



RASEBORG
RAASEPORI

6.3.2026

DETALJPLANEÄNDRING



Plan namn: **Torggatan – Volmarsvägen**

Plan nummer: **7800**

Berör plankartan: **RITNINGSNUMMER 8-26**

Typ av dokument: **Beskrivning till utkast för detaljplaneändring**

Identifikationsuppgifter för detaljplaneändring

Kommun	Raseborg
Planområdet berör	I stadsdel 51 i gällande detaljplaner kvarteren 12, 15 och 16, i kvarteret 13 tomterna 1–4 och 8, i kvarteret 14 tomterna 2–3 samt i kvarteret 23 tomten 3. Till området hör även gatu- och grönområden.
Med planen 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.
Utarbetare av planen	Planläggningsenheten
Anhängiggjord	Kungörelse 1.6.2020
Behandling	<u>Program för deltagande och bedömning</u> Planläggningsnämnden 29.4.2020 § 57 <u>Planutkast</u> Planläggningsnämnden 21.5.2025 § 87 <u>Planförslag</u> Planläggningsnämnden xx.xx.xxxx § xx <u>Godkännande</u> Planläggningsnämnden xx.xx.xxxx § xx Stadsstyrelse xx.xx.xxxx § xx Fullmäktige xx.xx.xxxx § xx



1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Planområdets läge

Planområdets areal är ca 6,5 ha och området är beläget Karis centrum. Planområdet avgränsas i väster av Torggatan, i söder av Bangatan och järnvägen, i öster av Parkgatan och Volmarsvägen och i norr av Centralgatan och Södra Ågatan.

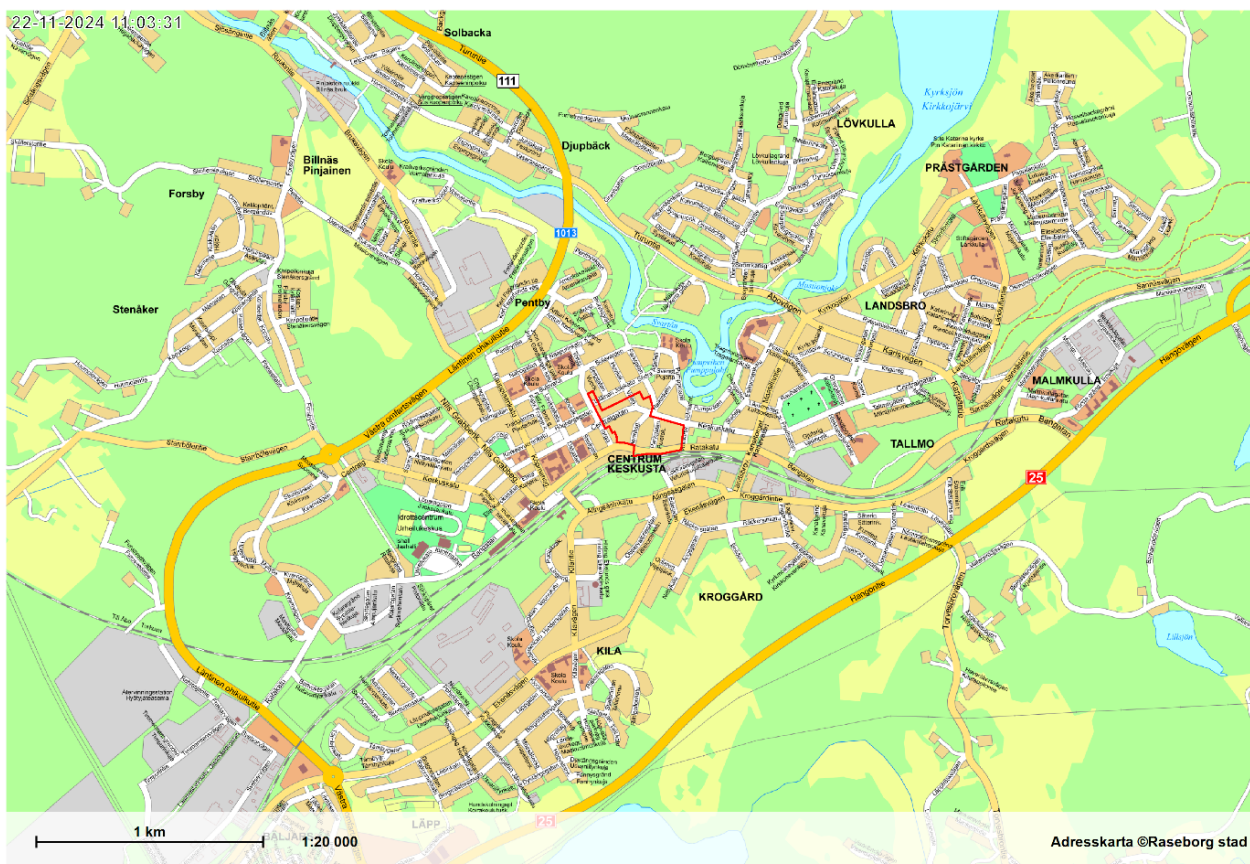


Bild 1. Planområdets läge på guidekartan. Planområdet är märkt med röd linje.

1.2 Planens namn och syfte

För planen används namnet Torggatan-Volmarsvägen.

Målet är att uppdatera de föråldrade detaljplanerna så de motsvarar dagens läge och behov. Man vill möjliggöra modernt byggande och förtätande i obyggda områden som ligger på gångavstånd från centrumområdets tjänster och stationsområdets kollektivtrafik. Vidare betonas speciellt skyddsmärkningen på byggnader och bevarandet av den kulturhistoriska miljön med lummiga trädgårdar. Dessutom vill man förbättra möjligheterna till

dagvattenhantering i området samt närliggande områden och även beakta grundvattenområdet på ett sakenligt sätt.



1.3 Beskrivningens innehållsförteckning

1	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....	1
1.1	Planområdets läge.....	1
1.2	Planens namn och syfte	1
1.3	Beskrivningens innehållsförteckning	3
1.4	Förteckning över bilagor till beskrivningen	3
1.5	Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen	4
2	SAMMANFATTNING	5
2.1	Planprocessens skeden.....	5
2.2	Detaljplanen	5
2.3	Genomförande av detaljplanen	5
3	UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN	5
3.1	Utredning av planeringsområdets förhållanden.....	5
3.2	Planeringssituationen	17
4	DETALJPLANERINGENS SKEDEN	21
4.1	Behovet av detaljplanen	21
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller denna.....	22
4.3	Deltagande och samarbete.....	22
4.4	Mål för detaljplanen	23
5	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	25
5.1	Planens struktur	25
5.2	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet.....	28
5.3	Områdesreserveringar.....	29
5.4	Planens konsekvenser.....	32
5.5	Störande faktorer i miljön.....	40
5.6	Planbeteckningar och planbestämmelser.....	40
5.7	Namn	40
6	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN.....	40
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet	40
6.2	Schema för genomförandet	40
6.3	Uppföljning av genomförandet.....	40
7	KONTAKTINFORMATION	41

1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen

Bilaga 1. Plankarta med bestämmelser

Bilaga 2. Statistiktabel för detaljplanen

Bilaga 3. Tabell över skyddsobjekt

Bilaga 4. Sammanställning av utlåtanden, åsikter och bemötanden från utkastskedet

6.3.2026

1.5 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen

Handlingar och bakgrundsutredningar

- Program för deltagande och bedömning per 8.3.2025
- KILVA-rapport (Kontrollista för bedömning av klimatpåverkan i planläggning) 17.11.2025
- Hiilikartta-analys 19.11.2025 (<https://hiilikartta.avoin.org/raportti?planIds=60fcff1f-60cf-4e2a-c7a0-16e4a97a7cdb>)
- Kim Björklund UNIKA 2015. *Tomt- och byggnadshistorisk inventering*
- Akukon Oy 2024. *Gamla Tryckeriteatern, runkomelu- ja tärinäselvitys (stombuller och vibrationsutredning)*
- Akukon Oy 2024. *Gamla Tryckeriteatern – Ympäristömeluselvitys (miljöbullerutredning)*
- Ramboll Oy 2009. *Axxell – Liikenteen tärinävaikutusten arviointi (utvärdering av trafikens vibrationseffekt)*
- Ramboll Oy 2009. *Axxell, Karjaan toimipiste – Junaliikenne- ja meluselvitys (tågtrafik- och bullerutredning)*

Källmaterial

- Geologian tutkimuskeskus, Pohjavesiyksikkö Espoo 2018. *Geologisen rakenteen selvitys Raaseporin pohjavesialueilla Björknäs, Ekerö ja Karjaa B (Den geologiska strukturen på Raseborgs grundvattenområden)*
- Raseborgs stad 2013. *Skyddsplan för grundvattenområdena i Raseborg.*
- Geologiska forskningscentralens karttjänst Happamat sulfaattimaat (gtk.fi)
- Finlands miljöcentral, Datasystem över markens tillstånd (MATTI), Objektrapport 21.11.2024 och Objektrapport 7.8.2024
- Golder Associates Oy 2007. *Loppuraportti, Keskuskatu 51 (slutrapport).*
- Golder Associates Oy 2011. *Tutkimussuunnitelma, Keskuskatu 61 (undersökningsplan).*
- Golder Associates Oy 2011. *Toimenpideraportti, Keskuskatu 61 (åtgärdsplan).*
- Lantmäteriverkets karttjänst Paikkatietoikkuna (kartta.paikkatietoikkuna.fi)
- Raseborgs karttjänst (karta.raseborg.fi)
- Översvämningsscentralens karttjänst (vesi.fi/tulvakeskus)
- Lagen om områdesanvändning (OAL), 132/1999 (finlex.fi)
- Markanvändnings- och byggförordning (MBF), 895/1999 (finlex.fi)
- Ilmastonmuutoksen sopeutumisen ohjauskeinot, kustannukset ja alueelliset ulottuvuudet. Suomen ilmastopaneelin raportti 2/2021, (<https://doi.org/10.31885/9789527457047>)

2 SAMMANFATTNING

2.1 Planprocessens skeden

- Initiativet till planändringen togs av Raseborgs stad. Planläggningsnämnden har beslutat att inleda projektet och godkänna PDB 29.4.2020 § 57.
- Detaljplanearbetet kungjordes anhängigt 1.6.2020
- Planutkastet var framlagt till påseende 1.8-31.8.2025 i enlighet med 62 § i lagen om områdesanvändning (OAL) och 30 § i markanvändnings- och byggförordning (MBF) under 30 dagars tid.

Planförslaget läggs fram i enlighet med 65 § i lagen om områdesanvändning och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen. Om framläggandet av förslaget kungörs på stadens officiella anslagstavla på adressen: www.raseborg.fi/kungorelser

2.2 Detaljplanen

Existerande kvartersområden för flervåningshus, AK uppdateras gällande våningsantal och byggrätt att motsvara dagsläget och några obebyggda tomter anvisas som kvartersområden för flervåningshus för att möjliggöra modernt och förtätande byggande i närheten av centrum och stationsområdet. En del kvartersområden för flervåningshus i gällande plan ändras att motsvara dagsläget och anvisas som kvartersområde för småhus där miljön bevaras AP/s. Samtidigt uppdateras byggnadsytorna och byggrätten att bättre motsvara småhusbyggande. Strävan är att åstadkomma en grönskande miljö i Trä-Karis anda. Skyddsvärda byggnader anvisas med ändamålsenlig skyddsbezeichnung, sr-1. I planen beaktas dagvattenhanteringen och man anvisar bland annat ett område för dagvattenhantering, för fördröjning och rening av dagvatten. Vidare uppmärksammas grundvattenområdet med sakenliga bestämmelser och närheten till järnvägen tas likaså i beaktande.

2.3 Genomförande av detaljplanen

För genomförandet svarar markägare. Detaljplanen kan genomföras efter att planen vunnit laga kraft.

3 UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

3.1 Utredning av planeringsområdets förhållanden

Allmän beskrivning av området

Planområdet ligger alldeles intill centrum av Karis i en tämligen urban miljö. Området är till största del bebyggt med våningshus och småhus, med undantag för några obebyggda tomter som i tiderna också varit bebyggda. Småhusen utgörs till stor del av trävillor byggda under 1900-talets första hälft och är den del av det så kallade Trä-Karis. Våningshusen är byggda i flera olika etapper och representerar flera olika tidsperioder.

Trävillorna ligger i ett bälte längs Bangatan och sträcker sig upp längs Henriksgatan och Parkgatan. Våningshusen ligger huvudsakligen längs Centralgatan och en del av dem innehåller förutom boende olika slags affärsutrymmen. Våningshusens våningsantal varierar och det förekommer våningshus med II, III, IV och V våningar i planområdet, vilket ger upphov till en varierande stadssiluett i anslutning till småhusen som huvudsakligen är cirka två våningar.



Bild 2. Våningsantalet på områdets våningshus varierar från två till fem våningar.



Bild 3. Småhusen utgörs mestadels av trävillor från 1900-talets första hälft.

Öster om planområdet fortsätter egnahemshusen som är en del av det gamla Trä-Karis och samma sak gäller norr om planområdet. I söder ligger järnvägen och bangården och västerut vidtar det kommersiella centrumet i Karis med resecentret som ligger på gångavstånd.

3.1.1 Naturmiljön

Landskapsstruktur, landskapsbild

Landskapet är delvis urbant och området befinner sig i en övergångszon mellan en del av det gamla Trä-Karis, som består av trähus i mindre skala med egna trädgårdar, och centrumområdets våningshus och affärer i större skala med mindre gröna ytor.



Bild 4. Trähus med lummiga trädgårdar utgör en del av planområdet. En del av planområdet är bebyggt med våningshus. En del våningshus har affärsverksamhet i den nedersta våningen.

Jordmånen

Planområdet ligger på åsformationen Salpausselkä I. Områdets topografi är huvudsakligen jämn. Jordmånen består huvudsakligen av sand med inslag av berg.



*Bild 5. Jordmånskarta
(Raseborgs stads karttjänst, 2024).
Planområdets jordmån består av sand (ljusare färg) med inslag av berg (mörkare färg).*

I Finlands kustområden förekommer på många ställen sura sulfatjordar som är skadliga eller potentiellt skadliga för miljön. Sura sulfatjordar förekommer särskilt i området under det forna Littorinahavets högsta strand som har stigit från havet till följd av den efteristida landhöjningen. Det har uppskattats att sannolikheten för att det förekommer sura sulfatjordar på planområdet är liten.

Förorenade markområden

På planområdet finns två obebyggda tomter på vilka det tidigare funnits bensinstationer. Marken på tomterna har undersökts och sanerats efter att verksamheten upphört. NTM-centralen anser i sitt utlåtande gällande planutkastet att fastigheterna inte längre anses vara förorenade. Utöver det har man i tiderna undersökt marken på en av tomterna som ligger intill den ena bensinstationstomten för att kontrollera om föroreningen spritt sig. Denna tomt visade sig ha förhöjda värden av PAH-föreningar, vilka enligt NTM-centralens utlåtande 25.9.2025 inte anses härstamma från bensinstationsverksamheten på granntomten.



Bild 6. Områden (blåa) där marken tidigare varit förorenad. (Raseborgs stads karttjänst 2024)

1. Fastighet 710-51-13-1

Efter saneringen anses marken vara lämplig för bostadsändamål. Emedan det konstaterats föroreningshalter som överskrider de lägre riktvärdena, vilket anses godtagbart för bostadsändamål, bör detta dock beaktas i detaljplanen genom en riktad planbestämmelse (NTM-centralens utlåtande 25.9.2025).

2. Fastighet 710-51-13-2

Fastigheten ligger öster om fastighet 710-51-13-1 och undersöktes för att utreda om föroreningen på granntomten spridit sig till denna tomt. I samband med detta upptäckte man halter av PAH-föreningar som låg mellan tröskelvärdena och de lägre riktvärdena samt mellan de lägre och de högre riktvärdena i stadsrådets förordning 214/2007. Eftersom det saknas tillräcklig information om markföroreningen behövs en riktad planbestämmelse för att uppmärksamma saken (NTM-centralens utlåtande 29.5.2025).

3. Fastighet 710-51-14-3

Efter saneringen av den förorenade marken kunde man konstatera att föroreningshalterna är godtagbara för bostadsändamål, även om låga halter kvarstår. Detta bör beaktas vid framtida schakt- och/eller byggtåtgärder (NTM-centralens utlåtande 25.9.2025).

Naturens mångfald

Planområdet är till stor del bebyggt. Några tomter är obebyggda men de har så sent som på 1980-talet varit bebyggda. Två av dessa tomter har lite mera vegetation och träd, emedan två är så gott som kala. Egnahemshustomterna har vårdade trädgårdar med planeringar av olika slag. Speciellt längre österut i planområdet förekommer stora gräsmattor på tomterna. Miljöinspektören besökte planområdet och konstaterade att det inte finns några speciella naturvärden som borde beaktas. Det finns inte heller behov av en naturinventering.

Vattendrag och vattenhushållning, grundvatten

Hela planområdet faller inom ett grundvattenområde som är viktigt för samhällets vattenförsörjning (klass 1) och en del av området ligger på område där grundvatten bildas. Enligt Geologiska forskningscentralens utredning 2018 är grundvattenskiktets tjocklek på platsen huvudsakligen 1–5 meter och jordlagret ovanför varierar mellan 1–5 meter och 5–10 meter. Strömningsriktningen är östlig i riktning mot den huvudsakliga förekomsten. Vattentaget ligger på ett avstånd av cirka 1 km från planområdet.

Det närmaste vattendraget, Pumpviken/Svartån, ligger ca 150 meter ifrån planområdet.



