympäristö). Selvitysalueet vastaavat kaava-aluetta kaikilta osin muun muassa sijainnin, etäisyyden rautatiehen, maaperäolosuhteiden, maiseman, mahdollisten meluasteiden sekä junien nopeuksien ja liikennemäärien osalta. Sama koskee Ratakattua ja sen liikennettä.

Melu

Kun tarkastellaan LA_{eq}-arvoja molemmissa selvityksissä, voidaan todeta, että Gamla Tryckeriteaternin (2024) selvityksen arvot ovat hieman korkeampia kuin Axxellin (2009)



selvityksessä, mutta että ne ovat samansuuntaisia. Gamla Tryckeriteaternin selvityksessä huomioidaan myös LA_{max} , joka on 75 dB suunniteltujen rakennusten julkisivuilla. LA_{eq} -arvot vaihtelevat 51...70 dB suunniteltujen rakennusten julkisivuilla. Gamla Tryckeriteaternin asemakaavaehdotuksessa suunnitelluille rakennuksille esitetty ääneneristysvaatimus on 30...32 dB. Eniten melulle altistuva rakennus Gamla Tryckeriteaternin asemakaava-alueella sijaitsee 90 metrin etäisyydellä rautatiestä.

Kun huomioidaan, että lineaarisesta lähteestä aiheutuva liikennemelu vaimenee noin 3 dB etäisyyden kaksinkertaistuessa (käänteisen neliön laki) esimerkiksi Nord-2000-mallin mukaan, ja että olosuhteet vastaavat tarkasteltua aluetta, voidaan tästä johtaa seuraavaa:

Etäisyys melulähteestä	Ääneneristysvaatimus
90 metriä (rakennusala Gamla Tryckerit.)	30 dB + 2 dB = 32 dB
45 metriä	33 dB + 2 dB = 35 dB
22,5 metriä	36 dB + 2 dB = 38 dB

Gamla Tryckeriteaternin meluselvityksessä on huomioitu liikennetilanteeseen liittyvä epävarmuus, ja tämän vuoksi arvoihin on lisätty +2 dB riittävän suojelutason varmistamiseksi. Taulukossa esitetyt tasot vastaavat Suomessa käytettyjä tasoja paikoissa, jotka sijaitsevat samalla etäisyydellä rautatiestä.

Edellä esitetyn tarkastelun perusteella kaava-alueelle on osoitettu ääneneristysvaatimukset kaavakarttaan yllä olevan taulukon mukaisesti.

Tärinä

Laaditut tärinä- ja runkomeluselvitykset osoittavat keskenään samansuuntaisia tuloksia, ja koska kaava-alue vastaa olosuhteiltaan tutkittuja alueita, osoitetaan kaava-alueelle sama määräys kuin viereiselle Gamla Tryckeriteaternin asemakaava-alueelle. Axxellin asemakaava-alueella todettiin, ettei tärinään ja runkomeluun liittyville määräyksille ollut tarvetta, kun taas Gamla Tryckeriteaternin alueella tämä voi tietyissä olosuhteissa olla tarpeellista. Tämä johtuu siitä, että tietyt rakenteet, kuten esimerkiksi lattialämmitys, voivat aiheuttaa raja-arvojen ylittymisen.

Pilaantunut maa

Kaava-alueella on ollut pilaantuneita maa-alueita, jotka on kunnostettu eikä niitä kunnostuksen jälkeen enää voida pitää pilaantuneina. Poikkeavat tutkimusarvot edellyttävät kuitenkin huomioimista ja lisäselvityksiä kiinteistön 710-51-13-1 osalta. Kiinteistöllä 710-51-13-2, josta ei ole riittävästi tietoa mahdollisesta maaperän pilaantumisesta, vaaditaan niin ikään tutkimuksia ja tarvittaessa kunnostustoimenpiteitä ennen rakentamisen aloittamista. Näistä syistä kaavassa on määräyksiä pilaantuneista maa-alueista, jotta varmistetaan turvallinen ja terveellinen elinympäristö sekä vähennetään tärkeän pohjavesialueen likaantumiseriskiä.



5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet



Asuinkerrostalojen korttelialue.

Kuvaus:

Kerrostalotontit otetaan tehokkaaseen käyttöön, ja niille tulee varata tilaa useille eri toiminnoille. Tarkoituksena on, että maanomistajat suunnittelevat pysäköinnin, jätehuollon, lumenvarastoinnin sekä leikki- ja oleskelualueet tarkoituksenmukaisella tavalla rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

Uudisrakentamisen tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus alueen olemassa olevan rakennuskannan kanssa sijoittelun, muodon, mittasuhteiden, mitoituksen, kattomuodon, värityksen sekä julkisivujen, ikkunoiden ja ovien suunnittelun osalta. Uusiutuvaa energiaa tuottavien laitteiden sijoittaminen on sallittua, mutta ne tulee suunnitella siten, että ne sopivat osaksi kokonaisuutta. Lisäksi viherkatot ja kattopuutarhat ovat sallittuja.



Asuinpientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.

Kuvaus:

Tavoitteena on säilyttää pientalotonttien vihreä luonne sekä myös talousrakennukset. Mahdollisen uudisrakentamisen tulee sopeutua alueen erityispiirteisiin siten, että alueelle ominainen Puu-Karjaan tunnelma säilyy. Rakennusten pääasiallisena rakennusmateriaalina tulee olla puu, kuten nykyisetkin omakotitalot pääosin ovat. Uusiutuvaa energiaa tuottavien laitteiden sijoittaminen on sallittua, mutta ne tulee suunnitella siten, että ne sopivat osaksi kokonaisuutta. Vanhoja talousrakennuksia saa säilyttää ja kunnostaa rakennusalojen ulkopuolella, mutta tuhoutuneiden tilalle ei saa rakentaa uusia rakennuksia rakennusalojen ulkopuolelle.

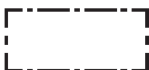


Puisto

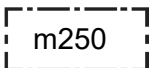


Rautatieliikenteen alue.

5.3.2 Muut alueet ja merkinnät



Rakennusala

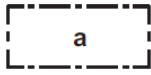


Merkintä ilmaisee sen kerrosalan, joka rakennusalan sisällä on sallittu käytettäväksi liiketiloille.

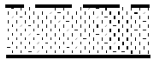
Kuvaus:



Kaava-alueella on erilaista pienimuotoista liiketoimintaa, kuten kampaamo, painotuotteita myyvä liike, kahvila ja sanomalehden toimitus. Tällä merkinnällä halutaan varmistaa mahdollisuus jatkaa tämän tyyppistä pienimuotoista liiketoimintaa alueella myös vastaisuudessa. Toiminta ei kilpaile Kauppiaankadun varrella sijaitsevien pienten liikkeiden kanssa, vaan rikastuttaa ja täydentää kaava-aluetta.



Auton säilytyspaikan rakennusala.



Ohjeellinen istutettava alueen osa. Ajoyhteys tontille sallittu alueen läpi.



Säilytettävä/istutettava puurivi, puiden sijainti on ohjeellinen.

Kuvaus:

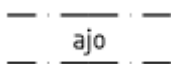
Puut ovat tärkeitä kaupunkikuvan kannalta, mutta niillä on myös monia muita erittäin merkittäviä ominaisuuksia – ne sitovat hiilidioksidia ja ehkäisevät eroosiota, ne sitovat epäpuhtauksia ja vaimentavat melua, ne viilentävät ympäristöä helteisissä sääolosuhteissa sekä edistävät hulevesien hallintaa imeyttämällä vettä. Lisäksi ne parantavat alueen viihtyisyyttä ja voivat toimia eliöiden kulkureitteinä sekä edistää biodiversiteettiä.

/ hule

Osa alueesta, joka on tarvittaessa tarkoitettu hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen, mihin saa sijoittaa viivytyksrakenteita tai muita hulevesien viivytyks- tai puhdistamisratkaisuja. Jos alueelle johdetaan likaantunutta tai suolaista vettä esimerkiksi liikennealueilta, alueelle on rakennettava tiivis pohjarakenne.

Kuvaus:

Alueelle voidaan tarvittaessa rakentaa erilaisia hulevesien viivytyks- ja puhdistusrakenteita. Muutoin alue on kasvillisuutta sisältävä puisto, joka osaltaan edistää hulevesien hallintaa. Koska alue sijaitsee 1-luokan pohjavesialueella ja lisäksi pohjaveden muodostumisalueella, on pohjaveden suojeleminen ajankohtaista. Mikäli alueelle johdetaan likaantunutta vettä, tulee pohjaveden suojaamiseksi käyttää tiivistä pohjarakennetta.



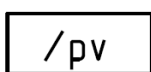
Ajoyhteys.

Kuvaus:

Ajokulkuoikeusrasite tontille, joka ei rajaudu katuun.



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



Tärkeä pohjavesialue tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue. Kaava-alue sijaitsee kokonaisuudessaan yhdyskunnan



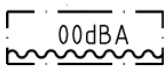
vedenhankinnalle tärkeällä 1-luokan pohjavesialueella. Alueella ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä.

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.



Merkintä osoittaa rakennusalan sen sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 00 dBA. Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

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 suluissa 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-luvuilla, 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-luvuilta.
- sr-1 (15) Asuinrakennus 1910- tai 1920-luvuilta.

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

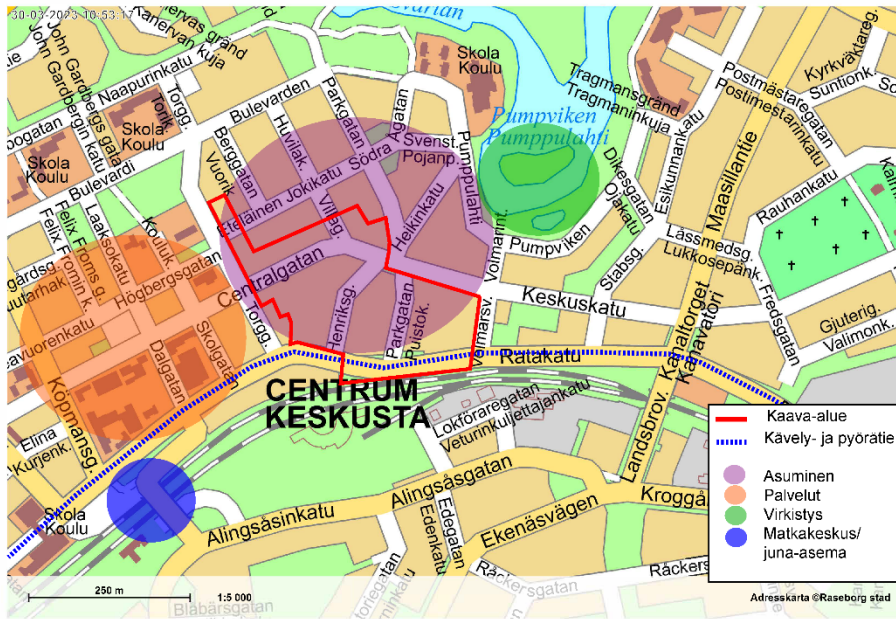
Alueidenkäyttölain mukaan, jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Alla olevassa taulukossa selvitetään, miten kaava huomioi nämä sisältövaatimukset:

<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 – yhdyskuntarakente tiivistyy olemassa olevan asema-alueen ympärille kestävän kehityksen periaatteiden mukaisesti, samalla kun Karjaalle tunnusomainen kulttuurihistoriallinen puutarhamiljö 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.
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-



<i>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon,</i>	<i>Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:</i>
	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 pyöräilyreitit sekä lähivirkistys- ja puistoalueita. Alueen pilaantunut maa-alue tullaan kunnostamaan. Tavoitteena on vaikuttaa asuin ympäristön laatuun määräyksillä, jotka ohjaavat rakentamista 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. 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 25. 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 väriytyy 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 huomioitava ennen rakentamisen aloittamista, mikä vaikuttaa myönteisesti ympäristöön ja pohjavesialueeseen.