Bild 7. Grundvattenområde (Raseborgs stads karttjänst, 2024). Mörkare blå färg: Grundvattenområde som är viktigt för vattenförsörjning (1), Egentligt område där grundvattnet bildas. Ljusare blå färg: Grundvattenområde som är viktigt för vattenförsörjningen (1), Grundvattenområde.



Bild 8. Jordlagret ovanför grundvattennivån varierar i planområdet mellan 1–10 meter enligt Geologiska forskningscentralens utredning 2018. (Utdrag ur Geologisen rakenteen selvitys Raaseporin pohjavesialueilla Björknäs, Ekerö ja Karjaa B 2018)

Naturskydd

Området omfattar inga naturskydds- eller Natura-områden eller -objekt. De närmaste naturskyddsområdena (Läppträskets naturskyddsområde och Karis Kyrksjön) ligger ca 1,2 km söder om planområdet respektive 1,7 km nordost om området.

3.1.2 Byggd miljö

Befolkningens struktur och utveckling i planområdet

På planområdet bor cirka 240 personer. Av områdets befolkning utgörs 62 % av personer som är 50 år eller äldre, vilket följer centrumområdets åldersfördelning.

Ålder	Finska	Svenska	Andra språk	Tot.
0 - 17	2	11	8	21
18 - 49	21	30	22	73
50 -	52	85	12	149
Totalt	75	126	42	243

Bild 9. Ålders- och språkfördelning inom planområdet. (Raseborgs stads karttjänst, 2026)

Samhällsstruktur

Planområdet ligger alldeles intill Karis kommersiella centrum i närheten av centrumområdets tjänster, gång- och cykelbanor samt kollektivtrafik. Planområdet utgör ett bostadsområde med höghus och småhus där det finns affärsverksamhet i liten skala. Planområdet erbjuder möjlighet till hållbart boende där man kan ta sig till tjänster och arbetsplatser på ett hållbart sätt.

Stadsbild

Planområdet ligger i en övergångszon mellan det centrala Karis med större affärsbyggnader och flervåningshus och Trä-Karis småhus med lummiga trädgårdar. Många av byggnaderna till väster om planområdet är nyare och större affärsbyggnader på upp till 3 000 kvadratmeter. I norr och öster vidtar småhusområden med byggnader från olika tidsperioder.

På planområdet sträcker sig våningshusen som ett bälte från Torggatan på båda sidorna om Centralgatan österut. Där finns både nyare våningshus byggda på 2000-talet och äldre våningshus från mitten av 1900-talet. Antalet våningar varierar allt från två våningar till fem våningar vilket ger upphov till en varierande stadssiluett. Småhusen ligger söder om våningshusen och sträcker sig österut längs Bangatan. De flesta småhusen är trävillor byggda under 1900-talets första hälft.

På planområdet har byggandet med andra ord uppstått vid mycket olika tidpunkter och byggnaderna skiljer sig från varandra både gällande utseende, material och antal våningar.

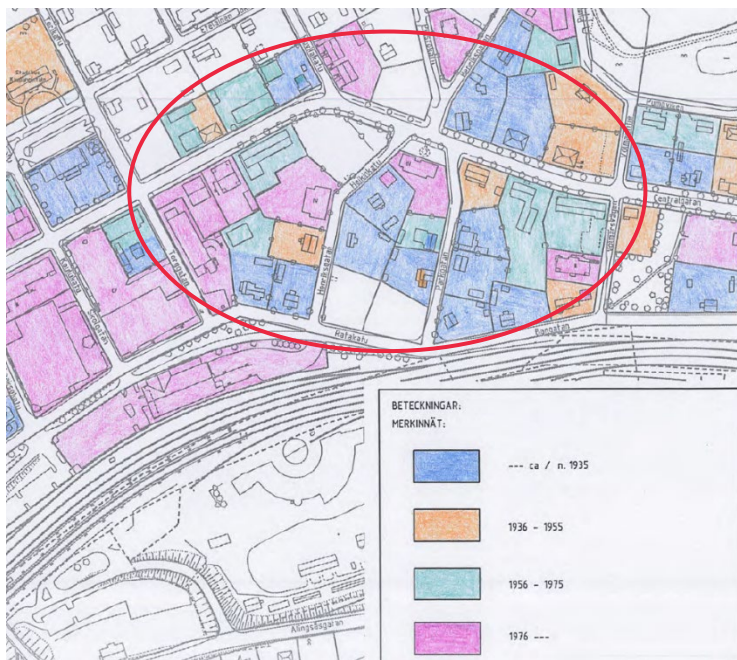


Bild 10. Den byggda miljöns åldersfördelning, utdrag ur den byggnadshistoriska inventeringen, Björklund 2015. Planområdet inringat med rött.

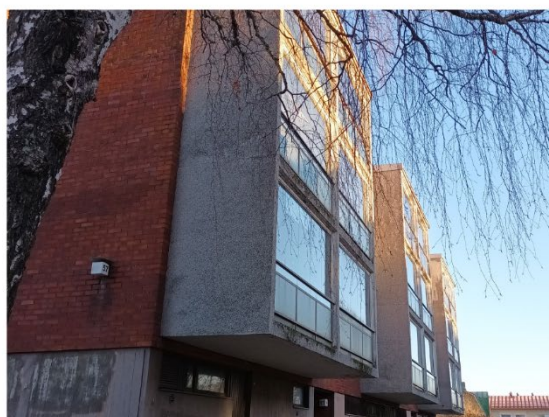


Bild 11. På planområdet finns mycket varierande hus från olika tidsperioder.

Boende

Planområdet utgörs i huvudsak av bostadskvarter där det finns inslag av småskalig affärsverksamhet. Bostadshusen utgörs av våningshus och småhus.

Service

Alla tjänster i centrum finns på gångavstånd. Väster och sydväst om planområdet erbjuds



tjänster av olika slag i affärs- och kontorsbyggnader. Resecentret ligger även på gångavstånd från planområdet såsom det nya kulturhuset, det svenskspråkiga lågstadiet, högstadiet och gymnasiet, daghemmet Labyrinten, yrkesskolan Axxell samt hälsostationen.

Bild 12. Det närmaste serviceutbudet. (Raseborgs karttjänst 2024)

Arbetsplatser, näringsverksamhet

Väster om planområdet vidtar Karis kommersiella centrum med olika dagligvaru- och specialaffärer samt bland annat kulturhuset, skolor, hälsostation och en yrkesläroanstalt – många arbetsplatser bland annat inom affärs-, service-, utbildnings- och kulturbranschen på gångavstånd. På planområdet finns bland annat en tidningsredaktion, ett café, en frisörsalong och en affär som säljer trycksaker.

Rekreation

Planområdet ligger några hundra meter från Pumpvikens park och Svartån därifrån det går att vandra längs friluftsleden Kulturvallen till Billnäs. På under en kilometers avstånd från planområdet ligger Karis idrottscentrum som erbjuder olika former av rekreation. Några större rekreationsområden ligger inte i närheten av planområdet.

Trafik

Planområdet ligger i centrala Karis invid Bangatan som följer järnvägen igenom centrumområdet. Bangatan är en huvud- och samlargata med tämligen livlig trafik. Området ligger på cirka en halv kilometers avstånd från järnvägsstationen, som är en järnvägs-knutpunkt för Kustbanan Åbo-Helsingfors, Hangöbanan och Hyvinge-Karis-banan.

Planområdet avgränsas av Bangatan, Torggatan, Södra Ågatan, Centralgatan och Volmarsvägen och korsas av Henriksgatan och Parkgatan. Längs Bangatan går gång- och cykelbana som förbinder planområdet med det kommersiella centrumet.

Den byggda kulturmiljön och fornminnen

På planområdet har gjorts en byggnadshistorisk inventering av Unika/Kim Björklund 2015. Enligt inventeringen finns det på planområdet många byggnader som har kulturhistoriska, arkitektoniska och landskapsmässiga värden och dessa bör anvisas med skyddsbezeichnung. Vidare finns det på planområdet ett antal byggnader som enligt gällande detaljplan har sr-bezeichnung och som även i fortsättningen bör få en dylik. Dessutom är miljön speciellt i samband med småhusen värd att bevara som en viktig del av det gamla Trä-Karis, som ger Karis dess karaktär som en trädgårdsstad.

Söder om planområdet ligger ett RKY-område, Karis järnvägsstation med omgivning.

Enligt museiverkets karttjänst finns det inga fornlämningar på planområdet.

Teknisk försörjning

Området är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnetet (inklusive dagvattenavlopp). På området finns också fjärrvärmenätverk. Området hör till Caruna Oy:s eldistributionsnät.

Miljöskydd och störningar i miljön

Planområdet ligger på grundvattenområde som är viktigt för vattenförsörjningen. På två fastigheter har man i tiderna bedrivit bensinstationsverksamhet och marken på dessa fastigheter har sanerats till den grad som en dylik verksamhet förutsätter. Trots saneringen kvarstår en viss nedsmutsning som i och med ändrad markanvändning måste åtgärdas.

En riktgivande analys med analyseringsverktyget Scalgo Live visar att det kan finnas områden som riskerar att översvämmas på planområdet vid kraftig nederbörd. Analysen beaktar inte det existerande dagvattensystemet så den är endast riktgivande till sin karaktär, men visar dock att det finns skäl att ta dagvattnet i beaktande i planarbetet.

Översvämningscentralens riktgivande karta för dagvattenöversvämmningar visar ett liknande resultat.

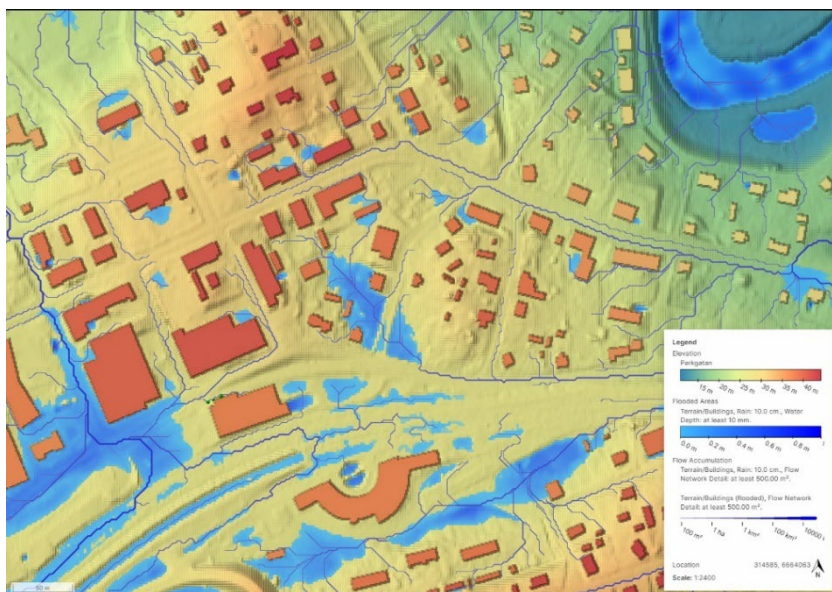


Bild 13. Analys gjord med Scalgo Live där man kan se rinnvägar och områden som kan löpa risk för översvämmning vid riklig nederbörd. (Scalgo Live 2024)

Planområdets södra del ligger nära järnvägen och bangården samt Bangatan med livlig trafik. Detta leder till risk för buller- och vibrationsolägenheter speciellt i planområdets södra del. En buller- och vibrationsutredning har gjorts för ett område som ligger intill planområdet (Gamla Tryckeriteatern, detaljplaneändring) och ett planområde som ligger en bit ifrån planområdet på en motsvarande plats (Axxell, ändring av detaljplan). Läget, avståndet till järnvägen och Bangatan, markens beskaffenheter (huvudsakligen sand) och tågens hastigheter för bägge de utredda områdena motsvarar planområdets förhållanden. Utifrån utredningarna kan man konstatera att det finns skäl att beakta både buller- och vibrationer i planområdet.

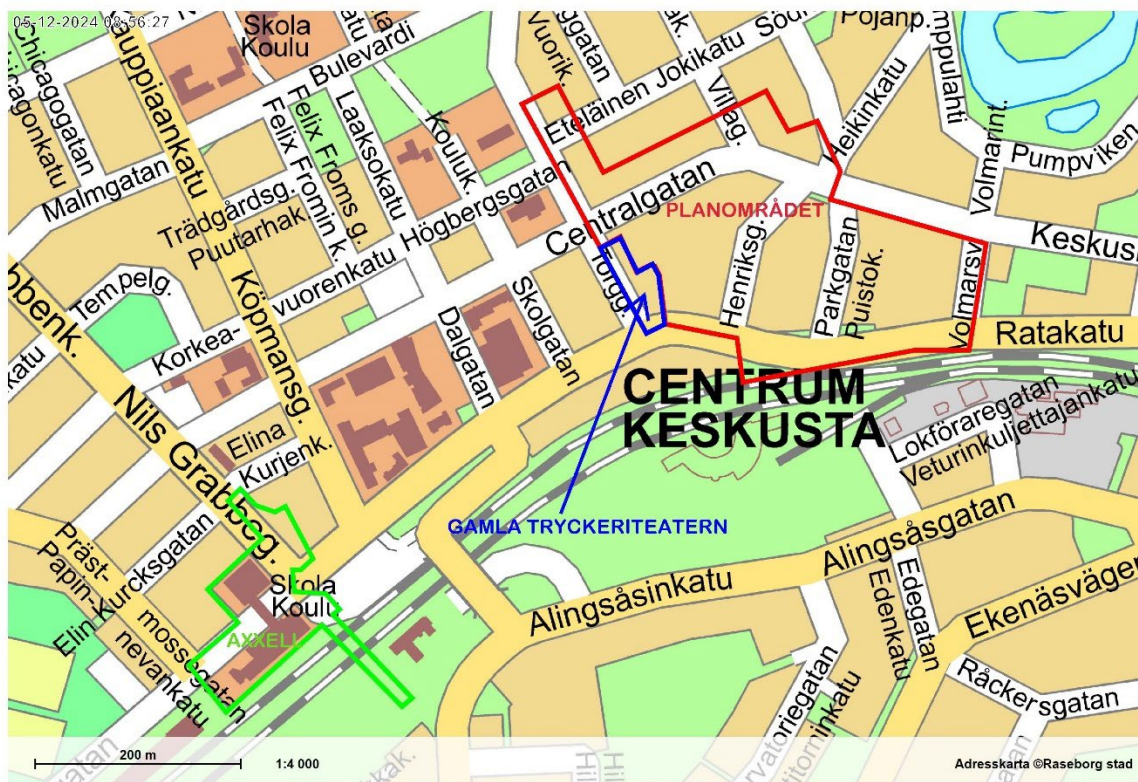


Bild 14. Buller- och vibrationsutredningar har utförts på två områden vars förhållanden och läge motsvarar planområdets läge och förhållande. Alla områden har bostadshus i närheten av järnvägen, där tågen kör relativt långsamt då de ankommer till eller startar från stationen.

Buller

Enligt bullerutredningarna för Axxell (2009) är tågtrafiken livlig men hastigheterna är låga och bullernivån blir inte särskilt hög. Riktvärdet natttid, 50 dB, överskrids delvis i de bostadsfastigheter som ligger närmast spåret, emedan riktvärdet dagtid 55 dB inte överskrids. Den ljudisolering som krävs åstadkommer man nästan med normala konstruktioner i dagens läge enligt utredningen. Läget och förhållandena motsvarar läget och förhållandena vid Torggatan-Volmarsvägens södra del längs Bangatan och järnvägen.

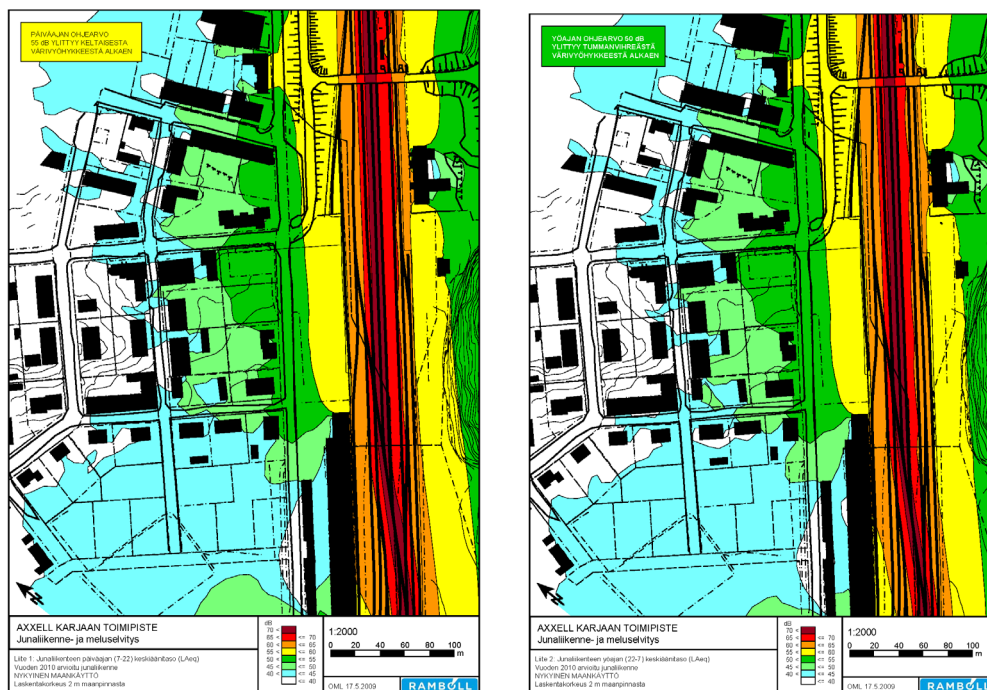


Bild 15. Utdrag ur bullerutredningen för Axxell (2009) med LA_{eq} dagtid till vänster och LA_{eq} nattetid till höger.

Enligt bullerutredningen för Gamla Tryckeriteatern (2024) alldeles intill planområdet behövs bullerisolering på en del fasader (medelljudnivåerna som riktas mot fasaderna varierar mellan $LA_{eq} = 51...70$ dB och den momentana maximala ljudnivån för fasaden mot järnvägen uppgår till högst 75 dB) emedan riktvärdena underskrids på lek- och utevistelseområdena då de placeras i de inre delarna av kvarteren. Läget och förhållandena motsvarar läget och förhållandena i planområdet. Trafikmängderna och typen av tågtrafik har inte ändrats sedan utredningen gjordes år 2023 och i den undersöktes som nämns ovan, både den ekvivalenta ljudnivån och den momentana maximala ljudnivån.

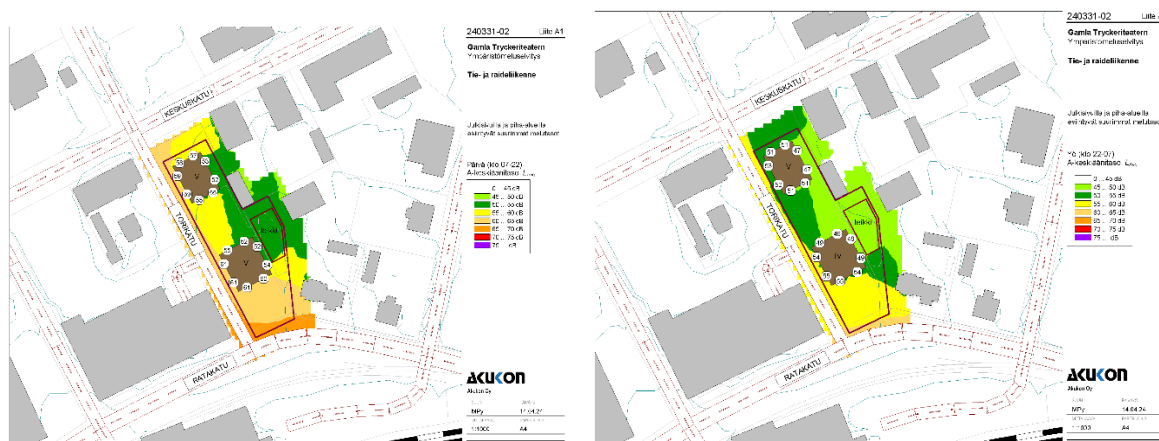


Bild 16. LA_{eq} -värden för tomten intill planområdet dagtid till vänster och nattetid till höger.

I bullerutredningen för Axxell användes en 3D-terrängmodell som baserar sig på den nordiska modellen för beräkning av järnvägsbuller. Gamla Tryckeriteaterns bullerutredning baserar sig på beräkningsmodeller (Tieliikennemelun laskentamalli. Ohje 6/1993 och Raideliikennemelun laskentamalli. Ympäristöopas 97).

Vibrationer

Enligt vibrationsutredningen för Axxell (2009) finns det ingen risk för att vibrationer skulle orsaka strukturella skador på byggnaden som ligger som närmast 10 meter från järnvägsspåret och det krävs inga åtgärder gällande vibrationer från tåg- eller biltrafiken. Enligt vibrationsutredningen för Gamla Tryckeriteatern (2024) kan den rekommenderade maximinivån ($v_{W,95} \leq 0,3$ mm/s) för vibrationer överskridas av vissa konstruktioner så som till exempel golvvärme. Eftersom omständigheterna är motsvarande för planområdet kan man konstatera att samma gäller för det.

Bedömningen av vibrationernas utbredning och effekterna av vibrationer för Axxell har gjorts med hjälp av VTT:s anvisning "Rekommendation för bedömning av vibrationer i trafiken vid planering av markanvändningen". Prognosmodellen kalibrerades 9-10.12.2008 med vibrationsmätningar. Gamla Tryckeriteaterns stombuller- och vibrationsutredningen utgår ifrån beräkningsmodeller (Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi. Esiselvitys. VTT Tiedotteita 2468 respektive Rakennukseen siirtyvän liikennetärinän arviointi. VTT Tiedotteita 2425).

3.1.3 Markägoförhållanden

Området är främst i privat ägo. Raseborgs stad äger en del mark på planområdet.

3.2 Planeringssituationen

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen av områdesanvändningen på nationell nivå och är grunden till mera detaljerad planering. De riksomfattande målen för områdesanvändningen har en uppgift att stöda och främja förverkligandet av de allmänna och generella målsättningarna i lagen om områdesanvändning. De riksomfattande målen för områdesanvändningen realiserar på lokalplanering främst genom landskapsplanering.

Med de riksomfattande målen för områdesanvändningen syftar man till att främja:

1. övergången till ett kolsnålt samhälle,
2. hållbar användning av naturens mångfald och kulturmiljön,
3. möjligheter till förnyelse av näringarna,
4. greppandet av urbaniseringens möjligheter och utmaningar.

De riksomfattande målen för områdesanvändningen är:

1. Fungerande samhällen och hållbara färdvägar.
2. Ett effektivt trafiksystem.
3. En sund och trygg livsmiljö.

4. En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar.
5. En energiförsörjning med förmåga att vara förnybar.

Landskapsplanering

Raseborg omfattas av etapplandskapsplanen för Västra Nyland som är en del av helheten Nylandsplanen 2050. Helheten Nylandsplanen 2050 har vunnit laga kraft genom Högsta förvaltningsdomstolen beslut den 13.3.2023. I den gällande landskapsplanen (Nylandsplanen 2050) anvisas planområdet som:

- Område för centrumfunktioner
- Utvecklingszon för tätortsfunktioner
- Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden
- Grundvattenområde
- Område för anslutningsparkering

På planeringsområdet gäller också Nylandsplanens allmänna planeringsbestämmelser.

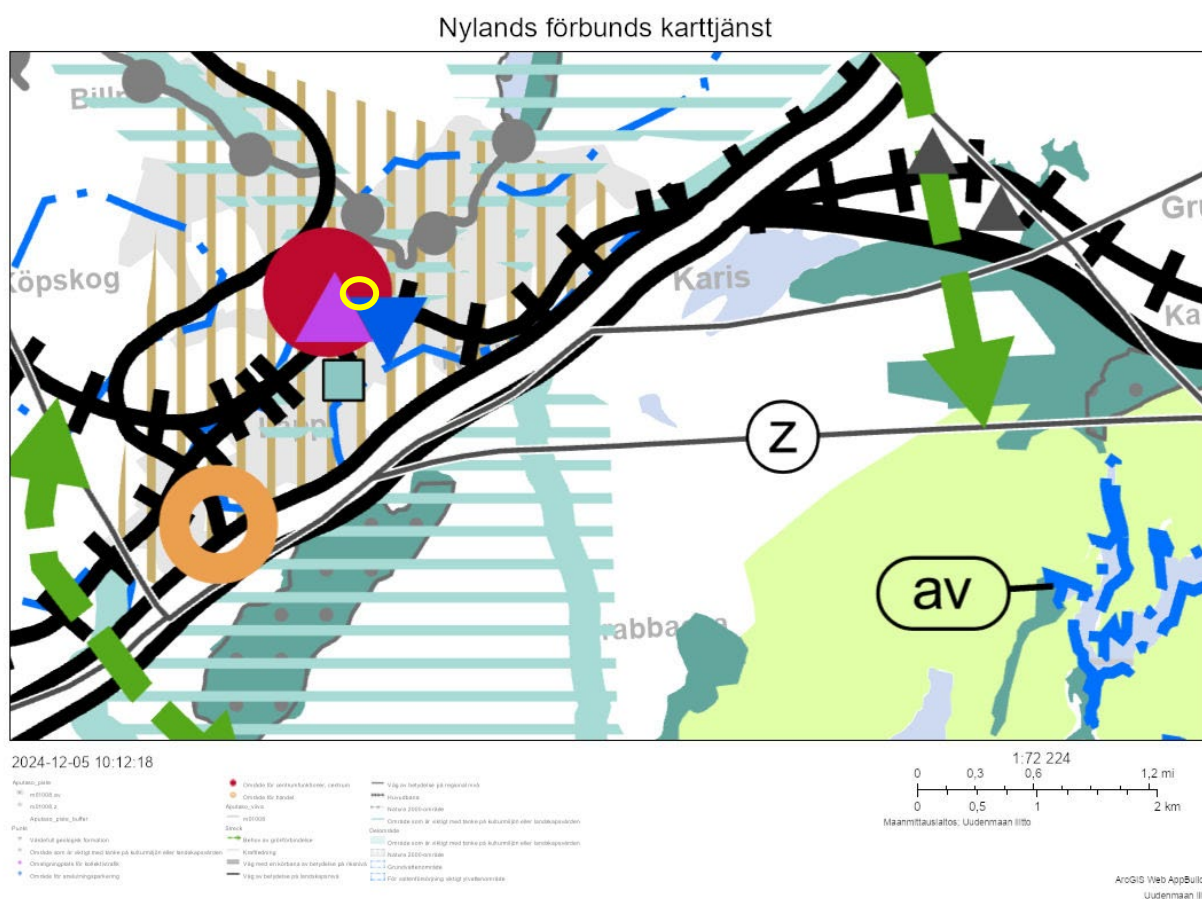


Bild 17. Utdrag ur sammanställning av de gällande landskapsplanerna. Planområdets läge markeras med en gul cirkel.

Generalplanering

En del av området ingår i stadscentrums delgeneralplan, som Nylands Miljöcentral fastställde 1.10.1999 (1038). Delgeneralplanen är en plan med rättsverkan. Resten av planområdet omfattas av delgeneralplanen Centrum (Karis) som fastställdes 16.2.1987 (1036) och som saknar rättsverkan.

I delgeneralplan 1038 anvisas områden för småhus där miljön bevaras, områden för flervåningshus, områden för affärs- och kontorsbyggnader och område för servicestationer. Bostadshusen på båda sidorna om Södra Ågatan har sr-märkning. I delgeneralplanens särskilda bestämmelser står att man i bland annat kvarter 12 vid Bangatan i stadsplanen bör utreda och sträva till att bevara de byggnader som historiskt sett eller med hänsyn till stadsbilden är betydelsefulla eller sträva till att bevara stadsbilden.

Delgeneralplanen kan anses föråldrad då den inte längre motsvarar det aktuella läget och inte möjliggör en effektiv och ändamålsenlig förtätning av området som anvisas i landskapsplanen. Den gällande generalplanen möjliggör inte något modernt byggande i obebbyggda områden och beaktar inte de kulturhistoriskt värdefulla delarna av gamla Trä-Karis som ligger framför allt längs Bangatan. Avvikelser från planens bestämmelser har gjorts redan tidigare i nyare detaljplaner (till exempel AK-området i detaljplanen 937–72 Axxell och detaljplanen 1280–74 Gamla Tryckeriteatern).

I delgeneralplan 1036 som saknar rättsverkningar anvisas ett småhusdominerat bostadsområde på den del av planområdet som den gäller.



Bild 18. Utdrag ur stadscentrums delgeneralplan från 1999. Planområdet med röd linje.

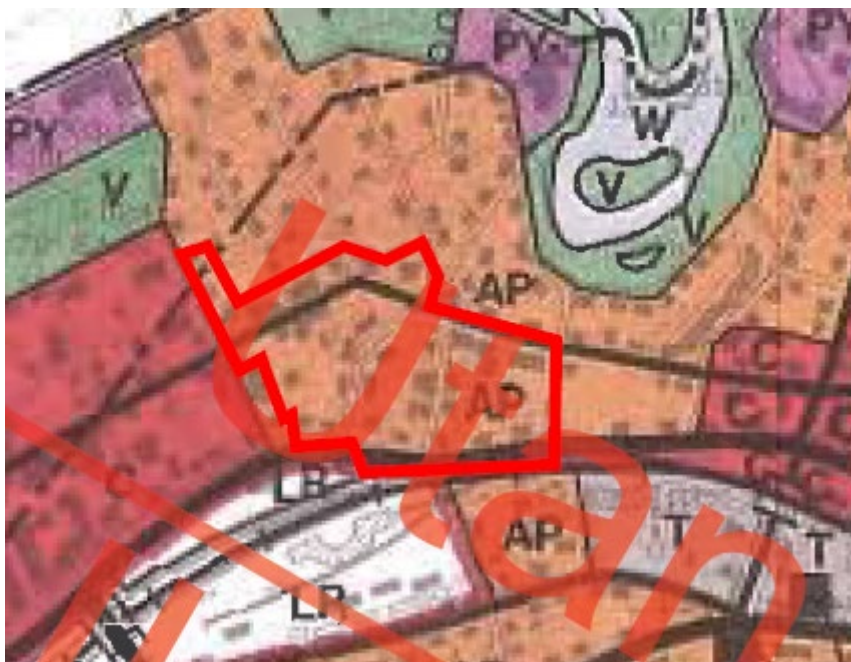


Bild 19. Utdrag ur stadscentrums delgeneralplan från 1987. Planområdet med röd linje.

Detalplanering

På planeringsområdet gäller 3 detaljplaner:

- nr. 113–100, laga kraft 6.7.1977
- nr. 140–100, laga kraft 23.6.1981
- nr. 226–100, laga kraft 13.12.2004

I gällande detaljplaner är hela planområdet anvisat som kvartersområden för flervåningshus förutom ett kvartersområde för servicestation för motorfordon och ett litet parkområde samt gatuområden. Våningsantalet i planerna varierar från II till IV och exploateringstalen från 0,5 till 0,8.

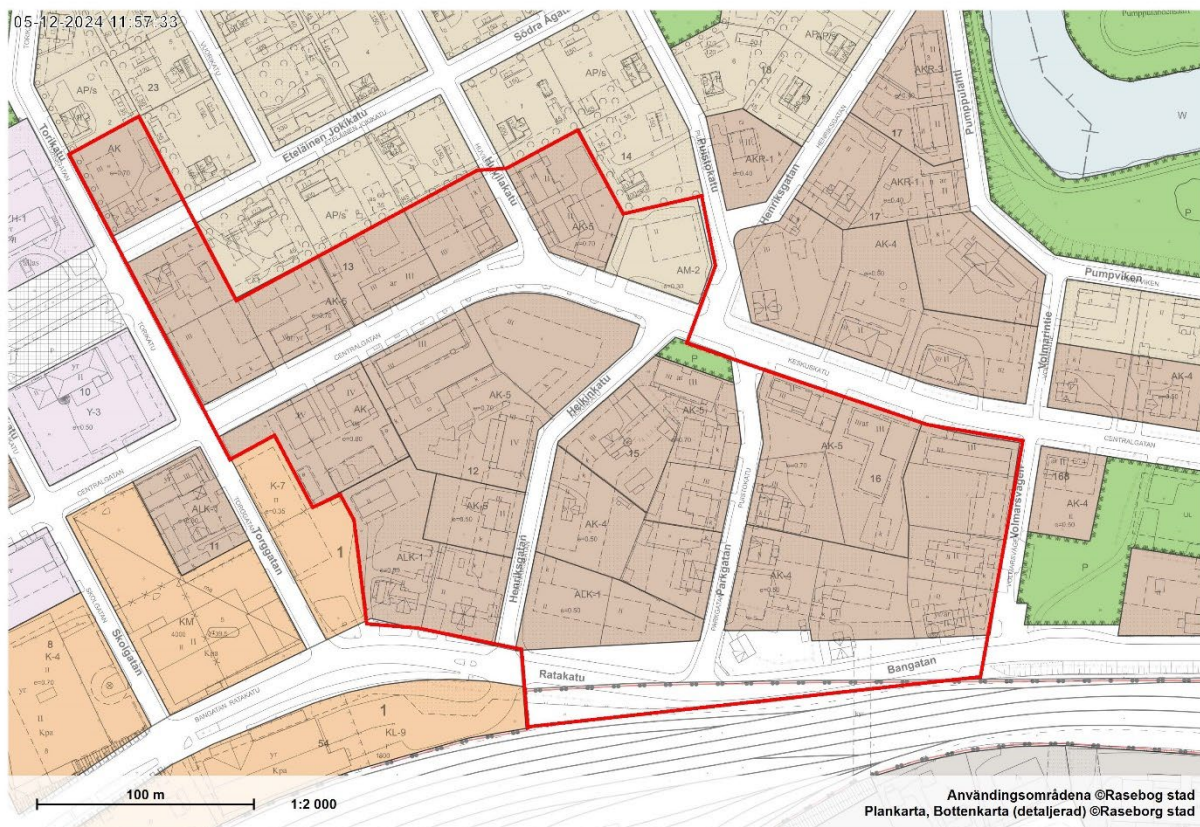


Bild 20. Utdrag ur sammanställningen av gällande detaljplaner. Planområdet är märkt med röd linje.

Byggnadsordning

Raseborgs stads byggnadsordning har godkänts 26.5.2025 av fullmäktigen och den har fastställts 2.6.2025.

Byggförbud

På planområdet har inte tagits beslut om skilt byggförbud.

4 DETALJPLANERINGENS SKEDEN

4.1 Behovet av detaljplanen

Detaljplanerna i området är föråldrade och möjliggör inte ändamålsenligt och modernt byggande på obebyggda områden samtidigt som de inte beaktar Trä-Karis gamla och värdefulla trävillor med tillhörande trädgårdar. En byggnadshistorisk inventering som utfördes 2015 ger i handen att en stor del av områdets trävillor bör få en skyddsbezeichnung. Vidare finns det ett behov av att justera tomtgränser och trafikområden så att de stämmer överens med verkligheten. Det finns också ett behov av att uppdatera dagvattenhanteringen i området samt skydda grundvattenområdet av första klass.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Initiativet till planändringen togs av Raseborgs stad. Planläggningsnämnden har beslutat att inleda projektet och godkänna PDB 29.4.2020 § 57.