5.4.4 Ilmastovaikutukset

Kaava-alue täydentää ja kehittää Karjaan keskustan olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, ja alue on suurelta osin jo rakennettu. Asemakaavan tavoitteena on muun muassa säilyttää vanhat arvokkaat puurakennukset sekä niiden yhteydessä oleva vihreä puutarhamainen ympäristö. Lisäksi kaavalla pyritään tiivistämään rakentamista alueilla, jotka sijaitsevat kävelyetäisyydellä palveluista ja joukkoliikenteestä. Tämä vähentää esimerkiksi yksityisautoilun tarvetta ja siitä aiheutuvia hiilidioksidipäästöjä.

Koska kaava-alue on jo suurelta osin rakennettu, olemassa oleva infrastruktuuri säilytetään samoin kuin koko alueen nykyinen rakennuskanta. Kaava-alue sijaitsee olemassa olevan kaukolämpöverkoston läheisyydessä. Kaavassa sallitaan uusiutuvaa energiaa tuottavien laitteiden sijoittaminen. Tämä mahdollistaa esimerkiksi aurinkopaneelit, jotka tulee kuitenkin sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin.

Ne tontit, jotka ovat tällä hetkellä rakentamattomia ja suunniteltuja uudisrakentamiseen, ovat kaikki aikanaan olleet rakennettuja. Tämä tarkoittaa, että luonnontilaista aluetta ei häviä. Kyseiset tontit soveltuvat rakentamiseen, ja niiden pilaantunut maaperä on puhdistettu jo useita vuosia sitten. Tontit eivät edellytä laajoja maanrakennustöitä, mutta kaavamääräyksen mukaan rakentamisen yhteydessä syntyvät puhtaat ylijäämämaat tulee hyödyntää niiden teknisten ominaisuuksien mukaisesti, mikäli se on teknisesti ja taloudellisesti mahdollista. Uudisrakentamisella on kuitenkin kielteisiä ilmastovaikutuksia, joita osaltaan tasapainottaa alueen tiivistyminen joukkoliikenteen ja palvelujen läheisyydessä, mikä vähentää yksityisautoilun tarvetta. Pientalotonteille sijoittuva uudisrakentaminen toteutetaan pääosin puusta, mikä toimii hiilinieluna.

Asemakaavassa pyritään mahdollistamaan mahdollisimman laajat viherpinnat erilaisilla määräyksillä ja kaavamerkinnöillä. Alueet, joita ei käytetä jalankulkuun, leikkipaikkoina tai liikennealueina, tulee istuttaa kotimaisilla kasvilajeilla, ja tontit tulee rajata istutuksilla, mikäli se on mahdollista. Viherkatot ja kattopuutarhat ovat sallittuja. Alueen vihreä pihaympäristö tulee säilyttää, mikä tukee hiilensidontaa. Lisäksi pyritään säilyttämään olemassa olevat puut, ja mikäli puita joudutaan kaatamaan, ne tulee korvata istuttamalla uusia puita.



Alue sijaitsee Karjaan keskustan läheisyydessä, ja kaikki palvelut ovat saavutettavissa jalan tai pyörällä. Erillinen pyörätie yhdistää alueen keskustaan sekä rautatie- ja linja-autoasemalle, mikä mahdollistaa joukkoliikenteen käytön pidemmillä matkoilla. Lisäksi viheralueita sijaitsee alle kilometrin etäisyydellä kaava-alueesta, ja ne ovat helposti kaikkien alueen asukkaiden saavutettavissa jalan tai pyörällä.

Suunnittelun yhteydessä on tehty alueen erityispiirteiden yleispiirteinen tunnistaminen, jonka perusteella on arvioitu ilmastoriskejä sekä ääriolosuhteisiin liittyviä riskitekijöitä. Alueen merkittävin riski on todennäköisesti rankkasateiden aiheuttama tulviminen. Hulevesien hallinta sekä kaavan vaikutukset pohjaveteen on otettu huomioon kaavamääräyksissä. Kaavamääräyksissä korostetaan tonttikohtaisen luonnonmukaisen hulevesien hallinnan merkitystä sekä läpäisevien pintamateriaalien käyttöä. Yleisillä alueilla on mahdollisuus edistyneempään hulevesien käsittelyyn, puhdistamiseen ja viivyttämiseen. Istutukset ja puut sitovat sekä vettä että hiilidioksidia ja toimivat viilentävinä elementteinä äärihelteillä. Kaavassa otetaan kantaa myös lumenpoistoon, joka tulee huomioida uudisrakentamisen rakennuslupavaiheessa.

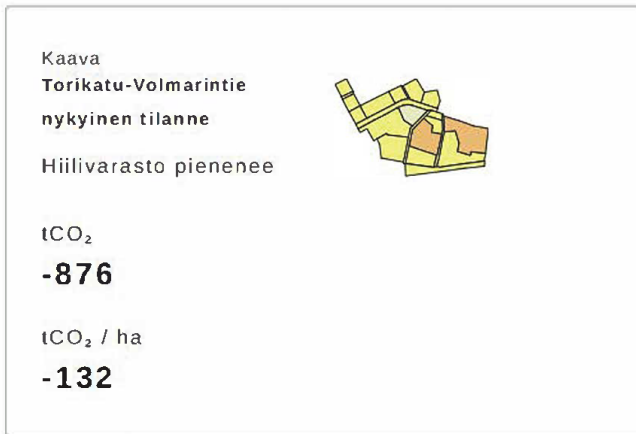
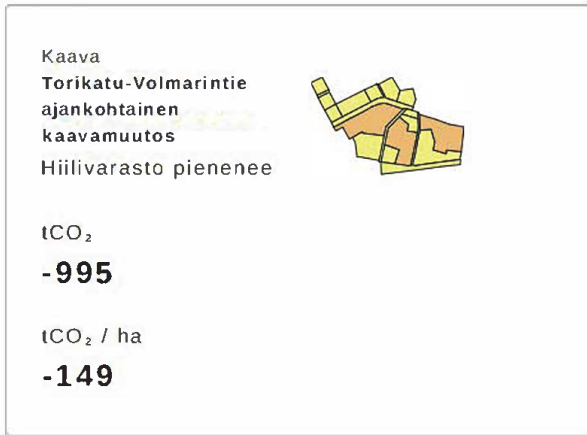
Kaavasi ilmastokestävyuden painottuminen

- I Luonnonvarojen käytön minimointi
- II Kestävän elämäntavan mahdollistaminen
- III Kulutuksen päästöjen minimointi
- IV Ilmastonmuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen

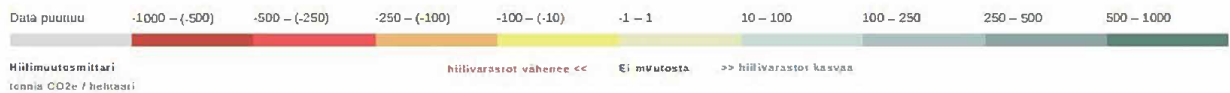


Kuva 25. Kaava-alueelle on tehty ilmastovaikutusten arviointi verkkopohjaisen KILVA-työkalun avulla. Kaavio osoittaa, mihin osa-alueisiin kaavan ilmastoresilienssi painottuu. Mitä voimakkaammin "kakkukaaviot" ovat värittyneet, sitä paremmaksi ilmastoresilienssi arvioidaan (<https://kilva.azureedge.net/>).

Kaavan vaikutus hiilivarastoon vuonna 2030 ▾



Kuva 26. Kuvassa esitetään hiilivaraston muutos erilaisissa maankäytöskenaarioissa – analyysi, joka on tehty verkkopohjaisella Hiilikartta-työkalulla ja joka perustuu kasvillisuuden ja maaperän nykyiseen hiilivarastoon. Ylhäällä vasemmalla on tarkasteltavana oleva asemakaavan muutos, oikealla voimassa oleva kaava ja alhaalla nykytilanne, jossa alue on rakentunut nykyisen kaltaiseksi. Asemakaavan muutoksella on pienempi vaikutus hiilivarastoon kuin sillä, että voimassa oleva kaava toteutettaisiin, ja erot asemakaavan muutoksen ja nykytilanteen välillä ovat vähäiset (<https://hiilikartta.avoin.org/>).



5.4.5 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.

Yhteiskuntataloudelliset vaikutukset

Vaikutukset kunnan investointi- ja käyttökustannuksiin, kuten kunnallistekniikan rakentamiseen: Alue on suurimmaksi osaksi rakennettu, ja katualueet sekä kunnallistekniikka ovat jo pääosin olemassa. Yksittäiset uudisrakentamishankkeet eivät aiheuta alueelle kunnallisteknisiä rakennustarpeita.



Vaikutukset kaupungin tuloihin

Alueella kaupunki ei saa erityisiä tuloja tonttien myynnistä. Kaava-alue on pääosin yksityisomistuksessa, eikä kaupungin omistamilla maa-alueilla ole laajoja tai yhtenäisiä uudisrakentamiseen soveltuvia kohteita. Kaava-alue on myös suurimmaksi osaksi rakennettu, eikä maanomistajilla ole tarvetta tai toivetta rakennusoikeuden lisäämiseen. Kaava-alueella laaditaan maankäyttösopimuksia vain sellaisten maanomistajien kanssa, joiden voidaan katsoa hyötyvän kaavasta tavanomaista enemmän.

Kaavoituksella saavutettavat tulot voidaan katsoa välillisiksi. Kaavan tavoitteena on kasvattaa Karjaan keskustan asukasmäärää. Kun tavoitteet toteutuvat, voidaan olettaa myös kaupungin verotulojen kasvavan.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

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

5.6 Kaavamerkinnät 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





Baskarta för detaljplan
Asemakaavan pohjakaarta (03/2026)

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

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

t.f. stadsgeodet vt. kaupungeingeodetti ROGER NYBERG 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.

Asemakaavan muutos

Kaava-alue koskee:

Kaupunginosassa 51 voimassa olevien asemakaavojen kortteileita 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 korttelialue ja asuinpientalojen korttelialue, korttelissa 14 asuinkerrostalojen korttelialue, korttelissa 15 asuinkerrostalojen korttelialue, asuinpientalojen korttelialue ja puistoalue sekä korttelissa 23 asuinpientalojen korttelialue.



SKALA 1:1000

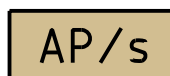
MITTAKAAVA 1:1000

PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för flervåningshus.



Kvartersområde för småhus där miljön bevaras.



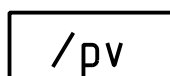
Park.



Område för järnvägstrafik.



Viktigt grundvattenområde eller grundvattenområde som lämpar sig för vattentäkt. Planområdet ligger i sin helhet på grundvattenområde av klass 1 som är viktigt med tanke på samhällets vattenförsörjning. Inom området tillåts inga åtgärder som äventyrar grundvattnets kvalitet eller kvantitet. Byggnad av nya underjordiska källare är förbjudet.



KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Asuinpientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.




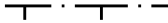
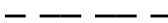

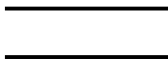
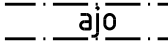

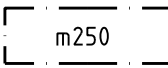
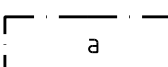
Puisto.

Rautatieliikenteen alue.

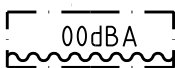
Tärkeä pohjavesialue tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue. Kaava-alue sijaitsee kokonaisuudessaan yhdyskunnan vedenhankinnalle tärkeällä 1-luokan pohjavesialueella. Alueella ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Uusien maanalaisten kellareiden rakentaminen on kielletty.

Cisterner för uppvärmningsolja bör vara dubbelmantlade och placeras i skydds-bassänger antingen inne i en byggnad eller under ett separat tak. Skydds-bassängens volym bör vara minst 110 % av volymen för cisternen för uppvärmningsolja. Inga andra flytande bränslen eller ämnen som äventyrar grundvattnet får förvaras eller lagras löst i området. Underjordiska oljecisterner och jordvärme-brunnar är förbjudna. Byggnad 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.

Lämmitysöljysäiliöt tulee olla kaksois-vaippaisia 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 laatu- tai korkeuteen muutoksia. Tarvittaessa tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma, jonka ympäristö-suojeluviranomainen hyväksyy.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.		3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Gräns för delområde.		Osa-alueen raja.
Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.		Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
Riktgivande gräns för område eller del av område.		Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
Riktgivande tomtgräns.		Ohjeellinen tontin raja.
Stadsdelsnummer.	51	Kaupunginosan numero.
Kvartersnummer.	12	Korttelin numero.
Nummer på riktgivande tomt.	13	Ohjeellisen tontin numero.
Exploateringsstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.	e=0,25	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.	1200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.	IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Gata.		Katu.
Körförbindelse		Ajoyhteys
Byggnadsyta.		Rakennusala.
Beteckningen anger den våningsyta som inom byggnadsytan får användas för affärslokaler.		Merkintä ilmiäsee sen kerrosalan, joka rakennusalan sisällä on sallittu käytettäväksi liiketiloille.
Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.		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. Ajoyhteys tontille sallittu alueen läpi.

Trädrad som skall bevaras/planteras, trädens läge är riktgivande.



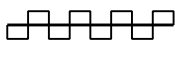
Säilytettävä/istutettava puurivi, puiden sijainti on ohjeellinen.

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



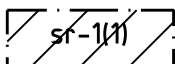
Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittua.

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, stadsbildsmässigt, byggnadshistoriskt 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 bygglovsansökan innan tillståndsbeslutet beviljas. Siffran inom parentes hänvisar i planbeskrivningen till numreringen av byggnadsskyddsobjekt.



Suojeltava rakennus. Rakennus on kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti, rakennushistoriallisesti 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 rakentamislupahakemuksesta ennen lupapäätöksen antamista. Suluisissa oleva numero viittaa kaavaseloituksen rakennussuojelukohteiden numerointiin.

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. Om nedsmutsat eller salt vatten från till exempel trafikområden leds till området, bör det förses med en tät bottenkonstruktion.

/hule

Osa alueesta, joka on tarvittaessa tarkoitettu hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen, mihin saa sijoittaa viivytyrakenteita tai muita hulevesien viivyty- tai puhdistamisratkaisuja. Jos alueelle johdetaan likaantunutta tai suolaista vettä esimerkiksi liikennealueilta, alueelle on rakennettava tiivis pohjarakenne.

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 byggnaders nyckeltal för vibrationer VW_{95} 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.

Körförbindelserna bör byggas så att räddningsverkets tunga fordon kan köra på dem.

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

På området tillåts anordningar för produktion av förnybar energi, såsom solpaneler och värmepumpar, att placeras på byggnader eller tomt. De anordningar som är till för att utnyttja den förnybara energin skall planeras som del av byggnadernas arkitektur.

Vid byggande inom området ska rena jordmassor som uppkommer utnyttjas i enlighet med deras tekniska egenskaper, om det är tekniskt och ekonomiskt möjligt.

AK-kvartersområde:

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

I tillägg till den våningsyta som har angetts i detaljplanen får 15 % av den tillåtna våningsytan på var våning användas för utrymmen utanför bostaden som betjänar boende såsom förråd-, service-, hobby-, bastu- och dylika utrymmen.

Utöver den bygggrätt som anvisas på detaljplanekartan är det tillåtet att bygga ett ventilationsmaskinrum. Ventilations- och andra tekniska anordningar som placeras på taket bör anpassas till byggnadens arkitektur som förstärkande teman.

Ytterväggens linje på de utrymmen som placeras på byggnadernas huvudsakliga vattentak får vara i linje med byggnadernas ytterväggar.

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

Nya byggnader i kvarter 12 tomt 7, kvarter 13 tomt 1, kvarter 14 tomt 3 ska ha sadeltak och fasadernas balkonger på gatusidan ska inte vara utskjutande. I byggnadernas fasadmaterial på tomt 1 i kvarter 13 ska finnas inslag av rött tegel. Byggnadernas fasadmaterial på tomt 7 i kvarter 12 och tomt 3 i kvarter 13 ska vara puts och färgen ska vara ljus.

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

AP/s kvartersområde:

Renoverings- och ändringsåtgärder ska vara sådana, att byggnadernas ur kulturmiljöns synvinkel betydelsefulla karaktär bevaras.

En byggnad som ligger utanför byggnadsytan får bevaras och renoveras. Om byggnaden förstörs får den inte byggas upp på nytt.

I nya byggnader ska trä användas som huvudsakligt byggnadsmaterial.

Områdets trädgårdsaktiga karaktär ska bevaras.

Gårdsområden

Ljudnivåns tillåtna dagsriktsvärde (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.

Obebyggda delar av tomt som inte används som gångbana, lekplats eller trafikområde bör planteras. I växtval bör man utgå från inhemska arter som tidigare använts på närliggande områden. Existerande träd ska i första hand bevaras. Fällda träd bör ersättas med att plantera nya träd, ett nytt träd för varje träd som fälls.

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

Förorenade markområden:

För de delar av fastigheten 710-51-13-1 där föroreningshalter som överskrider de lägre riktvärdena kvarstod efter saneringen 2009, och där schakt- och/eller byggåtgärder planeras, ska markens föroreningshalter utredas och beaktas.

Markföroreningen och saneringsbehovet på fastigheten 710-51-13-2 ska utredas innan byggnation påbörjas, och vid behov ska marken saneras innan området tas i bruk enligt detaljplanens användningsändamål.

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 täckdiksvatten 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 dagvattnets 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, värityksen, 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 tunnusluku $v_{W,95}$ 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 (sammutusauto) tulee olla pääsy rakennuksen sisäänkäynnin välittömään läheisyyteen.

Ajo-yhteydet on rakennettava pelastuslaitoksen raskaalla ajoneuvokalustolla liikennöitäväksi.

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

Alueella sallitaan uusiutuvan energian tuotantoon liittyvien laitteiden, kuten aurinkopaneelien ja lämpöpumppujen, sijoittaminen rakennuksiin tai tontille. Uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitettut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Alueen rakentamisessa tulee hyödyntää puhtaita kaivettuja maa-aineksia niiden teknisten ominaisuuksien mukaisesti, mikäli se on teknisesti ja taloudellisesti mahdollista.

AK-korttelialue:

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

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa enintään 15 % sallitusta kerrosalasta asumista palvelevien asunnon ulkopuolisia varastoja, huolto-, askartelu-, sauna-, ym. tiloja asuinrakennusten kaikkiin kerroksiin.

Ilmanvaihtohuone on sallittua rakentaa asemakaavassa esitetyn rakennusoikeuden lisäksi. Katolla sijoitettavat ilmanvaihto- ja muut tekniset laitteet on sovittava rakennusten arkkitehtuuriin sitä vahvistavina aiheina.

Rakennusten pääasiallisen vesikaton päälle sijoitettavien tilojen ulkoseinälinja saa olla samassa linjassa rakennuksen ulkoseinien kanssa.

Tekniset tilat, jätehuoltotilat, väestönsuojatilat sekä niihin verrattavat tilat saa rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Uusissa rakennuksissa korttelissa 12 tontilla 7, korttelissa 13 tontilla 1 sekä korttelissa 14 tontilla 3 tulee olla harjakatto, ja katujulkisivun parvekkeiden ei tule olla ulkonevia. Korttelin 13 tontin 1 rakennusten julkisivumateriaalissa tulee olla punatiilen käyttöä. Korttelin 12 tontin 7 sekä korttelin 13 tontin 3 rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla rappaus, ja värityksen tulee olla vaalea.

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

AP/s korttelialue:

Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennusten kulttuuriympäristön säilymisen kannalta merkittävä luonne säilyy.

Rakennusta, joka sijaitsee osoitetun rakennusalan ulkopuolella, saa säilyttää ja korjata. Jos rakennus tuhoutuu, sen uudelleenrakentaminen ei ole sallittua.

Uusissa rakennuksissa pääasiallisena rakennusmateriaalina tulee käyttää puuta.

Alueen puutarhamainen luonne tulee säilyttää.

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.

Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä jalankulkutienä, leikkipaikkana tai liikenteeseen, on istutettava. Kasvivalinnoissa tulee pitäytyä alueella vanhastaan käytettyihin kotimaisiin lajikkeisiin. Olemassa olevia puita tulee ensisijaisesti säilyttää. Kaadetut puut korvataan istuttamalla uusi puu jokaista kaadettua puuta kohden.

Tontti tulee rajata katualueesta istutuksilla missä se on mahdollista.

Pilantuneet maa-alueet:

Kiinteistön 710-51-13-1 alueet, joille on vuonna 2009 tehdyssä puhdistuksessa jäänyt alemmat ohjearvot ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia ja joilla tullaan tekemään kaivu- ja/tai rakennustoimenpiteitä, tulee selvittää ja ottaa huomioon maaperän haitta-ainepitoisuudet.