Detaljplanearbetet kungjordes anhängigt 1.6.2020.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenter är enligt § 62 i lagen om områdesanvändning markägarna på området och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen, åtminstone följande:

Regionala myndigheter

- Tillstånds- och tillsynsverket
- Nylands förbund
- Västra Nylands räddningsverk
- Västra Nylands museum
- Trafikledsverket

Stadens myndigheter

- Miljö- och byggnadsnämnden
- Samhällstekniska nämnden
- Sydspetsens miljöhälsa
- Raseborgs vatten
- Raseborgs Energi

Övriga aktörer

- Karis Telefon Ab
- Caruna Oy
- Senatstationsfastigheter Ab
- Karis gårds- och bostadsförening
- Karis hembygdsförening r.f.
- Raseborgs Natur r.f.

Intressenter har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligt eller muntligt uttala sin åsikt om saken. Därtill kan man skicka respons via e-post till projektets kontaktpersoner.

4.3.2 Deltagande och växelverkan

Om planens anhängiggörande, framläggning av utkast, framläggning av förslag och till slut godkännande samt ikraftträdande kungörs. Kungörelserna publiceras på stadens officiella anslagstavla, adress: <http://www.raseborg.fi/kungoerelser>. Därtill kungörs även anhängiggörandet åtminstone i följande lokaltidningar:

- Västra Nyland (på svenska)
- Etelä-Uusimaa (på finska)

Programmet för deltagande och bedömning skickas till alla kända markägarintressenter. Därtill finns det till påseende på stadens hemsida och planläggningsenheten under hela planläggningsprocessen.

Planmaterial läggs offentligt fram på stadens hemsida, www.raseborg.fi. Materialet finns också till påseende på planläggningsenheten, Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs.

Intressenterna kan kontakta Raseborgs stad under planläggningsprocessen. Därtill ordnas det vid behov invånarmöte under planläggningsprocessen. Om det informeras särskilt. Under planläggningsprocessen hålls nödvändiga informations- och förhandlingsträffar med intressenter. Markägare till småhustomter har fått en chans att uttrycka sina önskemål genom att rita in dem på en karta som skickas hem till dem. När planmaterialet är till påseende kan officiella åsikter eller anmärkningar ges till Raseborgs stads planläggningsenhet. Raseborgs stad ger bemötanden till officiella åsikter eller anmärkningar som har lämnats under planmaterialets påseendetid.

4.3.3 Myndighetssamarbete

I inledningsskedet ordnas vid behov myndighetssamråd om planprojektet i enlighet med 66 § lagen om områdesanvändning och 26 § MBF.

Under planläggningsprocessen ordnar staden interna arbetsmöten och eventuellt andra möten med myndigheter och intressenter.

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet

Mål som ställts upp av staden

Målet är att uppdatera de föråldrade detaljplanerna så de motsvarar dagens läge och behov. Man vill möjliggöra modernt byggande och förtätande i obbyggda områden som ligger på gångavstånd från centrumområdets tjänster och stationsområdet kollektiva trafik. Vidare betonas speciellt skyddsmärkningen på byggnader och bevarandet av den kulturhistoriska miljön med lummiga trädgårdar. Dessutom vill man förbättra möjligheterna till dagvattenhantering i området samt närliggande områden och även beakta grundvattenområdet på ett sakenligt sätt.

Mål som grundar sig på planeringssituationen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen som gäller området är att skapa ett fungerande samhälle och hållbara färdssätt, ett effektivt trafiksystem, en sund och trygg livsmiljö och en livskraftig natur- och kulturmiljö.

Planområdet är i landskapsplanen angivet som:

- Område för centrumfunktioner
- Utvecklingszon för tätortsfunktioner
- Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården
- Grundvattenområde
- Område för anslutningsparkering

Därtill kommer landskapsplanens allmänna bestämmelser som bland annat betonar möjligheten att förlita sig på hållbara färdssätt som att gå, cykla och använda kollektivtrafiken för att utträta dagliga tjänster.

Alla dessa mål beaktas i planeringen av området.

Mål som grundar sig på förhållandena och egenskaperna i området

I delgeneralplanens särskilda bestämmelser står att man i bland annat kvarter 12 vid Bangatan i stadsplanen bör utreda och sträva till att bevara de byggnader som historiskt sett eller med hänsyn till stadsbilden är betydelsefulla eller sträva till att bevara stadsbilden. På planområdet finns många gamla trävillor från 1900-talets första hälft.

Vidare tillhör planområdet ett grundvattenområde som är viktigt för samhällets vattenförsörjning och särskild uppmärksamhet ska fästas vid skyddet av grundvattnet.

Mål för detaljplanens kvalitet

Syftet med planändringen är att få ett fungerande, hållbart och attraktivt område för boende som beaktar den rådande stadsbilden och den värdefulla kulturmiljön. Den nya bebyggelsen planeras som en del av den befintliga bebyggelsen. De nya byggnaderna anpassas till miljön och ska bilda i fråga om sin storlek, form, material och färgsättning en enhetlig helhet med de befintliga byggnaderna. Värdefulla byggnader får en ändamålsenlig skyddsbeteckning och Trä-Karis lummiga trädgårdsmiljö ska bevaras. Samtidigt beaktas grundvattenområdet, dagvattenhanteringen samt det faktum att planområdet ligger i närheten av bullerkällor såsom järnvägen.

4.4.2 Mål som uppkommit under processen, precisering av målen**Intressenternas mål**

Om detaljplanens planutkast inlämnades sammanlagt 10 utlåtanden och 4 åsikter. Sammandrag av utlåtandena och åsikterna och bemötandena av dem finns i bilagorna till planhandlingarna.

Nylands förbund

Nylands förbund önskar att planområdet utvecklas i enlighet med landskapsplanen det vill säga att markanvändningen effektiveras och området förtätas samt att man lägger särskild uppmärksamhet på lösningar som stöder en hållbar samhällsstruktur till exempel genom att

förbättra förutsättningarna för gång, cykling och kollektivtrafik, tillgången till närservice samt livskraften i centrumområdena.

NTM-centralen

NTM-centralen anser att området lämpar sig för förtätning tillika som den anser det viktigt att värna om och skydda värdefulla byggnadsobjekt. Dessutom vill NTM-centralen att miljöolägenheter så som buller- och vibrationer från järnväg och förorening av markområden ska beaktas på ändamålsenliga och tillräckliga sätt. NTM-centralen vill också att grundvattenområdet som är av första klass uppmärksammas på korrekt vis.

Västra Nylands museum

Västra Nylands museum vill värna om den bebyggda kulturmiljön, stadsbilden och värdefulla byggnadsobjekt så att alla dessa beaktas på ett sakligt sätt.

Västra Nylands räddningsverk

Västra Nylands räddningsverk betonar vikten av räddningsvägar och brandsäkerhet samt grundvattenskyddet.

Trafikledsverket

Trafikledsverket vill uppmärksamma buller från järnvägen och att bullret beaktas så att ljudisoleringskraven är tillräckliga.

Karis gårds- och bostadsförening

Föreningen önskar adekvata parkeringslösningar och att det finns tillräckligt med grönskande miljö för bland annat trivsel och skuggande effekter.

5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Med planen möjliggörs modernt och attraktivt boende i flervåningshus i obebyggda områden nära centrumområdets utbud av tjänster i enlighet med principerna för hållbar utveckling. Samtidigt värnar man om det gamla Trä-Karis med sina trävillor och lummiga trädgårdar och förser historiskt värdefulla byggnader med ändamålsenliga skyddsbebyggelser.

I planen uppmärksammar man dagvattenhanteringen med bestämmelser och ett riktigivande område för fördröjning och rening av dagvatten. Dessutom införs bestämmelser om skyddet av grundvattenområdet.

5.1 Planens struktur

I en stor del av planområdet uppdateras planen att motsvara det aktuella läget. Områden med småhus som i gällande plan är anvisade som kvartersområden för flervåningshus (AK) anvisas som kvartersområden för småhus där miljön bevaras (AP/s) och byggnadsytor,

våningsantal och byggrätter uppdateras att motsvara småhusbyggande samtidigt som man möjliggör att tomterna kan delas. Våningsantal och byggrätt för en del av kvartersområdena för flervåningshus uppdateras, så att de motsvarar den aktuella situationen (våningsantal II, III, IV och V förekommer på planområdet). Vidare justeras byggrätten och våningsantalet på obebyggda tomter som anvisas som kvartersområden för flervåningshus. I de mera tätt bebyggda kvartersområdena för flervåningshus anges byggrätten i kvadratmeter våningsyta, medan exploateringstal fortfarande används i de mera glest bebyggda kvartersområdena för flervåningshus. En obebyggd tomt som i gällande plan anvisas som kvartersområde för flervåningshus anvisas som park (VP) där man kan bygga fördröjnings- och reningskonstruktioner för dagvatten. Byggnader med skyddsvärde förses med skyddsbezeichnung.

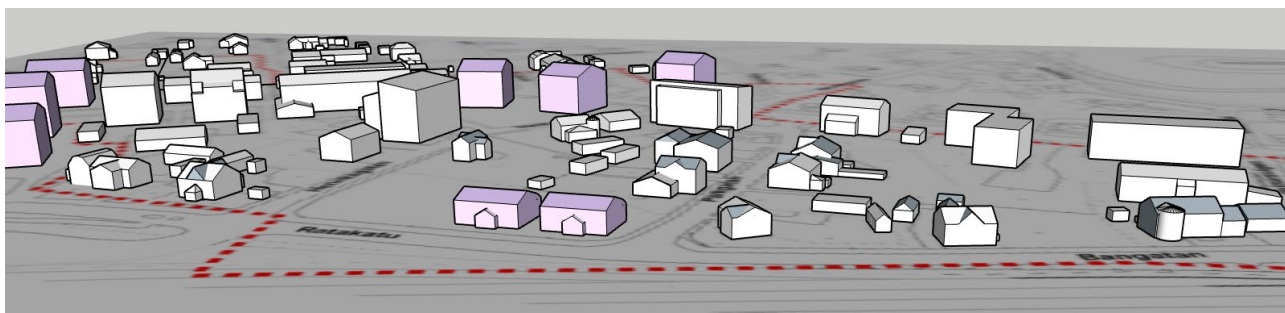


Bild 21. En 3-D skiss över hur de nya byggnadernas byggnadskroppar skulle kunna se ut på planområdet. Sett söderifrån norrut. Nya byggnader med lila färg.

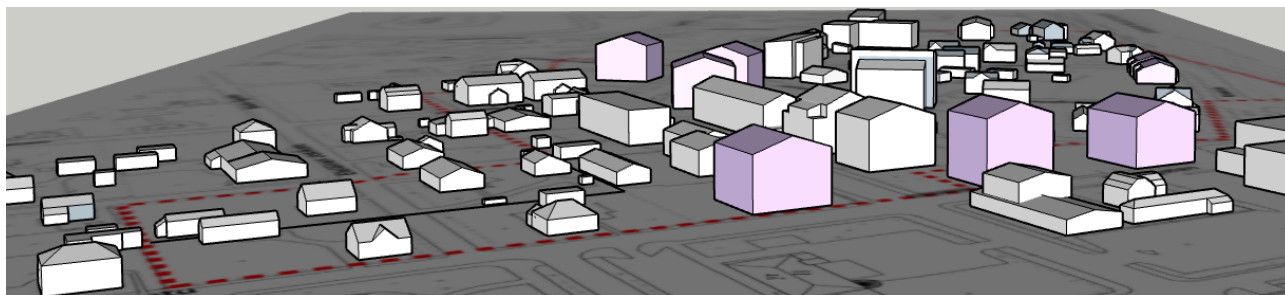


Bild 22. En 3-D skiss över hur de nya byggnadernas byggnadskroppar skulle kunna se ut på planområdet. Sett från centrum österut. Nya byggnader med lila färg.

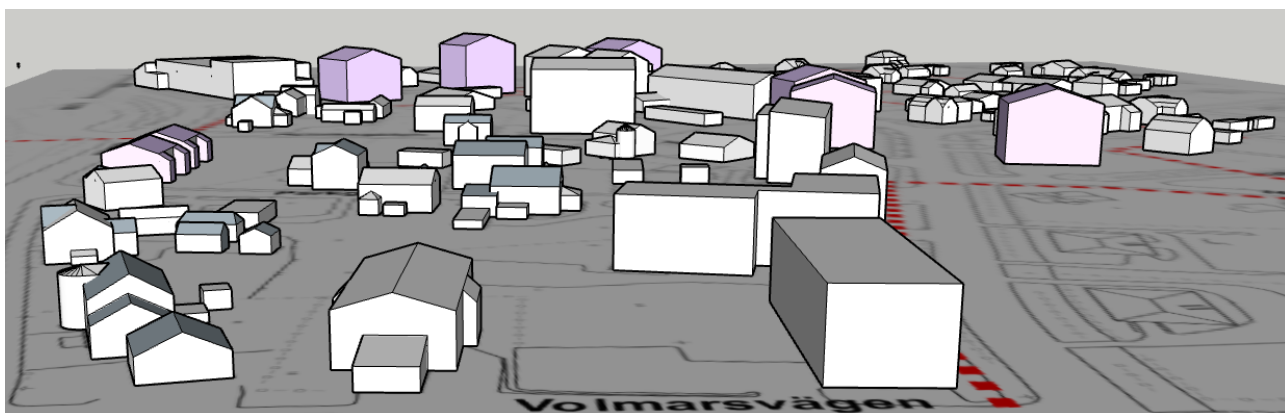


Bild 23. En 3-D skiss över hur de nya byggnadernas byggnadskroppar skulle kunna se ut på planområdet, sett från Volmarsvägen mot Karis centrum. Nya byggnader med lila färg.

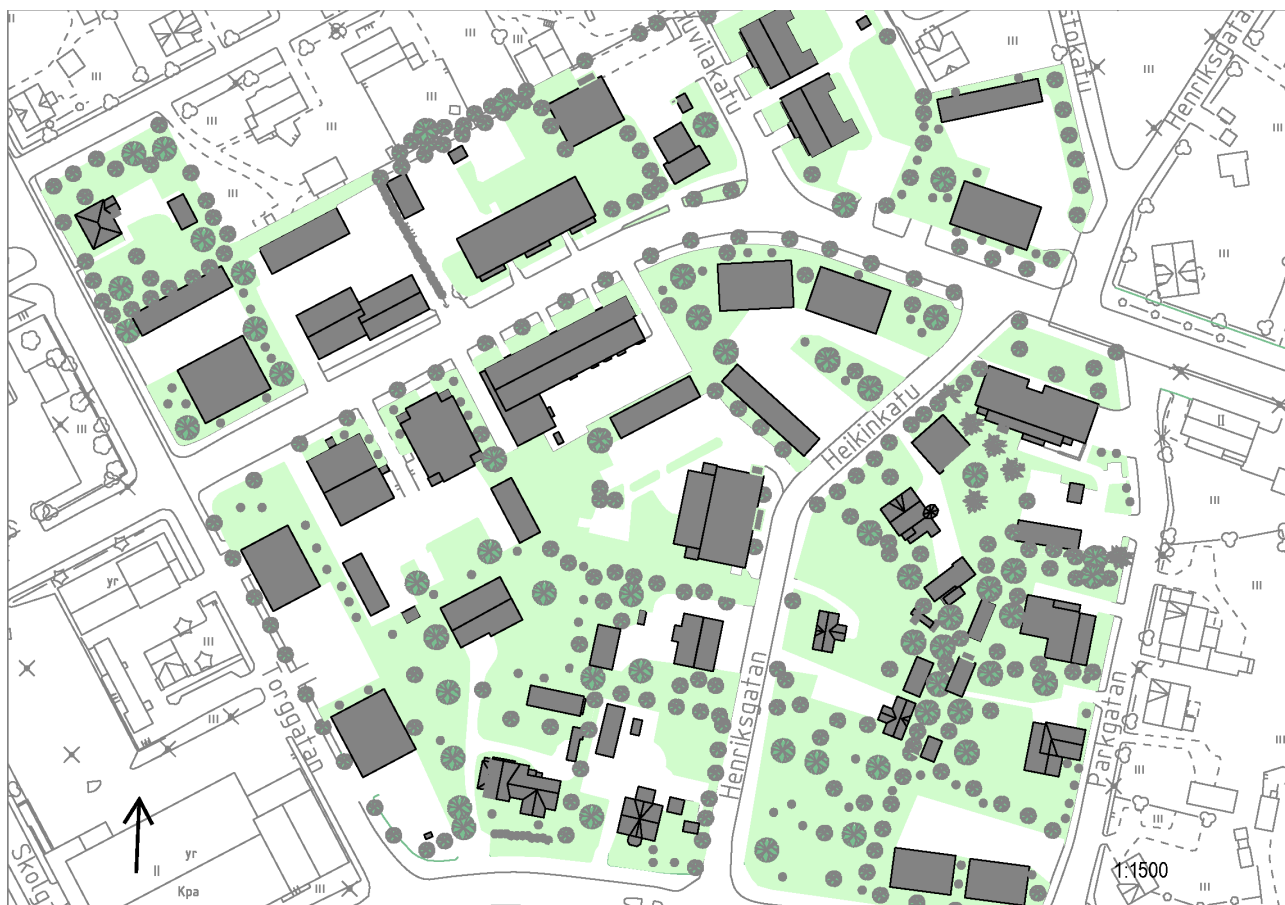


Bild 24. En illustration av planområdet. Illustrationen visar hur den planerade nybyggnationen kunde passa in i byggnadsbeståndet. Grönskan kommer att ha en framträdande roll i stadsbilden.