Kiinteistön 710-51-13-2 maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on selvitettävä ennen rakentamiseen ryhtymistä ja tarvittaessa maaperä on puhdistettava ennen alueen ottamista kaavan mukaiseen käyttö-tarkoitukseen.

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.

Moottorijoneuvojen ajo- ja vähintään viidelle ajoneuvolle osoitetut pysäköintialueet sekä jäteastioiden sijoituspaikat tulee päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojaus- sisältävällä rakenteella. Edellä mainittujen alueiden valumavedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäriin.

Rakennusten kiinteistölle sijoittamista suunniteltaessa on otettava huomioon hulevesien käsittely. Rakentamislupa-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 kiintoaineksia ja epäpuhtauksia sekä viivytetään veden valumista.


Inom detta detaljplaneområde ska tomtindelningen vara separata.

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		8-26		
Offentligen framlagd, utkast / Julkisesti nähtävillä, luonnos		10-25	1.8-31.8.2025	
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 6.3.2025	
Beredare/Valmistelija JA/AS	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus	Ritningsnummer/Piirustusnumero
Ritad av/Piirtänyt TS		RBG/783/10.02.03.01/2020	7800	8-26

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Raasepori	Täyttämispvm	21.1.2026
Kaavan nimi	Torikatu- Volmarintie asemakaavamuutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	1.6.2020
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	7800
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	6,4490	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	6,4990

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	6,4492	100,00	29254	0,45	0,0000	-1810
A yhteensä	5,0609	78,5	29254	0,58	0,0384	-1810
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1943	3,0	0	0,00	0,1574	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,1940	18,5	0	0,00	-0,1958	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						






Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	17	3136	17	3136






Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	6,4492	100,00	29254	0,45	0,0000	-1810
A yhteensä	5,0609	78,5	29254	0,58	0,0384	-1810
AK	2,6847	53,0	20780	0,77	2,2537	17491
AP	2,3762	47,0	8474	0,36	2,3762	8474
AK-5	0,0000	0,0	0		-2,7026	-18658
AK-4	0,0000	0,0	0		-1,1046	-5522
ALK-1	0,0000	0,0	0		-0,6208	-3104
AM-2	0,0000	0,0	0		-0,1635	-491
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1943	3,0	0	0,00	0,1574	0
VP	0,1943	100,0	0	0,00	0,1574	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,1940	18,5	0	0,00	-0,1958	0
Kadut	1,1940	100,0	0	0,00	-0,1958	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	17	3136	17	3136
Asemakaava	17	3136	17	3136

Plane tomt / Kaav atontt 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, tilläggbyggnaden 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 Trå-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.	Käyttötarkoituks 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.	Käyttötarkoituks 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 asuin kerrostalo 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 skyddsbezeichnung.	Rakennuksella on historiallista arvoa ollen kaupungin vanhimpia asuin kerrostaloja, 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 päivitetään. Käyttötarkoituks on jatkossakin AK. Rakennus pystytään säilyttämään ja siellä harjoitettava toimintaa voi jatkaa 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. Pohjoisimpi rakennettiin 1961, rakennusmestari Tage Backmanin piirustusten mukaan.		Byggnaden tillhör trähuszonen Trå-Karis. Byggnaden har arkitektoniska, historiska och landskapsmässiga värden och bör få en skyddsbezeichnung.	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.	Käyttötarkoituks 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 Bostadshus 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 skyddsbezeichnung.	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 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.	Käyttötarkoituks 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 mittautettiin 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 skyddsbezeichnung (med beaktande av byggdagens 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 skyddsbezeichnung.	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 järnvägsarbetarna. 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. Byggnaden bör få skyddsbezeichnung.	Alkuperäinen talo kuuluu niihin taloihin jotka rautatieläiset 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 järnvägsarbetarna 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 skyddsbezeichnung.	Alkuperäinen talo kuuluu luultavasti niihin taloihin jotka rautatieläiset 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 järnvägsarbetarna 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 skyddsbezeichnung.	Alkuperäinen talo kuuluu luultavasti niihin taloihin jotka rautatieläiset 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 atontt i	Objekt nr i planen / Kohde no 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 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.
16-8	12	Parkgatan 3 Bostadsbyggnad uppskattningsvis från 1900-talets första årtienden. Fasaderna försågs med mineritskivor 1969.	Puistokatu 3 Asuinrakennus arviolta 1900-luvun alkuvuosikymmeniltä. Julkisivuihin asennettiin minerittilevyt 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 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.
16-9	13	Bangata 37 Bostadshus planerat av byggmästare Knut Adolffson 1949. Ändringsarbeten och tilläggsbyggnad åren 1961, 1999 och på 2000-talet. Ursprungligt namn Villa Långström.	Ratakatu 37 Rakennusmestari Knut Adolffsonin 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 sisääntuloväylällä 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.

LAUSUNNOT

Nro	viranomaisen	Lausunto	Vastine
1	Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) 25.9.2025	<p><u>Yhdyskuntarakenne</u> ELY-keskus toteaa asemakaavan tavoitteiden olevan hyvät. Kaava-alue sijaitsee yhdyskuntarakenteen tiivistämisen kannalta edullisella paikalla maakuntakaavan keskustatoimintojen alueella. Osayleiskaavan vanhentuneisuus on perusteltu kaavaselostuksessa ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan puuttuessa koko kaava-alueelta yleiskaavan sisältövaatimukset on käsitelty selostuksessa asianmukaisesti.</p> <p>Kaavaselostuksen mukaan rakentamaton tontti, jonne voidaan rakentaa hulevesien viivyty- ja puhdistusrakenteita, muutetaan asemakaavamuutoksessa kerrostalotontista puistoksi, mutta tontti on kaavaluonnoksessa kuitenkin AP-korttelialuetta. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan tontin pääkäyttötarkoitus on syytä olla muu kuin asuminen.</p> <p><u>Melu, tärinä ja runkomelu</u> Kaava-aineistoon on liitetty melu-, tärinä- ja runkomeluselvitykset, jotka on tehty aivan kaava-alueen viereiselle alueelle sekä toiselle kaava-alueen läheiselle alueelle. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaava-aluetta koskevat tie- ja raideliikenteen melu-, tärinä- ja runkomeluselvitykset tulee tehdä kaavan valmistelun yhteydessä. Meluselvityksessä tulee esittää asuinrakennusten julkisivuille kohdistuvat melun keskiäänitasot ja enimmäisäänitasot sekä ulko-oleskelualueille kohdistuvat melun keskiäänitasot. Selvityksessä on otettava huomioon mahdolliset ratapihalla olevat yöaikaiset toiminnot (mahdollinen puutavaraormien purku/lastaus, vaihteiden toiminta) ja niiden vaikutukset.</p> <p>Kaavassa on annettu määräykset rakenteiden ääneneristävytydestä (35 dB) liikennemelua vastaan. Kaava-aineistosta ei selviä, minkä selvityksen perusteella määräykset on annettu. Melua, tärinää ja runkomelua koskevien kaavamääräysten tulee perustua kaava-alueelle tehtyjen selvitysten tuloksiin. Lisäksi kaavatyössä on</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Tontin pääasiallinen käyttötarkoitus tulee olla puisto (VP / hule) ja muutetaan siihen kaavakartalla.</p> <p>Gamla Tryckeriteatern melu- ja tärinäselvitys on laadittu alueella, joka rajautuu kaava-alueeseen, kun taas Axxellin melu- ja tärinäselvitys on laadittu kaava-alueen läheisyydessä sijaitsevalla alueella, jossa olosuhteet ovat vastaavat. Selvitysalueet ovat kaikilta olennaisilta osin verrattavissa kaava-alueeseen muun muassa sijainnin, etäisyyden rautatiehen, maaperäolosuhteiden, maiseman, mahdollisten melusteiden sekä junien nopeuksien ja liikennöintiheyden osalta. Sama koskee Ratakatua ja sen liikennettä. Liikennemäärät ja liikenteen rakenne eivät ole olennaisesti muuttuneet sen jälkeen, kun Gamla Tryckeriteatern-aseமாகাavaa koskeva selvitys laadittiin vuonna 2023, ja kyseisessä selvityksessä on tarkasteltu sekä ekvivalenttia melutasoa että hetkellistä enimmäismelutasoa. Näistä syistä kaavan melua ja tärinää koskevat määräykset perustuvat kyseisiin selvityksiin. Uuden kyseistä aluetta koskevan selvityksen laatiminen ei todennäköisesti toisi tässä tapauksessa merkittävää lisäarvoa, erityisesti ottaen huomioon, että alue on jo suurelta osin rakennettu ja rakennuskanta koostuu pääosin suojelumerkinnällä (sr) varustetuista puuhuviloista, jotka on rakennettu rautatien rakentamisen yhteydessä 1900-luvun ensimmäisellä puoliskolla.</p> <p>Tarkasteltaessa molempien selvitysten (Axxell ja gamla Tryckeriteatern) LA_{eq}-arvoja voidaan todeta, että ne ovat Gamla Tryckeriteaternia koskevassa selvityksessä (2024) jonkin verran korkeammat verrattuna Axxellia koskevaan selvitykseen (2009), mutta noudattavat samaa melutason jakautumismallia. Gamla Tryckeriteaternia koskevassa</p>