5.1.1 Dimensionering

För kvartersområden för flervåningshus anvisas på planområdet en byggrätt på 20 780 v-m² och för kvartersområden för småhus där miljön skyddas anvisas en byggrätt på 8 474 v-m². Sammanlagt blir den totala byggrätten cirka 29 254 v-m² i förslaget. I gällande plan är den totala byggrätten cirka 31 034 v-m². Noggrannare fördelning av byggrätt finns i bilaga 2. Detaljplanens statistikblankett.

Planområdets obebyggda tomter har i den gällande planen en byggrätt på 4 150 v-m², som inte har utnyttjats. Denna byggrätt utökas till 5 912 v-m² i detaljplaneändringen. Om byggrätten utnyttjas innebär det en ökning av befolkningen med ca 110 invånare (om man räknar med 1 invånare / 54 v-m²) på planområdet. Det slutliga invånarantalet beror på storleken av de enheter som byggs och av bostadsfördelningen.

5.1.2 Service

Karis centrums service finns på gångavstånd från planområdet.

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Med detaljplaneändringen strävar man till att värna om Trä-Karis småhusområde och skydda de värdefulla trävillorna med ändamålsenliga beteckningar och de lummiga trädgårdarna i samband med dem. Med detaljplanen styrs nybyggnationen att anpassa sig till den rådande stadsbilden samt miljön och ta i beaktande grundvattenområdet och hanteringen av dagvatten. Även om effektiviteten ökar på en del av planområdet fäster man uppmärksamhet vid de gröna områdena och träd som bidrar till en ökad trivsamt och som har många andra positiva effekter som växtligheten medför (fördröjning av dagvatten, minskad erosion, bindande av koldioxid och luftföroreningar, kylande effekt vid hett väder). Strävan är att göra stadsstrukturen tätare samtidigt som man beaktar den kulturhistoriska miljön och anvisa ett trivsamt område för boende i olika former i närheten av service och trafikförbindelser i enlighet med principerna för hållbar utveckling.

Miljöbuller och vibrationer

Buller- och vibrationer från trafiken och järnvägen medför att det i detaljplaneändringen finns beteckningar och bestämmelser för att minska olägenheterna. Dessa beteckningar och bestämmelser har härletts från buller- och vibrationsutredningar på närliggande motsvarande områden och en utredning som ligger helt intill planområdet (se kapitel 3.1.2 Den bebyggda miljön). Områdena där utredningarna utförts är på alla sätt motsvarande till planområdet bland annat vad beträffar läge, avstånd till järnväg, markbeskaffenheter, landskap, möjliga ljudhinder, tågans hastigheter och frekvens. Samma sak gäller Bangatan och dess trafik.

Buller

Då man granskar LA_{eq} -värdena i de båda undersökningarna kan man konstatera att de är en aning högre i utredningen som gäller Gamla Tryckeriteatern (2024) jämfört med utredningen för Axxell (2009), men att de följer samma mönster. I utredningen för Gamla Tryckeriteatern beaktar man även LA_{max} som är 75 dB vid de planerade byggnadernas fasader. LA_{eq} varierar mellan 51...70 dB vid de planerade byggnadernas fasader. Ljudisoleringsrekommendationen för de planerade byggnaderna i Gamla Tryckeriteaterns detaljplan är 30...32 dB. Den byggnad som enligt Gamla Tryckeriteaterns detaljplan utsätts för mest buller ligger på ett 90 meters avstånd från järnvägen. Då man beaktar det faktum att trafikbuller från en lineär källa dämpas med ungefär 3 dB då avståndet till trafikleder fördubblas (inverskvadratlagen) enligt t.ex. Nord-2000 modellen, och samtidigt har liknande förhållanden som i det undersökta området, kan man härleda följande:

Avstånd till bullerkälla	Ljudisoleringskrav
90 meter (byggnadsyta Gamla Tryckerit.)	30 dB + 2 dB = 32 dB
45 meter	33 dB + 2 dB = 35 dB
22,5 meter	36 dB + 2 dB = 38 dB

I Gamla Tryckeriteaterns bullerutredning har man beaktat trafiksituationens osäkerhet och därmed lagt till +2 dB för att säkerställa en tillräcklig skyddsnivå. De nivåer som anges i tabellen ovan är i linje med nivåer som angivits på platser med liknande avstånd från järnvägsspår i Finland.

Utifrån ovannämnda resonemang har man för planområdet anvisat isoleringskraven på plankartan enligt tabellen ovan.

Vibrationer

Vibrations- och stombullerutredningarna som genomförts uppvisar båda liknande resultat och eftersom planområdet motsvarar de undersökta områdena anvisas planområdet samma bestämmelse som i det intilliggande planområdet, Gamla Tryckeriteatern. I Axxell detaljplaneområde kunde man konstatera att det inte fanns behov för bestämmelser gällande vibrationer och stombuller, medan det under vissa förutsättningar kan vara relevant på Gamla Tryckeriteaterns område, eftersom vissa konstruktioner så som till exempel golvvärme kan ge upphov till att gränsvärdena överskrids.

Förorenade markområden

På planområdet har funnits förorenade markområden som sanerats och efter det inte längre kan anses vara förorenade. Avvikande undersökningsvärden leder dock till att dessa måste beaktas och utredas när det gäller fastighet 710-51-13-1. Beträffande fastighet 710-51-13-2 där det inte finns tillräcklig information om markföroreningen, krävs också undersökning och vid behov sanering innan byggnation påbörjas. Av dessa orsaker har man i planen bestämmelser om förorenade markområden, detta för att säkerställa en säker och hälsosam livsmiljö och minskar risken för nedsmutsning av det viktiga grundvattenområdet.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden



Område för flervåningshus.

Förklaring:

Tomterna för flervåningshus blir effektivt utnyttjade och ska ha utrymme för många olika funktioner. Tanken är att markägarna planerar in funktioner så som parkering, avfallshantering, snöröjning, områden för lek och utevistelse på ett ändamålsenligt sätt i samband med bygglovsansökan. Vidare ska nybyggnationen bilda en enhetlig helhet med de befintliga byggnaderna i området vad gäller placering, form, proportioner, dimensionering, takform, färgsättning och utformning av fasader, fönster och dörrar. Det är tillåtet med anordningar för produktion av förnybar energi men den ska planeras så att den passar in i helheten. Vidare är det tillåtet att ha gröntak och takträdgårdar.



Kvartersområde för småhus där miljön bevaras.

Förklaring:

Tanken är att småhustomternas lummiga karaktär ska bevaras och att även ekonomibyggnaderna ska bevaras. Möjlig nybyggnation ska följa områdets särdrag vilket leder till att områdets karaktär bevaras i den gamla Trä-Karis andan. Det huvudsakliga byggnadsmaterialet ska vara trä, vilket villorna som

det nu är, huvudsakligen är byggda utav. Det är tillåtet med anordningar för produktion av förnybar energi men den ska planeras så att den passar in i helheten. Gamla ekonomibyggnader som ligger utanför byggnadsytorna får bevaras och repareras, men om de förstörs får nya byggnader inte uppföras utanför byggnadsytorna.



Park.

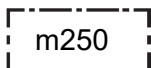


Område för järnvägstrafik.

5.3.2 Övriga delområden och beteckningar



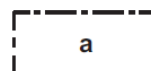
Byggnadsyta



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

Förklaring:

I planområdet finns småskalig affärsverksamhet av olika slag i form av bland annat en frisørsalong, en affär för tryckprodukter, ett café och en tidningsredaktion. Med denna beteckning vill man bevara möjligheten att fortsätta med denna småskaliga affärsverksamhet i området. Den konkurrerar inte med förekomsten av små affärer längs Köpmansgatan och berikar planområdet.



Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.



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



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

Förklaring:

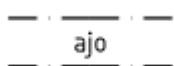
Träden är viktiga för stadsbilden men de har också många andra egenskaper som är mycket viktiga – de binder koldioxid och förhindrar erosion, de binder föroreningar och har bullerdämpande effekter, de har en svalkande effekt vid heta väderförhållanden och de bidrar till dagvattenhanteringen genom att suga upp vatten, de gör området mera trivsamt och kan fungera som spridningsleder för organismer/bidrar till ökad biodiversitet.

/ hule

Riktgivande område för dagvattenhantering 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.

Förklaring:

På området kan man vid behov anlägga olika typers konstruktioner för fördröjning och rening av dagvatten. I övrigt är området en park med växtlighet som även hjälper till med dagvattenhanteringen. Eftersom området ligger på grundvattenområde av klass 1 och dessutom på det område där grundvattnet bildas är det aktuellt att skydda grundvattnet med en tät bottenkonstruktion i sådana fall att nedsmutsat vatten leds till området.



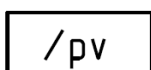
Körförbindelse.

Förklaring:

Ett servitut i form av en körförbindelse till en tomt som inte ligger intill en gata.



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



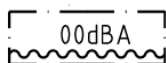
Viktigt grundvattenområde eller grundvattenområde som lämpar sig för vattentäkt.

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.

Cisterner för uppvärmningsolja bör vara dubbelmantlade och placeras i skyddsbassänger antingen inne i en byggnad eller under ett separat tak. Skyddsbassängens volym bör vara minst 110 % av volymen för cisternen för uppvärmningsolja. Inga andra flytande bränslen eller ämnen som äventyrar grundvattnet får förvaras eller lagras löst i området. Underjordiska oljecisterner och jordvärmebrunnar 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.



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



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

5.3.3 Skyddsobjekt

I området för detaljplaneändringen finns 17 byggnadsskyddsobjekt som är byggnadshistoriskt-, kulturhistoriskt- och/eller landskapsmässigt värdefulla. Objekten har markerats på kartan med beteckningen sr-1 (x) där siffran innanför parentes efter sr-beteckningen hänvisar till plankartans objektnummering:

- sr-1 (1a) Bostadshus troligen byggt cirka 1905. Hör av allt att döma till de tidigaste villorna som byggdes runt järnvägsområdet. Byggnaden har byggts till i etapper, tilläggsbyggnaden gjordes troligtvis på 1920- eller 1930-talet.
- sr-1 (1b) Uthusbyggnaden är troligen ungefär lika gammal som huvudbyggnaden 1a.
- sr-1 (2a) 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.
- sr-1 (2b) Uthusbyggnaden är troligen ungefär lika gammal som huvudbyggnaden 2a.
- sr-1 (3) Våningshus planerat av arkitekt Hilding Ekelund år 1959. Det första bostadsvåningshuset som staden lät bygga utanför köpingens affärscentrum. I flygeldelen var ortens Alkobutik länge verksam och efter det har lokaltidningen Etelä-Uusimaa varit verksam där.
- sr-1 (4) Bostadshus uppskattningsvis byggt på 1920-talet, möjligtvis till och med äldre. Den norra flygeln byggdes 1961 enligt byggmästare Tage Backmans ritningar.
- sr-1 (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.
- sr-1 (6) Bostadshus uppskattningsvis byggt i början av 1900-talet då områdets tomter mättes och hyrdes ut.
- sr-1 (7) 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.
- sr-1 (8) 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.
- sr-1 (9) Bostadsbyggnad uppskattningsvis från 1900-talets första årtionden. Byggnadsmästare Artur Eklöv ritade ändringsplaneran för vindsvåningen 1939.
- sr-1 (10) Bostadsbyggnad uppskattningsvis från 1900-talets första årtionden.
- sr-1 (11) Bostadsbyggnad uppskattningsvis från 1900-talets första årtionden.
- sr-1 (12) Bostadsbyggnad uppskattningsvis från 1900-talets första årtionden. Fasaderna försågs med mineritskivor 1969.
- sr-1 (13) Bostadshus planerat av byggmästare Knut Adolfsson 1949. Ändringsarbeten och tilläggsbyggnad åren 1961, 1999 och på 2000-talet. Ursprungligt namn Villa Långström.
- sr-1 (14) Bostadshus från 1910- eller 1920-talet.
- sr-1 (15) Bostadshus från 1910- eller 1920-talet.

En separat tabell har gjorts över planens byggnadsskyddsobjekt och grunderna och motiveringarna till skyddet. Tabellen finns som bilaga till planbeskrivningen (Bilaga 3. Tabell över skyddsobjekt).

5.4 Planens konsekvenser

Konsekvenserna av detaljplanen bedöms som en del av planeringen. Avsikten med konsekvensbedömningen är att stöda planeringen, deltagandet, växelverkan och

beslutsfattandet. De utredningar som utarbetas i enlighet med 1 § i MBF bör ge tillräcklig information för att de direkta och indirekta konsekvenserna av planen ska kunna bedömas:

- människornas levnadsförhållanden och livsmiljö,
- för jordmånen och berggrunden, vattnet, luften och klimatet;
- växt- och djurarterna, naturens mångfald och naturresurserna
- områdes- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin samt
- trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken
- stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön
- bostadsmiljön.

Konsekvenserna bedöms i detaljplanens olika planeringsskeden och utgående från utredningar och annat material som utarbetas i samband med planeringsarbetet. Konsekvensbedömningen utarbetas som expertbedömningar i samarbete med stadens andra myndigheter utgående från bakgrundsutredningar, begärda utlåtanden och samråd.

5.4.1 Generalplanemässig granskning

Eftersom delgeneralplanerna kan anses vara uppenbart föråldrade är det skäl att vid utarbetandet av detaljplanen i tillämpliga delar beakta kraven på generalplanens innehåll i lagen om områdesanvändning. I följande tabell refereras för hur planen beaktar dessa krav:

<i>När en generalplan utarbetas skall beaktas,</i>	<i>Beaktande av kraven på generalplanens innehåll i detaljplanen:</i>
1) att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomisk och ekologiskt hållbar,	Detaljplanen i fråga ligger i sin helhet på ett område som enligt landskapsplanen ska förtätas. Området bör bland annat stöda sig på gång- och cykeltrafik samt kollektivtrafik. Planområdet har ett utmärkt läge i närheten av Karis resecenter – samhällsstrukturen förtätas kring ett existerande stationsområde i enlighet med principerna för hållbar utveckling samtidigt som man bevarar den kulturhistoriska trädgårdsmiljön med trävillor som är kännetecknande för Karis.
2) att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas,	Genom planen förtätas delvis den befintliga samhällsstrukturen. För att ta området i bruk förutsätts inga större insatser på infrastruktur. Det finns ett befintligt gatunät med gång- och cykelvägar och annan kommunalteknik till vilket området kopplas. På området finns också fjärrvärmenät.

<i>När en generalplan utarbetas skall beaktas,</i>	<i>Beaktande av kraven på generalplanens innehåll i detaljplanen:</i>
3) att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas,	Det boende som anvisas i planen ligger i anslutning till andra bostadskvarter i närheten av offentlig service och affärsbyggnader och stöder utvecklingen av kommersiella tjänster i tätortens centrum.
4) att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och gång-, cykel- och mopedtrafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ändamålsenligt och med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt,	Området för detaljplanen har ett gynnsamt läge med tanke på trafiknätet. Området ligger intill och är kopplat till befintligt kollektivtrafik-, gång- och cykeltrafiknät. Området kan dessutom anslutas till fjärrvärmenätet och till stadens vatten- och avloppsnät. Avfallshanteringen kan genomföras på ett effektivt sätt.
5) att det ges möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö,	Planen anvisar boende intill centrum av Karis, som har leder för gång- och cykeltrafik, närrekreations- och parkområden. Förorenade mark på området ska saneras. Strävan är att påverka boendemiljöns kvalitet genom bestämmelser som styr byggnadssättet och bevarandet av miljön.
6) att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv,	En förtätning av centrumområdet förbättrar företagares och affärsaktörernas möjligheter att etablera sig i centrum.
7) att miljöolägenheterna minskas,	Genom en förtätning av centrumområden kan en effektiv samhällsstruktur uppnås och miljöolägenheterna minskas. Risker för grundvattnet minskas med bestämmelser angående dagvatten och grundvatten och det faktum att förorenad mark saneras innan detaljplanen godkänns. Vidare finns det bestämmelser gällande buller- och vibrationsolägenheter från trafik och järnväg.
8) att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas, samt	På planområdet finns inga betydande naturvärden. Landskapet och den byggda miljön beaktas i planbestämmelserna, värdefulla byggnader skyddas. En högklassig landskapsbild säkerställs även bland annat genom

När en generalplan utarbetas skall beaktas,	Beaktande av kraven på generalplanens innehåll i detaljplanen:
	planbestämmelser för byggnader, planteringar på tomterna, miljön och parkeringsområdena. I planen ingår separata bestämmelser som berör grundvattnet och dagvattenhanteringen.
9) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation.	Genom planen påverkas inte tillgången till områden som lämpar sig för rekreation. Bland annat finns det område för rekreation på några hundra meters gångavstånd från planområdet.