Nro	viranomainen	Lausunto	Vastine								
		<p>varmistuttava siitä, että kaavamääräysten vaatimukset on mahdollista toteuttaa rakennusten suojeluvaatimukset huomioon ottaen.</p> <p><u>Pilaantuneet maat</u> ELY-keskus katsoo, että saa-merkintää asemakaavassa tulee käyttää vain niissä tapauksissa, joissa maaperän on todettu olevan pilaantunut rajattavissa olevilta alueilta. Tämä ei toteudu asemakaavaluonnoksessa saa-merkittyjen entisten huoltoasemakiinteistöjen 710-51-14-3 ja 710-51-13-1 osalta. ELY-keskus toteaa, ettei kummankaan entisen huoltoasemakiinteistön maaperää katsota pilaantuneeksi tehtyjen puhdistustoimenpiteiden jälkeen. Lisäksi kiinteistön 710-51-14-3 osalta puhdistuksen jälkeen maaperään jääneet kohonneet haitta-ainepitoisuudet ovat tasolla, jotka lähtökohtaisesti jo sellaisenaan ovat hyväksyttäviä asuinkäytössä. Näin ollen ELY-keskus esittää saa-merkinnän poistoa.</p> <p><u>Kiinteistö 710-51-14-3 (Keskuskatu 51)</u> Kiinteistöllä 710-51-14-3 (Keskuskatu 51) tehtiin pilaantuneen maaperän puhdistustöitä massanvaihtona 30.4.-13.6.2007. Puhdistuksessa saavutettiin Uudenmaan ympäristökeskuksen päätöksessä No YS 507 (16.4.2007) asetetut puhdistustavoitteet. Kaavamerkintää tai -määräystä kiinteistö ei tarvitse, koska ei ole syytä/perustetta epäillä alueen olevan pilaantunut ja lähtökohtaisesti todettujen haitta-ainepitoisuuksien puolesta kiinteistö kelpaa</p>	<p>selvityksessä tarkastellaan lisäksi LA_{max}-arvoa, joka on suunniteltujen rakennusten julkisivuilla 75 dB. LA_{eq}-arvot vaihtelevat välillä 51–70 dB. Gamla Tryckeriteatern asemakaavassa suunniteltuja rakennuksia koskeva ääneneristysvaatimus on 30–32 dB. Kun otetaan huomioon se, että lineaarisesta melulähteestä aiheutuva liikennemelu vaimenee noin 3 dB etäisyyden liikenneväylistä kaksinkertaistuu (käänteisen neliölain mukaisesti), esimerkiksi Nord-2000-mallin mukaan, sekä se, että olosuhteet ovat vastaavat kuin tarkastellulla alueella, voidaan edellä esitetyn perusteella todeta seuraavaa:</p> <table border="1" data-bbox="1305 459 2154 587"> <thead> <tr> <th data-bbox="1305 459 1659 488">Etäisyys melulähteestä</th> <th data-bbox="1659 459 2154 488">Ääneneristysvaatimus</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1305 488 1659 517">90 metriä</td> <td data-bbox="1659 488 2154 517">30 dB + 2 dB = 32 dB</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1305 517 1659 545">45 metriä</td> <td data-bbox="1659 517 2154 545">33 dB + 2 dB = 35 dB</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1305 545 1659 574">22,5 metriä</td> <td data-bbox="1659 545 2154 574">36 dB + 2 dB = 38 dB</td> </tr> </tbody> </table> <p>Gamla Tryckeriteaternin meluselvityksessä on huomioitu liikennetilanteen epävarmuus, minkä vuoksi melutasoihin on lisätty +2 dB riittävän suojauksen varmistamiseksi. Edellä esitetyn perusteella kaava-alueen ääneneristysvaatimuksia on täsmennetty kaavakartalla edellä olevan taulukon mukaisesti. Tässä asemakaavassa osoitetut ääneneristysvaatimukset ovat yhdenmukaisia vastaavilla alueilla Suomessa esitettyjen tasojen kanssa.</p> <p>saa-merkintä poistetaan ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti.</p> <p>saa-merkintä poistetaan ja kaavaselostusta päivitetään ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti.</p>	Etäisyys melulähteestä	Ääneneristysvaatimus	90 metriä	30 dB + 2 dB = 32 dB	45 metriä	33 dB + 2 dB = 35 dB	22,5 metriä	36 dB + 2 dB = 38 dB
Etäisyys melulähteestä	Ääneneristysvaatimus										
90 metriä	30 dB + 2 dB = 32 dB										
45 metriä	33 dB + 2 dB = 35 dB										
22,5 metriä	36 dB + 2 dB = 38 dB										

Nro	viranomainen	Lausunto	Vastine
		<p>sellaisenaan asumiseen. ELY-keskus katsoo, että asian esille tuominen kaavaselostuksessa on riittävä tapa huomioida kiinteistön kohonneet haitta-ainepitoisuudet. Asian voi ilmaista selostuksessa esimerkiksi seuraavalla tavalla: <i>"Entisten huoltoasemakiinteistöjen maaperässä on kuitenkin todettu haitta-ainepitoisuuksia, jotka ovat tarpeen huomioida tulevien kaivu- ja/tai rakennustoimenpiteiden yhteydessä"</i>.</p> <p><i>Kiinteistö 710-51-13-1 (Keskuskatu 61)</i> Kiinteistöllä tehtiin pilaantuneen maaperän puhdistaminen massanvaihtona 20.4.–24.6.2009. Puhdistustoimenpiteiden jälkeen kiinteistön maaperään jäi puhdistuksen tavoitetason ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Lisätutkimuksia suoritettiin huhtikuussa 2011. Lisätutkimuksissa ei todettu laboratorion määräysrajat ylittäviä pitoisuuksia öljyhiilivetyjä tai bensiinihiilivetyjä. ELY-keskus on 23.12.2010 antamassa lausunnossaan (UUDELY/957/07.00/2010) todennut mm. seuraavaa: "Mikäli alueilla, joille jäi kohonneita haitta-ainepitoisuuksia, tehdään muutos-, rakennus- tai muita kaivustoimenpiteitä, on haitta-aineita sisältävät maa-ainekset poistettava alueelta päätöksen No YS 1827/23.12.2008 mukaisesti." Kiinteistö on merkitty voimassa olevassa asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialueeksi, ja samaa merkintää esitetään myös uudessa kaavaluonnoksessa. Eli käyttötarkoitus ei muuttuisi kyseisen kiinteistön osalta. Puhdistuksesta annetun lausunnon perusteella maaperää ei ole katsottu pilaantuneeksi nykyinen maankäyttö (AK) huomioiden. Näin ollen ELY-keskus katsoo, ettei kiinteistölle tule laittaa saa-merkintää. Koska maaperässä on kuitenkin todettu valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaiset alemmat ohjearvot ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia (lähtökohtaisesti PIMA-asetuksen mukaan haitta-ainepitoisuudet, jotka eivät ylitä alempia ohjearvoja, katsotaan asumisen kannalta hyväksyttäväksi), on pitoisuudet jollakin lailla hyvä huomioida asemakaavassa. ELY-keskus esittää kaavaan kohdennettua määräystä, joka voi olla esimerkiksi seuraavanlainen: <i>"Kiinteistön 710-51-13-1 alueet, joille on vuonna 2009 tehdyssä puhdistuksessa jäänyt alemmat ohjearvot ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia ja joilla tullaan tekemään kaivu- ja/tai rakennustoimenpiteitä, tulee selvittää ja ottaa huomioon maaperän haitta-ainepitoisuudet."</i></p> <p><i>Kiinteistö 710-51-13-2 (Keskuskatu 59)</i> Myös kiinteistön 710-51-13-1 itäpuolella sijaitsevalle kiinteistölle 710-51-13-2 (Keskuskatu 59) tehtiin huhtikuussa 2011 lisätutkimuksia,</p>	<p>saa-merkintä poistetaan asemakaavakartasta, ja sen sijaan lisätään kohdennettu kaavamääräys ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti.</p>

Nro	viranomainen	Lausunto	Vastine
		<p>jonka tarkoituksena oli selvittää, onko entiseltä huoltamokiinteistöltä päässyt leviämään haitta-aineita ko. kiinteistön alueelle. Tutkimuksissa todettiin yhdessä tutkimuspisteessä valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaisten kynnsarvojen ja alempien ohjearvojen väliin sekä alempien ja ylempien ohjearvojen väliin sijoittuvia PAH-yhdisteiden pitoisuuksia. Myöskään tämän kiinteistön käyttötarkoitus (AK) ei ole muuttumassa asemakaavamuutoksen myötä. Koska kiinteistön 710-51-13-2 osalta ei ole tarkempaa tietoa maaperän pilaantuneisuudesta, ELY-keskus esittää kaavaan kohdennettua määräystä, joka voi olla esimerkiksi seuraavanlainen: <i>"Kiinteistön 710-51-13-2 maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on selvitettävä ennen rakentamiseen ryhtymistä ja tarvittaessa maaperä on puhdistettava ennen alueen ottamista kaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen."</i></p> <p><u>Pohjavesi</u> Kaava-alue sijoittuu kokonaan Karjaa B -vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle (1-luokka). Pohjavesialutta koskevassa kaavamääräyksessä on otettu hyvin huomioon pohjaveden suojele. Kaavamääräyksessä tulee kuitenkin korjata pohjavesialueen luokkamerkintä I-luokasta 1-luokkaan.</p> <p>Ratakadun varrelle on merkitty hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen tarkoitettu alue. Hule-alue sijoittuu osittain pohjaveden muodostumisalueelle. Hulevesille tarkoitettulla alueella tulee ottaa huomioon, ettei esimerkiksi liikennealueilla likaantuneita tai suolaantuneita hulevesiä pääsee imeytymään maaperään ja pohjaveteen. Tällöin hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen tarkoitettu alue tulee olla pohjarakenteeltaan vesitiivis.</p> <p><u>Kulttuuriympäristö ja rakennussuojelu</u> Alueen rakennuskanta on selvitetty asianmukaisesti (Karjaan keskusta, Tontti- ja rakennushistoriallinen inventointiraportti, Kim Björklund 2015). Selvityksen perusteella arvokkaimpien kohteiden suojelutavoitteet on huomioitu riittävin suojelumääräyksin. Yleisissä määräyksissä on annettu lisäksi määräyksiä muun muassa rakennustavasta ja ympäristöön sopeutumisesta, millä tavoitellaan laadukasta ja alueelle sopivaa rakentamista.</p>	<p>ELY-keskuksen lausunnon mukainen kohdennettu kaavamääräys lisätään kaavamääräyksiin.</p> <p>Pohjavesialueen luokitus korjataan ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti.</p> <p>Hule-merkinnän määräystekstiä täydennetään ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti siten, että otetaan huomioon esimerkiksi liikennealueilta tulevat likaantuneet ja suolaiset vedet.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Kaavaan tehtävät muutokset: AP-korttelialue ohjeellisella hule-alueella muutetaan VP/hule-alueeksi.</p> <p>Melumerkintää täsmennetään kaavakartalla siten, että se vastaa eri etäisyyksillä lineaarisesta melulähteestä vaadittavaa ääneneristystä.</p>

Nro	viranomainen	Lausunto	Vastine
			<p>saa-merkintä poistetaan ja korvataan kohdennetuilla määräyksillä: <i>"Kiinteistön 710-51-13-1 alueet, joille on vuonna 2009 tehdyssä puhdistuksessa jäänyt alemmat ohjeavot ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia ja joilla tullaan tekemään kaivu- ja/tai rakennustoimenpiteitä, tulee selvittää ja ottaa huomioon maaperän haitta-ainepitoisuudet."</i></p> <p><i>"Kiinteistön 710-51-13-2 maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on selvitettävä ennen rakentamiseen ryhtymistä ja tarvittaessa maaperä on puhdistettava ennen alueen ottamista kaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen."</i></p> <p>Hulevesimääräykset täsmennetään tekstillä likaantuneesta vedestä: <i>"Mikäli alueelle johdetaan esimerkiksi liikennealueilta peräisin olevaa likaantunutta vettä, alue on varustettava tiiviillä pohjarakenteella."</i></p> <p>Kaavaselostusta täydennetään kiinteistön 710-51-14-3 (Keskuskatu 51) osalta ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti: Entisen huoltoasemakiinteistön maaperässä on todettu pilaantuneisuuksia, jotka tulee ottaa huomioon tulevissa kaivu- ja/tai rakennustoimenpiteissä.</p> <p>Lausunto ei aiheuta muita muutoksia kaavaehdotuksessa.</p>
2	Uudenmaan liitto	<p>Uudenmaan liitto toteaa, että maakuntakaava toimii ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitetun kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta. Torikatu – Volmarintie asemakaavan luonnoksen kaavaselostuksen mukaan kaava-alueella voimassa olevaa osayleiskaavaa pidetään kuitenkin vanhentuneena. Liitto huomauttaa, että jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. (Alueidenkäyttölaki 32§; 54§).</p> <p>Uudenmaan liitto antaa asiasta lausuntonsa maakuntakaavan pohjalta ja toteaa, että Torikatu – Volmarintie asemakaavan valmisteluvaiheessa suunnittelulle asetetut tavoitteet ja periaatteet ovat hyviä ja alueen kehittäminen toteuttaa maakuntakaavan tavoitteita.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>

Nro	viranomainen	Lausunto	Vastine								
		<p>Suunnittelualue sijaitsee maakuntakaavan keskustatoimintojen alueella sekä taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä. Maakuntakaavan läpileikkaavana tavoitteena on, että alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä ilmastonmuutoksen hillinnän ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen kannalta kestäviä ratkaisuja. Se tarkoittaa muun muassa sitä, että alue- ja yhdyskuntarakennetta tulee kehittää olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen.</p> <p>Keskukset ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeet ovat maakuntakaavan mukaisia ensisijaisia maankäytön kehittämisen alueita, joita tulee tiivistää ja tehostaa. Jatkosuunnittelussa on hyvä kiinnittää erityistä huomiota ratkaisuihin, jotka tukevat kestävän yhdyskuntarakenteen muodostumista alueelle parantaen esimerkiksi kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edellytyksiä, lähipalveluiden saavutettavuutta ja toimintaedellytyksiä sekä keskustojen elinvoimaisuutta.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaehdotuksessa.</p>								
3	<p>Väylävirasto 13.8.2025</p>	<p>Asemakaavatyön yhteydessä ei ole tehty melu-, värinä- ja runkomeluserelvityksiä. Sen sijaan asemakaavamuutoksessa on käytetty melu- ja värinähaittojen arviointiin alueen läheisyydessä vuosina 2009 ja 2024 laadittuja melu-, runkomelu- ja värinäselvityksiä. Näiden selvitysten perusteella ei kuitenkaan voida arvioida lähempänä rataa sijaitseviin asuinrakennuksiin kohdistuvia hetkellisiä maksimiäänitasoja ja niiden perusteella tarvittavia ääneneristävyysvaatimuksia. Meluvaikutuksia tulee siis tältä osin täydentää riittävien ääneneristävyysvaatimusten selvittämiseksi.</p> <p>Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta.</p>	<p>Gamla Tryckeriteaternia koskevassa selvityksessä tarkastellaan lisäksi LA_{max}-arvoa, joka on suunniteltujen rakennusten julkisivuilla 75 dB. LA_{eq}-arvot vaihtelevat välillä 51–70 dB. Gamla Tryckeriteatern asemakaavassa suunniteltuja rakennuksia koskeva ääneneristysvaatimus on 30–32 dB. Kun otetaan huomioon se, että lineaarisesta melulähteestä aiheutuva liikennemelu vaimenee noin 3 dB etäisyyden liikenneväylistä kaksinkertaistuessa (käänteisen neliölain mukaisesti), esimerkiksi Nord-2000-mallin mukaan, sekä se, että olosuhteet ovat vastaavat kuin tarkastellulla alueella, voidaan edellä esitetyn perusteella todeta seuraavaa:</p> <table border="1" data-bbox="1305 1077 2166 1204"> <thead> <tr> <th data-bbox="1305 1077 1653 1106">Etäisyys melulähteestä</th> <th data-bbox="1653 1077 2166 1106">Ääneneristysvaatimus</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1305 1106 1653 1134">90 metriä</td> <td data-bbox="1653 1106 2166 1134">30 dB + 2 dB = 32 dB</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1305 1134 1653 1163">45 metriä</td> <td data-bbox="1653 1134 2166 1163">33 dB + 2 dB = 35 dB</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1305 1163 1653 1204">22,5 metriä</td> <td data-bbox="1653 1163 2166 1204">36 dB + 2 dB = 38 dB</td> </tr> </tbody> </table> <p>Gamla Tryckeriteaternin meluserelvityksessä on huomioitu liikennetilanteen epävarmuus, minkä vuoksi melutasoihin on lisätty +2 dB riittävän suojauksen varmistamiseksi. Edellä esitetyn perusteella kaava-alueen ääneneristysvaatimuksia on täsmennetty kaavakartalla edellä olevan taulukon mukaisesti. Tässä asemakaavassa osoitetut ääneneristysvaatimukset ovat yhdenmukaisia vastaavilla alueilla Suomessa esitettyjen tasojen kanssa.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>	Etäisyys melulähteestä	Ääneneristysvaatimus	90 metriä	30 dB + 2 dB = 32 dB	45 metriä	33 dB + 2 dB = 35 dB	22,5 metriä	36 dB + 2 dB = 38 dB
Etäisyys melulähteestä	Ääneneristysvaatimus										
90 metriä	30 dB + 2 dB = 32 dB										
45 metriä	33 dB + 2 dB = 35 dB										
22,5 metriä	36 dB + 2 dB = 38 dB										

Nro	viranomainen	Lausunto	Vastine
			<p>Kaavaan tehtävät muutokset: Melumerkintää täsmennetään kaavakartalla siten, että se vastaa eri etäisyyksillä lineaarisesta melulähteestä vaadittavaa ääneneristystä.</p>
4	<p>Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos 22.9.2025</p>	<p><u>Turvallisuus</u> Yli 3-kerroksisiin asuinrakennuksiin tulee järjestää omatoimiset varatiet huoneistoittain tai tulee tarkastella varatievaatimuksen korvaavia ratkaisuja.</p> <p>Pelastuslaitoksen raskaalla ajoneuvokalustolla (sammutusauto) ja sairaankuljetusyksiköllä (ambulanssi) tulee päästä uusien ja olemassa olevien asuinkerrostalojen porrashuoneiden välittömään läheisyyteen.</p> <p><u>Paloturvallisuus</u> Rakennusten sijoittelussa tulee huomioida lähelle rakentamisen asettamat vaatimukset paloturvallisuudelle. Mikäli rakennuksia sijoitetaan kiinteistön rajalle tai rajan tuntumaan, on huomioitava palomuurien rakentamisen mahdollistaminen.</p> <p><u>Pohjavesialue</u> Suunnittelualue sijaitsee pohjavesialueella. Rakennusten, liikenneväylien ja toimintojen sijoittelussa ja suunnittelussa tulisi huomioida mahdollisten onnettomuuksien, kuten esim. tulipalojen sammutusvesien hallinta kiinteistöllä (kaadot, maaston muoto, pinnan tiiveys, jne.).</p> <p><u>Tiestö</u> Ajoyhteydet tulee olla pelastuslaitoksen raskaan ajoneuvokaluston liikennöitävissä.</p>	<p>Yleisissä kaavamääräyksissä on määräys varateistä, joka tulee ottaa huomioon luvitusvaiheessa asemapiirrosta laadittaessa ja rakennuslupaa haettaessa.</p> <p>Yleisissä kaavamääräyksissä on määräys pelastuslaitoksen pääsystä asuinkerrostalojen sisäänkäyntien välittömään läheisyyteen. Tämä määräys tulee ottaa huomioon luvitusvaiheessa, asemapiirrosta laadittaessa ja rakennuslupaa haettaessa.</p> <p>Yleisten määräysten mukaan rakennukset tulee sijoittaa neljän metrin etäisyydelle tontin rajasta. Rakennusluvan yhteydessä arvioidaan tarvittavat paloturvallisuusrakenteet.</p> <p>Kaava-alue on tarkoitettu asuinkäyttöön. On perusteltua olla vaatimatta vesienhallintaa kriisitilanteissa kaavaluonnoksen alueella edellyttämän hulevesien hallinnan ja pohjavesien suojelun lisäksi. Kaavassa annetaan määräykset pohjaveden suojelusta ja hulevesien käsittelystä.</p> <p>Yleisiin kaavamääräyksiin lisätään määräys siitä, että ajoyhteyksien tulee olla raskaankaluston liikennöitävissä.</p> <p>Kaavaan tehtävät muutokset: Yleisiä kaavamääräyksiä täydennetään seuraavalla määräyksellä: <i>"Ajo-yhteydet on rakennettava pelastuslaitoksen raskaalla ajoneuvokalustolla liikennöitäväksi."</i></p> <p>Lausunto ei aiheuta muita muutoksia kaavaehdotuksessa.</p>
5	<p>Länsi-Uudenmaan museo 22.8.2025</p>	<p>Museo on tutustunut asiaan ja toteaa rakennetun kulttuuriympäristön, kaupunkikuvan ja rakennussuojelun näkökulmista, että alueen vanhentuneiden kerrostalokaavojen päivittäminen niin, että nk. Puu-Karjaata edustavan vanhemman rakennuskannan säilyminen voidaan turvata, on erittäin kannatettavaa.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>