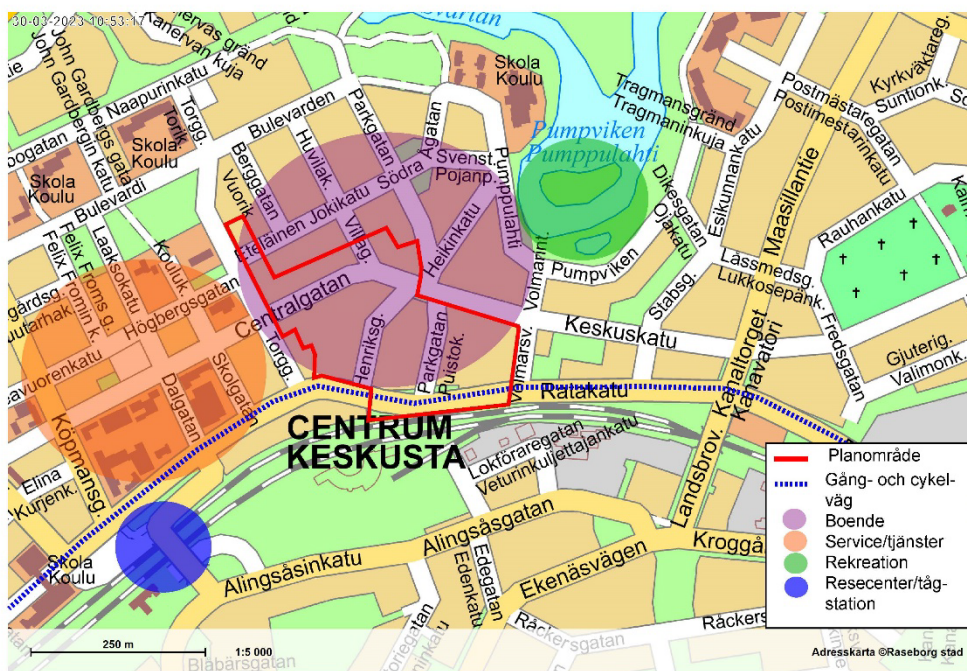


Bild 25.
Planområdet har ett utmärkt läge för boende i närheten av centrums tjänster och skolor, på gångavstånd från kollektivtrafik och rekreation. Planområdet ligger också i anslutning till gång- och cykelvägsnät. På området finns dessutom kommunal teknik och fjärrvärme.

5.4.2 Konsekvenser för den byggda miljön

Den nybyggnation som planerats till området anpassas till den omgivande stadsbilden, -strukturen och de existerande byggnaderna.

I generalplanen har området anvisats byggnadsrätt för byggnader omfattande II och III våningar. På området finns redan detta till trots byggnader med II, III, IV och V våningar. Våningsantalet i detaljplaneförslaget är som mest IV och byggandet är småskaligt samt anpassas till höjden på existerande byggnader i området.

De nya flervåningsbyggnaderna placeras nära gatulinjen samt i linje med bredvidliggande byggnader. Förtätandet av bostadsbyggandet längs gatan förstärker områdets stadsmässighet och förtydligar gaturummet samt gör det möjligt att anlägga grönskande planteringar mot de angränsande egnahemshusen vilket ökar trivsamheten i området.

Ändringen av detaljplanen beaktar även de omgivande byggnaderna och nybyggnationen ska anpassas till miljön och stadsbilden samt i fråga om sin storlek, form, material och färgsättning bilda en enhetlig helhet med de befintliga byggnaderna. De värdefulla småhusen får ändamålsenliga skyddsbeteckningar och miljön i anslutning till dem beaktas. Området bibehåller sin trädgårdsstadskaraktär och Trä-Karis trävillor förgyller stadsbilden.

5.4.3 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

I planområdet finns inga områden som är i naturtillstånd och inga kända naturvärden. De nu obebyggda tomterna var bebyggda så sent som på 1980-talet och har inga värdefulla naturvärden som skulle påverkas av nybyggnation. En målsättning med planen är att bevara så mycket grönska som möjligt och att plantera områden som inte används som gångbana, parkeringsplats eller lekplats med inhemska arter. Detta kan anses som en positiv konsekvens för miljön och berikar naturens mångfald lokalt. Vidare binder och fördröjer planteringarna och speciellt träden dagvatten vid extremt väder. De binder också koldioxid, har en svalkande effekt och skyddar från UV-strålning, renar luften genom att binda luftföroreningar, dämpar buller, förbättrar markens förmåga att binda vatten och minskar på erosionen – positiva effekter för både miljön och hälsan.

De förorenade markområdena ska beaktas innan byggande på dem kan inledas, vilket har en positiv konsekvens för miljön och grundvattenområdet.

5.4.4 Konsekvenser för klimatet

Planområdet kompletterar och utvecklar den existerande samhällsstrukturen i centrum av Karis och är till största delen redan utbyggt. Detaljplanen fokuserar bland annat på att bevara gamla värdefulla träbyggnader och den grönskande trädgårdsnaturen i samband med dem. Vidare strävar planen till att förtäta byggandet på områden som ligger på gångavstånd från service och kollektivtrafik, vilket minskar på behovet av till exempel privatbilism som orsakar koldioxidutsläpp.

Eftersom planområdet redan till stor del är utbyggt kommer den existerande infrastrukturen att bevaras, liksom hela det existerande byggnadsbeståndet. Planområdet ligger i anslutning till ett existerande fjärrvärmenät. I planen tillåts anordningar för produktion av förnybar energi. Detta möjliggör till exempel solpaneler som dock ska anpassas till byggnadens arkitektur.

De tomter som nu står tomma och planeras för nybyggnation, har alla i tiderna varit bebyggda vilket betyder att ingen jungfrulig natur försvinner. Tomterna i fråga lämpar sig för byggande och nedsmutsad mark har för många år sedan sanerats. Tomterna kräver inte omfattande markarbeten, men det finns en bestämmelse om att rena jordmassor som uppkommer vid byggande ska utnyttjas i enlighet med deras tekniska egenskaper, om det är

tekniskt och ekonomiskt möjligt. Nybyggnationen har dock en negativ klimateffekt som delvis uppvägs med att området i anslutning till kollektivtrafik och service förtätas, vilket minskar på behovet av privatbilism. Nybyggnation på redan bebyggda småhustomter ska förverkligas i huvudsak i trä vilket fungerar som kolsänka.

I detaljplanen strävar man till att möjliggöra så mycket gröna ytor som möjligt med olika bestämmelser och beteckningar. Områden som inte används som gångbana, lekplats eller trafikområde ska planteras med inhemska arter och tomterna ska avgränsas med planteringar där det är möjligt. Gröntak och takträdgårdar är tillåtna. Den lummiga trädgårdsmiljön ska bevaras, vilket stöder koldioxidbindningen. Man strävar dessutom till att bevara träd där det är möjligt att plantera ny ifall man blir tvungen att fälla träd.

Området är beläget i anslutning till Karis centrum och all service är tillgänglig till fots eller med cykel. En cykelbana förbinder området med centrum och järnvägs- och busstationen som gör det möjligt att anlita kollektivtrafik för längre resor. Vidare befinner sig grönområden på under 1 km avstånd från planområdet och alla i planområdet kan lätt nå dem till fots eller med cykel.

Vid planeringen har man gjort en övergripande identifiering av områdets särdrag som kan medföra klimatrisker och riskfaktorer kopplade till extremare väderförhållanden. Den största risken i området torde vara översvämning vid extrema skyfall. Dagvattenhantering och planens påverkan på grundvattnet har beaktats i planbestämmelserna. I planbestämmelserna betonas naturlig dagvattenhantering på tomterna, användning av genomsläppliga ytmaterial och på allmänna områden finns möjlighet till mera avancerad dagvattenhantering och -rening samt fördröjning av dagvatten. Planteringar och träd binder såväl vatten som koldioxid och fungerar som svalkande element vid extrema temperaturer. I planen tar man även ställning till snöröjning, eftersom den ska beaktas i samband med ansökan av bygglov för nybyggnation.

Hur planens klimaresiliens betonas

- I Att minimera användningen av naturresurser
- II Att möjliggöra ett hållbart levnadssätt
- III Att minimera konsumtionsutsläppen
- IV Att förbreda sig på de risker som klimattförändringen medför

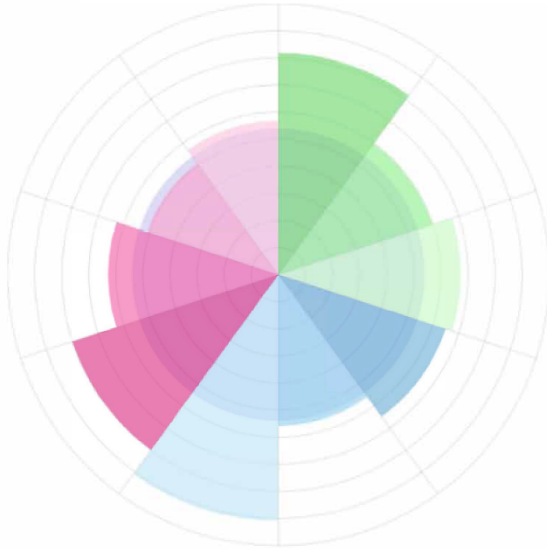
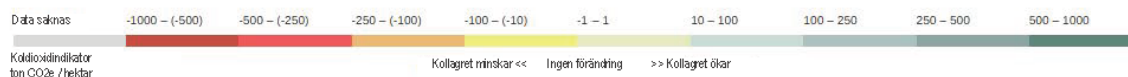


Bild 25. För planområdet har gjorts en bedömning av klimatpåverkan med hjälp av det webbaserade verktyget KILVA. Grafen visar hur planens klimaresiliens betonas. Ju mera färgade "kakbitarna" är, desto bättre bedöms klimaresiliensen vara (<https://kilva.azureedge.net/>).

Planens inverkan på kollagret år 2030



5.4.5 Övriga konsekvenser

Sociala konsekvenser

De flervåningshus som anvisats kommer att innebära en ökning av befolkningen i området, vilket kan anses ha en positiv inverkan på möjligheterna att bevara och förbättra servicen i området. Uppbyggnaden av kvarteren medför inga betydande negativa konsekvenser för boendetrivseln i de närliggande kvarteren.

Samhällsekonomiska konsekvenser

Konsekvenser för kommunens investerings- och driftskostnader, såsom byggande av kommunalteknik: Området är till största delen utbyggt, och gatuområden och kommunalteknik finns redan till största delen i området. Enskilda nybyggnationsobjekt orsakar inget kommunaltekniskt byggande i området.

Konsekvenser för stadens intäkter:

I området får staden inga särskilda intäkter genom försäljning av tomter. Planområdet ägs till största delen av privatpersoner, och i stadens egna markområden finns inga vidsträckta och enhetliga nybyggnationsobjekt. Planområdet är också till största delen utbyggt och ur markägarnas perspektiv finns det inga behov av eller önskemål om att höja byggrätten. I planområdet tecknas markanvändningsavtal endast med sådana markägare som anses dra särskild nytta av planen.

De intäkter som uppnås genom stadens planläggning kan anses vara indirekta. Planens syfte är att öka invånarantalet i området för Karis centrum. Då målen uppnåtts kan det även antas att stadens skatteintäkter ökar.

5.5 Störande faktorer i miljön

Vissa störningar i miljön kan uppkomma vid byggandet av området. Efter byggandet har boendet ingen störande inverkan på miljön.

5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser

Se bilaga 1. Detaljplanekarta samt bestämmelser.

5.7 Namn

I planen ges inga nya gatunamn.

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Utöver planens bestämmelser sker byggandet i enlighet med lagstiftningen och i tillämpliga delar enligt Raseborgs stads byggnadsordning.

6.2 Schema för genomförandet

Detaljplanen kan genomföras efter att planen vunnit laga kraft.

6.3 Uppföljning av genomförandet

För uppföljningen av genomförandet av planen svarar staden.

7 KONTAKTINFORMATION

Markanvändningsplanerare Johanna Avellan
Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs
tel. 019 289 3846
johanna.avellan(at)raseborg.fi

Planläggningsingenjör Anne-May Sundström
Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs
tel. 019 289 3841
anne-may.sundstrom(at)raseborg.fi

Adress för skriftlig respons och anmärkningar:

Raseborg stad
Planläggningsenheten
Raseborgsvägen 37
10650 Ekenäs

Eller till följande mejladress:
planlaggning(at)raseborg.fi

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

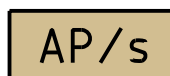
MITTAKAAVA 1:1000

PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för flervåningshus.



Kvartersområde för småhus där miljön bevaras.



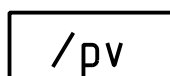
Park.



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.




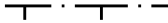
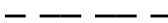

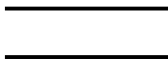
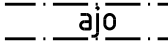

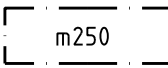
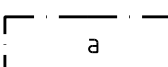
Puisto.

Rautatieliikenteen alue.

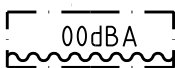
Tärkeä pohjavesialue tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue. Kaava-alue sijaitsee kokonaisuudessaan yhdyskunnan vedenhankinnalle tärkeällä 1-luokan pohjavesialueella. Alueella ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Uusien maanalaisten kellareiden rakentaminen on kielletty.

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 liike-tiloille.
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.



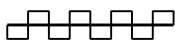
Säilytettävä/istutettava puurivi, puiden sijainti on ohjeellinen.

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



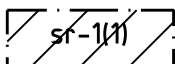
Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittua.

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 bygglovets 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.

Markföroeningen 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.

Moottoriajoneuvojen 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

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Detaljplanens basuppgifter och sammandrag

Kommun	Raseborg	Datum för ifyllande	21.1.2026
Planens namn	Torggatan-Volmarsvägen detaljplaneändring		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	
Godkännare		Anmält datum för anhängiggörande	1.6.2020
Permanent plankod		Producentens plankod	7800
Planområdets areal [ha]	6,4490	Ny areal för detaljplan [ha]	
Underjordiska utrymmenas areal [ha]		Arealen för den ändrade detaljplanen [ha]	6,4990

Stranddetaljplan

Strandlinjens längd [km]

Byggplatser [antal]

Byggplatser med egen strand

Byggplatser utan egen strand

Byggplatser för fritidshus [antal]

Byggplatser med egen strand

Byggplatser utan egen strand

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m ²]	Exploatering [e]	Ändring av areal [ha ±]	Ändring av våningsyta [k-m ² ±]
Sammanlagt	6,4492	100,00	29254	0,45	0,0000	-1810
A sammanlagt	5,0609	78,5	29254	0,58	0,0384	-1810
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	0,1943	3,0	0	0,00	0,1574	0
R sammanlagt						
L sammanlagt	1,1940	18,5	0	0,00	-0,1958	0
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						






Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m ²]	Ändring av areal [ha ±]	Ändring av våningsyta [k-m ² ±]
Sammanlagt	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring av skyddade byggnader	
	[antal]	[k-m ²]	[antal ±]	[k-m ² ±]
Sammanlagt	17	3136	17	3136






Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m ²]	Exploatering [e]	Ändring av areal [ha ±]	Ändring av våningsyta [k-m ² ±]
Sammanlagt	6,4492	100,00	29254	0,45	0,0000	-1810
A sammanlagt	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 sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	0,1943	3,0	0	0,00	0,1574	0
VP	0,1943	100,0	0	0,00	0,1574	0
R sammanlagt						
L sammanlagt	1,1940	18,5	0	0,00	-0,1958	0
Kadut	1,1940	100,0	0	0,00	-0,1958	0
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring av skyddade byggnader	
	[antal]	[k-m ²]	[antal ±]	[k-m ² ±]
Sammanlagt	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, tillägsbyggnaden gjordes troligtvis på 1920- eller 1930-talet. b) Uthusbyggnaden är troligen ungefär lika gammal som huvudbyggnaden.	Ratakatu 49 a) Asuintalo luultavasti rakennettu noin 1905. Kuuluu kaikesta päätellen varhaisimpiin huviloihin joita rakennettiin rautatiealueen ympärille 1900-luvun alussa. Rakennusta on laajennettu osissa, lisärakennus tehtiin luultavasti 1920- tai 1930-luvulla. b) Ulkorakennus on luultavasti suunnilleen yhtä vanha kuin päärakennus.		Byggnaden har tydliga historiska och kulturhistoriska värden, också arkitektoniskt och landskapsmässigt betydande värden. Byggnaden är den mest västliga byggnad som hör till det gamla Trä-Karisområdet vid Bangatan. Byggnaden och uthusbyggnaden bör skyddas.	Rakennuksella on selvä 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 Arkkitehti Hilding Ekelundin vuonna 1959 suunnittelema kerrostalo. Kaupungin ensimmäinen rakennuttama asuinkeuhkotalo kauppalan 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 asuinkeuhkoja, 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 Trä-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.