Nro	viranomainen	Lausunto	Vastine
		<p>Maakuntakaavassa alue on osa kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta. Osayleiskaavassa alueelle sijoittuu suojeltuja rakennuksia, minkä lisäksi määrätään, että asemakaavassa tulee selvittää ja pyrkiä säilyttämään historiallisesti tai kaupunkikuvan kannalta merkittävät rakennukset ja kaupunkikuva. Alueen rakennuskantaa koskevista selvityksistä mainitaan Tontti- ja rakennushistoriallinen inventointi (2015, Unika, Kim Björklund), joka on riittävän tuore ja kattava. Mainitut asiat on otettu huomioon myös kaavamuutosta laadittaessa ja museo pitää nähtävillä olevaa kaavaluonnosta pääosin hyvänä ja kannatettavana.</p> <p>Rakennussuojelun osalta museo toteaa, että kaavaluonnoksessa kaikki alueen pientalot on osoitettu säilytettäväksi ja suojeltaviksi laaditun inventoinnin mukaisesti (kaavamerkintä sr-1) ja pientalojen korttelialueet on osoitettu asuinpienalojen korttelialueiksi, jolla ympäristö säilytetään (kaavamerkintä AP/s). Pientalojen lisäksi suojeltavaksi on osoitettu yksi vanhempi kerrostalo osoitteessa Keskuskatu 76. Museo pitää esitettyä ratkaisua kannatettavana.</p> <p>Lisäksi museo esittää, että osoitteissa Keskuskatu 66 ja Keskuskatu 68 sijaitsevien 1960-luvun kerrostalojen mahdollinen suojeluarvo aikansa rakentamisen edustajina tutkitaan ja tarvittaessa osoitetaan kaavassa.</p> <p>Pientaloalueilla sijaitsee myös joitakin pieniä vanhempia talusrakennuksia, joiden mahdollinen suojeluarvo tulisi huomioida ja niiden säilyttämismahdollisuudet turvata. Muun muassa Puistokadun varren tonteilla sijaitsee vanhempia talusrakennuksia, joista osa sijoittuu tällä hetkellä kaavan istutettavalle alueen osalle, mikä ei välttämättä mahdollista niiden ylläpitoa.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Rakennushistoriallisessa inventoinnissa (2015, Unika, Kim Björklund) on inventointikriteerien mukaisesti valokuvattu, tutkittu ja arvioitu kaikki kaava-alueen rakennukset. Kyseiset kerrostalot eivät sisälly varsinaiseen inventointiraporttiin, koska raporttiin on otettu vain ne kohteet, joille suositellaan suojelumerkintää. Kerrostalot on kuitenkin dokumentoitu ja arvioitu, ja inventoinnissa on todettu, että niillä puuttuvat ne arvot, jotka voisivat olla suojelumerkinnän perusteena – niillä ei ole rakennushistoriallista tai arkkitehtonista arvoa, ei yleishistoriallista merkitystä eikä maisemallista arvoa, ei kaupunkikuvallisesti eikä osana merkittävää kaupunkimaisemaa. Kyseisille rakennuksille ei esitetä suojelumerkintää.</p> <p>Inventointiraportin mukaan kaava-alueella on muutamia pienempiä suojeluarvoiksi arvioituja talusrakennuksia, jotka on merkitty suojelumerkinnällä. AP/s-merkintään lisätään kaavaehdotuksen yleisiin määräyksiin seuraava lisäys: <i>”Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennusten kulttuuriympäristön säilymisen kannalta merkittävä luonne säilyy. Rakennusta, joka sijaitsee osoitetun rakennusalan ulkopuolella, saa säilyttää ja korjata. Jos rakennus tuhoutuu, sen uudelleenrakentaminen ei ole sallittua.”</i> AP/s-merkintä koskee koko aluetta eikä ainoastaan rakennusaloja, mikä tarkoittaa, että myös rakennusalojen ulkopuolella</p>

Nro	viranomainen	Lausunto	Vastine
		<p>Kaavamääräystekstien osalta museo pitää AP/s-merkintää koskevaa kaavamääräystekstiä hyvänä ja asianmukaisena. Sr-1-merkinnän määräystekstissä sana maisemallisesti on hyvä korvata sanalla kaupunkikuvallisesti, sekä lisätä määräystekstiin mainita, että kulttuurihistoriallisten ja arkkitehtonisten arvojen lisäksi myös rakennushistorialliset arvot tulee säilyttää. Muilta osin määräysteksti vaikuttaa riittävältä.</p> <p>Kaupunkikuvan näkökulmasta tonteille ja niiden reunoille osoitetut melko runsaat istutettava alueen osa -merkinnät tukevat alueen puutarhamaisen luonteen säilyttämistä. Ratkaisu on kannatettava. Kaavassa olisi toivottavaa osoittaa myös katuvarsien puukujanteet, jotka ovat alueelle luonteenomaisia muun muassa Keskuskadun varrella. Puutarhojen ilmeen säilyttämiseksi olisi tärkeää, että myös tonttien kasvivalinnat säilyvät alueelle ominaisina. Asiasta voisi antaa tarkempaa ohjeistusta jo kaavassa. Vaihtoehtoisesti alueelle voidaan laatia tarkempi rakentamistapa- ja lähiympäristöohje.</p> <p>Samoin uudisrakentamista etenkin uusien asuinkerrostalojen osalta voisi olla hyvä ohjeistaa tarkemmin. Kaavan yleismääräyksissä uudisrakentamista ohjataan sijaintinsa, kokonsa ja ulkoasunsa osalta sopeutumaan siihen kokonaisuuteen, jonka olemassa olevat rakennukset muodostavat. Koska kaupunkikuva etenkin nuoremmilta osiltaan on paikoin melko hajanainen, uudisrakentamisen sovittaminen kaupunkikuvaan kauniisti ja sitä eheyttäen saattaisi vaatia paikoitellen tarkempaa ohjeistusta jo kaavassa.</p> <p>Kaavassa esitetyn asuinkerrostalorakentamisen (AK) osalta museo katsoo, että Keskuskadun pohjoispuolelle Heikinkadun ja Torikadun kulmauksiin sijoittuvien uusien asuinkerrostalojen korkeus (IV) on kaavaluonnoksessa liiallinen. Kaavan tavoitteiden mukaan uudisrakentamisen tulee sopeutua kaupunkikuvaan, mikä ei museon näkemyksen mukaan toteudu kyseisillä tonteilla, jos kerroslukua ei alenneta. Uudisrakentamisessa</p>	<p>sijaitsevat rakennukset kuuluvat merkinnän ja määräysten piiriin. Koska talousrakennukset sijaitsevat rakennusalojen ulkopuolella, merkintä osaltaan ohjaa ja kannustaa maanomistajia säilyttämään ne, sillä talousrakennusten uudelleen rakentaminen samalle paikalle ei olisi sallittua niiden mahdollisesti tuhouduttua. Näin talousrakennuksille luodaan hyvät edellytykset säilymiselle.</p> <p>sr-1 määräystekstiä korjataan lausunnon mukaisesti.</p> <p>Keskuskadun varrelle osoitetaan puurivejä alueen ominaispiirteisen luonteen korostamiseksi sekä kaupunkikuvan vihreyden säilyttämiseksi ja lisäämiseksi kaikkine siihen liittyvine myönteisine vaikutuksineen. Tonttien kasvillisuusvalintoja koskee jo ennestään määräys, jonka mukaan: "Kasvivalinnoissa tulee pitäytyä alueella vanhastaan käytettyihin kotimaisiin lajikkeisiin." Tätä pidetään riittävänä puutarhojen ominaispiirteisen kasvillisuuden säilyttämiseksi.</p> <p>Yleisiä määräyksiä täydennetään korttelin 12 tontilla 7, korttelin 13 tontilla 1 sekä korttelin 14 tontilla 3 tapahtuvaa uudisrakentamista koskevilla tarkemmilla rakennustapaa koskevilla määräyksillä (mm. kattomuodon, julkisivumateriaalien, parvekkeiden ja värityksen osalta), jotta voidaan varmistaa uudisrakentamisen esteettisesti korkeatasoinen ja yhtenäinen sopeutuminen ympäristöön. Muut yleiset määräykset ohjaavat osaltaan uudisrakentamista siten, että se soveltuu olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön.</p> <p>Kerrostalot muodostavat Keskuskadun varrelle keskustasta itään ulottuvan yhtenäisen vyöhykkeen. Vyöhykkeen sisällä kerrosluku vaihtelee kahdesta viiteen kerrokseen (II–V). Myös rakennushistoriallisessa inventoinnissa (Unika 2015, Kim Björklund) todetaan, että kerrostalot levittäytyvät keskustasta itään Keskuskadun varrelle. Keskuskadun pohjoispuolella suunniteltujen nelikerroksisten rakennusten välissä sijaitsee jo ennestään nelikerroksinen rakennus,</p>

15)

Nro	viranomainen	Lausunto	Vastine
		<p>tulisi mieluummin noudattaa voimassa olevan yleiskaavan linjausta, joka sallii vain II- ja III-kerroksista rakentamista. Asia on tärkeä etenkin kyseisillä tonteilla, jotka sijaitsevat kaupunkikuvallisesti herkissä paikoissa.</p> <p>Arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmasta kaavahankkeeseen ei ole kommentoitavaa.</p>	<p>minkä vuoksi on perusteltua sallia myös uusien nelikerroksisten rakennusten rakentaminen alueelle, sillä kerroslukujen vaihtelua on ollut jo aiemmin. Kaupunkisiluetti muodostuu näin vaihtelevaksi, kuten se jo nykyisellään on.</p> <p>Kaavaluonnos mahdollistaa tehokkaamman rakentamisen kaava-alueen rakentamattomilla tonteilla, mikä on perusteltua alueen keskeisen sijainnin Karjaan taajamassa sekä palvelujen ja linja-auto- ja rautatieaseman läheisyyden vuoksi. Samalla kaavassa otetaan huomioon vanha Puu-Karjaa ja suojellaan vanhoja omakotitaloja, mikä johtaa osin vähemmän tehokkaaseen rakentamiseen. Tällöin on perusteltua hyödyntää rakentamattomat tontit tehokkaammin kestävän kaupunkikuvan saavuttamiseksi.</p> <p>Myös rakentamisen taloudellinen näkökulma on otettava huomioon rakennusten korkeutta arvioitaessa. Karjaan keskustan alueella on runsaasti kolmikerroksisia asuinrakennuksia, joissa ei ole hissiä. Alueen väestö ikääntyy ja muodostaa yhä suuremman osan väestöstä, mikä lisää kysyntää hissillisille kerrostaloille keskustassa. Hissin rakentaminen alle nelikerroksiseen rakennukseen ei ole taloudellisesti kannattavaa.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Kaavaan tehtävät muutokset: Yleisten määräysten AP/s-korttelialueita koskevaa osaa täydennetään seuraavasti: <i>"Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennusten kulttuuriympäristön säilymisen kannalta merkittävä luonne säilyy. Rakennusta, joka sijaitsee osoitetun rakennusalan ulkopuolella, saa säilyttää ja korjata. Jos rakennus tuhoutuu, sen uudelleenrakentaminen ei ole sallittua. Uusissa rakennuksissa pääasiallisena rakennusmateriaalina tulee käyttää puuta. Alueen puutarhamainen luonne tulee säilyttää."</i></p> <p>sr-1 määräystekstiä muutetaan seuraavasti: <i>"Suojeltava rakennus. Rakennus on kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti, rakennushistoriallisesti, 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</i></p>

15)