Torggatan-Volmarsvägen detaljplaneändring / Utlåtanden, åsikter och bemötanden

UTLÅTANDEN

Nr	Myndighet	Utlåtande	Bemötande
1	<p>Närings- trafik- och miljöcentralen i Nyland (ELY-centralen) 25.9.2025</p>	<p><u>Samhällsstruktur</u> NTM-centralen konstaterar att detaljplanens mål är goda. Planområdet är beläget på en för samhällsstrukturens förtätning fördelaktig plats inom landskapsplanens område för centrumfunktioner. Den föråldrade delgeneralplanen har motiverats i planbeskrivningen, och eftersom en generalplan med rättsverkan saknas för hela planområdet har generalplanens innehållskrav behandlats på ett ändamålsenligt sätt i beskrivningen.</p> <p>Enligt planbeskrivningen omvandlas en obebbyggd tomt, där fördröjnings- och reningsstrukturer för dagvatten kan byggas, från en flervåningshustomt till park i detaljplaneändringen. I planutkastet är tomten dock ett AP-kvartersområde. Enligt NTM-centralens uppfattning bör tomtens huvudsakliga användningsändamål vara något annat än bostadsändamål.</p> <p><u>Buller, vibrationer och stomljud</u> Till planmaterialet har bifogats utredningar om buller, vibrationer och stomljud som har gjorts för ett område precis intill planområdet samt för ett annat närliggande område. Enligt NTM-centralens uppfattning bör utredningar om väg- och spårtrafikens buller, vibrationer och stomljud som berör planområdet göras i samband med planläggningen. Bullerutredningen ska redovisa ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå vid bostadsbyggnaders fasader samt ekvivalent ljudnivå på utomhusvistelseytor. Utredningen ska beakta eventuella nattliga verksamheter vid bangården (t.ex. eventuell lossning/lastning av virkeslastar, växelverksamhet) och deras påverkan.</p> <p>I planen har föreskrivits krav på byggnaders ljudisolering (35 dB) mot trafikbuller. Det framgår inte av planmaterialet vilken utredning som ligger till grund för dessa bestämmelser. Planbestämmelser som gäller buller, vibrationer och stomljud ska baseras på resultat från utredningar som gjorts för planområdet. Dessutom ska det i planlägningsarbetet säkerställas att kraven i planbestämmelserna kan uppfyllas med hänsyn till byggnadernas skyddsbestämmelser.</p>	<p>Antecknas för kännedom.</p> <p>Tomtens huvudsakliga användningsändamål ska vara park (VP / hule) och ändras till det på plankartan.</p> <p>Gamla Tryckeriteaterns buller- och vibrationsutredning gjordes på ett område som gränsar till planområdet, emedan Axxells buller- och vibrationsutredning gjordes på ett område i närheten av planområdet, med liknande omständigheter. Områdena där utredningarna utförts är på alla sätt motsvarande jämfört med planområdet bland annat vad beträffar läge, avstånd till järnväg, markbeskaffenheter, landskap, möjliga ljudhinder, tågens hastigheter och frekvens. Samma sak gäller Bangatan och dess trafik. Trafikmängderna och typen av trafik har inte nämnvärt ändrat sedan utredningen för detaljplanen Gamla Tryckeriteatern gjordes 2023 och i den undersöktes både den ekvivalenta ljudnivån och den momentana maximala ljudnivån. Av den orsak anvisas planens buller- och vibrationsbestämmelser utifrån dessa utredningar. En ny utredning för det aktuella skulle sannolikt inte ge ett mervärde i detta fall, speciellt med tanke på att området redan till största del är utbyggt och byggnaderna till stor del består av skyddsmärkta (sr) trävillor som byggdes i samband med att järnvägen anlades under 1900-talets första hälft.</p> <p>Då man granskar LA_{eq}-värdena i de båda undersökningarna (Axxell och Gamla Tryckeriteatern) kan man konstatera att de är en aning högre i utredningen som gäller Gamla Tryckeriteatern (2024) jämfört med utredningen för Axxell (2009), men att de följer samma mönster. I utredningen för Gamla Tryckeriteatern beaktar man även LA_{max} som är 75 dB vid de planerade byggnadernas fasader. LA_{eq} varierar mellan 51...70 dB. Ljudisoleringsrekommendationen för de planerade</p>

Nr	Myndighet	Utlåtande	Bemötande								
		<p><u>Förorenad mark</u> NTM-centralen anser att en saa-beteckning i en detaljplan endast bör användas i de fall där markförorening har konstaterats inom avgränsade områden. Detta kriterium uppfylls inte för de tidigare bensinstationsfastigheterna 710-51-14-3 och 710-51-13-1, som har försetts med saa-beteckning i planförslaget. NTM-centralen konstaterar att marken på båda fastigheterna inte längre anses vara förorenad efter genomförda saneringsåtgärder. För fastigheten 710-51-14-3 är de kvarvarande föroreningshalterna efter sanering på en nivå som i sig är godtagbar för bostadsändamål. NTM-centralen föreslår därför att saa-beteckningen tas bort.</p> <p><i>Fastighet 710-51-14-3 (Centralgatan 51)</i> På fastigheten genomfördes sanering av förorenad mark genom massutbyte under perioden 30.4–13.6.2007. Saneringsmålen som fastställts i beslut YS 507 (16.4.2007) från Nylands miljöcentral uppnåddes. Fastigheten behöver ingen särskild planbeteckning eller planbestämelse, eftersom det inte finns skäl att misstänka att området är förorenat. De konstaterade föroreningshalterna är i utgångsläget godtagbara för bostadsändamål. NTM-centralen anser att det räcker att uppmärksamma detta i planbeskrivningen. Det kan uttryckas exempelvis så här: <i>"I marken på den tidigare bensinstationsfastigheten har föroreningshalter konstaterats som bör beaktas vid framtida schakt- och/eller byggåtgärder."</i></p>	<p>byggnaderna i Gamla Tryckeriteaterns detaljplan är 30...32 dB. Då man beaktar det faktum att trafikbuller från en lineär källa dämpas med ungefär 3 dB då avståndet till trafikleder fördubblas (inverskvadratlagen) enligt t.ex. Nord-2000 modellen och samtidigt har liknande förhållanden som i det undersökta området, kan man härleda följande:</p> <table border="1" data-bbox="1305 331 2150 464"> <thead> <tr> <th data-bbox="1305 331 1659 363">Avstånd till bullerkälla</th> <th data-bbox="1659 331 2150 363">Isoleringskrav</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1305 363 1659 395">90 meter</td> <td data-bbox="1659 363 2150 395">30 dB + 2 dB = 32 dB</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1305 395 1659 427">45 meter</td> <td data-bbox="1659 395 2150 427">33 dB + 2 dB = 35 dB</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1305 427 1659 464">22,5 meter</td> <td data-bbox="1659 427 2150 464">36 dB + 2 dB = 38 dB</td> </tr> </tbody> </table> <p>I Gamla Tryckeriteaterns bullerutredning har man beaktat trafiksituationens osäkerhet och därmed lagt till +2 dB för att säkerställa en tillräcklig skyddsnivå. Utifrån ovanstående resonemang har man för planområdet preciserat isoleringskraven på plankartan enligt tabellen ovan. Isoleringskraven som anvisas i denna detaljplan är i linje med nivåer som angivits på motsvarande platser i Finland.</p> <p>saa-beteckningen tas bort i enlighet med NTM-centralens utlåtande.</p> <p>saa-beteckningen tas bort och planbeskrivningen uppdateras i enlighet med NTM-centralens utlåtande.</p>	Avstånd till bullerkälla	Isoleringskrav	90 meter	30 dB + 2 dB = 32 dB	45 meter	33 dB + 2 dB = 35 dB	22,5 meter	36 dB + 2 dB = 38 dB
Avstånd till bullerkälla	Isoleringskrav										
90 meter	30 dB + 2 dB = 32 dB										
45 meter	33 dB + 2 dB = 35 dB										
22,5 meter	36 dB + 2 dB = 38 dB										

Nr	Myndighet	Utlåtande	Bemötande
		<p><i>Fastighet 710-51-13-1 (Centralgatan 61)</i> På fastigheten genomfördes sanering genom massutbyte under perioden 20.4–24.6.2009. Efter saneringen kvarstod föroreningshalter som överskred målnivån. Ytterligare undersökningar genomfördes i april 2011, men inga halter av olje- eller bensinkolväten som överskred laboratoriets bestämningsgränser konstaterades. I sitt utlåtande från 23.12.2010 (UUDELY/957/07.00/2010) konstaterade ELY-centralen bland annat: ”Om förändrings-, bygg- eller andra schaktarbeten utförs på områden där föroreningshalter kvarstår, ska det förorenade materialet avlägsnas i enlighet med beslut YS 1827/23.12.2008.” Fastigheten är i gällande detaljplan och i planförslaget utmärkt som kvartersområde för bostadshus (AK), vilket innebär att markanvändningen inte förändras. Enligt saneringsutlåtandet anses marken inte vara förorenad med hänsyn till nuvarande användning. Därför föreslår NTM-centralen att saa-beteckningen inte används. Eftersom det ändå har konstaterats föroreningshalter som överskrider de lägre riktvärdena enligt statsrådets förordning 214/2007 (halterna under de lägre riktvärdena anses i regel godtagbara för bostadsändamål enligt PIMA-förordningen), bör detta på något sätt beaktas i detaljplanen. NTM-centralen föreslår en riktad planbestämmelse, exempelvis: ”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.”</p> <p><i>Fastighet 710-51-13-2 (Keskuskatu 59)</i> Även på fastigheten 710-51-13-2, som ligger öster om fastigheten 710-51-13-1, genomfördes ytterligare undersökningar i april 2011. Syftet var att utreda om föroreningar från den tidigare bensinstationen hade spridit sig till denna fastighet. Vid undersökningar konstaterades i en undersökningspunkt halter av PAH-föreningar som enligt statsrådets förordning 214/2007 låg mellan tröskelvärdena och de lägre riktvärdena samt mellan de lägre och de högre riktvärdena. Fastighetens användningsändamål (AK) förändras inte i samband med detaljplaneändringen. Eftersom det saknas tillräcklig information om markföroreningen på fastigheten 710-51-13-2, föreslår ELY-centralen en riktad planbestämmelse, exempelvis: ”Markföroreningen och saneringsbehovet på fastigheten 710-51-13-2 ska utredas innan byggnation påbörjas, och vid behov ska marken</p>	<p>saa-märkningen tas bort och i stället tilläggs en riktad planbestämmelse i enlighet med NTM-centralens utlåtande.</p> <p>En riktad planbestämmelse i enlighet med NTM-centralens utlåtande läggs till planbestämmelserna.</p>

Nr	Myndighet	Utlåtande	Bemötande
		<p><i>saneras innan området tas i bruk enligt detaljplanens användningsändamål.”</i></p> <p><u>Grundvatten</u> Planområdet är beläget helt inom grundvattenområdet Karis B, som är klassificerat som ett grundvattenområde som är viktigt för vattenförsörjningen (klass 1). Grundvattenskyddet har beaktats väl i den aktuella planbestämmelsen. Klassificeringen av grundvattenområdet bör dock korrigeras i planbestämmelsen från klass I till klass 1.</p> <p>Längs Bangatan har ett område markerats för fördröjning och rening av dagvatten. Detta område är delvis beläget inom grundvattenbildningsområdet. Inom området avsett för dagvattenhantering bör man säkerställa att nedsmutsat eller salt dagvatten från exempelvis trafikområden inte tränger ner i marken och vidare till grundvattnet. I sådana fall bör området för dagvattenfördröjning och -rening ha en tät bottenkonstruktion.</p> <p><u>Kulturmiljö och byggnadsskydd</u> Bebyggelsen inom området har utretts på ett ändamålsenligt sätt (Karis centrum, Tomt- och byggnadshistorisk inventeringsrapport, Kim Björklund 2015). Utifrån inventeringen har skyddsmålen för de mest värdefulla objekten beaktats genom tillräckliga skyddsbestämmelser. I de allmänna bestämmelserna har dessutom föreskrifter getts om bland annat byggnadssätt och anpassning till omgivningen, med syftet att främja högkvalitativ och områdesanpassad byggnation.</p>	<p>Klassificeringen av grundvattenområdet korrigeras i enlighet med NTM-centralens utlåtande.</p> <p>Hule-beteckningens bestämmelsetext kompletteras i enlighet med NTM-centralens utlåtande, så att man tar i beaktande nedsmutsat och salt vatten från till exempel trafikområden.</p> <p>Antecknas för kännedom.</p> <p>Planförslaget justeras enligt följande:</p> <p>AP-kvartersområdet med riktgivande hule-område ändras till VP/hule.</p> <p>Bullerbeteckningen justeras på plankartan att motsvara den ljudisolering som krävs på olika avstånd från den lineära bullerkällan.</p> <p>saa-beteckningen tas bort och ersätts med riktade bestämmelser: ”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.”</p> <p>”Markföroreningen och saneringsbehovet på fastigheten 710-51-13-2 ska utredas innan byggnation påbörjas, och vid behov ska marken</p>

Nr	Myndighet	Utlåtande	Bemötande
			<p><i>saneras innan området tas i bruk enligt detaljplanens användningsändamål."</i></p> <p>Dagvattenbestämmelserna kompletteras med en text om förorenat vatten: <i>"Om nedsmutsat vatten från till exempel trafikområden leds till området, bör det förses med en tät bottenkonstruktion."</i></p> <p>Planbeskrivningen kompletteras gällande fastighet 710-51-14-3 (Centralgatan 51) i enlighet med NTM-centralens utlåtande: <i>I marken på den tidigare bensinstationsfastigheten har föroreningshalter konstaterats som bör beaktas vid framtida schakt- och/eller byggåtgärder.</i></p> <p>Utlåtandet föranleder inga övriga ändringar i planförslaget.</p>
2	Nylands förbund	<p>Nylands förbund konstaterar att landskapsplanen fungerar som riktlinje vid utarbetande och ändring av generalplaner och detaljplaner samt vid andra åtgärder för att organisera markanvändningen. Landskapsplanen gäller inte inom områden där det finns en rättsverkande generalplan eller detaljplan, med undantag för den påverkan som avses i 1 mom. gällande ändring av planer. Enligt planbeskrivningen för utkastet till detaljplanen Torggatan-Volmarsvägen anses den gällande delgeneralplanen inom planområdet vara föråldrad. Förbundet påpekar att om detaljplanen utarbetas för ett område där det inte finns en generalplan med rättsverkan, ska innehållskraven för generalplaner beaktas i tillämpliga delar vid utarbetandet av detaljplanen (Lagen om områdesanvändning 32 § och 54 §).</p> <p>Nylands förbund ger sitt utlåtande i ärendet med landskapsplanen som grund och konstaterar att de mål och principer som ställts upp för planeringen i beredningsskedet av detaljplanen Torggatan-Volmarsvägen är goda, och att utvecklingen av området främjar landskapsplanens mål.</p> <p>Planeringsområdet är beläget inom ett område för centrumfunktioner samt inom en utvecklingszon för tätortsverksamhet enligt landskapsplanen. Ett genomgående mål i landskapsplanen är att markanvändningsplaneringen ska främja hållbara lösningar med hänsyn till både begränsning av och anpassning till klimatförändringen. Detta innebär bland annat att områdes- och samhällsstrukturen ska utvecklas med stöd i den befintliga strukturen.</p>	<p>Antecknas för kännedom.</p> <p>Antecknas för kännedom.</p> <p>Antecknas för kännedom.</p>

Nr	Myndighet	Utlåtande	Bemötande
		<p><u>Brandsäkerhet</u> Vid placering av byggnader ska de krav på brandsäkerhet som närhet till annan bebyggelse medför beaktas. Om byggnader placeras vid eller nära fastighetsgränsen, ska möjligheten att uppföra brandväggar beaktas.</p> <p><u>Grundvattenområde</u> Planområdet ligger på grundvattenområde. I placeringen och planeringen av byggnader, trafikleder och funktioner bör uppmärksammas möjliga olyckor såsom till exempel kontrollen av släckvatten på fastigheten under en eldsvåda (lutningar, terrängens beskaffenhet, ytans täthet och så vidare).</p> <p><u>Vägnät</u> Körförbindelserna ska vara farbara med räddningsverkets tunga fordonsmateriel.</p>	<p>bygglovsskedet när situationsplanen upprättas och bygglov söks.</p> <p>Enligt de allmänna bestämmelserna ska byggnader placeras 4 meter från tomtgränsen. I bygglovsskedet tas ställning till nödvändiga brandskydds konstruktioner.</p> <p>Planområdet är ämnat för boendeändamål. Det är inte befogat att kräva särskilda åtgärder för hantering av vatten i krissituationer utöver den dagvattenhantering och det grundvattenskydd som krävs på området i planförslaget. I planen utfärdas bestämmelser för grundvattenskydd och för hantering av dagvatten.</p> <p>En bestämmelse om körförbindelsernas farbarhet med tunga fordon läggs till de allmänna bestämmelserna.</p> <p>Planförslaget justeras enligt följande: De allmänna bestämmelserna kompletteras med följande bestämmelse: <i>"Körförbindelserna bör byggas så att räddningsverkets tunga fordon kan köra på dem."</i></p> <p>Utlåtandet föranleder inga övriga ändringar i planförslaget.</p>
5	Västra Nylands museum 22.8.2025	<p>Museet har bekantat sig med ärendet och konstaterar gällande den byggda kulturmiljön, stadsbilden och byggnadsskyddet att det är mycket positivt att uppdatera de föråldrade detaljplanerna med höghusområden, så att bevarandet av det äldre byggnadsbeståndet som representerar det så kallade Trä-Karis kan tryggas.</p> <p>I landskapsplanen är området en del av ett område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden. På området finns byggnader som är skyddade i delgeneralplanen. Dessutom föreskrivs att man i detaljplanen ska utreda och sträva efter att bevara byggnader och stadsbild som är betydelsefulla ur ett historiskt eller stadsbildsmässigt perspektiv. Bland de utredningar som gäller områdets byggnadsbestånd nämns en tomt- och byggnadshistorisk inventering (2015, Unika, Kim Björklund), som är tillräckligt aktuell och omfattande. Dessa aspekter har också beaktats vid utarbetandet av planändringen, och museet anser att det planutkast som är tillgängligt för påseende i huvudsak är bra och ändamålsenligt.</p>	<p>Antecknas för kännedom.</p> <p>Antecknas för kännedom.</p>