Nro	viranomainen	Lausunto	Vastine
			<p><i>mahdollisuus antaa lausuntonsa rakentamislupahakemuksesta ennen lupapäätöksen antamista. Suluissa oleva numero viittaa kaavaselostuksen rakennussuojelukohteiden numerointiin.”</i></p> <p>Yleisten määräysten AK-korttelialueita koskevaa osaa täydennetään seuraavilla uudisrakennuksia koskevilla rakentamistapaohjeilla tietyillä tonteilla: ”Uusissa rakennuksissa korttelissa 12 tontilla 7, korttelissa 13 tontilla 1 sekä korttelissa 14 tontilla 3 tulee olla harjakatto, ja katujulkisivun parvekkeiden ei tule olla ulkonevia. Korttelin 13 tontin 1 rakennusten julkisivumateriaalissa tulee olla punatiilen käyttöä. Korttelin 12 tontin 7 sekä korttelin 13 tontin 3 rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla rappaus, ja värityksen tulee olla vaalea.”</p> <p>Keskuskadun varrelle osoitetaan säilytettäviä ja/tai istutettavia puurivejä.</p> <p>Lausunto ei aiheuta muita muutoksia kaavaehdotuksessa.</p>
6&7	<p>Ympäristö- ja rakennuslautalunta 27.8.2025 § 144</p> <p>27.8.2025 § 145</p>	<p><u>Ympäristö- ja rakennuslautakunta antaa rakennusvalvontaviranomaisena seuraavan lausunnon:</u> Kerrostalojen korttelialueilla (AK) rakennusalan ulkopuolelle rakennettavia suojakatoksia koskeva säännös voidaan kokea ruotsiksi ja suomeksi erilaisena. Ruotsinkielinen säännös mahdollistaa useamman suojakatoksen ja suomenkielinen vain yhden.</p> <p>Suojeltavaa rakennusta koskevassa säännöksessä (sr) viitataan virheellisesti lupaan (toimenpidelupa), jota ei enää voi hakea.</p> <p>Rakentamisluvan nimi on vuodesta 2025 lähtien rakentamislupa eikä määräyksissä Suojeltava Rakennus, Piha-alueet ja Hulevedet mainittu rakennuslupa.</p> <p>Hulevesien viivyttämistä ja puhdistamista koskevan määräyksen ehdotetaan olevan seuraava: "Osa alueesta, joka on tarvittaessa tarkoitettu sadeveden viivyttämiseen ja puhdistamiseen". "hule"alue voitaisiin osoittaa viheralueeksi, jonka alaotsikkona olisi "hule".</p> <p><u>Kunnan ympäristönsuojeluviranomainen toteaa lausuntoaan seuraavaa:</u> Alueen ominaisuudet on otettu kaavassa hyvin ja riittävässä määrin huomioon. Kunnallisella ympäristönsuojeluviranomaisella ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.</p>	<p>Määräys muutetaan suomeksi niin että se mahdollistaa useampia katoksia.</p> <p>Toimenpidelupa poistetaan määräyksestä.</p> <p>Rakennuslupa muutetaan määräyksissä rakentamisluvaksi.</p> <p>Alue osoitetaan puistoalueeksi (VP), jolla saa järjestää hulevesien hallintaa. Alue saa kaavamerkin VP/hule.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>

15)

Nro	viranomainen	Lausunto	Vastine
			<p>Kaavaan tehtävät muutokset:</p> <p>AK-merkinnän määräystekstiä muutetaan suomeksi seuraavasti: <i>"Asuinkerrostalojen korttelialue. Tonteilla on varattava leikkiin ja muuhun oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta. <u>Katoksia</u> ja yksi alle 30 m² rakennus voidaan rakentaa rakennusalan ulkopuolelle."</i></p> <p>sr-merkinnän määräystekstiä muutetaan seuraavasti: <i>Suojeltava rakennus. Rakennus on kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti, rakennushistoriallisesti, 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 <u>rakentamislupahakemuksesta</u> ennen lupapäätöksen antamista. Suluissa oleva numero viittaa kaavaselostuksen rakennussuojelukohteiden numerointiin.</i></p> <p>Sana "rakennuslupa" muutetaan määräyksissä sanaksi "rakentamislupa".</p> <p>"hule"-alueen määräystekstiä muutetaan seuraavasti: <i>"<u>Osa alueesta, joka on tarvittaessa tarkoitettu hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen, mihin saa sijoittaa viivytyrakenteita tai muita hulevesien viivyty- tai puhdistamiskaisuja.</u>"</i></p> <p>Lisäksi merkintä muutetaan muotoon /hule. Alue, jossa hule-merkintä oli luonnoksessa, muutetaan AP-alueesta VP/hule-alueeksi.</p> <p>Lausunto ei aiheuta muita muutoksia kaavaehdotuksessa.</p>
8	Eteläkärjen ympäristöterveys 23.9.2025	Terveystensuojelun näkökulmasta voidaan todeta, että pohjavesialue, hulevesien käsittely, maaperän radon, melu ja värinä sekä pilaantuneet maa-alueet on otettu huomioon, eikä asiassa ole huomautettavaa.	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Lausunto ei aiheuta muita muutoksia kaavaehdotuksessa.</p>
9	Raaseporin Vesi – Liikelaitoksen johtokunta 3.9.2025 § 43	Johtokunta totesi kaupungin kaavoituslautakunnalle antamassaan lausunnossa, että alue sijaitsee Raaseporin Veden toimialueella ja että alueelle on rakennettu kunnallistekniikka (vesi, viemäri ja hulevesi). Kaavamuutos ei aiheuta nykyisen tekniikan siirtämistä.	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Lausunto ei aiheuta muita muutoksia kaavaehdotuksessa.</p>
10	Caruna Oy 27.8.2025	Kaavamuutoksella on vähäiset vaikutukset sähköjakeluun.	Merkitään tiedoksi.

15)

Nro	viranomainen	Lausunto	Vastine
		<p>Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Caruna Oy:n toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.</p> <p>Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. asemakaavaluonnoksesta. Pyydämme mahdollisuutta antaa lausunto myös ehdotusvaiheessa.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaehdotuksessa.</p>

15)

MIELIPITEET

Nro	Mielipiteen antaja	Mielipide	Vastine
1	Karis gårds- och bostadsförening 10.9.2025	<p>Hyvä, että suunnitellaan kiinteistöjä pientaloille (esim. vanha Esso-tontti) ja että kaupunki suunnittelee säilyttävänsä puu-Karjaan.</p> <p>Hyvä, että vanhalle Gulf-tontille suunnitellaan kerrostaloja. Ei ole tarkoituksenmukaista, että Karjaan keskustassa on tyhjä tontti.</p> <p>Suunnitelluille kerrostaloille tulee järjestää asianmukainen pysäköintiratkaisu.</p> <p>On tärkeää, että tiiviimmästä rakentamisesta huolimatta alueella säilyy riittävästi vihreyttä. Vihreä ympäristö on tärkeä viihtyvyyden kannalta ja tarjoaa muun muassa varjostavia vaikutuksia.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Kerrostalotontit tulee suunnitella siten, että niillä on riittävästi tilaa pysäköinnille paikoitusnormin 1 autopaikka / 120 k-m2 mukaisesti. Kerrostalokortteleissa tulee rakennusluvan yhteydessä olla pihasuunnitelma, josta käyvät ilmi muun muassa pysäköintijärjestelyt.</p> <p>Kaavassa tavoitellaan istutuksia ja vehreyttä. Istutuksia koskevia merkintöjä on useita. Muun muassa tontin rakentamattomat osat, joita ei käytetä leikki- tai oleskelualueina, jalankulkuteinä tai liikenteeseen, tulee istuttaa puilla ja pensailta. Pysäköintialueet ja katualueet tulee erottaa toisistaan istutuksin. Lisäksi Keskuskadulle osoitetaan istutettavaksi puita.</p> <p>Mielipide ei aiheuta muutoksia kaavaehdotuksessa.</p>
2	Mielipiteen antaja A. Ratakatu 37 3.7.2025	Mielipiteen antaja toivoo melusuoja rautatietä vastaan ja toteaa, että sen jälkeen, kun kiskot siirrettiin lähemmäs Asemakatuja, melutaso ja tärinä ovat lisääntyneet. Lisäksi hän ihmettelee, miksi Karjaalla ei koskaan rakenneta melusuojausta, vaikka Tammisaaressa niitä on useita."	<p>Koska alue on vanha ja pääosin jo rakennettu asuinalue, ei kyseisellä kaava-alueella ole tilaa mahdollisille melusuojuuksille. Kaavassa on rakennuksia koskevia melu- ja tärinä määräyksiä, niin sanottuja kohteen suojelumääräyksiä (tässä tapauksessa ääneneristysvaatimuksia ja tärinänvaimennusvaatimuksia). Kyse ei ole uuden asuinalueen suunnittelusta melulähteen läheisyyteen, ja siten tarvittavien rautatien melusuojausrakenteiden toteuttamisesta vastaa pääosin Väylävirasto.</p> <p>Mielipide ei aiheuta muutoksia kaavaehdotuksessa.</p>
3	Mielipiteen antaja B. Henrikinkatu 4 31.8.2025	Mielipiteen antaja on huolissaan siitä, että osoitettu rakennusoikeus $e=0,35$ ei riitä talusrakennuksen toteuttamiseen tontilla, koska olemassa olevassa rakennuksessa on sekä kellarikerros että ullakkokerros. Mielipiteen antaja toivoo, että rakennusoikeutta korotetaan siten, että tehokkuusluku ylittää 0,4.	<p>Tontin rakennusoikeus on suhteellisen suuri tehokkuusluvun ollessa 0,35. Koska maanalaista kellarikerrosta sekä ullakkokerrosta, jonka huonekorkeus on alle 1,6 metriä, ei lasketa kerrosalaan, katsotaan käyttämätöntä rakennusoikeutta olevan siinä määrin, että tontille on mahdollista toteuttaa tarkoituksenmukaisen kokoinen talusrakennus. Tontin rakennusoikeutta ei muuteta.</p> <p>Mielipide ei aiheuta muutoksia kaavaehdotuksessa.</p>
4	Mielipiteen antaja C. Ratakatu 49 a ja b	Mielipiteen antaja toivoo, että tontin käyttötarkoitusta ei muuteta AP-alueeksi (erillispientalojen korttelialue), vaan että se säilyy ALK1-	Alueella voimassa oleva asemakaava on vanhentunut, eikä kyseisille tonteille ole nykytilanteessa tarkoituksenmukaista rakentaa liiketilaa.

15)

Nro	Mielipiteen antaja	Mielipide	Vastine
	25.9.2025	<p>alueena (asuin- ja liikerakennusten korttelialue). Hän on huolissaan siitä, että tontin arvo saattaa laskea, mikäli käyttötarkoitus muutetaan.</p> <p>Lisäksi mielipiteen antaja vastustaa rakennuksen suojelumerkintää.</p> <p>Mielipiteen antaja katsoo, että hän saattaa haluta myydä tontin/tontit, mikäli naapuritontille suunnitellut kerrostalot toteutuvat. Hän ehdottaa, että kyseisille tonteille rakennettaisiin sen sijaan liiketiloja ja että naapuritontti toimisi pysäköintialueena.</p>	<p>Tavoitteena on ohjata pienimuotoinen liiketoiminta Kauppakadun alueelle Karjaan keskustassa elävän kävelykadun säilyttämiseksi. Tontit sijaitsevat vanhojen puuhuviloiden alueella, joista lähes kaikilla on suojeluarvo. Yhtenä kaavan tavoitteena on ajantasaistaa kaavatilanne ja suojella arvokkaita rakennuksia. Tontin käyttötarkoitus säilytetään luonnoksen mukaisesti AP-alueena.</p> <p>Kaavan mukainen arvio rakennuksen suojelutarpeesta perustuu erilliseen tontti- ja rakennushistorialliseen inventointiin (Unika / Kim Björklund 2015). Rakennus voidaan suojelusta huolimatta säilyttää ja asuminen voi jatkua.</p> <p>Naapuritontti on kaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), eikä sitä ole tarkoitettu pysäköintikäyttöön.</p> <p>Mielipide ei aiheuta muutoksia kaavaehdotuksessa.</p>