Nr	Myndighet	Utlåtande	Bemötande
		<p>När det gäller byggnadsskyddet konstaterar museet att alla småhus i utkastets planområde har markerats som värda att bevaras och de är skyddade i enlighet med den genomförda inventeringen (planbeteckning sr-1) och att småhuskvarteren har anvisats som kvartersområden för småhus där miljön bevaras (planbeteckning AP/s). Förutom småhus har även ett äldre höghus på adressen Centralgatan 76 markerats som skyddsvärt. Museet anser att den föreslagna lösningen är godtagbar.</p> <p>Museet föreslår dessutom att man undersöker om våningshusen från 1960-talet på adresserna Centralgatan 66 och Centralgatan 68 har ett eventuellt skyddsvärde som representanter för sin tids byggande, och att detta vid behov beaktas i planen.</p> <p>Inom småhusområdena finns också några mindre äldre ekonomibyggnader vars eventuella skyddsvärde bör beaktas och vars bevarandemöjligheter bör tryggas. Bland annat finns äldre ekonomibyggnader på tomterna längs Parkgatan, varav vissa för närvarande är placerade inom det område som i planen är avsett för plantering, vilket inte nödvändigtvis möjliggör deras bevarande.</p> <p>Vad gäller planbestämmelserna anser museet att bestämmelsetexten för beteckningen AP/s är god och ändamålsenlig. I bestämmelsetexten för beteckningen sr-1 bör ordet landskapsmässigt ersättas med stadbildsmässigt. Dessutom bör texten kompletteras med en hänvisning till att, utöver de kulturhistoriska och arkitektoniska</p>	<p>Antecknas för kännedom.</p> <p>I den byggnadshistoriska inventeringen (2015, Unika, Kim Björklund) har planområdets alla byggnader fotograferats, undersökts och värderats utifrån de kriterier som lagts upp för inventeringen. De i ifrågavarande våningshusen är inte med i själva rapporten för inventeringen eftersom den enbart innehåller objekt som rekommenderas få en skydds-beteckning. Våningshusen har dock dokumenterats och värderats och man har i inventeringen kommit fram till att de saknar de värden som ligger som grund för en eventuell skydds-beteckning – de har inte byggnadshistoriskt eller arkitektoniskt värde, inget allmänhistoriskt värde och inte landskapsmässigt värde, varken stadsbildsmässigt eller som en del av ett betydande stadslandskap. Byggnaderna i fråga föreslås inte få en skydds-beteckning.</p> <p>Enligt inventeringsrapporten finns på planområdet några mindre ekonomibyggnader som är skyddsvärda och dessa har erhållit en skydds-beteckning. Beteckningen AP/s får i de allmänna bestämmelserna i planförslaget följande tillägg: <i>"Renoverings- och ändringsåtgärder ska vara sådana, att byggnadernas ur kulturmiljöns synvinkel betydelsefulla karaktär bevaras. En byggnad som ligger utanför byggnadsytan får bevaras och renoveras, men om den förstörs får den inte byggas upp på nytt"</i>. Beteckning AP/s gäller för hela området inte enbart byggnadsytorna vilket betyder att byggnader som ligger utanför byggnadsytorna också omfattas av beteckningen och bestämmelserna. I och med att ekonomibyggnaderna ligger utanför byggnadsytorna uppmuntras markägarna att bevara dem, eftersom de inte skulle vara tillåtet att bygga upp nya ekonomibyggnader på samma plats ifall de förstördes. På detta sätt får ekonomibyggnaderna goda förutsättningar att bevaras.</p> <p>Bestämmelsetexten för sr-1 korrigeras enligt utlåtandet.</p>

Nr	Myndighet	Utlåtande	Bemötande
		<p>värdena, även de byggnadshistoriska värdena ska bevaras. I övrigt bedöms bestämmelsetexten som tillräcklig.</p> <p>Ur stadsmiljösynpunkt bidrar beteckningarna för de relativt omfattande planteringsområden på tomterna och deras gränser till att bevara området trädgårdsliknande karaktär. Lösningen är bra. I planen vore det önskvärt att även visa trädalléer längs gatorna, som är karaktäristiska för området, särskilt längs Centralgatan. För att bevara trädgårdarnas karaktär är det viktigt att även växtvalen på tomterna förblir typiska för området. Man kunde ge mera detaljerad vägledning om detta redan i planen. Alternativt kan en mer detaljerad byggnads- och närmiljöanvisning utarbetas för området.</p> <p>Det vore också bra att ge mer detaljerad vägledning för nybyggnation, särskilt beträffande nya bostadshus. I planens allmänna bestämmelser styrs nybyggnation så att dess placering, storlek och utformning anpassas till den helhet som de befintliga byggnaderna utgör. Eftersom stadsmiljön, särskilt i de nyare delarna, är delvis ganska splittrad, kan en vacker och sammanhängande anpassning av nybyggnation till stadsbilden kräva mer detaljerad vägledning redan i planen på vissa ställen.</p> <p>Beträffande våningshusbyggandet (AK) som presenteras i planen anser museet att höjden (IV våningar) på de nya bostadshusen vid hörnen av Henriksgatan och Torggatan, norr om Centralgatan, är hög i planutkastet. Enligt planens mål ska nybyggnation anpassas till stadsbilden, vilket enligt museets uppfattning inte uppfylls på dessa tomter om våningsantalet inte sänks. Vid nybyggnation bör man i stället följa den gällande generalplanens linje, som endast tillåter byggnader med två till tre våningar. Frågan är särskilt viktig på dessa tomter, som är belägna i stadsbildsmässigt känsliga lägen.</p>	<p>Trädrader anvisas längs Centralgatan för att betona områdets karaktäristiska karaktär och bevara/öka mängden grönt i stadsbilden med alla de positiva effekter det har. Gällande växtval på tomterna finns det redan en bestämmelse som säger att: <i>"I växtval bör man utgå från inhemska arter som tidigare använts på närliggande områden."</i> Detta anses vara tillräckligt för att bevara trädgårdarnas karaktäristiska vegetation.</p> <p>De allmänna bestämmelserna kompletteras gällande nybyggnation på tomt 7 i kvarter 12, tomt 1 i kvarter 13 och tomt 3 i kvarter 14 med mera specifika bestämmelser gällande byggnadssätt (bl.a. takform, fasadmaterial, balkonger och färg) för att säkerställa en vacker och sammanhängande anpassning av nybyggnationen. I övrigt styr de övriga allmänna bestämmelserna nybyggnationen så att den passar in i den existerande byggnadsbestånd och miljö.</p> <p>Våningshusen sträcker sig som en sammanhängande zon längsmed Centralgatan från centrum österut. Inom zonen varierar våningsantalet från II till V våningar. Även i den byggnadshistoriska inventeringen (2015 Unika, Kim Björklund) konstateras att våningshusen breder ut sig österut från centrum längs Centralgatan. Längs den norra sidan av Centralgatan mellan de planerade IV-våningshusen finns redan ett IV-våningshus vilket gör att det är befogat att bygga ytterligare hus med IV våningar eftersom det redan finns variation i våningsantalet från tidigare. Stadssiluetten blir varierande såsom den redan är. Planutkastet möjliggör ett effektivare byggande på obebyggda tomter i planområdet, vilket är motiverat med tanke på platsens centrala läge i Karis tätort och närheten till service och buss- och järnvägsstation samtidigt som man i planen beaktar det gamla Trä-Karis och skyddar gamla egnahemshus, vilket medför ett mindre effektivt byggande. Det är då motiverat att utnyttja de obebyggda tomterna mera effektivt för att få en hållbar stadsbild. Även den ekonomiska aspekten av byggandet bör beaktas då byggnadernas höjd övervägs. I området för Karis centrum finns många</p>

Nr	Myndighet	Utlåtande	Bemötande
		<p>Beträffande det arkeologiska kulturarvet finns det inget att kommentera gällande planprojektet.</p>	<p>bostadshus i tre våningar som saknar hiss. Befolkningen i området blir äldre och utgör en allt större del av befolkningen vilket leder till att efterfrågan på flervåningshus med hiss i centrum ökar. Byggande av en hiss i ett hus med under fyra våningar är inte ekonomiskt lönsamt.</p> <p>Antecknas för kännedom.</p> <p>Planförslaget justeras enligt följande: De allmänna bestämmelsernas del gällande AP/s-kvartersområdena kompletteras enligt följande: <i>"Renoverings- och ändringsåtgärder ska vara sådana, att byggnadernas ur kulturmiljöns synvinkel betydelsefulla karaktär bevaras. En byggnad som ligger utanför byggnadsytan får bevaras och renoveras, men om den förstörs får den inte byggas upp på nytt. I nya byggnader ska trä användas som huvudsakligt byggnadsmaterial. Områdets trädgårdsaktiga karaktär ska bevaras."</i></p> <p>Bestämmelsetexten för sr-1 ändras enligt följande: <i>"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 byggnads- eller åtgärdstillståndsansökan innan tillståndsbeslutet beviljas. Siffran inom parentes hänvisar i planbeskrivningen till numreringen av byggnadsskyddsobjekt."</i></p> <p>De allmänna bestämmelsernas del gällande AK-kvartersområden kompletteras med följande anvisningar om byggnadssätt för nybyggnation på vissa tomter: <i>"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 fasadmateriel på tomt 1 i kvarter 13 ska finnas inslag av rött tegel. Byggnadernas fasadmateriel på tomt 7 i kvarter 12 och tomt 3 i kvarter 13 ska vara puts och färgen ska vara ljus."</i></p> <p>Trädrader anvisas bevaras/planteras längs Centralgatan.</p> <p>Utlåtandet föranleder inga övriga ändringar i planförslaget.</p>

Nr	Myndighet	Utlåtande	Bemötande
6&7	<p>Miljö- och byggnadsnämnden 27.8.2025 § 144</p>	<p>Miljö- och byggnadsnämnden avger följande utlåtande i egenskap av byggnadstillsynsmyndighet: Bestämmelsen för skyddstak som för byggas utanför byggnadsytan på kvartersområden för flervåningshus (AK) kan uppfattas som olika på svenska och finska. Den svenska bestämmelsen möjliggör flera skyddstak medan den finska endast ett.</p> <p>Bestämmelsen för byggnads som skyddas (sr) hänvisar felaktigt till ett tillstånd (åtgärdstillstånd) som inte mera finns att anhålla om.</p> <p>Bygglov på finska heter sedan 2025 rakentamislupa och inte rakennuslupa som nämns i bestämmelserna Suojeltava rakennus, Piha-alueet och Hulevedet.</p> <p>Bestämmelsen gällande fördröjning och rening av dagvatten föreslås lyda: "Del av område som vid behov är ämnat för fördröjning av och rening av dagvatten". "hule" området kunde anvisas vara grönområde med "hule" som underrubrik.</p>	<p>Bestämmelsen ändras på finska så att den möjliggör flera skyddstak.</p> <p>Åtgärdstillståndet avlägsnas från bestämmelsen.</p> <p>Rakennuslupa ändras till rakentamislupa i bestämmelserna.</p> <p>Bestämmelsen och beteckningen ändras så att området i fråga anvisas som parkområde där man får ordna dagvattenhantering och får beteckningen VP/hule.</p>
	<p>27.8.2025 § 145</p>	<p><u>Den kommunala miljöförvaltningsmyndigheten konstaterar följande som utlåtande:</u> Områdets egenskaper har beaktats bra och i tillräcklig utsträckning i planen. Den kommunala miljöförvaltningsmyndigheten har inget att anmärka på planutkastet.</p>	<p>Antecknas för kännedom.</p> <p>Planförslaget justeras enligt följande:</p> <p>AK-beteckningens bestämmelsetext på finska ändrades att lyda enligt följande: <i>"Asuinkerrostalojen korttelialue. Tonteilla on varattava leikkiin ja muuhun oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta. Katoksia ja yksi alle 30 m² rakennus voidaan rakentaa rakennusalan ulkopuolelle."</i></p> <p>sr-beteckningens bestämmelsetext ändrades att lyda enligt följande: <i>"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."</i></p>

Nr	Myndighet	Utlåtande	Bemötande
			<p>Ordet "rakennuslupa" i bestämmelserna ändrades till ordet "rakentamislupa".</p> <p>Bestämmelsetexten för "hule"-området ändras enligt följande: "<u>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.</u>"</p> <p>Vidare ändras beteckningen till formen /hule. Området där "hule"-beteckningen fanns i utkastet ändras från AP till VP/hule.</p> <p>Utlåtandet föranleder inga övriga ändringar i planförslaget.</p>
8	Sydspetsens miljöhälsa 23.9.2025	Ur hälsoskyddssynpunkt sett kan konstateras att grundvattenområdet, behandling av dagvatten, radon i markgrunden, buller och vibrationer samt förorenade markområden har beaktats och det finns ingenting att anmärka.	Antecknas för kännedom. Utlåtandet föranleder inga ändringar i planförslaget.
9	Direktionen för affärsverket Raseborgs Vatten 3.9.2025 § 43	I sitt utlåtande till stadens planläggningsnämnd noterade direktionen att området hör till Raseborgs Vattens verksamhetsområde och det finns utbyggd kommunalteknik; vatten, avlopp och dagvattenavlopp. Planändringen orsakar ingen flytt av befintlig teknik.	Antecknas för kännedom. Utlåtandet föranleder inga ändringar i planförslaget.
10	Caruna Oy 27.8.2025	Planändringen har ringa inverkan på eldistributionen. Eventuellt nödvändiga flyttningar av ledningar utförs av Caruna Oy, och kostnaderna för flytten bekostas av den som beställer flytten. Flytt av ledningar förutsätter att en ny permanent placering kan ordnas. Vi har inga ytterligare synpunkter på det aktuella detaljplaneförslaget. Vi ber om möjlighet att lämna ett utlåtande även i förslagskedet.	Antecknas för kännedom. Antecknas för kännedom. Antecknas för kännedom. Utlåtandet föranleder inga ändringar i planförslaget.

ANMÄRKNINGAR

Nr	Åsiktsgivare	Åsikt	Bemötande
1	Karis gårds- och bostadsförening 10.9.2025	<p>Bra att det planeras fastigheter för småhus (t.ex. gamla Esso tomten) och att staden planerar för att trähus-Karis bevaras.</p> <p>Bra med planerat flervåningshus på gamla Gulf-tomten. Det är inte ändamålsenligt med en tom tomt mitt i centrum av Karis.</p> <p>De planerade flervåningshusen bör få en adekvat parkeringslösning.</p> <p>Viktigt att det finns tillräckligt med grönt trots tätare bebyggelse. En grönskande miljö är viktig för trivsel och bland annat skugggivande effekter.</p>	<p>Antecknas för kännedom.</p> <p>Antecknas för kännedom.</p> <p>Höghustomterna ska planeras så att det på dem finns utrymme för tillräcklig parkering enligt bilnormen i planen 1 bilplats / 120 v-m2. I kvarter med flervåningshus ska det i samband med bygglovets finnas en plan över gården där bland annat parkeringsarrangemangen framgår.</p> <p>Planteringar och grönska eftersträvas i planen. Det finns flera bestämmelser om planteringar bland annat ska obebyggda delar av tomter som inte används som lekplats, gångbana eller för trafik planteras med träd och buskar. Bilplatser och gatuområden ska avskiljas med planteringar. Vidare anvisas träd planteras längs Centralgatan.</p> <p>Åsikten föranleder inga ändringar i planförslaget.</p>
2	Åsiktsgivare A. Bangatan 37 3.7.2025	Åsiktsgivaren önskar ett bullerskydd mot järnvägen och konstaterar att efter att järnvägsspåren flyttades längre mot Bangatan har ljudnivån och vibrationerna ökat. Vidare undrar åsiktsgivaren varför man aldrig bygger bullerskydd i Karis medan det i Ekenäs finns flera.	<p>Eftersom området är ett gammalt bostadsområde som redan är utbyggt till största del finns det på det aktuella planområdet inte utrymme för eventuella bullerskydd. I planen finns bestämmelser gällande buller och vibrationer för byggnader, så kallade bestämmelser om skydd av ett objekt (i detta fall ljudisoleringskrav och vibrationsdämpningskrav). Det är inte fråga om planering av ett nytt bostadsområde invid en bullerkälla, och således är det huvudsakligen Trafikledsverket som ansvarar för förverkligandet av behövliga bullerskyddskonstruktioner för en järnväg.</p> <p>Åsikten föranleder inga ändringar i planförslaget.</p>
3	Åsiktsgivare B. Henriksgatan 4 31.8.2025	Åsiktsgivaren är orolig att den anvisade byggrätten $e=0,35$ inte är tillräcklig för att förverkliga en ekonomibyggnad på gården, eftersom det existerande huset har både underjordisk källare och vindsvåning. Åsiktsgivaren önskar att byggrätten höjs så att exploateringsstalet är över 0,4.	<p>Byggrätten för tomten är relativt stor med ett exploateringsstal på 0,35. Eftersom källarvåningar under marken och vindsvåningar med en takhöjd på under 1,6 meter inte räknas med i våningsytan, anses den outnyttjade byggrätten vara sådan att det är möjligt att förverkliga en ekonomibyggnad i lämplig storlek på tomten. Byggrätten för tomten ändras inte.</p> <p>Åsikten föranleder inga ändringar i planförslaget.</p>
4	Åsiktsgivare C. Bangatan 49 a och b	Åsiktsgivaren önskar att tomtens användningsändamål inte ändras till AP, kvartersområde för fristående småhus utan bibehålls som ALK1,	Den gällande detaljplanen på området är föråldrad och det är inte ändamålsenligt i dagens läge att bygga en affär på tomterna i fråga.

Nr	Åsiktsgivare	Åsikt	Bemötande
	25.9.2025	<p>kvartersområde för kombinerade bostads- och affärsbyggnader och är orolig över att tomtens värde minskar om ändringen sker.</p> <p>Vidare motsätter sig åsiktsgivaren skyddsmärkningen av huset.</p> <p>Åsiktsgivaren är av den åsikten att hen möjligtvis vill sälja tomten/tomtarna om de planerade höghusen på granntomten byggs. Hen föreslår att man i stället då bygger affär på tomterna i fråga och använder granntomten som parkeringsplats.</p>	<p>Målsättningen är att styra mindre affärer till Köpmansgatans område för att bibehålla en levande gågata i Karis centrum.</p> <p>Tomterna ligger i ett område med gamla trävillor som nästan samtliga har ett skyddsvärde. En av planens målsättning är att uppdatera läget och skydda värdefulla byggnader. Tomtens användningsändamål bibehålls som AP i enlighet med utkastet.</p> <p>Planens bedömning av behovet att skydda byggnaden grundar sig på en separat tomt- och byggnadshistorisk inventering (Unika/Kim Björklund 2015). Byggnaden kan bevaras och boende kan fortsätta trots skyddet.</p> <p>Granntomten är planerad för våningshus AK och är inte ämnad att vara en parkeringsplats.</p> <p>Åsikten föranleder inga ändringar i planförslaget.</p>